**6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulamaları Bir Kentsel Dönüşüm Uygulaması mıdır?**

**Adil Hakan Ayber1,\*, Şaban İnam2**

*1 TKGM, İzmir Kadastro Müdürlüğü, İzmir.*

*2 Selçuk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü, 42300, Konya.*

***Özet***

*Türkiye genelinde birinci derece deprem bölgesi olan 32 ilde yapılan bir ankette halkın yüzde 80'i kentsel dönüşümü desteklerken, yüzde 50’sinin ‘oturduğu evin depreme dayanıklı olmadığını düşündüğü’ ortaya çıkmıştır. Bu yaklaşımdan güç alan merkezi yönetim, topluma ‘kentsel dönüşüm çalışmalarına yasal dayanak oluşturmak üzere’ olarak ifade edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe koymuştur (http://www.yenihaber.com).*

*Kentsel dönüşüm sonrası oluşan yapılanma ve bunun sağlayacağı çevresel etkileşim, benzeri içerikte yeni bir dönüşüme ihtiyaç duymayacak şekilde bir yer seçimi ve planlama çalışmalarına dayanmalı; çalışmalar bu eksende yürütülmelidir. Bunu sağlayacak bir dönüşüm işlemi, değişim anlayışı paralelinde, sosyal yapı ve kent gerçekleri göz ardı edilmeden yapılmalı; dönüşümden etkilenen vatandaşlar bu işlemden mağdur olmamalıdır. Keza, değişimin dönüşümle beraber algılanması, sadece yapılan işin sonuç vermesinden ziyade modern ve güvenli kentlerin oluşumunu da sağlamalıdır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, sadece ‘inşaat yapmak’ ya da ‘her kesimden farklı beklentilere cevap vermek’ yerine; çevresel faktörler, kentsel ve tarihsel doku gibi bileşenler eşliğinde kent sosyolojisi ve toplum psikolojisi gibi sosyal etmenleri de dikkate alan; harita-kadastro-tapu disiplini içerisinde ifade bulan çalışmalar yapılmalıdır.*

*Türkiye’de son dönemde gayrimenkul piyasasını doğrudan ya da dolaylı şekilde sermaye aracı gören çevreler, hızla gelişim gösteren kent çeperleri ve mevcut kentsel yerleşimlerin yeniden düzenlenmesine ya da dönüşümüne odaklanmış durumdadır. Kentsel dönüşüm kavramının yerel politikacılardan ulusal düzeydeki politikacılara, inşaat şirketlerinden ulusal/uluslararası gayrimenkul yatırım ortaklıklarına kadar geniş bir çevre tarafından sürekli dile getirilmesi, bu durumun en çarpıcı göstergesi olmuştur.*

*Kentsel dönüşüm uygulamaları temelde kişi ya da grupların etkileşimini içeren, yerel planlamanın sürdürülebilirliğini etkileyen sosyal, ekonomik, kurumsal, planlama ve tasarım sorunlarına çözüm üreten, çok amaçlı bir planlama yaklaşımıdır. Bu çok amaçlı yaklaşıma ait durumu anlamak; kentsel dönüşümün hazırlık, planlama ve uygulama sürecinde etkileşim halinde bulunan katılımcıların (yerel/merkezi yönetim, mal sahipleri, uygulamacılar, sivil toplum kuruluşları, vb) beklenti ve isteklerine ait nasıl karar verdikleri ve bu kararların sonuçlarının analiz edilmesiyle ilgilidir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulamaları birden çok katılımcı içeren, yapılacak bir uygulamada tüm boyutları ile müdahaleyi gerektiren, bu boyutlar çerçevesinde her katılımcı için optimum stratejik ve alternatif bakış açısı gerektiren ve uygulama öncesi ve sürecinde yerel ve bölgesel ölçekte etkileri olan bir uygulama yöntemidir. Uygulamalarda karşılaşılan sorunlara kentsel dönüşüm çerçevesinde ‘uygulama alanına uygun stratejilerin belirlenmesi’ ve ‘katılımcılar arası ortak ve en uygun çözüm’ yolunun bulunması ile ulaşılabilir.*

*Bu bildiride amaç; ‘kentsel dönüşüm uygulamalarına çok amaçlı yaklaşım’ çerçevesinde dünyada ve Türkiye’de yaşanan mekana ait sorunları fiziksel (mülkiyet kullanımı, arazi kullanımı, taşınmaz değeri, kadastral haritacılık, topografya, vb.), sosyal (eğitim düzeyi, sağlık, vb.), kültürel (örf ve adetler, gelenekler, aile yapısı, inançlar, vb.), ekonomik (gelir düzeyi, meslek grupları, istihdam, iş gücü, vb.) ve çevresel (ekolojik yapı, iklim, doğal değerler, vb.) boyutları ile ele alan kentsel dönüşüm uygulamalarına yürürlükteki mevzuat açısından bir bakış yapmaktır.*

Anahtar Sözcükler

Kentsel dönüşüm, Kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşım, Gayrimenkule dayalı beklenti ekonomisi.

1. **Giriş**

Avrupa’da Sanayi Devrimi ile kentlere göç had safhalara ulaşmış, kentlerde de yerleşim için uygun olmayan mekanlarda yaşam devam etmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonunda, savaşın bu tür kentlerdeki etkileri ve hasarları inanılmaz boyutlara ulaşmıştır. Avrupa kentleri, hem Sanayi Devrimi sonrası çarpık kentlerin izlerini hem de savaşın izlerini silmek için kentsel dönüşüm çalışmalarını etkin bir şekilde gündemlerine almıştır.

Ülkemizde, 1948 yılında kabul edilen, ‘*imar affı kapsamında oluşturulan ilk kanun*’ olma özelliğine sahip olan kanunun amacı, ‘*Ankara’da devlete ve belediyeye ait arsaların mesken yapacaklara tahsisi*’ olan 5218 sayılı Kanunla başlayan süreç; günümüzde kentsel yenileme, iyileştirme ve canlandırma gibi kenti mevcut halinden daha iyi bir duruma getirmek için yapılan çalışmalar olan “Kentsel Dönüşüm” ile son evresini yaşamaktadır. Bu anlamda 6306 sayılı Kanun, ülke gündemimizden ‘imar affı’ konusunu hukuken çıkararak bu sürece yeni bir boyut kazandırmıştır.

Hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği sosyal, yönetsel, fiziksel v.b. sorunlar kentleri yaşanması zor mekanlar haline getirmektedir. Küreselleşmenin, insanları ‘sürdürülebilir bir hayat için sorunsuz kentlerde yaşamaya’ zorladığı bir dünya gerçeğidir. Kentsel dönüşümde yaşanabilir mekanların güvenli, düzgün ve olgunlaşmış bir sosyal alt yapıya dayalı oluşturulması; eski kent alanlarının restorasyon veya restütasyonla kente kazandırılması, sanayi alanlarının kent dışına taşınması sonrası boşalan alanların toplum yararına düzenlenmesinin sağlanması, olası bir afet sonucu zarar görme riski olan alanların iyileştirmesi gibi sebeplerle gerçekleştirilir.

# Küreselleşme sonucu dünyada rekabet edebilirlik ve yerelde ihtisaslaşma şartlarını sağlamak, tüm planlama süreçlerinin öncelikleri arasındadır. Bu amaçla, şehirler küreselleşme baskısıyla sermaye ve yatırımcıyı çekmek için bir yarışa girerken; kentsel alanda kullanılan mekanı yeniden şekillenmek için kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurmaktadır (Zhu 2011).Kentsel dönüşüm uygulamaları ile bölgesel ve ulusal düzeyde rekabet eden ve yaşanabilir nitelikli kentlerin oluşmasını sağlarken sosyal, ekonomik, kültürel, politik ve çevre anlamında birbiriyle etkileşimli ve kompleks nitelikte bir planlama sürecini de beraberinde getirmektedir (Roberts and Sykes 2004; Demirsoy 2006). Uygulamaların farklı kişi ya da gruplardan oluşması, her katılımcının uygulama ile elde etmek istediği yarar değişkenlerinin farklılığı, uygulamalardaki müdahalelere bağlı davranış farklılıkları, çok amaçlı fayda elde etme isteği, bir katılımcının diğer bir katılımcının kararını etkilemesi ya da etkilenecek olması, sürecin komplex ve etkileşimli yapısının anlamlı bir hale getirilmesi ihtiyacını doğurmaktadır (Samsura et al. 2009).

Ülkemiz bir deprem kuşağında yer almaktadır. Kuzey Anadolu fay hattı, Batı Anadolu fay kuşağı, Doğu Anadolu fay kuşağı ile bütün ülkemiz fay hatlarıyla çevrilmiştir. Ülkemizin depremden en az etkilenen bölgeleri Doğu Karadeniz kıyıları, Ergene Havzası, Tuz Gölü’nün güneyinde kalan (Konya, Karaman, Taşeli Platosu, Anamur kuşağı) ve Mardin yöresidir. Bu durum büyük metropollerin hemen hepsinin deprem riski taşıdığını göstermektedir. Buradaki kentlerde yapılaşmanın yeterli teknik kullanılarak oluştuğu dikkate alınırsa, bu kentlerde olabilecek olası bir depremde çok sayıda insanımızı kaybetmek ihtimali vardır. Nitekim Erzincan, Kocaeli, Sakarya, İstanbul, Bolu, Düzce, Yalova, Van, Kütahya, Afyon, Erzurum gibi birçok ilimizde depreme bağlı kayıplarımızın %80’inin sağlıksız yapılar ve yapılaşmalar nedeniyle olduğu bir gerçektir.

‘Kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem’ olarak da ifade edilen kentsel dönüşüm çalışmalarının; ülkemizde halen yürürlükte bulunan 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. maddesi (Arsa ve konut üretimi) ve 73. maddesi (Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı) hukuki altyapısında ve Türkiye’de yaşanan süreç içerisinde,

* yalnızca imar planlaması ya da plan değişikliği ile sağlanamayacağı (Köktürk ve Köktürk, 2007),
* kentsel standartların yeniden değerlendirmeye alındığı ve ‘sürdürülebilir mahalle dönüşümü’ mantıksal kurgulaması içerisinde bir Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Uygulaması yapılmasının gerekliliği (Göksu, 2012),
* böylesi dönüşüm çalışmalarının toplumsal bir olay, bilimsel ve teknik titizlik içerisinde tüm toplum kesimlerini ilgilendiren sosyal bir olgu olduğu (HKMO, basın bildirisi, 01.01.2013),
* kentsel dönüşüm uygulamalarının harita-tapu-kadastro sektörü içerisinde yaşanması ihtiyacı duyulan iyileştirme ve güncellemeler için bir fırsat olacağı (Çağla, 2008),

şeklinde kabul görmüş ve yerelde örnek gösterilir uygulamalar/projeler ortaya konulmuşken; amacı “*Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere, iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usûl ve esasları belirlemek*” olan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun bu uygulamalara farklı bir boyut kazandırmıştır.

"Mal canın yongasıdır" atasözü, halkımızın gayrimenkule ve alışkanlıklarına ne kadar bağlı olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle, çok amaçlı bir kentsel dönüşüm işlemi, aynı zamanda bir mülkiyet yenilemesi ve modern bir şekilde mülkiyetin güncellenmesini de gerektirmektedir. Bu içerikte bir kentsel dönüşüm çalışmasında Harita-Tapu-Kadastro işlevinin önemi; gerek yerinde- ada bazında uygulamalarda ve dönüşüm yapılacak alanın başka alanlara taşınarak yapılacak uygulamalarda, gerekse hak ve mükellefiyetler yanında takyidatların sağlıklı olarak korunmasında önem arz etmektedir. Dönüşüm kurallarının kütüklere ve mülkiyet haritalarına tam olarak yansıtılması, tebligatların hızlı ve yerinde yapılması yeni önlemler almadan mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, doğru ve hızlı bir dönüşüm için önlemlerini eksiksiz almış bir harita-tapu-kadastro disiplini şarttır.

Nitekim kentsel dönüşüm konusunda önemli projeler ortaya koymuş bir belediye başkanı, "[*Ankara*](http://www.haberler.com/ankara/)*'nın en problemli bölgelerinde dönüşüm projeleri oluşturuyoruz. İnsanlarla birebir görüşerek, anlaşıyoruz. Belediyeler, kendilerine verilen yetkileri iyi niyetle kullanarak çarpık yapılaşma ile suç odağı haline gelen bölgeleri ıslah etmeli. İki tarafı da mağdur etmeden geleceğin şehirlerinin oluşturulmasında toplum el birliği ile elini taşın altına koymalıdır. Toplumda kentsel dönüşüm ile ilgili ciddi bir bilgi kirliliği ve kafa karışıklığı var. Çalışmaların öneminin anlaşılması için bunun giderilmesi gerekiyor*" şeklinde konuşarak, uygulamanın sadece teknik bir uygulama olmadığını, yerleşimin sosyal ve ekonomik boyutlarının da dikkate alındığı çok amaçlı kentsel dönüşüm çalışması gerektiğini ifade ediyor. Bu da gösteriyor ki, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uygulamaları bir kentsel dönüşüm uygulaması olmayıp; mülkiyeti kullanımda sorunlu olan arazi ve arsalara ya da sağlıksız/ afet riski altında bulunan yapı ve tesislere parsel ölçeğinde çözüm getirirken, ‘beklenti ekonomisi’ni işleten çevrelere araç olan yasa durumuna düşmüştür.

**2. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Sürdürülebilir Kentleşme İçin Önemi**

Ülkemizin 1927 yılında yapılan ilk sayımda nüfusu 13.648.270 iken 2000 yılı sayımlarında 67.803.927 kişi, 2013 yılı itibari ile de 76 milyon olduğu bilinmektedir. Ülkemizde 1927 yılında okur- yazar oranı tüm nüfusun %11 ini oluştururken, 2000’li yıllarda bu oran %90’ları geçmiştir. Yine ülkemiz, nüfusunun %49’unu 15-25 yaş grubu oluşturduğundan genç bir nüfusa sahiptir. Ülkemizde 1927 yılında nüfusun % 83,8’i kırsalda, %16,2’si şehirlerde yaşamakta ve kırsal nüfusun etkisi 1970’li yılların sonuna kadar devam etmiş iken; 1980 yılında yapılan nüfus sayımında ilk defa şehirde yaşayan nüfus, kırsaldan fazla çıkmıştır. 2000 yılı sayımında ise 67.803.927 kişinin 44.006.274’ü şehirlerde, 23.797.653’ü köylerde yaşamaktadır. Son çıkan yürürlükteki Büyükşehir Yasası ile de bu şehirleşme oranı kent yönünde iyice artmıştır.

Köyden kente bin-bir umutla gelen insanlar önce başını sokacağı bir ev ihtiyacı hissetmekte, daha sonra da yaşama tutunma çabası içine girmektedir. Bu mantıkla yoğunlaşan köyden kente göç hareketi uzun yıllar sonunda gecekondulaşmayı ülkenin bir numaralı meselesi haline getirmiştir. Kooperatifleşme, yap-sat usulü ile konut yapımı gibi yöntemler yanında teknik standarttan uzak kaçak yapılaşmalar için getirilen af yasaları sağlıksız yapıların oluşmasını teşvik etmiştir. Gelinen noktada, neredeyse ülkenin tamamındaki yerleşim birimlerinde ve mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışmaları ülke gündemini oluşturacaktır.

**2.1. Ülkemizde Deprem Gerçeği ve Mevcut Konutların Durumu**

Türkiye’deki yaklaşık 19 milyon konutun %60’ı depreme dayanıksız yapılardan oluştuğu tahmin edilmektedir. Ülkemiz topraklarının % 93’ü, sanayi bölgelerinin % 98’i ve yaşayan insanlarımızın %95’i deprem kuşağındadır.

Ülkemizde 1900-2000 yılları arasında Marmara Depremi de dahil olmak üzere151 yıkıcı deprem olmuş, söz konusu bu depremlerde 650.786 konut yıkılmış veya oturulamaz hale gelmiş ve 97839 kişi hayatını kaybetmiştir. Sadece 17 Ağustos 1999 depreminde 18.373 kişi hayatını kaybetmiş, 48.901 kişi yaralanmış ve toplam 364.905 hasarlı konut ve işyeri tespit edilmiştir. Bu ağır fatura can ve mal kaybının yanı sıra Milli Ekonomiyi de ağır şekilde yaralamıştır. Milli gelir 1998 yılında yani depremden 1 yıl önce 206.559 milyar dolar iken, depremden donra 185.266 milyar dolara gerilemiştir.

Japonya’da 1968-1978 yılları arasında gerçekleşen depremlerde ağır hasarlı bina % 6 da kalırken, 1999 depreminde ülkemizde yaşanan depremde ağır hasarlı bina sayısı %35’lerdedir. Bu tür niteliksiz ve kontrolsüz yapıların bir de ‘yapı kullanma izni’ ile yasal hale gelmesi binlerce insanımızın hayatına son vermekte ve Milli Ekonomiye ağır darbe vurmaktadır.

**2.2. Kentsel Dönüşümün Dünya Uygulamaları, Uygulama Süreçleri ve Türkiye**

Kentsel dönüşümün dünyada çok değişik uygulamalarına rastlanmaktadır. İngiltere’deki Dockland Projesi ile Londra’daki büyük bir çoğunluğu kamu arazisi olan limanlar bölgesinde 1980’li yıllarda kamu ve özel sektör girişimi ile başlatılan en büyük dönüşüm projesidir. Proje etaplar halinde yürütülmüştür. Bu projede;

* kent merkezinin uluslar arası bir ticaret merkezi haline dönüştürülmesi, projenin serbest piyasa koşulları içinde gerçekleştirilmesi, planlama, tahsis, kamulaştırma v.b. tek elde toplanması, ekonominin ve iş olanaklarının arttırılması hedeflenmiştir.
* kent merkezinin uluslararası bir ticaret merkezi haline dönüştürülmesi, projenin serbest piyasa koşulları içinde gerçekleştirilmesi; planlama, tahsis, kamulaştırma v.b. tek elde toplanması ile ekonominin ve iş olanaklarının artırılması hedeflenmiştir.

İngiltere deki Elephant&Castle Projesinde sosyal ve ekonomik yaşamın iyileştirilmesi, yerel ekonominin canlandırılması ve sosyal dışlanmanın azaltılması hedeflenirken, aynı ülkedeki Peddington Projesi ile ticari merkezler oluşturma, bölge ekonomisini canlandırma, kamu yatırımları için alanlar oluşturma ve proje alanındaki değerlerin topluma yansıtılması hedeflenmiştir.

Yunanistan’daki Thebes Projesi ile merkezi yönetim, bu ülkedeki göçmenlerin konut ve işsizlik problemini çözmek için yerel idare ve halk desteği ile proje yürütülmüş, projede halkın katkısı tam sağlanmıştır.

Japonya’daki Hiroşima-Denbora kenti kentsel dönüşüm projesinde, 1945’de harap olan Hiroşima’nın yeniden inşası gerçekleşmiştir. Bu proje ile fakir halkın konut sorunu çözülmüş, geniş ölçekte yeşil alan ve parklar ile kültür ve ticari alanlar gibi ortak alanlar oluşturulmuştur. Bu kentsel dönüşüm projesi kamu, özel sektör ve yerel halkla işbirliği için de bitirilmiştir.

Brezilya’da Rio kenti halkının üçte biri gecekondu ve kötü şartlarda yaşıyordu. Belediye Favele-Bairro Sağlıklılaştırma Programları ile gecekonduların yerel halkla işbirliği içinde iyileştirilmesini sağlamış; orada yaşayan insanların yaşam şartlarını düzeltmiş, bu işi yaparken de halkın örgütlü gücünden yararlanmıştır.

İngiltere BellendenBellende kenti Londra’nın güneyinde yer alan, uluslararası emlak piyasasının baskısından etkilenen bir bölgedir. Bölge eski ve yaşam şartları kötü olan binalar ve buralarda yaşayan yoksul yöre halkından oluşuyordu. Burada merkezi yönetim, yerel yönetim, kamu ve halk işbirliği ile bir yenileşme projesi gerçekleştirmiştir. Bu sayede bölgede yapı stoku yenilenmiş, toplumsal ve ekonomik gelişme ciddi anlamda sağlanmış, mülk sahiplerinin proje karar sürecine katılımları sağlanmıştır (Şişman ve Kibaroğlu 2009).

Kentsel dönüşüm konusu Türkiye gündemine önce 5393 sayılı Belediye Kanunu ile girmiş, ardından 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile hareketlilik kazanmıştır. Ancak, gerek merkezi ve yerel yönetimlerin ada/parsel biriminde yaptığı ‘kentsel dönüşüm’ başlıklı uygulamaları (TOKİ ve belediye öncülüğünde yapılan yapı kooperatifi projeleri örneği), gerekse siyasilerin spekülatif söylemleri, sürdürülebilir kentleşme açısından böylesine önemli bir konunun önemsizleştirilmesine; ilgili mevzuatların sağlıklı algılanması hususunda toplumsal algı yanılmalarına sebep olduğu görülmektedir. Keza, yukarıda ifade edilen dünyadan dönüşüm uygulamalarında ortak noktada; fakir halkın gecekondu yaşam şartlarının iyileştirilmesi, buna paralel olarak eğitim, kültür ve ekonomik seviyelerinin yükseltilmesi yanında kent kültürü ve kimliğinin korunmasının hedeflendiği görülmektedir. Bu durum, ülkemizde dahil bir çok diğer ülkelerde uygun ve öncelikli yer seçimi, tutarlı yönetsel stratejiler ve başta yaşayan halk olmak ilgili katılımcıların birlikteliğinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

* 1. **6306 Sayılı Kanun Uygulamalarının Kentsel Alan İçin Getirdikleri**

6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüşümüne ilişkin kanunun amacı; “*Afet riski altındaki alanları ve bu alanların dışındaki riskli yapıları tespit etmek, tespit edilen bu alanlarda fen ve sanat koşullarına uygun standardizasyonu sağlanmış, sağlıklı ve güvenli yaşam çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenileme çalışmaları yapmaktır*.” şeklinde açıklanmıştır.

Ülkemizde, özellikle bu çalışmaların yapılabileceği bir model ülke olmamakla beraber bütün başarılı çalışmaların incelenip değerlendirildiği de bilinmektedir. Her ne kadar 81 il valiliğinden riskli alan ve riskli yapı tespiti acilen istenmişse de, öncelikle 1. derece deprem kuşağında bulunan İstanbul, Kocaeli, Sakarya, İzmir gibi illerimiz öncelikli iller olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kanun kapsamında kesin olmamakla beraber 6,5 milyon konutun (İzmir ilinde 1.035.000 konuttan yaklaşık 350.000’i) yıkılabileceği tahmin edilmektedir. Konutu yıkılan vatandaşlara mümkün olduğu takdirde geçici konut tahsisi, bu mümkün değilse kira yardımı yapılarak barınma sorunun aşılması planlanmaktadır. Bu işlemde hedefin, yıkılan konut sayısı kadar konut yapmak olduğu ifade edilmektedir.

Bu yasada idare belediyeyi tanımlamakla beraber, kanunun etkili uygulanması açısından bazı iş ve işlemlerde asıl yetkili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olarak belirtilmiş; buna rağmen bakanlığın uygun görmesi halinde bazı yetkilerini ilgili belediyeye devredebileceği de öngörülmüştür. Bu yetki ile kentsel dönüşüm yapmak isteyen belediyelerin de önünü açmıştır.

Bu kanun kapsamında üç ilimizde (İstanbul, İzmir, Bursa) kentsel dönüşüm şube müdürlüğü kurulmuştur. Bu müdürlükler ile kentsel dönüşümün tek elden yürütülmesi planlanmıştır. Yasa sağlam olmayan tüm riskli binaları kapsamaktadır. Yani hastane, okul, karakol başta olmak üzere resmi binalar da yasa kapsamındadır ve herhangi bir ayrıma tabii değildir. Ayrıca, bu yasa köydeki yapıları da kapsamaktadır. 6306 sayılı yasaya göre riskli binaların zorla yıkımı söz konusu olmayıp, bu binaların yıkılarak yerine güvenli konutların yapılması söz konusudur. Aslında kanun, özde yaşam hakkını insanlara vermektedir.

Yıkım işlerinden sonra gayrimenkul üzerindeki tasarruflarda 2/3 çoğunluk aranmaktadır. Bu düzenleme ile kat mülkiyetindeki tam çoğunluk şartı da aşılmış olmaktadır. Ancak, kalan maliklerin kararlara itiraz etmesi durumunda, arsanın rayiç bedeli üzerinden bu maliklere düşen hisseler diğer malikler tarafından satın alınabilecek, bu mümkün değilse Bakanlık tarafından kamulaştırma yolu ile hisseler satın alınabilecektir.

6306 sayılı Kanuna göre kaçak yapı ve hacizli yapı sahipleri de bu yasanın getirdiği haklardan yararlanabilecek; ancak sit alanında kalan yapılar için Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşüne başvurulacaktır. 6306 sayılı kanun uygulamalarının kentsel alan için getirdikleri yenilikleri şöyle özetleyebiliriz:

* Uygulamalarda yetki yerel yönetimlerden alınarak Bakanlık ve TOKİ’ye verilmiştir.
* 5393 Sayılı Kanunun 73. maddesiyle verilen ‘belediyelerin kentsel dönüşüm ilan etme’ yetkisi elinden alınmış, sadece ‘kentsel dönüşüm alanı önerme’ yetkisi verilmiştir.
* Kanun çerçevesinde İmar Mevzuatına ilişkin hükümler yeterince dikkate alınmamaktadır.
* Kanun, uygulama kapsamında özel standartlar getirmekte ve bu standartlara göre uygulama yapılmaktadır.
* Uygulama kapsamında ‘maliklere ya da kiracılara kira yardımı ya da kredi yardımı yapılabilir’ hükmü yer almaktadır.
* Kanunda (–ebilir, -abilir) şeklindeki hükümler oldukça fazladır.
* Öncelik, uygulamalara katılımın sağlanması ve üçte iki çoğunluğun anlaşmalı olarak sağlanmasındadır.
* Koruma sit alanları, mutlak koruma alanları gibi sit alanlarına ilişkin hükümlere uyulmamakta ya da kurum görüşü sorulmamakta, ancak ilkeler gözetilmektedir.
* Bilimsel anlamda riskli alan ya da yapıya ilişkin bir tanımlama bulunmamaktadır.
* Kanun kapsamında kamu kurumları da kamulaştırılabilir hükmü yer almaktadır.
* Kanunda tasnif dışı orman alanları ile riskli bulunan mera arazilerinin satışı ve elde edilen gelirin kentsel dönüşümde kullanılmasına ilişkin hükümler yer almaktadır.
* Uygulamada anlaşma sağlanamaması durumunda yürütme durdurulmakta, itirazlar yargı tarafından kabul edilse dahi kamulaştırma yapılarak uygulamaya devam edilebilmektedir.
* Kanun, ülkemizde çarpık yapılaşma, riskli alan ve plansız yerleşmenin önlenmesini amaçlamaktadır.
* Uygulama ile mülkiyet tabakası yenilenecek, uyuşumsuzluklar giderilecektir.
* İnşaat sektörü canlanacak ve ülke çapında istihdam açığı büyük oranda kapanacaktır.
* Altyapısı hazır imarlı arsa talebi büyük oranda karşılanabilecektir.
* Çöküntü alanlarında, sosyal anlamda niteliğini kaybetmiş lekeli alanlarda ve ekonomik canlılığa ihtiyaç duyan alanlarda bu uygulama önem arz etmektedir.

1. **Sürdürülebilir Kentleşme İçin Yapılması Gerekenler**

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yaşanan sorunlara yönelik çözüm üretmek ve bu kompleks ve etkileşimli süreci anlamlı hale getirmek için geleneksel kentsel dönüşüm politikaları dışında herhangi bir çözüm yöntemi bulunmamaktadır. Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları ise, çok boyutlu sürdürülebilir yerel gelişme anlayışından ve geniş katılımlı karar sürecinden uzak, merkezi karar odaklı ve dar kapsamlı bir fiziksel mekan düzenlenmesi anlayışını içeren, bozulan alanların dönüştürülmesi olarak ifade edilen ve her şehir ve her konum için aynı kuralları içeren bir politikaya sahiptir (Guzey 2009; Polat 2005). Bu nedenle, geleneksel kentsel planlama sistemi çerçevesindeki kentsel dönüşüm uygulamaları, bozulan kentsel alanlar içinde karşılaşılan karmaşık ve etkileşimli sorunlar ile başa çıkamamaktadır (Yalçıntaş ve Kılınç 2010).

Türkiye’de yaşanan bu gelişme ve uygulamalar sonucunda; uygulamalarda bütüncül yaklaşım ihtiyacının, yerel ortaklığa dayalı dönüşüm modelinin, katılımlı süreç ve fiziksel müdahale gibi yaklaşımların ele alınması gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Ataov ve Osmay 2007). Özellikle uygulama sürecinde bulunan tüm gruplar açısından kentsel alanda yaşanan sorunların tespiti ve bu sorunlara ilişkin her katılımcı için optimum yarar sağlayan stratejilerin analizi gerekmektedir. Uygulamadan etkilenen katılımcılar için en uygun stratejinin tercihi bir karar analizi sürecidir. Bu süreç, Şekil.1’de de ifade edildiği üzere, arazi kullanım planlamasında katılımcıların iş birliği ile oluşacak önemli bir yaklaşıma gereksinim duymaktadır. Bu kapsamda, bu çalışma, kentsel dönüşüm uygulamalarının arazi kullanım planlamasında en yüksek verimin elde edilmesinde yeni bir yaklaşım metodu ortaya koymaktadır.

Sürdürülebilir şehircilik, kentsel alanda yer alan kaynakların hem günümüz ihtiyaçlarını karşılamasını sağlamak hem de gelecek nüfus için yeterli nitelikte yaşanabilir, kaliteli, sağlıklı, nitelikli yaşam ortamları oluşturmayı amaçlamaktadır. Bu yönüyle bakıldığı zaman, arsa ve arazi düzenleme uygulamaları son dönemde gündemde olan kentsel dönüşüm uygulamaları için oldukça önemli ve birbirini bütünleyicidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına tarihten günümüze birçok nedenle gereksinim duyulmuştur. Ülkemizde ilk göç hareketleri özellikle 1950’den sonra başlamış ve sonrasında yapılan planlarda ise nüfus hareketliliklerini doğru tahmin edilmediği için yetersiz kalmıştır. Kent çeperinde altyapı ve sosyal donatı alanlarından yoksun, sosyal ve kültürel yönden farklı tabakalara mensup gecekondu bölgeleri oluşmaya başlamıştır. 1980 ve sonrasında gecekondu alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm, ıslah imar planları hazırlamak olmuştur. Ancak, ıslah imar planlarında istenen niteliksel çözümler elde edilememiş; yerini dünyadaki izlenen gelişmeler eşliğinde kentsel dönüşüm kavramı almaya başlamıştır (Demirkıran 2008).

1990’larda sanayi ve hizmetler sektörlerindeki gelişmelerle yer seçim etmenlerinin önemi artmış ve kentsel dengeli gelişme stratejileri oluşturulmaya başlanmıştır. 1999 depremi gibi doğal afetler kentsel dönüşüm gereksinimini oluşturan bir diğer nedendir. Günümüzde özellikle yerel yönetimler ve özel sektör grupları için dönüşüm niteliği taşıyan alanlar, sermaye temini ve artı gelir getirici amaçlı kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, ülkemizde yeni bir kavram olmamasına rağmen kentsel dönüşümün amaçları ve kent için gerekliliği yeni anlaşılmaya başlamaktadır. Özellikle günümüzde, altyapısı hazır imar parseli üretimi ve bu süreçte oluşan mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi için yeni bir planlama aracı niteliği de taşımaktadır.

# **3.1. Kentsel Dönüşümde Arazi Kullanım Planlaması ve Mülkiyetin Önemi**

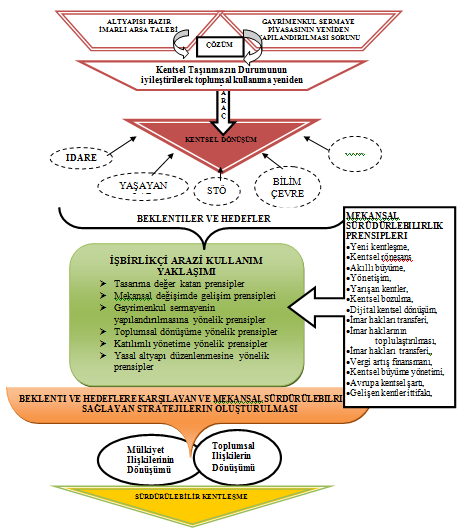
Kentler için yapılan üst ölçekli planlar ile imar uygulama planları, nüfus projeksiyonlarının öngördüğü nüfusa ve bu nüfusun ihtiyacı olan yerleşim alanına her zaman cevap vermeyebilir. Bunda, planlama kararlarının yanı sıra kente planlama ile kazandırılan kimlik farklılaşması (Ankara’nın başkent olması gibi); kentin yeni iş imkânlarına sahip olması; eğitim, turizm gibi yeni yatırımlarının yapılmasının da etkisi olmaktadır. Bu gibi etkenler, kent nüfusunun beklenenden fazla artmasına ve bu nüfus için gerekli olan yerleşim alanı miktarının da değişmesine neden olmaktadır.

Sorumlu idareler, kent nüfusu için alt yapısı tamamlanmış imar parseli talebini karşılamaya çalışırken; diğer taraftan kentin gelişimine yön verme eğilimini gerçekleştirmede önce kentsel arsa rezervi alanlarına yönelecek, ihtiyaç duyduğu yerde tarımsal arazileri planlama çalışmalarına konu ederek kentsel kullanıma açmak isteyecektir. Tarımsal arazilerin kentsel arsa niteliği kazanması ise mülkiyet haklarının değişmesine ve kısa sürede haksız gelir elde edilmesine neden olmaktadır. Yetersiz arsa üretimi, kentlerde sadece tarımsal alanların kentsel arsaya dönüşümünü değil aynı zamanda gecekondulaşmaya, altyapısız ve donatı alanlarından yoksun sağlıksız gelişmelere, toplumdan kopuk sosyal ve ekonomik grupların oluşumlarına, arsa spekülasyonunun hızla artmasına, yer seçim etmenlerinin farklılaşmasına neden olacaktır.

Kentleşme sürecinde kentleşme oranı ve imarlı arsa arzı sürekli karşılaştırılmalı, kent gelişimine etkileri gözlenmeli ve bu imarlı arsa arzının örgütlü gruplar (kooperatifler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, inşaat şirketleri, yerel yönetimler vb.) kanalıyla yapılması ve yerel yönetimler tarafından yürütülmesi konusundaki yaklaşımlar değerlendirilmelidir. Bu yaklaşımlardan biri de kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Böylesi bir kentsel dönüşüm uygulamasıyla,

* Nüfus artışı ile gelen kentsel yayılmayı önlemek,
* İmarlı arsa talebini karşılamak,
* Gayrimenkul sermaye piyasasını canlandırmak,
* Tarım arazilerinin amaç dışı kullanımını engellemek,
* Kentsel doygunluğun sağlanarak kentsel gelişmeyi yönlendirmek,
* Gecekondu alanlarının kontrol altına alınmasını sağlamak,
* Bölgesel ve ulusal planlar arasında bağ kurmak,
* Kentsel alanda atıl durumda bulunan parsellerin uygulamalarda yer almasını sağlamak,
* Kentsel alanda oluşan spekülatif etkilerin engellenerek rezerv alanları elinde bulunduranlara ve değer artışını bekleyenlere yönelik önlemler almak,
* Arazi kullanım planları ile oluşan ve ihtiyaç duyulan donatı alanlarının ihtiyaca yönelik teminini sağlamak,
* Sürdürülebilir şehircilik yönüyle arazi kullanım standartlarını belirlemek ve kentsel nüfus projeksiyonlarına uygun yeni yerleşmelerin oluşturulmasını sağlamak,
* Kamulaştırma uygulamaları kapsamında yapılan ve mülkiyetin kamulaştırılması ve bütçe harcamalarını engellemek,
* İmar uygulamalarındaki bütüncül olmayan planlama sorunlarını çözmek,
* İmar planı sahalarında yer alan kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut imar planı değerlerinin iyileştirilerek değiştirilmesini sağlamak,
* Terk edilmiş veya köhnemiş durumdaki kentsel alanların plan değerlerinin değiştirilerek yeniden kullanımaaçılmasını sağlamak,
* Teknik altyapı için alan kullanımında, kentin yayılmasından çok üçüncü boyutta gelişiminin sağlanması,
* Konutların modernleştirilmesi ve onarımı ile konut çevrelerininiyileştirilmesi,
* Kentsel, çevresel ve doğal değerlerin korunarak yaşatılması,
* Kamuya ait arazilerin arsa üretme amaçlı tükenmesinin engellenmesi,
* İmar hakkı transferi gibi yeni yaklaşımlar ile koruma amaçlı planlar üretilmesi, serbest piyasa koşullarında taşınmazların değerleri belirlenmesi, kamunun yararına mülkiyet hakkının saklı tutulması ve böylece mülkiyet hakkı üzerindeki taşınmazın niteliğiyle oluşan (tarımsal, kültürel değere sahip) kısıtlamalar önlenmek,
* Kadastral yapıda ortaya çıkan teknik ve hukuki sorunları çözmek,
* taşınmaz malların sınırlarının, üzerindeki hak ve sorumlulukların değerlerinin belirlenmesini sağlamak,
* taşınmaz mallarla ilgili mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesini sağlamak,
* hazine mallarının tespit ve değerlemesini yapmak,
* adil vergilendirme ve vergi toplama çalışmaları,
* orman, mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahsis çalışmaları,
* her türlü alt yapı projesinin planlanması ve uygulanması,
* tapu ve kadastro idaresi arşivinin yenilenmesi ve güncellenmesi,

mümkün olabilecektir (Çağla 2008).



*Şekil 1: Sürdürülebilir kentleşme için yapılması gerekenler (Bozdağ ve İnam 2013).*

# 

# **3.2. Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Toplumsal Dönüşümün Önemi**

Kentsel dönüşüm uygulamalarını sosyal yapı yönüyle en fazla etkileyen sorun, halk katılımıdır. Halk katılımı, Bozdağ (2013) tarafından “bireylerin kendileriyle ilgili, onları etkileyen fiziksel çevreler, programlar ve kurumlar düzeyinde üretilen kararlarda yer almaları ya da belirli bir çevrenin tasarlanması ve planlanmasında, bir program ya da sonucun oluşturulmasında kendileriyle işbirliğine gidilebilmesi” olarak tanımlanmıştır.

Türk kentleri, kentsel dönüşüm konusunda batı ile benzerliği yanında oldukça önemli farklılıklar da göstermektedir. Bu farklılıklar, Türkiye’nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısı ve dönüşüm süreçlerinin şekillendirilmesinde bu dinamiklerin rolü büyüktür. Bu nedenle, Türkiye’nin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerine uygun kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesi gereklidir. Bununla beraber, batı ülkelerinde yaşanan kentsel dönüşüm konusundaki deneyimlerden yararlanmak ve ülkemizin dinamiklerine uygun hale getirerek kullanmak önemlidir. Yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikli olarak farklı kültürel yapı, tarihi ve ekonomik yapı iyi bir şekilde analiz ederek bunlara bağlı oluşan kentlinin sorunlarının bütünleşik bir şekilde çözümlemek gerekmektedir. Burada önemli olan diğer unsur halkın katılımıdır. Şöyle ki;

* kentsel dönüşümün amacını gerçekleştirebilmek için söz konusu alanda yaşayıp, o alana dair sorunları en iyi bilen kişilere, onların görüş ve isteklerine ihtiyaç vardır.
* kentsel dönüşümün başarısı, alanda yaşayanlar ile kurumlar ve farklı STK aralarında oluşturulmuş uyuma bağlıdır.
* projenin benimsenmesi ve hedeflerine ulaşması, halkın projeyi benimsemesi ve planlamaya katkı sağlamasına bağlıdır.
* kentsel dönüşüm projelerinde toplumun direnerek yasal süreci engellememesi için halkın desteği ve onayı gerekmektedir.

# **3.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları İçin Katılımcı Arazi Kullanım Planlamasının Önemi**

Kentsel dönüşüm uygulamalarına ülkemiz ve dünyada farklı amaçlarla gereksinim duyulmuş ve bu amaçlar çerçevesinde bazı yaklaşımlar benimsenmiştir. Günümüzde nüfus artışı ile artan altyapısı hazır imarlı arsa talebi ve bu bağlamda ‘gayrimenkul sermaye piyasasının yeniden yapılandırılması’ sorunlarına, kentsel taşınmazın ‘durumunun iyileştirilerek toplumsal kullanıma yeniden sunulması’ çalışmaları bir çözüm alternatifi olarak önerilebilir. Bu uygulamalar, kentsel alanda yer alan taşınmazın plan/arazi kullanımı kararlarında değişiklik yapılarak elde edilmiş imar planlarının zemine uygulanıp kullanıma açılmasını öngören kentsel dönüşüm çalışmalarıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, bir taraftan kentsel taşınmazın imar parseli olarak yeniden üretilmesini sağlarken, diğer taraftan toplumun sosyal yapısında güncel beklentiler (mülkiyeti kullanım haklarının iyileştirilmesi, ekonomide artı değer beklentileri, yaşam standartlarının iyileştirilmesi, vb.) ve kurumsal hedeflere (kentin yeniden yapılandırılması, kentsel donatı alanlarının iyileştirilmesi, kadastro ve tapu sicilinde güncelleme, vb.) erişimin düzenlemesi sayesinde diğer uygulama araçlarından farklılaşmaktadır.

Uygulamaların bu hedeflere erişiminde alan ve alanda yaşayanlara tek amaç çerçevesinde hizmet etmesi ve uygulama esnasında toplumsal dönüşüm ile mülkiyet dönüşümünün bir arada gerçekleşmemesi, uygulamalarda başarısızlığa neden olmaktadır. Sonuçta, bu yolla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının tek amaç çerçevesinde ve hem uygulama alanı hem de alanda yaşayanlara yönelik kısıtlı hizmetler sunmasının yanı sıra spekülatif eğilimler, toplumsal ilişkilerin dönüşümünden kaynaklanan sorunlar, kadastro ve tapu hizmetlerinden kaynaklanan sorunlar, yasal altyapı yetersizliğinden kaynaklanan sorunlar, özel ve kamu yatırımlarının ilişkisinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamaları sürdürülebilir yaklaşımdan uzak; başarı elde edilemeyen uygulamalar olmasına neden olmaktadır. Uygulamalardan başarılı sonuçlar elde etmek ve sürdürülebilir kentleşmeyi sağlamak için toplumsal ve mülkiyet dönüşümünün bir arada işbirlikçi bir kapsamda gerçekleştirilmesi gereklidir. Bu ise arazi kullanım planlamasında işbirlikçi bir yaklaşımla birbiriyle etkileşim halinde olan toplumsal ve mülkiyet ilişkilerinin ortak stratejiler kapsamında yürütülmesiyle gerçekleştirilir. Böylece, uygulamalarla ortaya çıkan ve farklı katılımcıların odağında yer alan sorunlar ortak bir platformda değerlendirilecektir. Toplum ve mülkiyet çatısı altında kalan ve etkilenen grupları yerel yönetim, sivil toplum örgütleri, yaşayanlar, bilim çevresi, özel sektör, vb. olarak genelleyebiliriz. Bunların her birinin uygulamada yaşadıkları sorun, beklentileri ve hedefleri birbirlerine göre farklılık göstermektedir. Bir taraftan uygulamadaki beklenti ve hedeflerine ilişkin stratejilerini gerçekleştirmeye çalışırken, diğer taraftan rekabet içinde bulunmaktadırlar. Rekabet ortamında elde edilen kazanımlar ise değişerek uygulamaların başarısını etkilemekte ve arazi kullanım planlamasında toplum ve mülkiyet dönüşümü sağlanamamaktadır. Bu nedenle, uygulamaya katılan farklı grupların beklentileri ve hedeflerinin işbirlikçi arazi kullanım planlaması çerçevesinde analiz edilmesi, her grup için kazanımlarını en yüksek hale getiren stratejinin belirlenmesi gerekmektedir. Böylece sürdürülebilir kentleşmede toplumsal ve mülkiyet dönüşümünün beraberliği sağlanabilir.

1. **Sonuç**

Türkiye’de bu güne kadar her boyutta yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında ortak stratejilerin oluşturulması ve bunlara uygun çözüm yollarının geliştirilmesi maalesef ki sağlanamamıştır. Ortak amaç ve stratejilerin oluşturulamamasında farklı kentsel kimlik, kültürel nitelikler, coğrafya, tarihsel arka plan, vb. nedenlerin dışında katılımcıların farklı beklentileri ve aralarında yer alan rekabet önemli yer tutmaktadır. Literatür taramalarında, kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikli olarak taşınmaza bağlı ekonomik yapıdan kaynaklanan sorunların, ikinci olarak da yönetsel stratejilerinden kaynaklanan sorunların varlığı dikkati çekmektedir. Bölüm 4’de ifade edilen ve sürdürülebilir kentleşme için öngörülen unsurları içeren bir kentsel dönüşüm uygulamasına ihtiyaç vardır.

Türkiye’nin, dünyanın en aktif deprem bölgelerinden birinde yer aldığı; ülke genelinde yaklaşık 19 milyon konut bulunduğu, bunlardan 1999 yılından sonra yapılan 5 milyon konutun iyi durumda olduğu ancak 14 milyon konutun afet riski veya değişik sebeplerle yeniden değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu anlamda, ülkemizdeki konutların %40’ı yani 6-7 milyon arasındaki bir sayıya sahip konutun yenilenmesi ya da güçlendirilmesi şarttır. Bu bağlamda, 6306 sayılı Kanun ile ülke gündeminde önemli bir süreç açılarak gerekli olan konut rezerv alanları tespiti, finansman temini, hukuki sorunların çözümü, yeni oluşacak duruma göre önlemler ve vatandaşın riskli binasını yıkıp yerine yenisini yapması için fırsat sunulmuştur. Ancak takdir edilmelidir ki bu işlem, bir kentsel dönüşüm uygulaması olmayıp, belirli gerekçelere haiz mevcut riskli yapının parsel ölçeğinde, ‘yeniden ve yerinde dönüşümü’ uygulamasıdır. Bu da hiçbir zaman kentsel dönüşüm uygulaması olarak kabul görmeyecektir.

Kaynaklar

Ataov, A., Osmay, S., (2007), Türkiye Kentleşme Analizi Projesi: Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, METU JFA 2007/279, Vol.24:2, sf.57-82.

Bozdağ, A., İnam, Ş., (2013), Kentsel dönüşüm uygulamalarının işbirlikçi arazi kullanım planlaması yaklaşımında analizi, Selçuk Üniversitesi, Doktora Tezi Paylaşım Semineri, Konya.

Çağla, H., (2008), Türkiye’de kentsel dönüşümün mülkiyet sorunlarına çözüme etkisi, Selçuk Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Konya.

Demirkıran, S., (2008), Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi örneği, Trakya Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, Edirne.

Demirsoy, M.S., (2006), Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi, Lübnan-Beyrut-Solidere kentsel dönüşüm projesi örnek alan incelemesi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

Göksu, A.F., (2012), Kentsel dönüşüm süreci, yeni yaklaşımlar, Özel Kalem Dergisi, Ankara.

Guzey, O., (2009), Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, Gazi University, Faculty of Engineering and Architecture, Department of Urban and regional Planning, Ankara, Turkey, cities 26, 27-37.

HKMO, basın bildirisi, 01.01.2013, Ankara.

Köktürk, E., Köktürk, E., (2007), Türkiye’de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan 2007, Ankara.

Polat, S., (2005), Mimarlık ve kentsel yaşam kalitesinin sağlanmasında dönüşüm projelerinin rolü: Bursa-santral garaj bölgesi örneği, Uludağ Üniversitesi, Bursa.

Robert, P., Sykes, H., (2004), Urban regeneration a handbook, Sage Publications, London.

Samsura, D., Krabben, A., Ervin, V.D., Deemen, A.M.A., (2009), A game theory approach to the analysis of land and property development processes, Land Use Policy, 27, 564-578.

Şişman, A., Kibaroğlu, A., (2009), Dünya’da ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, TMMOB HKMO,

12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

Yalçıntaş, H.A., Kılınç, G., (2010), Evaluation of urban regeneration practice in Turkey in comparison to general framework for managing urban regeneration in developed countries, 14th İnternational Planning History Society Conference- Urban Transformation: Controversies, Contrasts and Challenges, Conference- Proceedings, Vol.1, pp.577-590.

Zhu, H., Qian Junxi, G.Y., (2011), Globalization and the production of city image in guangzhou’s metro station advertisements, cities 28, 221-229.

Pınar,Ö, (2012), Doğal afetlere hazırlık yönünden izmir'de kentsel dönüşüm .

Demirkıran,S, (2008), Türkiyede kentsel dönüşüm uygulamalrında yerel yönetimlerin rolü, Bursa örneği (T.Ü.)

Kara,G, (2007), Kentsel dönüşüm uygulamaları, (KTÜ)

Akkar,Z,M, (2006), Kenntsel Dönüşüm üzerine batıdaki kavramlar, tanımlar,süreçler ve Türkiye

Ertaş,M,(2011), Kentsel Dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi, Ankara ve Londra örnekleri (S.Ü)

<http://www.spo.org.tr>

<http://www.yenihaber.com>

<http://www.haberler.com/harita-muhendisleri-kentsel-donusumu-tartisti-3693045-haberi/>