



Kentsel Dönüşüm: Belediyelerin Sorumlulukları ve Türkiye'de Mevzuat Değerlendirmesi

Hatike KOÇAR UZAN

Dr.Öğr.Üyesi, Isparta Uygulamalı Bilimler Üniversitesi Eğirdir MYO
hatikekocar@isparta.edu.tr
https://orcid.org/0000-0003-1012-240X

Makale Başvuru Tarihi : 12.11.2023

Makale Kabul Tarihi :15.12.2023

Makale Yayın Tarihi : 31.12.2023

Makale Türü : Araştırma Makalesi

DOI: 10.5281/zenodo.10443320

Özet

Anahtar Kelimeler:

Kentsel Dönüşüm,
Belediyeler,
6306 Sayılı Kanun,

Günümüzde dünya genelinde yaşanan hızlı kentleşme süreci, kentsel alanlarda karşılaşılan çeşitli sorunları beraberinde getirmiştir. Bu sorunların başında, sürdürülebilirlik, altyapı ihtiyaçları ve çevresel faktörler gelirken, özellikle deprem riski gibi doğal afetlere karşı duyarlılık, kentsel dönüşümü gündemin ilk sıralarına taşımıştır. Türkiye, coğrafi konumu ve jeolojik yapısı nedeniyle deprem riski yüksek bir ülke olması sebebiyle, kentsel dönüşüm konusunda özel bir öneme sahiptir. Kentsel dönüşüm mekana ve yaşanan çağa göre değişim göstermektedir. Kentsel dönüşüm mevzuat boyutu ile incelendiğinde ise ilk olarak karşımıza imar kanunları çıkmaktadır. Çıkarılan imar kanunları ve yasal düzenlemeler ile birlikte hem gecekondulaşmaya çözüm aranmış hem de yapılan düzenlemeler kentsel dönüşümün yasal dayanağı haline gelmiştir. 6306 sayılı kanun ile birlikte de hangi yapıların yıkılacağı, hangilerinde kentsel dönüşüm uygulanacağı ve bu uygulamaya yetkili idarelerin neler olduğu belirlenmiştir. Bu çalışmanın amacı; kentsel dönüşüm kavramını tanımlamak ve kentsel dönüşümü belediye yönetimleri özelinde ele almaktır.

Responsibilities of Municipalities in Urban Regeneration and Legislative Evaluation in Turkey

Abstract

Keywords:

Urban
Transformation,
Municipalities,
Law No. 6306.,

The rapid process of urbanisation experienced worldwide has led to various issues in urban areas. Although sustainability, infrastructure requirements and environmental factors are amongst those issues, earthquake risk has brought urban transformation to the forefront of the agenda. Due to its geographical location and geological structure, Turkey holds a significant role in urban regeneration as it is a high-risk earthquake country. Urban regeneration differs depending on the location and time period. When looking at urban regeneration from a legislative perspective, zoning laws are the initial aspect to consider. Zoning laws and legal regulations have been implemented in order to find a solution to squatting. Subsequently, these regulations have become the legal foundation of the urban transformation process. Law No. 6306 specifies the buildings that require demolition and those that fall under urban transformation, and designates the relevant authorities responsible for said actions. The objective of this research is to establish the notion of urban regeneration and scrutinize its implementation by municipal governing bodies.

GİRİŞ

Zaman içinde, sanayileşme, göç, savaş ve doğal afetler gibi çeşitli etkenler nedeniyle kentler önemli değişimlere uğramaktadır. Tarihi kent merkezlerinin zarar görmesi, kentsel dokunun bozulması, ulaşım ve mekân sorunlarının ortaya çıkması, doğal afetlerin etkisiyle kentlerin işlevsiz hale gelmesi gibi durumlar, birçok kentin terk edilme riski ile karşılaşmasına yol açmaktadır. Bu değişimler sonucunda kentlerin bazı bölgeleri çekiciliklerini yitirmekte ve yaşanan olumsuzluklar, kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla giderilmeye çalışılmaktadır.

Cazibe kaybı ve doğal afetlerin neden olduğu tahribatın giderilmesi amacıyla oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri, genellikle üç farklı kategoride uygulanmaktadır: küçük, orta ve büyük ölçekli. Küçük ölçekli projeler genellikle şehir bölgelerindeki özgün yapıların restore edilmesini içermekte, tarihi dokunun korunması ve kentsel kimliğin sürdürülmesi hedeflenmektedir. Orta ölçekli projeler, mevcut altyapının güçlendirilmesine odaklanarak, şehir bölgelerinin dayanıklılığını artırmayı amaçlamaktadır. Büyük ölçekli projeler ise genellikle şehrin genel çevresinde uygulanan, şehrin bütünü yeniden şekillendirmeyi hedefleyen, kapsamlı dönüşüm ve iyileştirme süreçlerini içermektedir. Bu projeler, şehirlerin sürdürülebilirliğini sağlamak, afet riskini azaltmak ve yaşanabilir alanlar oluşturmak adına çeşitli ölçeklerdeki ihtiyaçlara yönelik stratejik çözümler sunmayı amaçlar.

Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulması ve uygulanması, kentlerin karşılaştığı sorunlara özel çözümler sunma amacını taşımaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı, tarihi gelişimi, amaçları, hedefleri ve yöntemleri bağlamında geniş bir perspektif sunmaktadır. Aynı zamanda, kentlerdeki fiziksel ve sosyolojik değişimlerin bir ürünü olarak ortaya çıkmaktadır, içeriği ise zamanın şartlarına bağlı olarak evrim geçirmektedir.

Türkiye, tarih boyunca çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmış, bu dağınık ve zengin kültür mozaği ile birçok kenti barındırmıştır. Ancak, hızlı nüfus artışı, plansız kentleşme, deprem riski ve altyapı eksiklikleri gibi faktörler, kentlerde sürdürülebilir yaşam şartlarını tehdit etmeye başlamıştır. Bu tehditlerle başa çıkabilmek ve kentsel alanlarda yaşanan sorunlara çözüm üretebilmek adına Türkiye, kentsel dönüşümü bir strateji olarak benimsemiştir.

Türkiye'de yerel yönetimler, kentsel dönüşüm projelerinin tasarımından uygulanmasına kadar bir dizi sorumluluk üstlenirler. Bu sorumluluklar, yerel yönetimlerin idari yetkileri ve mali kaynakları çerçevesinde şekillenir. Özellikle büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri arasındaki iş birliği, kentsel dönüşüm sürecinin etkin ve hızlı bir şekilde yürütülmesini sağlamada kritik öneme sahiptir.

Kentsel dönüşüm mevzuatının değerlendirilmesi çalışmasının ilk bölümünde kentsel dönüşüm kavramı üzerinde durulmuş ve bu kavramın temel amaç ve hedefleri, kentsel dönüşümün temel unsurları ele alınmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde ise kentsel dönüşüm modelleri ve kentsel dönüşüm uygulama şekilleri ile Türkiye'de kentsel dönüşüm tarihsel bakış açısı hakkında bilgi verilmiştir. Çalışmanın üçüncü bölümünde ise Ülkemizde kentsel dönüşüm mevzuat boyutu ile ele alınmış ve 6306 sayılı kanun irdelenmiştir. Sonuç ve değerlendirme bölümünde ise konu hakkında verilen bilgiler toparlanmış olup genel değerlendirmeye gidilmiştir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI ÜZERİNE

Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, kentsel dönüşümün temel ilkeleri ve kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmektedir.

Kentsel Dönüşüm

Kentler hem dünyada hem de Türkiye de çeşitli faktörler dolayısıyla değişime uğramaktadır. Bu değişimler sonucunda bazı alanlar kentsel değişime konu haline gelmiştir. Kentsel dönüşümüne konu olan bu alanlar; cazibesini yitirmiş iş merkezi alanları, gecekondu alanları, kentsel sit alanları, kent içindeki sağlıksız yapılar, ve deprem, yangın gibi doğal afetler sebebiyle ortaya çıkabilmektedir (Genç, 2008:115). Kentlerin bu nedenlerle ortaya çıkan dönüşüm kentsel yenileme olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda kentsel yenileme, farklı sebepler dolayısıyla eskimiş, terkedilmiş, değer kaybına uğramış kent alanlarının çağın sosyo ekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir (Özden, 2001: 257; Yiğitcanlar, 2001: 55). Kentsel dönüşüm ve kentsel yenilemenin ilişkili kavramlar olduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşüm: bütünleşik bir vizyon ve eylemle ortaya çıkan kentsel sorunlarda kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel durumu değişikliğine tabi olma süreci olarak ifade edilebilir (Robert,2000:17).

Kırsaldan kente göçün artmasıyla kent nüfusunun hızla artması, plansız yani çarpık kentleşme sonucu ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla kentsel dönüşüm adıyla kentlerin yenilenme süreci başlamıştır. Kentsel dönüşüm aynı zamanda sanayileşmenin hızla gelişmesine de katkıda bulunmuştur. Yeniden yapılanan kentler, modern altyapı ve iş imkanlarıyla birlikte endüstriyel büyüme ve ekonomik kalkınma için uygun bir zemin oluşturmuştur (Yılmaz, 2019: 122).

Kentsel dönüşüm, kent dokusunun zaman içindeki aşınma, değer kaybı ve yaygın yoksunluk gibi sorunlarına yönelik olarak, sosyal ve ekonomik stratejilerle planlanan bir stratejik yaklaşımı ifade eder. Bu kapsamda, mevcut kent yapısının günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun biçimde yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi ve canlandırılması, bazen de tamamen yeniden oluşturulması hedeflenir (Özden, 2006: 125).

Başka bir tanıma göre, kentsel dönüşüm, kentin genel gelişim vizyonu çerçevesinde öngörülen projelerin ve stratejik planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı bir aracı olarak değerlendirilmektedir. Bu yaklaşım, bir kentin tamamının veya belirli bir bölümünün nitelik değiştirmesi, evrimsel bir oluşuma veya yapısal bir dönüşüme tabi tutulması anlamına gelir. Kentsel dönüşüm süreci, yalnızca fiziksel çevrenin değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik, siyasal ve kültürel unsurların bütüncül bir dönüşümüne odaklanarak, kentsel mekandaki geniş bir sosyal ve kültürel değişimi hedefler. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm sadece yapısal değişimleri değil, aynı zamanda toplumsal dinamikleri ve kentsel yaşam kalitesini iyileştirmeyi amaçlar (Köktürk ve Köktürk, 2007: 1).

Son olarak, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na göre kentsel dönüşüm kavramı, kentteki sorunlar ve ihtiyaçlar gözetilerek bir bölgenin ekonomik, toplumsal ve mekansal özelliklerinin detaylı bir şekilde incelenmesi sonucunda uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulması anlamına gelir. Kentsel dönüşüm, temelde insan odaklı bir uygulama olup, bu uygulamaların ekonomik, sosyal ve toplumsal temellere dayandırılması gerekliliğini vurgular (<http://www.csb.gov.tr/>).

Kentsel Dönüşümün İlkeleri

Kentsel dönüşümün ilkeleri genel olarak şu şekilde ifade edilebilir (Roberts, 2000: 18-19):

- Bir kentsel alanın ayrıntılı durum analizine dayanmalı, Fiziksel, sosyal ve kültürel yapı eş zamanlı olarak adapte olmalı,

- Kentsel dönüşüm aracılığıyla eş zamanlı adaptasyon görevi gerçekleştirilmeli, Sorunların dengeli, düzenli ve olumlu şekilde çözümünü sağlayacak strateji geliştirilmeli,
- Geliştirilen strateji sonucunda ortaya çıkan uygulama programları sürdürülebilir kalkınma hedeflerine uyumlu olmalı,
- Net hedefler belirlenmeli ve bu hedefler her yerden ölçülebilmeli,
- Doğal, ekonomik, insani ve diğer kaynakların mümkün olan en iyi şekilde kullanılması,
- Bir kentsel alanın yenilenmesinde meşru çıkarı olan tüm paydaşlarla iş birliği ortaklık yoluyla sağlanabilir,
- Kentsel dönüşüme yönelik stratejinin ilerlemesinin ölçülmesi önemlidir, kentsel alanlarda belirlenen hedeflere ulaşılması için etkili olan iç ve dış güçlerin doğası izlenmelidir,
- Kentsel dönüşüm planının kapsadığı amaçlar ve tüm stratejik hedeflere ulaşılmasını sağlamak için geniş bir denge yenilenmesi gereklidir.

Yukarıda incelenen çeşitli tanımlara rağmen, kentsel dönüşümün temelde birçok ortak noktaya sahip olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümün tanımları, benimsedikleri vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Ancak, kentsel dönüşüm, bozulma ve çökme yaşayan kentsel alanların ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla iyileştirilmesini hedefleyen bir strateji ve uygulama bütünü olarak tanımlanabilir (Şişman ve Kibaroglu, 2009:2).

Türkiye'nin kent yenileme ihtiyacını etkileyen nedenler, Türkiye'ye has kentleşme özellikleri ve sorunlarıyla yakından ilişkilidir. Demografik yoğunluk, afet tehlikeleri ve riskleri, hatalı yerleşim kararları vs. gibi faktörler, Türkiye'deki kentleri çeşitli sorunlarla karşı karşıya bırakmaktadır. Bu sorunlar, ülkemizde kentsel dönüşüm ve yenileme ihtiyacını doğuran temel etkenlerdir. Özellikle depremler gibi afetler ve bunların yarattığı riskler, olağandışı kent yenileme ihtiyaçlarını belirleyen önemli etmenler arasında yer almaktadır.

Kentsel dönüşüm, çeşitli amaçları ve kapsamı bünyesinde barındırır ve bu amaçlar zaman içinde değişebilir. Polat ve Dostoğlu'nun (2007: 62) belirttiği bazı amaçlar şunlardır;

- Fiziksel çöküşü durdurarak tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Ekonomik yaşamı canlandırmak,
- Mimarlık ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek,
- Proje sürecine her ölçekte ilgili aktörlerin katılımını sağlamak.

Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel mekanın düzenlenmesi değil, aynı zamanda kentli bireyin, kent kültürü, kent mekanı ve kentin sosyal dokusuyla birlikte yeniden yapılandırılmasını ve kent ekonomisinin çevre ile birlikte canlandırılmasını hedefler. Bu süreçte, yerel halkın etkin katılımıyla kentin yeniden canlandırılması ve küreselleşen dünyada kentlere yeni bir konum kazandırılması amaçlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007:3). 21. yüzyılda küreselleşen dünyada politik, sosyal, ekonomik ve kültürel değişimler hızla artmaktadır. Bu evrim sürecinde, küresel yeniden yapılanmanın merkezi noktasını şehirler oluşturmaktadır.

Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel dönüşüm uygulamaları, belirlenen alanların özelliklerine ve mevcut eksikliklere bağlı olarak çeşitlenen konuları içermektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları;

- **Kentsel yenileme (Urban renewal):** Mevcut bir yapılaşmış alanda kent ihtiyaçlarına karşılık veremeyecek nitelikteki yapıların tamamen ortadan kaldırılması ve kente yeniden kazandırılması sürecini ifade eder. Bu yaklaşım, doktrinde en radikal kentsel dönüşüm biçimi olarak değerlendirilmektedir, çünkü bu yöntemle kent dokusu tamamen yenilenmektedir. Bu süreçte, eski ve genellikle bakımsız binalar yerine, modern ve fonksiyonel yapılar inşa edilerek, kent yaşam kalitesi artırılmayı ve çevresel sürdürülebilirlik sağlanmayı hedefler. Kentsel yenileme, genellikle altyapı iyileştirmeleri, yeşil alanlar ve toplu taşıma sistemleri gibi çağdaş kentsel gereksinimleri karşılamak amacıyla gerçekleştirilir (Tekeli, 2011: 275).
- **Yeniden geliştirme (Redevelopment):** Mevcut yapıların yıkılması ve ortaya çıkan yeni alanların farklı amaçlar için kullanılması anlamına gelmektedir (Baydoğan, 2013: 103). Bu yaklaşım, ciddi olarak bozulmuş ve korunacak değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde uygulanan bir yöntemdir. Yeniden geliştirme sürecinde, genellikle eski ve kullanılamaz hale gelmiş yapılar yerine, çevresel, sosyal ve ekonomik açıdan daha sürdürülebilir ve çağdaş ihtiyaçlara uygun yeni yapılar inşa edilir. Bu yöntem, var olan alanların verimli bir şekilde kullanılmasını sağlamak ve kentsel doku içinde işlevsel değişimlere olanak tanımak amacıyla uygulanır (Öngören ve Çolak, 2013: 26- 27).
- **Sağlıklılaştırma (Rehabilitation):** Eskimiş, kullanışsız ve sağlık açısından tehlikeli durumda olan kentsel alanlar ile çökmüş kent dokusunun ve bozulmuş bölgelerin, imar ve rehabilite edilmesi amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarıdır (Ayhan,2013: 129).
- **Soylulaştırma (Gentrification):** Kent merkezindeki fiziksel ve sosyal açıdan eskiyen konut alanlarının rehabilite edilmesi sonucunda, genel yerleşim alanında sosyal sınıf ve mülkiyet değişimi meydana gelmektedir. Bu süreçte, konutların tek tek el değiştirmesiyle birlikte, düşük gelirli bireylerin yerini genellikle yüksek gelirli bireyler almaktadır. Soylulaştırma, bir bölgedeki gayrimenkul değerlerinin artması ve çevrenin genel ekonomik durumunun iyileşmesi sonucunda ortaya çıkan bir dönüşüm sürecidir (Ergün, 2006: 15).
- **Temizleme (Cleaning):** Peyzaj çalışmaları, tarihi bölgelerin canlandırılması için kullanılan bir yöntemi ifade etmektedir (Görün ve Kara, 2010: 146).
- **Koruma (Preservation-Conservation):** Kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması amacıyla, toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimlere karşı korunması ve kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi olarak tanımlanan bir süreçtir. Bu yaklaşım, tarihi binaların, anıtların ve diğer kültürel miras unsurlarının orijinal özelliklerini muhafaza ederek, toplumun kültürel hafızasını korumayı hedefler. Koruma, sadece fiziksel yapıların restore edilmesini değil, aynı zamanda bu yapıların kullanımının devam etmesini sağlamayı ve kentsel alanlarda geçmişle gelecek arasında bir denge kurmayı amaçlar (Görün ve Kara, 2010: 146).
- **İmar-ıslah (improvement):** Bu yöntem, hukuka aykırı olarak başkasının arazisi üzerine inşa edilmiş gecekonduların yapıların bulunduğu bölgelerin kentsel dönüşümle yeniden yapılandırılmasını amaçlamaktadır. Kaotik durumda olan, alt yapısı eksik ve imar açısından uygun olmayan yapıların toplu halde kentsel dönüşümle meşru bir duruma getirilerek, yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmektedir (Tekeli, 2011:276).

Türkiye'de, kentsel dönüşüm projeleri, 1999 Marmara depremi sonrasında özellikle gündeme gelmiş ve bu süreçte hükümet programlarında kentsel yaşam kalitesini artırmaya yönelik düzenli kentleşme, konut ve kentsel dönüşüm konularına önem verilmiştir. 2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle birlikte, TOKİ kentsel dönüşüm projelerinde yetkilendirilmiş ve ülke genelinde kentsel dönüşüm ve yenileme ihtiyacı

bulunan bölgelerde, yerel yönetimlerle iş birliği yapılarak gecekondü dönüşümü ve kentsel yenileme projeleri hayata geçirilmektedir. 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, idareye riskli alanlarda veya risk taşıyan yapıların, kamu gücü kullanılarak zorunlu bir dönüşüm sürecine tabi tutulma imkanını sağlamaktadır. Kanun'un amacı 1. maddesinde, afet riski altındaki alanlar ve riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, uygun norm ve standartlara göre sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini oluşturmak amacıyla iyileştirme, tasfiye ve yenileme süreçlerine dair usul ve esasları belirlemektir. Bu kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Türkiye'deki kentsel dönüşüm faaliyetleri hız kazanmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının önünü açan ve "kentsel dönüşüm" kavramının kullanıldığı ilk yasal düzenleme olan 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası", 2004 yılında çıkarılmıştır. Bu yasa, projenin yürütülmesi konusunda Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'yi yetkilendirmiş ve bölgenin yalnızca fiziksel açıdan yenilenmesi amaçlanmıştır. Bu yasa, Kuzey Ankara Girişi bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecini başlatarak, mevcut yapı stoğunun modernleştirilmesi, altyapının güçlendirilmesi ve kentsel yaşam kalitesinin artırılması hedeflerini taşımıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'nin bu alandaki yetkilendirilmesi, projenin etkili bir şekilde yönetilmesini sağlamıştır. Ancak, bu yasa sadece fiziksel yenileme odaklı olup, sosyal ve kültürel boyutları göz ardı etmiştir. Daha sonraki yıllarda çıkarılan yasal düzenlemelerde ise kentsel dönüşüm projelerinin sadece fiziksel değil, aynı zamanda sosyal dengeleri koruyan ve yerinden edilme riskini minimize eden bir perspektifle ele alınması önem kazanmıştır.

6306 sayılı Kanun öncesinde çıkarılan çeşitli düzenlemelere rağmen kentsel dönüşümde beklenen düzeyde bir iyileşme görülmeyince, kanun koyucu, kentin dönüştürülmesi konusunda muhatapları zorlamayı ve hedeflere ulaşmayı esas alan bir yaklaşımla düzenleme yapma yoluna gitmiştir.

Türkiye'de 6306 sayılı kanundan önce çeşitli yasal düzenlemeler de kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmektedir. Bahsi geçen yasal düzenlemeler; 2895 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 775 sayılı Gecekondü Kanunu, farklı dönemlerde çıkarılan imar affi kanunlarıdır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE BELEDİYELER

Kentsel dönüşüm Türkiye özelinde düşünüldüğünde ortaya çıkaran faktörler ülkemizin kendine özgü kentleşme özelliklerinde saklıdır. Ülkemizde kentler özellikle 1950'lü yıllarla birlikte tarımda iş gücüne ihtiyacın azalması ile birlikte köyden kentte göç olgusu artmış ve kentlerde yeni yaşam alanlarına ihtiyaç doğmaya başlamıştır. Bu sebeple de şehirlerde yaşayan nüfus sayısı artmaya başlamıştır. Zaman içerisinde, kentler bir dizi sorunla karşı karşıya kalmıştır; bunlar arasında aşırı nüfus yoğunlukları, afetlere karşı artan tehlike ve riskler, yanlış yer seçimi kararları gibi çeşitli faktörler bulunmaktadır. Bu sorunların her biri, ülkede kentsel dönüşüm ihtiyacını ortaya çıkaran etmenlerdir. Özellikle, olağandışı kent yenileme ihtiyacını doğuran nedenler arasında başta depremler olmak üzere afetler ve afet riskleri bulunmaktadır. Depremler, kentsel alanlarda ciddi hasarlara ve güvenlik sorunlarına yol açabilir. Bu durum, yerleşim yerlerinin sıklıkla deprem bölgelerinde kurulmasıyla birleştiğinde, kentlerin risk altında olmasına neden olur. Afetlerin etkisiyle meydana gelen yapı hasarları, sadece mevcut konutları değil, aynı zamanda altyapıyı da olumsuz yönde etkileyebilir. Osmanlı döneminde ilk kentsel dönüşüm örnekleri yangın yerlerinin yeniden inşası ile görülmüş ve kent içerisindeki kültür ve tabiat varlıklarının korunması ile devam etmiştir. Günümüzde ise yasa dışı alanların yasallaştırılması, yaşam kalitesine uygun olmayan alanların sağlıklaştırma projeleri ile yaşama uygun hale getirilmesi ile devam etmiştir (Genç, 2008: 117).

Türkiye'de yaşanan hızlı kentleşme süreci, beraberinde gecekondulaşma olarak adlandırılan kaçak yapılaşma sorununu da getirmiştir. Bu soruna çözüm bulabilmek ve kentleşmeyi daha planlı bir şekilde yönetmek amacıyla, ülkede imar yasaları çıkarılmıştır. Bu yasalar, gecekondulaşmanın önüne geçmek, yapılaşmayı

düzenlemek ve kentsel planlama süreçlerini yönlendirmek adına önemli adımlar atılmasını sağlamıştır. 1933 tarihli ve 2290 sayılı Yapı ve Yollar Yasası, 1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası, 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasaları gecekondulaşmanın kontrol altına alınması, kentsel planlama süreçlerinin iyileştirilmesi ve yapılaşmanın daha sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi amacıyla Türkiye'nin kentleşme politikalarının temelini oluşturmuştur (Köktürk- Köktürk,2007:5).

Türkiye'de, özellikle bazı gecekondulu bölgelerinde (Portakal Çiçeği Vadisi, Ankara Dikmen Vadisi, Esenboğa Havalimanı Protokol Yolu gibi alanlar) ve kent merkezlerinde, gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarına benzer girişimlere rastlanmaktadır. Özellikle son yıllarda, kent merkezindeki sanayinin taşınması sonucu boşalan alanlarda, atıl ve boş bekletilen bölgelerde, çöküntü bölgelerinde, iş merkezleri, spor kompleksleri, oteller, kongre-fuar-kültür merkezleri gibi bütünlük projelerde belirgin bir artış gözlenmektedir. Bu tür kentsel dönüşüm uygulamalarının sayısındaki artış, Haziran 1996'da İstanbul'da düzenlenen HABİTAT II Konferansı'nın ardından daha da belirgin hale gelmiştir. Yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları, kentlerin turizm, ticaret, tarih, kongre ve fuar merkezi işlevlerini artırmayı amaçlamaktadır. Prestijli projelerin hayata geçirilmesiyle kentin çekiciliği artırılmakta ve uluslararası düzeyde diğer şehirlerle rekabet edebilir bir konuma gelmesi öngörülmektedir. Bu uygulamaların amacı, kentlerin sürdürülebilirliklerini artırmak, ekonomik ve sosyal açıdan gelişmelerini teşvik etmek ve genel yaşam kalitesini yükseltmektir (Köktürk ve Köktürk ,2007: 6).

Türkiye'de, kentsel dönüşüm kavramı, özellikle 1999 Marmara depremi sonrasında ortaya çıkan büyük hasar ve acil ihtiyaçlar üzerine odaklanarak önem kazanmıştır. Bu dönemde, ülkede mevcut mevzuat ve yasal çerçeve doğrultusunda, kentsel dönüşüm ile ilgili düzenlemeler ve uygulamalar başlatılmıştır. 2002 yılından sonra kurulan hükümetlerin gündeminde daha sık yer bulan kentsel dönüşüm, acil ihtiyaçların yanı sıra kentleşme süreçlerinin etkin bir şekilde yönetilmesi amacını taşımıştır. Bu süreçte çeşitli yasal düzenlemeler ve yönetsel adımlar atılarak, kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için kurumsal örgütlenmeler gerçekleştirilmiştir.

Deprem tehdidi, çarpık ve düzensiz yapılaşma problemleriyle mücadele amacıyla yapılan açıklamalar doğrultusunda, özellikle belediyeler ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) tarafından kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Bu projeler, öncelikle risk altındaki bölgelerdeki yapıları güçlendirmeyi, çevreye uygun ve sürdürülebilir bir kentsel doku oluşturmayı hedeflemektedir. Bu süreç, mevcut yapı stokunun modernize edilmesini, afet risklerinin azaltılmasını ve kentsel yaşam kalitesinin artırılmasını amaçlamaktadır.

2003 yılı ve sonrasında, Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinde önemli bir dönemeç yaşanmıştır. Bu dönemde, yerel yönetim ve özel sektör iş birliğine odaklanarak, kentsel dönüşüm ilk defa bir strateji olarak belirlenmiş ve uygulanmıştır. Bu stratejiyle, kentsel yenilemeyi kapsayarak, farklı kent parçalarının çeşitli kullanımlara dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Aynı zamanda, tarihi konut alanlarının korunarak restore edilmesi ve apartman bölgelerinin iyileştirilmesi gibi çalışmalar da bu dönemde önemli bir yer tutmuştur. Bu süreçte, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) önemli bir rol üstlenmiş ve kentsel yenileme konusunda temel bir aktör haline gelmiştir. Aynı zamanda, yasal düzenlemelerle TOKİ, özel sektör ve yerel yönetimler arasındaki iş birliğini teşvik eden bir çerçeve oluşturulmuştur. Bu çerçeve, büyük ve kapsamlı kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesine olanak tanımıştır. TOKİ'nin liderliğindeki projeler, genellikle sadece fiziksel yeniden yapılanma değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik faktörlere de odaklanmıştır. Bu projeler, çeşitli kent bölgelerindeki yapı stokunu güçlendirmeyi, çevreye duyarlı bir şekilde planlamayı ve yaşanabilir alanlar oluşturmayı amaçlamıştır. Özellikle tarihi dokuların korunarak modern bir şehirleşme vizyonuyla buluşturulması, kent kimliğinin sürdürülmesi adına önemli adımlardan biri olarak öne çıkmıştır. Bu dönemdeki kentsel dönüşüm süreci, Türkiye'nin kentleşme politikalarında önemli bir evrimi temsil etmiş

ve büyük ölçekli projeler aracılığıyla şehirlerin sürdürülebilirlik, dayanıklılık ve yaşanabilirlik açısından önemli bir dönüşüm geçirmesine katkı sağlamıştır (Görün ve Kara, 2010: 152).

Yerel yönetimlerin kentsel dönüşümle ilgili görevleri, son yıllara kadar genellikle şube müdürlükleri gibi uygulayıcı birimler aracılığıyla yerine getirilmiştir. Ancak, 2004 yılından itibaren Avrupa Birliği yasalarına uyum amacıyla yapılan düzenlemelerle birlikte kentsel dönüşüm konusu daha yoğun bir şekilde gündeme gelmeye başlamıştır. AB adaylık sürecinin etkisiyle, 2000'li yıllardan itibaren gerçekleştirilen kamu yönetimi reformları kapsamında kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu dönemde, yerel yönetimlerin kentsel dönüşümle ilgili görev ve sorumlulukları daha spesifik bir şekilde düzenlenmiş ve uygulanabilir hale getirilmiştir. Yerel yönetimler, bu düzenlemelere uygun olarak kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirme, yönetme ve denetleme yetkilerini elde etmişlerdir. Bu, yerel yönetimlerin daha etkin bir rol üstlenerek kentsel dönüşüm süreçlerini daha etkili bir şekilde yönetmelerine olanak tanımıştır. Yasal düzenlemelerin yanı sıra, bu süreçte yerel yönetimlere kentsel dönüşümle ilgili stratejiler belirleme ve bu stratejilere uygun eylem planlarını hazırlama yetkisi de verilmiştir. Bu, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerini sadece mevzuat gereği değil, aynı zamanda uzun vadeli planlamalar doğrultusunda hayata geçirmelerini sağlamıştır. Bu süreç, kentsel dönüşümün sadece bir mevzuat konusu olmaktan çıkarak, etkin bir şekilde uygulandığı, yerel yönetimlerin daha proaktif bir rol oynadığı bir döneme işaret etmektedir. Bu, kentsel dönüşümün sadece fiziksel değişim değil, aynı zamanda yönetim ve planlama süreçlerinde de önemli bir dönüşüm yaşandığını göstermektedir (Genç, 2008: 118).

5393 Sayılı Belediye Kanunu:

03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu, Türkiye'deki belediyelere kentsel dönüşüm konusunda belirli görevler ve yetkiler veren önemli bir düzenlemeyi içermektedir. Bu kanun, kentsel dönüşüm projelerinin planlama, uygulama ve denetleme süreçlerini düzenlemiş ve belediyelere bu alanda daha etkin bir rol vermiştir.

“Arsa ve Konut Üretimi” başlığıyla 69. maddeyle belediyelere düzenli kentleşmeyi teşvik etmek, beldelerde sanayi, ticaret ve konut alanları ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyelere ve mücavir alan sınırları içindeki özel korunması gereken alanlara özel yetkiler tanınmaktadır.

Öncelikle, belediyelerin ve mücavir alan sınırları içindeki özel korunması gereken yerlerin belirlenmesinin, düzenli kentleşme amacını göz önünde bulundurarak yapılması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu yerler arasında tarım arazileri hariç olmak üzere imarlı ve alt yapı arsalar bulunmaktadır. Belediyelere, bu arsaları üretme, konut inşa etme, satma, kiraya verme, arazi satın alma, kamulaştırma, trampa yapma ve gerektiğinde diğer kamu kurumları, kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapma yetkisi verilmektedir.

Bu yetkiler, belediyelere geniş bir otorite tanımaktadır. Belediyeler, kentlerin planlı ve düzenli bir şekilde büyümesi, konut ihtiyacının karşılanması ve altyapı çalışmalarının yürütülmesi gibi kentsel gelişimi yönlendirmek adına çeşitli adımlar atabilir. Bu çerçevede, özellikle belediyelerin diğer kamu kurumları ve bankalarla iş birliği yapma ve ortak projeler gerçekleştirme yetkisi, kentsel dönüşüm projelerinde daha geniş bir kapsamda faaliyet göstermelerine imkan tanımaktadır. 69. madde de Kentsel dönüşüm kavramı kullanılmamakla birlikte dönüşüm sürecinde belediyelerin başvurabilecekleri yöntemler ifade edilmiştir.

73.maddeye göre belediyelere; “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığı altında eskiyen kent kısımlarını uygun bir şekilde yeniden inşa ve restore etme, sanayi, ticaret, konut, alanları, sosyal donatılar ve teknoloji parkları oluşturma, deprem riskine karşı tedbirler alma veya kentin kültürel ve tarihi dokusunu koruma amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi tanımaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanların ilan edilmesi için belediye meclisinin kararı gerekmektedir. Bu karar,

meclis üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alınmalıdır. Bu projeler kapsamında yıkılacak ve yeniden yapılacak münferit yapılar için ilgili resim ve harçların dörtte biri alınmaktadır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için belirlenmiş önemli kriterleri içermektedir. Bu kriterlerin yerine getirilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin daha düzenli, planlı ve etkili bir şekilde ilerlemesini sağlamayı amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin ana unsurları; belediye veya mücavir alan sınırları içinde bulunma, minimum 50.000 metrekare büyüklük şartı, boşaltma, yıkım ve kamulaştırma için anlaşma yolu, davalara öncelik tanınması ve hızlı karar sürecidir. Bu ana unsurlar, kentsel dönüşüm süreçlerinde hukuki belirsizlikleri azaltmayı, taraflar arasında uzlaşmayı artırmayı ve projelerin daha etkin bir şekilde yürütülmesini hedeflemektedir.

Büyükşehir belediyeleri ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri alanlarını ilan etme yetkisi büyükşehir belediyelerine aittir. Eğer büyükşehir belediye meclisi uygun görürse, ilçe belediyeleri de kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisine sahiptir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yürütülecek kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri için her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni gibi tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanma yetkisi de yine büyükşehir belediyelerine aittir. (5393 Sayılı Belediye Kanunu, www.mevzuat.gov.tr)

73.Madde kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirme yetkisini düzenlemektedir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanların ilanı için gerekli karar, belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğu ile alınacaktır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için iki koşulun yerine getirilmesi gerekmektedir. İlk olarak, bu yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması gerekmektedir. İkinci koşul ise bu yerin en az elli bin metrekare büyüklüğünde olmasıdır. Bu şartlar sağlandığında, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile bir yer kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilir.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu:

2004 yılında kabul edilen yeni kanunla birlikte büyükşehir belediyelerinin görev ve sorumlulukları gözden geçirilmiş ve kentsel dönüşümle ilgili yetkilendirilmişlerdir. Ancak, bu yetkilendirmenin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nu tekrar etmesi nedeniyle işleyiş problemleri ortaya çıkmıştır. 2004 yılında kabul edilen kanun, büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapma yetkisi vermiştir. Ancak, aynı yetkilerin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda da belirtilmiş olması, bu konuda bir belirsizlik yaratmış ve işleyiş problemlerine sebep olmuştur. Ayrıca, 2004 yılında kabul edilen kanunun 7. maddesi, büyükşehir belediyelerine stratejik plan, yıllık hedefler, yatırım programları ve bütçe hazırlama görevini vermiştir. Ancak, aynı maddenin e bendi, Belediye Kanunu'nun 69 ve 73. maddelerinde belirtilen yetkileri büyükşehir belediyelerine tanımıştır. Bu çerçevede, kültür ve tabiat varlıklarının korunması, bakım ve onarımı ile tarihi dokunun yeniden inşası gibi yetkiler de bu kapsamda verilmiştir (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. www.mevzuat.gov.tr).

Kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlere yetki veren bir diğer yasal düzenleme, 2005 yılında yürürlüğe giren "5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Yasası"dır. Bu yasa, ada bazında da yenileme yapabilmeyi mümkün kılmaktadır. Düzenleme, yenileme alanlarının belirlenmesi konusunda ilçe belediyelerini, büyükşehir belediyelerini, büyükşehir ilçe belediyelerini ve belediye mücavir alanları dışında da il özel idarelerini yetkilendirirken, büyükşehir ilçe belediyelerinin kararları büyükşehir belediye meclisinin onayı sonrasında gerçekleşmektedir.

Yenileme bölgeleri, il özel idarelerinde il genel meclisinin ve belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisi ve büyükşehirler dışındaki

belediyelerin meclis kararları, Cumhurbaşkanına sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe belediye meclislerinin aldığı kararlar, büyükşehir belediye meclisi tarafından onaylandıktan sonra Cumhurbaşkanına sunulur. Cumhurbaşkanı, projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir (5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun www.mevzuat.gov.tr).

Kentsel dönüşümle ilgili olarak çıkarılmış en kapsamlı yasa, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasası"dır. Bu yasa, idareye riskli alanlarda veya risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanma yetkisi vererek bir dönüşümün zorlanmasına olanak tanımaktadır. Kanunun amacı, afet riski altındaki alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat normlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Bu yasa kapsamında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bakanlık), belediyeler, il özel idareleri, büyükşehir belediyeleri ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) gibi kurumlar belirli görev ve sorumluluklarla yetkilendirilmiştir. 6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte Türkiye'deki kentsel dönüşüm faaliyetleri daha da hız kazanmıştır.

6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda, "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve 375 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Teklifi" adı altında 2023 yılında önemli değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler, 09.11.2023 tarihli resmi gazetede yayımlanmıştır. Yapılan değişikliklerin detayları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 1: 6306 Sayılı Kanun'da Yapılan Değişiklikler

Kentsel Dönüşüm Karar Yeter Sayısı Kentsel Dönüşüm için hak sahiplerinin salt çoğunluğunun kararı yeterli olacaktır. Önceki düzenlemeye göre, kentsel dönüşüm kararı alınabilmesi için hak sahiplerinin en az üçte iki çoğunluğunun onayı gerekiyordu. Ancak, en son yapılan düzenleme sonrasında bu şartlarda bir değişiklik olup olmadığına dair elimdeki bilgiler yetersiz. Güncel ve spesifik bilgilere ulaşmak için resmi kaynakları kontrol etmenizi öneririm.
Kentsel Dönüşüm Yıkım Süreci Riskli yapıların tespitine ilişkin görevlerde Bakanlıkça geliştirilen elektronik yazılım programı kullanılır. Riskli yapıların yıkılması konusundaki görev ve yetkiler, bundan böyle Kentsel Dönüşüm Başkanlığı tarafından kullanılacaktır. Riskli yapıların yıkılması için hak sahiplerine 90 günü aşmayan süre verilecektir. Riskli yapıların tahliye ve yıkım için ayrı süre hesaplanmayacak olup tek seferde 90 günlük süre geçerlidir. Yönetmeliğin 16. maddesinin ikinci fıkrasında yapılan değişiklikle, "Riskli Yapıyı" ifadesi "6306 Sayılı Kanun Kapsamındaki Yapıları" olarak değiştirilmiştir. Aynı fıkranın (a) bendinde bulunan "riskli alanlarda" ifadesi ise "riskli ve rezerv yapı alanlarında" olarak değiştirilmiştir. Benzer şekilde, (b) bendinin ikinci numaralı alt bendinde yer alan "Riskli alanlarda" ifadesi de "Riskli ve rezerv yapı alanlarında" olarak değiştirilmiştir.
Kentsel Dönüşüme Yapılacak İtiraz Kabul edilen planlar, onaylandıktan sonra on beş gün içinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde ilan edilir. Bu planlara karşı itirazlar da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne yapılır ve Bakanlık tarafından beş gün içinde değerlendirilir.
Kentsel Dönüşümde Resen Riskli Yapı Tespiti Kentsel Dönüşüm Başkanlığı veya İdare tarafından resen riskli yapı tespiti yapılabilecektir.
Kentsel Dönüşümde Tebligat Süreci Riskli binaların tespitine ilişkin ayrı ayrı tebligat yapılmayacak, maliklere e- Devlet sisteminden bildirilecektir. Tahliyesi istenilen yapılar ayrıca Başkanlığın sitesinden duyurulacaktır.
Kentsel Dönüşümde Ekonomik Yardımlar Kentsel dönüşümde yapılan kira yardımına ek olarak "ev yapımı için yardım" ifadesi eklenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Masrafları

Yapının riskli yapı olarak tespiti halinde tahliye, yıktırma ve yapım gibi ortaya çıkabilecek masraflar maliklerden hisseleri oranında tahsil edilecektir.

Bakanlıkla İlgili İfadeler

Söz konusu yönetmeliğin 3. maddesinin birinci fıkrasının (a) ve (d) bentlerinde geçen "Çevre ve Şehircilik" ifadesi, "Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği" olarak değiştirilmiştir.

Kaynak: 6306 Sayılı kanundan yola çıkarak tarafımızca oluşturulmuştur (6306 Sayılı Kanun, www.mevzuat.gov.tr/).

Tablo 1'de 6306 yasada 09.11.2023 tarihinde gerçekleştirilen bazı temel değişikliklere yer verilmiştir. Tabloda 'da görüldüğü gibi söz konusu düzenleme ile kentsel dönüşüm sürecinin başlatılması, uygulanması gibi hususlarda pek çok yenilik gerçekleştirilmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bünyesinde 16 Ekim tarihli Resmi Gazete kararıyla "Kentsel Dönüşüm Başkanlığı" kurulmuştur. Görüldüğü üzere Türkiye'de kentsel dönüşümün kendine has özellikleri olup bu özellikler neticesinde şekil almıştır.

SONUÇ

İnsanların barınma gereksinimleri ve birlikte yaşama ihtiyaçları sonucunda kentler ortaya çıkmış ve bu yapılardan beklenen fonksiyonların karşılanabilmesi için bir kent düzeninin kurulması gerekli hale gelmiştir. Bunun sonucunda da kent planlaması ortaya çıkmıştır. Kentler hem Türkiye'de hem de dünya da çeşitli iç ve dış faktörler sebebiyle değişime uğramıştır. Bu değişimler sonucunda kentlerdeki bazı alanlar ve araziler kentsel değişime konu haline gelmiştir. Kentsel dönüşüm kentlerin yapısında meydana gelen fiziksel ve sosyolojik gelişmelerin ürünüdür.

Türkiye'de kentsel dönüşümün önemli bir itici gücü, 1999 yılında meydana gelen Marmara Depremi olmuştur. Bu deprem, özellikle büyükşehirlerdeki yapı stoğunun kalitesizliğini ve dayanıksızlığını ön plana çıkarmıştır. Deprem öncesinde, özellikle sağlıksız ve güvensiz olan yapıların, öncelikli olarak ele alınarak etaplar halinde sağlıklı ve güvenli yapılarla değiştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Ülkemizin 1. derece deprem kuşağında bulunması nedeniyle, deprem sonrası yapılaşma şartlarının farklı bir perspektifle ele alınması zorunlu hale gelmiştir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulamaları, deprem riski taşıyan alanların yeniden tasarlanması ve inşa edilmesi üzerine odaklanmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri, özellikle kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda, terk edilmiş bölgelerin canlandırılması ve yaşam kalitesinin artırılması amacıyla hayata geçirilmiştir. Marmara Depremi sonrasında kentsel dönüşüm, sadece binaların fiziksel yapısını değil, aynı zamanda çevresel, sosyal ve ekonomik faktörleri de dikkate alan bütüncül bir yaklaşımı benimsemiştir. Bu süreç, deprem riskine karşı daha dirençli ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulmasını hedeflemektedir (Köktürk, 2007:6)

Ülkemizde kentlerin gelişmesinde kendine özgü özellikleri mevcuttur. 1950'li yıllarla birlikte tarım arazilerinde kullanılan makine sayısının artmasına paralel olarak tarımda insan gücüne ihtiyaç azalmış ve beraberinde köyden kente göç olayı meydana gelmiştir. Yaşanan bu göç olgusu ile birlikte kentlerde yeni görünüm almaya başlamıştır. Özellikle büyükşehirlerde doğru yaşanan göç olgusu ile birlikte şehir merkezlerinin dışında hukuk dışı ve sağlıksız yeni yerleşim birimleri olan gecekondu ortaya çıkmıştır. Zaman içerisinde bu yapıların sayısı hızlı artış göstermiş öyle ki Ankara, İzmir, İstanbul gibi metropol şehirler de şehirlerin yarısını oluşturur hale gelmiştir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm gecekondu yapılarının sağlıklı yaşam alanı haline getirilmesi, yeniden yapılması, yapılandırılması söz konusu olmuştur. Ülkemizde kentsel dönüşümün Osmanlı İmparatorluğu döneminde yangın yerlerinin yeniden yapılandırılması ile başladığı görülmektedir.

Gecekondulaşmanın önüne geçilememiş ve bu duruma çözüm bulmak amacıyla durumu hukukileştirme yoluna gidilmiştir. Çıkarılan İmar kanunu, İmara affı kanunu, Belediye kanunu, Kamu ihale kanunu gibi

kanunlarla kentsel dönüşüm sorunları çözüme kavuşturulmaya çalışılmıştır. 2012 yılında yasalaşan 6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanunu daha önceden yürürlükte olan başka kanunları yürürlükten kaldırmış ve kentsel dönüşüm konusu tek bir yasa ile toparlanmıştır.

KAYNAKÇA

Ayhan, F. (2013) “Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Tarihsel Gelişim”, Edtörler; Yasin, Melikşah, Şahin, Cenk Kentsel Dönüşüm Hukuku, İstanbul Üniversitesi, S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları, No: 2013/1.

Baydoğan, M. Ç.. (2013). Talas’taki Kentsel Dönüşüme Eleştirel Bir Bakış. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (35): 95-130

Erol Köktürk, E., ve Köktürk, E.(2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

Genç, F. N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115-130.

Görün, M. ve Kara, M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye’de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8 (2), 137-164

Nilgün, E., (2006), *Gentrification Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği, içinde İstanbul’da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sahipleri*, D. BEHAR ve T. İSLAM (der.), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları 122, İstanbul.15(1): 115-130.

Öngören, G. ve Çolak, N. İ. (2013). *Kentsel Dönüşüm Hukuku Kentsel Dönüşüm Rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.

Özden, P. (2006). Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (35), 215-233.

Özden, P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* (23-24), 255-270.

Polat, S., ve Dostoğlu, N.(2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12 (1).

Roberts, P. (2000). *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. Urban Regeneration, A Handbook*, Edite by. Roberts and Sykes, London: Sage Publications: 9-36.

Seydioğulları, H. S. (2016). “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm” *Planlama Dergisi*. 26(1), 51-64

Şişman, A., ve Kibaroglu, D.(2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.

Tekeli, İ. (2011). *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*, Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Yılmaz, V. (2019). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yansımaları ve Kentleşme. *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 4(7), 119-134.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. (2004). RG. 25531. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5216&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5> Erişim Tarihi: 15.11. 2023.

5393 Sayılı Belediye Kanunu. (2005). RG. 25874. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.5393.pdf>. Erişim Tarihi: 15.11. 2023.

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (2005). RG. 25866. <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.5366.pdf>. Erişim Tarihi: 15.11. 2023.

6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik. (2019). RG.30808. <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2023/01/20230106-3.htm>. Erişim Tarihi: 15.11. 2023.

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012). <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.6306.pdf>. Erişim Tarihi: 15.11. 2023

<http://www.csb.gov.tr/> Hazırlayan Hüseyin Karadağ, Kentsel Dönüşüm, s. 1.