

## Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliği üzerine düşünceler

**Pelin Pınar ÖZDEN\***, **Ayşe Sema KUBAT**

*İTÜ Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü, 34437, Taksim, İstanbul*

### Özet

*Bu araştırmanın amacı şehir yenileme olgusunu planlama, mevzuat ve yönetim tabanında bir yaklaşım olarak ele almak suretiyle, Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliğini irdelemek ve bu konuda öneriler oluşturmaktır. Hedefe ulaşmak üzere şehir yenileme olgusu, farklı ülkelere referanslar göndererek gözden geçirilecektir. Bu genel çerçevenin çizilmesinin ardından, ülkemizin planlama süreci ve mevzuatı içinde şehir yenilemenin yeri konusunda Ankara, İzmir ve İstanbul’da yapılan yerel yönetimler araştırmasının sonuçlarını da ihtiva eden saptamalar yapılacak; sonuç olarak öneriler sunulacaktır. Öneriler Türkiye’de sürekli bir devingenlik içinde bulunan şehirlerin sürdürülebilirliğini sağlamanın temel kurallarından olan şehir yenilemeyi etkin kılmak üzere ilkelerin saptanması, planlama, mevzuat ve yönetim zemininde yapılması gerekli düzenlemelerden oluşmaktadır.*

**Anahtar Kelimeler:** *Şehir yenileme, şehir yenileme mevzuatı, şehir yenileme politikaları, şehir yönetimi, şehirseldürülebilirlik.*

### Proposals on adaptability of urban renewal in Turkey

#### Abstract

*The objective of this research is to examine the applicability of the urban renewal in Turkey, having considered the act of urban renewal as an approach based on planning, regulations and administration, and to develop suggestions in this respect. For achieving such an objective, the act of urban renewal will be reviewed by having made references to different countries. After having underlined the matters as above, we hereby aim to make determinations containing the results of such researches carried out before the local administrations of Ankara, İzmir and İstanbul under the planning process of our country and the relevant by-laws, and consequently the suggestions will be made accordingly. The relevant proposals and suggestions will be comprised of the arrangements that require to be carried out on the basis of planning, by-laws and administration so as to give influence to the urban renewal which is one of the basic rules of providing the sustainability of the cities which are in continuous change today in Turkey.*

**Keywords:** *Urban administration, urban sustainability, urban renewal, urban renewal legislation, urban renewal policies.*

---

\*Yazışmaların yapılacağı yazar: Pelin Pınar ÖZDEN. pinozden@istanbul.edu.tr; Tel: (212) 440 00 00 dahili: 12252.

Bu makale, birinci yazar tarafından İTÜ Mimarlık Fakültesi’nde tamamlanmış “Yasal ve yönetsel çerçevesiyle şehir yenileme planlaması ve uygulaması: Türkiye örneği” adlı doktora tezinden hazırlanmıştır. Makale metni 26.12.2002 tarihinde dergiye ulaşmış, 21.04.2003 tarihinde basım kararı alınmıştır. Makale ile ilgili tartışmalar 30.09.2003 tarihine kadar dergiye gönderilmelidir.

## Giriş

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

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

## Kavramsal-kuramsal yaklaşım

Şehir yenileme temelinde şehirselleşme şehirselleşme barındıran bir kavramdır. Stewart ve diğerleri (1974)'ne göre, şehirselleşme şehirselleşme bileşimini oluşturan faktörler eski konut dokusu, konfor koşullarının noksanlığı, onarım ve mevcudu sürdürme durumu, genel görünümünün sefilliği, çok kullanıcı ve yüksek oranda kiracılık durumları ile ifade edilebilir. Çöp dolu sokaklar,

kirlilik, sanayi ve konut karışımı yerleşme dokusu, işlevsiz hale gelmeye başlamış, az işleyen okullar ve sosyal konutlar da fiziksel çevrenin karakteristikleri arasında sayılabilmektedir. İkinci faktör ise, ekonomik yoksunluktur. Şehirselleşme yoksunluğun nedenleri arasında kısaca "sosyal keyifsizlik" terimiyle ya da bir başka deyimle, toplum içinde bulunduğu konumdan ve çevresinden hoşnut olmama durumu ile açıklanabilecek olan problemliler, anti-sosyal davranışlar, vandalizm, çocukların suç işlemesi, alkolizm, kriminal faaliyetler gibi unsurlar ile hizmet birimlerinin ve donatıların noksanlığı ve standartlarının yetersizliği gibi faktörler sayılabilir.

İşte şehirselleşme yoksunluğun nedenleri arasında sıralanan bu sebepler, şehirselleşme çöküntülerinin de temel nedenlerini oluşturmaktadır. Şehirselleşme çöküntülerle başa çıkmanın yolu ise, şehir yenilemeden geçmektedir. Bir tanıma göre yenileme "mevcut şehirleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama" olarak tanımlanmaktadır (Hasol, 1998). Diğer bir anlatımda ise şehir yenileme, "kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, şehirleri ve şehir özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek" şeklinde ifade edilmekte (Keleş, 1980) ve bu ifadeyle, yenileme uygulamalarında kamunun önemli rolü de vurgulanmaktadır. Görüldüğü üzere, şehir yenileme kavramının özünde değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm saklıdır. Bu tanımlardan yola çıkarak şehir yenilemeyi en genel anlamıyla "zaman süreci içerisinde eskien, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen şehir dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi" olarak tanımlamak mümkündür.

## **Şehir yenilemenin boyutları**

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

### **Sosyal boyut**

Yenileme alanlarında alınacak olan kararlar ve bu doğrultuda oluşturulacak stratejiler, yerel-toplumsal özellikler ile sıkı bir ilişki içindedir. Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenekleri ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. yenileme uygulamalarının başından itibaren yenileme alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleri ile ilintilidir. Bu bağlamda, Jacobs ve Dutton (2000)’un yerel programların uygulanmasında dikkate alınması gereken konu başlıkları olarak sıraladıkları toplumun tanımlanması, yerel halkın gereksinmelerinin ve bu gereksinmeleri karşılayacak faktörlerin saptanması, toplumsal grupların özel gereksinmelerinin belirlenmesi, ekonomik ve sosyal şartların iyileştirilmesine yönelik ortak amaçların geliştirilmesi, toplum içinde temsilcilerin seçilmesi, toplumsal girişimler, etkin toplumsal ortaklıklar gibi faktörler, yenileme alanlarında ayrıntılı ve kapsamlı bir şekilde ortaya konulmak durumundadırlar.

### **Ekonomik boyut**

Şehir yenileme, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir şehir yenileme uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın “yenileme alanı” olarak ilanından önce, fayda-

maliyet analizleri yapmak, maliyetin kesin hesabını çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak bir zorunluluktur. Cullingworth (1997)’a göre şehir yenileme, merkezi iş bölgelerini destekler ve dolaylı olarak şehrin ekonomik canlılığına katkıda bulunurken, aynı zamanda semtlerde bozulmalara yol açıp, şehirlerin giderek çökmesine de neden olmaktadır. Ekonomik boyuttan söz ederken, kamu ve özel sektör dengelerine de değinmekte yarar bulunmaktadır. Şehir yenilemenin temel hedeflerinin özel sektöre mi, yoksa kamuya mı yönelik olduğu hükümet programları ve politikaları ile saptanmalı ve kararlar bu doğrultuda alınmalıdır. Bir diğer önemli nokta da, yenilemenin alana getireceği ekonomik faydadır. Bu fayda, bir yandan yeni bir nitelik ve çehre kazanan alanın arsa ve yapı değerlerini yükseltmek, diğer yandan da alanda yaşayan yerel halkın ve işgücünün ekonomik durumunun da iyiye doğru gidişini temin etmek şeklinde olmalıdır. Yerel yönetim kaynaklarının yenileme alanı içinde dengeli dağılım ve kullanımı da yenilemenin ekonomik boyutunu belirginleştiren bir faktördür. Tüm bu faktörleri biraraya getirip entegre edecek, böylece etkin ve dengeli kaynak dağılımı ile örgütlü ve ekonomik yararları yüksek şehir yenileme uygulamalarına geçit veren ekonomik programlara, gerek yerel yönetim, gerekse merkezi yönetim bazında büyük gereksinim bulunmaktadır.

### **Planlama ve tasarım boyutu**

Şehir yenileme, planlamanın temel unsurlarından biridir ve ondan bağımsız düşünülemez. Hükümetlerin yenileme politikaları ve programlarının uygulanma aracı olarak planlama, şehir yenilemeyi somutlaştıran bir olgudur. Şehirlerin canlandırılmasında, planlamanın ve tasarımın bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini artırıcı tedbirler getirmesi ve özgünlüğü gibi ilkeler önem kazanmaktadır. Sürdürülebilir bir şehirselleşme ve yeniden yapılanmanın planlama eksenini, şehir yenileme tamamlamaktadır.

### **Yasal-yönetimsel boyut**

Şehir yenilemede en fazla sorunun kaynaklandığı alanlardan biri de yasal durumdur. Şehir yenileme bir ülkede yasa ile

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

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

### **Ülkemizde şehir yenileme**

Ülkemizde şehir yenileme gereksinmesinin ortaya çıkışının temel nedenlerini dört grupta toplamak mümkündür. Bunlar göç, yasadışı yapılanma, şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının sorunları ve süzülme süreci ve depremdir.

#### **Göç**

Ülkemizde göç en küçük yerleşim biriminden doğrudan büyük şehirlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Dolayısıyla göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, yeni sorunların da artışına yol açmaktadır. Böylelikle başta şehir merkezleri olmak üzere, şehirlerin bütünü bu denetimsiz göçün fizik mekan üzerindeki yansımalarına maruz kalmakta ve şehrsel çöküntüler ortaya çıkmaktadır.

### **Yasadışı ve sağlıksız yapılanma**

Cumhuriyet döneminde başlayan “modern, bilinçli, sistemli ve gayretli” olarak ifade edilebilecek şehirleşme hareketlerinin, 1950’lere gelindiğinde yoğun göçlerle birlikte hızlanması ve mevcut şehrsel donanımların bu hızı yakalamada son derece geri kalması, kuşkusuz ülkemizin sağlıksız şehirleşme eğrisinin ilk tohumlarını atmıştır. Buna koşul olarak, konut sorunu da gündeme gelmiştir. Bu sorunu kendi yöntemleriyle çözmeye çalışan nüfusun karşısında geçmişten bugüne etkin bir denetim, kalıcı çözümler, istikrarlı politikalar yer almamıştır. 1960’larda gecekondunun biçim değiştirmeye başlaması, hisseli ifraz ve yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lere gelindiğinde şehirleri örgütlü bir yağmacılık sistemi ile tehdit eder hale gelmiştir. Ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük şehirlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız şehir dokularının hızla artmasına neden olmuştur. Bu gelişmelere karşılık, inşaat sanayii ülkede yaşanan krizleri aşmada bir “lokomotif sektör” görevi üstlenmiş (Görgülü, 2002), bu yaklaşım inşaat sektörünü plansız gelişen şehirlerde yasadışı yapılaşmayı besleyen bir sektör haline getirmiştir. Beşer Yıllık Kalkınma Planları ile gecekondular sorununa kalıcı çözümler getirilmeye çalışılmış (Keleş, 2000) ancak bu planlar da sorun karşısında etkisiz kalmıştır.

Türksoy (1996), 1980’lerde, gecekondular bölgelerinin, “örgütlü yağmacı ve vurguncuların denetimine girmiş olduğunu” vurgularken, gecekondular bölgelerindeki mülkiyet dokusunun da bu dönemde çok değiştiğini ve bu değişikliğin gecekonduların, şehirdeki yoksul halkın barınma sorununa kendince bulduğu bir çözüm olmanın çok ötesine taşımış olduğunu ifade etmektedir. 1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” un ardından 1986 tarihinde çıkarılan 3290 sayılı kanunun, gecekondular affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir (Tercan, 1996); üstelik bu kanun yalnızca konut kullanımlı gecekondular değil,

konuttan işyerine dönüştürülmüş olan gecekondular da içine almaktadır. Bunun ardından çıkan 3366 sayılı “3290 Sayılı Kanun ile Değişik 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” ile ıslah imar planı ya da kadastro planları ile belirlenen alanlarda doğrudan tapu verilmesi öngörülerek, affin kapsamı bir kez daha genişletilmiştir. 1988 yılında kabul edilen bir diğer kanun ise, 3414 sayılı kanundur. Bu kanun, 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun gecekonduyu sınırlayan, bir çeşit denetim getiren bazı maddelerini değiştirmiş, böylelikle, belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan gecekondularla ilgili işlemlerde yetki sahibi olan anakent ve valiliklerin yetkileri tümüyle ilçe belediyelerine geçirilmiş; bununla da yetinilmeyerek, 775 sayılı kanunun, kendilerine arsa ya da konut tahsis edilenlerin yirmi yıl süre ile bunu satmak ya da devretmek haklarını kısıtlayan 34. maddesi iptal olunmuş, bunun sonucunda gecekonducular arsa ya da konutunu satarak ya da kat karşılığı vererek rant sağlamışlar ve yeni gecekondu yapmaya devam etmişlerdir. Yerel yönetimlerin özellikle 1985’ten sonra ürettikleri spekülasyon imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri giderek şehirlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir şehir formu ortaya koymuştur. İkinci (1999) bir gazete yazısında bunu, “dünyanın hemen hiçbir demokratik ülkesinde olmayan geniş ve sınırsız bir imar demokrasisi” olarak kinayeli bir şekilde eleştirmektedir.

### **Şehir merkezlerinin ve eski şehir parçalarının sorunları ve süzülme süreci:**

Ülkemizin etkin bir koruma politikası benimseyip uygulayamaması, özellikle tarihi yapı stoğunun yoğun olduğu şehir merkezleri gibi alanların yapılara zarar veren kullanımlara bırakılmasına, ya da tamamen boşaltılarak köhnemeye terk edilmesine neden olmuştur. Böylelikle, şehir içlerinde köhne şehir parçaları oluşmuştur. Oysa ki, tarihi dokusu yoğun ülkemiz şehirleri gibi yerleşmelerde, sürdürülebilirliği sağlamanın yolu, koruma-kullanma dengesini sağlamaya bağlıdır. Welbank (1987) bunu koruma ve

geliştirme çıkarlarının birleşebileceği bir orta yol bulmakla açıklamaktadır.

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

### **Deprem**

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

Göymen (1997), 1970’lerde belediyelerin 1930 tarihli Belediyeler Yasası’nın ardına sığınarak kendilerini parasal ve yönetsel konularda kısıtlamaya çalışan merkezi hükümete bir tepki olarak, hem merkezi hükümetle, hem de şehir halkıyla ilişkilerini yeniden gözden geçirerek etkinliklerini arttırmaya yönelik tedbirler almaya

çalışmalarını vurgulamaktadır. Ona göre belediyelerin bu amaç doğrultusunda göstermiş oldukları önemli gelişmeler arasında, yeni parasal kaynaklar yaratmaya çalışmak, kısıtlı kaynakların rasyonel kullanımını sağlayarak, şehir halkının güvenini kazanmak, merkezi yönetim ve halk arasındaki gerçek konumlarını belirlemek, bunun için şehir halkının örgütlü desteğini arkalarına almak, iç örgütlenme ve kadro sorunlarını yeniden gözden geçirmek gibi temel çabalar sıralanabilir. Yine de tüm bu çabaların çok verimli sonuçlara ulaşmadığı da açıkça ortadadır. O dönemin bu “iyi niyetli” çabaları, ne yazık ki şehirsiz bozulmaların had safhalara varması ile sonuçlanmış; imar afları ile kaçak yapılaşmanın giderek artması, hatta özendirilmesi, koruma konusunda ilkeli davranılmaması sonucu eski dokunun hızla tahrip olması ve yönetimlerce pek çok yanlış planlama kararlarının alınması ile dönüşü zor bir süreç başlamıştır. 1980'lere gelindiğinde, ülkemizde şehir yenilemeyi yönlendiren gelişmeler olarak, otuz yıla yakın bir süre yürürlükte kalmış olan 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yerini 1985 yılında alan 3194 sayılı “İmar Kanunu” olmak üzere <sup>(1)</sup>, 1982 tarihli ve 2634 sayılı “Turizmi Teşvik Kanunu”, 1983 tarihli ve 2863 sayılı “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, 1984 tarihli “3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa” <sup>(2)</sup>, yine 1984 tarihli ve 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”, 1985 tarihli “Turizm Merkezleri Kararnamesi, 1989 tarihli ve 2872 sayılı “Çevre Kanunu” ve son olarak da “1990 tarihli ve 2495 sayılı “Kıyı Kanunu”nu göstermek mümkündür. Bunlar dönemin şehir yenilemeyi doğrudan etkileyen önemli yasal gelişimleridir <sup>(3)</sup>. Bu dönemin en önemli yapısal değişimlerinin belki de en başında, 1984 yılında yukarıda sözü edilen 3030 sayılı yasa ile, büyükşehir belediyelerinin kurulması gelmektedir. 1987 yılında belde belediyelerinin hızla ortaya çıkıp büyümeleri sonucu, şehirsiz bozulmaların giderek arttığı dikkat çekmektedir. Belde yönetimleri hiyerarşik

denetimden uzak durmak ve planlamanın bütünlüğü ilkesini de hiçe saymak suretiyle kendi “rant şehirlerini” <sup>(4)</sup> yaratmışlardır. Bu “rant şehirleri”nde sağlıklı şehir dokusu, sosyal konfor ve hoşnutluk, sürdürülebilir kalkınma, kültür mirası, doğal miras gibi kavramlar yer almamaktadır. Bu şehirlerin kavramsal içeriğini, “yalnız ve ne pahasına olursa olsun yapılaşma” doldurmaktadır. Oysa ki tartışmaları 1980'lerin ilk yarısında yapılan ve 1992 yılında kabul olunan Avrupa Kentsel Şartı ideal şehri “kentli haklarının korunduğu, en iyi yaşam koşullarının sağlandığı, halka iyi bir yaşam biçiminin sunulduğu, değerini orada yaşayan, ziyaret eden, çalışan ve ticaret yapan, eğlence, kültür ve bilgiyi orada arayan ve eğitim görenlerden alarak birçok sektör ve aktiviteyi birarada uyum içinde barındıran yer” olarak tanımlarken ve ideal bir şehrin, modern gelişme ile tarihi mirasın korunması arasındaki dengeyi kurabilmesi, eskiyi tahrip etmeden yeniyi bütünleştirebilmesi ve sürdürülebilir gelişme ilkelerini sağlayabilmesi gibi faktörleri sıralarken ve tüm bunların yanında iyi ve etkin bir şehir yönetimi için yerel yönetimlerde olması gereken vasıfları da sıralarken, Türkiye de bu son derece önemli belgeyi kabul etmiştir.

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

Bu faktörlerin devreye girmesiyle, planlama konusunda da daha geniş kapsamlı düşünmenin gerekliliği ve önemi hissedilmeye başlanmıştır. Özellikle bazı büyükşehir ve ilçe belediyelerinin, planlama konusundaki kararlara yerel halkın, çeşitli meslek odalarının ve sivil toplum kuruluşlarının katılımını sağlama konusundaki ılımlı yaklaşımları ülkemiz için yeni bir davranış biçimi olarak kendini hissettirmeye başlamıştır. Doksanlı yıllar özellikle büyük şehirlerde, yaşam biçimlerinde yeni dönüşümlerin başladığı

yıllardır. Uydu kentlerin birbiri ardına şehir çeperlerinde ortaya çıkmaya başlaması, şehirlerin çeşitli bölgelerinde yeni sitelerin ve hatta şehir içinde yeni şehirlerin inşa edilmesi bu dönemlerin ürünüdür. Kendi kendine yeten, modern tasarımlı, altyapısı, donatısı, ulaşımı, trafik ve park sorunu kendi içinde çözümlenmiş olarak üretilen bu yeni tür yerleşimler, hiç kuşkusuz şehirli nüfusun büyük bir bölümünün (ekonomik güçleri doğrultusunda) yerseçimi tercihleri arasında ilk sıralarda gelmektedir. Bu yeni eğilimde, 1999 yılında gerçekleşen ve çok büyük kayıplarla neticelenen Marmara depremi ile onun ardından tüm ülke çapında çeşitli şehirlerde gerçekleşen depremlerin de etkisi büyük olmuştur. Yerseçimi tercihlerindeki bu değişimler, şehirlerde yeni dönüşümlerin başlamasına neden olmaktadır. Artık, şehirlerin merkez kimliği taşıyan eski parçalarına gerek deprem riski nedeniyle, gerekse trafik, park yeri, gürültü, hava kirliliği, yeşil alan eksikliği gibi nedenlerden dolayı talep azalırken, yeni yerleşim biçimleri için, boş alanlara ya da işgal altındaki arsalar, arazilere talep giderek artmaktadır. Bu durum merkezlerin konut fonksiyonunun her geçen gün biraz daha yok olmasıyla sonuçlanmakta ve bu da merkezlerde bir terkediliş, köhneme sürecinin başlamasına sebebiyet vermektedir. Şehir yöneticilerinin politikaları gereği eski merkezlerin yeniden canlandırılması, rehabilite edilerek şehre yeniden kazandırılması, son yıllara kadar üzerinde düşünülen, desteklenen bir yaklaşım olmamış; şehre yeni bir çehre kazandırdığı düşünülen yeni yerleşimler, diğerine göre daha çok destek görmüştür. 2000’li yıllarda şehrsel dönüşümün gerekliliği olarak yeni yeni farkına varılan bir olgu olarak yöneticilerin söylemlerinde yer almaya başlamıştır.

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

- Ülkemizde şehrsel çöküntülerin temel nedenleri denetlenemeyen nüfus hareketleri, yasadışı ve sağlıksız yapılaşma, eski şehir merkezleri ve süzülme sürecinden kaynaklanan sorunlar ile deprem olgusudur.

- Özellikle planlı dönemden başlayarak, günümüze kadar süregelen planlama ve konut politikaları sağlıksız ve yasadışı yapılaşmayı özendirilen, teşvik eden bir tutumla şehrsel çöküntülerin hızlanmasına yol açmışlardır. Bu tutuma koşut olarak devam eden yönetsel yapı ve politikalar da ülkenin bu şehrsel çöküntü sürecini durdurmakta, denetlemekte ve ıslah etmekte güçlü, kararlı, etkin bir tavır ortaya koyamamıştır.

- Şehir yenilemenin temel aktörleri olan yerel yönetimlerin finansal ve teknik kaynakları, bu durumu değiştirmek için son derece yetersizdir.

- Yasal açıdan süregelmekte olan yetki çatışmaları şehir yenilemenin uygulanması ve denetlenmesinde açmazlara neden olmaktadır.

- Şehir yenilemenin planlamayı düzenleyen 17 yasa içindeki yeri belli değildir; ilkeleri, hedefleri, uygulanması ve denetimi konusunda net tanımlar bulunmamaktadır. Büyük eksiklikleri olmakla birlikte, yasal mevzuat yenileme uygulaması yapmayı doğrudan engelleyici ya da kısıtlayıcı bir içeriğe sahip de değildir. Ancak, mevzuatın yeni bir yorum ve anlayışla ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu noktada, yerel yönetimlerin vizyon sorunu önem taşımaktadır. Yerel yönetimler şehir yenilemeyi ancak yepyeni bir vizyonla ele almak suretiyle başarılı olabileceklerdir. Bu vizyon çok boyutlu dinamiklere stratejik yaklaşımı gerektirmektedir.

Her ne kadar Avrupa ülkeleri ve Amerika için oldukça eski bir olgu ise de, ülkemizde şehir yenileme ilkesel bazda hemen hiç tartışılmamış, üzerinde ortak kabullere ulaşılmamıştır. Bununla birlikte, ülkemizde yenilemenin genel ilke ve esaslarını saptarken şu değerlendirmeler dikkate alınmalıdır:

- Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen şehirlerde şehir

dokusunun yenilenmesi, belirli bir politika, belirli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalı; böylelikle dinamik ve eyleme dönük bir plan elde edilmelidir (Çubuk, 1998).

- Şehir yenileme, şehirlerde sürdürülebilir kalkınmanın sağlanabilmesinde önemli bir araçtır. Sürdürülebilir kalkınmayı sağlamada önemli şehirsal alana ilişkin stratejiler şehir yenilemenin de hedefleri arasında yer alır (Bonacorsi, 1996).

- Fiziksel gelişimleri başarabilmek için, yenileme politikalarının hedefleri sık sık sınırlandırılır. Yenileme politikalarını şehirsal politikaların içerisinde ele alırken, bu politikaların bir çok kriterle değerlendirilmesi öngörülür (Bailey ve Robertson, 1997).

- Hukuk şehir yenilemenin biçimini oluşturmada etkili bir faktördür. Hukuk yasal mücadele ve şehirsal canlanma arasındaki ilişkileri düşünürken, konuya hukukun ve yasal süreçlerin yapısındaki söylemlerin ve içeriğin önemini vurgulayarak, yorumlayıcı bir bakış açısı ile yaklaşılmalıdır. Şehirlerin canlandırılması için gerekli politika ve programlar, yasal süreçlerle de desteklenmelidir (Imrie ve Thomas, 1997).

- Şehir yenileme politikaları geniş kapsamlı şehirsal politikalar içerisinde ele alınmalıdır. Yenileme politikalarının şehirsal politikaların amaçlarını yaygınlaştırmadaki katkıları dikkate alınmalıdır (Bailey ve Robertson, 1997).

- Aynı şekilde, şehir yenileme projeleri bütüncül bir şehir planı ile uyumlu bir yaklaşımla oluşturulmalı; bu suretle, projelerin şehir bütününe yönelik hedeflerle eşgüdümlü olması ve şehrin diğer parçaları ile ilişkisinin kurulması sağlanmalıdır (Gökbulut, 1996).

- Yenilenecek alana yaklaşımın temelinde alanın sosyal, ekonomik ve fizik-mekansal durumuna ilişkin analizler yerelmalıdır.

- Şehir yenileme projeleri şehir içinde sosyal eşitsizlik yaratmamalı, farklı gelir grupları arasında adaletsizliğe yol açmamalı ve geçkondu gibi yasadışı kullanımları özendirici olmamalıdır (Gökbulut, 1996).

- Şehir yenileme toplumlara kendi içlerindeki bozulmaları onarma olanağı tanımalıdır. Buna şehrin fiziksel yapısındaki boşlukları doldurma olanakları da dahildir.

- Yenileme süreci yaşam şartlarının iyileşmesine yol açarak, kamunun katılımını sağlamak suretiyle, toplumun şehre ilgisinin artmasına olanak tanır (European Commission, 1996). Bu sürecin toplum tarafından kabulü yenileme eylemini başarıya ulaştıracak önemli bir aşamadır. Kültürel kimlik, yöreden duyulan hoşnutluk ve şehir sistemi içinde o yörenin işlevi konusundaki bilinçlilik, katılımı yaratmalıdır.

- Tarihi merkez, yeni yerleşimler ve yakın çevrede, tek tür kullanımlar yerine çeşitli kullanımlara olanak tanınmalıdır.

- Şehir yenileme içerisinde bir dizi sosyal ve ekonomik program ihtiva eder. Yenileme eylemi, bu programlar çerçevesinde sürdürülür.

Şehir yenilemenin içinde önemli yeri olan bir başka dinamik şehirsal korumadır. Çöküntü bölgelerinin büyük bölümünün şehirsal kültür mirasının parçaları olduğu düşünülürse, korumasız bir yenilemenin şehir kimliğine vereceği zarar kolaylıkla tahmin edilebilir. Bu nedenle ilke 'koruma destekli şehir yenileme' olmalıdır. Buna göre:

- Şehir yenileme, şehrin özgün kimliğini yok etmemeli, ona zarar vermemeli, aksine özgün kimliğin ortaya çıkmasına yardımcı olmalıdır.

- Buna bağlı olarak, yenileme alanlarına verilecek yeni işlevler, özgün kimlikle tezat teşkil etmemelidir.

- Şehir yenileme, deformasyona uğramış şehirsal çevrenin kalitesini yükseltmede en önemli araçlardan biridir.

- Şehirsal çevre kalitesinin yükseltilmesine bağlı olarak, şehirsal yenileme vasıtasıyla, çevre sağlığını korumada önemli bir adım atılmış olur.

- Şehir yenileme, şehir estetiği, şehirsal alanda bütünlük ve şehir imajı gibi konularda başarıya ulaşmada etkili bir eylem türüdür.

- Şehir yenileme, kısa ve orta vadeli bir süreç olduğu kadar, uzun vadeli bir süreçtir. Bu nedenle çok aşamalı bir araştırma stratejisine gereksinime duyulmaktadır. Mikro düzeyde kendini bir dizi süratli, aralıklı projelerle belli ederken, makro düzeyde yavaş ve sürekli bir süreç şeklinde yansır (Elander, 1995).

### **Sonuçlar ve öneriler**

Araştırma kapsamında, Ankara, İzmir ve İstanbul’da yapılmış olan yerel yönetim araştırması ülkeye yönelik şu genel sonuçları ortaya koymaktadır:

- Yerleşmelerin hemen hepsinde şehir yenilemeyi gerektiren kimliksizleşme, ekonomik canlılığın azalması, niteliksiz fiziksel çevreler, sağlıksız yapılaşma ve şehirsal çevre sorunları gibi sorunlardan en az ikisi hüküm sürmektedir.

- Yerel yönetim birimleri şehir yenilemeyi dar kapsamlı, klasik bir imar planı uygulaması gibi algılamaktadırlar. Onlara göre, yenileme yerleşmede donatı alanlarını arttırmak, çağdaş yollar inşa etmek ve alt yapı sorunlarını çözümlenmek olarak açıklanabilir bir uygulamadır.

- Yerel yönetim birimlerinin şehir yenileme deneyimi hemen hiç yok gibidir. Olanların da kapsamı büyük ölçüde ilk tespiti doğrular genişliktedir.

- Yerel yönetim birimleri şehir yenilemede alternatif finans kaynakları yaratma konusunda deneyimsizdirler. Yenileme uygulaması yapmalarında temel gerekçe olarak gösterdikleri kaynak noksanlığının üstesinden gelecek arayışlar içine girmemektedirler.

- Şehir yenilemede en büyük eksikliklerden biri yerel yönetim birimleri içinde şehir yenileme konusunda uzman eleman istihdam edilmemesidir. Henüz birçok belediyede şehir planı bile istihdam edilmezken, bunu beklemenin belki de fazla lüks olduğu düşünülebilirse de,

geleceğe yatırım yapan yerel yönetimler için bu durum giderilmesi gereken önemli bir eksiklik olarak görülmelidir.

- Yerel yönetim birimlerimiz şehir yenileme konusunda harekete geçmeye hazır değildirler. Kaynak, bilgi, uzman eleman gibi eksikliklerinin yanı sıra, altyapı olarak da (sosyal konutlar üretmek gibi) belli bir hazırlıkları bulunmamaktadır.

- Şehir yenilemenin yasa ile düzenlenmesi hemen hemen tüm yerel yönetim birimlerince kabul gören bir yaklaşımdır. Bu sorunun yetki konusunda da netlik kazanması, ilgili kurumların yetkilerinin sınırlarının çizilmesi gerekmektedir.

- Yapılan sorgulamalar ilçe belediyelerinin birincil sorunlarının kalitesiz fiziksel çevre, sağlıksız yapılaşma ve donatı azlığı olduğunu ortaya koyarken; belde belediyelerinde ise temel sorunun sosyal yapının giderek bozulması olduğu gerçeğini gözler önüne sermektedir. Bu durum şehirsal çöküntüleri hazırlayan temel unsurların şehirlerimizi tehdit ettiğini işaret etmektedir.

- Şehir yenileme deneyimi bulunmamasında ilçe belediyelerinin en önemli gerekçesi bütçe noksanlığı olarak belirlenirken, belde belediyelerinde bütçenin yanında, uzman eleman yokluğunun da önemli bir etken olduğu anlaşılmaktadır. Uzman eleman eksikliği özellikle Ankara ve İzmir’de kendini açıkça göstermektedir.

- Gayrimenkul varlığı bulunan belediyelerin yarıdan fazlasının bu mal varlığını şehir yenileme adına kullanma olanakları bulunmadığı tespit edilmiştir.

- Yerleşmelerin statüleri, yani ilçe ya da belde belediyeleri olmaları, bu anlayışın daha ileri ya da daha geri olması konusunda pek fazla fark yaratmamaktadır. Durum hem ilçe, hem de belde belediyeleri için hemen hemen aynıdır.

- Şehir yenileme deneyimi olduğunu belirten belediyelerin yarıya yakınının şehir yenilemeyi bir tür imar uygulaması olarak gördükleri tespit edilmiştir.

Ortaya çıkan bu tablo doğrultusunda, Türkiye’de şehir yenilemenin uygulanabilirliğini mümkün kılmak üzere önerilen düzenlemeler aşağıdaki gibidir:

#### **Mevzuata yönelik öneriler:**

- Planlama mevzuatı içinde yer alan kanunlarda, şehir yenilemeye yönelik düzenlemeler ve iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Ülkemizin, planlamaya yönelik ve birbiri ile çatışan, örtüşmeyen mevzuatını tek çatı altında toplayıp entegre edecek bir Planlama Yasası oluşturulmalıdır.

#### **Yönetim ve stratejiye yönelik öneriler:**

- Henüz üzerinde tam bir uzlaşmaya varılmamış olan Yerel Yönetimler Yasa Taslağı’nda, yerel yönetimlerin genelde planlamaya ve özelde şehir yenilemeye ilişkin yetkileri ve yükümlülükleri kapsamlı bir şekilde belirlenmelidir.

- Yenileme alanındaki aktörler ve bunların rolleri saptanmalıdır. Bu koşutta yenileme alanının yönetim ve organizasyonundaki yetki ve sorumluluk açıkça tanımlanmalıdır.

- Yerel yönetimler mevcut yasalar ile kendilerine verilmiş yetkileri şehir yenileme adına nasıl ve hangi yönde kullanacakları konusunda bilinçlendirilmelidir. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin şehir yenileme konusunda geniş bir vizyona sahip olmaları önem taşımaktadır.

- Ülkemiz koşulları yerel yönetimlerin finansal kaynaklarını güçlendirmeye elvermemektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler yeni kaynaklara yönelmek durumundadırlar. Bunun için, tüm dünyada örneğine sıkça rastlanan “ortaklık” modelinin geliştirilmesi ve yaygınlaştırılması önerilmektedir.

- Yerel yönetimlerin yenileme alanındaki yatırımcıların ve ortakların da içinde yer aldığı siyasi kesimlerce anlaşılıp benimsenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler, şehir yenileme uygulamalarında son derece açık, şeffaf, katılımcı ve demokratik bir yaklaşım sergilemelidirler.

- Yönetimsel açıdan söz sahibi olan yerel yönetimlerin, yenileme alanında rol oynayan diğer aktörleri örgütlemesi ve yenileme sürecine aktif şekilde katması, şehir yenileme uygulamasını başarıya taşıyacaktır.

- Yerel yönetimler katılımı iki şekilde örgütlenmelidirler. Birincisi, yönetimsel ve ekonomik örgütlenmeye dahil etme (merkezi yönetim, yatırım firmaları, şehirselsel gelişim firmaları, ortaklıklar, vb); ikincisi ise, proje sürecine dahil etmedir (yerel halk, esnaf ve çalışanlar, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, üniversiteler, vb). Bu örgütlenmeyi de kamu örgütleri ile toplantılar, geçici işbirlikleri, bilgilendirici toplantılar, oturumlar, anketler, referandumlar, danışmanlık komiteleri ve meclisleri gibi oluşumlarla sağlamalıdır. Bu çerçevede içinde, bir yandan halkın bilinçlendirilmesi ve bilgilendirilmesi, diğer yandan yatırımcının teşvik edilerek yönlendirilmesi de yerel yönetimlerin temel görevlerinden biridir.

- Yerel yönetimler merkezi hükümet ile işbirliği içinde şehir yenileme alanları içinde faaliyet göstermek, gayrimenkul almak isteyenlere bir takım bürokratik kolaylıklar ve teşvikler temin etmelidir.

#### **Planlamaya yönelik öneriler:**

- Büyükşehir belediyesi sınırları ile metropoliten alan sınırlarının örtüştürülmesi, genel planlama sorunları ile birlikte, şehir yenileme gereksinmesini ortaya çıkaran sağlıksız ve yasadışı gelişimin de önünü kesecektir.

- Bağımsız belde belediyesi statüsünün kaldırılması planlamada ve yapılaşmada denetimi sağlama, kaynakların daha sağlıklı ve adil paylaşımı ve yerleşmelerin öz niteliklerini koruma adına tutarlı ve etkin bir karar olarak, yüksek kaliteli ve sürdürülebilir şehirler yaratmaya katkıda bulunacaktır.

- Ülke çapında genel ve geniş kapsamlı yerleşim politikalarının benimsenmesi, şehir yenileme politikalarının belirlenmesi için temel referans olacaktır.

- Şehirselleştirme politikalarının amaçlarını yaygınlaştırma da önemli katkıları bulunan bulunan şehir yenileme politikaları, geniş kapsamlı şehirselleştirme politikaları içerisinde ele alınmalıdır.
- Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen şehirlerde şehir yenileme, belirli bir politika, belirli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalı; böylelikle dinamik ve eyleme dönük bir plan elde edilmelidir.
- Şehir yenileme planlama ve tasarımda bütüncüllüğü ve sürdürülebilirliği yakalamalı, bunu yaşam kalitesini artırıcı tedbirlerle bağdaştırmalıdır.
- Yerel yönetimler yerel halkın gereksinimlerini ve bu gereksinimleri karşılayacak araçları saptarken, yerel halk içindeki alt grupların özel gereksinimlerini de dikkate alacak ve sosyo-ekonomik koşulları iyileştirecek ortak amaçlar benimseyen yerel programlar geliştirmelidirler.
- Yerel yönetimlerin şehir yenileme uygulamalarını, imar programları paralelinde oluşturulacak belli bir şehir yenileme programı doğrultusunda gerçekleştirmeleri, yenileme uygulamasının kurgusunda gerekli olan sistematığı oluşturmak ve yenileme uygulamasını başarıya taşımak açısından önemlidir. Şehir Yenileme Programları içinde ekonomik ve sosyal programları da barındırmalı ve öngördüğü kararlar ile yenileme uygulamalarının temel sorunları olan sosyal ve ekonomik sorunları kendi içinde çözümlenmelidir.
- Şehir yenileme projeleri söz konusu şehir yenileme programlarında öngörülen ilkeler doğrultusunda oluşturulmalıdır. Şehir yenileme projeleri bütüncül bir şehir planı ile uyumlu bir yaklaşımla hazırlanmalı, etaplar halinde ve öncelikli alanlardan başlamak suretiyle yürütülmelidir.

## **Dipnotlar**

(1) Yeni İmar Kanunu’nun yerelleştirme sürecine katkısının büyük olduğunu ancak belediyelerin planlama konusundaki yetkilerini pek çok kurumla paylaşmanın getirdiği büyük sorunların

da öneminin yadsınamayacağını burada hatırlatmakta yarar vardır.

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

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

(4) Bu noktada “rant”ın doğru ve akılcı kullanıldığı takdirde aslında kötü bir olgu olmadığını da belirtmekte yarar görülmektedir. Ancak metindeki “rant şehirleri” kavramı rantın “fırsatları ne pahasına olursa olsun değerlendirmek ve her koşulda yapılaşarak, bundan kazanç sağlamak” şeklindeki olumsuz anlamını vurgulamak üzere kullanılmıştır. İnan (1997) bu durumu “kamu otoritesinin yarattığı rantın kötüye kullanılması” şeklinde açıklamaktadır. Ona göre kamu otoritesinin yarattığı artı değer usta bir şehir yöneticisinin elinde toplum için kullanılabilirdiği gibi, kötü amaçlar için de kullanılabilir. İşte yukarıda sözü edilen rant şehirlerinde de durum tam anlamıyla bunu göstermektedir.

## **Kaynaklar**

- Bailey, N. ve Robertson, D., (1997). Housing Renewal, Urban Policy and Gentrification, *Urban Studies*, **34**, 4, 561-578.
- Bonacorsi, G., (1996). Significance and Development of Hyper-Centers in European Metropolitan Areas, Town Planning and Sustainable Development, *Habitat II City Summit*, 3-8, İstanbul.

- Cullingworth, B., (1997). *Planning in the USA Policies, Issues and Processes*, London.
- Çubuk, M., (1998). Çağdaş Kentsel Kültür Mirası, *Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu*, Sunuşlar-Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, İstanbul.
- Ekinci, O., (1999). Belediyeler İmar Denetiminden Kaçıyor, *Cumhuriyet Gazetesi*, 21.12.1999, sh.2,
- Elander, I., (1995). Policy Networks and Housing Regeneration in England and Sweden, *Urban Studies*, **32**, 6, 913-934.
- European Commission, (1996). European Sustainable Cities, Report by the Expert Group on the Urban Environment, Italy.
- Gökbulut Ö., (1996). Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık 1996, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay. 14, Ankara, 34-38.
- Görgülü, Z., (2002). Tematik Açıklama, *Konut Politikaları, Aktörler, Roller ve Değişim Paneli*, 6 Kasım 2001, Yayına Hazırlayanlar: Özden, P., P., Karakaş, İ., Turgut, S., Erkam Basımevi, 29-33, İstanbul
- Göymen, K., (1997). *Türkiye’de Kent Yönetimi*, Boyut Matbaacılık, İstanbul.
- Hasol, D., (1998). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*, YEM Yay., İstanbul.
- Imrie R. ve Thomas H., (1997). Law, Legal Struggles and Urban Regeneration: Rethinking the Relationships, *Urban Studies*, **34**, 9, 1401-1418.
- İnan, A., (1997). Rantın Toplum Kazandırılması, *Çağdaş Yerel Yönetimler Dergisi*, 6, 3, 122-126.
- Jacobs B. ve Dutton C., (2000). Social and Community Issues, *Urban Regeneration, A Handbook*, ed. Roberts B. and Skyes H., Sage Publications, London, Thousand Oaks, New Delhi, 109-128.
- Keleş, R., (1980)., *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü*, TDK Yay., Ankara.
- Keleş, R., (2000). *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Stewart J. v.d., (1974). Local Government: Perceptions and Approaches to Urban Deprivation, *Report on a Study Commissioned by the Home Office*, Urban Deprivation Unit, Birmingham.
- Tercan B., (1996). Günümüze Değın İmar Afları, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., **14**, Ankara, 5-8.
- Türksoy, C., (1996). İmar Affı mı?, *Planlama Dergisi*, Ocak-Aralık 1996, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yay., Ankara, 14, 9-14.
- Welbank M., (1987). Koruma ve Geliştirme, çev: R. Bademli, *Konut ve Gelişme*, Birleşmiş Milletler. Türk Derneği Yay. No:14, 183-199, Ankara.