

Kuramsal ve Yasal Çerçeve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Theoretical And Legislative Framework Of Urban Regeneration In Turkey

Halil İbrahim AYDINLI*
Hilal TURAN

ÖZET

Küreselleşme sürecinin yaygınlaştığı günümüzde, devletlerin ve ulus altı yapılanmaların bu sürece eklenme çabalarında da artış yaşanmaktadır. Küreselleşmenin dönüştürdüğü üretim ve tüketim anlayışındaki gelişmeler, bunlara uyum sağlayabilecek mekânsal yeniden yapılanmaları da zorunlu kılmıştır.

Özellikle gelişmiş ülkelerde bu ihtiyaca cevap verme niteliği taşıyan kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkemizde daha çok kaçak yapıların ıslahı ve önlenmesi, depreme dayanıksız konutların tasfiyesi, kentlerin esteteze edilmesi ve özellikle büyük şehirlerin ekonomik ve turistik anlamda cazibe merkezi haline gelmesi amaçlarını taşımaktadır.

Çalışma, kentsel dönüşüm kavramının kuramsal arka planı çerçevesinde, Türkiye’de kentsel dönüşümün yasal/kurumsal boyutlarını irdelemeyi, mevcut düzenlemelerdeki eksik yönleri ortaya koymayı ve nihayet çözüm önerilerinde bulunmayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentsel Dönüşüm, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler.

Çalışmanın Türü: Araştırma

ABSTRACT

Today when the globalization process is commonplace, there is an increasing trend in the articulation efforts of states and sub-national bodies to this process. Developments in production and consumption understanding transformed by the globalization have made obligatory the spatial restructuring which can adapt to these developments.

In developed countries, these are urban transformation activities which aim to respond to this requisite whereas in our country, these are with the aim of prevention or amelioration of unlicensed construction, elimination of residences which are not resistant to earthquake and to aesthetic view to the cities. Historical origins dating back to the neolithic age and industrialization, along with the cities to be effective in the initial formation of agricultural production suffered a major change in the quality, focus on urban migration to urban centers has greatly increased.

Since the 1970s, the emerging and settled in the focal point of knowledge, various paradigmatic approaches such as industry-bordertransformation, post fordism, post modernism, information society, globalization to shape the new era, urbanization began to change in the spatial and sociological structure of the incomparable history, urban played a key role in the dynamic structure to adapt to new processes. Industry and industrial pre-aging of the moment, but in some areas due to various factors and leads to a crash.

The process of globalization and the increasing importance of such a case, renewal and transformation needs of cities, primarily to governments, central and local authorities started to become the main problematic. This is the solution of problems in ensuring the sustainability of cities, is of vital importance in the formation of a healthy and livable cities.

Urban transformation, in order to respond to the needs of all the functions and processes of renovation of cities all over the world the basic interests of the industrialized countries has been one of the early and late.

Today, when the globalization process is commonplace, there is an increasing trend in the articulation efforts of states and sub-national bodies to this process. Developments in production and consumption understanding transformed by the globalization have made obligatory the spatial restructuring which can adapt to these developments.

In early industrialized countries, this process intensified in the 18. and 19. centuries, but in our country, after the 1950s partly, after the 2000s in parallel with the local governments reforms, legal and institutional re-structuring processes are often discussed, and began to reach a certain density of discourse.

The concept of urban renewal in the literature, the definition of many, In general, suffered a change in an urban region's economic, physical, social and environmental problems, said to be a point of view, trying to find a permanent solution.

It is also possible to express the transformation of urban, social, economic and physical conditions in the worn-out structures in the city in mind, without prejudice to the revitalization of cultural texture, arrangement.

The rapid change of the city's urban renewal projects of increasing social, economic, infrastructural needs, is intended to respond to the redevelopment of parts of the city. Re-arrangement of old areas of cities with urban renewal happens.

Urban prosperity and enhancing the quality of life put forward a successful approach to economic development, urban regeneration objectives. Physical and social corruption, as well as one of the most important reasons coming to urban areas become depressed regions, the economic vitality of this area darkening. Urban transformation projects, which have become areas of physical and social collapse in parts of the city to develop strategies that will bring back the economic vitality of urban prosperity and quality of life in order to increase and thus. (Akkar, 2006: 30).

* Doç. Dr., Sakarya Üniversitesi

Another area of depressed urban areas became a cause underlying social disorders. Urban renewal projects, investigate the causes for corruption in society, they take preventative measures, such as the objectives are also advising.

Transferred to future generations the cultural heritage of the city, the urban transformation of the city's historic and cultural preservation purposes and tissue.

19. developed countries of Western Europe since the mid-century, resulting in physical, economic, social and cultural achievements have been made to solve the problems of urban regeneration through. Depressed during the first period in the areas of physical, economic forces, I've overcome the main objective, since the early 1990s the area became more important with the elimination of the social and cultural disadvantages (Göz, 2008: 11).

Urban regeneration and development applications are discussed in European countries and the United States many years ago, in ensuring the legal and institutional structure, but in our country since the 1950s and 1980s, in part, after the 2000s, took place on the agenda in an intensive way.

Emphasis on the physical and economic dimensions of the transformation of urban space during the 1980s, 1990s, but the space of physical, economic, social and environmental dimensions, as well as urban transformation of legal, institutional, organizational, monitoring and evaluation processes as an integrated approach was developed to address revitalize the opinion of the public interest can be exposed to the highest level of urban widely been defended (Akkar, 2006: 33).

Effects of globalization in the 1990s began to be more common in our country, as well as the transition process to the European Union, the *acquis* compliance policies, has caused urban renewal practices.

Used as a legal concept, a new concept of urban transformation, although the urban transformation of our country, draft laws and practices that have emerged after 2004. Seems unable to respond adequately to the needs Looking at the current legal regulations, in itself, an urban renewal law, observed that there is urgently needed.

In Turkey, legal arrangements that urbanization is controlled and healthy conditions. Implementation of legislation allowing a certain amount of this material include transformation projects. However, the transformation of urban space as a whole, urbanization is not only the size of housing, social, economic and cultural aspects of the conversion also, there is a need to develop a legal target area.

If urban transformation projects perform with the administration experts, civil society organizations, in a wide participation from the people of that place, results can be more efficiently. Studies of urban transformation, transforming the physical space should be considered alongside the social and cultural dimensions of the problem. Instead of one and the same solution to different problems of the cities and the city's residential zoning should be produced according to the characteristics of different solutions.

The study aims to investigate the legal and institutional aspects of urban transformation in Turkey within the frame of theoretical background of urban transformation concept.

Keywords: City, Urban Transformation, Urban Transformation in Turkey, Local Governments

The Type Of Research: Research

Giriş

Tarihsel kökeni neolitik çağa kadar uzanan ve ilk oluşumlarında tarımsal üretimin etkin olduğu kentler sanayileşme ile birlikte büyük bir nitelik değişimine uğramış, kentlere göç kent merkezlerinde yoğunlaşmak üzere büyük oranda artmıştır.

1970'li yıllardan itibaren ise, ortaya çıkan ve bilginin odak noktasına yerleştiği, sanayi ötesi dönüşüm, post fordizm, post modernizm, bilgi toplumu, küreselleşme gibi çeşitli paradigmatik yaklaşımların şekillendirildiği yeni dönemde, kentleşmenin mekânsal ve sosyolojik yapısı tarihte eşine rastlanmaz şekilde değişmeye başlamış, kentlerdeki devingen yapı yeni süreçlere uyum sağlamada anahtar rol oynamıştır. Sanayi ve sanayi öncesi döneme uygun kimi alanların çeşitli faktörlerin etkisiyle eskimesine, işlevsizleşmesine ve çökmesine de neden olmaktadır.

Böyle bir durumda küreselleşme süreci ile önemi artan kentlerin yenilenmesi ve dönüşüm ihtiyacı, başta hükümetler olmak üzere, merkezi ve yerel otoritelerin temel sorunsalı haline gelmeye başlamıştır. Bu sorunsalın çözümü kentlerin sürdürülebilirliğinin sağlanmasında, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşumunda hayati öneme sahiptir.

Kentsel dönüşüm, bütün işlev ve süreçleriyle kentlerin yenileme ihtiyacına cevap verebilmek amacıyla tüm dünyada erken ve geç sanayileşmiş ülkelerin temel uğraş alanlarından biri olmuştur.

Erken sanayileşmiş ülkelerde 18. ve 19. Yüzyıllarda yoğunlaşan bu süreç, ülkemizde ancak 1950'lerden sonra kısmen, 2000'li yıllardan sonra yerel yönetim reformlarıyla paralel şekilde, yasal ve kurumsal yeniden yapılanma süreçlerinde sıklıkla tartışılmaya ve belirli bir söylem yoğunluğuna ulaşmaya başlamıştır.

Bu çalışma, özellikle 2000'li yıllardan sonra kentsel dönüşüme ilişkin tartışma ve söylemleri irdelemeyi, bunların mevzuata yansımaya biçim ve niteliğini ortaya koymayı hedeflemektedir.

1. “Kentsel Dönüşüm” Kavramı

Literatürde pek çok tanımı yapılan kentsel dönüşüm kavramı, ABD ve İngiltere’de çok gelişmiş şehirlerin sürekli rahatsızlık veren kentsel sorunlarının çözümü için geliştirilen hükümet politikalarını ifade etmek için kullanılmaktadır (Lam, 2003: 159). Genel anlamda ise değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm bulmaya çalışan bir bakış açısı olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm kavramı yoğun tartışmalara konu olmakla birlikte üzerinde tanım birliğine varılmış bir kavram değildir. Bununla birlikte, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü kentsel dönüşümü, “imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlar.

Özden, kentsel dönüşümü, “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo- ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlar (Özden, 2006: 217).

Kentsel dönüşüm genişletilmiş yeniden üretim olarak sadece eski kentsel meskûn alanlar için değil, aynı zamanda henüz yapılaşmamış ve yapılaşması düşünülen kentsel alanlar için de ileri sürülen bir kavramdır (Gündoğan, 2006: 43). Bir diğer deyişle, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen toplumsal işlevlerin işler hale getirilmesi, toplumsal dışlanma olan alanlarda toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000: 17-18).

Kentsel dönüşüm, merkezlerin canlandırılması, kent içinde tarihi değere sahip ya da konum olarak kent içinde avantaja sahip alanların soylulaştırılması veya yenilenmesi, terk edilmiş sanayi bölgelerinin ve kıyı alanlarının farklı işlevlerle yeniden kullanıma açılması olarak ortaya çıkmaktadır (Smith, 2002: 443).

Önemi her geçen gün artan ve yaygın bir kullanım alanı bulan kentsel dönüşüm uygulamaları sosyal ve teknik bakımdan detaylı olarak değerlendirilmesi gereken yenileme ve geliştirme projelerdir (Koçak, 2011: 266). Kentsel dönüşüm projelerinin aynı anda çelişik ifadeleri barındırdığını savunan görüşe göre, bir yandan küçük sermayeler iflas edecek ve ücretler düşecek, diğer yandan daha yüksek kalitedeki yerlere daha büyük sermayeler ve daha yüksek gelirlere sahip insanları oturacaktır. Bu durum ise kentsel dönüşüm alanı ile sınırlı kalmayacak, kentin bütününe etkileyecektir (Gündoğan, 2006: 46).

Yukarıdaki tanımlardan hareketle kentsel dönüşümü, “sosyal, ekonomik ve fiziki şartlar göz önünde bulundurularak kent içerisinde yıpranan yapıların, kültürel dokuya zarar vermeksizin yeniden canlandırılması, düzenlenmesi” olarak ifade etmek mümkündür.

2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentleşme olgusu, ülkelerin kendi tarihinde yaşadıkları gelişmelerle doğrudan ilgilidir. Kentsel mekândaki değişim ve dönüşümler ülkelerin coğrafi, demografik, ekonomik, sosyal yapısıyla ilgiliyse de bu dönüşümler sırasında ve sonrasında ortaya çıkan sorunlar çoğu zaman aynı niteliktedir.

Sorunların büyük bir kısmı, kentlerin fiziki koşulları ile ilgilidir. Özellikle kentlerde yaşayanların konut, altyapı gibi ihtiyaçlarının karşılanması ciddi bir sorun teşkil etmiştir. Nüfus artışı veya göçler, kentlerde çok sayıda konut ve kamusal ihtiyaçların giderilmesine yönelik ortak mekânların ve sosyal donatı alanlarının üretilmesini zorunlu kılmıştır (Yasin, 2005: 109). Bir diğer ifade ile kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla değişmesiyle artan toplumsal, ekonomik, altyapısal ihtiyaçlara cevap vermek üzere kent parçalarının yeniden geliştirilmesi amacını taşır. Kentlerin eskiyen alanlarının yeniden tanzimi kentsel dönüşüm ile olur. Eskiyen yapıların güvenlik açısından riski olabileceği gibi estetik açıdan da yenilenme ihtiyacı duyulabilir.

Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymak, kentsel dönüşümün hedeflerindedir. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini artırmayı amaçlar (Akkar, 2006: 30).

Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesinin temelinde yatan bir diğer neden toplumsal çözümlerdir. Kentsel dönüşüm projelerinin, toplumdaki bozulmaların nedenlerini araştırarak, bunları önleyici tedbirler almak, önerilerde bulunmak gibi amaçları da vardır.

Kentin kültürel mirasının gelecek nesillerle aktarılması, kentin tarihi ve kültürel dokusunun korunması da kentsel dönüşümün amaç ve işlevlerindedir. Gerek kamusal mülkiyette bulunan gerekse özel kişilere ait tarihi eserler yasalar ile özel olarak koruma altına alınmakla birlikte, bunların yenilenmesi varlıklarının sürdürülmesi için zorunludur (Yasin, 2005: 109).

Kentsel dönüşüm, bütün bu olumlu işlevlerine karşın kimi zaman çıkar gruplarının amaçlarını gerçekleştirmek için de kullanılabilir. Yapılacak kentsel dönüşüm projeleri belli gruplara menfaat sağlayacak şekilde yönlendirilebilir (McWilliams, 1994: 706). Örneğin, kentsel dönüşüm uygulamaları sonrasında değerinin artacağı bilinen araziler proje öncesinde belli kişilere satılabilir.

Kentsel dönüşüm projeleri, pek çok kentte yaşanmakta olan ekonomik gerilemeyi telefı etmek üzere, “yeni kent politikası” olarak da gündeme gelebilir. Kentler, yeterince değerlendirilmeyen kaynaklarına yatırım yaparak ya da çekiciliklerini arttırmak üzere yeni kimlikler imal ederek hem küresel turizmde kendilerine tanımlı nişler aramaya başlar hem de kent içinde rantını kaybetmiş birtakım potansiyel alanlar yeniden devreye sokularak rantın yeniden dağıtımını sağlamış olur (Türkün ve Ulusoy, 2006: 136).

Son olarak, kentsel dönüşüm, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımını ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasını amaçlar. Günümüzde öne çıkan kavramlardan biri olan “sürdürülebilirlik” hedefi ile bağlantılı olarak, kentlerde daha önce kullanılmış ve atıl olan alanların tekrar kullanımını sağlayan ve kentsel büyümenin ve yayılmanın sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi doğrudan bu amaçla ilgilidir (Akkar, 2006: 30).

3. Kentsel Dönüşüm Olgusunun Gelişimi

Dinamik bir yapıya sahip olan kentlerde dönüşüm süreçleri farklı zaman dilimlerinde farklı şekillerde gelişmektedir. Birçok ülkede bu dönüşümlere paralel olarak zamana ve mekâna göre değişen farklı müdahaleler söz konusu olur.

Kentsel dönüşüm olgusu ilk kez gelişmiş Batılı ülkelerin kentlerinde sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik müdahaleler yapılmasıyla başlamıştır. Genelde kentin, nüfusunu kaybetmiş ya da düşük gelir gruplarının kötü ekonomik ve fiziksel şartlarda yaşadıkları ve sosyal dayanışmanın kaybolduğu konut alanlarında, eski boş liman ve sanayi alanlarında kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projelerin uygulanması biçiminde olmuştur. Batı kentlerinin mekânsal biçimlenmesine müdahale yöntemleri, yapılan hatalardan alınan derslerle zaman içerisinde o toplumlara özgü kurumsal yapıların varlığına ve toplumsal dinamiklerine göre geliştirilmeye başlanmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007: 58).

Daha önce de belirttiğimiz gibi kentler çeşitli faktörler sonucunda çöküntüye uğramışlardır. Kentsel çöküntünün ortaya çıkma nedenleri, gelişmiş Avrupa ülkelerinde ve Amerika'da sanayileşmenin getirdiği hızlı değişim ve dönüşümlerle ilişkilendirilebilir. Bu ülkelerde kentsel çöküntüye yol açan çok önemli bir diğer faktör ise, II. Dünya Savaşı olmuştur. Bombalanarak yıkılan şehirlerin yeniden inşası beraberinde kentlerin yeniden canlandırılması, rehabilitasyonu, dönüşümü, yenilenmesi gibi tartışmaları getirmiştir. Savaş'tan büyük hasarla çıkan ve tarihi zenginlikleri dolayısıyla büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri çözüm arayışlarına itmiştir (Özden, 2001: 255-258).

19. yüzyılın ortalarından itibaren Batı Avrupa'nın gelişmiş ülkelerinde ortaya çıkan fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel problemlerin çözümünde kentsel dönüşüm aracılığıyla önemli başarılar elde edilmiştir. Bu başarılar sonucunda, 1950'li yıllardan sonra az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler benzer kentsel sorunlarını çözmede, kentsel dönüşümü, yararlanılacak önemli bir araç olarak görmeye başlamışlardır. İlk dönemlerde çöküntü içinde bulunan alanların fiziksel, ekonomik güçlerinin aşılması temel amaç olmuşken, 1990'lı yıllardan itibaren alanın sahip olduğu sosyal ve kültürel dezavantajların giderilmesi önem kazanmaya başlamıştır (Göz, 2008: 11).

Kentsel dönüşüm ve gelişim uygulamaları Avrupa ülkeleri ve ABD'de uzun yıllar önce tartışılıp, yasal ve kurumsal bir yapıya kavuşmasına karşın, ülkemizde 1950 ve 1980'li yıllardan itibaren kısmen, 2000'li yıllardan sonra ise yoğun bir şekilde gündemdeki yerini almıştır.

4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Türk kentlerinin kentsel dönüşüm konusunda, Batı ile ortak yönleri bulunmakla beraber, farklı yönleri de mevcuttur. Bu farklılıklar, Türkiye’nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısının oluşmasında ve dönüşüm süreçlerinin şekillenmesinde bu dinamiklerin rolü yadsınamaz. Bununla beraber, Batı’da yaşanan kentsel dönüşüm konusundaki olumlu deneyimlerden yararlanmak ve yerel ihtiyaçlara uygun hale getirilerek kullanmamız gerekir.

Türkiye’de Cumhuriyet döneminde başlayan, 1950’lerde sanayileşme ile birlikte ivme kazanan kentleşme süreci beraberinde Ankara, İzmir, İstanbul gibi büyük kentlerin kontrolsüz bir biçimde büyümesini getirmiştir. Küçük yerleşim birimlerinden büyük kent merkezlerine yapılan göçler neticesinde ekonomik, sosyo- kültürel sorunların yanında en temel sorun olarak barınma sorunu karşımıza çıkmaktadır.

Barınma ihtiyacının kısım dönemde çözülmesi amacıyla ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutlar, altyapı sorunları, tahrip edilen kültür mirası, düşük fiziksel standartlar, sağlık ve beslenme koşullarında yetersizlikler bir araya gelerek kentsel yoksunluğun ve dönüşüm ihtiyacının temellerini oluşturmuştur (Özden, 2006: 219).

1950-1980 yılları arası dönemde, ekonomik gelişme ve göç büyük kentlerin hızla büyümesine, gecekondulaşmasına neden olmuştur. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşüm kent çeperindeki boş arazilerin gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin sağlıklılaştırılması, apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik yenilenmesi şeklinde olmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 58). Özellikle 1950’lerde çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberalleşme politikalarının uygulanmaya başlanması ile yeni imar hareketleri gündeme gelmiş, belirgin sermaye birikimlerinin oluşabilmesi için kentlerde yeni inşa faaliyetlerine girişilmesi sonucu kentsel yenileme uygulamaları başlatılmıştır (Şahin, 2006: 112).

1950’lerde uydu kentlerin ortaya çıkması ile kentte yaşayan nüfusun bir bölümü buralarda yerleşmiştir. Bu nüfusun kent merkezinde boşalttığı konut alanları ise daha düşük gelir grupları tarafından kullanılmış ve bir taraftan da çöküntü alanları ortaya çıkmıştır. 1960’larda kent merkezlerinde canlandırma çabaları sürerken kent çeperinde de gelişmeler devam etmiştir. 1950’li ve 1960’lı yılların önemli bir özelliği de kent merkezindeki çöküntü alanlarının tamamen yıkılarak yenilenmesidir (Uzun, 2006: 49).

Yine bu dönemde, özellikle 1960’lardan sonra, küçük ölçekli üreticiler bir yandan kent merkezinde yer seçerken; sayıları giderek artan küçük ölçekli sanayi siteleri, devlet desteği ile kent dışında yer seçmişlerdir. Bunu, karayollarına önem verilmesi sonucu artan motorlu araç sayısı ve kent içinde yoğunlaşan trafik desteklemiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 63).

1960’larda gecekonduyunun biçim değiştirmeye başlaması, yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lerde kentleri tehdit eder hale gelmiştir. Bu dönemde ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en üst düzeylere ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (Özden, 2006: 220). 1970’lerde sanayi kuruluşları merkezden uzaklaşmaya başlamış, yeni alt merkezlerin oluşması ile de eski kent merkezlerinde çöküntü alanlarının oluşumu hızlanmıştır (Uzun, 2006: 49).

İzlenen modernleşme politikaları çerçevesinde, büyük kentlerde planlı gelişmiş alanların hemen bitişiğinde yer alan gecekondu alanları, hazırlanan “ilave imar planları” ile düzenli kent parçalarına dönüştürülmüşlerdir. Bu dönemde gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve dönüşümü, gecekondu sahipleri ile hükümetler arasında sürekli bir pazarlık konusu olmuştur (Sönmez, 2006: 122).

1980’ler birçok konuda olduğu gibi kentsel dönüşüm konusunda da önemli değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. ‘Kentsel yeniden yapılandırma’ politikasının yaygın olarak kullanılması, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. 1980’lerin dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır. 1980 yıllarında gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin birçoğu kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarken, kamu sektörü temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü üstlenmişlerdir (Akkar, 2006: 31-32).

1980’lerde ağırlıklı olarak emlak ekseni, turizm yatırımlarını kapsayan büyük projeler kentlerde uygulamaya konulmuş iken, 1990’lardan itibaren bu projelere kültür ile ilgili stratejilerde katılmaya başlanmıştır (Öktem, 2006: 55-56).

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” ve yine ardından 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı Kanun’un, gecekondu affının kapsamını daha da genişlettiği görülmektedir. Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlanmıştır. Ayrıca gecekondu kat sayısının artmasını, gecekonduların alınıp satılmasını ve müteahhitlere verilmesini mümkün kılmıştır (Uzun, 2006: 50).

Yerel yönetimlerin özellikle 1985’ten sonra ürettikleri spekülasyon imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin denetimsiz imar yetkileri giderek kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur (Özden, 2006: 220).

1980’lerde kentsel dönüşümde mekânın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990’lardan itibaren, ancak mekânın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünsel olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır. Bu yaklaşıma paralel olarak, dönemin bir diğer önemli özelliği ise, ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere dayanılarak, ‘sürdürülebilir kent ve bölgeler’in geliştirilmesine yönelik ihtiyaçların kabul edilmesidir (Akkar, 2006: 33).

1990’larda küreselleşmenin etkileri ülkemizde daha çok görülmeye başlanmış, ayrıca Avrupa Birliği’ne geçiş süreci, müktesebata uyum politikaları, kentsel dönüşüm uygulamalarının öne çıkmasına neden olmuştur.

Günümüzde kentsel canlandırma projeleri, kent pazarlama programlarında, kentlere yeni imajlar yaratmaktan çok, kentlerin var olan tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak imajlarını kullanmaktadır. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın önemi giderek anlaşılmaktadır (Akkar, 2006: 33).

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerde uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 68).

Türkiye’de özellikle 2000’li yıllarda yerel yönetimler mevzuatında meydana gelen gelişmelerle birlikte kentsel dönüşüme yönelik çabalarda da artış gözlemlenmiştir.

5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme İlişkin Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşüm kavramının hukuki bir kavram olarak kullanılması yeni olmakla birlikte, ülkemizde kentsel dönüşümü sağlayacak kanun tasarıları ve uygulamalar 2004 sonrasında gündeme gelmiştir. Mevcut yasal düzenlemelere bakıldığında ihtiyaçlara yeterince cevap veremedikleri görülmekte, başlı başına bir kentsel dönüşüm yasasına ivedilikle gerek duyulduğu gözlemlenmektedir.

Örneğin, kentsel dönüşüm uygulamaları için temel referans kaynaklarından biri olmasına rağmen, 3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olacağı, uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi verilerin ne olacağına dair bilgilerin eksikliği nedeniyle yetersiz kalmaktadır (Genç, 2008: 123).

Son yıllarda gerçekleştirilen yeni yasal düzenlemelerden ilki diyebileceğimiz Kanun, 2004 yılında çıkartılan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’dur. Bu Kanun ile Kuzey Ankara girişi (protokol yolu) ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda projenin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkartılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır (İlke, 2008: 9).

2005 yılında çıkartılan 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun kentsel dönüşüm ve gelişim alanları ile ilgili 73. maddesinde "...Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karar bağlanır" ifadeleri yer almaktadır.

Bu maddede kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabileceği alanlar görece olarak kapsamlı bir şekilde tanımlanmış olsa da bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için sadece alan büyüklüğüne yönelik sayısal bir kısıtlama getirilmiştir. Bunun yanı sıra, eskiyen kent kısımlarının hangi ölçülere göre kim tarafından belirleneceği ile ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen elli bin nüfus ölçütü ve elli bin metrekare ölçütlerinin dönüşüm alanını belirlemede esas kabul edilmesi, dönüşüm alanı kararının belediye meclisinde verilmesi, uzmanlara danışılmaması gibi konular sorun oluşturabilecek unsurlardır (Özden, 2008: 321).

2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda ise Büyükşehir Belediyeleri'ne de kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir. Belediyeler tarafından hazırlanan ve usulüne uygun olarak yürürlüğe giren kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri, bizzat belediye tarafından uygulanabileceği gibi, projelerin uygulanması kamu kurumlarına veya özel hukuk kişilerine de bırakılabilir.

2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültür El Taşınmaz Varlıklarının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Bu Kanun'un amacı "... yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır" olarak belirtilmiştir.

Burada belirlenen amacın tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada da yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Kanun'da, yenileme projesi kapsamına alınacak "kültürel ve tabiat varlıkları"nın niteliği konusunda bir açıklık bulunmamaktadır (Yasin, 2005: 116).

Çerçeve kanun niteliğinde olan, uygulanması yönetmeliğe bırakılan bu kanun, beraberinde bazı sakıncaları da getirmiştir. Bütüncül bir planlama anlayışından kopuk oluşu, yenileme ve dönüşümü sosyal ve ekonomik boyutlarından bağımsız olarak ele alışı, planlama sürecinin doğal bir parçası olmayı reddeden yaklaşımı, noktasal çözümleri teşvik edişi, Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma Kanunu ile çok yakından ilgili olduğu halde bu kanuna referans vermeyişi sayılabilir. Kanunun soru işaretlerine neden olan bir başka noktası da, yenileme alanlarının yalnızca kentsel sit alanları ile sınırlanmamasından kaynaklanmakta; bu alanlarda bulunan yasa dışı yapıların da yasallaştırılmasına olanak tanıyacağı endişesi ortaya çıkmaktadır. Buna karşın, yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutan maddesi, bu alanlardaki uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bulunmaktadır (Özden, 2006: 224-225).

Yine 5336 sayılı Kanun'un 4. Maddesine göre; "İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanıncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir. Yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ilgili il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir.

Bilindiği üzere, kamu yararının gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkı yasa ile sınırlandırılabilir. Bu nedenle, yenileme projeleri kapsamındaki taşınmazlar hakkında bazı sınırlamaların getirilmesi mümkündür.

Ancak, hukuk devleti ve katılımcı yönetim ilkesi doğrultusunda, yenileme uygulamaları kapsamındaki işlemlere maliklerin katılımının sağlanması öncelikli olarak benimsenmelidir.

2006 yılında TBMM’ye sunulan bir diğer düzenleme ise, “Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı” olmuştur. Tasarının genel gerekçesinde 1950’lerden bu yana süregelen hızlı ve sağlıksız kentleşme eğilimi, bölgeler arası gelişme farkları, orman, kıyı ve tarım alanları, su havzalarının yerleşime açılması gibi sağlıksız kentleşme özelliklerinden, bu sorunlara çözüm olarak geçmişte geliştirilmiş olan öneriler ve bunların yetersizliklerinden söz edilmektedir (Genç, 2008: 120).

Genel gerekçede “Fiziki mekânın güvenli, nitelikli, yaşanabilir kılınması için afet riski taşıyan alanların, fiziki, sosyal ve ekonomik köhneleme alanlarının, korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel çevre alanlarının toplum yararı esas alınarak dönüşüm plan ve projeleri kapsamında tasfiye, yenileme, iyileştirmeye tabi tutulması gerektiği” belirtilmektedir.

Tasarının amacı ise, “İmar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak, afetlere ve kentsel risklere duyarlı yaşam çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneleme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme, tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler işe ilke ve esasları belirlemek” olarak düzenlenmiştir.

Tasarıda, proje sınırları içindeki tüm taşınmazların, kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar planı kapsamında kalsalar dahi, bu kanun hükümlerine tabi olacağı ifade edilmiştir. Ancak, tasarı, proje alanıyla sınırlı olmak üzere, üst ölçekli imar planlarını etkisiz kılmakta ise de, projenin tamamlanmasından sonra yapılacak imar uygulamaları konusunda bir düzenleme bulunmamaktadır (Yasin, 2005: 131). Tasarı, şehirlerin sadece fiziksel sorunlarını dikkate almaktadır. Kentsel dönüşümün, sosyal ve ekonomik boyutuna ilişkin hiçbir düzenlemeye yer verilmemiştir. Tasarıdaki diğer önemli bir eksiklik ise, dönüşüm alanlarının belirlenmesi ve uygulanması aşamasına katılımı sağlayacak hükümlere yer verilmemiş olmasıdır. Ayrıca, birden çok idarenin görev ve yetki sorunlarının ne şekilde açılacağı da açıklanmamıştır.

Sonuç ve Öneriler

Şehirleşme ve şehirleşme olgusunun getirdiği sorunlar, ülkemizin en ciddi sorunlarından biridir. Kaçak ve plansız yapılaşmanın yarattığı düzensiz ve sağlıksız yaşam koşulları, sosyal ve ekonomik sorunlar gün geçtikçe devam etmektedir. Bu durumun ortaya çıkmasında nüfus artışı, kontrolsüz göç, şehirlerin plansız büyümesi, ekonomik sorunlar gibi birden çok sebep etkili olmuştur.

Ülkemizde, kontrollü ve sağlıklı koşullarda şehirleşmeyi sağlayacak yasal düzenlemeler mevcuttur. Bu yasal düzenlemelerde belli oranda dönüşüm projelerinin uygulanmasına imkân tanıyan maddeler de bulunmaktadır. Ancak, kentsel dönüşümü bir bütün olarak ele alan, şehirleşmeyi sadece konut boyutunu değil, sosyal, ekonomik, kültürel yönleriyle de dönüştürmeyi, geliştirmeyi hedef alan yasal bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm olgusunu ele alan yasal düzenlemeler yapılmaya kadar bu konuda çok fazla belirsizlik, düzensizlik gözlenmiştir. Özellikle 1980’lerden sonra Türk kentlerinde de diğer ülke kentlerinde olduğu gibi kentsel dönüşüm giderek önem kazanmıştır. Son yıllarda çıkartılan çeşitli yasalarla da kentsel dönüşüm plan ve projeleri için yasal çerçeve oluşmaya başlamıştır.

Hızla gelişen, değişen, nüfusu giderek artan ve kültür mirası açısından da son derece zengin olan kentlerimizde, mevcut durumu değerlendirerek, eskimeye başlayan kentsel alan parçalarını kentlerimize kazandırmak, onların canlanmalarını, gelişmelerini ve ıslahlarını sağlamak, kentlerimiz için büyük bir getiri anlamına gelecektir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında dönüşüm projeleri, büyük ölçüde fiziksel boyutuyla ele alınmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri kimi zaman mevcut aksaklıkların giderilmesine yönelik çözüm öneri olmaktan öte bazı çıkar gruplarına rant sağlamak amaçlı da yapılabilmektedir. Bu nedenle, yapılacak yasal düzenlemelerde denetim mekanizmalarının aktif hale getirilmesi, yönetimlere tanınan takdir yetkilerinin ‘yerindelik’ ilkesine, stratejik planlara uygunluğunun da değerlendirilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri, uzmanlardan idareye, sivil toplum kuruluşlarından o yerin halkına kadar uzanan geniş bir katılım grubu ile gerçekleştirilirse daha verimli sonuçlar alınabilir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında, fiziksel mekânın dönüştürülmesinin yanında problemin sosyal ve kültürel boyutları da dikkate alınmalıdır. Kentlerin farklı problemlerine tek ve aynı çözüm yerine kentin yerleşim ve imar özelliklerine göre farklı çözümler üretilmelidir.

Anayasamızın 56. Maddesi ile halka tanınan “sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı”nın gerçekleştirilmesinde kentsel dönüşüm projelerine ve bu projeleri gerçekleştirmede büyük oranda söz sahibi olması gereken yerel yönetimlere düşen görev tanımlarının yasalarla belirlenmesi, sorumluluk alanlarının sınırlarının çizilmesi ve bütün bunları gerçekleştirmek için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanması gerekmektedir.

Kaynakça

- Akkar, Müge (2006), “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 29-38.
- Ataöv, Anlı ve Sevin Osmay (2007), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of The Architecture*, Vol. 2, pp. 57-82.
- Genç, Fatma Neval (2008), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, *Yönetim ve Ekonomi*, Cilt. 15, Sayı. 1, s. 115-130.
- Göz, Ali Cem (2008), “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya Whitfield Örneği”, *Yerel Siyaset*, Yıl 3, Sayı 31, Temmuz, s. 8-12.
- Gündoğan, Özdemir (2006), “Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası Mı?”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 39-47.
- İlkme, Murat (2008), Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu, *TMMOB Şehir Plancıları Odası*, Bursa.
- Keleş, Ruşen (2010), “Türkiye’de Kentleşme Kime Ne Kazandırıyor?”, *İdeal Kent*, Sayı 1, s. 28-31.
- Koçak, Hüseyin (2011), “Kent-Kültür İlişkisi Bağlamında Türkiye’de Değişen ve Dönüşen Kentler”, *Sosyal Bilimler Araştırmaları*, Sayı. 2, s. 259-269.
- Lam, Kara (2003), “Revitalisation From The Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In The Cities Of The United States And The United Kingdom”, *Connecticut Journal Of International Law*, 19. Conn, J. Int’l L, pp. 159-164.
- McWilliams, A. Douglas (1994), “Environmental Justice And Industrial Redevelopment: Economics And Equality In Urban Revitalization”, *Ecology Law Quarterly*, Vol. 21, N. 3, pp. 705-782.
- Özdemir, D (2003), “Yeniden Canlandırma Projelerinde Kültür, Turizm ve Emlak Piyasaları Üzerine Kurulu Stratejilerin Başarı/sızlık Koşullarının İncelenmesi”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul.
- Özden, Pelin Pınar (2008), *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi, Ankara.
- Özden, Pelin Pınar (2006), “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No. 36, Ekim, s. 215-233.
- Özden, Pelin Pınar (2001), “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No. 24, Mart, s. 255-270.
- Roberts, Peter (2000), “The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration”, Ed. Peter Roberts and Hugh Sykes, London, Sage Publications, pp. 9-36.
- Smith, Neil (2002), “New Globalism, New Urbanism: Gentrification As Global Urban Strategy”, *Antipode*, Vol. 34, pp. 427-450.
- Sönmez, Nihan (2006), “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 121-127.
- Şahin, Zafer (2006), “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 111-120.
- Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, www.tdk.gov.tr, 25.02.2012.
- Türkün, Asuman ve Zuhul Ulusoy (2006), “Kentsel Sit Alanlarında Turizm Amaçlı Dönüşüm ve Sorunlar: Ankara Kalesi Örneği”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 129-138.

Uzun, Nil (2006), “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, *Planlama*, Sayı. 36, s. 49-52.

Yasin, Melikşah (2005), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, *Türkiye Barolar Birliği*, Sayı. 60, s. 105-137.