

# TÜRKİYE'DE GECEKONU DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDEKİ ROLÜ: ANKARA İLİ GÜLTEPE VE YATIKMUSLUK ÖRNEĞİ<sup>1</sup>



**Mustafa KARA**

Arş. Gör. Dr., Ç.O.M.Ü.

Biga İ.İ.B.F., Kamu Yönetimi Bölümü

karamsff@yahoo.com

## ÖZET

Konut gereksiniminin eksik karşılanması ya da hiç karşılanamaması anlamına gelen konut sorunu, ülkelerin sosyo-ekonomik yapılarına ve politik sistemlerine göre değişik boyutlar kazanmaktadır. Bu kapsamda çalışmanın amacı, Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri'nde gerçekleştirilen gecekonu dönüşüm projelerinin konut ve çevre niteliği üzerindeki etkilerini, yerel halkın projeler hakkındaki tutum ve düşüncelerini, projelere katılım ve destek davranışlarını bilimsel olarak ortaya koymak; buna uygun değerlendirme ve analizlerde bulunularak öneriler geliştirmektir. Çalışma sonucunda, gecekonu dönüşüm projelerinin uygulandıkları mahallelerde konut ve çevre kalitesini artırdığı tespit edilmiştir. Diğer yandan, konut ve çevre kalitesindeki olumlu gelişimin; katılımcıların gecekonu dönüşüm projesi hakkındaki olumlu kanaatleri ve projelere katılımlarının sağlanmasının projeleri destekleme davranışlarını da olumlu yönde etkilediği görülmüştür.

**Anahtar Kelimeler:** Konut Sorunu, Kentsel Dönüşüm, Gecekonu Dönüşüm, Konut ve Çevre Niteliği, Halk Katılımı.

## ABSTRACT

Housing problem could be roughly defined as the non-meeting or partially meeting of the public. This problem has different dimensions and levels due to the socio-economic structures and political systems of different countries. Within this framework, the aim

<sup>1</sup> Bu çalışma "Gecekonu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri Örneği" adlı doktora tezinden türetilmiştir.

of this study is to put forward the effects of the gecekodu transformation projects in Ankara Gültepe and Yatıkmusluk Suburbs on the residence and environmental quality, the idea and the reflexes and also the participation and the support of the locals to these projects and evaluate and analyse these and to develop proposals. At the end of the study it was found that the gecekodu transformation projects increased the housing and the environmental quality in the targeted suburbs. On the other hand, this increase helps to build up positive views and the participation of the locals to the projects and also their support.

**Keywords:** Housing Problems, Urban Transformation, Gecekodu Transformation, Housing and Environmental Quality, Citizen Participation.

## GİRİŞ

Batı'da Sanayi Devrimi ile birlikte kırdan kente göçle başlayan hızlı kentleşme süreci konut sorununun başlangıcını oluşturmuştur. Sanayi ve liman kentlerine göç eden kitleler yoksulluk ve yeterli sayıda konut bulunmaması nedenleriyle bulabildikleri konutlarda kötü koşullarda yaşamak zorunda kalmışlardır. I. Dünya Savaşı'ndan sonra ortaya çıkan konut sıkıntısı ilk defa devletleri konut sorununun çözümü konusunda düşünmeye zorlamıştır. Ancak, Batı'da devlet II. Dünya Savaşı'ndan sonra geliştirilen ve 1980'li yıllara kadar uygulanan sosyal konut politikalarıyla konut üretimine bizzat katılarak veya yerel yönetimleri destekleyerek sorunun çözümü konusunda aktif rol oynamıştır.

Bugün Batı ülkelerinde nüfus artışı ve kentleşme eğilimleri durmuş, hatta gerilemeye başlamıştır. Konut ve mülkiyet sorunları da önceden çözümlendiğinden gelişmekte olan ülkelerde rastlanan kaçak yapı ya da gecekodu türü yapılara bu ülkelerde rastlanmamaktadır. Bununla birlikte, gelişmiş ülkeler konut sorununun farklı boyutlarıyla karşı karşıyadırlar. Mevcut konut stokunun onarılması, köhneleşen tarihi mekânların restore edilmesi, fonksiyonlarını yitiren sanayi ve liman kentlerinin tekrar canlandırılması, afet riski taşıyan alanların ve zamanla yetersiz hale gelen eski sosyal konut sitelerinin yenilenmesi bunlardan bazılarıdır. Bu sorunların çözümünde Batı'da 1950'li yıllardan buyana kentsel dönüşümün farklı uygulama biçimlerinden (yenileme, parlatma, cilalama, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma vb.) yararlanılmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde II. Dünya Savaşı'ndan sonra başlayan hızlı nüfus artışı ve kentleşme eğilimleri hala devam etmektedir. Konut ve mülkiyete ilişkin sorunlar çözülemediğinden gecekondu ve kaçak yapılar gelişmekte olan ülkelerin genel görünümü haline gelmiştir. Bu ülkelerde her üç kent sakininden biri gecekonduya yaşamaktadır ve gecekondu nüfus dünya genelinde bir milyarı aşmıştır. Bu nedenle, gelişmekte olan ülkeler konut sorununun farklı boyutu olan gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sorunlarıyla mücadele etmektedirler. Dolayısıyla, bu ülkelerde kentsel dönüşüm projelerinin yerini gecekondu iyileştirme (slum improvement) projeleri almıştır.

Türkiye'de ise, 1923 yılında Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle bu kente gelen devlet memurlarının barınma sorunuyla gündeme gelen konut sorunu, 1950'li yıllarla birlikte başlayan hızlı nüfus artışı ve kentleşme eğilimleri sonucunda gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma şeklinde İstanbul, Ankara ve İzmir başta olmak üzere büyük kentlerin sorunu haline gelmiştir. Kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmayla mücadele amacıyla 1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu ve 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanun'ları çıkarılmıştır. Ancak, 1983-1987 yılları arasında çıkarılan 2805, 2981, 3290 ve 3366 sayılı imar affi yasaları kapsamında, mevcut gecekondu ve kaçak yapılar affedilmiş, gecekondu sahiplerine tapu tahsis belgesi verilmiş ve en çok dört kata kadar apartman yapmalarına izin verilerek gecekonduların dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Yap-sat metodu ve müteahhit eliyle gerçekleştirilen bu dönüşüm sonucunda gecekonduların yerini tekdüze ve beton ağırlıklı konutlar almış; kentin imar ve toprak rantı yüksek alanları apartmanlaşırken, müteahhit tarafından karlı görülmeyen alanlar dönüşmeden kalmıştır.

Dolayısıyla, ülkemizde konut ve çevre kalitesinin düşük olmasından kaynaklanan bir konut sorunu yaşanmaktadır. Konut ve çevre kalitesini artırmak amacıyla Batı'da uygulama alanı bulan kentsel dönüşüm projelerinin ilk örnekleri 1980'li yıllardan itibaren Ankara'da uygulamaya konulmuştur. Ancak, kentsel dönüşüm projelerinin bir devlet politikası haline getirilmesi 2003 yılından itibaren gerçekleştirilen yasal düzenlemelerle olmuştur. Bu kapsamda yapılan yasal düzenlemelerle konut ve kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesiyle ilgili görev ve yetkiler belediyelere ve TOKİ'ye devredilmiştir. 2011 yılında ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurularak konut ve kentsel dönüşüm politikalarının oluşturulmasıyla görevlendirilmiştir.

Türkiye’de konut ve çevre kalitesinin en düşük olduğu yerler, gecekondular mahalleleri ile kaçak yapılaşmış alanlardır. Bu alanların dönüşümü için belediyeler ve TOKİ işbirliğinde geliştirilen gecekondular dönüşüm projeleri kapsamında dönüşüm alanları yeniden planlanmakta, alandaki mülkiyet sorunları çözülmektedir. Altyapı (elektrik, su, doğalgaz gibi) ve sosyal tesislerin (eğitim, sağlık, alışveriş merkezi gibi) tamamlanmasıyla birlikte gecekondular dönüşüm projeleri konut ve çevre kalitesinin artırılmasına katkıda bulunmaktadır.

Bu çalışmada, gecekondular dönüşüm projelerinin konut ve çevre kalitesini artırdığı varsayımından hareketle yerel halkın dönüşüm projeleri hakkındaki kanaatlerinin ve gecekondular dönüşüm projelerine katılımlarının onların gecekondular dönüşüm projelerini destekleme/ desteklememe davranışlarını nasıl etkilediği Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk mahallelerinde gerçekleştirilen anket çalışmasıyla ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu kapsamda, ilk olarak konut sorunu ve kentsel dönüşüm konuları kavramsal ve tarihsel açıdan özetlenmiştir. İkinci olarak, Türkiye’de kentsel dönüşüm ve konut sorununun çözümündeki rolü incelenmiştir. Üçüncü olarak 2011 yılında Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri’nde gerçekleştirilen alan araştırmasının sonucunda ulaşılan bulgular değerlendirilmiştir. Son olarak, gecekondular dönüşüm projelerine hak sahiplerinin katılım ve desteklerinin sağlanmasına yönelik bazı önerilerde bulunulmuştur.

## **1. KONUT SORUNU VE KENTSEL DÖNÜŞÜM: KAVRAMSAL VE TARİHSEL ÇERÇEVE**

Çalışmanın bu bölümünde konut sorunu ve kentsel dönüşüm konuları kavramsal ve tarihsel bir perspektifte ele alınmıştır.

### **1.1. Konut Sorunu ve Konut Sorununun Çözümüne Yönelik Politikalar**

Konut, bir arada yaşayan insanların barınma, beslenme ve sağlığa ilişkin fonksiyonlarını yürüttükleri yerlerdir (Temel, 1992, s. 4-5; Esmeray, 1996, s. 4-7). Kentlerin varlığının temel simgesi olan konutlar, yalnızca bir barınak değil; aynı zamanda bireyin ve ailesinin mahremiyetinin korunduğu, bireyin kendisini güvende hissettiği, sağlıklı bir yaşam sürebilmek için enerji topladığı mekânlardır (Bayraktar, 2007, s. 11).

Toplum hayatının ekonomik ve sosyal bakımdan en önemli unsurlarından biri olan konut, barınak olmasının yanı sıra kentlerin

şekillenmesinde de önemli rol oynamaktadır. Ayrıca, toplumların gelişmişlik düzeyini ve bilgi birikimini yansıtmaktadır (Toprak, 2001, s. 150-151). Bu açıdan, bir barınak, üretilen bir meta, çalışma ve dinlenme yeri, bir tüketim malı, spekülasyona konu bir yatırım malı, gelecek güvencesi, toplumsal ilişkilerin yeniden üretiminde bir araç, kentsel çevreyi üreten kültürel bir yapı, kişiyi çevreden koruyan ve toplum içerisinde yaşaması için olanaklar sunan bir mekân olması konutun insan ve toplum yaşamındaki işlevlerinin zenginliği açısından önemlidir (Tekeli, 1996, s. 2).

İnsan ve toplum hayatındaki önemli işlevleri nedeniyle, kişilerin konut gereksiniminin eksik karşılanması ya da hiç karşılanamaması konut sorunu olarak tanımlanmaktadır (Ayrım, 2007, s. 22). Bu anlamda sorun, konut açığı ile sınırlanmaktadır. Konut açığı, bir ülkedeki konut sayısının gerekli miktardan az olmasıdır. Ancak konut sorunu yalnızca konut sayısının yetersizliğiyle ilgili bir sorun değildir. Çünkü konut açığı bulunan bir ülkede bireyler niteliksiz de olsa barınma gereksinimlerini karşılayabilirler. Bu nedenle, geniş anlamda konut sorunu, nitelikli konut sayısındaki yetersizlikler nedeniyle, bazı ailelerin çağdaş yaşam düzeyine uygun olmayan, sağlık koşullarından uzak, niteliksiz konutlarda yaşamaları ve nitelikli konutlarda yaşamak isteyenlerin de yüksek bedeller ödemeleri şeklinde tanımlanmaktadır (www.ekodialog.com, 2011a).

Tanımlardan da anlaşılacağı üzere, konut sorununun nicel ve nitel olmak üzere iki boyutu bulunmaktadır. Herkes için yeterli sayıda konut bulunması konut sorununun nicel boyutunu oluştururken, konut ve konutun içerisinde yer aldığı çevrenin yaşanabilir ve sağlıklı olması konut sorununun nitel/kalite boyutunu oluşturmaktadır.

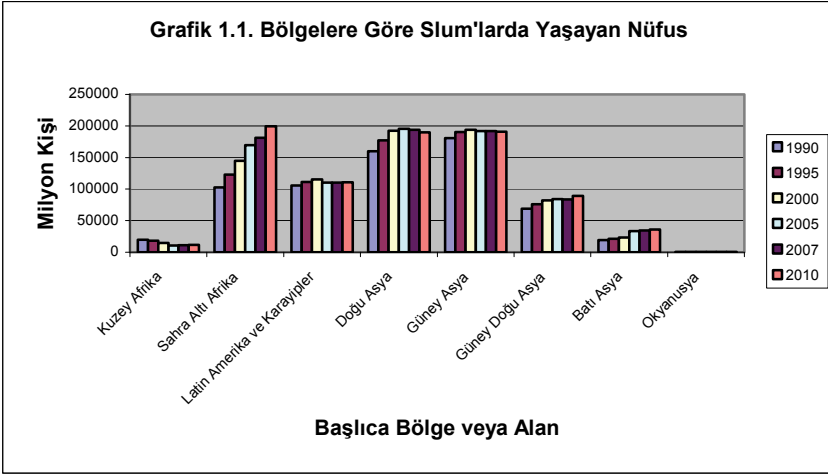
Konut ve çevresinin nitelikli olması aynı zamanda yaşanabilir olduğunun bir göstergesidir. Nitelikli bir konut çevresi, insanların yaşam kalitesini artıracak bir çevreyi ifade etmektedir. Yaşanabilirliğin özellik ve koşulları 1996 Habitat II. İnsan Yerleşimleri Konferansı için hazırlanan Ulusal Rapor'da ortaya konmuştur. Buna göre, yaşanabilirlik bireysel ve toplumsal refah ve mutluluğun yanı sıra, kişilerin bir yerleşimde yaşamaktan duyduğu doyuma doğrudan katkıda bulunan mekânın nitelikleriyle ilişkilidir. Bu kapsamda, yerleşimlerin her bireyin gereksinim ve isteklerine cevap verecek şekilde tasarlanması, geliştirilmesi, yönetilmesi, korunması ve iyileştirilmesi gereğine dikkat çekilmiştir. Gereksinimler kapsamında ele alındığında yaşanabilir bir çevre, insanların yalnızca fizyolojik gereksinimlerinin değil, aynı zamanda güvenlik, sevgi ve ait olma, saygı görme ve kendini gerçekleştirme gibi gereksinimlerinin tümünün

sağlanabileceği koşulları gerektirir. Yapılı çevre bu gereksinimlerin sağlanabildiği bir ortam olabildiği ölçüde yaşanabilir ve sağlıklı bir yaşam çevresi olarak nitelendirilmektedir (Koç, 2009, s. 515-516).

İnsan sağlığını etkileyen durumların başında, çevre koşulları ve onun en yakın çevresi olan, içinde doğup büyüdüğü, ihtiyaçlarını karşıladığı konutu gelmektedir. Bu nedenle, insan sağlığının devamı ve yükseltilmesi için konut çevresinin koşullarının iyileştirilmesi, konutların sağlık koşullarına uygun planlanması ve kötü konut koşullarının iyileştirilmesi gerekmektedir (Işık, 1994, s. 70). Ancak, II. Dünya Savaşı'ndan sonra başlayan hızlı kentleşme eğilimi özellikle gelişmekte olan ülkeler başta olmak üzere kentlerdeki konut ve çevre koşullarının kötüleşmesine yol açmıştır. Konut ve altyapı yatırımlarının kente yeni gelen göçmenlerin ihtiyaçlarını karşılayamaması sonucunda kaçak yapılaşma ve gecekondulaşma gelişmekte olan ülkelerin genel görünümü haline gelmiştir.

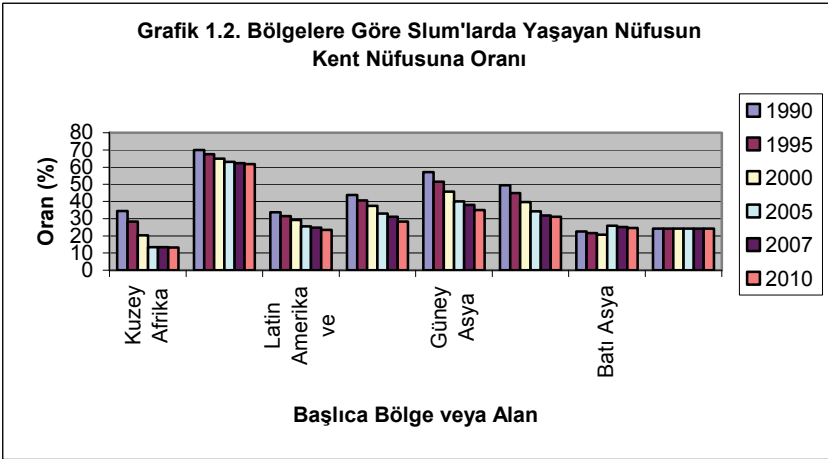
#### 1.1.1. Kentleşmenin Konut Sorununa Etkisi

Hızlı ve plansız kentleşme eğilimi konut sorunu ve gecekondulaşmanın en önemli nedenleri arasında yer almaktadır. Gelişmiş ülkeler, II. Dünya Savaşı'ndan sonra uygulanmaya koydukları sosyal konut politikalarıyla, konut sorununu önemli ölçüde çözmüşlerdir. Bu nedenle, gelişmiş ülkelerin kentlerinde gecekondu türü yapılara rastlanmamaktadır. Aynı zamanda, gelişmiş ülkelerin varoşları, gecekondu mahallelerinden nitelik olarak çok daha iyi konumdadırlar (Bayraktar, 2006, s. 44). Gelişmekte olan ülkelerde ise, kırdan kente göç ve hızlı kentleşme eğilimi, 1950'li yıllarda başlamıştır. Bu ülkelerin kaynakları hızlı nüfus artışı karşısında yetersiz kaldığından, gerekli konut yatırımları yapılamamıştır (Turan, 1992, s. 29). BM İnsan Yerleşimleri Merkezi'nin 2008 yılı verilerine göre, dünya nüfusunun yarısı (3.3 milyar insan) kentsel alanlarda yaşamaktadır (UN HABITAT, 2008, s. 11). Yine, BM İnsan Yerleşimleri Merkezi 2009 yılı verilerine göre de, her üç kent sakininden biri gecekonduarda yaşamakta olup, toplam gecekondu nüfus bir milyarı aşmıştır (UN HABITAT, 2009a, s. 3).



Kaynak: UN HABITAT, 2010: 32.

Grafik 1.1'de dünyanın gelişmekte olan bölgelerinde gecekondu nüfusunun 1990'lardan itibaren artarak 2010 yılı itibariyle bir milyarı aştığı görülmektedir. Gecekondu nüfusunun en yoğun olduğu bölgeler sırasıyla Sahra Altı Afrika, Güney Asya, Doğu Asya, Latin Amerika ve Karayipler'dir. Gecekondu nüfusunun nispeten daha az olduğu bölgeler ise, Okyanusya, Kuzey Afrika ve Batı Asya şeklinde sıralanmaktadır.



Kaynak: UN HABITAT, 2010: 32.

Grafik 1.2'de ise, gelişmekte olan bölgelerde gecekondu nüfusunun kent nüfusuna oranının 1990'dan 2010'a kadar sürekli

gerileyerek %32.7 seviyesine indiği görülmektedir. Sahra Altı Afrika, Güney Asya, Güney Doğu Asya ve Doğu Asya bölgeleri dünyada gecekondulu nüfusunun kent nüfusuna oranının en yüksek olduğu bölgelerdir. Buna karşın Kuzey Afrika, Latin Amerika ve Karayipler, Okyanusya ve Batı Asya gecekondulu nüfusunun kent nüfusuna oranının daha düşük olduğu yerlerdir.

Gelişmiş ülkelerde Sanayi Devrimi ile başlayan ve I. ve II. Dünya Savaşları'ndan sonra şiddetlenen konut ve gecekondulu sorunları "refah devleti" döneminde geliştirilen "sosyal konut" politikaları ile önemli ölçüde çözülmüştür. Bu ülkelere nüfus artışı, kırdan kente göç ve kentleşme eğilimlerinin durması, hatta gerilemeye başlaması bu ülkelerde yakın gelecekte bir konut kıtlığı yaşanmayacağını göstermektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerdeki hızlı nüfus artışı, göç ve kentleşme eğilimleri halen devam etmektedir. Bu ülkelerde hükümetlerin, göçmenlere konut veya altyapılı arsa sağlama imkânları sınırlıdır. Bu durum, kente yeni gelenleri gecekondulu yapmaya teşvik etmekte, hükümetler ise, vatandaşın devlete yük olmadan kendi kendilerine buldukları bu çözüme göz yummak durumunda kalmaktadırlar. Bu nedenle, konut sorunu ve gecekondulaşmanın gelişmekte olan ülke kentlerinde gelecekte de sorun olmaya devam edeceği söylenebilir.

### 1.1.2. Konut Sorununun Çözümüne Yönelik Politikalar

I. Dünya Savaşı'na kadar, liberal anlayış çerçevesinde devletin konut sorununa yaklaşımı; kentlerdeki barınma koşullarının sağlık ve ahlak yönünden doğurduğu sakıncalarla uğraşmakla sınırlı kalmıştır (Keleş, 2008, s. 428). I. Dünya Savaşı'ndan sonraki dönemde ise konut sorunu, makro ölçekte toplumsal, ekonomik ve siyasal bir sorun olarak görülmeye başlanmıştır. Kent merkezlerinde çöküntü bölgelerinin ve sefalet yuvalarının (slum) ortaya çıkması, hızla artan nüfusun konut gereksiniminin karşılanmasındaki güçlükler, düşük gelirli kesimlerin desteklenmesi gerekliliği, tam istihdamı sağlamada konut sektöründen yararlanma düşüncesi gibi ekonomik ve sosyal nedenler devletin konut sorununun çözümünde aktif olarak rol almasında etkili olmuştur (www.ekodialog.com, 2011b). Bununla birlikte devletlerin konut sorunu çözmek üzere geliştirdikleri politikaları genel hatlarıyla altı dönemde inceleyebiliriz:

*II. Dünya Savaşı sonrası dönem (1950'ler):* II. Dünya Savaşı sonrası Batı'da "refah devleti"nin sorunu ekonomik kalkınma ve toplumsal gelişme açısından ele almasıyla konut bir kamu hizmeti niteliği kazanmıştır. Bu nedenle, devlet yoksul vatandaşların kiralık ya



da mülk konut edinebilmelerini sağlamak için sosyal konut politikalarına yönelmiştir (Geray, 2007, s. 352). Bu kapsamda, yeni konut üretimine ve mevcut konutların iyileştirilmesine odaklanılmıştır. Diğer yandan ipotek sistemi, vergi muafiyetleri gibi araçlarla konut sahipliği artırılmaya çalışılmıştır. Bazı ülkelerde kira kontrolleri uygulansa da, ilerleyen yıllarda bundan da vazgeçilmiş ve özel kiralık konut üretimi teşvik edilmiştir (Terzi, 2004, s. 7-8, 11).

Gelişmekte olan ülkelerde ise, ekonomik büyümeyle konut sorununun ortadan kalkacağına inanılmıştır. Bu nedenle, 1960'lı yıllara kadar devlet tarafından konut sektörüne yatırım yapılmamıştır (Esmeray, 1996, s. 8). Bu politika sonucunda, gelişmekte olan ülkeler, kırdan kente göçün en yoğun olduğu II. Dünya Savaşı sonrası dönemde çok ciddi boyutlarda konut sıkıntısıyla karşı karşıya kalmışlardır. Üretilen konut miktarı konut talebini kısmen karşılayabildiğinden, konut gereksiniminin önemli bir bölümü kaçak olarak üretilen konutlar tarafından karşılanmıştır (TOKİ, 1993, s. 9).

*Geleneksel konut politikaları dönemi (1960'lar):* Batı'da 1960'lı yıllar hükümetlerin konut üretimini bizzat üstlendiği "geleneksel konut politikaları" dönemidir. Mesela, bu politika kapsamında Birleşik Krallık'ta 1950-1970 yılları arasında yerel yönetimler tarafından gecekondu temizlenmiş ve yerlerine yeni konutlar inşa edilmiştir. 1970'e kadar, ulusal konut stokunun %70'inin sahibi olan yerel yönetimler en büyük konut üreticisi haline gelmiştir. Hükümetlerin konut üretimini bizzat üstlendiği bu dönem, Kuzey ülkelerinden farklı olarak, gecekondu varlığı nedeniyle Güney'in gelişmekte olan hükümetlerince "modernizasyon projeleri" şeklinde uygulanmıştır (Kumar, 2008, s. 185).

Gelişmekte olan ülkelerde, apartman bloklarının inşası ve kaçak konutların yıkılması ve tahliyesi 1960'lı yılların ana faaliyet konuları olmuştur (Terzi, 2004, s. 11). Bu ülkelere 1960'lı yılların sonuna kadar, USAID (United States Agency for International Development-Birleşik Devletler Yardım Fonu), UNDP (United Nations Development Programme-Birleşmiş Milletler Kalkınma Teşkilatı) ve IDB (Inter-American Development Bank-Amerikan Kalkınma Bankası) tarafından konut modernizasyonu için kredi verilmiştir (Kumar, 2008, s. 185).

*Hükümetlerin kolaylaştırıcı olduğu dönem (1970'ler):* Avrupa'da, kamusal kesimin konut sunumundaki ağırlığı 1970'li yılların sonlarında özelleştirme eğilimleriyle birlikte azalmaya başlamıştır. Bu

kapsamda, İngiltere’de 1970’lerin ortalarına kadar kamu sektörünün bir parçası olan konut birlikleri özelleştirilmiştir. Amerika’da ise, gayrimenkul geliştiricilere düşük ve orta gelirliilere yönelik konut üretmeleri şartıyla yardımlar yapılmıştır. Yeni konut üretimi yerine, mevcut konut stokunun iyileştirilmesine ağırlık verilmiştir. Bu politika değişiminin temelinde, 1976 Petrol Krizi’nin hükümetleri konuta yönelik kamusal yardımları azaltmaları konusunda zorlaması yatmaktadır (Terzi, 2004, s. 8-9).

Gelişmekte olan ülkelerde ise, 1970’li yıllar, enformel konut piyasasının ve gecekondu gerçeğinin hükümetlerce kabul edildiği ve kent ekonomisi içindeki öneminin anlaşıldığı dönemdir. Bu nedenle, hükümetler sosyal konut üretimi yerine gecekondu alanlarının ıslahına ve altyapılı arsa üretimine öncelik vermişlerdir (Terzi, 2004, s. 10-13). Bu politikaların uygulanmasında ise, USAID ve DB (Dünya Bankası) gibi uluslararası kuruluşların önemli katkısı olmuştur. Bu kuruluşlar, verdikleri kredilerle Afrika, Asya, Latin Amerika ve Karayipler’deki kentsel gelişimi etkilemişlerdir. Bu dönem aynı zamanda insan yerleşimlerinin küresel ölçekte ele alındığı bir dönem olmuştur. İnsan yerleşimleri üzerine ilk küresel konferans (Habitat I) Vancouver, Kanada’da 1976’da toplanmış, UNCHS (United Nations Centre for Human Settlement-Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi) 1978’de Nairobi’de kurulmuştur (Kumar, 2008, s. 187-188).

*Konut finansmanının politika aracı olarak kullanıldığı dönem (1980’ler):* Avrupa’da 1980’li yıllar yeni liberal politikaların etkinliğini artırdığı dönemdir. Para piyasalarındaki nakit sıkıntısı, enflasyonu düşürme yönündeki çabalar ve özelleştirme politikaları kamu harcamalarında kesinti yapılmasını zorunlu kılmış, en fazla kesinti ise konut sektöründe yaşanmıştır (Terzi, 2004, s. 15). Bu dönemde, Dünya Bankası konut piyasasında özel sektörün önemini artırılmasını ve kamu sektörünün etkisinin azaltılmasını; konut finansmanında yerel finansal kuruluşların kurulmasını ve güçlendirilmesini; kent çapındaki projelerde de üretkenliğin artırılmasına yönelik politikaları desteklemiştir (Kumar, 2008, s. 188).

Yeni liberal politikalar, gelişmekte olan ülkelerdeki konut politikalarını da etkisi altına almıştır. Bu kapsamda, Dünya Bankası Güney’de kredi verdiği ülkelerin konut politikalarını etkilemede finansal mekanizmayı etkili bir şekilde kullanmıştır. Bunun en belirgin örneği, Hindistan Madras’taki Kent Geliştirme Projeleri’nde görülmüştür. Projelerin temel vurgusu devletin konut alanındaki nakdi yardımlarının azaltılması ve özel sektör öncülüğündeki konut

finansmanı ve politikalarının geliştirilmesinin sağlanması olmuştur. Dünya Bankası'nın 1990'lara kadar başarıyla uyguladığı bu politika Tayland gibi bazı ülkelerde ise başarılı olamamış ve tepkiyle karşılanmıştır. 1980'lerin yeni liberal konut politikaları sonucunda, uluslararası örgütler özellikle hızla kentleşen fakir Sahraaltı Afrika ülkelerine yönelik parasal yardımları gündemlerinden çıkarmışlardır (Kumar, 2008, s. 188-189).

*Konut piyasalarının ve kentlerin gelişimi dönemi (1990'lar):* Bu dönemde, kredi veren uluslararası kuruluşların konut piyasalarının ve kentlerin geliştirilmesine, ekonomik kalkınmanın sağlanmasına yönelik politikalarının benzeştiği görülmüştür. Mesela, Dünya Bankası bu dönemde kentsel üretkenliğin artırılması, kentsel yoksulluğun azaltılması, kentsel çevrenin korunması ve kent konularındaki anlayışın artırılması konuları üzerinde yoğunlaşırken; UNDP benzer şekilde, yoksulluğun azaltılması, yoksullara altyapı ve barınak hizmetlerinin sağlanması, kentsel çevrenin geliştirilmesi, yerel yönetimin güçlendirilmesi ve özel sektörün ve hükümet dışı örgütlerin geliştirilmesi gibi konular üzerinde yoğunlaşmıştır (Kumar, 2008, s. 190).

Konut politikalarının şekillenmesinde etkili olan uluslararası kuruluşların politikalarındaki bu değişimler gelişmiş ülkelerdeki konut politikalarına hükümetlerin konuta doğrudan yatırım yapmayı bırakmaları şeklinde yansımıştır. Devlet kiracılar için kira ödeneklerini ve vergi iadelerini artırmak, konut sahiplerine de ipotek faizi indirimi sağlamak suretiyle destek vermiştir. Bir yandan özel kiralık konut sunumu teşvik edilmeye çalışılırken, diğer yandan da konut sahipliği oranını artırmak için mali yardımlar, vergi kolaylıkları ve kredi araçlarından yararlanılmıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise, devlet tüm altyapısıyla hazır konutlar üretmek yerine, sınırları belli ve temel altyapısı hazırlanmış arsaların kamu tarafından sağlanması, konutun ise kullanıcı tarafından zamanla yapılmasını öngören yaklaşımları benimsemiştir (Terzi, 2004, s. 9, 15).

*Küresel kent ve konut politikaları dönemi (2000'ler):* Kentlerin ve kent merkezlerinin ülkelerin ekonomik ve sosyal gelişimindeki öneminin arttığı 21. yüzyıl küresel kent ve konut politikalarının başlangıcı olarak görülmektedir. Dünya Bankası tarafından hazırlanan Cities in Transition: World Bank Urban and Local Government Strategy-Değişim İçindeki Kentler: Dünya Bankası Kent ve Yerel Yönetim Stratejisi Raporu'nda 2000'li yıllarda konut politikası alanındaki yeni eğilimlerin izlerini görmek mümkündür. Rapor'da,

kentlerin ve kasabaların canlı gelişme bölgeleri olarak tanınmasının gerekliliği vurgulanmıştır. Buna göre, kentler, ülkelerin sürdürülebilir gelişmesi için gerekli olan sektörel aktiviteleri birleştirerek, hükümet, özel sektör ve kamu sektörleri arasında küçük bir evren yaratmaktadırlar. Kentler ve kasabalar sakinlerinin ve ülke halkının refahını artırmak istiyorlarsa yoksulları da kapsayacak şekilde tüm sakinleri için yeterli düzeyde yaşam kalitesinin sağlandığı mekânlar yaratmak zorundadırlar. Bu hedefe ulaşmak için de, yarışmacı, iyi yönetilen ve finansal açıdan sürdürülebilir ya da kar getiren bir yapıda olmaları gerekmektedir (WB, 2000, s. 11-12).

Küresel kent ve konut politikaları döneminin gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere yansması ise, küresel kentlerin ön plana çıkması şeklinde olmuştur. Küresel kentler (New York, Los Angeles, Londra, Tokyo, Hong Kong, Singapur gibi) küresel ekonominin kontrol, yönetim ve organizasyon merkezleri olup, uluslararası sermayenin yoğunlaştığı mekânlardır (Öktem, 2005, s. 26-33). Gerek gelişmiş, gerekse de gelişmekte olan ülkeler küresel kent söyleminin işaret ettiği ekonomik başarıyı yakalamak, sermayeyi çekmek, uluslararası turizm ve finans merkezi olabilmek için gerekli yapısal çevreyi oluşturmak adına büyük kentsel projeler geliştirmektedirler. Bu projelerin hazırlanması sırasında planlama süreci esnekleştirilmekte, uygulamada ise, kamu-özel sektör işbirliğine önem verilmektedir. Sonuçta, kentlerin kapitalist toplumdaki herhangi bir meta gibi paketlenen, reklamı yapılan ve pazarlanan nesnelere haline getirildiği ifade edilmektedir (Öktem, 2006, s. 55-56).

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşıldığı üzere, devlet konut politikalarının oluşturulması ve uygulanması süreçlerinde en önemli aktör konumundadır. Bununla birlikte, kamu politikaları içerisinde önemli bir yeri olan konut politikası ne tamamen refah devletinin, ne de tamamen serbest piyasanın bir parçasıdır. Böyle olmakla birlikte, konut politikasının, yüzyıllar boyunca devletin piyasaya müdahalesinin en yaygın ve temel biçimlerinden biri olduğu görülmüştür (Doherty, 2004, s. 253). Konut politikalarının oluşturulması ve uygulanmasında devletin oynadığı rol, konut sektörünün performansı üzerinde önemli etkilere sahiptir. Ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak kamunun konut politikaları üzerindeki rolü farklılaşmaktadır (Yetgin, 2007, s. 311, 312). Devlet konut politikalarının belirlenmesinde halen en önemli aktör olmakla birlikte, 1980'lerden itibaren piyasada bizzat üretici olarak yer aldığı sosyal konut politikalarını terk etmeye başlamıştır. Günümüzde devlet, genel olarak kural koyucu ve piyasayı düzenleyici bir aktör olarak konut politikalarına yön vermektedir.

## 1.2. Kentsel Dönüşüm, Uygulama Alanları ve Katılım Teknikleri

Sanayi Devrimi'nin ardından kırdan kente yönelen göç dalgasının konut sorununun başlangıcını oluşturduğu ve II. Dünya Savaşı'nın ardından ortaya çıkan konut sıkıntısının devletleri konut politikası geliştirmeye teşvik ettiği yukarıda belirtilmiştir. Ancak, devlet desteğinde ve alt gelir gruplarına yönelik olarak üretilen toplu konut alanlarının yanı sıra eski liman ve sanayi kentlerinin zamanla canlılıklarını kaybederek çöküntü bölgelerine dönüşmesi Batı'da kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesini gerektirmiştir.

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm getirmeyi amaçlayan kapsamlı bir ileri görüşlülük ve eylemdir (Turok, 2004, s. 25). Diğer bir ifadeyle, fiziksel ve sosyal yönlerden çöküntü sürecine girmiş olan kentsel alanları yeniden yaşanabilir yerler haline getirmeye ve kente kazandırmaya katkıda bulunan bir kent planlama ve kentsel koruma yaklaşımıdır (Erden, 2006, s. 76; Öner, 2007, s. 5).

Kentsel dönüşümü gerektiren nedenler, ülkelerin farklı gelişmişlik aşamalarına ve küresel sistemle olan bütünleşme düzeylerine bağlı olarak farklılık göstermektedir (Polat, 2005, s. 13). Bununla birlikte kentsel dönüşümü gerektiren nedenler demografik değişim, fiziksel eskime ve yeni alan gereksinimi, ekonomik nedenler, siyasal nedenler, teknolojik gelişmeler, doğal afet riski ve sosyal ve kültürel nedenler şeklinde sıralanmaktadır. Bu nedenlerden biri ya da bir kaçının bir araya gelmesiyle kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır.

### 1.2.1. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm projeleri mahalle veya bölge ölçeğinde uygulanabilmektedir. Mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm projeleri düşük gelirli kesimin yaşadığı konut alanlarındaki koşulların iyileştirilmesini hedeflemektedir. Kentte konut ve çevre koşullarının en kötü olduğu mahallelere kamu kaynakları aktararak, düşük kalitedeki mahallelerle kentin geri kalan mahalleleri arasındaki açığın kapatılmasına çalışılmaktadır. Mahalle yenileme programları, geçmişte 1000 nüfuslu (300 konutlu) ve 10.000 nüfuslu (3000 konutlu) küçük yerleşimleri kendisine hedef olarak alırken, günümüzde 25.000 kişinin yaşadığı daha geniş alanların hedeflendiği sürdürülebilir mahalle yenileme programlarından yararlanılmaktadır. Bu programlar, konutların niteliklerinin iyileştirilmesinin yanı sıra

dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlarıyla da ilgilenmektedir. Sürdürülebilir mahalle yenileme programları kamu, özel sektör ve STK'lar arasındaki ortaklıkların geliştirilmesine ve kaynakların koordineli kullanılmasına imkân sağlamaktadır (Kocabaş, 2006, s. 5-6; Göksu, 2006, s. 40).

Bölgesel ölçekteki kentsel dönüşüm projeleri ise, büyük ölçekli alanlarda eskime ile ortaya çıkan sorunların ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmektedir. Bölge ölçeğinde dönüşüme ihtiyaç duyulan alanlar, sanayi tesislerinin bulunduğu bölgeler, kıyı bölgeleri ve gecekondulu bölgeleri olabilmektedir. Bölge ölçeğindeki kentsel dönüşüm çalışmalarının başarısı için; istihdama yönelik yeni iş fırsatlarının yaratılması, yatırımcıların bölgeye çekilmesi, eskiyen alanların yenilenmesi, bölgeye ulaşılabilirliğin sağlanması, altyapının güçlendirilmesi ve fiziki ve kültürel çevrenin korunmasına yönelik çalışmalar yapılması gerekmektedir (Öner, 2007, s. 20-21). Eski kent merkezleri, fonksiyonunu yitiren sanayi alanları, afet riski taşıyan yerleşim alanları, gecekondulu alanları, tarihi konut alanları gibi köhneleşen, sağlıksızlaşan, geçmişteki işlevini yitiren ve çeşitli sorunların yaşandığı kent parçaları bölgesel ölçekteki kentsel dönüşüm projelerinin başlıca uygulama alanlarını oluşturmaktadır (Öztaş, 2005, s. 20).

*Kent merkezlerinin dönüşümü:* Kent merkezleri yönetsel, işlevsel ve kültürel açıdan sürekli değişim içerisindeyler. Trafik yoğunluğu, çevre kirliliği ve aşırı kalabalıklaşma gibi nedenler kent merkezleri üzerinde baskı oluşturmaktadır. Oluşan bu baskılar sonucunda, nüfusun ve iş merkezlerinin çevredeki yeni merkezlere kaymasıyla eski merkezler cazibesini yitirmektedir. Eski kent merkezlerindeki değişim; fonksiyonların değişimi, merkezin geleneksel dokusundaki değişim ve nüfus ve iş alanlarının yerleşmesi şeklinde olmaktadır. Kent merkezlerine yönelik kentsel dönüşüm projeleri, kent merkezlerindeki dönüşümün yönlendirilmesi, geleneksel kent dokusunun korunması, yetersiz donatı alanlarının artırılması ve kente estetik bir görünüm kazandırılması gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir (Demirkıran, 2008, s. 24; Öztaş, 2005, s. 23). Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi Londra (İngiltere), 2004 Olimpiyat Oyunları Kentsel Dönüşüm Projesi Atina (Yunanistan), Porto ve Lizbon Kentsel Dönüşüm Projeleri (Portekiz), Madrid ve Barselona Kentsel Dönüşüm Projeleri (İspanya), Ulus Tarihi Kent Merkezi Dönüşüm Projesi (Türkiye) kent merkezlerinin dönüşümüne yönelik kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak gösterilebilir (Nurengin Kocamemi, 2006, s. 42-47; Akkar, 2006, s. 34).

*Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltma amaçlı dönüşüm:* Kasırga, deprem, sel ve yangın gibi doğal afetler dünyanın her yerinde yapı ve kullanma kurallarına göre inşa edilmeyen yapılara büyük zararlar verebilmektedir. Olası afet durumlarında zarar görmesi muhtemel bu tür yapıların kentsel dönüşüm projeleri ile dönüştürülmesi gerekmektedir (Demirkıran, 2008, s. 27). Özellikle deprem riski, hem kent çeperlerindeki hem de kent merkezlerindeki yerleşimleri yönlendirmekte ve kent yönetimlerini deprem riskini azaltmaya yönelik kentsel dönüşüm projeleri geliştirmeye yöneltmektedir (Öztaş, 2005, s. 25). Kadifekale Heyelan Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İzmir) heyelan riskine karşı; İluh Deresi Kentsel Dönüşüm Projesi (Batman), Hamam Deresi ve Hayrat Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (Rize) sel riskine karşı; Zeytinburnu Sümer Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul) ise deprem riskine karşı ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak gösterilebilir (www.izmir.bel.tr, 2011; batmancagdas.com 2011; www.stargazete.com, 2011; www.ibb.gov.tr, 2011).

*Sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan fonksiyonel dönüşüm:* Küreselleşmeyle birlikte sanayi sektörünün yerini hizmetler sektörüne bırakması, kentlerin sosyo-ekonomik yapısıyla birlikte arazi kullanım şeklini de etkilemiştir. Bu süreçte kent merkezlerinden geri çekilen sanayi fonksiyonunun boşalttığı alanların nasıl değerlendirilmesi gerektiği konusu önem kazanmış ve kentsel dönüşüm projeleri kentsel planlamanın önemli bir unsuru olarak ön plana çıkmıştır (Yerliyurt ve Aysu, 2008, s. 194). Önceleri endüstri tesisi olan yapıların günümüzde endüstri dışı kullanıma adapte edilmesiyle kent merkezlerindeki işlevini yitiren eski sanayi ve liman alanlarının prestij mekanları olarak kente yeniden kazandırılması, kent yönetimlerinin son zamanlarda önem verdikleri projeler arasındadır (Öztaş, 2005, s. 25-27; Demirkıran, 2008, s. 25). Bu kapsamda, Duisburg İç Liman Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya), Elephant&Cattle Dönüşüm Projesi (İngiltere), Guangzhou-Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin), Dockland Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere), Liverpool Albert Dock Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere), Seka Kentsel/Endüstriyel Dönüşüm Projesi (Türkiye) sanayi ve liman kentlerindeki kentsel dönüşüm projelerine örnek olarak gösterilebilir (Akkar, 2006, s. 32; Kara, 2007; Şişman ve Kibaroglu, 2009; Oğuz vd. 2010, s. 160; mitademo.com, 2011).

*Gecekondu alanlarının dönüşümü:* Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm eylemleri ilk olarak 1950'li yıllarda sefalet yuvaları

olarak adlandırılan gecekonduların temizlenmesiyle başlamıştır. Düşük gelirliilerin yaşadığı, plansız veya yasal olmayan yerleşimlere yönelik olarak, çeşitli ülkelerde 1960'lar ve 1970'ler boyunca sürdürülen temizleme ve yeniden yerleştirmeye yönelik politikalar, yoksulların kent içinde kalma taleplerinin artması, yürümeyen kontrol mekanizması, yerel yönetimlerin ve özel sektörün yoksulların konut talebini karşılamada yetersiz kalması gibi nedenlerle terk edilmiştir. 1980'li yıllardan itibaren de, gecekonduların sakinlerinin haklarını korumayı, onların yaşam çevrelerini ve gelir düzeylerini artırmayı hedefleyen temel altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve konut geliştirme çalışmalarına ağırlık verilmiştir (Işıkkaya, 2008, s. 46).

Günümüzde, gecekondularla mücadele konusunda benimsenen en iyi uygulama (katılımcı slum iyileştirme-participatory slum improvement) programlarıdır. Bu programlar başta BM HABITAT olmak üzere, Avrupa Birliği, bazı Avrupa ülkeleri, uluslararası finans kuruluşları, STK'lar, projelerin uygulandığı ülkelerin merkezi ve yerel yönetimlerinin desteğiyle yürütülmektedir. Katılımcı slum iyileştirme projelerinde rol oynayan aktörlerden hükümetler bu sürece, genellikle finansal sorumluluğun devam ettirilmesi ve kalite normlarının uygulanması konularında kolaylaştırıcı olarak katkıda bulunmaktadır. Gecekonduların sakinlerinin sürece dâhil edilmesi, oluşturulan yeni yaşam çevresinin yöre sakinlerince benimsenmesini kolaylaştırmaktadır. Ancak, fazlasıyla marjinalize olmuş (dışlanmış) topluluklar söz konusu olduğunda, STK'ların ve yerel yönetimlerin sürece destek vermeleri gerekmektedir (UN HABITAT, 2007). Katılımcı Slum İyileştirme Programı kapsamında 2009-2010 yılları arasında Gana, Endonezya, Sri Lanka ve Tanzanya'da çeşitli yaklaşımların test edildiği projeler gerçekleştirilmiştir (UN-HABITAT, 2009b).

### 1.2.2. Kentsel Dönüşümde Kullanılabilecek Katılım Teknikleri

Katılım; somut bir olaya, eyleme, oluşuma ya da soyut düzlemde bir düşünceye, onu diğerleriyle paylaşarak ve tartışarak dâhil olmaktır (Yılmaz, 2004, s. 583). Halk katılımı ise; vatandaşları ilgilendiren veya etkileyen konularda politik kararlar almadan önce, bu kararlardan etkilenmesi beklenen vatandaşların ve STK'ların kamusal aktörlerle bir araya gelerek konuyu müzakere etmeleridir. Halk katılımı, çok sayıdaki hedefler ve değerler arasında seçim yapılırken ortak problem çözme yeteneğinin geliştirilmesine ve daha meşru politikaların oluşturulmasına imkân sağlamaktadır (EIPP, 2009, s. 6).

Dünya nüfusunun hızla artması ve kentlerin büyümesi karar verme süreçlerini daha karmaşık hale getirmiştir (Thornley, 2004, s.



38). Özellikle yerel yönetimlerin karar alma süreçlerinde aktif rol almaya başlamaları yönetim düşüncesinin önemini artırmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 69). Bu kapsamda, 1996 Habitat II Konferansı'nda konut ve yerleşim politikalarının merkezinde yerel yönetimlere ve STK'lara yer verilmiş; temel hedeflere ulaşılması açısından katılımın önemine vurgu yapılmıştır. Yönetişimci bir anlayış çerçevesinde geniş tabanlı bir katılım sağlanabilmesi amacıyla yerel yönetimler, hükümet dışı kuruluşlar ve STK'lar gibi tüm aktörlerin katılımının önemi vurgulanmıştır (Üstün, 2009, s. 188).

Diğer yandan, temsili demokrasinin seçim ve oy verme ile sınırlı olan katılım anlayışı günümüzde yeni katılım tekniklerinin geliştirilmesiyle, toplumun çeşitli kesimlerini kapsayacak şekilde genişletilmiştir (Özkiraz ve Zeren, 2009, s. 230). Yerel halkın uygulanan projelere katılımını sağlamak ve projeler hakkındaki görüşlerini öğrenmek için çeşitli tekniklerden yararlanılmaktadır. Abelson vd. (2001, s. 1-5), bu teknikleri halk katılımı ve halka danışma şeklinde iki grupta incelemişlerdir (Ayrıca bkz. NEF, 1999, s. 10-50; Reid, 2000, s. 2-13; Silveira vd., 1993, s. 1-8):

Halk katılımı teknikleri müzakereci yollarla, yerel halkın karar alma süreçlerine aktif olarak katılımını sağlayan tekniklerdir. Halk jürileri (citizens juries), halk panelleri (citizens panels), planlama hücreleri (planning cells), uzlaşma konferansları (consensus conference), müzakereci oylama (deliberative polling) başlıca halk katılımı teknikleridir. Merkezi ve yerel yönetimlerin müzakereci yöntemlerle alınan bu kararları görmezden gelmeleri mümkün değildir.

Halka danışma teknikleri ise merkezi yönetimin, yerel yönetimlerin ve özel sektör kuruluşlarının aldıkları kararlar konusunda vatandaşın tepkisini ölçmek için başvurdukları tekniklerdir. Bu tekniklerin başlıcaları; halk panelleri (citizens panels), odak gruplar (focus groups), uzlaşma sağlama egzersizleri (consensus building exercises), anketler (surveys), açık oturumlar (public hearings), açık davetler (open houses), danışma kurulları (citizen advisory committee), toplumsal planlama (community planning), vizyon geliştirme (visioning), bildirim yapıp yorum isteme (notification, distribution&solicitation of comments), halk oylaması (referenda) ve yapılandırılmış değer oylaması (structured value referenda) şeklinde sıralanmaktadır.

Halk katılımı ve halka danışma teknikleri yerel halkın karar vericiler tarafından alınan kararlara katılımının sağlanmasında

önemli rol oynamaktadırlar. Yerel halkın alınan kararlara katılımlarının sağlanması aynı zamanda demokrasi kültürünün gelişmesine katkıda bulunmaktadır. Halk katılımı ve halka danışma teknikleri vasıtasıyla vatandaşlar yaşadıkları yörenin sorunları hakkında en yetkili kişiler tarafından bilgilendirilmektedirler. Kararlar kapalı kapılar ardında alınmadığından verilen kararlar halk nezdinde meşrulaşmaktadır. Aynı zamanda karar vericilerin verdikleri kararlardan dolayı kendilerini savunmaları mümkün olmaktadır. Tüm bu olumlu yanlarına karşın, halk katılımı ve halka danışma tekniklerinin bir bölgede yaşayan tüm vatandaşları kapsamaması mümkün değildir. Görüşlerine başvurulmak üzere belli sayıda katılımcıya yer verilmesi ve bu katılımcıların karar vericiler tarafından belirlenmesi bu tekniklerin meşruiyetini zedelemektedir. Yine bu tekniklerin çoğunda tartışma gündemi yetkililer tarafından belirlenmekte ve tartışmalar yetkililer tarafından yürütülmektedir. Dolayısıyla, bu tür toplantılara vakit ayırma imkânı olmayan ya da kendilerini ifade edebilme imkânı bulamayan dezavantajlı grupların alınan kararlara katılımı sağlanamamaktadır.

Kısaca, kentsel dönüşüm projelerinin başarısı merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin işbirliğine, özel sektörün, yerel halkın ve STK'ların dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanmasına bağlıdır. Kentsel dönüşüm için kurulan ortaklıklarda merkezi yönetim düzenleyici ve denetleyici olarak rol alırken; yerel yönetimler ve özel sektör uygulayıcı rolünü üstlenmektedirler. Yerel halkın istek ve beklentilerinin dikkate alınarak sürece katılımının sağlanması dönüşüm projelerine meşruiyet kazandırmakta ve halk tarafından benimsenmesini sağlamaktadır. Fiziksel dönüşümün yanı sıra, sosyal ve kültürel dönüşümün sağlanması noktasında ise STK'ların bilgi ve tecrübelerinden yararlanılmaktadır.

## **2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KONUT SORUNUNUN ÇÖZÜMÜNDEKİ ROLÜ**

Bu başlık altında, Türkiye'de kentsel dönüşümün yasal dayanakları ve kentsel dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü konuları incelenmiştir.

### **2.1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları**

Türkiye'de kentsel dönüşümün yasal dayanağını oluşturmak amacıyla 2006 yılında Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı hazırlanmış, ancak çeşitli nedenlerle yasalaşma imkânı bulamamıştır. Bu nedenle ülkemizdeki kentsel dönüşüm ve gecekondü dönüşüm faaliyetleri farklı kanunlardaki kentsel dönüşümle ilgili maddelerin belediyelere ve TOKİ'ye verdiği yetkilerden hareketle yürütülmeye

çalışılmaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşümün yasal dayanağını oluşturan başlıca düzenlemeler şunlardır:

*5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddeleri:* Bu maddeler ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir (R.G: 13/07/2005-25874). Kanunun 69. maddesi belediyelere; düzenli kentleşmeyi sağlamak amacıyla imarlı ve alt yapılı arsalar üretme; konut ve toplu konut yapma, satma ve kiralama vb. yetkiler vermektedir.

Kanunun 73. maddesi (Değişik 17/06/2010-5998/1 md.) ise belediyelere, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon (eğlence-dinlenme) alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkisi vermektedir.

*5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.e maddesi:* Söz konusu madde ile büyükşehir belediyelerinin görev, yetki ve sorumlulukları arasına 5393 sayılı Belediye Kanununun 69. ve 73. maddelerindeki yetkilerin kullanılması dâhil edilmiştir (R.G: 23/07/2004-25531). Buna göre, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmıştır. Büyükşehir belediye meclisinin uygun görmesi halinde ilçe belediyelerine de kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilme yetkisi verilmiştir. Bu kapsamda, büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni vb. tüm imar işlemleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmıştır.

*5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun 3. maddesi:* Bu madde ile kentlerdeki yenileme alanlarının tespiti ile teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesi; projelerin oluşturulması; uygulama, örgütleme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin konularda il özel idareleri ve belediyelerin TOKİ ile ortak uygulama yapabilmelerine ya da TOKİ'ye uygulama yaptırabilmelerine olanak sağlanmıştır (R.G: 05/07/2005-25866).

*775 sayılı Gecekondu Kanunu:* Kanun mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri düzenlemektedir (R.G: 30/07/1966-12362). Farklı tarihlerde Kanun'da yapılan değişikliklerle TOKİ'ye gecekondu alanlarının planlanması konusunda önemli bazı yetkiler verilmiştir. Bu kapsamda, ıslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahalardan seçimi, haritalarının hazırlanması, imar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, TOKİ'nin denetimi altında, ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. TOKİ hazırlanan harita ve planları redde, düzeltilmek üzere geri göndermeye, olduğu gibi veya değiştirerek onaylamaya ve lüzum gördüğü hallerde bu hizmetleri kendisi yapmaya veya yaptırmaya yetkilidir (md. 19). ıslah ve tasfiye tatbikatının yapılacağı şehir ve kasabaların ve buralardaki ıslah ve tasfiye bölgelerinin program ve öncelik sırası TOKİ tarafından belirlenir. Belediyeler bu program ve öncelik sırasına ve TOKİ tarafından tespit edilecek diğer esaslara göre kendi çalışma programlarını yapmaya ve onanmak üzere TOKİ'ye göndermeye mecburdurlar. İdare bu çalışma planlarını değiştirmeye yetkilidir (md. 20).

*5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu:* 2004 yılında Ankara ilinin kuzeyinde protokol yolu olarak bilinen bölgede kentsel dönüşüm uygulaması sırasında belediyelerin karşılaşabileceği her türlü engelin ortadan kaldırılması için çıkarılmış bir kanundur (R.G: 12/03/2004-25400). Kanun ile dönüşüm alanındaki fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi ve güzelleştirilmesi; daha sağlıklı bir yerleşim düzeninin sağlanması ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır (md. 1). 5104 sayılı Kanun ile proje süresince proje alanındaki her türlü plan yapma ve ruhsat verme yetkisi belediyeye verilmiş, proje tamamlandıktan sonra ise bu yetkilerin ilgili kurumlara devredilmesi öngörülmüştür (md. 4).

*Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 644 Sayılı KHK:* Kentsel ve kırsal tüm alanlardaki kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına yönelik esasların belirlenmesi görevi 2011 yılında kurulan Bakanlığa verilmiştir (R.G: 04/07/2011-27984). Bu kapsamda, gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasların belirlenmesi görevi Bakanlığa verilmiştir. Yine, Bakanlar

Kurulu'nca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca TOKİ tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerinin yapılması, yaptırılması, onaylanması, kamulaştırılması, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesi, yapı kullanma izinlerinin verilmesi ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasının sağlanması da Bakanlığın görevleri arasında sayılmıştır (md. 2/ğ).

*Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında 648 Sayılı KHK ile bazı Kanun ve KHK'larda Değişiklik yapılmasına dair 648 Sayılı KHK'nın 1. ve 4. maddeleri:* 648 Sayılı KHK'nın temel hedefi, deprem gibi büyük afetlerde yaşanan acıların, ekonomik ve sosyal kayıpların önlenmesi için bürokratik süreci kısaltıcı adımların atılmasını sağlamaktır (Baysal, 2011b: 10; R.G: 17/08/2011-28028). Bu kapsamda, "Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak" (md. 1/i); 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun ek 7 nci maddesi çerçevesinde kentsel dönüşüm, yenileme ve transfer alanları geliştirmek, bu alanların her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak...(md. 4/e) Bakanlığın görevleri arasında sayılmıştır.

Türkiye'de 2003 yılından itibaren yapılan yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm projeleri konusunda belediyelerin TOKİ ve özel sektörle işbirliği yapmalarının önü açılmıştır. Böylece, kaynak ve teknik eleman eksikliği gibi nedenlerle aksayan kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması kolaylaştırılmıştır. Belediyelerin altından kalkmakta zorlandıkları kentsel dönüşüm ve düzenli kentleşme projelerinin hazırlanması ve uygulanması konularında TOKİ ile işbirliği yapabilmeleri kolaylaştırılmıştır. Ancak, Dönüşüm Alanları Hakkında Kanun Tasarısı'nın kanunlaşarak dönüşüm faaliyetlerinin tek bir çatı altında toplanması mümkün olmamıştır. Her kentsel dönüşüm projesi için farklı yasal düzenlemelere başvurulması ise, çeşitli eleştirileri de beraberinde getirmiştir. Bununla birlikte, 2011 yılı ortalarında faaliyete başlayan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kentsel dönüşüm kanununun hazırlanmasına yönelik çalışmaları devam etmektedir.

## 2.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin en yaygın uygulama alanlarını kent merkezlerindeki gecekondular mahalleleri oluşturmaktadır. Bu nedenle, gecekondular alanlarına yönelik kentsel dönüşüm projeleri için TOKİ’nin “gecekondular dönüşüm projesi” kavramını tercih ettiği görülmektedir (bkz. [www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr), 2011; Bayraktar, 2006, s. 239-240). Gecekondular dönüşüm projeleri, gecekondular sorununu çözmek amacıyla TOKİ’nin ilgili kanunlar kapsamında yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde geliştirdiği, proje temelli çözüm önerileri ve uygulama seçenekleri sunan projelerdir ([www.toki.gov.tr](http://www.toki.gov.tr), 2011).

Gecekondular dönüşüm projelerinin hedefi, konut birim ölçüğünden yerleşme ölçüğüne kadar uzanan kapsam içinde, planlama, yapım ve kullanım sürekliliğinde değer ve kalite artışı sağlamaktır. Bu kapsamda, TOKİ, 2004 tarih ve 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun çerçevesinde, belediye başkanlıkları ve/veya valiliklerle işbirliği halinde gecekondular dönüşüm projeleri gerçekleştirmektedir (RG: 12/05/2004-25460). Kentlerdeki gecekondular mahallelerini yenilemek, kent halkına daha iyi barınma koşulları sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özelliklerin iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutları tasfiye etmek ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde yapılaşmasını sağlamak gecekondular dönüşüm projelerinin başlıca amaçlarıdır (Bayraktar, 2006, s. 236).

Konut sorunu tanımlanırken konut sorununun nicel ve nitel olmak üzere iki boyutunun olduğu belirtilmiştir. Türkiye konut kıtlığına bağlı (nicel) bir konut sorunundan ziyade, üretilen konutların düşük nitelikte olmasından kaynaklanan (nitel) konut sorunuyla mücadele etmektedir. Buna göre, ülkemizdeki ruhsatlı konut üretimi, ihtiyacın ancak %62’sini karşılarken, ihtiyacın %38’i ruhsatsız konut üretimiyle yerine getirilmektedir. Ruhsatlı konutların büyük kısmının da kurallara aykırı inşa edilmesi konut niteliğini iyice düşürmüştür. Bu kapsamda, gecekondular mahallelerinin konut, ticaret, açık yeşil alanlar ve donatı tesisleri v.b. ihtiyaçları dikkate alınarak geliştirilen gecekondular dönüşüm projeleri, konut ve çevrenin niteliğini artırarak konut

sorununun çözümüne önemli katkılarda bulunmaktadırlar (Bakır, 2010).

Gecekondu dönüşüm projelerinde ilk adım belediyelerin, dönüştürülmesi talep edilen alanı tespit etmesi ile atılmaktadır. Belediyelerin, müdahaleye gerek duyulan proje alanlarını gerekçeleriyle belirlemeleri, bu alanlara ilişkin hak sahipliği, mülkiyet ve sosyal-demografik yapı tespitlerini eksiksiz tamamlamaları, projelerin hedeflerine ulaşması açısından büyük önem arz etmektedir. Belediyeler tarafından belirlenen gecekondu dönüşüm alanının TOKİ tarafından uygun görülmesi halinde, ilgili ilçe belediye ve/veya Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ'nin yükümlülük ve haklarını belirleyecek olan bir protokol üzerinde çalışmalara başlanır. Protokollerin imzalanmasını takiben de, dönüşüm alanlarına ilişkin projelendirme ve fizibilite çalışmaları tamamlanmaktadır (Bayraktar, 2006, s. 241-242).

Gecekondu dönüşüm projeleri; iki alternatif çerçevesinde yürütülmektedir. Başka bir alana taşıyarak dönüşüm yönteminde, hak sahipleri için başka bir alanda konutlar inşa edilmekte, hak sahipleri yeni konutlarına taşındıklarında dönüştürülmesi planlanan alan tasfiye edilerek boşaltılmaktadır. Daha sonra İdare tarafından alanın niteliğine uygun olarak kentin prestijini artırmaya yönelik projeler geliştirilmektedir. Yerinde dönüşüm yönteminde ise, yerel yönetim tarafından, dönüşüm alanı olarak belirlenen bölge hak sahiplerine geçici ikame sağlanması veya kira yardımı yapılması suretiyle boşaltılıp temizlenmektedir. İdare tarafından yeni konutların yapılmasının ardından hak sahiplerine konutları teslim edilmektedir. Her iki yöntemde de dönüşüm alanındaki kiracıların mağduriyetlerini önlemek için kiracılara ister kendi mahallelerinden isterlerse de başka bir yerden uzun vadeli ve uygun ödeme koşulları ile konut edinme imkanı sağlanmaktadır (Bayraktar, 2007, s. 48-49). Bu kapsamda, 2003-2011 arası dönemde TOKİ ve yerel yönetimlerin işbirliğinde yürütülen 169 projede toplam 233.055 konutluk gecekondu dönüşüm çalışması yapılarak, 134 bölgede 63.222 konutluk uygulama başlatılmış ve bunlardan 32.033 konut tamamlamıştır (www.toki.gov.tr, 2011).

Türkiye'de konut ve gecekondu sorunlarının çözümünde 2003 yılından buyana gecekondu dönüşüm projelerine yoğun şekilde başvurulmaktadır. Merkezi yönetimin belirlediği politikalar çerçevesinde yeniden yapılandırılan ve yetkileri artırılan TOKİ, belediyelerle işbirliği halinde bu projelerin hayata geçirilmesinde aktif

rol oynamaktadır. Bununla birlikte, konut politikası alanında son on yıla damgasını vuran uygulamalardan biri olan gecekondü dönüşüm projelerinin konut ve çevresel niteliğın artırılmasındaki etkinliğinin, uygulama sürecinde karşılaşılan katılım ve destek sorunlarının araştırmaclar tarafından incelenmesi ve ulaşılan sonuqların ilgililerle paylaşıması gerekmektedir. Bu tür çalışmaların TOKİ'ye ve belediyelere yapacakları yeni projeler konusunda önemli veriler sunması beklenmektedir. Bu kapsamda, çalışmamızın uygulama kısmında gecekondü dönüşüm projesi gerçekleştirilen Ankara ili Gültepe ve Yatıkmsuluk Mahalleleri'nde yapılan anket çalışması ve sonuqları hakkında bilgiler verilmiştir.

### 3. GÜLTEPE VE YATIKMUSLUK MAHALLELERİ ÖRNEĞİ

Bu başlık altında Ankara ili Gültepe ve Yatıkmsuluk Mahalleleri'nde yapılan alan çalışmasının amacı, kapsamı, sınırlılıkları ve yöntemi hakkında bilgiler verilmiş, araştırma sonucunda ulaşılan bulgular değerlendirilmiştir.

#### 3.1. Araştırmanın Amacı

Ankara ili Gültepe ve Yatıkmsuluk Mahalleleri'nde gerçekleştirilen gecekondü dönüşüm projelerinin konut ve çevre niteliği üzerindeki etkilerini incelemek; hak sahiplerinin tutum ve düşünceleri ile projelere katılımlarının bu projeleri destekleme davranışlarını nasıl etkilediğini bilimsel olarak ortaya koymak; buna uygun değerlendirme ve analizlerde bulunularak öneriler geliştirmektir.

Bu temel amaç kapsamında aşağıdaki başlıca sorulara cevap aranmiştir:

- Gültepe ve Yatıkmsuluk Mahalleleri'nde katılımcıların gecekondü dönüşüm projelerinin konut ve çevre niteliği üzerindeki etkileri konusundaki kişisel kanıları ve tutumları nasıldır?
- Katılımcıların gecekondü dönüşüm projeleri konusundaki bilgileri ve ilgileri hangi düzeydedir?
- Katılımcıların gecekondü dönüşüm projelerini destekleme ya da desteklememe davranışını etkileyen tutumları nelerdir?
- Katılımcıların gecekondü dönüşüm projeleri konusunda bilgi kaynaklarından yararlanma düzeyleri nasıldır?
- Katılımcıların gecekondü dönüşüm projeleri konusunda ilgili kişi ve kurumlara güven düzeyleri nasıldır?



- Katılımcıların gecekondu dönüşüm projeleri karar ve uygulama süreçlerine katılımları hangi düzeydedir?
- Katılımcıların demografik ve diğer toplumsal özellikleri nelerdir?
- Demografik ve diğer toplumsal özelliklerin gecekondu dönüşüm projeleriyle ilgili davranış ve tutumlara etkisi nasıldır?

### 3.2. Araştırmanın Kapsamı ve Sınırlılıklar

Araştırmamız Ankara ilinde belediyeler ve TOKİ işbirliğinde gerçekleştirilen gecekondu dönüşüm projelerini kapsamaktadır. Ankara ilinde belediyeler ve TOKİ işbirliğinde 2003-2011 tarihleri arasında gerçekleştirilen gecekondu dönüşüm projesi sayısı 22'dir. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bu projelerden 6'sının %100, 3'ünün %99, 4'ünün %98, 4'ünün ise %90 ve üzeri oranda tamamlandığı belirlenmiştir.

Ankara ili çapında bir örneklem üzerinde çalışma yapmak için yeterli zaman, finansman ve insan gücü kaynağının bulunmaması nedeniyle araştırma alanı TOKİ ve belediyelerin işbirliği ile gecekondu dönüşüm projesi gerçekleştirilen Ankara ili Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri ile sınırlandırılmıştır. Gültepe Mahallesi'nin bağlı olduğu Altındağ Belediyesi'nden alınan hak sahipleri listesinde 212 kişi; Yatıkmusluk Mahallesi'nin bağlı olduğu Mamak Belediyesi'nden alınan hak sahipleri listesinde ise, 176 olmak üzere toplam 388 hak sahibi olduğu belirlenmiştir. Ancak, anket uygulaması sırasında dönüşüm öncesi ve sonrasında bu iki mahallede oturan hak sahibi sayısının yaklaşık 175 kişi olduğu anlaşılmıştır.

Dönüşüm sonrasında Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri'nde oturan hak sahiplerinin sayısının ilgili belediyelerden alınan hak sahipleri listelerindeki sayıdan az olmasının iki temel nedeni bulunmaktadır. İlki, TOKİ hak sahipleriyle 100 m<sup>2</sup>'ye 1 daire düşecek şekilde anlaşmıştır. Bu nedenle, 100 m<sup>2</sup>'den büyük arsası olanlara 1' den fazla daire düşmüştür. İkincisi, gecekondu dönüşüm kararı alınmasının ardından hak sahipleri varislerinin de bu haktan yararlanarak daire sahibi olabilmeleri için arsalarının bir bölümünü varislerine satmış veya devretmişlerdir.

### 3.3. Araştırmanın Hipotezleri

Bu çalışmada, gecekondu dönüşüm projelerinin konut sorununun çözümündeki rolü incelenmiştir. Bu kapsamda, gecekondu dönüşüm projelerine hak sahiplerinin katılım ve desteklerinin

sağlanmasının projelerin başarısını olumlu yönde etkileyeceği varsayımından hareketle aşağıdaki hipotezler araştırma hipotezleri olarak belirlenmiştir:

Hipotez 1: Gecekondu dönüşüm projelerinin konut ve çevre kalitesini artırması hak sahiplerinin bu projeleri destekleme davranışlarını olumlu yönde etkilemiştir.

Hipotez 2: Hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm projesi hakkındaki kanaatlerinin olumlu olması bu projeleri destekleme davranışlarını olumlu yönde etkilemiştir.

Hipotez 3: Hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm projelerine katılımlarının sağlanması bu projeleri destekleme davranışlarını olumlu yönde etkilemiştir.

### 3.4. Araştırmanın Yöntemi ve Teknikleri

Araştırma kapsamındaki verilerin elde edilmesinde literatür taraması ve anket yöntemlerinden yararlanılmıştır. Literatür taraması yöntemiyle ulusal ve uluslararası literatür taranarak kentleşme, konut ve gecekonduya ilişkin kavramlar incelenmiş; dünyada ve Türkiye'deki konut politikalarının gelişimi ortaya konmuş; kentsel dönüşüm ve gecekondu dönüşüm uygulamaları hakkında kaynaklar toplanmıştır. Anket yöntemi ise, araştırma kapsamındaki Gültepe ve Yatıkmuşluk Mahallelerinde yaşayan hak sahiplerinin demografik özelliklerinin, gecekondu dönüşüm projeleri konusundaki tutum ve davranışlarının ve projelere katılım ve destek düzeylerinin belirlenmesinde kullanılmıştır.

Araştırma kapsamında toplanan veriler frekans, faktör ve çapraz tablo analizleri ile Ki-Kare testine tabi tutulmuştur. Frekans analiziyle katılımcıların yaş, cinsiyet, gelir seviyesi, eğitim durumu gibi demografik özelliklerinin yanı sıra, gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin görüşleri ve projelere katılım düzeyleri belirlenmiştir. Faktör analizi ankette kullanılan soruların belirli başlıklar altında gruplandırılmasında, geçerlilik ve güvenilirlik analizlerinin yapılmasında kullanılmıştır. Çapraz tablo analizleri değişkenler arasındaki ilişkiyi ortaya koymak Ki-Kare testi ise, değişkenler arasındaki ilişkinin tesadüfî bir ilişki olup olmadığını tespit etmek amacıyla kullanılmıştır.

### 3.5. Araştırma Bulgularının Değerlendirilmesi

*Konutların içsel niteliğine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konutların içsel nitelikleriyle ilgili olarak ankette verilen oda sayısı ve odaların yerleşimi, pencere, balkon ve koridorlarının düzeni,

ısıtma sistemi, sıhhi tesisat ve elektrik tesisatı kalitesinin önceki konutlarına kıyasla daha iyi olduğu ifadelerine %75 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar. Ancak, oturlan konutun büyüklüğünün arttığı ve konut içerisinde kullanılan malzemenin kaliteli olduğu ifadelerine katılım düzeyi %60'lara düşmektedir.

*Konutların dışsal niteliğine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konutların dışsal nitelikleriyle ilgili olarak ankette verilen dış boya ve yalıtım, merdivenlerin yerleşimi, gün ışığından yararlanma durumu ve binaların genel görünümünün önceki konutlarına kıyasla daha iyi olduğu ifadelerine %78,4 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar. Ancak, balkon sayısı ve balkonların yerleşiminin önceki konutlarından daha iyi olduğu ifadesine katılım düzeyi %54,1'e düşmektedir.

*Konut alanının çevresel niteliğine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konut alanının çevresel nitelikleriyle ilgili olarak ankette verilen gece aydınlatması, çevredeki binaların birbirlerine yakınlık-uzaklık durumu ve trafik yoğunluğunun önceden yaşadıkları çevreye kıyasla daha iyi olduğu ifadelerine % 94,6 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar. Ancak, çevredeki açık ve yeşil alanların bakımının eskisinden daha iyi olduğu ifadesine katılım düzeyi %73,6'ya düşmektedir.

*Konut alanının altyapısal niteliklerine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konut alanının altyapısal nitelikleriyle ilgili olarak ankette verilen su, elektrik, doğalgaz, telefon, kablo TV, otopark ve toplu taşıma gibi altyapı unsurlarının kalitesinin önceden yaşadıkları çevreye kıyasla arttığı ifadelerine %81,1 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar. Ancak, gezinti, dinlenme ve spor alanları, yeşil alanlar ve çocuk oyun alanlarının kalitesinin öncekinden daha iyi olduğu ifadesine katılım düzeyi %52'ye düşmektedir.

*Konut alanının sosyal niteliklerine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konut alanının sosyal nitelikleriyle ilgili olarak ankette verilen komşuların gelir düzeyi, eğitim ve köken bakımından benzer oldukları, apartmanlardaki ve yakın çevredeki insanların genelde birbirlerini tanıdıkları ifadelerine %57,4 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar. Ancak, komşuluk ve sosyal ilişkilerin daha iyi olduğu; alışveriş yapılan yerlerin, sağlık, eğitim ve ibadet yerleri gibi sosyal tesislerin kalitesinin arttığı ifadelerine katılım düzeyi %27,7'ye kadar düşmektedir.

*Konut alanının yapısal ve çevresel güvenliğine ilişkin görüşler:* Katılımcılar, yaşadıkları konut alanının yangına, trafik kazalarına, doğal

afetlere, can ve mal güvenliğine ve hırsızlığa karşı önceden yaşadıkları konut alanına göre daha güvenli olduğu ifadesine %57,5 ve üzeri oranlarda katılmaktadırlar.

*Gecekondu dönüşüm projelerini destekleme durumu:* Katılımcıların %67,6'sı gecekondu dönüşüm projelerini olumlu bulurken, %25'i olumsuz bulmaktadır. %7,4'ü ise bu konuda henüz bir kanaate sahip değildir. Dönüşüm sürecinde ve sonrasında yaşanan gelişmelerin katılımcıların gecekondu dönüşüm projeleri konusundaki kanaatlerini etkilediği anlaşılmıştır.

*Gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin olumlu kanaatler:* Katılımcılar, gecekondu dönüşüm projesi sonrasında sağlıklı konutlarda yaşamaktan kurtulmaları, mahallelerindeki altyapı sorunlarının çözülmesi, çocuklarının gecekondu ortamının olumsuz etkilerinden kurtulması ve oturdukları konutların gelecek için iyi bir yatırım olduğu konularında genel olarak olumlu kanaatlere sahiptirler.

*Gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin olumsuz kanaatler:* Konut içerisinde kullanılan malzemenin kalitesi ve kullanılabilirliği, eski komşuluk ilişkilerinin devam etme durumu, talep ve beklentilerin yetkililer tarafından dikkate alınması, konut taksitlerinin tutarı, yeni konutlara taşınana kadar kira veya konut yardımı yapılması, konutları teslim aldıktan sonra ortaya çıkan sorunların yetkililer tarafından çözülmesi, gecekondu dönüşüm projesi sonrasında TOKİ ve belediyenin mahalleye yönelik ilgi ve alakasının devamı konularında genel olarak olumsuz kanaatlere sahiptirler.

*Gecekondu dönüşüm projelerine katılım durumları:* Katılımcıların %63,5'i gecekondu dönüşüm kararının alınması ve uygulanması sürecinde görüşlerine başvurulmadığını belirtmiştir. yine, katılımcıların %27,7'si yetkililer tarafından mahallelerinde yapılan halk toplantısına katılarak proje hakkında bilgi sahibi olmuşken, %58,1'i ise, belediye tarafından kendilerine yapılan yazılı bilgilendirme vasıtasıyla bu konuda bilgi sahibi olduklarını belirtmiştir. Bununla birlikte, katılımcıların %94,6'sı gecekondu dönüşüm kararı alınması ve uygulanması sürecinde kendilerine danışılmasının daha doğru olacağını düşünmektedir.

*Konut ve çevre kalitesinin artırılması ile projelere destek arasındaki ilişkiler:* Gecekondu dönüşüm projeleri kapsamında konutların içsel ve dışsal niteliklerinin iyileştirilmesinin hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm projelerini destekleme davranışlarını olumlu yönde etkilediği görülmüştür. Ancak, gecekondu dönüşüm projesi

sonrasında, konut alanının “çevresel, sosyal ve güvenlikle” ilgili niteliklerinin iyileşmesiyle hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm projelerini destekleme davranışları arasında anlamlı ilişkilerin olmadığı belirlenmiştir. Dolayısıyla, araştırma bulgularının konut ve çevre niteliğinin artırılmasının hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm projelerini destekleme davranışlarını olumlu yönde etkileyeceğini öne süren Hipotezi 1’i kısmen desteklediğini söyleyebiliriz.

*Gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin kanaatler ile projelere destek arasındaki ilişkiler:* Katılımcıların gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin olumlu kanaatlerinin olduğu konularda bu projeleri destekleme davranışı gösterdikleri görülmüştür. Diğer yandan, katılımcıların gecekondu dönüşüm projelerine ilişkin olumsuz kanaatlerinin olduğu konularda da bu projeleri desteklemeye devam ettikleri anlaşılmıştır. Dolayısıyla, araştırma bulgularının katılımcıların gecekondu dönüşüm projesi hakkındaki kanaatlerinin olumlu olmasının bu projeleri destekleme davranışlarını olumlu yönde etkileyeceğini öne süren Hipotez 2’yi kısmen desteklediğini söyleyebiliriz.

*Projelere katılım ve projeleri destekleme davranışı arasındaki ilişkiler:* Hak sahiplerinin yetkililer tarafından bilgilendirilmesi, dönüşüm sürecinde rol oynayan kişi ve kurumlara güven duymaları, dönüşüm projesi ile ilgili görüşlerinin sorulması, projelere katılımlarının sağlanmasına yönelik tekniklerin kullanılması ve siyasal tercihlerinin gecekondu dönüşüm projelerini destekleme davranışlarını etkileyeceği varsayılmıştır. Araştırma sonucunda, hak sahiplerinin dönüşüm sürecinde rol oynayan kişi ve kurumlara güven duymalarının projelere desteği artırdığı, ancak dönüşümle ilgili olarak hak sahiplerinin görüşlerine başvurulmamasının ise, projelere desteği olumsuz yönde etkilemediği görülmüştür. Dolayısıyla, araştırma bulgularının katılımcıların gecekondu dönüşüm projelerine katılımlarının sağlanmasının onların bu projeleri destekleme davranışlarını olumlu yönde etkileyeceğini öne süren Hipotez 3’ü kısmen desteklediğini söyleyebiliriz.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de 2003 yılından itibaren gerçekleştirilen düzenlemelerle konut ve kentsel dönüşümle ilişkin politikaların belirlenmesi görevi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, bu politikaların uygulanması görevi ise, merkezde TOKİ’ye, yerelde ise belediyelere verilmiştir. Özel sektör konutlar ve altyapısının inşası aşamasında sürece dâhil olmakta, Bakanlık ve TOKİ tarafından belirlenen ölçütlere

göre faaliyet göstermektedir. İnşa edilen konutlar ve altyapının denetimi TOKİ tarafından yapılmaktadır. Dolayısıyla, geçmişte olduğu gibi kentsel gelişim yap-satçı müteahhitlerin insafına bırakılmamıştır. Bakanlık, TOKİ ve belediyeler politika belirleyici, uygulayıcı ve denetleyici olarak piyasaya yön vermektedirler.

Gecekondu dönüşüm alanları genellikle kent merkezlerinde yer almakla birlikte, arazi yapısı ve mülkiyet sorunları nedenleriyle yap-satçı müteahhitler tarafından karlı görülmeyle dönüşürülemeyen (Mesela Ankara'da Gültepe, Yatıkmusluk, Aktaş, Şentepe, Kuzey Ankara Girişi gibi) yerlerdir. Dönüşüm sonrası mülkiyet sorunlarının çözülmesi ve konut ve çevre kalitesinin artırılmasıyla bu mahallelerin değeri artmıştır.

Gecekondu dönüşüm projelerinde öncelikle yerinde dönüşüm yönteminin tercih edildiği, arazi yapısının yerleşime uygun olmadığı yerler için istisna olarak başka yere taşıyarak dönüşüm yöntemine başvurulduğu görülmüştür. Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri'nde anketimize katılan hak sahiplerinin %86,5'inin 15 yıl ve daha uzun süredir aynı mahallelerde yaşıyor olması bu görüşümüzü desteklemektedir. Yine, anketimize katılan hak sahiplerinin %57,4'ü yeni taşındıkları konut alanındaki komşularının gelir düzeyi, eğitim ve köken bakımından kendileriyle benzer düzeyde olduklarını belirtmiştir.

Gecekondu dönüşüm projelerinin konut ve çevre kalitesini artırdığı belirlenmiştir. Gültepe ve Yatıkmusluk Mahalleleri'nde anketimize katılan hak sahipleri %61,5 ve üzeri oranlarda konutların içsel niteliğinin, %54,1 ve üzeri oranlarda konutların dışsal niteliğinin ve %73,6 ve üzeri oranlarda da konut alanının çevresel niteliklerinin arttığı görülmüştür.

Gecekondu dönüşüm projeleri kapsamında dönüşüm alanlarının fiziksel ve mekânsal boyutlarıyla ele alınmasına karşın, dönüşüm alanlarının ekonomik ve sosyal gelişimine yönelik çalışmaların yapılmamasının önemli bir eksiklik olduğu belirlenmiştir. Diğer yandan, hak sahiplerinin dönüşüm sürecine katılımlarının sadece yazılı bilgilendirme ve halk toplantılarıyla sınırlandırılması da başka bir eksiklik olarak görülmektedir.

Araştırmamızın bulguları kapsamında gecekondu dönüşüm projelerinin başarısı, yerel halkın projelere katılımı ve desteğinin sağlanması noktalarında aşağıdaki önerilerde bulunulmuştur:

- Gecekondu dönüşüm projelerini bütüncül planlama anlayışı çerçevesinde ele alan bir yasal düzenleme yapılmalıdır.

- Belediyeler tarafından halkla ilişkiler yöntemleri kullanılarak hak sahiplerinin beklentileri tespit edilmelidir.
- TOKİ ve belediyelerin işbirliği ile gecekondu dönüşüm alanlarında yaşayan hak sahiplerinin ekonomik ve sosyal yönden desteklenmelerine yönelik projeler geliştirilmelidir.
- Gecekondu dönüşüm projelerinin çevresel ve sosyal altyapıyla birlikte tamamlanmasına önem verilmelidir.
- Konut içerisinde kullanılan malzemelerin kalitesine ve kullanışlı olmasına özen gösterilmelidir.
- Hak sahiplerine ve kiracılara yeni konutlarına taşınana kadar geçen sürede belediyeler tarafından kira veya konut yardımı yapılmalıdır.
- Konutlar hak sahiplerine teslim edildikten sonra ortaya çıkan sorunların çözümünde yetkililer tarafından gerekli hassasiyet gösterilmelidir.
- Hak sahiplerine konutları teslim edildikten sonra da belediyenin bu mahallelere yönelik ilgi ve alakasının sürdürülmesi gerekmektedir.
- Belediyeler tarafından hak sahiplerinin gecekondu dönüşüm kararı alınması ve uygulanması süreçlerine katılmalarını sağlayacak teknikler geliştirilmelidir.

## KAYNAKÇA

- ABELSON**, John vd. (2001). A Review of Public Participation and Consultation Methods, [vcn.bc.ca/citizens-handbook/compare\\_participation.pdf](http://vcn.bc.ca/citizens-handbook/compare_participation.pdf), (10.02.2011).
- AKKAR**, Z. Müge (2006). "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye", Planlama Dergisi, C. 2, S. 36, s: 29-39.
- ATAÖV**, Anlı ve Sevin OSMAY (2007). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU JFA, C. 24, S. 2, s: 57-82.
- AYRIM**, M. Sami (2007). Türkiye'de Konut Sorunu ve İlgili Uygulamalar, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Ankara: Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- BAKIR**, Mustafa (2010). "Ülkemiz Kentsel Dönüşüm Pratiğinde TOKİ'nin Rolü", KBAM Bölgesel Gelişme/Planlama Arama Konferansında Sunulan Bildiri, Ankara, 20-21 Eylül, <http://blog.metu.edu.tr/www.kbam/?s=KBAM+Bildiriler>, (15.04.2011).
- BAYRAKTAR**, Erdoğan (2007). Bir İnsan Hakkı Konut TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretim Seferberliği, İstanbul, Boyut Yayın Grubu.
- BAYRAKTAR**, Erdoğan (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ankara, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.
- DEMİRKIRAN**, Sanem (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Edirne, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- DOHERTY**, Joe (2004). "European Housing Policies: Bringing The State Back In?", European Journal of Housing Policy, V. 4, N. 3, p: 253-260.

- EIPP**, European Institute for Public Participation (2009). Public Participation in Europe an International Perspective, [www.participationinstitute.org/wpcontent/.../pp\\_in\\_e\\_report\\_03\\_06.pdf](http://www.participationinstitute.org/wpcontent/.../pp_in_e_report_03_06.pdf), (07.01.2011).
- ERDEN**, Dilek (2006). "*Kentsel Yenileşme Projelerinin Gentrification Hedefleri ve Etkileri*", içinde, İstanbul'da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sakinleri, T. İSLAM ve D. BEHAR (der.), İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, s: 75-83.
- ESMERAY**, A.Aydın (1996). Türkiye'de Konut Sorununa Bir Çözüm Olarak Konut Kooperatifçiliğinin Gelişimi ve Türk Konut Politikası İçerisindeki Yeri, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü.
- GERAY**, Cevat (2007). "*Toplumsal Konut Yöneltili Gereği Üzerine*", içinde, Prof. Dr, Cahit TALAS Anısına Güncel Sosyal Politika Tartışmaları, B.C. ATAMAN (der.), Ankara Üniversitesi SBF Yayın No. 595, Ankara, Ankara Üniversitesi Basımevi, s: 351-363.
- GÖKSU**, A. Faruk (2006). "*Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortakları*", TMMOB Ankara Şubesi Bülteni, S. 40, s: 40-45.
- İŞİK**, Kezban (1994). "*Konut Koşullarının İnsan Sağlığı Üzerine Etkisi*", SDÜ Tıp Fakültesi Dergisi, C. 1, S. 1, s: 68-71.
- İŞIKKAYA**, Devrim (2008). Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı, yayımlanmamış doktora tezi, İstanbul, Yıldız Tenik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- KARA**, Gülten (2007). "*Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı'nda Sunulan Bildiri, Ankara, 2-6 Nisan, [http://www.Hkmo.org.tr/resimler/ekler/S63E\\_8afdcc1ebd85daa\\_ek.doc](http://www.Hkmo.org.tr/resimler/ekler/S63E_8afdcc1ebd85daa_ek.doc), (08.07.2010).
- KELEŞ**, Ruşen (2008). Kentleşme Politikası, Ankara, İmge Kitabevi.
- KOÇ**, Hülya (2009). "*İzmir'de Konut Çevrelerinde Nitelikli Yapılaşma Üzerine Görüşler*", TMMOB İzmir Kent Sempozyumunda Sunulan Bildiri, İzmir, 8-10 Ocak, s: 515-526.
- KOCABAŞ**, Arzu (2006). Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, İstanbul: Literatür Yayıncılık.
- KUMAR**, Sunil (2008). "*Global Housing and Urban Policy*", in Understanding Global Social Policy, N, YEATES (ed.), Bristol, The Policy Pres and the Social Policy Association, s: 179-205.
- NEF**, New Economics Foundation With Members of The UK Community Participation Network (1998), Participation Work 21 Techniques of Community Participation for The 21st Century, [http://www.dundecity.gov.uk/dundecity/uploaded\\_publications/publication\\_286.pdf](http://www.dundecity.gov.uk/dundecity/uploaded_publications/publication_286.pdf), (08.01.2012)
- NURENGİN KOCAMEMİ**, Gaye (2006). Kentsel Dönüşüm Süreci Kızılçesme Örneği, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul, Mimarşinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- OĞUZ**, Dicle vd. (2010). "*Kentçi Endüstri Alanlarının Dönüşümüne Bir Model: İzmit Sekapark*", *Coğrafi Bilimler Dergisi*, C. 8, S. 2, s: 157-167.
- ÖKTEM**, Binnur (2006). "*Neoliberal Küreselleşmenin Kentlerde İnşası: AKP'nin Küresel Kent Söylemi ve İstanbul'un Kentsel Dönüşüm Projeleri*", *Planlama Dergisi*, C. 2, S. 36, s: 53-65.
- ÖKTEM**, Binnur (2005). "*Küresel Kent Söyleminin Kentsel Mekânı Dönüştürmedeki Rolü: Büyükdere-Maslak Aksı*", H. KURTULUŞ (der.), İstanbul, Bağlam Yayıncılık, s. 25-77.
- ÖNER**, Şebnem (2007). Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi,



- yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Zonguldak, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- ÖZKIRAZ**, Ahmet ve Halim Emre ZEREN (2009). “*Yerel Yönetimlerde Halk Katılımı Tokat İl Merkezinde Uygulamalı Bir Çalışma*”, Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, S. 2, s: 229-247.
- ÖZTAŞ**, Nihan (2005). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul, Mimarınan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- POLAT**, Sibel (2005). Mimarlık ve Kentsel Yaşam Kalitesinin Sağlanmasında Dönüşüm Projelerinin Rolü: Bursa - Santral Garaj Bölgesi Örneği, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Bursa, Uludağ Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- REID**, J. Norman (2000). Community Participation How People Power Brings Sustainable Benefits to Communities, USDA Rural Development Office of Community Development, <http://www.rurdev.usda.gov/rbs/ezec/Pubs/commparticrept.pdf>, (04.01.2012).
- SILVEIRA**, Kevin. vd. (1993). A Summary of Citizen Participation Methods For The Waterfront Development Project in Oconto, Wisconsin, Department of Agricultural Economics University of Wisconsin, <http://www.aae.Wisc.edu/cced/931.pdf>, (04.01.2012).
- ŞİŞMAN**, Aziz ve Didem KİBAROĞLU (2009). “*Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı’nda Sunulan Bildiri, Ankara, 11-15 Mayıs, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/0e6be4ce76ccfa7_ek.pdf), (06.08.2010).
- TEKELİ**, İlhan (1996). Türkiye’de Yaşamda ve Yazında Konut Sorununun Gelişimi, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Konut Araştırmaları Dizisi 2, Ankara, ODTÜ Basım İşliği.
- TEMEL**, Selin (1992). Türkiye’de Sosyal Konut ve Sosyal Konut Politikası, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü.
- TERZİ**, Fatih (2004). Geçekondu Alanlarına Yönelik Politika ve Yasal Düzenlemelerin Bu Alanlar Üzerindeki Etkileri: Kağıthane Örneği, yayımlanmamış yüksek lisans tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- THORNLEY**, Andy (2004). “*Metropolitan Alanda Yönetişim Politika Koordinasyonu ve Halk Katılımıyla İlgili Kısıtlamalar*”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’nda Sunulan Bildiri, İstanbul, 27-30 Kasım, s: 38-51.
- TOKİ** Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (1993). Karşılaştırmalı Konut Politikaları ve Finansmanı Araştırması, İstanbul, Kent Basımevi.
- TOPRAK**, Zerrin (2001). Kent Yönetimi ve Politikası, İzmir, Anadolu Matbaacılık.
- TURAN**, Nurcan (1992). Konut Sorununun Çözümünde Bir Alternatif Olarak Konut Kooperatifleri ve Eskişehir İlindeki Konut Kooperatiflerinin Sosyoekonomik Analizi, yayımlanmamış doktora tezi, Eskişehir: Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- TUROK**, Ivan (2004). “*Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim*”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu’nda Sunulan Bildiri, İstanbul, 27-30 Kasım, s: 25-30.
- UN-HABITAT** United Nations Human Settlements Programme (2010). State of the World Cities 2010/2011 Bridging The Urban Divide, London Sterling, VA, Earthscan Publishing For a Sustainable Future.
- UN-HABITAT** United Nations Human Settlements Programme (2009a). Urbanisation Challenges And Poverty Reduction In ACP Countries, <http://www.unhabitat.org/downloads/docs/acp/brochureenglish.pdf>, (13.01.2010).

- UN-HABITAT** United Nations Human Settlements Programme (2009b), Slum Upgrading Facility Newsletter, <http://www.Unhabitat.org/prms/listItemDetails.aspx?publicationID=2481>, (12.02.2010).
- UN-HABITAT** United Nations Human Settlements Programme (2008). State of the World Cities 2008/2009 Harmonious Cities, London and Sterling, VA, Earthscan Publications Ltd.
- UN-HABITAT** United Nations Human Settlements Programme (2007). Slums: Past, Present, and Future the Critical Role of Policy, [http://www.unhabitat.org/downloads/docs/Press\\_SG\\_visit\\_Kibera07/SG%214.pdf](http://www.unhabitat.org/downloads/docs/Press_SG_visit_Kibera07/SG%214.pdf), (15.05.2010).
- ÜSTÜN**, Gül (2009). Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul: On İki Levha Yayıncılık A.Ş.
- WB** World Bank (2000). Cities in Transition: World Bank Urban and Local Government Strategy, Washington, DC <http://siteresources.worldbank.org/INTINFNETWORK/Resources/urban.pdf>, (09.01.2011).
- YERLİYURT**, Bora. ve Emre AYSU (2008). “*Kentsel Kıyı Alanlarında Yer Alan Sanayi Bölgelerinde Dönüşüm Potansiyelinin Değerlendirilmesi; Haliç-Tersaneler Bölgesi*”, Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimimarlık Fakültesi E-Dergisi, C. 3, S. 2, s: 194-205.
- YETGİN**, Feyzullah (2007). “*Avrupa Birliği ve Türkiye Konut Politikaları Üzerine Bir İnceleme*”, Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, C. 23, S. 2, s: 311-330.
- YILMAZ**, Zeynep (2004). “*Kentsel Yenileme Canlandırma Projesinde Katılımın Değerlendirilmesi ve Trabzon Örneği*”, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu’nda Sunulan Bildiri, Ankara, 8-10 Kasım, s: 579-597.
- 775** Sayılı Gecekondu Kanunu, R.G: 30/07/1966-12362.
- 5104** Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, RG: 12/03/2004-25400.
- 5162** Sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, RG: 12/05/2004-5162.
- 5216** Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, RG: 23/07/2004-25531.
- 5366** Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, R.G: 05/07/2005-25866.
- 5393** Sayılı Belediye Kanunu, R.G: 13/07/2005-25874.
- 644** Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname RG: 04/07/2011-27984.
- 648** Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname RG: 17/08/2011-28028.
- <http://www.ekodialog.com/kentekonomileri/turkiyede-konut-sorunu.html>, (05.12.2011a).
- <http://www.ekodialog.com/kentekonomileri/turkiyede-konut-politikasi.html>, (05.12.2011b).
- <http://batmancagdas.com/iluh-deresi-projesi-simsekte.htm>, (13.12.2011).
- <http://www.ibb.gov.tr/trTR/Pages/Haber.aspx?NewsID=15984>, (11.02.2011).
- <http://www.izmir.bel.tr/projelerb.asp?pID=56&psID=0>, (13.12.2011).
- <http://mitademo.com/mimarlik/duisburg-1/>, (13.12.2011).
- <http://www.stargazete.com/politika/kentseldonusume-ilk-imza-rize-den-haber-396485.htm>, (13.12.2011).
- <http://www.toki.gov.tr/>, (08.09.2011).