

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MALİYE BÖLÜMÜ

MALİYE ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİKLER:
TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİK ÇEŞİTLERİ
VE ÖNERİLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma Zehra ÖZDAŞ

MAYIS- 2019

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

MALİYE BÖLÜMÜ

MALİYE ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİKLER:
TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİK ÇEŞİTLERİ
VE ÖNERİLER**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma Zehra ÖZDAŞ

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Birol KARAKURT

MAYIS- 2019

TRABZON

ONAY

Fatma Zehra ÖZDAŞ tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvikler: Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yönelik Mali Teşvik Çeşitleri ve Öneriler**” adlı bu Çalışma 25.10.2019 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda oybirliği / oyçokluğu ile başarılı bulunarak jürimiz tarafından Maliye Anabilim Dalı Yüksek Lisans Programı’nda **yüksek lisans tezi** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyesi		Karar			İmza
Unvanı - Adı ve Soyadı	Görevi	Kabul	Ret		
Prof. Dr. Ersan ÖZ	Başkan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Prof. Dr. Mehmet TUNÇER	Üye	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Prof. Dr. Birol KARAKURT	Üye	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Prof. Dr. Yusuf SÜR MEN
Enstitü Müdürü

BİLDİRİM

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca KTÜ - Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kılavuzu'na uygun olarak hazırlanan bu çalışmada yararlanılan kaynakların tümüne eksiksiz atıf yapıldığını, aksinin ortaya çıkması durumunda her tür yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

Fatma Zehra ÖZDAŞ

21.05.2019

ÖNSÖZ

Doğal afetler, yapılan savaşlar, iç göçler, artan nüfus gibi faktörler kentlerin zaman içerisinde eskimesine ve yıpranmasına neden olmuştur. Bu yüzden birçok kentsel alan eski canlılığını yitirerek atıl hale gelmiştir. Kentsel alanları atıl halden kurtarmak, çöküntü alanlarının iyileştirilmesi, tarihi değeri bulunan alanları korumak, ekonomik büyümeyi sağlamak gibi amaçlarla kentsel dönüşüm projeleri devreye sokulmuştur.

Bu çalışmada, kentsel dönüşümü gerçekleştirmek için kullanılan teşvik araçları ve bunların olumlu olumsuz etkileri üzerinde durulmuştur. Dünya’da ve Türkiye’de uygulanan dönüşüm projelerinde uygulanan mali teşvikler incelenmiştir. Bu bağlamda Türkiye’de dönüşüm projelerinde uygulanacak mali teşvik politikaları önerilerinde bulunulmuştur.

Çalışmanın ilk bölümünde kentsel dönüşümün tanımı ve geçirdiği tarihsel gelişim evrelerinden bahsedilmiştir. Devamında kentsel dönüşümün amaçları, özellikleri ve sebepleri açıklanmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanış biçimleri ele alınmıştır. İkinci bölümde ise daha çok kentsel dönüşümde yer alan aktörler ve bunların oluşturduğu ortaklıklar konu edilmiştir. Bu ortaklıkların en önemlisi olan Kamu- Özel Sektör Ortaklığı’nın üzerinde durulmuştur. Üçüncü bölümde teşvik tanımı, kentsel dönüşümlerde devletlerin kullandıkları teşvikler açıklanmıştır. Mali reform tanımı yapılarak kentsel dönüşümlerde nasıl bir mali reform yapılması sorusuna cevap verilmeye çalışılmıştır.

Bu tez çalışmasında bana rehber olan danışman hocam sayın Prof. Dr.Birol KARAKURT’a ve tezimin daha iyi olması için görüşlerini ifade eden jüri üyelerine teşekkürlerimi borç bilirim. Bu süreç içerisinde bana desteğini esirgemeyen ve yanımda olan aileme teşekkür ederim.

Mayıs, 2019

Fatma Zehra ÖZDAŞ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	IV
İÇİNDEKİLER	V
ÖZET.....	IX
ABSTRACT	X
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	XI
TABLOLAR LİSTESİ.....	XII
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ GEÇİRDİĞİ EVRELER VE TÜRKİYE'NİN SÜRECİ.....	3
1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	3
1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	5
1.2.1. Dünya'da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	6
1.2.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi.....	12
1.3. Kentsel Dönüşümün Nedenleri	17
1.3.1. Ekonomik Sebepler	20
1.3.2. Yüksek Nüfus Artışı.....	21
1.3.3. Sosyal Gelişim Yetersizliği	21
1.3.4. Küreselleşme	21
1.3.5. Demokratikleşme.....	22
1.3.6. Gecekondulaşma	23
1.3.7. Çevresel Sürdürülebilirlik	24
1.3.8. Doğal Afetler ve Savaş.....	24
1.4. Kentsel Dönüşümün Amacı	25
1.5. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri.....	27
1.5.1. Yeniden Geliştirme.....	27
1.5.2. Sağlıklaştırma.....	28
1.5.3. Yeniden Canlandırma.....	28
1.5.4. Koruma.....	29
1.5.5. Düzenleme.....	29

1.5.6. Temizleme	30
1.5.7. Boşlukları Doldurarak Geliştirme	30
1.5.8. Yenileme	30
1.5.9. Soylulaştırma.....	31
1.6. Kentsel Dönüşüm Süreci.....	31
1.7. Kentsel Dönüşümün Avantajları ve Dezavantajları	34
1.8. Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Ekonomik Sürdürülebilirliği	36

İKİNCİ BÖLÜM

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İŞLEYİŞİ VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ.....	37
2.1. Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Sürecin İşleyişi.....	37
2.1.1. Kamu Sektörü.....	39
2.1.1.1. Merkezi Hükümet.....	40
2.1.1.2. Yerel Yönetim.....	41
2.1.2. Özel Sektör	42
2.1.3. Yerel Halk	43
2.1.4. Sivil Toplum Kuruluşları (STK)	44
2.2. Ortaklık	45
2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık	48
2.3.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık Türleri	49
2.3.1.1. Kentsel Dönüşümde Kamu Sektörü-Yerel Yönetim Ortaklığı.....	50
2.3.1.2. Kentsel Dönüşümde Özel Sektör-Özel Sektör Ortaklığı.....	50
2.3.1.3. Kentsel Dönüşümde Kamu Sektörü-Özel Sektör Ortaklığı	51
2.3.1.3.1. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Yapısı.....	53
2.3.1.3.2. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Önemi ve Amacı.....	54
2.3.1.3.3. Kamu Sektörü-Özel Sektör Ortaklığının Özelliği	54
2.3.1.3.4. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Nedenleri	55
2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Katılım	56
2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Kuruluşlar	59
2.5.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Uluslararası Kuruluşlar	60
2.5.1.1. Dünya Bankası (WB)	60
2.5.1.2. Avrupa Yatırım Bankası (EIB)	61
2.5.1.3. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD).....	63
2.5.1.4. Japon Uluslararası İşbirliği Bankası (JBIC).....	63
2.5.1.5. Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA)	64
2.5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Ulusal Kuruluşlar	64
2.5.2.1. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	65

2.5.2.2. İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK A.Ş.).....	65
2.5.2.3. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)	66
2.5.2.4. Yerel Yönetimler.....	68
2.5.2.5. Bankalar	69

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİKLER: TÜRKİYE’DE MALİ TEŞVİK ÇEŞİTLERİ.....	70
3.1. Kentsel Dönüşüm Teşvik Politikaları	70
3.1.1. Teşvik Kavramı	70
3.1.2. Teşviklerin Amaç ve Özellikleri	71
3.1.3. Teşvik Araçlarının Sınıflandırılması ve Çeşitleri.....	72
3.1.3.1. Finansal Teşvikler	73
3.1.3.2. Mali Teşvikler	73
3.1.3.3. Diğer Teşvikler	74
3.2. Kentsel Dönüşümde Teşvik Uygulamaları	77
3.2.1. Yasal Düzenlemeler	78
3.2.1.1. Dünya’da Yasal Düzenlemeler	78
3.2.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler.....	79
3.2.1.1.1.1. Amerika Birleşik Devletleri.....	79
3.2.1.1.1.2. Avrupa Birliği Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenlemeler	82
3.2.1.1.1.2.1. Avrupa Birliği’nde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yasal Düzenlemeler: Örnek Ülkeler.....	83
3.2.1.1.1.3. Japonya	86
3.2.1.1.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler	87
3.2.1.1.2.1. Brezilya	87
3.2.1.1.2.2. Hindistan	88
3.2.1.1.2.3. Güney Afrika	89
3.2.1.2. Türkiye’de Yasal Düzenlemeler	90
3.2.2. Dünya’da Kamusal Teşvikler	93
3.2.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Kamusal Destekler	93
3.2.2.1.1. Amerika Birleşik Devletleri	93
3.2.2.1.2. Avrupa Birliği	98

3.2.2.1.2.1. Avrupa Birliği'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Mali Teşvikler: Örnek Ülkeler	99
3.2.2.1.3. Japonya.....	103
3.2.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kamusal Destekler.....	105
3.2.2.2.1. Brezilya	105
3.2.2.2.2. Hindistan	107
3.2.2.2.3. Güney Afrika.....	110
3.2.3. Türkiye'de Kamusal Teşvikler	112
3.3. Kentsel Dönüşümde Teşvik Uygulamalarının Değerlendirilmesi.....	119
3.4. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Mali Teşvik Önerileri.....	126
SONUÇ.....	129
YARALANILAN KAYNAKLAR.....	132
ÖZGEÇMİŞ.....	148

ÖZET

Kentsel dönüşüm projeleri atıl olan alanların ekonomik hayata yeniden kazandırılması için yapılan kapsamı geniş uygulamalardır. Kentlerde sosyal ve ekonomik açıdan oluşan olumsuzluklar toplumda tabakalaşmaya neden olmuştur. Bu ayrışmalar sonucunda kentlerin bazı kesimleri kullanılamaz hale gelmiş ve ekonomik canlılığını yitirerek köhnemeye uğramıştır. Çöküntü alanlarında ekonomik canlılığın yeniden kazandırılması ve toplum içindeki ayrılıkların ortadan kaldırılması için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. Bu uygulamalarda kamu sektörü, özel sektör, yerel yönetimler, sivil toplum kuruluşları, yerel halk, ulusal ve uluslararası finansörlerin katılımının olduğu kentsel dönüşümlerle olumlu sonuçlar alınmıştır. Özellikle kamu sektörü ve özel sektörün birlikte uyguladıkları kentsel dönüşüm projelerinin olumlu etkisi mevcuttur.

Dünya’da ve Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşümlerde hangi teşvik politikaları izlendiği ve bunların ortaya çıkardığı sonuçlar bu tez kapsamında açıklanmaya çalışılmıştır. Türkiye’nin nasıl bir kentsel dönüşüm mali teşvik politikası gerekliliği üzerinde durulmuştur.

Anahtar kelimeler : Kentsel Dönüşüm Projeleri, Aktörler, Kamu-Özel Sektör Ortaklığı, Teşvikler
Mali Teşvik

ABSTRACT

Urban regeneration projects are wide extent applications which are applied for bringing inactive fields in economic life again. In cities, social and economic problems cause stratification in society and as a result of this dissolution, some parts of cities become unusable and losing its economic vitality, remain idle. Urban transformation projects are begun to applied to again economic vitality and remove social dissolution in undeveloped areas. This applications give positive results when public, private sector, local authorities, non-governmental organizations, local population and national and international sponsors work together. There are positive feedbacks in urban transformation when there is cooperation of public and private sectors especially.

In this thesis, it is going to be explained that, in Turkey and World, what kind of promotions are followed and what are their consequences. It also emphasizes that, what kind of urban regeneration incentives policy can be applied in our country and what kind of fiscal incentives are required for its practicability.

Keywords : Urban Regeneration Projects, Actors, Cooperations of Public and Private Sectors, Promotions, Incentives, Fiscal Incentives

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil Nr	Şekil Adı	Sayfa Nr
1	Sürdürülebilirlik Performanslı Kentsel Dönüşüm	15
2	Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Nedenleri	19
3	Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Nedenleri	20
4	Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	27
5	Kentsel Dönüşüm Süreci	33
6	Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci.....	34
7	Kamu-Özel Ortaklık Yapısı	54
8	Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri ve Beklentileri.....	59

TABLolar LİSTESİ

Tablo Nr	Tablo Adı	Sayfa Nr
1	Dünya’da Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	11
2	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	16
3	Gecekonduların Analitik Tanımlanması.....	23
4	Kentsel dönüşüme aktörlerin katılımları.....	38
5	Kentsel Dönüşüm Sürecindeki Aktörlerin-Temsilcilerin Tipleri	39
6	Kentsel Dönüşüm Projelerinde İşlevlerine Göre Katılımcılar	58
7	Teşvik Araçlarının Sınıflandırılması	75
8	Teşvik Araçlarının Çeşitleri.....	76
9	Türkiye’de Kentsel Dönüşümle ilgili Çıkarılan Kanunlar ve Amaçları	92
10	Japonya’da Kentlerin Gelişimini Teşvik Etmek İçin Kullanılan Sistemler	104
11	Türkiye’de Kentsel Dönüşümle ilgili Faiz Destekleri (2019).....	114
12	Türkiye’de Kentsel Dönüşümle ilgili Kira Destekleri (2019)	116
13	Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanlarındaki Nüfus Değişimi.....	121
14	Ülkelerin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Yasalar ve Mali Teşvikler	123
15	Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Yasalar ve Mali Teşvikler.....	125

KISALTMALAR LİSTESİ

AB	: Avrupa Birliği
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
ABI	: Alan Bazlı Teşvik
AET	: Avrupa Ekonomik Topluluğu
AİY	: Alman İmar Yasası
AMRUT	: Kentsel Dönüşüm ve Yenileme için Atal Misyonu
AR-GE	: Araştırma ve Geliştirme
AYB (EIB)	: Avrupa Yatırım Bankası
BID	: İş Geliştirme Bölgesi
BM	: Birleşmiş Milletler
CEPAC	: Olası Ek İnşaat Sertifikası
CIAM	: Modern Mimarlık Kongresi
CID	: Şehir Geliştirme Bölgesi
DPT	: Devlet Planlama Teşkilatı
DTÖ	: Dünya Ticaret Örgütü
EBRD	: Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
EMURB	: Belediye Kentleşme Şirketi
ERDF	: Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu
ESDP	: Avrupa Mekansal Kalkınma Planlama
FAR	: Kat Alanı Oranı
HID	: Konut Geliştirme Bölgesi
HKMO	: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
HUD	: ABD Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı
IBRD	: Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası
IFC	: Uluslararası Finans Kurumu

IMF	: Uluslararası Para Fonu
İİBF	: İktisadi İdari Bilimler Fakültesi
İLBANK A.Ş.	: İller Bankası Anonim Şirketi
İLBANK	: İller Bankası
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
LIHTC	: Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi
JBIC	: Japon Uluslararası İşbirliği Bankası
JICA	: Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı
JNNURM	: Jawaharlal Ulusal Kentsel Yenileme Misyonu
KBAM	: Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Ağı
KDV	: Katma Değer Vergisi
KOBİ	: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
MİA	: Merkezi İş Alanları
MOUD	: Hindistan Kalkınma Bakanlığı
NAFTA	: Kuzey Amerika Serbest Ticaret Antlaşması
No	: numara
ODTÜ	: Orta Doğu Teknik Üniversitesi
OECD	: Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
PDNR I-II	: Ulusal Bölgesel Kalkınma Politikası
PID	: Kamu İyileştirme Bölgesi
PİLOT	: Vergi Yerine Ödeme Tahvili
PPP	: Kamu-Özel Sektör Ortaklığı
SBE	: Sosyal Bilimler Enstitüsü
SİD	: Özel Gelişim Bölgesi
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TAN	: Vergi Tahmin Notları
T.C.	: Türkiye Cumhuriyeti
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclis
TİF	: Vergi Artış Finansmanı

TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odalar Birliği
TOBB	: Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜBİTAK	: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu
UDZ	: Kentsel Gelişim Bölgesi
ULB	: Kentsel Yerel Organlar
ULCRA	: Kentsel Tavan ve Düzenleme Yasası
UNCTAD	: Birleşmiş Milletler Ticaret ve Kalkınma Konferansı
UNESCO	: Koruma Alanları Yönetim Birimi
Üniv.	: Üniversite
vb.	: ve benzerleri
yy	: yüzyıl

GİRİŞ

Sanayi devrimiyle birlikte kırsal alanlardan kentlere yoğun göç başlamıştır. Bu durum bir yandan kentlerde yaşayan nüfusu hızla artırırken, diğer yandan yeni yerleşim birimlerine ihtiyacı da artırmıştır. Dolayısıyla kentsel yaşam alanlarının inşası da hızla ilerlemiştir. II. Dünya Savaşı sonrasında ise yıkılan kentlerin yeniden inşası için kentsel dönüşüm projeleri kullanılmıştır.

Geçmişte ve günümüzde de olduğu gibi bu projelerle amaçlanan kaliteli yaşam sağlayan sağlıklı alanlar ve yapılar oluşturmaktır. Sağlıklı kentsel dönüşüm projelerinde, vizyonu olan, halkın, yerel yönetimin, devletin bulunduğu, tarihi değeri olan kentlerin ve alanların korunduğu, alt yapıyla birlikte üst yapının koordineli şekilde oluşturulduğu, atıl alanlara ekonomik canlılık getiren, yeşil alanların oluşturulduğu, estetik özelliği olan, meydan ve sokakların işlevsel hale getirildiği ve insana hizmet eden mekanların tasarlandığı yapılar oluşturmaktır.

Ekonomik ve sosyal yapıda yaşanan gelişmeler ve değişimler kentleri de değişime ve dönüşüme zorlamıştır. Özellikle de küreselleşmeyle birlikte kentleri cazibe merkezleri yapmak isteyen ülkelerin kullandıkları en önemli araç, kentsel dönüşüm uygulamaları olmuştur. Ülkeler ise gerek yasal destekler gerekse uyguladıkları mali teşviklerle dönüşümlerden istenilen sonucu elde etmeye çalışmışlardır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları şehir bölge planlamacıları, kent bilimciler, mimarlar ve mühendisler tarafından çalışılmakla birlikte, konunun mali boyutu sadece ekonomik değerlendirmeler üzerinden ele alınmıştır. Kentsel dönüşüme ilişkin mali teşvikler ve diğer destekler literatürde ele alınmamış ve göz ardı edilmiştir. Bu çalışma literatürdeki bu eksiklik içinde ele alınmış ve değerlendirilmiştir. Bu değerlendirmeye esas metinler ise yasal mevzuat ve konuya ilişkin tebliğlerdir. Bu durum çalışmanın esas kısıtıdır. Bu kısıtı aşmak amacıyla başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarına imza koymuş ülke örnekleri ve bu ülkelerin yasal mevzuatlarından yararlanılmıştır. Bu ülkelerin yasal mevzuatları ve sağlanan mali teşvikler Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları için de referans alınmıştır. Bu çalışma şekillendirilirken Türkiye’de özellikle 1999 Marmara Depremi’nden sonra kentlerin yenilenmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirilmesi sıklıkla gündeme taşınmıştır. Çalışmada Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecini değerlendirmek ve sağlıklı uygulamaları hayata geçirmek amacıyla Dünya’daki uygulamalardan yararlanılarak Türkiye için çıkarımlarda bulunulmaya çalışılmıştır. Bu çerçevede Türkiye’nin kentsel dönüşümlerde uyguladığı mali teşvik politikalarının önemini ortaya koymak ve Dünya’da başarılı olmuş kentsel dönüşüm projeleriyle Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşümlerde nasıl bir mali teşvik

politikaları uygulandığını karşılaştırıp öneriler sunmak amacıyla hazırlanan bu çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır.

Çalışmanın birinci bölümünde; kentsel dönüşümün tanımı yapılarak dönüşümün tarihsel gelişimi, nedenleri, amaçları, süreci ve avantaj ve dezavantajları irdelenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise kentsel dönüşüm sürecindeki aktörler, ortaklık ve ortaklık türleri açıklanmıştır. Dünya’da en çok kullanılan ortaklık türlerinden olan Kamu-Özel Sektör Ortaklık yapısının üzerinde durulmuştur. Ayrıca Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine destek veren ulusal ve uluslararası kuruluşlar açıklanmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde kentsel dönüşüm teşvik politikaları üzerinde durulmuş, Dünya’da ve Türkiye’de dönüşüm projelerinde kullanılan teşvik uygulamaları açıklanmıştır. Ayrıca gelişmiş, gelişmekte olan ülkeler ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm teşvikleri değerlendirilmiş ve eleştiriler yapılarak, Türkiye için başarılı ülke uygulamalarına benzer yapılardan hareketle öneriler sunulmuştur.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ GEÇİRDİĞİ EVRELER VE TÜRKİYE'NİN SÜRECİ

1.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

İçerisinde güvenli şekilde yaşanan, yönetim birimleri olan ve yaşam standartlarının kırsala göre daha elverişliliği olan kentlerin zaman içerisinde ihtiyaçlara cevap verebilmesi için değişim göstermesi gerekmektedir. Bu değişime ayak uyduramayan kentler insanların ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelmekte ve bu durum kentlerin dönüşüme uğramasını gündeme getirmektedir.

Kentsel dönüşüm veya "Kentsel Yenileme" kavramı İngilizcede "Urban Regeneration" teriminin karşılığıdır. Fakat Türkçede "kentsel yenileme"olan bu terim İngilizceye çevrildiğinde "Urban Renewal" kelimesi Türkçede "kent'in planlanması" şeklinde kullanılan teknik terim haline gelmiştir. Regeneration kelimesinin Türkçedeki sözlük karşılığı ise "yeniden hayat verme, canlandırmadır. Fiziksel çöküntüye uğramış kentsel alanın yıkılması faaliyetini de kapsayacak biçimde yeniden yapılandırılması "kentsel yenileme" olarak nitelendirilmektedir (İnce, 2006: 6).

Standart bir tanım bulunmamasıyla birlikte "kentsel dönüşüm" kentsel sorunları ekonomik, fiziki, sosyal ve çevresel koşulları içerisine dahil eden ve tümleşik bir ölkü ve eylem olarak tariflenmektedir (Roberts, 2000: 19). Kentsel dönüşüm diğer bir tanımda ise, kentlerin bozulmaya maruz kaldıkları süreçleri daha iyi kavramak ve uygulamaya geçilecek dönüşümde ortaya çıkan neticeler hakkında fikir birliğine varılması şeklinde tanımlanmaktadır (Yakupçebioğlu, 2016: 253).

Kentsel problemler ve buna bağlı olarak ortaya çıkan ihtiyaçlar doğrultusunda o bölgenin ekonomik, mekânsal ve toplumsal niteliklerinin ele alınması neticesinde uygulanabilir bir yol güzergahı kentsel dönüşümler sayesinde oluşturulmaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümle birlikte kamu sektörü, özel sektör ve halk katılımının sağlanmasını ileri sürenler, fakir bölgelerin iyileştirilmesine ve çevre-donatı-yapı üçlüsünün ıslahına çalışan, şahısların yaşam alanlarının yanısıra sanayi ve ticaret sayesinde ekonominin de gelişmesini hedefleyen; ilaveten, kent merkezlerini, bugünkü yaşama ayak uydurabilecek özelliğe ulaştırmak için oluşturulmuş planlama faaliyeti olarak görmek mümkündür. Kentsel dönüşüm projeleri sayesinde yaşanabilir nezih kentler meydana getirilmektedir (Acuner, 2014: 253). Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel mekanların

planlanması ve bunların geliştirilmesinden daha ziyade, mevcut olan kentsel mekanların planlanması ve bunların idare edilmesiyle alakalıdır (Akkar, 2006: 29).

Kentsel dönüşüm projeleri sağlıklı, yetersiz, eskiyen, insanların ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelen kentsel alanları, yeniden toplumsal, ekonomik ve kültürel hayata kazandırmayı amaçlamaktadır (Doğan, 2015: 515). Bu tür projeler kentlerin ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlarını çözmekte kullanılmaktadır.

Dönüşüme konu olan alanın nüfusun özellikleri, konut koşulları, sosyo-ekonomik durumu, yerel işletmelerin faaliyet koşulları, bölgeye göç durumu, bölgenin tarihi, kültürel dokusu ve yerel özellikleri gibi kriterler göz önünde bulundurularak kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmiştir. Sağlıklı ve yaşanabilir kentler oluşturulmasında kamu yararı önemli bir olgudur. Toplumun katkısının desteklediği dönüşüm projelerinin istenilen amaca ulaşmada etkisi büyüktür. Başarılı olmuş Dünya uygulamalarında aşağıda işaret edilen prensiplerin de dikkatle ele alınması gerekmektedir. Bunlar (<https://www.urbanland.uli.org/>, 2015):

- **Uzun vadeli bir vizyon oluşturma;** gelecekteki toplumsal ihtiyaçlara cevap verecek şekilde planlamaların yapılması
- **İşbirliğini teşvik etme;** yerel halk ve ilgilenen tarafların (planlamacılar, ekonomistler, mimarlar, mühendisler, peyzaj mimarlar, devlet görevlileri, yatırımcılar, geliştiriciler, pazarlamacılar, mülk yöneticileri gibi) içinde bulunduğu kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için işbirliği içinde olmasıdır. Yerel halkın katılımcı olmasıdır. İlgili kararlar açık şekilde tartışılmasıdır.
- **Kültürel miras koruma;** şehri simgeleyen, tarihi kültürel değeri olan varlıkların korunmasıdır.
- **Bütünleşik ağlar oluşturma;** şehrin dönüşümünde kanalizasyonlardan, metro hatlarına ve kaldırımlardan işlevsel binalara kadar koordineli şekilde yapılmasıdır.
- **Arazi kullanımını optimize etme;** atıl alanları kentsel hayata katma, bu alanlara canlılık ve işlev vermedir. Bu alanlar en büyük brüt getiri sağlamasıdır.
- **Kamusal alanın canlandırılması;** bu alanlarda (meydan, sokak cadde gibi) kullanışlığı artırmak canlı ve kolay erişilebilir hale getirmesidir.
- **Sağlıklı ve sürdürülebilir topluluk kurma;** yeşil alanların oluşturulması ve kendi kendine yetebilen enerjisini kendi üreten sistemler yapılmasıdır.
- **Ekonomik gelişmeyi entegre etmek;** daha fazla iş imkanı sağlaması, arazilerin yeni kimlikleriyle kentsel ekonomide etkili olmasıdır. Sokaklardaki mağazaların cazip ticari alanlar haline getirilmesidir.
- **Çeşitliliği teşvik etmek – güzelleştirmek;** işlevsel demografik ve estetik çeşitlilik sağlamasıdır.

- **İnsanlar için tasarım;** şehirler insana hizmet etmesidir. Seyir alanları oluşturma, ulaşım kolay ve yaya erişimi göz önünde bulunulması buna örnek gösterilebilir. Sokaklar, meydanlar ve parklar gibi kamusal tesisler, kamu ihtiyaçlarına göre yenilenmeli ve korunmasıdır.
- **Etap etap olma;** Evlerin ve binaların yenilenmesi tedrici olmalı ve etap etap tamamlanmasıdır (<https://www.inspiringcities.org>, 2018).
- **Finansal desteği olması;** sağlam mali desteğin olması ve hızlı şekilde mali kaynağa sahip olmasıdır (<https://www.inspiringcities.org>, 2018).

Kentsel dönüşüm, yalnızca yenileme değildir, aynı zamanda var olan sosyal, kültürel dokunun korunması için de gereklidir. Bunun için de dönüşümün kapsamlı olması önemlidir. Kentsel dönüşümler nitelik olarak kapsamlı bir uygulama olmalarından dolayı, kesin (mutlak) araçlara ihtiyaç duymaktadır. Bunlar ana hatlarıyla (Gümüşboğa, 2009: 16):

- Yasalar-mevzuat
- Kurumsal çerçevenin oluşturulması
- Finansal destek sağlanması
- Programlar ve hedeflerin belirlenmesi
- Ortaklıkların (kamu-özel sektör) oluşturulması

Dönüşümlerin hukuki bir zemine oturtulması gerekmektedir. Dönüşümlerin başarılı olabilmesi için hak sahiplerine kredi sağlanması, düşük oranlı faiz desteği, kira yardımı gibi her ülkede farklılık gösteren mali desteklerin/teşviklerin bulunması şarttır. Bununla birlikte dönüşümü yürütecek kurumların belirlenmesi ve sürece ilişkin pratiklerin hükümetlerin politikalarında belirtilmesi gerekmektedir.

1.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Bulunduğu durumdan farklılaşma değişim olarak tanımlanmaktadır. Değişim gelişmeye göre kenti yeniden revize etmeyi ifade etmektedir. Yerkürede üzerinde var olan her varlık sürekli bir değişim içindedir. Değişimlerin olumlu tarafları olduğu gibi olumsuz tarafları da mevcuttur. Değişme kavramı ise, planlanmış ya da planlanmamış rastgele bir modelin, bir süreç neticesinde mevcut bir durumdan başka duruma geçmesi şeklinde tanımlanmaktadır. Değişim prosesi neticelendiğinde, yani istenilen hedeflere kavuşulunca dönüşüm oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm mevcut bulunan bir yapıdan daha ileri seviyedeki, yenilenmiş ya da daha önce yenileme yapılmış başka bir yapıya ulaşmaktır. Mevcut olan bir nesneyi yeniden üzerine eğilerek, yeni durum ya da olaylara göre düzeltmek ve yeni şekle sokmak yenileme olarak nitelendirilmektedir. Rastgele bir nesneyi zamana

ve çağa göre geri kalmış görüntüsünden kurtarıp kullanılabilir şekle dönüştürme; eski bir yapıda olan bozulmuş kısımları aslına uygun şekilde onarmaya, restorasyon denmektedir (Kaypak, 2010: 86).

Bu değişim süreci içerisinde kentler de canlılar gibi değişime ve insan kullanımına hizmet etmek için zamanın gerektirdiklerine ayak uydurmak zorundadır. Bu yüzden kentlerin atıl hale gelmemesi sosyal ve ekonomik yaşamın içinde kalabilmeleri için kentsel dönüşüm projeleri uygulamaya konulmuştur (Doğan, 2015: 515).

1.2.1. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Depremler, devasa yangınlar, yıkımlar, savaşlar ve işgaller gibi sebepler sonucunda kentlerin bütünü veya bir parçası yıkılmış veya bozulmaya maruz kalmıştır. Bu yüzden zaman içerisinde kentler yenileme veya dönüşüm geçirilmesi sorunlarıyla karşı karşıya kalmışlardır. Son zamanlarda gündemde olan “kentsel dönüşüm” terimi, daha önce kentsel yenileme formunda ele alınmıştı. (Doğan, 2015: 515). 19. Yüzyıl Avrupasında kentlerin büyüme faaliyetleri neticesinde, bazı alanların yıkılarak yeniden inşası kentsel dönüşüm olarak nitelendirilmektedir. Yine bu yüzyılda kamu sektörü ile gerçekleştirilen kentsel dönüşümler iki farklı temelde gerçekleşmiştir. Bu iki temelin ilki İngiltere’de 1851 yılında çıkarılmış olan ve kentlerde siyaset üreten Konut Yasasıdır. İkincisi ise Fransa’da 1851-1873 yılları arasında yapılan, gelişim ve alt yapı müdahalelerini kapsayan Vali Haussmann’ın kentsel dönüşüm uygulamalarıdır (Çolak ve Öngören, 2013: 5).

I. Dünya Savaşı bitiminden sonra kentler, Fordist ekonomi olarak adlandırılan sistem istikametinde gelişim göstererek, 1910’larda tek bir merkezin olduğu ideal kent planlamasından, 1920’lerde tarihi kültür endişesi bulunmayan yenileme uygulamalarına, 1930’lu yıllarda ise işlevsel olarak koruma ve bölgeleme terimleri şeklini almıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). Bu dönemde, kentlerde meydana gelen suç oranındaki yükseliş, gecekondu mahallelerinin yenilenmesine sebebiyet vermiştir (Mitchell, 1985: 255). Kentsel dönüşüm projeleri, 1940’lı yıllarda yıkılmış kentlerin yenilenmesi ve harabe haline gelmiş kültürel mirasların onarılması şeklindedir. 1950’li yıllarda ise kentlerin restorasyonu ve köhneleşen kentsel alanların ortadan kaldırılarak yeni bir kentsel kimlik oluşturulması şeklini almıştır (Özer vd., 2013: 4). 1960-1970 yılları arasında aşırı nüfus ve göçler neticesinde oluşan plansız kentleşmenin getirdiği bozuk alanların temizlenmesi olarak uygulanmışken, 1970-1990 yılları arasında konut alanlarında iyileştirme yapılarak yenileme çalışmaları şeklinde uygulanmıştır. 1980’den günümüze kadar olan sürede sürdürülebilir kent kavramı önem kazanmıştır.

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarını, sistematik temellerine ve dönemlerine göre dört başlık altında incelemek mümkündür (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63):

- **Modernizm ve Kentsel Yenileme (1910-1940):** 1910'lu yıllardaki ideal olan tek merkezli kent yapılanmalarına yönelik planlamalarda, şehirlerin modellendiği görülmektedir. Meydanlar, açık kamusal alanlar, yeşil alanlar veya bulvarlar gibi yerler kentlerde dönüştürülen alanların başında gelmiştir. 1920'li ve 1930'lu yıllarda ise modern kentlerin planlama şekline göre kentlerin yeni yapılarının oluşturulmasına odaklanılmış ve yapılan çalışmalar konunun önemini anlaşılmasını sağladığı gibi bu tarihlerden itibaren dönüşüm faaliyetleri de bu doğrultuda ilerlemiştir (Dinar, 2015: 25).

Avrupa kentleri I.Dünya Savaşından büyük bir yıkımla çıkmıştır. Kentlerde meydana gelen kentsel bozulma, Avrupa'daki hükümetleri bu hususta çözüm bulma sürecine sokmuştur. Kuzey Amerika'daki kentlerde ve Avrupa'daki kentlerde çöküntüye uğramış yaşam standartlarını elverişli hale getirebilmek için kentsel dönüşümler uygulanmaya başlanmıştır. Bu dönüşüm uygulamaları Amerika'da ilk başta "siyah insanları yerlerinden etme hareketi" olarak kamuoyunca algılanmıştır. Kentlerde yaşayan gelir düzeyi farklı insanlar kentlerin farklı alanlarına yerleşmişlerdir. Bu durum mekansal anlamda farklılaşma meydana getirirken sosyal anlamda da ayrılmaya sebebiyet vermiştir. Amerika'daki gelir dağılımındaki adaletsizlik ve sosyal yardım sisteminin dar kapsamlı olması, nüfusun büyük bölümünün kaliteli konutlarda oturmasına imkan tanımamıştır (Koçak ve Tolonlar, 2008: 402)

1. Dünya Savaşı ve Sanayi devriminin etkisiyle, kentleşme sürecinin hızlandığı ve geliştiği görülmektedir. Bu yüzden nüfusun artması ve nüfus hareketleri kentlerde çöküntü alanları meydana getirmiştir. 1910 yılında kentlerin güzelleşmesi amacıyla kentlerin dönüşümü yoluna gidilmiş, 1920 yılında ise modern kent planlanması yapılmaya başlanmıştır. Bu kent planlanmasında açık kamusal alanlar, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar oluşturulmuştur. 1930 yılında ise kent planlanmasında bazı ilkeler uygulanmıştır. Kentlerde alınan kararlarla tarihi miras niteliğindeki binalar ve yapıların korunması doğrultusunda dönüşümler yapılmıştır.

- **Endüstriyel Gelişme ve Kentsel Rehabilitasyon (1940-1960):** Almanya, Fransa, Belçika Batı Avrupa ülkeleri ve Hollanda II. Dünya Savaşı nihayetinde harabe olmuş bütün tarihi özelliği bulunan kentlerini yeniden inşa etme yoluna gitmişlerdir. Bu ülkeler iki büyük tehdidin altındaydılar. Bunlardan biri Sovyetler Birliğinin kültürel ve askeri baskısıyken, diğeri Amerika'nın kültürel ve ekonomik baskısı olmuştur. Avrupa ülkeleri bu iki tehdit altında yok olmamak amacıyla, kentlerinde bulunan kültürel mirasları korumaya karar vermişlerdir. 1970'lerin sonlarına gelindiğinde kentsel dönüşüm projelerinde devletin, yerel yönetimlerin ve halkın daha katılımcı olabileceği stratejiler tercih edilmeye başlanmıştır (Koçak ve Tolonlar, 2008: 402).

II. Dünya Savaşı sonrası dönemde harap olmuş kentlerin yeniden inşasına girişilmiştir. Bu yıllar içerisinde, Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkilerini azaltmak, İngiltere'de ise Sanayi Devrimi'nin etkisiyle meydana gelen işçi sınıfının yaşadığı kentleri yaşanabilir şekle dönüştürülebilmek ve ABD'de New Heaven kentini yenilemek amacıyla kentsel dönüşüm projeleri yapılmıştır. 1950'li yıllarda kendine has özelliğini yitirmemiş olan kentsel alanları yeniden ilk haline kavuşturmak, kentleri restore etmek ve bozulan bir kentsel alandaki fiziksel dokuyu tamamen yıkıp temizlemek amacıyla kentsel dönüşümler yapılmıştır (Özer vd., 2013: 4).

Kentsel dönüşüm projeleri, II. Dünya Savaşı'ndan sonra. refah devletlerinin Keynesgil politikaları ile kapitalist ekonomilerin yeniden dönüşüm stratejileri kökten değişmiştir. Genel olarak, bu ekonomik sistemde hem devlet hem de özel sektör önemli roller üstlenmiştir. Bu teoriye göre, devlet, konut, eğitim ve sağlık hizmetlerini toplumdaki refah devleti anlayışıyla eşitsizlikleri azaltmak için uygulamıştır.

1940'lı yıllarda kentler kapitalist bir ekonomik sistemi benimsemiş ve gelişme göstermişlerdir. Bu süre zarfında kentlerde oluşan sermaye birikimi ile kentsel büyüme sanayi mihrerli olarak bir gelişmiştir. Kentler, bu gelişim doğrultusunda merkezden uzak olan alanlara doğru genişleme içerisine girmiştir. Kentlerin merkezi kesimlerinde bulunan eski yıpranmış alanlar iyileştirilmiş ve lojman tarzı sosyal konutların inşa edilmesi yoluna gidilmiştir (Acar, 2014: 17).

1940 – 1960 arası dönemlerde de şehirleşme açısından tam anlamıyla bir dönüşümün yaşanmamıştır. Bu zaman aralığında meydana gelen kentsel dönüşüm, daha çok kentlerin kendi etraflarında açılım göstermeleri, bu şekilde de plansız bir takım yapılanmaların meydana çıkması şeklindedir. Dönem itibariyle, dönüşüm kentsel açıdan bir farklılaşma getirmekle beraber bu farklılaşma modernleşme anlamında değil, daha çok imkânları sınırlayan, nüfusu kalabalıklaştıran, hâlihazırda kentte yerleşik bulunan insanlara sunulan hizmetlerin aksamasına neden olan mahiyette bir dönüşümdür. Bu nedenle 1940 – 1960 arası dönemde de kentsel dönüşüm anlamında modern faaliyetlerden bahsetmek mümkün değildir (Dinar, 2015: 27).

1950 – 1960 dönemi arası gelişmelere bakıldığında kentsel mekandaki yıkıcı izleri ortadan kaldırmak, artan nüfus için barınma alanları oluşturmak ve yaşam koşullarını daha iyi hale getirmek amacıyla devletler kentler üzerinde projeler oluşturmuşlardır. 1950'lerde sanayileşme artarken tarım sektörü gerilemiş bunun sonucunda işsizlik tarım sektöründe artmıştır. Kırsal kesimde yaşayan halk kentlere göç etmiş bunun neticesinde kent çevresinde yeni yapılaşmalar ortaya çıkmıştır. Kentlerde plansızlaşma ve alt yapı hizmetleri (yol, su, kanalizasyon gibi) artan nüfusa yetersizleşmiştir. Bu gibi sebepler doğrultusunda kentlerde kamu sektörü ağırlıklı özel sektörün de dahil olduğu kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. 1960'lara gelindiğinde özel sektörün kentsel dönüşüm

projelerinde ağırlığı artmıştır. Doğaya önem veren plansız kentleşmenin önüne geçilmeye çalışılmıştır.

- **Postmodernizm ve kentsel yeniden canlandırma (1960-1980):** 1960 – 1980 döneminde girişilen kentsel dönüşüm faaliyetlerinde artış olmuştur. Kentler içinde tarihsel değeri olan alanların korunması üzerinde çalışmalar yapılmıştır.

Bazı kentlerdeki iş merkezlerinin bulunduğu alanlar 1960’larda giderek önemini yitirmeye başlamış ve çevresinde bulunan sağlık koşulları zayıf bölgeler yıkılmış veya yeniden imarı yapılmıştır. Hizmet ve yönetim fonksiyonları olan yeni alanlar bu alanlara ilave edilerek kentlerin canlandırılması yoluna gidilmiştir. Sağlıklaştırma çalışmaları kentlerde yoğun şekilde 1970’lerden itibaren daha çok turizme yönelik yapılmıştır. Özellikle turizm sektöründe yapılacak olan yatırımlarla kentlerin yenilenmeye gereksinim gösteren alanlarına dönüşüm sağlanmasına çalışılmıştır (Acar, 2014: 18).

Dünya ölçeğinde 1970’li yılların ortalarından itibaren ekonomik sistemin yeniden yapılmasıyla birlikte üretim şekli değişmiş ve sanayisizleşmeye paralel olarak, Avrupa ve Amerikadaki kentler bundan etkilenerek sosyal, ekonomik ve mekansal açıdan önemli değişimler yaşamışlardır (Özdemir, 2010: 3). Formasyon doğrultulu kentlerin yeniden işlevsel hale getirilmesi 1970’li yıllarda önem kazanmıştır. Bu yıllarda ekonomik anlamda değişim yaşanırken mekansal anlam da da değişimler yaşanmıştır. Sermayenin mobilitesi sonucu kentsel dönüşümlere yapılan yatırımların önemi artmıştır.

- **Endüstri Sonrası Gelişim ve Kentsel Rönesans (1980-Günümüz):** 1980’lerde kentsel dönüşüm projelerinin çoğunluğu kamu- özel sektör ortaklığı şeklinde gerçekleşmiştir. Sanayinin kentlerin dışına çıkarılmasıyla bu alanlarda emlak eksenli projeler, kentin ekonomisini canlandırmak, yatırımları artırmak ve bu alanlara nüfusu çekebilmek amacıyla yapılmıştır. Bu alanlarda arazi değerleri artmıştır. Yapılan dönüşümlerde, sağlıklaştırma çalışmalarında kamu yararının öncelikli olmasından ötürü, ticari endişelerle hareket edilmiştir. Dolayısıyla bu projeler belirli alanlarda yapılan kentsel dönüşümün sınırlı kalması kent merkezinde kalan yoksulların ihtiyaçlarının göz ardı edilmesine yol açan kentsel dönüşümler olarak değerlendirilmiştir.

1980 sonrası yürütülen kentsel dönüşüm projelerinde kentlerin yeniden yapılandırmasında ekonomik sistem ve küresel sürece entegrasyonu ile sermayenin yeniden üretilmesine aracılık edilmiştir. Sermayenin dolaşımıyla kent içinde bulunan bozulmuş alanları yeniden kullanılabilir hale getirilmesi, kentsel dönüşümün müdahale şeklini oluşturmuştur. Bu amaçla 1980’lerde Avrupa’ya kapsayan yeniden yapılanma temalı bilimsel araştırmalar yapılmış, Bellagio Konferansı 1987

tarihinde hazırlanmış, Avrupa Konseyi'nde 'Urban Renewal' adlı kampanya 1981 yılında başlatılmıştır. Avrupa ülkelerinde meydana gelen çalışmaların benzeri Amerika'da da yapılmıştır. Hedeflenen sürdürülebilir kentler oluşturmaktır (Tokay, 2011: 20). 1990 yılında ise yerel halkın isteklerine bağlı olarak projeler hayata geçirilmiştir. Bu dönemde konut eksenli, ticaret eksenli, tarihi alanların korunmasına yönelik ve turistik amaçlı kentsel dönüşümler uygulanmıştır. 2000'li yıllarda sanayinin kent dışına çıkarılmasıyla atıl kalan alanların yeniden değerlendirilmesi ve yüksek yoğunluğa sahip kentsel alanlar oluşturmak üzerinde durulmuştur.

Tablo 1 'de yıllar itibariyle tüm yönleriyle kentsel dönüşümün nasıl evrildiği ortaya konulmuştur. 1950 yılından itibaren 2000'li yıllar da dahil olmak üzere kentsel dönüşümlerde uygulanan temel stratejiler, sosyal, fiziksel, ekonomik ve çevresel içerikler ve bu uygulamalara katılan aktörler belirtilmiştir. Tabloda 1950'li yıllarda yerel ve merkezi hükümetin artık işlevini yitirmiş olan kentsel alanların yeniden inşasını master plan çerçevesinde birlikte yürütmüş oldukları görülmektedir. Özel sektör ikinci plandadır. Projelerde iç bölgeler önemsenmiş yeşil alanlar oluşturulmuştur. 1960'lı yıllarda ise bu alanların yeniden işlevlendirilerek canlandırılması yoluna gidilmiştir. 1970'li yıllarda yenilemede özel sektörün payı artış göstermiştir. Desantralizasyon önemsenmiş uygulamalar bu yönde geliştirilmiştir. Köhne alanların yeniden kent hayatına katılması amaçlı projeler yapılmıştır. 1980'li yıllarda ise yeniden geliştirme yapılarak özel sektör ve uzman birimler bu yıllarda ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşümler kentlerin dışında da yapılmış ve çevrenin düzenlenmesi uygulamaları ön plana alınmıştır. 1990'lı yıllarda daha kapsamlı bir uygulama yapılarak, toplumun istekleri ön plana alınmıştır. 2000'li yıllarda ise kentsel yenilenme fikri öne çıkmış, kamu-özel sektör işbirliği ve diğer aktörlerin de katılımının olduğu projeler hayata geçirilmiştir. Sürdürülebilir kentsel dönüşüm projeleri bu dönemde daha kapsamlı uygulamaya konulmuştur.

Tablo 1: Dünya’da Kentsel Dönüşümün Evrimi

	1950’li yıllar Yeniden İnşa	1960’lı yıllar Yeniden Canlandırma	1970’li yıllar Yenileme	1980’li yıllar Yeniden Geliştirme	1990’lı yıllar Yeniden Canlandırma	2000’li yıllar ve sonrası Rönesans
Temel strateji ve yönelim	Kentlerin yıpranmış bölgelerinin ekseriyetle“master plan” temelli yeniden imarı ve genişlemesi	1950’li yılların devamı; banliyölerin artması ve çevresel büyüme, ilk iyileştirme girişimleri	Alanın yenilenmesi ve semt planına yoğunlaşma, çevresel büyümenin devamı	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Kapsamı fazla olan yaklaşımlara yöneliş, bütünleşik iyileştirme yaklaşımları	Geniş kapsamlı uygulamalar
Temel aktör ve paydaşlar	Merkezi ve Yerel Yönetim, Özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu-özel sektör işbirliğinde dengeleme faaliyetleri	Özel sektörün rolünün artışı, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve alanında uzmanlaşmış birimlerin önemsenmesi, artan ortaklıklar	Ortaklık yaklaşımı	Kamu-Özel sektör ortaklığı
Eylemin mekânsal boyutu/ölçek	Yerel ve merkezi seviyenin öneminin artması	Eylemlerde bölgeselliğin ön plana çıkışı	İlk etapta bölgesel ve yerel düzey, daha sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980’li yılların başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel faaliyetlerin gelişimi	Yerel ve bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Özel sektör yatırımı azken, genelde kamu sektörü yatırımları önde	Özel sektörün öneminin artışı	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımların artışı	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasındaki dengenin giderek artması	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında denge
Sosyal içerik	Konut ve yaşam standartlarının rehabilitasyonu	Sosyal koşullar ve refahın Geliştirilmesi	Toplumsal temelli faaliyetler ve artan yetkiler	Devlet desteğiyle birlikte toplumun kendi işini kendi yapması	Toplumun rolünün önem kazanması	Sosyal gelişme ve bütünleşme
Fiziksel durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Mevcut alanların, 1950’lerin iyileştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Çoğunluk köhneleşmiş şehirsiz alanların yenilenmesi	Yeniden Geliştirme /yerine geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	1980’lerden daha tutarlı koruma	Tarihi mirasın korunması
Çevresel yaklaşım	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici İyileştirmeler	Yeni müdahalelerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu	Çevreye duyarlı uygulama

Kaynak: Demirkıran, 2008: 14.

1.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Dünya’da sanayileşmesini tamamlamış ülkeler bilgi toplumuna geçerken Türkiye kısıtlı olanaklarıyla sosyo-ekonomik alanda gelişimini sürdürmeye çalışmaktadır. Bu nedenle Türkiye kentleşme tecrübesi açısından gelişmiş ülkelere göre geriden gelmektedir.

Türkiye’de kentleşme hareketi esasen gelişmesi 1950’lerde Menderes hükümetinin iş başına gelmesi ve liberal ekonomiye geçilmesiyle başlamıştır. Bu dönemde sanayi sektöründe ve tarım sektöründe makinalaşmaya geçilmesi kentleşmede etkili olmuştur. Tarımda makinalaşma beraberinde istihdamın azalmasına sebebiyet vermiştir. Tarımın ekonomide ikinci plana düşmesi bu alanda iş bulma olanağının azalması köyden kentlere göçün başlamasında etken olmuştur. Kentlerin yoğun nüfusa hazır olmaması plansız kentleşmeyi meydana getirmiştir.

Türkiye’de planlama ve planlı kalkınma terimlerinin önem kazanmaya başladığı dönem 1960’lı yıllardır. Bu yıllarda geçmiş yıllara nazaran büyük ölçekli planlama idraki önemli olmuştur. Politik yapıda görülen planlama yönelimi neticesinde, gecekonduların artmasını, gecekondulaşmaya mani olma, gecekonduların rehabilite edilmesi, yerel yönetimlerin gecekondularına hizmet ulaştırmaları amacıyla büyük kentlerin iş imkanları ve göç arasında bir denge sağlanması konularına yönelildiği görülmektedir. Sosyal Demokrat oluşumlarının özellikle yerel yönetimlerde 1970’li yıllarda önem kazanması sonucunda sosyal niteliği olan kentsel hareketlerin başladığı görülmektedir. Bu dönem içerisinde Batı’daki uygulamalara benzerliği olan projeler uygulanmak istenmiş ancak kaynakların yeterli olmaması sebebiyle kesintiye uğramıştır. İlave olarak merkezi ve yerel yönetim arasındaki görüş ayrılıkları uygulamaya geçilememesinde en önemli etken olmuştur (Alpaslan ve Tüter, 2016: 19).

1970’li yılların başında toplumsal bilincin artması ve toplumsal anlamda çevreye daha duyarlı bir yaklaşım sergilenmesi, kent planlaması anlayışını değiştirmiştir. Bu bağlamda kentleşme konusunda insan sağlığının ve çevrenin de korunması buna bağlı olarak insanların doğal ortamları iç içe yaşayabilecekleri alanların kent dokularına işlenmesi gerektiğine inanılmıştır. Buna ilaveten doğal afetlerle ilgili çalışmalar yapılmış ve doğal afet oluşabilecek bölgelere yerleşimler yapılmaması sağlanmıştır. 1970’li yıllarda yapılan bu düzenlemeler ile kentsel anlamda bir güzellik, estetik sağlanırken kent dokusuna sindirilen doğal ortamların da daha güzel görünmelerine önem verilmiştir (Dinar, 2015: 34).

1980’li yıllar ve sonrası kentsel dönüşüm projeleri ve yerelleşme konusunda tam bir dönüm noktası olmuştur. İlk olarak Özal döneminde 3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası ve 3194 sayılı kanun ile Belediyelere planlama konusundaki yetkiler devredilmiştir. Yerel yönetimlere verilen kaynakların çoğaltılması neticesinde hemen hemen tüm büyük şehirlerde içeriği büyük planlama ve

inşa faaliyetlerine gidilmiştir. Bu faaliyetler içerisinde kentsel dönüşüm eylemleri önemli bir yer tutmaktadır. Bu eylemlerin içeriğine bakıldığında kentin tarihi dokusunun restorasyonundan gecekonduların rehabilite edilerek kullanılabilir kentsel alanlara dönüştürülmesine kadar çok geniş bir alanı kapsadığı görülmektedir. Bu yıllarda ilk kez İslah İmar Planı kavramı konut alanlarının affına yönelik olarak gündeme gelmiştir. Bu çerçevede plansız konut alanlarının kanunlaştırılmasına dair çıkarılan ilk yasa 1983 tarihli ve 2805 sayılı yasa olmuştur. Ancak 1983 yılından sonra 1984 ve 1986 yıllarında iki kanun çıkarılmıştır. 2981 sayılı ve 3290 sayılı bu yasalar hedef ve tema olarak ilk yasayla benzerlik göstermiştir. Sadece bu yasalarla “affedilecek” konut yerleşimlerinin kapsadığı alanı genişletmişlerdir. Düzensiz konut bölgelerinin dönüşümünü sağlama amaçlı olan ıslah imar planı (gecekondular affi) terimi ilk olarak bu yasalarla gündeme gelmiştir (Yüksel, 2007: 54).. 1990’lı yıllarda ise mülkiyet sorunları, belediyelere ayrılmış kaynakların ve imkanların yetersizliği nedeniyle belediyeler bu kentsel dönüşüm faaliyetlerini uygulamada başarılı olamamıştır (Şahin, 2006: 113).

1999 yılında yaşanan 17 Ağustos depremi kentsel dönüşüm alanında Türkiye’de bir milat olarak değerlendirilebilir. Deprem, bazı konularda önlemler alınması gerekliliğini ortaya koymuştur (Koçak ve Tolonlar, 2008: 403). 2000’li yıllardan itibaren kentin dışında bulunan konut çevreleri yüksek gelir grubu tarafından oluşturulmaya başlanmış, gecekondular bölgelerinde istihdam yapısında meydana gelen değişim neticesinde konut şekilleri de farklılık göstermeye başlamıştır. Belediye toplu konut kooperatifleri, özel sektörün yaptığı lüks konut siteleri, deprem riski bulunan alanlarda devlet kredisiyle yapılan afet konutları gibi konut sunuş biçimlerine gösterilecek örneklerden bazılarıdır (Özer vd., 2013: 4). Bu yıllarda AB uyum sürecine bağlı olarak ulusal stratejiler belirlenmiştir. 2002’de AK Parti hükümetinin tek başına iktidar olması yeniden siyasal istikrarın sağlanması ekonomik krize rağmen ülke ekonomisinde meydana gelen olumlu gelişme neticesinde büyük finansal destek gerektiren kentsel dönüşümler yeniden hayata geçirilmiştir.

2003 yılında yapılan yasal düzenlemelerle birlikte Başbakanlık Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. Toplu Konut İdaresi ülke çapında dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç gösteren kentsel bölgeler yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde uygulanmaya başlanılmıştır (Aydın ve Çamur, 2016: 56).

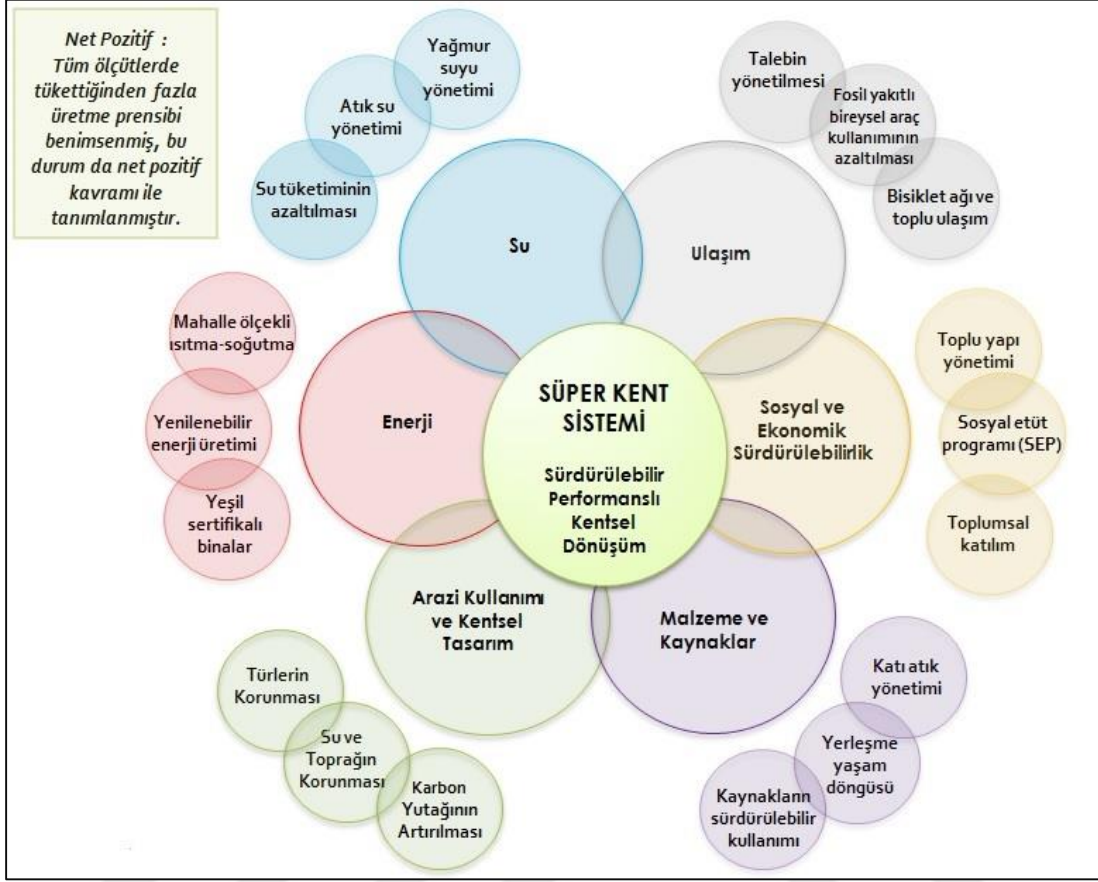
2000’li yıllarda yapılan yasal düzenlemeler kentsel dönüşümler için önemlidir. Belediyeleri doğrudan ve dolaylı olarak ilgilendiren bu düzenlemeler bu yönde uygulayıcılara yasal dayanak sağlamıştır. Bu düzenlemelerle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve belediyelere mali kaynak sunmasının yanında bu kurumlara yetki verilmesi yoluna gitmiştir. Fiziksel, ekonomik, çevresel olarak köhnemeye uğramış kentsel alanları yeniden canlandırılması için çıkarılan kanunlar, verilen yetki ve olanaklar bazen kanuni hedefinin dışındaki alanlar için de kullanılmıştır. Bunun sonucunda kentsel dönüşümde ilçe belediyeleri, büyükşehir belediyeleri, bakanlık ve idareler gibi çok sayıda aktör bu projelerin uygulayıcısı olmuştur. Bu yasal düzenlemelerle kentsel dönüşüm

konusunda en büyük sorumluluk Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bununla birlikte, büyükşehir belediyelerine ve son yetki sahibi olarak ilçe belediyelerine verilmiştir (Sadioğlu vd., 2016: 759).

2015 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve İstanbul Teknik Üniversitesi arasında imzalanan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Ortak Hizmet Uygulaması Protokolü” çerçevesinde “Ekolojik Yerleşme Birimi” kriterlerinin belirlenmesi hedeflenmiştir. Bakanlıkça Eskişehir ili pilot uygulama projesi olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda en etkin enerji verimliliği sağlayan yapılardan meydana gelen, kendi enerjisini yenilenebilir kaynaklarla üreten, depolayan, kullanan, uygun karma kullanım ile soğutulan yapıların ürettiği kullanılmayan ısıyı yeniden kullanılabilir hale getiren, doğru akım kullanan araçlar için de tesisat koşullarını meydana getiren, evlerdeki suyu ve yağmur sularını ayrı bir sistemde toplayan, evlerdeki kirli suyu arıtan, gri su ve yağmur suyunu temizleyen ve kullanımını sağlayan, yeşil alanların ve kentlerde tarımsal faaliyetlerin yapılacağı alanı temin eden, donatılara, ticaret ve iş yerlerine yaya ve bisiklet yolları ve toplu taşıma ile ulaşılabilen kendi iş imkanları ve donatılarını yaratan, petrol bazlı yakıtı olana bireysel araç kullanımını sınırlayan ve dönüşümden kaynaklı inşaatlardaki atıkları ve diğer oluşan atıkları değerlendiren uygulamalar teşvik edilmektedir. Sürdürülebilirlik Performanslı Kentsel Dönüşüm diğer adıyla Süper Kent Sistemi olarak adlandırılan projelerde; arazi kullanımı ve kentsel tasarım, enerji, su, ulaşım, malzeme ve kaynaklar, sosyal ve ekonomik sürdürülebilirlik olmak üzere 6 esasta geliştirilen tüm asgari kriterleri ve performans kriterlerini taşıyan kentler hayata geçirilmiştir. Süper Kent Sistemi ile en az % 44 daha düşük işletme giderlerini azlatması, % 44 daha düşük kamu gideri sağlaması, % 65 enerji verimliliği, % 65 su tasarrufunda etkili olması ve % 55 işletme verimliliği sağlaması ve projenin 14. yıldan başlayarak kamuya kar elde etmesi öngörülmektedir (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2015).

Şekil 1’de, Süper kent kavramını oluşturan sürdürülebilir kentsel dönüşümler de neyin amaçlandığı ifade edilmektedir. Sürdürülebilir kentsel dönüşüm kavramı ile sosyal alanda yapılan bu uygulamaların gelecek yıllarda etkisini gösterebilmesi için toplumsal katkının sağlanması, çevre halkının görüşlerinin alınması ve oluşturulan yapıların nasıl yönetilmesi konularına açıklık getirmesi gerekmektedir. Sürdürülebilir dönüşümlerle yapılan harcamaların gelecek yıllarda kendini amorti ederek kente ve ülke ekonomisine katkı sağlaması beklenmektedir. Doğal kaynakların verimli şekilde kullanılması amaçlanmaktadır. Kullanılan malzemelerin geri dönüştürülebilir olduğu uygulamalardır. Yenilenebilir enerjinin kullanılması ve enerji etkin binaların kullanımı süper kent uygulamalarında başlıca amaçtır. Su kullanımında tasarruf sağlayan bu uygulamada gri su denilen yağmur sularının geri dönüşüm sayesinde wc ve banyo sulamalarında kullanılması amaçlanmaktadır.

Şekil 1: Sürdürülebilirlik Performanslı Kentsel Dönüşüm



Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2015.

Tablo 2: Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Evrimi

Dönüşüm Değişkenleri ve Uygulamaları	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 Sonrası
Yapısal / Bağlamsal	Ekonomik Stratejiler: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Ekonomik Politikalar: Özelleştirme; AB ilişkileri Demografik Değişim: Doğudan batıya göç
Sosyo-Ekonomik	Konut Sunum Biçimleri: Yap- satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut İşgücü-Konut ilişkisi: Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	Konut Sunum Biçimleri: Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma İşgücü-Konut ilişkisi: Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan niteliksiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Konut Sunum Biçimleri: Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerindeki tarihî konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları İşgücü-Konut ilişkisi: Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
Yönetim / Uygulama	Yetkilerin Dağılımı: Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi Planlama Uygulamaları: Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Yetkilerin Dağılımı: Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 Planlama Uygulamaları: Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	Yetkilerin Dağılımı: Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
Kentsel Makroform	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropoliten Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	1. Gecekondular bölgelerinin sağlıklaştırılması; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekondular alanlarının yeniden yapılandırılması; 4. Bu alanlarda kentsel yenileme.	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme; 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve islah-imar uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması.	1. Kentsel alanlarda yenileme; 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması;

Kaynak: Acuner, 2014: 17, Ataöv ve Osmay, 2007: 60.

Tablo 2’de Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başlangıcından günümüzdeki durumuna gelinceye kadarki geçirmiş olduğu süreç gösterilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşümün ilk olarak 1950-1980 yılları arasında uygulanan dönüşüm projelerinde amaçlanan düşük gelirli bölgeleri daha yaşanabilir hale getirmek ve kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını yeniden dönüştürerek cazip kent merkezleri oluşturmaktır. Bu yıllar arasında kentsel dönüşüm

projeleri devlet eliyle yapılmıştır. 1980-2000 yılları arasında metropoller oluşturmak ve riskli alanların yeniden güvenli hale getirilmesi amacıyla devlet ve yerel yönetimlerle birlikte kentsel dönüşüm uygulanmıştır. 2000’li yıllardan sonra ise Avrupa Birliği (AB) uyum süreci ve doğrultusunda, kentsel dönüşüme ağırlık verilmiş ve ilave olarak büyükşehir belediyesinin yetkisinin artması gibi faktörler sonucunda devlet yetkisi yasalarla desteklenmiş büyükşehir belediyeleri ile apartman alanlarının rehabilitesi, siteler ve kapalı alanlar oluşturulması amacıyla kentsel dönüşüm yapılmıştır.

1.3. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, alt kentleşme ve kentsel genişlemeden kaynaklanan bazı kentsel sorunlar benzer olmakla birlikte, bu ülkelerde kentsel dönüşümün ortaya çıkışı çok farklı temelle dayanmaktadır.

Sanayileşme sürecini tamamlayan gelişmiş ülkelerin gelişmekte olan ülkelere göre daha erken kentleşmeye başladıkları ifade edilebilir. Gelişmiş ülkelerde, kentleşmeyle birlikte yoksul nüfus ortaya çıkmış, kentsel alanlarda yaşanan bozulma ve toprağın yok olması gibi sorunlar da artmıştır. Bu sorunlar yalnızca yerleşim yerleriyle sınırlı kalmamış ticaret alanları ve endüstri alanlarında kapsamıştır. Birçok alanı etkilemekte olan kentleşme planlama eksikliğine, alt yapı yetersizliğine, imarın etkisiz olmasına, ulaşım sorunlarının oluşmasına, hatalı arazi kullanımına ve ekonomik faaliyetlerin bozulmasına neden olmuştur. Gelişmiş ülkelerde kentleşmenin beraberinde getirdiği sorunlar göz önüne alınarak kentler yeniden rehabilite edilmiş, mahalleler kademeli olarak iyileştirilmeye başlanmıştır.

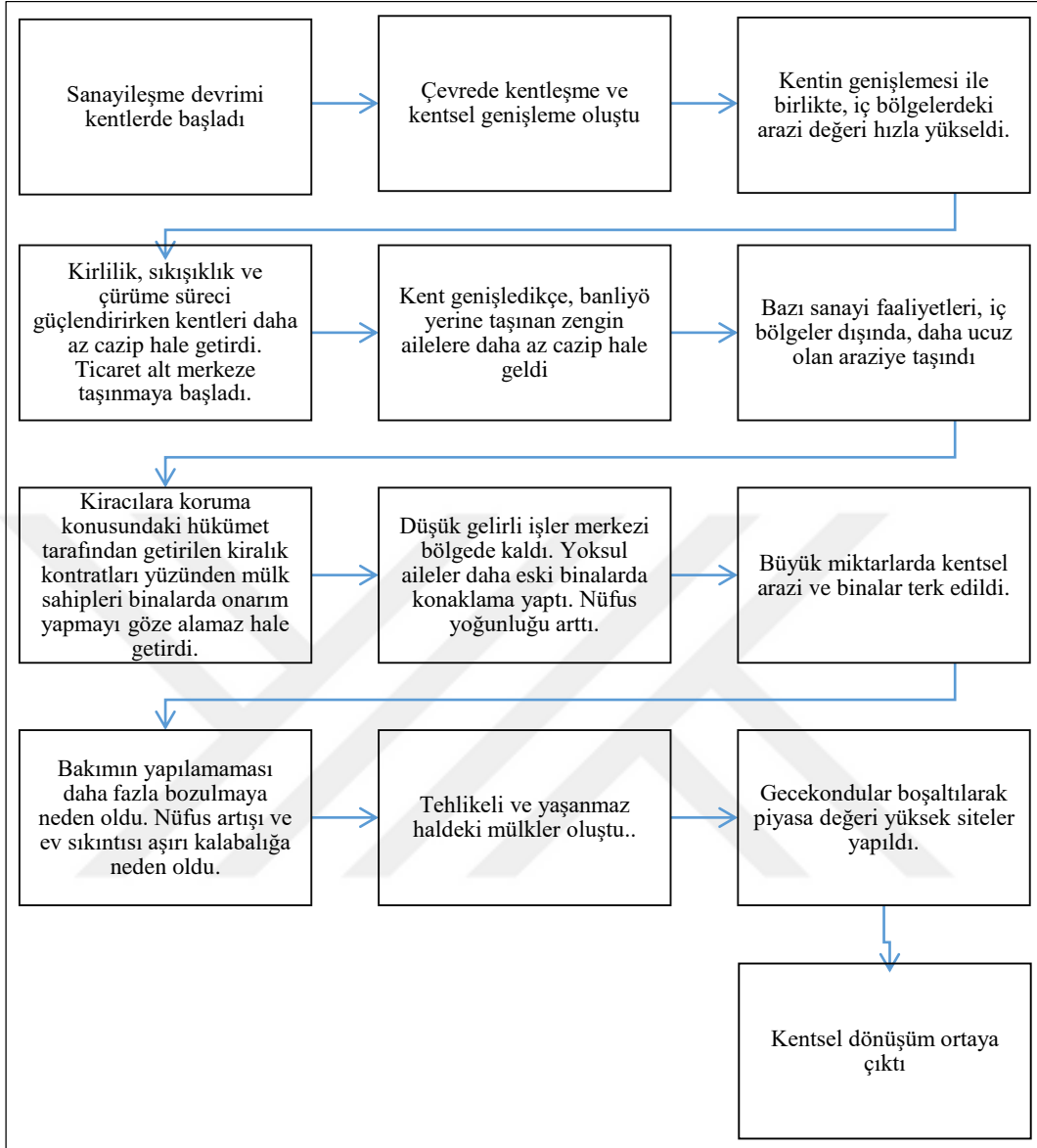
Avrupa Birliği gibi gelişmiş ülkelerin oluşturduğu bir topluluk, kentsel dönüşüm “sürecini” yapısal fonlar vasıtasıyla desteklemekte ve AB ülkeleri kentleşmede Avrupa programlarına destek sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri için Avrupa Birliği katkısı genellikle projenin değerinin yarısını geçmemektedir. Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm projelerinde, hem sürdürülebilir bir mekansal çevre oluşturmak hem de genel şehircilik planına uygun bir çevre meydana getirmek esastır. Konfor ve estetik ön plandadır. Bazı Avrupa ülkeleri kentleri iyileştirmek ve işlevsel hale getirmek adına Kent Geliştirme Bakanlıkları kurmuşlardır. Kent Geliştirme Bakanlıkları Avrupa Birliği'nin kabul ettiği yenilenme, varolan kentsel sermayenin tümünü optimize etme ve muhafaza etmeyi ve yeniden canlandırmayı amaçlamaktadır.

Şekil 2'de gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm süreci ayrıntılı olarak verilmektedir. Şekil incelendiğinde kentsel dönüşüm sürecinin sanayileşmenin başladığı kentlerde başladığı görülmektedir.

Gelişmiş ülkelerde şehirleşme olgusu, şehir merkezinde bulunan ve göçmenlere büyük miktarda istihdam sağlayan Sanayi Devrimi'nin bir sonucu olmuştur. Ardından kentsel genişleme, şehir merkezinde yüksek arazi değeri yaratmıştır. Bu sebeple birçok sanayi faaliyeti iç bölgelerin dışına taşınarak daha ucuz araziye gitmiştir. Hava kirliliği, nüfus fazlalığı ve yaşam kalitesinin bozulması kentsel çürümenin artmasına ticaret merkezlerinin alt şehirlere taşınmasına sebebiyet vermiştir. Yüksek ve orta gelirli nüfus şehir banliyölerine taşınmış ve bazı ticari faaliyetler arazi değeri yüksek olan alanlara kaymıştır. Hükümet tarafından getirilen kiracıları koruyan kira kontratları sebebiyle mülk sahipleri binalarında onarım yapmayı göze almamıştır. Bunun neticesinde büyük miktarlarda kentsel arazi ve binalar terk edilmiştir. Bunların hepsi, şehir merkezinde ve gecekondü görünümünde arazi terkine katkıda bulunmuş bu da tehlikeli ve yaşanmaz haldeki mülkleri oluşturmuştur. Bu sürecin sonucunda, sorunları çözmek için sebebi ülkeden ülkeye değişen kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Rui, 2003: 10).



Şekil 2: Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Nedenleri



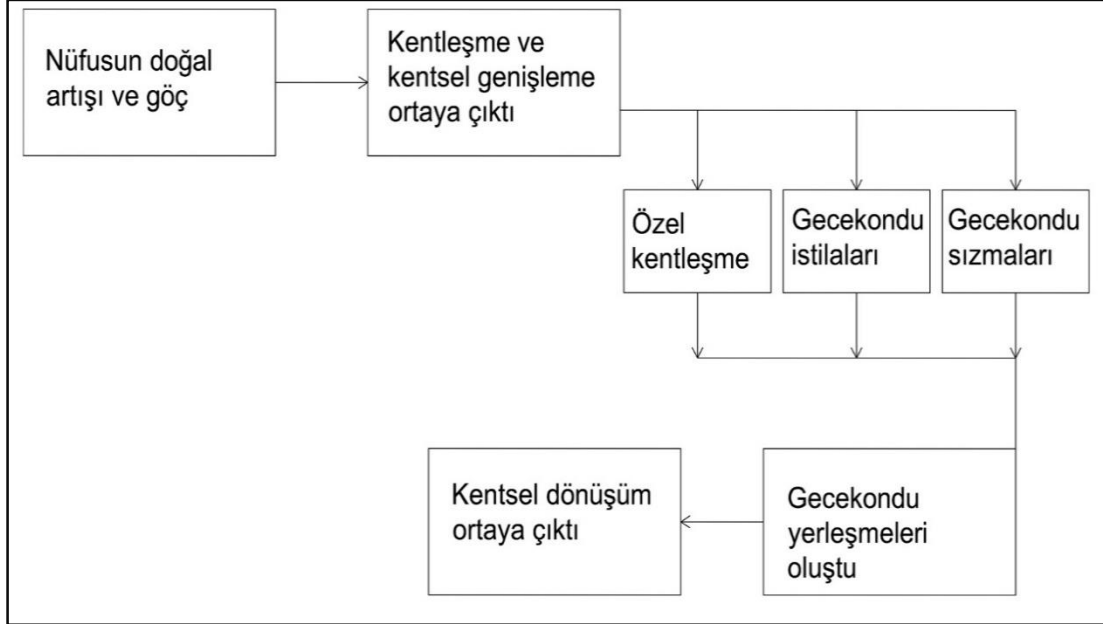
Kaynak: Rui, 2003: 10.

Gelişmekte olan ülkelerde de kentleşmenin yol açtığı benzer sorunlar mevcuttur. Yüksek nüfus artışı oranları (doğal artış ve büyümeyle üretilmektedir), kırsal ve kentsel göçler, yoksulluk ve eşitsizlik, gecekondulaşma, temel altyapı sorunları ve ulaşımdaki eksiklikler, kirlilik ve devlet kurumlarının kalkınmayı finansmanı konusundaki artan yetersizlikleri kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır (Yaakup ve Healey, 1994: 21).

Şekil 3'de gelişmekte olan ülkelerde kentsel bozulmanın ayrıntılı süreci gösterilmektedir. Bu ülkelerde kentsel büyüme belirgin sanayi gelişiminden kaynaklanmamakta ve kentler göçmenlere yeterli istihdam sağlayamamaktadır. Bu da ekonomik ve sosyal anlamda sorunları çoğaltmaktadır. Bu ülkelerde kullanılmayan (ekonomik ve sosyal amaçlar ile) araziler yoğun olduğundan, bu araziler

üzerinde bir gecekondulaşma sorunu mevcuttur. Gelişmekte olan ülkelerde gecekondulaşma beraberinde pekçok sorunu getirmiştir. Gecekondulaşmanın yarattığı ekonomik ve sosyal sorunları çözmek amacıyla kentsel dönüşüm projeleri zorunlu olarak yapılmıştır.

Şekil 3: Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Süreci ve Nedenleri



Kaynak: Rui, 2003: 11.

Sonuç olarak, kentleşmeyle beraber yaşanan sorunlara ilave olarak Neoliberal politikaların benimsendiği dünyada kırsaldan kentlere olan yoğun göç ve sanayileşme kentlerin yeniden revize edilmesine neden olmaktadır. Çıkarılan yasalar bu uygulamaların hız kazanmasında etkili olmaktadır. Aşağıda kentsel dönüşümün nedenleri ana hatlarıyla açıklanmıştır.

1.3.1.Ekonomik Sebepler

Kentsel dönüşümlerin ekonomik sebeplerinin başında çeşitli sebeplerle işlevini yitirmiş ticari alanlara yeni fonksiyonlar verilerek ekonomik hayata katılması sağlamaktır. Bunun yanında dönüşüm alanı içerisinde yeni ticaret alanları oluşturularak geniş istihdam olanakları oluşumuna katkıda bulunmasında ve yerel halkın kabiliyetleri kullanılarak diğer pazarlarla rekabet edebilme gücünün artmasına olanak tanımaktadır.

Kentlerde önemini yitirmiş ticari alanların yeniden ekonomik hayata katılmasıyla üretim ve istihdamdaki artış devletin vergi gelirlerini artırmaktadır. Ülke gelirlerindeki artışa paralel olarak refah seviyesi de artış göstermektedir.

1.3.2. Yüksek Nüfus Artışı

Nüfusun demografik özellikleri, ihtiyaçları, kültürü ve alışkanlıkları, kentsel işlevlerin ve içeriğinin planlanmasında önemli faktörleri oluşturmaktadır Şehirlerin boyutunu, kentsel çevrenin kültürel örüntüsünü ve kentsel etkinliklerin karakterini doğrudan etkilemektedir. Şehirlerdeki nüfus sayısı, kentlerin ekonomik, ulaşım ve militarist stratejik önem arz etmektedir (Brankica, 2012: 2).

Yüksek nüfus yanında kırsaldan kentlere olan yoğun göçler ya da savaş vb. durumlar sonucu meydana gelen göçler kentlerin merkezlerindeki nüfusun karakteristik özelliklerini değiştirmiştir. Bu yüzden oluşan bozulmalar beraberinde kentlerin yeniden revize edilmesi gereksinimini doğurmuştur. Kentsel dönüşüm sayesinde kentlerin sosyal, fiziksel ve ekonomik olarak değişimi söz konusudur.

1.3.3. Sosyal Gelişim Yetersizliği

Çevre ve araziye duyarlı olmadan yapılan kentler ve göçler sonucunda oluşan çarpık yapılaşma bir takım sorunları da beraberinde getirmiştir. Bunlar:

- Alt yapı alanlarının yetersiz kalması
- Yaşam kalitesinin düşük olması
- Binaların ve konutların ihtiyaçlara cevap verememesi
- Güvenlik ihtiyacının artması
- Sosyal donatı alanlarının eksik olması
- Taşımacılık sorununun büyümesi
- Taşıt eksenli kentsel tasarımın oluşması
- Yeşil alanların yetersiz kalması gibi pekçok sorun ortaya çıkmıştır.

Tüm bu sorunlar sosyal gelişim yetersizliğidir ve kentsel dönüşümü dayatmaktadır.

1.3.4. Küreselleşme

Küreselleşme süreci, kentlerin fiziksel, mekansal ve sosyal yapısında önemi büyük dönüşümlere sebebiyet vermektedir. Uluslararası sermayenin kentlere yönelimi ile başlayan bu dönüşümlerin, kentlerin kendilerine ait sosyo-kültürel ve fiziki-mekansal kimliklerini temelden değiştiren, planlamaya bağımlı olmayan bir biçimde meydana gelmiş yeni kent alanları meydana getiren, toplumdaki sınıf farklılıklarını alevlendiren, sosyal ayrışmalara sebebiyet veren ve kentleri fiziksel ve sosyal açıdan bozulmaya iten neticeleri bulunmaktadır (Açıkgöz, 2014: 22). Küreselleşme süreci, sonuçları bakımından yaşam alanlarını ve mimari yapıyı, bununla birlikte kentlerin kimliklerini etkilediği görülmektedir (Ulu ve Karakoç, 2004: 59).

Küresel kentler küresel kapitalizmin ana unsurunu oluşturmaktadır. Küresel kentler aracılığıyla ulusal-yerel pazarlardan, küresel pazara ulaşılmaktadır. Yeterli alt yapısı olan, vizyonu olan, artı nitelikleri bulunan küresel kentleri olan ülkeler, küresel pastadan en büyük dilimi almaktadırlar (Şahin, 2015: 61).

Küreselleşmeyle birlikte, mevcut kent mekanlarının da değişimler meydana gelmekte bunun neticesinde arsa değerlerinde farklılaşmalar yeni kentsel süreçlere sebebiyet vermektedir. Buna bağlı olarak, kentlerde bazı alanların ekonomik rayiç bedelleri artarken, bazı alanlar da zaman içerisinde terk edilerek bozulmaya yüz tutmaktadır. Bunun sonucunda, toplumsal tabakalaşma ve hareketlilik meydana gelmektedir. Kentlerde değeri artan alanlarda yeni bir sosyal sınıf oluşurken, bu sınıfın taşındığı alanlara gelir seviyesi ve statüsü düşük olan sınıf yerleşmiştir. Oluşan bu sosyal hareketlilik, kentin biçimlenişindeki değişimi hızlandırmakta kentsel alanlarda küreselleşmenin yarattığı etkiyi gözle görülebilir hale getirmiştir (İnce, 2006: 11). Bu alanlarda sosyal statüsü düşük insanların yerleşmesi suç oranlarının artmasında güvenlik ihtiyacının doğmasına neden olmakta ve bir anlamda da kentsel dönüşümü dayatmaktadır.

Kentlerin gelişiminde gerekli olan finansmanın sağlanması açısından küreselleşmeyle birlikte sermayenin mobil hale gelmesi neticesinde yabancı sermayeyi çekecek şekilde kentsel yenilenme ve yeni yaşam alanları oluşturma yönünde politikalar geliştirmişlerdir. Bu noktada yabancı sermayeyi kendisine çekmek isteyen yönetimler kendi hedeflerine ağırlık vererek sermayeyi çekebilenler avantajlı hale gelmişlerdir. Sermayeyi kendisine çekemeyen kentlerde yatırımlar azalmış işsizlik başlamış bunun sonucunda göçler meydana gelmiştir.

1.3.5. Demokratikleşme

Demokratikleşme dinamikleri kentsel dönüşüm süreçleri üzerinde etkin bir role sahiptir. Söylemi dünyada yaşanmış ve yaşanmakta olan hızlı değişim sürecinde ortaya çıkan problemlere uluslararası seviyede çözüm arayışları vb. gelişmeler, dünyada küreselleşmeyi ön plana çıkartırken, diğer tarafta ise ulaşım ve iletişim alanında çok hızlı gelişmenin yaşanması ve bilginin baş döndürücü şekilde yayılması sonucunda yönetimi merkezîyetçilikten uzaklaştırmıştır. Uzaklaşılacak merkezîyetçi yapı yerini yerinden yönetime bırakmıştır (Ökmen, 2005: 539).

Demokrasi halkın kendi kendini yönetme şeklidir. Yönetim seçimle gelmekte ve seçimle gitmektedir. Küreselleşmenin etken olduğu günümüzde yerinden yönetim önem kazanmaktadır. Devletin merkezîyetçilikten uzaklaşıp yerelleşmeye önem vermesi hizmetlerin sağlanması yönünde yerel yönetimlerin sorumluluklarını artırmaktadır. Bu yüzden yerel yönetimler yeniden yapılanma yoluna gitmişler ve kent yönetimleri üzerinde daha aktif hale gelmişlerdir. Çöküntü haline gelmiş bölgelerin ve kentin çehresini yeniden değiştirecek olan kentsel dönüşümün uygulayıcısı olmuşlardır.

1.3.6. Gecekondulaşma

Gecekondu, genel ifadeyle yaşam standardı düşük düzensiz mahalleler olarak tanımlanmaktadır. Gecekondu yerleşimleri sağlıklı toplulukları temsil etmektedir.

Tarım alanlarının bölünmesi, tarımda makinalaşma sonucu oluşan işsizlik neticesinde tarım alanlarında yaşayan halkın kentlerin cazibesine kapılarak kentlere göç etmeleri neticesinde konut gereksinimi ortaya çıkmıştır. Böylece başkasının arazisinde ya da devlete ait arazilerde elektrik, su ve sıhhi tesisatın olmadığı konutlar inşa edilmiş ve buna gecekondu tanımlaması yapılmıştır.

Ülkemizde gecekondu sorunu o derece büyük hale gelmiştir ki 1966 yılında bu olguya atfen 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. Bu yasayla birlikte gecekondu tanımı yapılmıştır.

Tablo 3: Gecekonduların Analitik Tanımlanması

Gecekonduların Analitik Tanımlanması	
Gecekondu Alanları	
Sebebi: Aşırı nüfus, planlanmamış ve kontrolsüz kentleşme.	Etki: doğa, sağlık, politik ve sosyo-ekonomik riskler
Malzemeler	Oluklu mukavva, kerpiç kulübe, paslı çatılar, taş, tuğla, plastic, odun vb. Yoksul insanlar ve bu insanlar tarafından yapılan evler sınırlı araçlardır.
Mimarisi	Bina formları kare ve dikdörtgenden oluşur. Kulübe türüdür
Düzensiz Mahalle	Yasal Anarşi ve kaos: Arazi spekülasyonu, uygunsuz arazi dönüşümü Kötü yaşam koşulları: Temiz su eksikliği, elektrik olmaması, yollar, drenaj, okullar, sağlık merkezi, alışveriş yerleri, çöp toplama vb. Alanların olmayışı
Belirleyiciler	Fiziksel Sosyal Yoksul halk ve kırdan kente göç eden insanlar

Kaynak: Eric vd., 2014: 257.

Tablo 3’de gecekonduların kontrolsüz kentleşme ve aşırı nüfus nedeniyle oluştuğu görülmektedir. Bunun etkileri doğanın tehlikelerle karşı karşıya kalması, sağlıklı alanlar, sosyo ekonomik riskleride beraberinde getirmiştir. Mimari olarak küçük kulübeler form olarak ise kare ve dikdörtgen olan genelde tek katlı binalar şeklindedir. Bu alanlarda kötü yaşam koşulları sebebiyle düzensiz mahalleleşme ve kötü yaşam koşulları mevcut olmaktadır Bu mahallelerde kırsaldaki yetersiz istihdam ve ekonomik koşulların azlığı nedeniyle göç eden halk ve kentlerde bulunan yoksul kesim

bulunmaktadır. Bu alanlarda yoğun nüfus ve göç sonucu oluşan çarpık yapılaşma beraberinde alt yapı eksikliğini ve düşük yaşam koşullarını da getirmiştir.

Tarım sektöründe yaşanan daralma (iklime bağlı tarım, arazi verimsizliği gibi nedenler) istihdamda tarımın payını azaltarak iç göçü de beraberinde getirmiş, kırsal alandan kentlere yoğun göçlerin sonucunda kentlerdeki nüfusu artırmıştır. Çarpık kentleşmeye neden olan gecekonduları meydana getirmiştir.

2016'da Dünya'da kırsal alanda yaşayan insan sayısı yüzde 45,5 iken 2030'da bu oran yüzde 40 olması beklenmektedir. 2016 yılında kentlerdeki Dünya nüfusunun yaklaşık yüzde 54,5 iken bu oranın 2030'da yüzde 60'ı kentsel alanlarda yaşaması öngörülmektedir. Gelecekte kentsel genişlemenin yüzde 95'i gelişmekte olan ülkelerde gerçekleşmesi öngörülmektedir (<https://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/>, 2019).

1.3.7. Çevresel Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirlik kavramsal olarak bakıldığında doğal kaynakların en etkin ve verimli kullanılarak gelecek nesillerin yaşam koşullarına zarar verilmemesidir. Yenilenebilir kaynakların (güneş ışığı, rüzgar, yağmur, gel-git ve jeotermal ısı gibi) kullanımının yaygınlaştırılmasında, yenilenemeyen kaynakların kullanımının en aza indirilmesinde etkili olmaktadır.

1.3.8. Doğal Afetler ve Savaş

Afet tanımında; fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel kayıplara sebebiyet veren, yaşamın ve insanın faaliyetlerini durduran insan topluluklarını etkileyen, etkilenen toplulukların yerel olanak ve kaynaklarını kullanarak gücünün yetemeyeceği doğanın veya insanın yapmış olduğu olayların sonuçları şeklindedir. Sebep olduğu zararlarla ekonomideki büyümeyi, eğitim, sağlık, güvenlik gibi zorunlu kamu yatırımlarını olumsuz etkilemekte ve toplumun güvenliğine tehdit oluşturmaktadır (TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, 2010: 9).

Yeryüzünde en yıkıcı etkiye depremler neden olmaktadır. Büyüklüğü ve sebebiyet verdiği zararların çapı ülkelerin gelişmişlik seviyeleriyle bağlantılıdır. Benzer büyüklüğe sahip depremler az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkeler açısından bakıldığında en çok zarar gören gelişmekte olan ülkeler olduğu görülmektedir.

Savaşlar, kentsel belleklerin yok olmasına ve kentlerin kentsel fonksiyonunu kaybetmelerinde önemli bir etkidir. Savaşın etkilerini azaltmak, kentlerin yok olan yaşam alanlarını canlandırmak ve geliştirmek için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya konulmuştur. Bu projelerde yeniden

yapılandırma ve yeniden geliştirme uygulamaları yaygındır. Avrupa’da savaşın yaralarını kapatmak ve kentlerin kimliklerinin korunması amacıyla kentsel dönüşümde koruma amaçlı projelerin yapıldığı görülmektedir.

1.4. Kentsel Dönüşümün Amacı

Kentsel dönüşüm bozulan fiziksel çevreyi ve artık amaca hizmet edemeyen riskli yapıların yerlerine daha güvenli ve işlevsel olarak kullanışlı binaların inşası amacıyla kullanılmaktadır. Dönüşüm sayesinde sosyal donatı alanları oluşturularak günümüzde kaybolmaya yüz tutan sosyal etkileşimin canlandırılmasına ve kentlerin sahip oldukları kimliklerini en iyi yansıtan doğal ve tarihi güzelliklerini gelecek nesillere aktarmaya imkan tanımaktadır. Ticari alanlar oluşturularak o bölgenin kalkınması sağlanmakta ülke için yeni istihdam alanları oluşmakta ve devlet için gelir artırımını sağlanması amaçlanmaktadır.

Literatürde kentsel dönüşümün beş temel amaca hizmet ettiği ifade edilmektedir. Bunlar . (İlkme, 2008: 6; Yakupçebioğlu, 2016: 254):

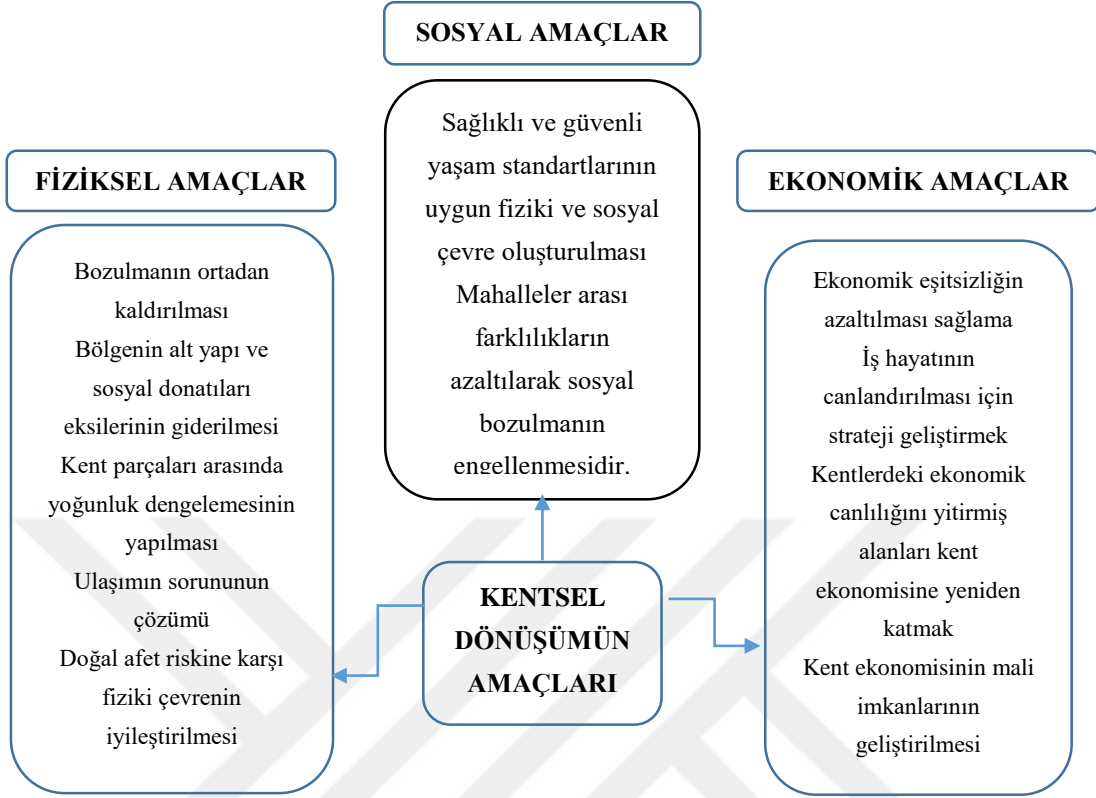
- Asıl amaç toplumsal bozulmanın nedenlerinin üzerinde durularak, bozulmanın ortadan kaldırılması sağlanarak kentsel alanların çöküntüye uğramasını önlemektir. Kentsel alanların çöküntüye uğramasındaki en önemli etkenlerden biri toplumsal bozulmalar olduğu gözlemlenmektedir. Kentsel dönüşüm projeleriyle, temelde yatan toplumdaki bozulmanın nedenlerini araştırarak ve bu bozulmaya engel olacak önerilerde bulunarak, kentsel bozulma sorununu çözümlenmeyi hedeflemektedir.
- Kentsel dönüşümler kent dokusunu meydana getiren pekçok ögenin fiziksel değişim ihtiyacını çözümlenmektedir. Kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan yapısında meydana gelen yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçları doğrultusunda, kent parçalarını yeniden geliştirme gayesini taşımaktadır.
- Kentlerdeki refah seviyesinin ve yaşam kalitesinin artırılmasında etkili olmaktadır. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın beraberinde, kentsel alanların çöküntü bölgelerine dönüşmelerinin önemli sebeplerinden biri, bu alanlardaki ekonomik canlılığı yitirmesi neticesinde atıl hale gelmesidir. Kentsel dönüşüm projeleriyle fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları şeklini alan kent alanlarında ekonomik hareketliliği sağlayacak politikalar geliştirilerek kentlerdeki refahın ve yaşam kalitesinin artışı sağlanmayı hedeflemektedir. Bu projeler ülkelerin kalkınmasında etkili olmaktadır.
- Kent alanlarının etkin ve verimli şekilde kullanımını sağlayacak ve gereksiz kentsel yayılmayı önleyecek politikalar oluşturmaktır. Günümüzde sürdürülebilirlik amacıyla bağlantılı olarak, kentlerin atıl hale gelen alanlarının yeniden kullanımı sağlanarak

kentlerdeki büyümenin ve genişlemenin sınırlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm projeleri geliştirmektedir.

- Kentlerin planlanması ve kentsel politikaları şekillendirme amacıyla sivil toplum kuruluşları ve topluda yer alan farklı kesimlerin bu projelere dahil olması amaçlanmaktadır.
- Tarihi dokunun gelecek nesillere bozulmadan aktarılmasıdır.

Şekil 4 'de kentsel dönüşümle kentlerin farklı sebepler sonucunda oluşan köhnemiş veya amacı dışına çıkmış alanları yeniden kentsel hayata katarak atıl olan bu bölgelerde çeşitli faaliyetlerin oluşturulması ve sosyal dokunun güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Deprem ve doğal afetlerin kentlerdeki yıkıcı sonuçlarını azaltmak, altyapı sorunlarına kalıcı çözümler sunmaktır. Sosyal donatı alanlarının alanları oluşturmak ve en önemlisi olan ulaşım sorununun çözebilmektir. Yaşam koşullarını artırmak ve toplumsal problemlerinin çözümlenmesine yardımcı olabilmektedir. Sosyal amaçlar doğrultusunda sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek (ulaşım, gezme eğlenme, yeşil alanların, riskin en az, güvenli mekanlar gibi) kentler oluşturmaktadır. Dönüşüm uygulamaları kentlerin mali olanaklarının artmasında etkili olmaktadır. Ticaretin ve ekonomik hayatın gelişmesi amaçlanmaktadır. Ekonomik dengesizliklerin ortadan kalkmasında önemli bir uygulama olmaktadır.

Şekil 4: Kentsel Dönüşümün Amaçları



Kaynak: Acar, 2014: 233.

1.5. Kentsel Dönüşümde Kullanılan Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm kavramsal olarak, mevcut kent dokusunun yenilenmesi için yapılan uygulama biçimlerini ifade eden bir kavramdır. Ancak bu uygulamanın tanımlanmasında farklı görüşler söz konusudur. Dünya'nın farklı ülkelerinde bilimle uğraşan insanların türlü adlarla tanımladığı bu uygulama şekillerinin Türkçe'ye aktarılışında söz birliğinin bulunmaması tanımlamadaki farklı görüşlerin sebebidir. Kentsel dönüşümün içinde bulundurduğu uygulama şekilleri aşağıdaki gibi açıklanabilir (Polat ve Dostoğlu, 2007: 62).

1.5.1. Yeniden Geliştirme

Mevcut yapıların yıkılarak meydana gelen toprağın yeni kullanımlara ayrılmasına yeniden geliştirme yöntemi denir. Hatları belirlenmiş alanlarda yapıların ve bölgelerin bir bütün olarak, kaybetmiş buldukları ekonomik ve toplumsal değerlerinin fiziksel ölçütlere ulaştırılması amaçlanmaktadır (Selim, 2011: 6). Bu yöntemde yaşayan nüfus kentin diğer kısmına yerleştirilmekte bu da yüksek maliyetlere sebep teşkil etmektedir. Gelişmiş ülkeler bu yöntemi kullanmamakta, gelişmekte olan ülkeler de kentleri modern hayata uydurmak için idealdir.

Bu yöntem, büyük ölçüde tahribata uğramış ve korunma değeri olmayan yapıların mevcut bulunduğu alanlarda kabul gören uygulama biçimidir. Genellikle bu uygulama biçiminde, yerel halkın kentin başka bir bölgesine yerleştirilmektedir. Bu da yüksek sosyal ve çevresel maliyetleri de beraberinde getirmektedir. Bulunulan mahallenin yıkımı kiracılar, mülk ve iş malikleri için sosyal ve psikolojik zararlara sebep olmakta, yalnızca yeni olmayan binaların değil, işlevsel olan sosyal sistemin de ortadan kalkmasına sebebiyet vermektedir. Gelişmiş ülkelerin büyük bir çoğunluğu bu yöntemi artık kullanmamaktadır. Bu yöntem geçkondu yerleşimlerinin kentin başka bir tarafında yeniden inşasına mani olamamaktadır. Birçok gelişmekte olan ülkelerde, konut şartlarının rehabilitasyonunda ve şehir merkezlerinin modernize edilmesinde kullanılan uygun olan tek yöntemdir. Bu yöntem, istimlak bedellerinin ödenmesi, alt yapı hizmetlerinin getirilmesi ve kamuya ait tesislerin inşa edilmesi için harcanan tutarlar hesaplandığında oldukça maliyetli bir yöntem olduğu bilinmektedir (İlkme, 2008: 6).

1.5.2. Sağlıklaştırma

Tahribatın başlangıcından itibaren, özgünlüğünü kaybetmeyen eski kent mekanlarının yeniden ilk haline getirilmesi faaliyetleri olarak tanımlanmaktadır (Dinçer, 2009: 13). Başka bir tanımlama da ise, riskli bir kentsel alanın ya da yapının problemlerinin giderilmesi amacıyla yapı ya da belirli bir mekan ölçeğinde problemlerin çözümünün üretilmesidir (Çolak ve Öngören 2013: 14).

Bu yöntemle, planlı olan kentin zaman içerisinde yıpranması, nüfus yoğunluğundaki artış ve kentten beklenen işlevleri yerine getirememesi sonucunda, kentin yeniden eski canlı haline dönüştürülmesini hedeflemektedir Bu sayede mevcut bölgenin yapısı muhafaza edilmekte, onarımı yapılarak restore edilmektedir (Aydın ve Çamur, 2016: 58). Sağlıklaştırma, bir yapıda olacağı gibi toplu yapılarda da uygulanma olanağı bulunan bir müdahale tarzı ve izinli bir faaliyet olarak açıklanmaktadır. Yapılacak sağlıklaştırma projelerinde bazı esaslar dikkate alınmaktadır. Proje esaslarında; müdahalenin hatlarının, uygulanma yöntemini ve kullanılması gereken malzemelerin tanımlanmaktadır. (Çolak ve Öngören, 2013: 14).

Bu yöntemle çeşitli sebepler sonucunda işlevselliğini kaybeden alanlar yeniden değerli hale getirilmesi esas alınmaktadır. Sağlıklaştırma yapılacak kentsel alanın yapısı himaye edilmesi, korunması, tamir edilmesi ve restorasyonu amacını taşımaktadır (İlkme, 2008: 7).

1.5.3. Yeniden Canlandırma

Kentlerdeki yeniden canlandırmayla hedeflenen ilk zamanlardaki önemini yitirmiş kentsel alanların, özellikle de kültürel değeri bulunan kent merkezlerinde alınması düşünülen sosyal önlemlerle bu alanların eski canlılığını kazandırması temeline dayanmaktadır (Polat ve Dostoğlu,

2007: 63). Ana hedef ise; sosyo – kültürel, ekonomik ya da fiziksel bakımdan bir bozulma süreci içerisinde bulunan kentsel alanlarda ki köhnemeye sebebiyet veren etkenlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesi neticesinde bölgenin yeniden eski haline çevrilmesidir (Çardak, 2011: 27).

1.5.4. Koruma

Ekseriyetle işlevlerini yitirmemiş yapıların, tarihsel geçmişi bulunan, mimari ve kültürel değeri olan bölgeler içerisinde bu yapıların korunmasını sağlaması, plansızlığın denetlenmesi ve nüfusun aşırı artışının önlenmesi olarak koruma tanımlanmaktadır (Selim, 2011: 7).

Kentsel koruma şu eylemleri içermektedir. Bunlar (Çatalbaş, 2011: 18):

- Tarihsel, mimari ve görsel değerlerin bilimsel metod ve tekniklerle uzun süreli olarak himaye edilmesi
- Ülkenin, tarihsel ve kültürel niteliği olan alanların, kentin, korunması gereken kentsel bölgelerin planlanma çizgisine bağlı olarak fonksiyonlar eklenmesi
- Eski fonksiyonun devam ettirilmesi ya da değiştirilmesi, Yeni fonksiyonların devam ettirilmesi veya doğru olduğunun denetlenmesi,
- Yerleşimin olduğu alanlar genellikle koruma alanlarıdır.. Bu sebeple bu yerleşim alanlarının sosyal yapıyla alakalı problemlerinin çözüme kavuşturulması, çağa uygun yaşam koşullarının sağlanması,
- Onarım ve sağlıklılaştırma sonrasında sosyal statüde meydana gelen değişimlerin düzene sokulması,
- Korumaya alınan alan ve çevresinde meydana gelen yeni oluşumların planlanması, kütlelerin ve mimari formların denetimi yapılması,
- Kentsel alanda koruma, sağlıklılaştırma, yeni fonksiyonlarla birlikte şekillenecek altyapı ve servis hizmetleri problemlerinin alanın bulunduğu çevreyle bağlantıları önemsenerek sağlanması,
- Olay için gerekli olan yönetimsel, mali ve yasal zemine oturtularak planlama kararları ile ilişkisinin kurulmasıdır

1.5.5. Düzenleme

Bir kentin, bir kasabanın tamamının ya da yerleşim alanının bir kısmının kendiliğinden gelişmesine mani olmak, bu gelişmenin toplum yararına şekillenmesi yerleşim alanının işlevleri ile toprağın kullanımı arasında bağlantı sağlayan, geleceğe yönelik kamusal faaliyetlere düzenleme denir (Aydın ve Çamur, 2016: 58).

1.5.6. Temizleme

Kentsel kimliğin sağlanmasında önemli bir yere sahip olan peyzaj elemanlarının (arazi biçimi, su, bitki vb.) ve kent mobilyalarının (aydınlatma elemanları, çöp kutuları gibi nesnelere) kullanımıyla tarihi bölgelerin ilk zamanlardaki canlandırılarak işlevsellik kazandırılması şeklinde tanımlanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). 1900'lü yıllarda uygulanmış olup günümüzde zorunlu haller dışında ele alınmayan bir biçimdir. Mekan da meydana gelen fiziksel bozukluklarının mevcut haliyle düzeltilmesinin mümkün olmadığı durumlarda, belirlenen kıstaslar dahilinde, arazinin ve yapıların kamulaştırılıp yıkılması ve yeniden yapılaması esasına dayanmaktadır. Sorumluluğun tamamı yerel yönetimlere aittir. Maliyetinin yüksek olması neticesinde bu uygulama biçimi terk edilmiştir (Bal, 2008: 17).

1.5.7. Boşlukları Doldurarak Geliştirme

Bir kentsel alandaki mevcut dokuya yeni yapıların ilave edilmesi suretiyle yeni bir işlevsellik kazandırmak olarak tanımlanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 63). Eskiyle yeninin, gelenekselle modern doku arasındaki ilişkinin yeniden yorumlanmasında büyük rol oynayan kentsel dönüşüm uygulama biçimidir.

1.5.8. Yenileme

Yenileme; iskan düzeni ve mevcut yapıların bulunduğu durum içerisinde, yaşam standartlarının ve sıhhi şartlarının iyileştirilmesi mümkün olmayan bölgelerdeki yapıların bütününe ya da bir parçasının yıkılıp yeniden inşa edilmesine denir (Aydın ve Çamur, 2016: 58). Kısaca zaman içerisinde fiziksel olarak yıpranan kentsel alanların kentin ihtiyacını karşılayacak şekle getirmek.

Yenilemede süreç bir kentsel mahallenin veya alanın geliştirilmesi ve rehabilite edilmesi şeklindedir. Yenileme işlemi, eski ya da köhne binaların yıkılması ve yeniden inşa edilerek konut, tiyatro ya da stadyum gibi rekreasyon alanlarının eklenmesini kapsamaktadır. Kentsel yenilenme, yüksek gelirli bireyleri o bölgede yaşamaya ikna etmek amacıyla gerçekleştirilir. Kentsel dönüşüm çoğunlukla soylulaştırma sürecinin bir parçasıdır (<http://www.businessdictionary.com>, 2019)

Hausmann'ın Paris'i yenilemesi, uygulanan ilk büyük ölçekli kentsel yenileme projesidir. Bununla birlikte, Birleşik Devletler kentsel yenilenme için özel ulusal programlar geliştiren ilk ülkeler arasındaydı. On dokuzuncu yüzyılın ortalarından beri Amerika'da kentsel alanlardaki çürümeye karşı koymak ve ülke genelindeki kentleri gençleştirmek için büyük çaba sarf edilmiştir.

1.5.9. Soylulaştırma

Soylulaştırma terimi ilk olarak Ruth Glass 1964 yılında kaleme almış olduğu “London: Aspect of Change” adlı eserinde kullanılmıştır. Endüstri devrimi ile zamanla kentin içerisinde bulunan alanların işçi sınıfıyla doldurulması neticesinde, tarihsel değeri bulunan bu alanlarda mal maliki olan aristokrat sınıf şehir dışında yerleşmiştir. Ancak yazarın yapmış olduğu gözlemler neticesinde Londra daki işçi sınıfının bulunduğu mahallelerinin üst ve orta gelire sahip sınıflar tarafından ele geçirildiğini, bir düşüş dönemi yaşamakta olan mütevazı özelliği bulunan Viktorya dönemi evlerinin işçi sınıfı konutları olarak kullanıldığını, bunların orta gelire sahip sınıflarca satın alınarak lüks konutlara dönüştürüldüğünü tarif etmiştir. Soylulaştırma olarak tanımlanmış olduğu bu sürecin, mahalle ölçeğinde başladığını ancak daha sonra hızla genişlediğini ve eski maliklerin yerlerinden edildiğini, mahallenin sosyal kimliğinin bütünüyle değiştiğini ileri sürmüştür. Ruth Glass, soylulaştırmayı karmaşık bir kentsel süreç olarak tanımlayarak rehabilitasyona dahil etmektedir (Lees vd., 2008: 5).

Kentte bulunan bazı sivil toplum kuruluşlarının inisiyatifiyle ortaya çıkan zaman içerisinde kent yönetiminin de içinde bulunduğu bir dönüşüm sürecini karşımıza çıkarmaktadır. Bu uygulama biçimi, içerik olarak alana yeni gelen nüfusu tanımlamaktadır. Geliri yüksek grupların fiziksel müdahalelerle yenilenmiş, yaşam standartları yükseltilmiş düşük gelire sahip sınıfların yaşadığı çöküntüye maruz kalmış tarihi değeri bulunan konut alanlarına yerleşmelerini açıklayan bir süreç olarak “soylulaştırma” tariflendirilmektedir (Selim, 2011: 7).

Soylulaştırmanın tanımından yola çıkarak özellikleri sıralanmaktadır. Bu özellikler (Yaslıkaya, 2016: 237):

- Yatırım yapılmayan alanlardaki tarihi konutların iyileştirilmesi
- Alandakimevcut olan mülkiyetlik yapısının kiracılıktan ev sahipliğine doğru eksen değiştirmesi
- Emlak fiyatlarında meydana gelen artış
- Alanda yaşamakta olan işçi sınıfının yeni gelen orta gelire sahip sınıf tarafından yerinden edilerek sahipliğin el değiştirmesi

1.6. Kentsel Dönüşüm Süreci

Modernleşmenin beraberinde getirdiği sanayileşme kentlerdeki ekonomik, sosyo kültürel, mekansal ve politik değişimin önemli sebebi olmaktadır Sanayi devrimi sonucunda kentlerdeki değişimi fordist üretim modeli ile meydana gelen ekonomik sistem şekillendirmektedir. Tarımsal üretimden endüstriyel üretime geçişle birlikte üretim şekli de değişiklik göstermiştir. Bunun

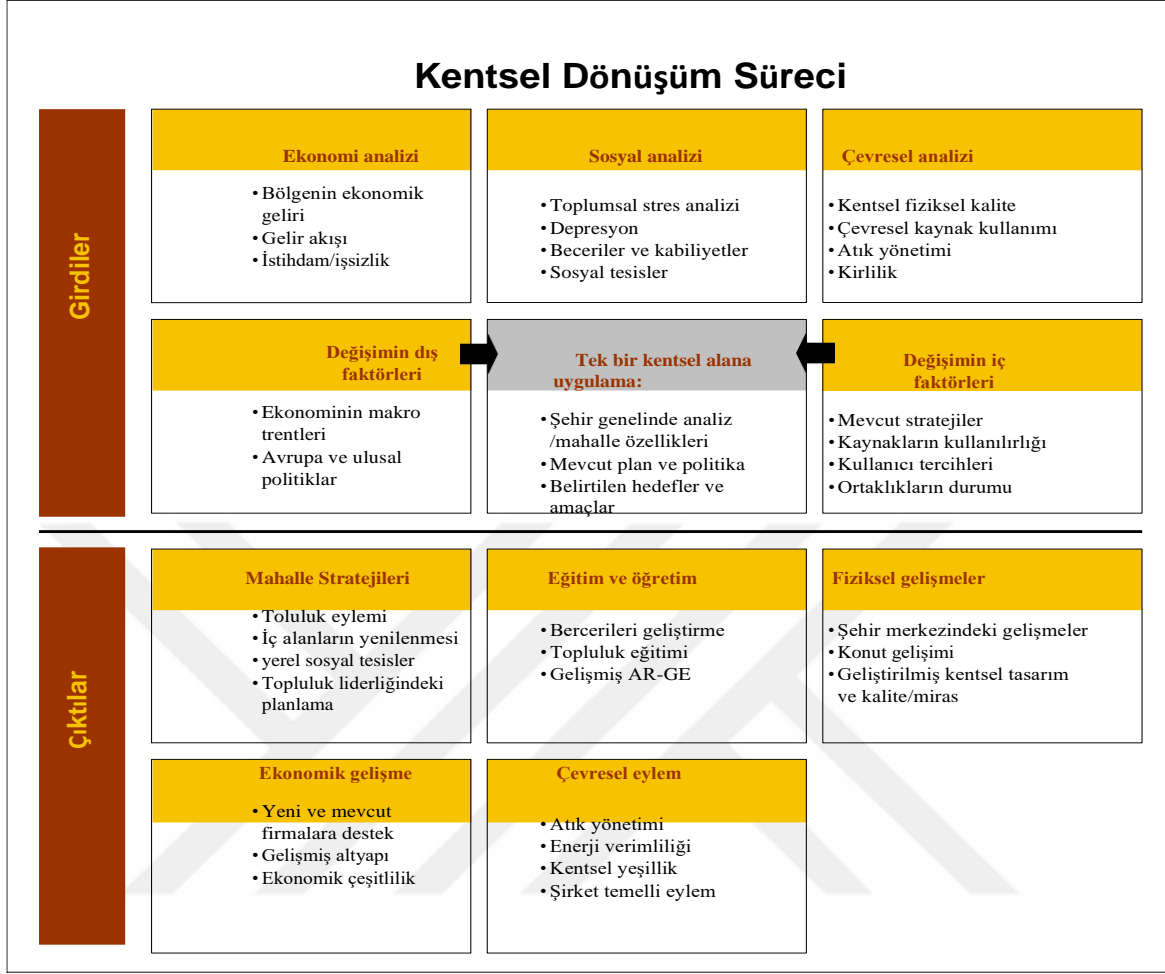
oluşturduğu yapı kentleşmeyi önemli ölçüde etkilemiştir. Üretim biçimindeki değişime bağlı olarak kentler büyümesine, kentleşme ve kentlerde yaşayan nüfusun sayısının ve yoğunluğunun artmasının temel nedeni olmuştur (Bal, 2008: 11).

Dönüşüm süreçlerinin yerel bazda ele alınması, farklı yerelliklerdeki mekansal yapıların ve organizasyonların çözümlenmesine gerek duyulmuştur (Nurengin, 2006: 9). Bölgelerin ihtiyaçlarına bağlı olarak kentsel dönüşüm uygulamaları şekil almaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde belirlenen adımlar karar vericilerin seçenekler üretmesinde, en iyi eylem yolunu tartışmalarında ve karar vermek için kullanabilecekleri analitik katılım sürecini belirlemelerine yardımcı olmaktadır.

Şekil 5’de kentsel dönüşüm ile ilgili girdilerin ve çıktıların bir gösterimini sunmaktadır. Şekil, kentsel dönüşüm ile ilgili temaların ve konuların çeşitliliğini göstermektedir. Kentsel dönüşüm süreci ya bir bütün olarak şehir için ya da belirli bir arazi parseli için kapsamlı bir analiz süreci ile başlar. Analiz aşamasında karar vericilere, yenilenmeyi belirlemek ve teşvik etmek için stratejik bir değerlendirme yapan bir süreçtir. Kentlerin ekonomik olarak; gelirlerini, istihdam, işsizlik gibi göstergelerini, sosyal olarak ise; toplumsal kabiliyetleri, sosyal tesis alanları gibi, çevresel olarak; ne miktarda kirlilik, atıkların nasıl geri dönüşeceği konularının yanında, dış ve iç faktörlerin analiz edilmesi çıktıları oluşturmaktadır. Kentsel dönüşümüne konu olan alanda, yapılacak dönüşümün mahalle ölçeğinde sosyal tesislerin oluşturulmasına, Araştırma ve geliştirme (AR-GE) çalışmalarının artmasına, gelişmiş kentsel tasarımın oluşmasına, o alandaki ekonominin gelişmesine, çevre için atık yönetiminin gelişmesine, sürdürülebilir mekanların oluşturulmasında ve yeşil alanların artmasına olanak tanıyarak girdiler sağlamaktadır.

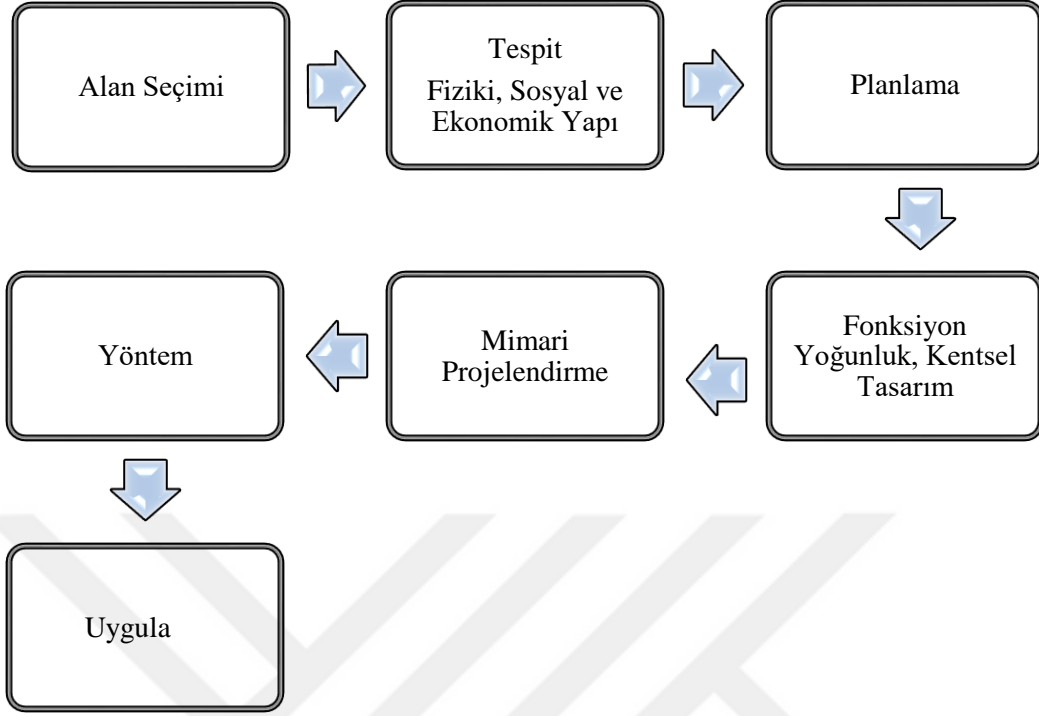
Şekil 5: Kentsel Dönüşüm Süreci



Kaynak: Friesecke, 2007: 7.

Şekil 6'da Türkiye de kentsel dönüşüm süreci işleyişinde alan seçimiyle başlayan süreçte fiziki sosyal ve ekonomik yapı analizleri yapılmaktadır. Analiz aşaması, dönüşüm projesi için analitik bir temel ve kapsamlı bir mantık ve anlatım sağlarken, planlama çerçevesi uzun vadeli vizyon ve bağlamı belirlemektedir. Analiz aşamasındaki bulgular kullanılarak, planlama sürecinin nasıl hazırlanılacağına dair temelin oluşturulmasına etki etmektedir. Planlama safhasında, arazi, toplum ve çevre sorunları da dahil olmak üzere, dönüşüm projesinin tüm hayati unsurları veya varlıkları ayrıntılı olarak göz önünde tutulur. İşlevine ve nüfus yoğunluğuna bağlı olarak kentsel tasarım yapılmaktadır. Mimari projelendirmeye planlama aşamasındaki tüm veriler göz önünde tutularak eksiklikler giderilir. Yöntem aşamasında kamu, kamu ve mülk sahipler, kamu ve özel sektör, sadece özel sektör veya özel sektör ve mülk sahiplerinin ortaklığından biri seçilerek finansman kaynağının ne olacağına karar verilir. Uygulama aşaması, uzun vadeli değişim vizyonunu kamu ve özel sektör arasındaki finansal, sözleşmeyle kurumsal ilişkiye çevirmektir. Bu aşama, sağlam kurumları yapılandırmayı ve uygulanabilirliği ve sürdürülebilirliği ve çoklu siyasi idareler yoluyla var olabilen bir organizasyon yapısını içermektedir.

Şekil 6: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci



Kaynak: Sönmez, 2013: 26.

Türkiye’de kentsel dönüşümünde uygulamanın yapılacağı alan riskli yapı ya da çöküntü alanlarını yeniden canlandırılması gereken alan olabilmektedir. Alanın fiziki sosyal ve ekonomik durumu en ince detayına kadar durum analizi yapılmaktadır. Planlama aşamasında konut, sağlık, kültür, turizm gibi fonksiyonlarına göre tasarımlar yapılmaktadır. Mimari projelendirme tamamlandıktan sonra dönüşüm yöntemlerinden (yenileme, koruma, rehabilitasyon gibi.) biri seçilerek uygulama yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi iki faktöre bağlıdır. Bunlardan ilki olan siyasi liderlik, uygulama aşamasında en önemli faktördür. Dönüşüm, bozulma ve risk içeren uzun vadeli, dönüştürücü bir değişim süreci olduğu için, siyasi liderlik, şehrin geleceği için esas teşkil etmektedir. İkincisi ise projenin ömrünü, beklenen proje döngüsünü ve aşamalarını mümkün olduğunca net bir şekilde belirlemek ve belirsizlikleri gidermektir (<http://www.urban-regeneration.worldbank.org>, 2015).

1.7. Kentsel Dönüşümün Avantajları ve Dezavantajları

Kentin dönüştürülmesini gerektiren her olgu, planlama içerisinde detaylı olarak değerlendirilmektedir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, yeni planlama yaklaşımları klasik

planlamanın yerine ihtiyaç duyulmaktadır. Stratejik planlama anlayışının benimsenmesi kentleri sürekli bir dönüşüm mekanı haline getirmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007: 3).

Kentsel dönüşüm projelerinde, yaratıcı ekonomilerin talep ettiği kriterleri karşılamak için kentlerin kapasitesini ve altyapısını geliştirmeye yardımcı olan ekonomik, sosyal ve çevresel sonuçları içermektedir (Gökşin ve Müderrisoğlu, 2005: 1)

Kentin kentsel dönüşümle, planlı olarak geliştirilmesi, katılımın fazla olduğu ve güvenli yatırım olanaklarının bulunduğu önemli cazibe merkezi haline gelmesi hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm, ekseriyetle kamu sektörü ve özel sektör ortaklığıyla gerçekleşmekte ve rantı fazla olan kent merkezlerindeki bozulmaya uğramış alanların yeniden kente kazandırması düşüncesi hakimdir. Bu sayede, çevre yaşanabilir hale gelmekte ve oluşan ekonomik ve sosyal kazançlar da bölüşülmesi sağlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007: 3).

Sınırların önemi kalmadığı küreselleşen Dünya'da çok hızlı ekonomik, sosyal ve kültürel değişimler yaşanmaktadır. Bu süreç içerisinde kentlerin rehabilitasyonu amacıyla yapılan dönüşümlerin avantajlarına bakıldığında:

- Kent içindeki terk edilmiş alanları iyileştirmede
- Kenti, sağlıklı şekilde geliştirmekte
- Kent ekonomisi ve ticareti güçlendirmekte
- Kentsel yaşam kalitesini artırmakta
- Kentlerin niteliklerini artırmakta
- Afet risklerini en aza indirmekte
- Kültürel miras alanlarının korunmasında
- Yerel yönetimlerin hizmet kalitesinin artırılmasında
- Kent güvenliğinin sağlanmasında
- Nitelikli nüfusun oluşmasında
- Alt yapının geliştirilmesi
- Deprem ve afet riskini azaltmakta
- Ulaşım hizmetlerinde gelişmesinde
- Kentsel donatı alanlarının artırılmasında
- Kentsel yapı stokunun artırılmasında
- Sürdürülebilir kentler oluşturulmasında
- Kent bilincinin oluşmasında
- Kent hukukunun gelişmesinde etkilidir.

Kentsel dönüşümlerde gelişmekte olan ülkelerin yaptığı çalışmalarda gelişmiş ülkelere nazaran dezavantajları olabilmektedir. Bunun başlıca sebebi çalışılan projelerin detaylı bir planlama aşamasından geçmemesi bununla birlikte sosyo-kültürel durumun göz ardı edilmesinden kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşümün dezavantajlarına bakıldığında:

- Kentsel dönüşüm uygulamalarında idarelerin yetkilerinin kullanımındaki sorunların artmasında
- Kentsel dönüşümün mülkiyet hakkı karmaşası oluşmasında
- Kentsel dönüşüm sürecine halkın katılımı amacıyla yapılan düzenlemelerin yetersizliği
- Siyasi ve mali rant oluşturma
- Kentsel dönüşüme bağlı yerinden edilme, sosyal dışlanma ve kimliksizleştirmeye neden olmaktadır.

1.8. Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Ekonomik Sürdürülebilirliği

Kamu hizmetlerinin en iyi şekilde sunulması, suç oranlarını azaltmak, sağlık hizmetlerini kaliteli şekilde olmasını sağlama, eğitim kalitesini artırma, barınma ihtiyacını karşılama gibi amaçları olan dönüşüm uygulamalarının gelecek yıllarda da ihtiyaçları karşılaması gerekmektedir.

Çöküntü alanlarının kentsel yaşantıya tatbik edilmesi için yapılan bu çalışmalar gelecek nesillerin ihtiyaçlarını karşılaması amacını taşımaktadır.

Yerel yönetimlerin ve diğer dönüşüm aktörlerinin kentsel dönüşüm projelerine dahil olması ve koordineli şekilde hareket etmeleri bu uygulamanın kaynak kullanımında etkili ve verimli olmasına imkan tanımaktadır. Yerel halkın katılımı dönüşümün sürdürülebilirliğini artırmaktadır.

Kentsel dönüşüm sonucunda atıl alanlar canlandırılmakta, yatırım alanları oluşturulmakta, alt yapı, turizm, sosyal refah ve bölgenin ekonomisinde gelişme sağlamak mümkün olmaktadır. Bu alanların gelecek yıllarda da hizmet verebilmesi için dönüşüm uygulamaları eksiksiz planlama yapılmasıyla mümkün olmaktadır.

İKİNCİ BÖLÜM

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN İŞLEYİŞİ VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ

2.1. Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Sürecin İşleyişi

Kentsel dönüşüm projeleri, kentin çehresinin değiştirilmesinde etkili olan ve geniş kesimleri etkileyen uzun dönemli müdahalelerdir. Bir dönüşüm projesinde kamu sektörü, yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları (meslek odaları gibi) ve mülk sahipleri bu süreç içerisinde aktörlerdir. Bu aktörlerin koordineli ve uyumlu şekilde çalışması kentsel dönüşümden beklenen sonucun alınmasında etkili olmaktadır.

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların belirlenmesinde, çözülmesinde, bir kentsel alanın kalkınma potansiyelinin belirlenmesinde, o alan için genel bir strateji oluşturulmasında, stratejik bir eylem planının hayata geçirilmesinde, projeye bağlantı kurulmasında ve sürdürülmesinde bir çerçeve oluşturmaktadır (Critchley, 2004: 1).

Dönüşüm projeleri kendi sosyal dinamikleri dahilinde adım adım gelişme gösteren bir olgudur. Bu süreçte, fiziksel yapının yanısıra değişimin ilişki katmanlarını da kapsamaktadır (Ataöv ve Osmay, 2007: 76). Aktörler arasında bulunan ilişkiler, süreç içerisinde aktörlerin ve de kentsel dönüşüm alanının değişimini ve dönüşümünü sağlamaya yönelik bir uygulamadır. Bu durum neticesinde, kentsel alanda meydana gelen sosyal ilişki; aktörler arasında oluşan iletişime ve etkileşime, dolayısıyla da fiziksel olarak kentsel alana yansımaktadır (Aşık, 2007: 9).

Kent alanlarında yaşanmakta olan değişimler, ekonomik, politik ve sosyo-kültürel etkenlerle ve müdahalelerle oluşmaktadır. Bu uygulamalarda farklı rolleri bulunan farklı aktörler hayata geçirmektedir. Dönüşüm yapılacak alanların ekonomik, idari ve sosyo-kültürel boyutları kapsamı sebebiyle kişi, kurum ve kuruluşlar tarafından bu projeler uygulanmaktadır (Selim, 2011: 14).

Kentsel dönüşüm sürecinde ve sonunda bu alanlarda ikamet edenler kadar kentin diğer kesimlerinde yaşayanlar da ortaya çıkan durumdan doğrudan ya da dolaylı olarak etkilenmektedirler (Dayıoğlu, 2006: 39). Bu yüzden kentsel dönüşüm sürecine katılacak grupların ilgili grup haritasının oluşturulması gerekmektedir. Sürecin aksamamasına neden olabilecek etkenlerden biride bu haritanın yanlış kişileri kapsamı veya noksan yapılmasıdır. Bu haritalar dönüşüm sürecinin içerisinde

bulunmuş ya da bulunmakta olan ve dönüşümde hak sahibi olan tüm aktörlerden oluşmaktadır. Bu aktörler içerisinde dönüşüm alanında mevcut halk, toplumu temsil edenler, idareciler ve kararları uygulayıcılarıdır. Buna yerel yönetim, dönüşümden önceki toprağın gerçek sahibi, toprağı satın alan ve ikamet eden müteahhitler, şirketler, hukukçular, uygulayıcı firma, planlamacılar, o yörenin esnafı ve kent içerisinde dağılmış şekilde yaşayan halkın ilişki içerisinde olduğu gruplar da dahil edilmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007: 77).

Kentsel dönüşüm projelerinde kamu sektörünün özel sektörle ortaklık kurması gerekliliği 1980'lerde başlamıştır. Başlangıcı 1970'li yıllarda yaşanan ekonomik kriz olan, 1980- 1990'lı yıllara kadar devam eden süreçte, liberal kent politikaları dünyadaki bütün kentleri etkilemiş; kentsel politikalarda kamu ve özel sektör ortaklığı ve yeni politikaların uygulanmasına başlanılmıştır. Bu sayede kamu sektörünün üzerindeki finansal yük hafifletilmiştir. Kent alanlarındaki ekonomik faaliyetlerin artırılması için gerekli olan, küreselleşme, özelleştirme, desantralizasyon gibi kavramlarla şekillenen kentlerin yeni yönetim anlayışında yerel yönetimlerin özel sektör ile ortaklık oluşturması sağlanmıştır. Günümüz batı toplumlarında uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin aktörlerine bakıldığında kamu sektörü ve özel sektörün yanında, sivil toplum kuruluşları ve halkında bulunduğu görülmektedir. Bu aktörlerin tamamının katılımının olduğu bir planlama anlayışı benimsenmiş buna bağlı olarak kentsel politikalar çok aktörlü müzakerelerle biçimlenmesi gereği kabul edilmiştir (Gümüşboğa, 2009: 21).

Tablo 4: Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Katımları

Dönem	Kamu Sektörü	Özel Sektör	Yerel Halk
II. Dünya Savaşı Sonrası – 1960'lar	Yıkma	Tekrar inşa etme / yeniden geliştirme	
1960'lar – 1970'lar	İyileştirme: Çok boyutlu yeniden geliştirme ve iyileştirme		
1970'lar – 1990'lar	Gayrimenkul geliştirmeye dayalı kamu özel sektör ortaklığı,		
1990'lar ve Sonrası	“Yeni ortaklıklar” (kamu, özel sektör ve yerel halk) sürdürülebilir ekonomik, sosyal ve fiziksel dönüşüm		

Kaynak: Şahin, 2012: 21.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına aktörlerin hangi tarihler arasında ne tür bir katılımı olduğu Tablo 4' de gösterilmektedir. Örneğin II. Dünya Savaşı ve 1960 lara kadar olan dönemde kamu sektörü sadece yıkım işleriyle uğraşırken özel sektör inşa etme yeniden geliştirme yapmakta yerel halk ise katılımı mevcut olmaktadır. 1990 ve sonrasında artık yerel halkında katıldığı bir ortaklıkla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşümlerin yapıldığı özellikle 1980'li yıllardan sonra katılımcı anlayış çerçevesinde yürütüldüğünü ve çeşitli aktörlerin süreçte yer alması söz konusudur. Kapsamlı projeler olması

sebebiyle geniş uluslararası bağlantılarla yapılabilmektedir. Uluslararası fon sahiplerinden elde edilen gelirler kentlerin geleceğini belirlemektedir. IMF ve Dünya Bankası gibi küresel düzeydeki etkin aktörler ekonomik faaliyetlerin yönlendirilmesinde söz hakkına sahiptirler. Kredileri ile ulusların ve kentlerin uyguladıkları politikalarda etken olabilmektedir. Buna verilecek örneklerden biri Moskova'nın dünya kenti olarak statüsünün iyileştirilmesi için yapılan çalışmada, uluslararası kuruluşların Rusya'nın ekonomisinin iyileştirilmesi yönündeki vermiş oldukları görüşlere dayanmaktadır (Sönmez, 2005: 53).

Bu değerlendirmeler kentsel dönüşüm sürecinde rol alan çok sayıda aktör olduğunu ortaya koymaktadır. Bu aktörler; kamu sektörü, yarı-kamusal temsilciler ve özel sektör olmak üzere 3 ana grupta kategorize edilebilir. Kamu sektörü aktörleri, merkezi ve yerel yönetimlerdir. Yarı-kamusal temsilciler, İnşaat Mühendisler Odası, Mimarlar Odası gibi meslek odaları ve sektörel sendikalar, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) gibi çeşitli ulusal ve uluslararası kurumlar, üniversiteler, vakıflar, alandaki yerel gruplar ve sivil toplum örgütleri/kuruluşları (STK'lar)'dır. Özel sektörün oluşturduğu aktörler ise; çeşitli arazi geliştirme kurumları, ticaret ve endüstri sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar, planlama ve tasarım yapan meslek mensupları, o alanla ilgilenen özel yatırımcılar, emlak şirketleri ve bölgede yer alan mal malikleridir. Kentsel dönüşüm sürecinin aktörleri Tablo 5' de gösterilmektedir.

Tablo 5: Kentsel Dönüşüm Sürecindeki Aktörlerin-Temsilcilerin Tipleri

Kamu Sektörü Aktörleri	Yarı-Kamusal Temsilciler	Özel Sektör Aktörleri
<ul style="list-style-type: none"> • Merkezi yönetim • Yerel yönetim 	<ul style="list-style-type: none"> • Ulusal ve uluslararası kuruluşlar • Meslek odaları, sektörel sendikalar • Üniversiteler, vakıflar • Yerel gruplar, STK'lar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ticaret/endüstri sektörleri • Emlak şirketleri • Arazi geliştirme kurumları • Planlama ve tasarım profesyonelleri • Mülk sahipleri • Özel yatırımcılar

Kaynak: Aksu, 2007: 11.

2.1.1. Kamu Sektörü

Neredeyse bütün kentsel dönüşüm projelerinde güçlü bir kamu sektörünün mevcudiyeti vardır. Bu dönüşüm projelerinin pek çoğu ilgili kamu kurumları tarafından idare edilmektedir. Amaçlara ulaşmada dönüşüm süresince yerel makamlardan, ekonomik kalkınma kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal idari temsilcilerinden oluşmaktadır. Kamu sektörü, yerel

kamuoyunda rağbet görmeyen, kullanabilecekleri fazla güce, kaynaklara ve demokratik denetim erkine sahiptirler (İnce, 2006: 20).

Kamu sektörü kentsel dönüşüm projelerinde liderdir. Kentsel dönüşüm projelerinin esas aktörü kamu sektörüdür. Kamu sektörünün rolünü şu şekilde özetlenmektedir (Kömürcüoğlu, 2008: 15):

- Gelişme potansiyeli bulunan emniyetli ve ulaşımın olduğu yerlerde, yeteri kadar arsa ve arazi temin etmek
- Düşük gelirli kesimleri legal konut piyasalarına eklemek ve sahip oldukları değerlere, kapasitelere ve çeşitliliğe gereken duyarlılığı sağlamak
- Ulaşım yollarını planlamak ve uzun vadede planlanmasını sağlamak; dolayısıyla kentlrdeki gelişimin altyapıyı takip etmesini sağlamak
- Sağlık hizmetlerine kolay ulaşımı temin etmek
- Yasal düzenlemelerle kültürel mirasları ve açık alanları korumak
- Kentsel dönüşüme özel sektörü katmak
- Liderlik etmek
- Dönüşüm sürecinde etikliğe ve saydamlığa dikkat etmek
- Hizmet anlayışında verimli ve bütüncül olmak

Arazi kullanımının planlanmasında buna bağlı olarak tedarik edilmesinde, konut, belediye hizmetlerinde, altyapı çalışmaları konularındaki bilgi ve deneyimlerini paylaşması kamu sektörünün ortaklığa katkısıdır. Kamunun bu projelerdeki rolü özel sektör, halk ve gönüllü gruplar arasındaki iletişimi kurmak ve bunun devam etmesini sağlamaktır (Selim, 2011: 15).

Kentsel dönüşüm projelerinde kamu sektörü iki farklı şekilde yer almaktadır. Merkezi hükümetin bulunduğu ya da yerel yönetimlerin başını çektiği uygulamalar kamu sektörünü oluşturmaktadır.

2.1.1.1. Merkezi Hükümet

Kentsel alanlarda yerel yönetimler ile merkezi yönetim birlikte hizmet sunmaktadır. Her iki idarenin hizmet götürdüğü şahıslar aynı olmasına karşın, yerel yönetimlerin görev ve yetkileri merkezi yönetimce verilmektedir. Doğal olarak bu üstünlük merkezi yönetimin yerel yönetimlere müdahale etme hakkı vermesine neden olmaktadır. Bu hak idari vesayet mekanizması olarak da bilinen yerel hizmetlerin idarenin bütünlüğüne uygun şekilde yürütülmesine olanak sağlayan ve halkın daha iyi hizmet alabilmesi için merkezi hükümetin yerel yönetimler üzerinde gerçekleştirmiş olduğu bir denetim biçimidir. Fakat merkezi yönetimin müdahalesi sonucunda hizmetlerin yerine getirilmesinde bazı aksaklıklar yaşanabilmektedir. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projelerinde

katılımın sağlanması, kentlerin sürdürülebilirliğinin artmasına ve kentlerdeki yaşam kalitesinin yükselmesini sağlayacaktır. Buna bağlı olarak ihtiyaçların belirlenip karşılanması amacıyla merkezi yönetimin yasal düzenlemeler doğrultusunda; kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması ve katılımın sağlanabilmesi için merkezi yönetimlerin çeşitli önlemleri alması gerekmektedir. Bahsi geçen bu önlemler aşağıda belirtilmiştir (Kalağan ve Çiftçi, 2012: 126);

- Kredi temin eden kamu bankalarına ve özel bankalara dönüşüm projelerinde ayrıcalıklar tanınması,
- Dönüşüm projelerini geliştirme ve ortaklıkları yönetme görevlerinde yerel yönetimlerin malzeme ve teknik eleman bakımından donanımlı olması,
- Yerli ve yabancı girişimciye kolaylıklar sağlanması ve teşvik edilmesi
- Uygulamayı üstlenecek kişilere eğitim ve vergi muafıkları tanınması,
- STK katılımı için, yerel gelir oluşturmak vemeslek kazandırmaya yönelik sosyal projelere ulusal ve uluslararası alanda kolaylıklar sağlanması,
- Kentsel dönüşüm projelerinde deneyimi olan ve işinde uzmanlaşmış özel şirketlerin kullanılması
- İnsanı odak alan kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştiren yerel yönetimlere mali ve teknik destek, sağlanması şeklinde sıralanabilmektedir.

2.1.1.2. Yerel Yönetim

Anayasal özerk kuruluşlar olan yerel yönetimler köy, kent, kasaba vb. alanlarda ülke sınırları içerisinde yerleşik halkın ortak ve yerel gereksinimlerini karşılayabilmek için kurulmuşlardır. Belirli bir coğrafi alanda yaşayan bireylere, hizmet götürmek amacı ile kurulan, karar organları seçimle göreve getirilirler. Yetki ve sorumlulukları yasalarla belirlenmiş olan, kendine ait bütçesi ve personeli bulunan, idarî özerklikten yararlanan kamu tüzel kişiliğine yerel yönetim denilmektedir (Batal, 2016: 38). Yerel halkın gündelik ihtiyaçlarının karşılanmasında, hızlı kentleşme, artan nüfus, göç sorunu ve artan teknolojik gelişme sonucunda ortaya çıkan nüfusunda yeni hizmet talepleri olacaktır. Bu talepler de yerel yönetimler tarafından karşılanmaktadır (Ulusoy ve Akdemir, 2009: 260).

Kentlerde yaşanan problemler yerel nitelikte olması neticesinde problemlerin doğru şekilde tespit edilmesinde, dönüşüm süreçlerinin içerisinde mevcut olan analizlerin doğru ve etkin şekilde yapılmasında, sürece halkın katılımının dahil olması gibi nedenlerden dolayı yerel yönetimlere büyük bir rol düşmektedir. Yerel yönetimler sayesinde çeşitli dönüşüm aktörleri bir araya getirilmekte, denge sağlanmakta, ulusal politikalar çerçevesinde kentsel vizyonlar ortaya konulmakta ve en önemlisi de kentsel politika ve programların en önemli belirleyicisi konumundadır (Batal, 2016: 39).

2.1.2. Özel Sektör

Kentsel dönüşüm uygulamalarında 1980'lerde, ortaklık çalışması merkezi hükümet tarafından dayatılmıştır. Piyasaya neo-liberal bir vurgu oluşturmak ve devlet için hem sosyal refah hem de ekonomik politika açısından görevleri azaltılmış bir rol oynayan muhafazakar hükümetler, ekonomik kalkınma ve kentsel yenilenme alanında özel işletmelere prim teşkil etmişlerdir. İş çıkarları, düzenlemelerin kaldırılması, mali yardım ve kamu-özel sektör ortaklıklarında baskın bir rol verilmesi yoluyla kolaylaştırılmıştır. Kentsel yenilenme fonlarını alabilmek için, yerel konseyler özel sektör ve topluluk çıkarlarıyla bağlantılı olarak teklif üretmek zorunda kalmışlardır. Bu yaklaşımdaki amaç özel sektör kültürünü kentsel politikaya sokmak ve böylece kentsel dönüşümde algılanan kamu kesimi hakimiyetindeki bürokratik karakteri ortadan kaldırmaktır (Critchley, 2004: 6).

Özel sektörün kamu sektöründen farkı ve en belirgin niteliği, tasarım becerisi ve hızlı operasyon gücüdür. Kentsel dönüşümün kalitesini profesyonelliğiyle yükseltmektedir. Özel sektör, uygulanacak olan dönüşüm projelerinin fiziksel ve ekonomik boyutlarına önem vermektedir (Kömürçüoğlu, 2008: 16).

Özel sektörün bulunduğu girişimler sosyal temelli değil, piyasa temelli olmakta ve piyasa temelli geliştirilen yaklaşımlarda, gerçekleştirilecek olan dönüşümün soylululaştırma yönünde yani çöküntüye uğramış alanlarda sosyo ekonomik açıdan sınıfsal ayrışmaya maruz kalınırken fiziksel olarak ise mekânsal ayrışmaya sebebiyet vermektedir. Özellikle sosyal boyutun gözardı edildiği dönüşüm uygulamalarında, konut değerlerinin artması, alanda yaşayan düşük gelir gruplarının yeni yaşam maliyetlerini karşılayamayarak zamanla dönüşüm bölgesinden taşınmaları ve bölgeye yeni yaşam standartlarını karşılayabilecek nüfus kesiminin yerleşmesi kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır (Kömürçüoğlu, 2008: 16). Bu durum düşük gelirli grubun yerini yüksek gelirli gruba maddi imkansızlıklardan dolayı terk etmesi sorununu gündeme getirmiştir.

Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik amaçlara ulaşmada özel sektör ivme etkisi sağlayan bir faktördür. Farklı özel sektör aktörlerinin farklı çıkarları, deneyimleri ve amaçları bulunmaktadır. Bu sektörün bileşenleri olarak daha çok; gayrimenkul geliştirme şirketleri, gayrimenkul yatırım şirketleri yada ortaklıkları, inşaat firmaları, mimarlık firmaları ve bunların yanında emeklilik fonları, sigorta şirketleri olarak tariflendirilmektedir. Özel sektör kar etme amacının yanında farklı hedefler doğrultusunda da kentsel dönüşüm uygulamalarına yatırım yaptıkları görülmektedir. Kentsel dönüşümde özel sektörün projelere yatırım yapmalarıyla ilgili İngiltere'de yapılan araştırmalar sonucunda bazı bulgulara ulaşılmıştır. Söz konusu bulgularda bu sektörün kentsel dönüşüm projelerine yatırım yapmasındaki ana nedenin projenin sağlayacağı getiri, buna bağlı olarak makul oranda risk ve projenin kalitesi de yatırım kararlarında etkilidir. Ekonomik sebebi olmayan etkenlere bakıldığında ise bürokratik sürecin az olması, kamuda şeffaflık politikasının mevcut olması,

dönüşüm alanında mülkiyet sorunlarının çözülmüş olması ve altyapı yatırımlarının kamu tarafından tamamlanmış olması sayılmaktadır (Aşık, 2007: 13).

Özel sektör, farklı üyelerden oluşmaktadır. Özel sektör aktörlerinin farklı çıkarları, farklı deneyimleri ve farklı amaçları mevcuttur. Bu tür girişimlerde güçlü bir çevresel ya da fiziksel boyut amaçlanmakta ise emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları, iş kurma ya da büyüme gündemse, yerel firmaları, beceri ve işe alım amaçlanansa, büyük işverenleri, hedeflenen alana iş ve yatırım çekmekse potansiyeli olan iç yatırımları içerebilmektedir. Yüksek bir kar mevcut değilse özel sektörün sürece katılımı zordur (İnce, 2006: 20).

2.1.3. Yerel Halk

Bölgede ikamet eden ve projeden direk etkilenen sakinler, toplumdaki grupların üyeleri ve büyük arazi sahipleri gibi şahıslar yerel halk olarak nitelendirilmektedir. Dönüşüm yapılan yakın çevredeki halk ve bütün vatandaşlarda bu projelerden etkilenmektedir. Bu yüzden herkesin yapılan faaliyetlerden ve yapılan seçimlerden haberdar olması ve doğrudan etkilenen kesimin ardından ikincil düzeyde proje hakkında yorum yapabilme yetkisine sahip olması gerekmektedir. Sürdürülebilir kentsel dönüşümlerden istenen verimi almak için yerel halk ve gönüllü grupların varlığı büyük öneme taşır. Yerel halkın ve gönüllü grupların bölge ile alakalı tecrübe sahibi olmaya, anlayışa ve bilgiye sahip olmanın yanı sıra şahsi becerilere ve yeni fikirlere de sahip olmaları muhtemeldir (Selim, 2011: 16).

Yere halkın kentsel dönüşüm çalışmalarında bulunduğu bölgeyi, yaşam şekliyle, bölgede yaşayanları nitelikleriyle tanıyan ve bölgenin gereksinimlerini çok iyi bilen kişiler olarak katılması dönüşümlerin verimliliği için gereklidir. Dönüşümün bölge halkı tarafından benimsenmesi, uzun vadeli olabilmesi ve yaşayanlara güvenilirlik sağlaması bakımından yerel halkın katılımı önemlidir (Kömürcüoğlu, 2008: 16). Yerel halk, dönüşüm projelerine meşruiyet, yerel bilgi, güvenilirlik ve sahiplik katmaktadır (Aşık, 2007: 12).

Toplumun proje ile ilgili bilgilendirilmesinin sağlanmaması kentsel dönüşüm alanında yaşayan yerel halkın uzun yıllardır yaşadıkları bölgede gerçekleşecek olan projelere şüpheyile yaklaşmasına ve karşı çıkmasına neden olacağı kaçınılmazdır. Yerel halkın bilinçlendirilmesi ve ikna edilmesiyle projenin sahiplenmesinde önemli bir etkidir. Kurulacak olan etkin ve eşitlikçi bir ortaklık yapısı ile toplumun ve yerel halkın projeye tüm süreçlerde katılımı büyük önem taşımaktadır. Projelerin yerel halkın katılımı ile şekillenmesi bu şekilde sağlanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarısını arttıran en önemli etkenlerden biri de yerel halkın ve toplumun katılımı, ve bu süreçte yerel halkı temsil edecek temsilcilerin bölge halkının sorunlarını dile getirerek ortaklık modelindeki karar

mercilerine bilgi sağlanmasıdır (Has, 2016: 39). Projelerin başarılı olmasında en önemli etken yerel halkın projelerin her aşamasında yer almasıdır (Kızıldere, 2007: 29).

Türkiye de katılımcılık konusunda, yerel halkın aktif olarak planlamaya katılmadığı görülmektedir. Kanunlarda halkın katılımını engelleyen hükümler bulunmamaktadır. Halkın planlama sürecine aktif olarak katılmasını zorunlu değildir. Bu manada yerel halkın kentin planlamasına katılımı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ve alakalı belediyelerin insiyatifindedirler.. Belediye meclisleri yerel halkın planlama sürecine katılımının sağlandığı en kestirme yoldur (Ataş, 2015: 40). Çünkü belediye meclisleri halkın seçimle belirlediği kendini temsil eden kişilerden oluşmaktadır.

2.1.4. Sivil Toplum Kuruluşları (STK)

Sivil toplum kuruluşları (STK), özellik bakımından ve faaliyet olarak geniş bir alanı kapsamaktadırlar. Kar amacı gütmeyen kuruluşlar, dernekler gibi gönüllü organizasyonları ve topluma kaynak sağlayan grupları kapsarlar. Yoksul bölgelere ekonomik ve sosyal hizmetlerin ulaştırılmasında sivil toplum kuruluşlarının katılımı önemlidir (Selim, 2011: 15)

Sivil toplum kuruluşları da kentsel dönüşüm projelerinde bölgesel ve yerel düzey aktörleri olarak yer alırken, planlama ve tasarlamada danışman, halkı bilgilendirme ve arabuluculuk olarak katılım sağlamaları projenin başarısı ve yerel halkın güvenini sağlaması ve projenin kabul edilebilirliğinde çok büyük önem taşımaktadır. 1980'lerden sonra özellikle sosyo-kültürel yönü ağır basan kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkla birlikte kar amacı gütmeyen sosyo-kültürel iyileştirme amacı ile çalışan gönüllü kuruluşlar da yer almaya başlamıştır. Kamu kaynaklarının sınırlı olması ve muhtarlık gibi yerel düzey aktörlerin kentsel dönüşüm sürecinde yetersiz kalması sebebiyle sivil toplum kuruluşlarının aktif rol alması bu açığı kapatmaktadır (Has, 2016: 38).

Sivil toplum kuruluşlarının belirli amaçları vardır ve bu amaçlar doğrultusunda bünyelerinde çeşitli becerilere ve kaynağa sahip kişileri barındırırlar. Yerel, bölgesel, ulusal ve uluslararası alanlarda faaliyet gösteren kuruluşlardır. Kentsel dönüşüm projelerinde ve kent planlanması yapılırken ortaklık modeline bu kuruluşların katılımı sayesinde, projenin güçlü olması sağlamakta, bu kuruluşların bilgi ve deneyimlerinden faydalandığı için gerçekçi uygulanabilir bir çalışma haline gelmesini sağlamaktadır (Zamanov ve Bahçelioğlu, 2013: 14).

Bu kuruluşların çoğu gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm sürecinde kamuoyunu yansıtmada önemli görev üstlenmişlerdir. Bu görevleri yasalarla desteklenmektedir. Bu açıdan bakıldığında aldıkları görev kentsel dönüşüm sürecine bir nevi danışmanlık yapmaktır. Bu danışmanlığın diğer boyutu ise kamuoyunu aydınlatma ve taraflar arasında anlaşma

sağlanmasına yardımcı olmaktır. Katılım terimi bu kuruluşların yaptığı arabuluculuk sayesinde mevcut sorunlara sürdürülebilir çözümler getirmek için halk ve idarecileri bir araya getirmektedirler. Sivil toplum kuruluşlarının halk içerisinde güvenilirlik sağladığı ve bu nedenle katılımın sağlanmasında önemli bir etkidir (Dayıoğlu, 2005: 56).

2.2. Ortaklık

1970'li yıllardan sonra ekonomi politikalarındaki değişiklik kentsel dönüşüm projelerinin de muhtevasını, organizasyonunu ve finansmanını değiştirmiştir. Bu projelerin bünyesindeki problemleri algılama ve tasvir etme şekilleri de değişiklik göstermiş, çok sektörlü ortaklıklar ortaya çıkmıştır. (Kızıldere, 2007: 29). Zorlu ve uzun döneme yayılan bir süreci içeren kentsel dönüşüm uygulamalarının daha başarılı ve etkin şekilde işleyişini sağlamakta ortaklıklar önemli bir rol üstlenmektedirler.

"Ortaklık" terimi, çok farklı kavramları ve uygulamaları kapsamakta ve sayısız koşul ve lokasyonda çok çeşitli ilişki türlerini tanımlamak için kullanılmaktadır (Mc Quaid, 2000: 2).

Stratejik amaçlara yönelik oluşturulan ortaklıkların bazı nitelikleri mevcuttur. Bunlara bakıldığında (Gümüüşboğa, 2009: 29):

- Resmi bir yapısı olması
- Gündemin ortak olması ve çok boyutları olan bir eylem planı
- Farklı alanlardaki aktörleri ortak çıkarlar doğrultusunda bir araya getirebilme ve projeye artı değer oluşturabilme kabiliyeti
- İlave kaynak sağlanması
- Yerel yönetimler üzerindeki aşırı talepten oluşan yükü azaltma kabiliyeti
- Bazı ortakların, diğer bazı ortakların dünyaya bakış açısını ve davranışlarını etkilemesi

Avrupa ve Amerika'da kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu sektörü, sivil toplum kuruluşları, özel sektör ortaklıkları 1980'li yıllardan itibaren başlamıştır. Bu ortaklıkların başlamasındaki nedenlerden ilki, neo-liberal ekonomik sistemdeki gelişim neticesinde kamu kaynaklarının pek çok ülkede yeterli düzeyde olmaması ve sosyal devlet anlayışının terkedilmesidir. Neo-liberal ekonomik sistemin uygulanması ekonomide ve politikada değişime sebebiyet vermiştir. Bunun yanında geçmişte yapılan modernist planlama ve mimari anlayış içerisinde sunulan yaşam alanlarına dair problemler, katılımcı ve post-modern gelişim göstermesinde etken olmuştur (Sönmez, 2005: 16). Ortaklığa dayalı uygulamalarda esas olan proje risklerinin kamu ve özel sektörle arasında paylaşılması, tüm alanlarda rekabet oluşturularak kalitenin artırılması, katma değer yaratılması ve en iyi ve yüksek kaliteye kamunun en düşük maliyetle ulaşması amacı taşımaktadır (Şahin, 2012: 31).

Ortaklıkların olumlu yönleri aşağıdaki gibi sayılabilir (Kızıldere, 2007: 29-30):

- Sinerji katma değere ulaşmak amacıyla kaynakların en etkin ve verimli kullanılabilmesi için kurumların ve kişilerin bir araya getirilmesi olarak tanımlanmaktadır. Bu basitçe şöyle ifade edilebilir: $2 + 2 = 5$.
- Transformasyonda yeni bir ortaklık için bir araya gelinmesi ve alakalı herkesin ortak çıkar ve kimliklerini birleştirip yeniden kimlik oluşturulmasıdır.
- Bütçe artırımı yerel grupların dahil edildiği bir ortaklık kurulması şartıyla dönüşüm fonlarına erişim bu koşulla sağlanmaktadır.
- Bu tür ortaklıklarla bazen ortaya çıkan 1980'li yıllardaki piyasa-temelli fiziksel dönüşüm deneyimlerindeki başarısızlıkların engellenmesini sağlamakta etkilidir.
- Özel sektör riskinin azaltılmasında ve yatırımın kolaylaştırılmasında etken olan yaklaşımı temsil etmektedir.
- Dönüşüm sayesinde dışlanmış grupların ihtiyaçları göz önüne bulundurulur.
- Sosyal dayanışma ve uyum yaratma işlevi görmektedir.
- Kendi-kendine-yardım kültürünün yaratılması olarak görülebilir.
- Yerel halkın yönetilmesine yönelik bir yol olarak görülmektedir.

Tsenkova (2003: 73) ise ortaklık düzenlemelerinin çeşitliliği ve dönüşümün uygulanması yönetim için avantajlar sunduğunu belirterek bu avantajları aşağıdaki şekilde sıralamıştır;

- Kaynakların daha verimli mobilizasyonunu (hareket etmesini) sağlar.
- Farklı ortaklıkların güçlü yönleri kentsel dönüşümler için ekstra destek sağlar.
- Farklı çıkar gruplarının ve ortaklıkların daha adil şekilde temsil edilmesini sağlar.
- Parçalar halindeki programların/projelerin farklı koordinasyonunu sağlar.

Ortaklığın istenen sonucu verebilmesi için; ekonomik tasalar haricinde, değişen koşullara ayak uydurmadaki; esneklik, ortaklığın uygun olan gözlem ve değerlendirme neticesini esas alarak tecrübe yoluyla öğrenme kabiliyetini gösteren; düşümsellik, örgütsel bütünleşme ve tüm üyelerin hedef ve düşüncelerini yansıtabilme kapasitesindeki geniş kapsamlılık önemle durulması gereken faktörlerdir (Kızıldere, 2007: 33).

Kentsel dönüşüm projelerinde kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının sürece katılması bu uygulamadan istenilen sonuca ulaşmada etkin rol oynamaktadır. Bu projeler sayesinde “bütüncül” ve “sürdürülebilir” sonuçlar elde edilmektedir. Başarılı olmuş kentsel dönüşüm ilkeleri aşağıdaki gibi özetlenmektedir (Aşık, 2007: 20-21):

- **Esneklik:** Değişen koşullara ayak uydurma ve adaptasyon sağlamadır. Dönüşümün yapılacağı alanda stratejik amaç ve planların belirli olması istenilen çalışma biçimidir. Mekânsal planlama amaçları ve gelişim kaynaklarına bağlı olarak değişen koşullara ayak uydurabilmektir. Ortakların rollerinin ve sorumluluklarının kesin sınırlarının mevcutluğu esneklik yaklaşımını bozmaz aksine iletir.
- **Düşünümsellik:** Ortaklık için gerekli gözlem ve bunları değerlendirme mekanizmalarını meydana getirerek deneyim sonucu öğrenme potansiyelidir.
- **Uzun vadeli yaklaşım:** Ortaklıklarda kısa ve orta sürelerin devamlılık bakımından istenilen olumlu neticeleri olmadığından ve kentsel dönüşümünün çok aşamalı bir süreç olması nedeniyle uzun süreli yaklaşımın bir ilke haline gelmesidir.
- **Kapsamlılık:** Ortaklıklar içerisinde bulunan bütün azaların düşünce ve amaçlarını ortaya koyabilmesidir.
- **Örgütsel bütünleşme:** Ortaklıklarda yatayda ve dikeyde oluşturulan bağlar arasında bir bütünlük olması gerekliliğini ifade eden ilkedir.

İngiltere’de yapılan kentsel dönüşüm projelerinden hareketle verimli bir ortaklığın gerçekleştirilebilmesi için yapılmış kurallar şu şekilde özetlenebilir (Aşık, 2007: 21-22-23):

- Ortaklığın tanımlanması bunun yanında amaçlarının belirlenmesi ve bu amaçlar doğrultusunda uzlaşma sağlanması ortaklığın temelini sağlam olması için gereklidir. Dönüşüm yapılan alandaki ana sorun dışında proje bünyesindeki uygulama yöntemleri, istihdam vb. gibi amaçlar net bir şekilde ifade edilmelidir.
- Hedefler gerçekçi bir nitelik taşınmalıdır. Ortaklık bünyesinde yapılan programın içerisinde açıkça belirtilmiş vizyonu ve maliyetlerin karşılanabilmesi için bu hedeflerin sınırları ve süresi net bir biçimde belirtilmelidir.
- Esneklik gerekmektedir. Ortaklığın süresi boyunca meydana gelen yeni durumlar, olanaklar, benimsenen amaçlar ve problemler, kısıtlamalar sonucunda belirli aralıklarla kontrol edilmelidir. Böylece ortaya çıkacak yeni duruma adapte olmak için gerekli değişime sağlanmış olacaktır. “Ortaklık Eylem Planları” veya bu planlara benzer nitelikteki başka araçlar yeni amaçlara ulaşılmasında anlaşma yapılmasına imkan sağlar.
- Stratejilerin belirlenmesi ve üzerinde anlaşmaya varılmalıdır. Bu stratejilerle planlama yapıla bilindiği gibi, tasarımın kriterleri ve ölçütleri belirlenebilir, danışmanlıklar da seçebilmekte bunun neticesinde teslim programları oluşturula bilinmektedir.
- Ortaklığı oluşturan tüm tarafların bağlılığı sağlanarak devamlılık elde edilmelidir. Ortaklık sözleşmesi oluşturulmalıdır. Bu sözleşmelerde resmi sözleşmelerle çalışmaların planlanması, planlama ve tasarım konuları, maliyetlerin izlenmesi vb. hususlarda katılım, denetleme ve gözlem koşullarını kapsayacak düzenlemeler getirilerek ortakların bu süre içerisinde bağlılıklarının devamı sağlanacaktır.

- Kaynakların neler olduğu ortaya konmalı ve bütün ortakların sağlayabileceği katkılar net şekilde belirlenmelidir.
- Tüm tarafların kazanımı olmalıdır. Bütün ortakların gücünün nereden geldiği belirlenmeli ve bütün ortakların fayda-maliyet analizleri yapılarak bu süreçten neler kazanacağı ve neler kaybedeceği belirtilmelidir.
- İletişimde etkinliğin gerçekleşmesinde; iletişim yöntemlerinin ilk etapta belli edilerek proje süresince devam etmesi, gereken belgelerin yapılması suretiyle olur.
- Güç ilişkileri eşitlikçi olarak kurulmalıdır. Ortaklıklarda yerel halkın projeye bağlı kalmasını sağlamak için kapsayıcı ve halkı ‘yapabilir kılma’ kriterleri ve tekniklerin başlatılması önemlidir.
- Ortaklıklarda uygun uzlaşma tekniklerinin kullanılmalıdır. Güvenilirlik ve saydamlık amaçlarına bağlı kalınarak belirli görüşlerin anlatılarak yerel halk tarafından benimsenmesini sağlamak için kamu forumları vb. teknikler etkin hale getirilmelidir.
- Ortaklığın ebatları ya da kapsayıcılığı belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm projesinin büyüklüğü içerisinde idare edilebilir bir ortaklık büyüklüğü meydana getirilmelidir. Büyük projelerde farklı aşamalara ve parça projelere göre farklı bir yönetim şekli yapılabilir.
- Dönüşüm ortaklığı yerel bağlama uygun olmalıdır. Bu ortaklıklarda kendi çalışma alanına direk bir model transfer emek yerine kendi has özelliği olan coğrafi, sosyal, ekonomik vb. faktörleri içeren yerel ilişkinin kurulması gerekmektedir.
- Yönetim tekniklerinin uygun olanı seçilmelidir. Modern proje yönetim tekniklerinin büyük dönüşüm projelerinde kullanılmalıdır. Bu hususta tecrübesi olan kişilerle çalışılmalıdır. Yönetimde; performans süreci, aşamaları, neticeleri, performans göstergelerini ve teslim sürelerini kapsamalıdır.
- Gözlem, geri-besleme ve değerlendirme mekanizmaları sayesinde ortaklıklar değişen şartlara ayak uydurabilmekte ve kendi tecrübelerinden dersler çıkarabilmesi sağlanmaktadır.

Hunter ve Perkins (2012: 7) ise etkili bir ortaklık için üç faktörün olduğunu belirtmişlerdir. Amaçlar ve hedefler hakkında net bilgi sahibi olmak, üstlenilen rollerin ve sorumluluklarının farkında olmak ve stratejik bakışa sahip olmak şeklinde sayılabilir.

2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık

Artan nüfusla birlikte kentler içerisinde sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunlar dolayısıyla, kentler yenilenmeye gereksinim duymuşlardır. Yenilenmeyle birlikte problemlerin hızlı ve kalıcı bir biçimde çözümlenmesi ve kentlerin devamlılık kazanabilmesi için birçok sektörün beraber, uzlaşıyla çalışabileceği bir yola gereksinim duyulmuştur. 1980’li yıllardan sonra çeşitli aktörler kentsel dönüşüm uygulamalarında rol almıştır. Küreselleşmenin getirisi olana

zaman ve mekân darlığı ile küçülen ve sınırların olmadığı dünyada, cazibe merkezi şekline gelmek amacı taşıyan Avrupa ve Amerika'daki kentler, kentsel dönüşümün sadece kamu desteği ile gerçekleştirilmesinin yeterliliği olmadığını anlamışlardır. Bu projeleri, kamu sektörü, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkında dahil olduğu ortaklıklar ile yapmışlardır. 1990'larda alınan kararlarla dönüşümler uygulanmıştır. Bu sayede sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için kamu sektörü diğer aktörlerle ortaklık yapmış, geçmişte yaşanan olumsuzlukların tekrarı önlenmiştir (Kalağan ve Çiftçi, 2012: 128).

Ortaklık, özellikle kamu hizmetlerinin sağlanmasında çok daha büyük bir özel sektör katılımını haklı göstermek açısından son zamanlarda 'modaya uygun' bir kavram halini almasına karşın, ortaklık alışkanlıkları daha eskilere dayanmaktadır. Ortaklık, sınıf temelli bir görüş yerine, fikir birliğine dayanmaktadır. Ortaklık çıkar çatışmasının tanınmasına karşı 'çıkarların uyumunu' ortaya koymaktadır (Critchley, 2004: 1).

Ortaklıklar, şehir, bölge ve ulus düzeyinde kurumların desteğini gerektirmektedir. Topluluk temelli yenilenme girişimlerinin çokluğunun, yenilenmenin nasıl yönlendirilmesi ve geliştirilmesi gerektiği konusundaki yerel görüşleri izleyebileceği bir bağlamın oluşturulması için stratejik bir çerçeve geliştirilmesi ihtiyacı vardır. Stratejik yaklaşım, yörenin güçlü ve zayıf yönleri açısından analiz edilmesini, kapsamlı bir kurumsal araca odaklanan girişimlerin planlanmasını ve yönetilmesine olanak vermektedir. Strateji, ortaklığın dinamiklerinin uzun vadeli çıkarlar doğrultusunda yönetilmesini ve yönlendirilmesini sağlamaktadır (Critchley, 2004: 10).

Kentsel dönüşüm ortaklığının esnek bir yapıda olması, uzun dönem içerisinde büyük önem arz etmektedir. Çünkü bu süreç içerisinde ülkede yaşanabilecek siyasi veya ekonomik değişiklikler kurulan ortaklık yapılarını etkileyebilecektir. Siyasi ve ekonomik değişiklikler, kurulan ortaklıkların işleyişini etkilemektedir. Yaşanan herhangi bir ekonomik kriz, özellikle özel sektörün dönüşümdeki rolünü etkileyecektir. Ulusal veya yerel yönetime gelen herhangi farklı görüşteki bir politik güç de dönüşümün seyrini değiştirebilmektedir. Özetle, ortaklıklar değişen koşullara uyum sağlayabilecek şekilde oluşturulmalıdır (Kömürcüoğlu, 2008: 23).

2.3.1. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Ortaklık Türleri

Kentsel dönüşüm ortaklıklarında oluşan farklı türler merkezi yerel yönetim ilişkilerinin gerginliği ve başarısızlığı, özellikle de merkezin yerel yönetimleri sıkı harcama ve politika parametreleri içinde sınırlamaya çalışması sonucunda ortaya çıkmıştır (Critchley, 2004: 7). Farklı aktörlerin kentsel dönüşümlerde farklı politik ve ekonomik amaçlarla rol üstlenmesinden ve birbirleriyle olan ilişkilerinden dolayı farklı türler ortaya çıkmıştır (Aşık, 2007: 15).

Günümüz kentlerini inşa etme sürecinde önemli rol oynayan ortaklık türleri, kentsel dönüşümün katılımcı, demokratik, uzlaşmacı ve sürdürülebilir olabilmesi için tüm oyuncularını dönüşüme dâhil etmekte ve dönüşümün uygulanabilirliğinin artırılmasında etken olmaktadır (Ataş, 2015: 43).

Kentsel dönüşüm ortaklık türlerine bakıldığında bunlar;

- Kamu sektörü- yerel yönetim ortaklığı
- Özel sektör - özel sektör ortaklığı
- Kamu sektörü- özel sektör ortaklığıdır.

2.3.1.1. Kentsel Dönüşümde Kamu Sektörü-Yerel Yönetim Ortaklığı

Hükümet, yerel yönetimler içindeki aktörler ve planlamacılarından oluşan bir ortaklık türüdür. Yerel yönetimler burada yerel yönetimler özellikle arazilerin istimlakı veya arazi hizmetleri ile ilgili girişimci rolünü üstlenmektedir. Dönüşüm süreçlerinde kontrolü kamu sektörü yapmaktadır. Bu tür ortaklık türünde kamu sektörü genel olarak mülklerin maliki konumundadır. Kentsel dönüşüm yapılan alanda konut alanlarının kullanılamaz hale geldiği durumlarda, bu alanlarda yaşayanların gelir seviyelerinin düşüklüğünden, gücü yeterli olmayan emlak piyasasından, alanın konumundan, ötürü piyasa güçleri müdahil olamamakta; böylece kamu kaynaklarına gereklilik gösterilmektedir. Kamu yatırımları bu alanların iyileştirilmesinde ve modernizesinde kullanılmaktadır. Bu ortaklıklarda iki sakıncası mevcuttur. Bunlardan ilki kamu sektöründe mevcut olan bürokrasinin tüm dönüşüm sürecinde hakimiyet kurarak alanda yaşayan halka kendi yapmış olduğu çözümü dayatmasıdır. İkinci sakınca ise kamu sektörünün piyasadaki dalgalanmalara hazırlıksız olmasıdır (Aşık, 2007: 15).

2.3.1.2. Kentsel Dönüşümde Özel Sektör-Özel Sektör Ortaklığı

Bu tür ortaklıklarda kontrolün tümü özel bir şirkete aittir. Bununla birlikte uygulama imar planı vb. gibi konularda kamunun kanuni bir kontrolü bulunmaktadır (Aşık, 2007: 15). Özel sektör-özel sektör ortaklıkları, daha çok değerler temelinin yüksek, yükümlülüklerin ise az olduğu şartlarda gerçekleştirilmektedir. Değişime uygun hale getirilen bir arazi veya güçlü bir yerel emlak piyasası ya da alanı çekici kılan yeni altyapı olanakları dönüşümü başlatabilmektedir. Burada bazı şartlar altında alanın yenilenmesi ya da kentsel dönüşümün cazip bir piyasa önerisi oluşturabileceği üzerine dikkat çekilmektedir. Bu durumdaki riskler, piyasa koşullarının aniden değişmesiyle projenin gerçekleştirilemez hale gelmesidir (Özdemir vd., 2005: 26).

2.3.1.3. Kentsel Dönüşümde Kamu Sektörü-Özel Sektör Ortaklığı

Kamu-özel sektör ortaklığını bir sözleşmesi olan, yatırımların ve hizmetlerin, projeye yönelik maliyetlerin, risklerin ve getirilerin, kamu sektörü ve özel sektör arasında paylaşılmasıyla gerçekleştirilmesine kamu-özel sektör ortaklığı denir (Kalkınma Bakanlığı, 2012: 6). Kamu-özel sektör ortaklığı terimi, kamu hizmetlerinin veya kamu altyapısının sağlanmasıyla ilgili olup, ortaklar arasında risk aktarılmasını gerektirir. Kanada Kamu-Özel Sektör Ortaklık Konseyi tarafından yapılan tanımlamaya göre kamu sektörü ve özel sektör arasında, her iki tarafın uzman oldukları alanlar baz alınarak, belirlenmiş kamu ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılamak amacıyla, kaynakların, risklerin ve ödüllerin uygun bir tarzda tahsis edildiği bir iş birliği girişimidir (CCPPP, 2005). Kamu ve özel ortaklıkları, kamu projelerini gerçekleştirmek için özel sektörün projeye katkı sağlaması ve tüm projenin fayda sağlaması için geliştirme, finansman sağlama, inşa etme, bakım yapma veya işletme aşamalarında projeye eklenmesiyle oluşturulan birliktelik şeklinde tanımlanabilir. Bu tür ortaklıklarda amaç merkezi ve yerel yönetimlerin yüksek kalitede çok özellikli kamu hizmetlerini düşük maliyetle özel sektör aracılığıyla temin etmeleridir. Bunlar karşılıklı fayda sağlamak amacıyla kurulan uzun vadeli ortaklıklardır (Şahin, 2012: 30).

Kentsel dönüşümü sağlayan ve uygulayan en özlü araç olarak Kamu-Özel Sektör Ortaklığı kabul edilmektedir. Ortaklık kavramı uzun bir geçmişe ve farklı özelliklere sahiptir. Kurumlar arası ortaklıkların en popüler olan kamu-özel sektör ortaklığıdır. Bütçe kısıtlamalarının etkili olması, dönüşümün pragmatik doğasına cevap verme çabaları ve kentsel politikadaki değişiklik gibi nedenler yerel yönetimleri ve kamu sektörünü özel sektörle işbirliği içinde hareket etmesine olanak tanımıştır (Tsenkova, 2003: 73).

Kamu sektörü ve özel sektör ortaklıklarında, ekseriyetle dönüşüm projelerinin uygulanması amacıyla özel sektörün kaynaklarından ve deneyimlerinden, kamu sektörünün ise planlama, arazi düzenleme, oluşacak riski paylaşmasından faydalanmak için kamu kuruluşları ve özel sektör arasında kurulmuş ilişkilere karşılık gelen günümüzde en gelişmiş ve yaygınlığı olan araçtır. Örgütsel yapı anlamında pekçok farklı kamu sektörü ve özel sektör ortaklık tipi ve bu ortaklıkların devam etmesini sağlayan mekanizmalarla uygulamalarda karşılaşılmaktadır. Günümüzde kullanılan kentsel dönüşüm araçlarına örnekler olarak; Kentsel Gelişim Şirketleri, Arsa Geliştirme Sözleşmeleri, ve Sınırlı Sorumlu Ortaklıkları göstermek mümkündür (Aşık, 2007: 19).

Kamu özel sektör ortaklıkları mekânsal projelerden olan altyapı, konut, arsa geliştirme gibi uygulamalarda kullanılan çağdaş bir araçtır. Bu ortaklık mekanizmaları İngiltere'deki hükümetin politikalarının önemli bir kısmını oluşturmakta ve projelerin programlarının hız kazanmasını sağlamaktadır. Bu Anglo Sakson örneği genellikle altyapı projelerinde kullanan ülkelerin başında İspanya ve Portekiz gibi ülkeler gelmektedir. Hollanda ise kamu sektörü ve özel sektör ortaklığını

birçok kentsel dönüşüm ya da arsa geliştirme projelerinde kullanılmaktadır. Kentlerin birçoğunda kamu hizmetlerinin etkin ve verimli şekilde sağlanması ve günümüz şartlarında yaratıcılığı ve esnekliği olan hizmetler alınabilmesi için özel sektör ortaklıkları kurulmaktadır (Şahin, 2012: 31). Danimarka'daki kentsel yenileme projelerinde de kamu-özel sektör ortaklıkları oluşturulmaktadır. Ancak, kamu sektörü ve yerel yönetimlerin özel sektöre göre daha etkin rol aldığı görülmektedir. Kentsel yenileme çalışmalarında özellikle büyük role sahip olan belediyeler, kentsel yenileme çalışmalarını geniş alanlar için geliştirdiği yenileme planlarıyla, ya da mülk sahiplerinin taleplerini dikkate alarak geliştirmektedir. Kâr amacı gütmeyen özel kuruluşların da yenileme çalışmalarında görev aldığı ve ortaklıkların oluşturulmasında yerel otoritelere destek olduğu görülmektedir. Kamu sektörü, kentsel yenileme projelerini finanse etme, kentsel yenileme planları hazırlama, geniş arazisi olan mülk sahiplerinin ihtiyaçlarını tedarik etme, kentsel yenileme planlarını denetleme görevini üstlenmektedir. Merkezi yönetim ve belediye konseyi aktif rol aldığı anlaşılmaktadır. Özel sektörün ise, sözleşme süresince kentsel yenileme plan ve politikalarının yürütülmesinde görev aldığı görülmektedir (Kömürçüoğlu, 2008: 28).

Yapım hakkı ve ortak girişim değişkeni olarak adlandırılan iki yöntem Avrupa'daki ortaklık girişimlerinin finansal yapısını oluşturmaktadır. Yapım hakkı değişkeni yönteminde, oldukça uzun olan proje sürecini hızlandırmak ve oluşacak olan ekonomik riskleri azaltmak amaçlanmaktadır. Yapım hakkı değişkeni yönteminde ilgili taraflar projenin belirli bir kısmı için tam sorumluluk almakta, daha sonra bu kısım ile ilgili çalışmalar nihayetlendiğinde yetkiyi diğer tarafa devretmektedirler. Ortak girişim değişkeninde ise, kamu sektörü ve özel sektör birbirlerine bağlı olarak hareket etmekte ve daha önce aralarında imzaladıkları anlaşmalar çerçevesinde elde edilen kazanç ve kayıplara ortak olmaktadır (Kömürçüoğlu, 2008: 27). Türkiye'de günümüzde uygulanan projelerde her iki yöntem de zaman zaman kullanılmaktadır. Özellikle arazinin belirli bir kısmına sahip olduğu durumlarda kamu sektörü, özel sektörüyle anlaşarak, bir taraftan projenin finansman sorununa çözüm getirmekte, diğer taraftan da o bölgeyle ilgili sosyal kazanımlar sağlamaktadır. Özel sektör ise daha çok o bölgedeki halk ile anlaşmayı, kenti planlamayı, istimlak etme gibi konuları kamu sektörü vasıtasıyla çözüme kavuşturmayı tercih etmektedir (Aşık, 2007: 15).

Batı'daki kamu-özel ortaklık deneyimlerinden çıkarılabilecek bazı önemli dersler şöyledir (Kömürçüoğlu, 2008: 25):

- Farklı kentsel dönüşüm proje ortaklıklarının herbirinde çalışma şekilleri de farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm girişimlerinde yönetimin yerel merkezli özelliği olan bir kuruluş tarafından organize edilmesi gerekmektedir. Ortaklıklarda üstünlüğün genelde, arazinin mülkiyetine sahip olan tarafta olmaktadır. Bu iki faktör, ortaklıkların genel özelliğini göstermektedir.

- İmzalanacak ortaklık sözleşmelerinde, her iki ortak için de risk ve kazanımlar arasında uygun bir denge yaratılması gerekmektedir.
- Pekçok farklılığı olan kamu-özel sektör ortaklık tipi ve uygulanabilen çok sayıda özel mekanizma bulunmaktadır.
- Dönüşüm süreci, zamana bağlı olarak maliyetli ve karmaşık olduğundan, bazı potansiyel yatırımcılar dönüşüm çalışmalarına girmekten vazgeçebilmektedir. Bu noktada, risk faktörü önem kazanmaktadır. Ancak, bu riskler absorbe edilebilir, azaltılabilir ya da karşı önlem alınabilir faktörlerdir.

Batıda yapılan projelere bakıldığında kamu sektörünün daha çok düzenleyicilik ve denetleyicilik rolünde olduğu, diğer faaliyet alanlarını özel sektöre bıraktığı gözlemlenmektedir. Sosyal devlet anlayışı gereği, sosyo ekonomik açıdan düşük gelir düzeyindeki insanların yaşam mekanlarının dönüştürülmesinde özel sektörün yerini kamu sektörü almaktadır (Acar, 2014: 126).

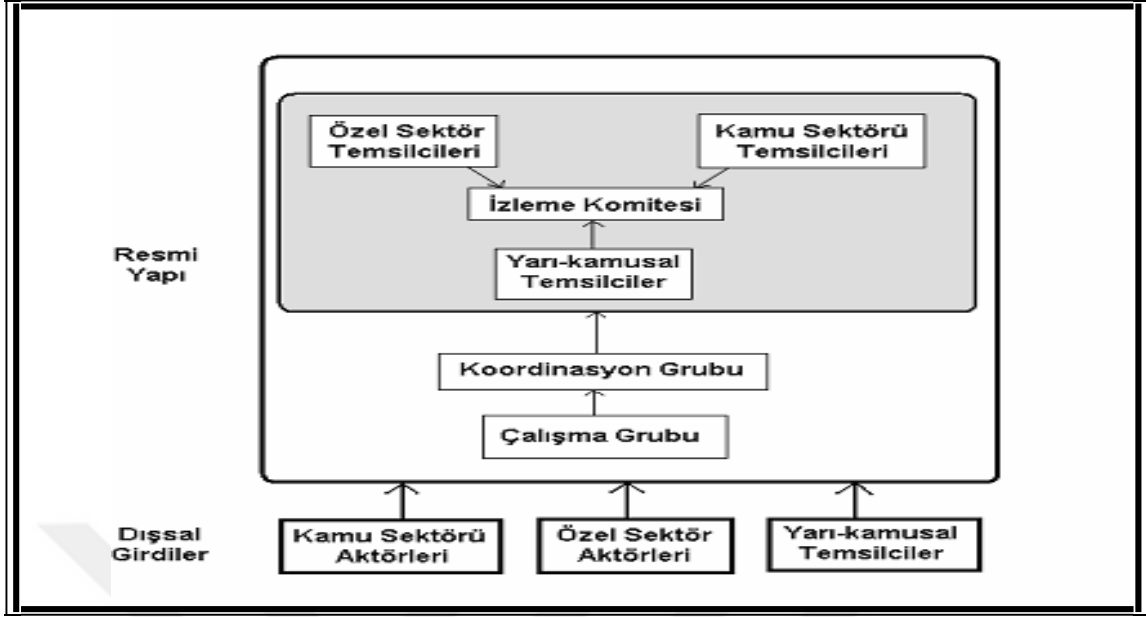
2.3.1.3.1. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Yapısı

Kamu-özel sektör ortaklıklarının yapısı ülkedeki devlet yapısından da etkilenmektedir. Federal devlet yapısı içinde olan Amerika’da özel sektör ile yerel yönetimler arası ilişkiler daha dolaysızdır. 1980 sonrası liberal politikalarından etkilenen Avrupa’da ise ortaklıkta, “kamu yararı“ ilkesi savunulmaktadır. Buyüzden kamu-özel sektör ortaklığı merkezi yönetimler tarafından ya da yetersiz kaldığı durumlarda Avrupa Birliği tarafından koordine edilmektedir (Kömürcüoğlu, 2008: 27).

Ortaklıklarda, 3 temel aktör söz konusudur. Bunlar; kamu sektörü, özel sektör ve yarı kamusal temsilcilerdir (Eren, 2006: 41).

Şekil 7’ de kamu-özel sektör ortaklık yapısı gösterilmektedir. Dışsal girdi olarak kamu sektörü, özel sektör ve yarı kamusal temsilciler bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin ortaklık yapısında özel sektörden ve kamu sektöründen genellikle eşit sayıda temsilci yer almaktadır. Kamu sektörü ve özel sektör temsilcilerinden meydana gelen bir izleme komitesi bulunmaktadır. Bu komite 15-20 kişiden oluşabilmektedir. Resmi ortaklık yapısı oluşturulduktan sonra, yine kamu ve özel sektör temsilcilerinden oluşan bir koordinasyon grubu ve çalışma grubu kurularak kentsel dönüşüm sürecinin başlatılması sağlanmaktadır.

Şekil 7: Kamu-Özel Ortaklık Yapısı



Kaynak: Eren, 2006: 42.

2.3.1.3.2. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Önemi ve Amacı

Neo liberal politikaların izlendiği günümüzde kamunun yanısıra özel sektörün de büyük hacimli bu projelerde bulunması demokratikleşme açısından önemli görülmektedir. Kamunun bu projeleri finanse edemediği durumlarda özel sektöre ihtiyaç duyulması özel sektörün önemini vurgulamaktadır. Bu projelerde özel sektörde bulunan inşaat firmaları, pazarlama kuruluşları, finansman kuruluşları ve mülk sahiplerinin de bulunması özel sektöre olan ihtiyacı göstermektedir. Karar alma süreçlerinde özel sektörün kamu sektörü gibi uzun bürokratik işlemleri olmadığından daha hızlı kararlar alınarak zamandan ve maliyetten tasarruf edilmesi sağlanmaktadır.

Bu ortaklıktaki temel amaç kentsel dönüşüm projelerinin etkili ve verimli şekilde uygulanabilmesi için bu projelerin kendini finanse etmesini sağlamaktır. Bu ortaklıkta da diğer ortaklıklarda olduğu gibi yapılan maliyetin karşılanması ve kar elde edilmesi istenmektedir. Elde edilecek karın sözleşmede belirlenen ölçüde taraflara dağıtılması gerekmektedir (Eren, 2006: 42).

Özel sektör, kar etmek amacıyla hareket ederken, kamu sektörünün amaçları, kamusal paranın korunması ve kamu yararını gözetmektir (Eren, 2006: 42).

2.3.1.3.3. Kamu Sektörü-Özel Sektör Ortaklığının Özelliği

Kentsel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör ortaklığının özellikleri;

- Yerel yönetimlerin bulunmasıyla kamulaştırma maliyetlerinin azalması
- Özel sektör katılımının halk desteğini sağlaması
- Riskler kamu ve özel sektör arasında paylaşılmakta
- Sürecin uzun olması nedeniyle esneklik olması
- Uzun vadeli sözleşmeler yapılması
- Sorumluluklar ve roller kesin olarak belirlenmiştir.

2.3.1.3.4. Kamu Sektörü- Özel Sektör Ortaklığının Nedenleri

Kamu sektörü bu ortaklıkta özel sektörün yenilikçi vizyonu ve uzmanlığını aramaktadır. Kısmen özel sektör finansmanına ihtiyaç duymakta, projenin tasarım, yapım ve işletme sorumluluğunu devretmek istemektedir. Bununla birlikte proje riskini de paylaşmayı amaçlar. Özel sektör, kentsel dönüşümle, özel yatırımcıların esas kalkınma alanlarına girmelerini sağlamaktadır. (KPMG, 2014: 7).

Kamu özel sektör ortaklık nedenleri (KPMG, 2014: 7);

- Özel sektörün uzmanlığından yararlanma
- Proje tesliminde verimliliği harekete geçirmesi
- Yerel halkın ihtiyaçlarını, beklentilerini ve isteklerini karşılamak için yenilikçi çözümler üretmek için fikir, deneyim ve becerileri paylaşmasına olanak tanınması
- Kamu mülkiyetine sahip arazileri serbest bırakması
- Hükümetler için sermayenin kilidini açması
- Gelecekteki kalkınma riskini azaltması bakımından kamu özel sektör ortaklık modelleri kentsel dönüşüm uygulamalarında tercih edilmektedir.

Kamunun veya özel sektörün “tek başına” başlattığı ve tamamladığı birçok proje;

- Kamu yararı açısından,
- Ekonomik, sosyal ve çevresel sürdürülebilirlik kriterleri açısından,
- Yerellik ve zaman boyutları açısından,
- Proje hedeflerine ulaşma açısından başarılı kabul edilmemektedir (Eren. 2006: 39).

Bu sebeple, 1990 yılından itibaren dünyada, kamu sektörü ve özel sektör ortaklığıyla kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Kamu-özel sektör ortaklıklarında ana kurgu, projenin özel sektörün katkısıyla en iyi şekilde neticelendirilmesi, yapılan harcamaların ve ortaya çıkan maliyetlerin ise proje bitiminde oluşan değerden karşılanabilmesi şartı üzerine kurulmuştur (Eren. 2006: 39).

2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Katılım

Katılım insanlık tarihinin başlangıcından itibaren politik ve idari literatürde kullanılan gelen ve çokça tercih edilen bir kavramdır. 1990'lı yıllarda temsili demokrasinin yerini katılımcı demokrasi anlayışına bırakmasıyla başlamış ve gündemde sıkça tartışılmış bir yönetim çeşidi olmuştur. Bu dönemle birlikte kentsel dönüşüme ilişkin alınan kararlarda bütün muhatapların dâhil olması önemli hale gelmiştir. Katılımcılığın uygulanmadığı durumlarda ise dönüşümün önünde birçok engelin olacağı anlayışı yaygınlık kazandığı görülmektedir (Ataş, 2015: 38).

Somut bir olaya, oluşuma, eyleme veya soyut düzlemdeki bir düşünceye, onu başkalarıyla paylaşarak ve tartışarak dâhil olmaya katılım olarak tanımlanmaktadır. Yapılan başka bir tariflendirmede ise; katılım, bireylerin kendileriyle alakalı, programlar, fiziksel, çevresel ve kurumlar düzeyinde oluşturulan kararlarda yer almaları veya belirlenmiş bir çevrenin tasarlanmasında ve planlanmasında, bir program veya sonucun meydana getirilmesinde kendileriyle işbirliğine gidilmesi olarak da tanımlanmaktadır. Katılımla, bireylerin kamu yönetiminin yetki ve sorumluluk alanına giren hususlarda söz haklarının olmaları ve çeşitli yol ve yöntemlerle kamu hizmetlerini yürütmekle görevli kamu kurumlarının karar ve uygulamalarında etken rol almalarında ve bunların sorumluluğunu bir ölçüde üstlenmelerine imkan tanıyabilmektedir (Akalin, 2016: 374).

Kapitalizmle birlikte Keynesyen ve ithal ikameci birikim politikaların yerini neo-liberal birikim politikalarına bırakmalarını takip eden süreçte kentsel dönüşümlerdeki katılım dahilinde devlet ve yerel yönetimlerin bu değişim sürecinin dışında kalmadığı ve ülkelerin kendine özgüt şartlar çerçevesinde dönüşümler yapmışlardır. Değişmekte olan devlet kuramına paralel olarak yerel yönetim anlayışı değişerek yerelleşme kavramı önemli hale gelmiştir. Bu değişim sonucunda yönetim anlayışlarındaki değişimler yeni yapılanmaya gidilmesine etken olmuş, devletin yatay olarak örgütlenmesini güçlendirmiş ve yerel yönetimleri ön plana çıkarmıştır. Kent yönetimi artık daha şartlara daha kolay adapte olan, geniş ve enformel bir yapıya sahip olmuştur. Karar süreçlerinde halkın katılımının artırılmasını sağlayan ve kente özgü hizmetlerin yerel yönetim eliyle yerinde gerçekleştirilmesi bakımından demokratik ve etkinliği olan bir yönetim türü olarak yerelleşme genel kabul görmüştür. Devletin kentsel alanlara yönelik değişen yaklaşımı karşısında, yerel yönetimler kentlerin yönetiminde daha güçlü rol alan aktörler halini almışlardır. Hizmet üretiminde daha etkin rol alan yerel yönetimler, yeniden yapılanma sürecine dahil olarak kentsel alanları yeniden şekillendirmeye başlamışlardır (Selim, 2011: 17).

Devletin kentsel mekanlardaki hakimiyetini yerel yönetimlere devretmesi sonucunda yerel yönetimlerin yapıları kaçınılmaz olarak değişmiştir. Bu süreçte yerel yönetimlerin yapısını üç şekilde açıklamaktadır (Sert vd., 2005: 107);

- İlki merkezi yönetimin kentsel alandan çekilmesi ve yerel yönetimler üzerinden kentsel hizmetlerin üretilmeye başlanması sonucu kurumsal boyut olan yerel kentsel hizmetlerin üretim boyutudur..
- İkinci önemli nokta demokratikleşmenin kentler üzerinden gerçekleşeceği söylemiyle sınırlan kentsel yönetim kavramı ve bu kavramın yerel yönetimlerdeki etkisini kapsayan boyuttur.
- Üçüncü ve son olarak ise; özellikle gelişmiş ülkelerde yerel yönetimin siyasal zayıflığının değişmesi sonucunda yerelin siyasal olarak yönetim ve hizmet üreticiliği neticesinde güç kazanması boyutudur.

Katılımın başarıyla gerçekleştirilmesi halinde, yerel halkın elde edeceği bazı kazanımları şöyle sıralamaktadır (Sanoff, 2006: 137):

- Karar kalitesinde artış
- Maliyet ve gecikmeleri en aza indirme
- Uzlaşmanın oluşması
- Uygulama kolaylığında artış
- Çatışmayı önlemesi
- İnandırıcılığı koruması
- Kamunun kaygılarını ve tutumlarını öngörmesi
- Kamusal uzmanlık ve yaratıcılığı geliştirmesi.

Karar alma sürecini demokratikleştirilmesinde ilgi sahiplerinin beraber kentle ilgili konularda karar alması etkili olmaktadır. Katımlı süreçlerde, diyaloga açık ortamların oluşturulmasında ve bu ortamlarda herkesin eşit seviyede söz sahibi olmasında olanak sağlamaktadır. Bu demokratik ve katımlı bir toplumun oluşup gelişmesinde çok önemli bir etkidir (Ataöv ve Osmay, 2007: 75).

Kentsel dönüşüm projelerinde katımlı anlayışla birlikte, merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör sürecin işleyişine dâhil olmuşlardır. Bununla birlikte son zamanlarda kentsel dönüşüm projeleri, uluslararası kuruluşların katılım sağlamasıyla çok daha geniş aktörlerle uygulanmaktadır. Bu aktörler çok daha fazla finansal kaynak temin edebildikleri için güçlü birer ortaktır. Kentlerin politikalarını örneğin UNESCO, IMF ve Dünya Bankası gibi küresel düzeydeki aktörler belirleyebilmektedir. Avrupa Birliği (AB) ülkemizde en etkili olan dış aktörlerden biridir. AB daha geniş politik alanda etkiliyken IMF ve Dünya Bankası daha çok ulus devlet ve ticaret ilişkileri üzerinde odaklanmıştır. Avrupa Birliği fonlarından sağlanan kaynaklar, kentlerin geleceğinde aktif rol oynayabilmektedir (Sönmez, 2005: 18). Merkezi yönetim kentsel dönüşüm projelerinde, artık ilk ve en önemli temel aktör değildir (Kalağan ve Çiftçi, 2012: 129).

Katılımcı kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinin en önemli sebepleri olarak bazı kentlerin çöküşü veya küresel ekonomik sürece adaptasyon çerçevesinde kentlerin yarışabilirliği gibi nedenlerle gösterilmemelidir. Pek çok Avrupa kentlerin de atıl alanların oluştuğunu, bu çerçevede Batı Avrupa'da alan özelinde girişim yaklaşımlarının önem kazandığını ve sorunlu alanlara yönelik çok aktörlü kentsel dönüşüm projeleri uygulandığı görülmektedir (Selim, 2011: 14)

Kamuoyu tarafından beğenilen kentsel dönüşüm projeleri başarılı projeler olarak nitelendirilmektedir. Bu durum kentsel dönüşüm sürecinden etkilenen tarafların kentsel dönüşüm süreci içerisinde rol almaları ile demokratik şekilde gerçekleştirilmektedir. Katılımcılar kentsel dönüşüm projelerindeki işlevleri doğrultusunda üç ana başlık altında incelenebilir. Tablo 6'da kentsel dönüşüm projelerini planlayan ve uygulamaya yönelik projeyi kurgulayan olarak mimarlar, projeyi geliştiren, finansmanını sağlayan ve uygulayan kurum ve kuruluşlar olarak merkezi, yerel ve özel kuruluşlar, ve son olarak dönüşüm projelerinde yönlendiren-denetleyen konumunda bulunan ve elde edilen üründe yaşantısını sürdüreceği olan toplum olarak sıralanabilmektedir (Dayıoğlu, 2005: 51). Kentsel dönüşümlerin tasarlayanların, finanse edenlerin, uygulayanların ve denetleyenlerin içinde bulunduğu çok kapsamlı uygulamalar olduğu görülmektedir.

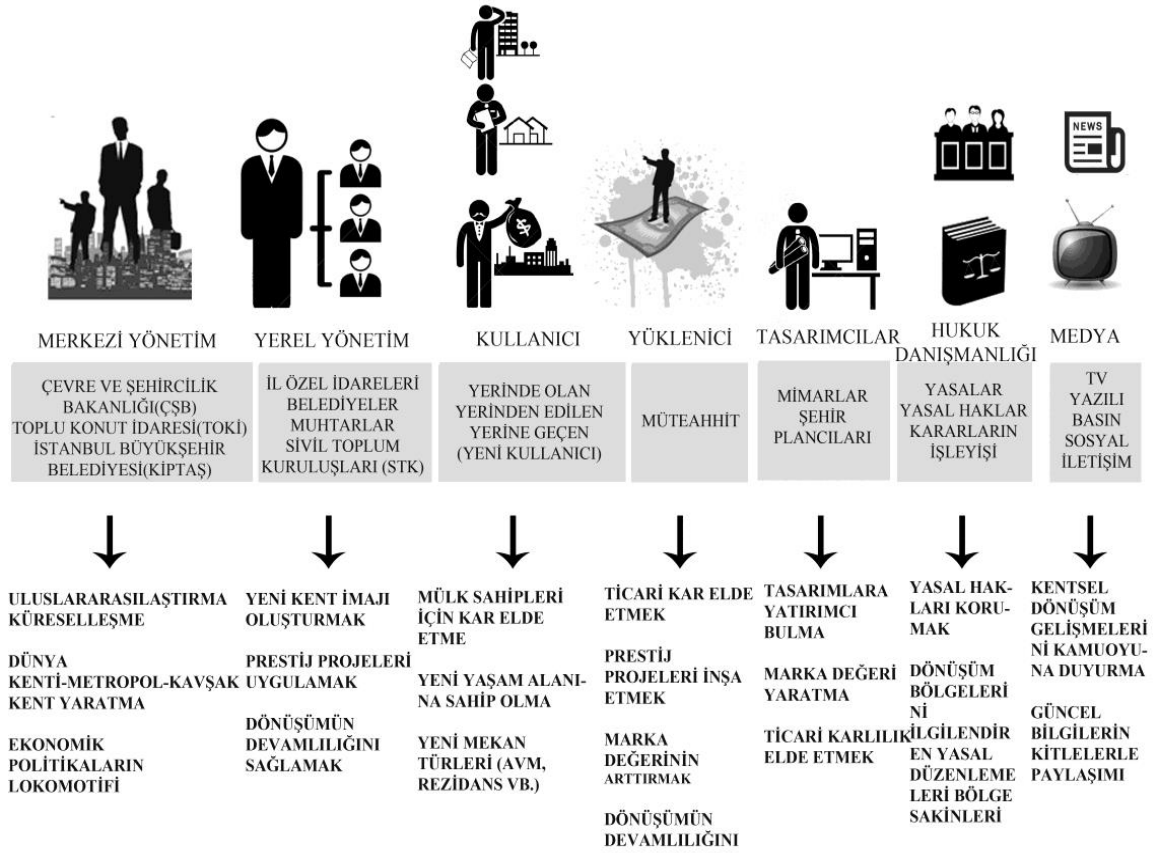
Tablo 6: Kentsel Dönüşüm Projelerinde İşlevlerine Göre Katılımcılar

A.TASARIMCI Kent Plancıları Mimarlar	PLANLAYAN KURGULAYAN
B.KURUM VE KURULUŞLAR Merkezi Yönetim, Yerel Yönetimler, Özel Kuruluşlar Sivil Toplum Örgütleri	YÖNETEN FİNANSE EDEN UYGULAYAN
C.TOPLUM	YÖNLENDİREN DENETLEYEN KULLANAN

Kaynak: Dayıoğlu, 2005: 52.

Kentsel dönüşümün yönetim birimlerinin dünya kentleri oluşturma kentleri ekonomide önemli merkez haline getirme, prestij kazanma gibi hedefleri bulunmaktadır. Yerel halk açısından bakıldığında kar, yeni yaşam alanlarına sahip olma gibi beklentiler Şekil 8' de açıklanmaktadır

Şekil 8: Kentsel Dönüşümde Katılımcıların Hedefleri ve Beklentileri



Kaynak: Artuç, 2016: 28.

2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Kuruluşlar

Finansman temini büyük ölçekli projelerin gerçekleşmesinde önemli bir yere sahiptir. Bu tür projeler gelişmiş ülkelerde hazine den finanse edilebilirken; gelişmekte olan ülkelerde, kaynaklarının kıt olması sebebiyle finansmanın sağlanmasında tek kaynak yeterli olamamaktadır. Bu durum sebebiyle, gelişmekte olan ülkeler, mahiyeti büyük olan kalkınma projelerini dış finansman gerçekleştirmek zorundadırlar (Kırant, 2011: 9).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu sektörü veya özel sektör liderliğinin olması erişilebilecek finansman araçlarını da etkilemektedir. Büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri karmaşık bir yapıya sahiptir. Bu projelerin planlanması ve uygulanması için muazzam kaynak gerektirmektedir. Dolayısıyla, çok az sayıda şehir, büyük projelerin tüm masraflarını karşılayabilecek kaynağa sahiptir. Özel sektörle olan ortaklık, yalnızca bütçe sağlamakla kalmaz, aynı zamanda riskleri ve teknik kapasiteleri paylaşmak için de gerekmektedir. Bu nedenle, tipik olarak, şehirler, kentsel dönüşüm vizyonunu finanse etmek için diğer stratejiler arasında dahili ve harici fon kaynakları, politika ve düzenleyici araçların bir bileşimi olan özel sektörle stratejik

ortaklıklar kurulmaktadır (<https://www.urban-regeneration.worldbank.org>, 2015). Bu nedenle risklerin azaltılması kaynakların etkili kullanımını sağlamak amacıyla ülkelerin uyguladıkları kentsel dönüşüm uygulamalarını finanse eden ulusal ve uluslararası kuruluşların rolü büyük olmaktadır.

2.5.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Uluslararası Kuruluşlar

Problemin büyüklüğü ve sahip olunan yetersiz imkanlar neticesinde, AB ve Dünya Bankası gibi uluslararası kuruluşlardan elde edilen kredilerin ve fonların, kentsel dönüşümlerde etkin bir şekilde kullanımı önem kazanmıştır (Özkul, 2017: 36). Bu durum özellikle Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki büyük altyapı yatırımlarına kaynak sağlanmasında önemli olmaktadır.

2.5.1.1. Dünya Bankası (WB)

II. Dünya Savaşı’nın Dünya ekonomisinde yarattığı muhtemel olumsuzlukları ortadan kaldırmak, yıkılan ekonomilerin yeniden inşası ve üretimin artırılması amacıyla uluslararası sermayeyi gerekli alanlara yönlendirecek bir uluslararası kuruluşun gerekliliği Dünya Bankası’nın kurulmasına neden olmuştur. Bu bağlamda, uluslararası bankacılık ve yeniden yapılanma işlevlerinin yerine getirmeyi amaçlayan kuruluş Dünya Bankasıdır (Güraslan, 2005: 7).

184 üyeli Banka’nın en önemli faaliyet alanı; gelişmekte olan ülkelere kredi, hibe, analiz ve danışmanlık hizmetleri veren özerkliği olan uzman kuruluş olmasıdır. Öz sermayesi bankanın ana finansman kaynağıdır. Piyasalarda düşük maliyetlerle kolaylıkla borçlanabilmesindeki etken en üst düzey kredi notuna (AAA kredi notu) sahip olmasıdır. Kullandığı kredilerden sağladığı faiz geliri bankanın finansman kaynağıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelere banka, bünyesinde barındırdığı çeşitli kuruluşlarla uygun olan faiz oranları ve kabul edilebilir geri ödeme süreleri ile kredi sağlayabilmektedir (Özkul, 2017: 38).

Dünya Bankası sürdürülebilir ve kapsayıcı ekonomik büyümeyi sağlayacak yapısal stratejilerle mali destek sağlamaktadır. Bu durum üye ülkelerle ve Türkiye ile kurduğu ortaklığın stratejisidir. Dünya Bankası’nın Türkiye’de desteklediği projelere bakıldığında; Avrupa Birliği uyum süreci, ekonomik büyüme, finans sektörünün gelişimi, rekabet gücünü ve özel sektörün gelişmesi, yoksullukla mücadele ve sosyal koruma, eğitim, emek piyasası, sağlık sektörü, enerji üretimi ve iklim değişikliği, çevresel yönetim, belediye hizmetleri, afet önleme çalışmaları ve afet yönetimini geliştiren projeleri desteklediği görülmektedir (Hepşen, 2017).

Türkiye de bulunan Dünya Bankası yatırımları bankaya bağlı olan Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (IBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) aracılığıyla sağlamaktadır. IBRD kamu sektörüne kredi verirken, IFC doğrudan özel sektöre ve belediyelere kredi imkanı tanımaktadır.

Bu kuruluşlar destekledikleri projelerin tüm finansmanını karşılamamaktadırlar. Sadece projenin belirli bir kısmını karşılamakta ve katıldıkları projelerde, uygulama esnasında yapılan ihalelerin ve sözleşmelerin yürütülmesi hususunda tamamen yararlanıcı olan tarafı sorumlu tutulmaktadır (Özku, 2017: 39). Banka'nın kentsel yenileme ve gelişim projelerinin finansmanında destek verdiği projeler; yoksullukla mücadele, sosyal koruma, çevrenin yönetim, belediye hizmetleri ile afet önleme ve afet yönetimi başlıkları altındadır (Heşen, 2017).

IFC ilk kez 2008 yılında İstanbul metrosuna mali kaynak sağlamak için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne finanse etmiş ve Türkiye'de hazine garantisi verilmeden bir yatırım kuruluşunun yerel yönetimlere finansman sağladığı ilk proje olmuştur. 2009 yılında yine İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile imzalanan altyapı proje anlaşmasında 2010-2014 yılları arasında belediyeye 336 milyon ABD doları tutarında bir kredi verilmiştir (Özku, 2017: 39). Projenin konusu katı atıkların yönetimi, göllerin temizlenmesi ve ıslahı, belediye hizmetlerinin risk ölçümü, altyapının güçlendirilmesi ve itfaiye hizmetlerinin geliştirilmesi gibi konular yer almış, pilot olarak seçilen kentsel dönüşüm programı çerçevesinde kentsel dönüşüm programının fizibilite etütlerinin ve küçük çaplı risk haritalarının çıkarılması için finansman desteği de aynı proje bünyesinde sağlanmıştır (Heşen, 2017).

Ayrıca, İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 2012 yılında Uluslararası Finans Kurumu (IFC)'ndan aldığı 59 milyon dolarlık kredi de göz önüne alındığında kaynaklarından finans desteği ulaşılabilir bir hedef olmaktadır. Dünya Bankası'nın yerel ekonomik kalkınma ve kamu güvenliğinin artırılması ve kentsel yenileme konularında ciddi katkıları bulunmaktadır (Heşen, 2017).

2.5.1.2. Avrupa Yatırım Bankası (EIB)

Avrupa Birliği hem üye ülkelerde hem de üyelik sürecine dahil olmak isteyen ülkelerde altyapı ve bu çerçevede pekçok sektöre destek sağlamaktadır. AB bu desteği bağlı kuruluşlar aracılığıyla yerine getirmektedir.

AB'ye bağlı kuruluş olan Avrupa Yatırım Bankası, görevi birliğin belirlemiş olduğu politikalar doğrultusunda kamu sektörüne ve özel sektöre uzun süreli kaynak temin etmektir. Kar amacı taşımayan gütmeyen bir kuruluş olan Avrupa Yatırım Bankası, Birliğin üye ülkelerince yönetilmektedir. Kurulduğu 1958 yılından itibaren birliğe üye ya da aday ülkelere 698 milyar eurodan fazla finansman sağlayan Bankanın en önemli amacı Avrupa Birliği'nin dengeli büyümesine katkı sağlamaktır. Ayrıca Banka, Birliğe üye olmayan ülkelere yönelik politikalarının hayata geçirilmesinde yardımcı olmakta, Asya, Afrika ve Latin Amerika ülkelerde de faaliyet yapmaktadır.

Avrupa Yatırım Bankası (AYB), tarafından desteklenmekte olan sektörlere bakıldığında (<https://www.eib.org>, 2019a):

- Enerjinin üretimi, taşınması, depolanması ve dağıtımı ile ilgili sektörler
- Enerjinin verimliliğini artıracak sektörler
- Sanayi sektörü
- Bilişim teknolojisi ve medya sektörü
- Altyapıyla ilgili sektörler
- İmalatla ilgili sektörler
- Hizmet sektörü
- KOBİ'ler
- Turizm sektörü
- Telekomünikasyonla ilgili sektörler
- Taşımacılıkla ilgili sektörler

Avrupa Yatırım Bankasına yapılan başvurularda 25 milyon euro'nun altındaki projeler için ülkelerindeki Avrupa Yatırım Bankası aracı kurumlarına başvurulmakta, 25 milyon euro'nun üzerindeki projeler için doğrudan krediyi kullanmak amacıyla Avrupa Yatırım Bankası'nin Lüksemburg'taki genel merkezine ya da ülkedeki Avrupa Yatırım Bankası ofisine başvurulmaktadır (Ersan, 2010: 59).

Avrupa Yatırım Bankası Türkiye'de, sanayi, su, kanalizasyon, hizmet sektörü, KOBİ'lere, sağlık, tarım, hayvancılık, bankacılık, enerji, orman, kentsel gelişim ve taşımacılık gibi sektörler destek vermektedir. Samsun Atıksu, İtatanbul-Ankara Demiryolu, İstanbul Deprem Riskini Azaltma I-II, İş Bankası Kentsel Dönüşüm Kredisi, Kalkınma Bankası Enerji ve Çevre Kredisi, İstanbul Metrosu, Belediye İklim Tesisleri Fonu I gibi önemli projelere kaynak sağlamıştır (<https://www.eib.org>, 2019b).

28 Haziran 2012 tarihinde AYB, İlbank. ile imzaladığı 150 milyon euro tutarındaki “Çevre Kredisi” ve yine İlbank ile 06 Ekim 2015 tarihinde imzaladığı “Kentsel Ulaşım ve Çevre Kredisi” anlaşmaları ile; belediyelerin, su ve kanalizasyon idarelerinin, su, atık su, katı atık ve ulaşım konularındaki yatırım projelerine kaynak temin etmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde kullanılacak rezerv alanlara ait altyapı projelerinde, yerel yönetimler ve AYB arasında, İlbank aracılığı ile çeşitli kredi anlaşmaları gerçekleştirilmiştir (Özkul, 2017: 41). 2014 yılında Türkiye İş Bankası ile AYB arasında; konutlarda deprem güvenliğinin sağlanması ve enerji verimliliğinin artırılması amacıyla, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamına giren ve Avrupa Yatırım Bankası tarafından belirlenmiş kriterlere uyan konutlara verilecek kredilerin finansmanında kullanılması için toplam 200 milyon euro tutarında

teminatlı kredi sağlanmasına yönelik kentsel dönüşüme destek amaçlı bir anlaşma imzalanmıştır (<https://www.isbank.com.tr>, 2014).

2.5.1.3. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD)

AAA/Aaa kredi notuna sahip Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası çok uluslu bir yapıya sahiptir. Ortaklık yapısını 64 ülke ve iki uluslararası kurum oluşturur. Bu kurumlar Avrupa Birliği ve AYB'dir. Orta Avrupa'dan başlayıp Orta Asya'ya kadar uzanan bölgede, 36 ülkede serbest piyasa ekonomisini desteklemektedir (Lök, 2018: 315).

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası Türkiye'deki faaliyetlerine 2009 yılında başlayarak içinde ülkede ulaşım, çevre, KOBİ'ler, enerji ve sağlık gibi farklı sektör ve konuda projelere mali kaynak sağlamıştır. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası, ekonomideki üreticileri ve piyasaları güçlendirmek, hukuğu ve düzenleyici çevreyi geliştirmek, rekabeti ve yenilikçiliği arttırmak, özel sektördeki finans kuruluşlarının sağladığı finansman için alternatif oluşturmamak, yani onlarla rekabete girmemek ve saydamlık gibi ilkelere sahiptir (Hepşen, 2017).

Banka (<https://www.ebrd.com/> , 2019);

- Reformlar konusunda danışmanlık yapmak,
- Eğitim ve teknik uzmanlık desteği vermek,
- Özel sektöre ve kamu sektörüne dış sermayenin ülke içerisine girmesinde yardımcı olmak,
- Özel sektörün ve kamu sektörünün yaptığı büyük yatırımlara mali destek sağlamak,
- Gerçekleştirilebilir finansmanlarda yer almak makul risk ve geri ödeme oranını gözetmek, ilkeleri doğrultusunda faaliyet yapmaktır (Hepşen, 2017).

Bankanın kredi imkanı sağladığı müşterileri arasında ticari bankalar, belediyeler ve KOBİ'ler belli başlıları arasındadır. Borçlara ve sermayelere doğrudan destek verebilmektedir. İş Bankası 31 Mart 2015 tarihinde Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'ndan 60 milyon dolar, Temiz Teknoloji Fonundan ise 15 milyon dolar alarak toplamda 75 milyon dolar kaynak almış ve bunu "Konutlarda Enerji Verimliliği Finansman Kredisi Programı" çerçevesinde konutlarda enerji verimliliğini sağlayan kredilerin finansmanında kullanılmak üzere almıştır (Hepşen, 2017).

2.5.1.4. Japon Uluslararası İşbirliği Bankası (JBIC)

Japon Eximbank ve gelişmekte olan ülkelerin sosyal ve ekonomik kalkınma doğrultusunda oluşturdukları projelerine düşük faizli ve uzun süreli kredi veren Japon Denizaşırı Ekonomik İşbirliği Fonu 1999 tarihinde birleşerek Japon Uluslararası İşbirliği Bankası'nı oluşturmuşlardır Türkiye'deki

birçok önemli projedeki resmi kalkınma yardımları ve ihracat kredisi olarak bugüne kadar toplam 8 milyar dolar tutarında destek Japon Uluslararası İşbirliği Bankası aracılığı ile sağlanmıştır (Kırant, 2011: 66).

Ekonomik küreselleşme, dünya çapında giderek daha yoğun bir rekabete neden olmaktadır. Bu koşullar altında JBIC amaçlarından bazıları şunlardır (<http://www.jbic.go.jp>, 2016);

- Japon endüstrilerinin uluslararası rekabet gücünü korumak ve arttırmak. Çeşitli makine, teçhizat, deniz gemileri ve diğer altyapı ihracatını desteklemek amacıyla finanse etmek
- Japonya için önemli olan kaynakların korunması ve yurtdışı kalkınmasının teşvik edilmesi
- Japon endüstrilerinin uluslararası rekabet gücünü korumak ve geliştirmek
- Küresel çevreyi koruma amaçlı yurtdışı ticaretin teşvik edilmesi, küresel ısınmayı önleme gibi
- Uluslararası mali düzenin bozulmasını önlemek
- Japon şirketlerin denizaşırı altyapı projelerine katılımı ve yurtdışı imalatını desteklemek
- Orta ölçekli işletmeler de dahil olmak üzere dış pazarlarda büyümek isteyen Japon şirketlerin satış faaliyetlerine destek olmaktır

2.5.1.5. Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA)

1974 yılında kurulmuştur. Merkezi Tokyo'da bulunan kuruluş tüm dünyada 150'den fazla ülkede faaliyetlerini sürdürmektedir. Türkiye'de kalkınma kredisi, teknik işbirliği ve yatırım konularında çalışmalar yapmaktadır. Türkiye'ye kurulduğu günden günümüze kadar yaklaşık 130 milyon TL tutarında hibe ve kredi sağlamıştır (<https://www.jica.go.jp/turkey>, 2019).

1971 yılında ilk finansman desteğini vermiştir. İkinci Boğaz Köprüsü, Haliç Köprüsü ve Demiryolu Boğaz Tüp Geçidi dahil olmak üzere büyük altyapı projelerinin destekçisi olmuştur. Dönemin Başbakanı Erdoğan ve Japonya Başbakanı Abe'nin katıldıkları bir törenle Marmaray olarak da bilinen Demiryolu Boğaz Tüp Geçidi 29 Ekim 2013'te açılmıştır (<https://www.tarimorman.gov.tr>, 2019).

2.5.2. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerine Destek Veren Ulusal Kuruluşlar

Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerine bakıldığında, uluslararası kaynakların etkin olarak kullanıldığı bir dönüşüm projesinin bugüne kadar hayata geçirilemediği daha çok alt yapı projelerine destek verildiği görülmektedir. Ülkemizde yasalarla desteklenmeye çalışılan kentsel dönüşüm süreci; acele yapılan istimlak, çok sayıda hak sahibi ile uzlaşma sağlanmasındaki zorluk ve kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik faydalarından çok toplumsal olarak bir rant sağlama aracı olarak

görülmesi gibi sebeplerden ötürü, birçok uluslararası finans kuruluşlarının kurumsal yatırım politikalarıyla örtüşmemektedir. Bu sebeple sürecin; rant etkisinden arındırılması, sosyo-ekonomik ve çevresel kalkınmanın gözetilmesi ve dönüşüm alanları ile alakalı uluslararası finans kuruluşların yatırım politikaları ile örtüşen stratejilerin geliştirilmesi gerekmektedir (Özkul, 2017: 36).

2.5.2.1. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

6 Nisan 2011 tarihinde TBMM'de kabul edilen ve 3 Mayıs 2011 tarihinde yürürlüğe giren 6223 sayılı "Yetki Kanunu" ile Bakanlar Kurulu'na 6 ay süre ile Kanun Hükmünde Kararname çıkarma yetkisi verilmiştir. 6223 sayılı Kanun ile verilen yetkiye dayanılarak hazırlanan 636 sayılı "Çevre, Orman ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK" 8 Haziran 2011 tarihinde Resmi Gazete'nin mükerrer sayısında yayımlanarak yürürlüğe girmiş, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Çevre ve Orman Bakanlığı'nın birleştirilmesi için ilk adım atılmıştır. Seçimler öncesinde birleştirilen iki bakanlık Bakanlar Kurulu tarafından 29 Haziran 2011 tarihinde kabul edilen ve 4 Temmuz 2011'de Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 644 sayılı Kararname ile "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı", 645 sayılı Kararname ile de "Orman ve Su İşleri Bakanlığı" kurulmuş, yeniden ayrıştırmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görev ve yetkilerine ilişkin çeşitli değişiklikler 648 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile yapılmıştır (Açıkgöz, 2014: 41).

2.5.2.2. İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK A.Ş.)

Dünyada küreselleşmeyle beraber, kamusal hizmetlerin merkezi yönetimden yerel yönetimlere taşınmasını ifade eden yerelleşme kavramı ortaya çıkmıştır. Bu çerçevede yerelleşme dinamiklerine ve yapılanmalarına destek veren kuruluşur. 1933 yılında kurulan ve 1945 yılında belediyeler bankası olarak ta bilinen İller Bankası Genel Müdürlüğü, yerel yönetimlerin ihtiyaç duydukları her türlü teknik destek ve finansal desteği sağlamakla görevlidir. Banka, 08.02.2011 tarihli ve 27840 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan kararname ile yeniden yapılanma yoluna gitmiştir. İLBANK A.Ş. olma sürecine girmiştir. Bankanın bu değişim sürecinde vermekte olduğu hizmetlerde değişiklik göstermiştir. İLBANK A.Ş. Türkiye'nin çağdaş ve sağlıklı kentleri olması için çalışmaktadır. Bankanın yeniden yapılanmasının neticesinde kentsel dönüşüm projelerinde aktif rol alan bir kuruluşur (Köken, 2017: 85).

Banka yerel yönetimlere piyasa koşullarının altında düşük faiz oranına sahip ve daha uzun vadeli mali kaynak sağlamaktadır. Bunun dışında yerel yönetim projelerine teknik ve mali kaynak sağlanması, devlet kaynaklarının yerel yönetimlere aktarılması, imar planlarının yapılması gibi birçok konuda hizmet sunmaktadır. 15.01.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile imzalamış olduğu protokol çerçevesinde, son zamanlarda önemi artan kentsel dönüşüm projelerinin finansmanını sağlamada önemli rol almıştır. Söz konusu protokolle; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

tarafından belirlenmiş olan İller Bankası Anonim Şirketi.'ne teslim edilen riskli alanlarda, riskli yapıların bulunduğu taşınmazlarda ve rezerv yapı alanlarında, İller Bankası Anonim Şirketi tarafından gerçekleştirilen projelerden elde edilecek gelirin İller Bankası Anonim Şirketi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında paylaşılması ve İller Bankası Anonim Şirketi.'nin bu projelerden elde etmiş olduğu karın %50'sini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın dönüşüm hesabına aktarması kararları alınmıştır. İller Bankası Anonim Şirketi'nin kentsel dönüşüme diğer bir katkısıda; 6306 sayılı “Afet riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun”un 7. maddesi ile, İLBANK A.Ş.'nin hazine ve faiz gelirleri dışında kalan banka faaliyetlerinden ve kaynak geliştirme amaçlı gerçekleştirdiği projelerden elde ettiği gelirin yüzde ellisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından dönüşüm gelirleri olarak ilgili yıl genel bütçesine gelir olarak kaydedilip, dönüşüm projelerinin finansmanında kullanılacağı esası yer almaktadır (Özkul, 2017: 49).

İller Bankası Anonim Şirketi yıllardır belediyelere verdiği çeşitli teknik destekten dolayı özellikle altyapı ve planlama konusunda oldukça derin bir deneyim ve bilgiye maliktir. Bunun yanında yerel yönetimlerle yıllardır yaptıkları iş birlikleri sebebiyle, kentsel dönüşümün hem finansman kısmında, hem de işin teknik kısmını oluşturan projelendirme ve projenin yönetimi kısımlarında daha etkin rol oynamaktadır 2015- 2019 yıllarını kapsayan stratejik planında; bu konularda etkinliğini iletirmek amacıyla, belediyelerle kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesi ve bu projeler için yeni mali kaynaklar meydana getirmek hususunda gerekli çalışmaların yapılması amacındadır (Özkul, 2017: 50).

“Sağlıklı ve Sürdürülebilir Kentler Geliştirilmesi” konusunda belirlemiş olduğu hedefler ve İlbank Stratejik Planı 2015-2019 raporunda “Sağlıklı ve Sürdürülebilir Kentler Geliştirilmesi” amacıyla belirlenen hedeflerin içinde “belediyeler ile ortaklaşa olarak kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesi” Banka'nın 2016 yılı için yayınlamış olduğu performans programında yer almaktadır. İlbank gerek yasalar çerçevesinde kentsel dönüşüm programlarında aktif olarak yer almaktadır (Köken, 2017: 85).

2.5.2.3. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ilk olarak insan hakları bildirgesi esas alınarak konut hakkını gerçekleştirmek için kurulmuştur. TOKİ, 1984 yılında “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” olarak kurulmuşken, 1990 yılında Toplu Konut idaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olarak ikiye ayrılmıştır. 2003 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut idaresi Başkanlığı'nın kuruluş amaçları belirlenmiştir. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, özellikle 2000'li yıllarla birlikte rolünü etkinleştirmiştir (Tüzer, 2015: 78). Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, 2004 yılında çıkarılan 5162 sayılı “Toplu Konut Kanunu”ndaki değişikliklerle önemli yetkilere sahip olmuştur. bu düzenleme ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, gecekondu dönüşüm

projeleri kapsamında plan yapma ve yaptırma yetkisine kavuşmuştur. Ancak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı kuruluş amacını aşarak ayrıcalıklı bir yetkiye ulaşmıştır. Bu yetkiler (Bektaş, 2014: 159);

- Devletin herhangi bir kurumuna TOKİ'nin hesap verme zorunluluğunun olmaması
- Devletin iş görme biçimi olan ihale kanunundan muaf tutulması
- Gerçek ve tüzel kişilerin sahip oldukları toprakları istimlak etme yetkisi bulunması
- Hazine ve diğer devlet kurumlarının sahip oldukları arazilerinin Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na devrinin kolaylaştırılmıştır.

Belediye ve il özel idarelerine ise üç aylık onama süreci tanınmış, eğer yapılmazsa, Toplu Konut İdaresi Başkanlığına planı üç ay içerisinde yapma yetkisi tanınmıştır. Konutu olmayan dar kesimli insanların konut sahibi olmalarına destek veren Toplu Konut İdaresi Başkanlığı aynı zamanda kırsal alanların cazibesini arttırmak adına, buralara “tarım köyler” inşa ederek, kırdan kente göçün azaltılmasına destek vermektedir (Tüzer, 2015: 78). Türkiye’de çağdaş planlamaya bağlı olarak, kentlerde büyük çaplı yeniden imar süreci başlatılarak, elde bulunan tüm kaynaklar, kentlerin planlamasına ve standartların altında kalan, plansız yapılaşmayı yenileme çalışmalarına aktarılmıştır (TOKİ, 2017).

Dünyadaki sanayileşme süreci beraberinde kırsal kesimden kentlere doğru göçler sonucunda kentlerin ekonomik ve sosyal yaşamında büyük değişikliklere sebebiyet vermiştir. Kentlerdeki nüfus artışıyla yaşanan değişiklikler toplu konut ihtiyacının oluşturmuştur. İngiltere, Almanya, Fransa, Belçika ve diğer Avrupa ülkeleri sanayileşme ve sermaye birikimi sürecinde önemli toplu konut uygulamaları gerçekleştirmişlerdir. Bu süreçte ekonomik imkanları olmayan, kendi tasarruflarıyla konut edinme imkanına bulunmayan gelir seviyesi düşük kesimlerin konut sahibi olmalarını sağlayacak projeler, Dünya’daki hemen hemen tüm ülkelerde merkezi yönetimin, yerel yönetimlerin ya da sosyal amaçlı kuruluşların katkısıyla sağlanmaktadır. Gelişmiş ülkeler bu konuda problem yaşamazken, gelişmekte olan ülkelerde kırsaldan kentlere yoğun iç göçün yaşanmasının yanında konut üretiminde devletin düzenleyici ve denetleyici rolünün yetersiz olması sonucunda gecekondu bölgeleri olarak adlandırılan sağlıklı yerleşim alanları olan alanların ortaya çıkmasına olanak vermiştir (TOKİ, 2011).

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 10. Kalkınma Planı’nda yer alan; başta afet riski taşıyan alanlarda mekan ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik uygulamalara öncelik verilmesi, gelir düzeyi farklı grupların yaşam alanlarını kaynaştırarak sosyal bütünleşmeyi teşvik eden bir yaklaşımın esas alınması, ideal alan büyüklüğünün gözetilmesi, hazırlama, uygulama, izleme ve yönetim süreçlerini tanımlayan yöntem ve kuralların geliştirilmesi, projelerin finansmanında kamu harcamalarını en aza indiren model ve metodların kullanılmasını dikkate alarak kentsel dönüşüm faaliyetlerini gerçekleştirmektedir (TOKİ, 2017).

2.5.2.4. Yerel Yönetimler

Devlet, insan topluluklarının siyasi örgütlenmesi biçimidir. Ülke sınırları içerisinde yaşayan insanların ortak olan problemlerini çözüme kavuşturmak ve bu alanlardaki ihtiyaçlarını temin etmek devletin görevidir. Devletin değişik kurumlardan meydana gelen bir yapısı mevcuttur. Bu kurumlara; “Kamu Tüzel Kişileri” denir. Sundukları hizmet de “kamu hizmeti” olarak adlandırılır. Toplumun ihtiyaçlarının artması ve çeşitlenmesi, bütün hizmetlerin merkezi yönetim tarafından sağlanması imkansız hale geldiği için kamu yönetimi; merkezi yönetim ve yerel yönetim olmak üzere iki ayrı organizasyon şeklini almıştır. Böylelikle yerel yönetimler oluşmuştur. Türkiye’de yerel yönetimler; köylerden, il özel idarelerinden ve belediyelerden oluşur. Kentlerin ve kentlerde yaşayan halkın yerel ve ortak ihtiyacını karşılamakla görevli kamu tüzel kişilerine belediyeler denmektedir (Tolonlar, 2007: 54).

Geçmişten günümüze yaşanan göç ve plansız kentleşme süreci şehirlerimizin görsel ve toplumsal yapısında olumsuzluklar meydana getirmiştir. Yerel yönetimler; hızlı nüfus artışı ve gecekondulaşma sorununda etkisiyle, kentsel hizmetleri yeterince dengeli dağıtamamışlardır. Buda günümüzün fiziki ve sosyo ekonomik çöküntü bölgelerinin oluşmasına neden olmaktadır (Şolt, 2014: 605).

Yerel yönetimler, sundukları hizmetler bakımından, ülkeden ülkeye önemli değişiklikler gösterirler. Bazı ülkelerde yerel yönetimlerin verdiği hizmet sayısı artmışken bazı ülkelerde çok az sayıda hizmet, yerel yönetimler tarafından yerine getirilmiş kapsamı genişletilmiştir. Örneğin bazı ülkelerde yerel yönetimler vergi koyabilme yetkisine sahiptir. Ülkemizde bu yetki sadece merkezi yönetimin elindedir. Ülkeler tarihsel gelişimleri ve yerel yönetim geleneklerine göre, genel hatlarıyla merkezden ağırlıklı yönetim ya da yerinden ağırlıklı yönetim sistemi benimsemişlerdir. Yerinden yönetimin güçlü olduğu ülkelere; İngiltere ve İskandinav ülkelerini, merkezden yönetimin güçlü olduğu ülkelere de; Fransa, İtalya ve Türkiye’yi örnek göstere bilinmektedir (Tolonlar, 2007: 56).

2000’li yıllarda yaşanan baş döndürücü gelişmeler kentsel dönüşüm konularında da etkisini göstermiştir. Belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi veren yasalarla kentsel dönüşümle ilgili Büyükşehir Belediyelerine oldukça geniş yetkiler verilmiştir. Bu yasalar; 2004 yılında çıkartılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 5393 sayılı Belediye Kanunudur (Kaypak, 2010: 94).

Ülkemizde yerel yönetimler Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ya da özel sektör girişimcileri ile ortaklıklar kurularak kapsamlı projeler gerçekleştirmektedirler. Bu projelerde yerel yönetimlerin rolü alanın boşaltılması, genel altyapının hazırlanması, hak sahibi görüşmelerinin yapılması gibi

konularda ana finansöre destek olmaktır. Arsa değerinin yüksek olduğu Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyükşehirlerde, yerel yönetimler ve özel sektör ile kurulan ortaklıklarla uygulanan dönüşüm projeleri rahatlıkla kendilerini finanse edebilmektedir. Arsa değerinin düşük olduğu küçük Anadolu kentlerinde, afet riski taşıyan ya da yapılaşma kalitesi düşük bölgelerde mali kaynak sıkıntısı yaşanmaktadır. Bu aşamada devreye giren merkezi yönetime bağlı kurumlar, birçok bölgede mevcut olan ihtiyaca cevap verememektedir. Bu duruma bağlı olarak, kentsel dönüşüm projelerine hız kazandırmak için yerel yönetimlerin finansal ve teknik açıdan güçlendirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır (Özkul, 2017: 52).

2.5.2.5. Bankalar

Kentsel dönüşüm projeleri, uzun süreli ve maliyeti yüksek uygulamalar olduklarından çoğu zaman bireylerin veya yapı şirketlerinin kendi öz sermayeleri yetememektedir. Bu durum sonucunda bireyler veya yapı şirketleri banka kredilerine başvurmaktadır (Kısakürek, 2018: 5591). 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın onayladığı riskli yapıları bulunan hak sahiplerine kentsel dönüşüm kredisi veren bankalar; Türkiye İş Bankası, Deniz Bank, Akbank, Türkiye Finans Bankası, Halk Bankası, Yapı Kredi, Türkiye Vakıflar Bankası, TEB, Bank Asya, Şeker Bank, Garanti Bankası, Kuveyt Türk, Albaraka, Finans Bank, Ziraat Bankası, Alternatif Bank ve ING (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019e).

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

3. KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK MALİ TEŞVİKLER: TÜRKİYE'DE MALİ TEŞVİK ÇEŞİTLERİ

3.1. Kentsel Dönüşüm Teşvik Politikaları

Küreselleşmeyle birlikte bilgi teknolojisindeki gelişmeler ve sermayenin mobilitesinin artması bunun paralelinde devletlerin sermayeyi kendine çekme yarışına girmesiyle kentler de kendilerini fiziksel sınırlarının ötesinde dünyaya anlatabilme yarışına dahil olmuşlardır. Bu çerçevede kentsel yenilenme veya dönüşüm önemli bir etken olarak öne çıkmıştır. Göçler, nüfus artışı gibi sebepler mevcut kentlerin yeniden yapılanmasında etken teşkil ederken kentlerin içine girdiği baş döndürücü gelişme ve değişimler sebebiyle yönetimler kentsel dönüşümü bir araç olarak kullanma yoluna gitmişlerdir (Özden, 2010: 1).

Kentsel dönüşümün başarısında yasal altyapının tesisi kadar, sürecin tarafları arasındaki yetki karmaşasının ortadan kaldırılması ve teşvik politikaları da önemlidir. Bu yüzden kentsel dönüşümlerden istenilen sonucun alınabilmesinde uygulanan teşvik politikalarının etkisi yadsınamaz büyüklüktedir. İlave olarak merkezi yönetimin bazı yetkilerini yerel yönetimlere bırakması ve dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin önemli rol üstlenmeside dönüşüm projelerinin başarılı olmasında bir etkidir. Özellikle yerel yönetimlerin öncü olduğu kentsel dönüşüm uygulamaları merkezi yönetimlerin uyguladığı teşviklerle daha etkili ve verimli sonuçlar alınmasını sağlamıştır.

Kentsel dönüşümlerde uygulanan teşvik politikaları uygulamanın yapıldığı ülkelerin mali politikalarını da etkilemektedir. Çünkü uygulanan maliye politikası ile büyüme teşvik edilmektedir. Makro düzeyde uygulanan maliye politikası, ekonomik büyümenin gerçekleşmesinde ve sürdürülmesi için bir ön şart olan makroekonomik istikrarın sağlanmasında çok önemli bir etkidir. Mikro düzeyde ise, iyi planlanmış vergi ve harcama politikaları vasıtasıyla istihdamı, yatırımı ve üretimi artırabilmektedir. Özellikle altyapı alanında etkin kamu yatırımı, ekonominin üretken kapasitesinde artış sağlamaktadır (<https://www.imf.org>, 2015).

3.1.1. Teşvik Kavramı

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm teşvik politikaları farklı olmasına karşın aynı amaç doğrultusunda hareket edilmektedir. Bu amaç kentlerin ekonomiye getirisinin

sağlanmasıdır. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları Avrupa ve Dünya’ya göre geç başlamış, özellikle Marmara Depreminin yaşandığı 1999 yılından sonra merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin literatürüne kentsel dönüşüm kavramı eklenmiştir. Yaşanan bu olayla birlikte kentsel dönüşüm için çeşitli teşvik politikaları uygulanmaya konulmuştur. Aşağıda kentsel dönüşüm çerçevesinde uygulanan teşviklerin etkilerini (başarısını) değerlendirebilmek için öncelikli olarak genel manada teşvik kavramı, amaçları ve çeşitleri üzerinde durulmuştur. Daha sonra kentsel dönüşümde teşvik uygulamaları çeşitli ülke örneklerinden hareketle yasal destekler ve mali teşvikler kapsamında ele alınıp değerlendirilmiştir.

Teşvikler, kullanılış amaçlarına göre farklı biçimlerde tanımlanabilmektedir. Örneğin, Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ), OECD ve AB teşvik kavramı yerine genelde sübvansiyon veya devlet yardımı teriminin kullanılmasını tercih etmekte, pratikte kamu yardımı, vergisel teşvikler, mali yardım, destekler, uygun koşullu krediler gibi diğer terimlerde kullanılabilir. Bu terimlerin her biri kullanılış amacına göre aynı anlama gelebileceği gibi farklı manalara da gelmektedir (Yavan, 2011: 29). Bu nedenle teşvik kavramının birden fazla tanımı mevcut olmaktadır.

OECD teşviki şu şekilde tanımlamaktadır; bir yatırımın maliyetini ya da oluşan potansiyel karını etkileyerek ya da yatırımla ilgili risklerini değiştirerek yatırımın büyüklüğü, bölgesi ve sektörünü etkilemek amacıyla hükümetlerin hazırlamış oldukları önlemlere denir (Yayar ve Demir, 2012: 121). Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ise teşvikleri; belirli ekonomik eylemlerin diğerlerine oranla daha fazla ve hızlı gelişimini sağlamak için, kamu tarafından çeşitli yöntemlerle verilen maddi ya da gayri maddi destek, yardım ve özendirme olarak tariflendirilir (Eser, 2011: 9). Buna göre, özel sektör tarafından sunulan fiyatlardan daha düşük seviyedeki fiyatlarla mal ve hizmetlerin tüketiciler tarafından satın alınmasına olanak sunan ya da üreticilerin gelirlerini bu müdahaleler olmadan kazanabilecekleri düzeyin daha üstüne yükselten devletin yapmış olduğu desteklemelere teşvik olarak adlandırılmaktadır (Üzümcü ve Doğan, 2001: 309).

Serbest piyasa ekonomisi anlayışının gelişmesi ve küreselleşmenin önem kazanmasıyla birlikte serbest piyasa ekonomilerinde teşvikler kamu yönetiminde en önemli piyasaya müdahale ve düzenleme araçlarından biri olmuştur (Akdeve ve Karagöl, 2013: 330).

3.1.2. Teşviklerin Amaç ve Özellikleri

Teşvikler, özel sektörün daha çok yatırım yapmasını sağlayarak ekonomide istikrar ve büyüme hedeflerine ulaşılmasında yardımcı olmaktadır. Ülkelerin gelişmişlik seviyelerindeki farklılıklar teşviklerin de amaçlarını belirlemektedir. Teşvik politikalarının amaçları aynı zamanda niçin verildiğini de göstermektedir. Buna göre az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde teşvik politikalarının amaçları şu şekildedir (Topal, 2016: 37);

- Ülke endüstrisinin tesisi, himayesi ve rekabete hazır hale getirilmesi; ülkenin uluslararası alanlarda ki konjonktüre uyumlu olmasını sağlama. Diğer ülkelerle rekabet edebilme
- Bölgelerarası gelişmişlik farklarını ve gelir dağılımı adaletsizliğini gidermek,
- Sermayeyi tabana yayılmasını sağlayarak optimum kaynak dağılımını yapmak
- İstihdam yaratmak dolayısıyla işsizliği azaltmak
- Teknolojik gelişmelere uyum sağlayarak verimliliği artırmak dolayısıyla diğer ülkelerle olan rekabeti korumak
- İhracatın artırılmasında etken olmak
- Yabancı sermayeyi ülkeye yönlendirmek veya sermaye kaçışlarının önüne geçme
- Yapılan ekonomik planlar dahilinde ülke kalkınmasında amaçlanan noktaya varmak

Devlet tarafından sağlanan teşviklerinin temel niteliklerini şu şekilde sıralamak mümkündür (Yavan, 2011: 33);

- Devlet tarafından genellikle özel sektöre verilen teşvikler aynı zamanda kamu kuruluşlarına da verilebilmektedir.
- Teşvikler, devletin bütçesine yüklü maliyeti vardır. Bu da devlet açısından bakıldığında gelir kaybına ya da fonların azalmasına sebep olmakta, firmalar tarafından bakıldığında ise bir “yararı” ifade etmektedir.
- Belirlenen yatırımların türünü, sektörünü, bölgesini, büyüklüğünü ve zamanlamasını teşvikler etkilemektedir.
- Teşvikler, şartlı ya da şartsız verilebilmekte, dolaylı ya da doğrudan ve ya açık ya da gizli olarak ta verilebilmektedir.
- Teşvikler, mal ve para yardım biçiminde yapılabileceği gibi, uygulama esnasında idari tedbir, kolaylık, destek ve özendirme biçiminde de olabilmektedir.
- Teşvikler, vergi muafiyeti faizi düşük olan kredi ya da hibeler şeklinde olabileceği gibi arsa tahsisi, enerji kullanımında indirim ve finansmanda kolaylık sağlanması biçiminde olabilmektedir.
- Diğer kamusal politikalarından farklı olan teşvikler, ekonomiye doğrudan müdahale edilebilmekte ve kısa sürede sonuç alınabilmektedir.
- Teşviklerin istihdam ve büyüme gibi ekonomik amaçlar için verileceği gibi sosyal amaçlardan olan bölgesel gelişme, göç ve çevre gibi nedenler için de verilebilmektedir.

3.1.3. Teşvik Araçlarının Sınıflandırılması ve Çeşitleri

Devletler doğrudan yabancı sermayeyi kendilerine çekmek ve yatırıma teşvik etmek amacıyla üç temel teşvik kullanmaktadırlar. Bunlar (UNCTAD, 2004: 5);

- Finansal teşvikler; hibe, kredi ve imtiyaz oranları gibi
- Mali teşvikler; vergi ertelemeleri ve vergi oranlarında indirim gibi
- Diğer teşvikler; piyasa tercihleri ve yasal düzenlemeler dahil, işgücü veya çevre standartlarından muafiyetler ve desteklenen altyapı veya hizmetler gibi.

Bu teşvikler aşağıdaki gibi değerlendirilebilir.

3.1.3.1. Finansal Teşvikler

Finansal teşvikler karşılıksız (hibe bağış ve primler) karşılıklı olanı (düşük faizli, uzun vadeli krediler) garanti ve kefaletler olarak bilinen doğrudan verilen nakdi yardımlara finansal teşvik denir (Yavan, 2011: 36). Finansal teşvikler üçe ayrılır bunlar (UNCTAD, 2004: 6);

- Yatırım hibeleri olarak; bir yatırım projesiyle ilgili olarak sermaye, üretim veya pazarlama maliyetlerini karşılamak için verilen “doğrudan sübvansiyonlar”.
- Sübvansiyonlu kredi ve kredi garantilerine bakıldığında bunlar; sübvansiyon edilmiş kredileri, kredi garantilerini ve garantili ihracat kredilerini kapsamaktadır.
- Ayrıcalıklı kamu sigortası olan teşviklerde; Yüksek ticari riski bulunan yatırımlara kamu kaynaklı risk sermayesinin katılımını içeren ayrıcalıklı kamu sigortası genellikle döviz kurundaki istikrarsızlığı, devalüasyonu, kamulaştırmayı ve politik karmaşa gibi belirli riskleri karşılamak için kullanılmaktadır (Yavan, 2011: 36).

3.1.3.2. Mali Teşvikler

Devletin vermediği değil yalnızca almaktan vazgeçtiği vergilere mali ya da vergisel teşvik olarak tanımlanmaktadır (Yavan, 2011: 37). Bu teşvikler, mali kurumların politika seçimlerini ve kendi yetki alanlarındaki performanslarını etkilemektedir (Weingast, 2009: 282).

Bu teşviklerle amaçlanan ekonomideki aksayan yerleri daha iyi hale getirmektir. Özellikle yatırımlarda kullanılarak, ülkenin refah seviyesinin artması sağlanmaktadır. Sektörlerin rekabet gücünün artırılması ve bölgeler arası gelişmişlik farkının azaltılmasında önemli rol oynamaktadır.

Mali teşvikler, çeşitli vergilerden muafiyet ya da istisna şeklinde olabileceği gibi, ödemenin ötelenmesi ya da taksitlendirilmesi şeklinde de uygulanabilmektedir (Yavan, 2011: 37). Bu teşvikler aşağıda belirtilmektedir (UNCTAD, 2004: 6);

- Kâra dayalı olan teşvikler; kurumlar vergisi oranı, kazançlardan alınan vergi ve vergi tatilinin azaltılmasından oluşmaktadır.

- Sermaye ve yatırıma dayalı teşvikler; hızlandırılmış amortisman, yatırım ve yeniden yatırım indirimi şeklindedir.
- Emeğe dayalı teşvikler; sosyal güvenlik primlerinin azaltılması ile çalışan sayısına ve emeklilikle ilgili diğer harcamalara dayanarak yapılan kazançlardan vergilerin indirilmesinden meydana gelmektedir.
- Satışa dayalı teşvikler; toplam satışlardaki kurumlar vergisinin indirilmesidir.
- İthalata dayalı teşvikler; üretim süreciyle ilgili parça ve girdiler, sermaye malları, ekipman veya hammaddelere uygulanan vergi indiriminden oluşmaktadır.
- İhracata dayalı teşvikler; ihracat vergisi, üretilmiş ya da döviz yolu ile kazanılmış gelir için vergi indirimi, gümrük vergisi iadesi, ihracat performansını arttırmak için iç satışlarda vergi indirimi, ihracatta gelir vergisi indirimi, ihracatta denizaşırı giderleri azaltmak ve yatırım indiriminden meydana gelmektedir.
- Diğer özel harcamalara dayalı teşvikler; pazarlama ve tanıtım faaliyetleriyle ilgili harcamalara dayanan kurumlar vergisi indirimi.
- Katma değere dayalı teşvikler; gelir vergisi indirimi veya çıktının içeriğine dayalı krediler ile net değer kazançlarında gelir vergisi indirimi olarak uygulanan teşviklerdir.
- Ülke dışı mali teşvikler olanları; ülke dışında çalışanlar için yapılan vergisel indirimlerdir.

Mali teşvikler sonuçları itibariyle olumlu beklentiler düşünülerek yapılmaktadır. Ancak kamu sektörü açısından önemli mali külfetleri mevcuttur. Hükümetlerin bu yüklerini artırıcı teşviklere yönelmesinin temelinde yatan asıl unsur içerisinde dolaylı olarak mali amaçlar bulunmaktadır. Ekseriyetle bu teşvikler ekonomik ve sosyal amaçlıdır. Özellikle yatırımların teşvik edilerek ekonomik büyüme ve uzun vadede kalkınmanın sağlanması buna bağlı olarak işsizliğin azaltılması istenmektedir. Küreselleşmeyle birlikte ülkeler birbirlerine bağımlı hale gelmeleri mali teşvikler çok daha önemli hale getirmiştir. Küreselleşen dünya da ticari ilişkilerde küreselleşmekte buna bağlı olarak her ülkenin uyacağı küresel ilkelerin oluşturulmasıyla mali teşvik uygulamaları da yönlendirilmektedir (Altay ve Karabulut, 2017: 190).

3.1.3.3. Diğer Teşvikler

Finansal ve mali teşviklerin yansırı kullanılan teşviklerden olan diğer teşvikler dört çeşittir. Bunlar (UNCTAD, 2004:7);

- Düzenleyici teşviklere bakıldığında: çevre, sağlık, güvenlik ve çalışma alanlarındaki düşük standartların düzenlenmesi, bunlara uyumlu geçici ya da kalıcı muafiyetler sağlama ve mevcut düzenlemelerin yatırımcıların aleyhine değiştirilmeyeceğini garanti eden istikrar maddeleri oluşturulması.

- Sübvansiyonlu hizmetler ise: elektrik, su, telekomünikasyon ve ulaşım gibi altyapı hizmetlerinin ticari fiyattan daha düşük bir fiyata verilmesi şeklindedir.
- Piyasa ayrıcalıklar; devlet sözleşmelerinde ayrıcalık tanınması, piyasada tekel olma hakkı verilmesi ya da piyasaya girişin engellenmesi biçimindedir.
- Döviz kuru ayrıcalığı; özel döviz kuru uygulanması, yabancı kredilerde oluşan döviz riskini ortadan kaldırılması ihracat kazançlarında döviz kredisi verilmesi, sermaye ve kar elde edilmesinde imtiyazlar sağlanması şeklinde uygulanan teşviklerdir.

Tablo 7: Teşvik Araçlarının Sınıflandırılması

Amaçlarına Göre Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> • AR-GE Faaliyetlerine Yönelik Teşvikler • KOBİ'lere Yönelik Teşvikler • Bölgesel Kalkınmaya Yönelik Teşvikler
Kapsamına Göre Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> • Gümrük Muafiyeti • KDV Ertelemesi • Kredi Garanti Desteği • Yatırım Faiz Desteği
Veriliş Aşamalarına Göre Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> • Yatırım Öncesi Teşvikler (Yatırım Teşvik Belgesi-Sigorta Primi İşveren Desteği) • Yatırım Dönemi (İşletme Dönemi) Teşvikleri • Yatırım Sonrası Teşvikler
Kullanılan Araçlara Göre Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> • Ayni Teşvikler <ul style="list-style-type: none"> ➢ Arsa-Arazi Temini ➢ İşgücü Eğitimine Yönelik Teşvikler • Nakdi Teşvikler <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hibeler ➢ Kaynak Kullanımını Destekleme Primi ❖ Vergi Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> Dolaysız Vergi Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> ➢ Düşük Oranlı Gelir Kurumlar Vergisi ➢ Vergi Tatili ➢ Bina İnşaat Harcı İstisnası ➢ Yatırım İndirimi ➢ Hızlandırılmış Amortisman ➢ Finansman Fonu ➢ Gelir Vergisi Stopajı Dolaylı Vergi Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> ➢ İhracat Teşvikleri ➢ Serbest Bölgelere (İhracat İşleme) ➢ Bölgelere Verilen Teşvikler ❖ Diğer Teşvikler <ul style="list-style-type: none"> ➢ Enerji Desteği ➢ Altyapı Hazırlanması
Kaynaklarına Göre Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> • Kâr/Gelir Bazlı, • Sermaye Bazlı, • Emek Bazlı, • Satış Bazlı, • Katma Değer Bazlı, • Diğer Özel Harcama Bazlı, • İthal Bazlı ve İhraç Bazlı

Kaynak: Candan ve Yurdadoğ, 2017: 160.

Tablo 7’de ise teşvik araçlarının sınıflandırılması gösterilmektedir. Bu sınıflamada teşvikleri; amaçlarına göre (AR-GE, KOBİ gibi) kapsamına göre (KDV erteleme gibi), veriliş aşamalarına göre (yatırım öncesi ya da sonrası gibi), kullanılan araçlara göre (aynı, nakdi gibi) ve kaynaklarına göre (kar bazlı, sermaye bazlı gibi) olmak üzere beş değişik şekilde sınıflandırmak mümkündür (Candan ve Yurdadoğ, 2017: 160).

Tablo 8. Teşvik Araçlarının Çeşitleri

Teşvik Araçları	Teşvik Türleri
Finansal/Nakdi Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Karşılıksız <ul style="list-style-type: none"> ➤ Hibeler ➤ Pirimler ➤ Bağış ❖ Karşılıklı <ul style="list-style-type: none"> ➤ Uygun koşullu krediler (düşük faizli, uzun vadeli) ❖ Garanti ve Kefaletler <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kredi garantileri ➤ Yüksek ticari risk taşıyan projelere kamu kaynaklı risk sermayesi katılımı ➤ Ekonomik ve ticari riskleri kapsayan ayrıcalıklı kamu sigortası (devalüasyon, politik karmaşa vb.)
Mali/Vergisel Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Gelir ve Kurumlar Vergisi Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> ➤ Düşük oranlı gelir ve kurumlar vergisi ➤ Vergi muafiyeti ➤ Zarar mahsubu ➤ Hızlandırılmış amortisman ➤ Yatırım indirimi ➤ Bazı harcamaların vergiden düşülmesi (Sosyal güvenlik katkısı, İstihdamla ilgili harcamalar, Reklam, tanıtım ve pazarlama, Sağlık harcamaları vb.) ➤ Vergi kredisi (finansman fonu) ❖ KDV Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> ➤ Sermaye mallarına KDV istisnası ➤ Gelişmemiş bölgelere ve/veya bazı ürünler düşük KDV oranı ❖ Gümrük Vergisi Teşvikleri <ul style="list-style-type: none"> ➤ Makine-teçhizat, hammadde, parça ve yedek parça gibi sermaye mallarına gümrük muafiyeti ➤ Gümrük vergisi iadesi
Diğer Teşvikler	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Ayni Teşvikler <ul style="list-style-type: none"> ➤ Arsa-arazi tahsisi ➤ Bina temini ❖ Diğer Bazı Teşvikler <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alt yapı hazırlanması ➤ Ucuz enerji desteği ➤ Ayrıcalıklı kamusal anlaşmalar ➤ Yatırım öncesi hizmetler; finansman kaynakları, yatırım projesi hazırlama ve yönetme, pazar araştırması, hammadde ve alt yapı durumu, üretim prosesi ve pazarlama teknikleri, eğitim, know-how veya kalite kontrol geliştirme teknikleri ile ilgili yardımlar

Kaynak: Yavan, 2011: 35.

Yukarıdaki açıklamalardan da anlaşılacağı üzere pekçok teşvik aracı bulunmaktadır. Bu araçlar ülkelerin gelişmişlik seviyelerine ve ekonomik kalkınma ihtiyaçlarına göre farklılık gösterebilmektedir.

3.2. Kentsel Dönüşümde Teşvik Uygulamaları

Fiziksel veya sosyal açılardan çöküntüye girmiş kentsel alanların yeniden yapılandırılarak ve canlandırılarak kente yeniden kazandırılması olarak tanımlanabilecek olan kentsel dönüşüm, süreç içerisinde farklı sorunların çözümü için de kullanılmıştır. İlk olarak sanayi devrimi sonrası İngiltere ve Fransa'da işçi sınıfının yaşam koşullarını iyileştirmek, ardından 2. Dünya Savaşı sonrası yıkılan şehirlerin yeniden inşa edilmesi sürecinde Avrupa'da kullanılan kentsel dönüşüm, o yıllarda temel hedef olarak mekanların iyileştirilmesini amaçlasa da 1980'li yıllarda neo-liberal politikaların etkisiyle konutun kullanım değerinden çok değişim değerini ön plana çıkarmış ve rant sağlayan bir mekanizma haline gelmiştir. Dünya'da yaşanan kentsel dönüşüm süreci, Türkiye'de farklı dinamikler üzerinden ilerlemiştir. Türkiye'de kentler ekonomik, siyasi ve sosyal kaygılar başta olmak üzere, doğal afetler ve benzeri nedenler öne sürülerek parçalı veya bölgesel olarak dönüşümlere tabi tutulmuştur. Özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında Türkiye'de yoğun şekilde dile getirilmeye başlanmıştır (Akman vd., 2018: 2988).

Kentsel dönüşümün büyük maliyetli olması ve finansman güçlükleri merkezi yönetimin, kentsel politikanın gereklerinden olan tüm kaynakların sağlanması fikrinden uzaklaşmıştır. Aynı zamanda bu yeni eğilimde paydaşlığın önemi artmıştır. Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, özel sektörün rolünün artması, yakın çevre gelişimlerine devam edilmesi, yerel yönetimlerde desentralizasyon, önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı, kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar, toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler, bozulmaya uğramış kentsel bölgelerin yaygın olarak yenilenmesinde etkili olmuştur (Kurt, 2014: 21).

İlerleyen zaman içerisinde kentlerin atıl olan alanlarının yeniden inşa edilmesinde merkezi hükümet, yerel idareler ve özel girişimciler bu projelere dahil olmuştur. Bu projelerde konut alanlarının ve buna bağlı olarak yaşam standartlarında gözle görülür iyileşmenin olması şehirleri cazip hale getirmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yasal düzenlemeler ve kamu destekleriyle belirli bölgelerdeki gelişmişlik farklarını azaltılmaya çalışılmaktadır. Bu uygulamalarda; ayrılan kaynaklar, belirlenen hedefler ve kullanılan araçlar politikaların başarısında en önemli etkidir.

3.2.1. Yasal Düzenlemeler

Kentlerdeki dönüşüm süreçleri farklı şekillerde gelişmektedir. Bu süreçte ülkelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak farklı müdahale biçimleri benimsenmektedir. Bunun neticesinde kentsel dönüşüm projelerini uygulayan ülkelerdeki kurumlar ve uygulamaya esas yasalar farklılık gösterdiğinden genel bir yasa veya standart düzenlemeler söz konusu değildir.

Yasal düzenlemeler hem sürecin kurumsal bir çerçeveye içerisinde ele alınması ve yürütülmesinde hem de kentsel dönüşüm sürecinde aktörlerin rolleri ve sorumluluklarının açık olarak ortaya konmasında önemlidir. Kentsel dönüşüm uygulamaları kamu yönetimi birimlerinin yanında farklı meslek gruplarının da katılımını gerektirdiğinden yenileme uygulamalarında yerel halk yerellik özelliğini ön plana çıkarmaktadır (Keser, 2010: 15). Yasal düzenlemeler sürecin en önemli aktörlerinden olan yerel halkın katılımının teşvik edilmesi ve yasal olarak garanti edilmesinde önemlidir. Yerel yönetimlerin ve yerel halkın kentsel dönüşüm projelerinde yer alması yerel demokrasinin gelişimini de etkilemektedir. Yasalar, bu aktörlerin projelerdeki rollerinin belirlenmesinde etkili rol oynamaktadır. Hızlı ve nitelikli kararların alınmasında ve denetim mekanizmasının etkin rol oynamasında yasal düzenlemelerin rolü büyüktür.

3.2.1.1. Dünya’da Yasal Düzenlemeler

Kentsel dönüşümleri ülkeler farklı amaçlarla uygulamışlardır. Bu uygulamalar ülkemizde 1999 depremiyle birlikte gelişmeye başlamışken, Dünya’da ise uzun yıllar önce gündeme getirilip tartışılmış, yasal ve yönetsel bir yapıya kavuşturulmuştur. İlk olarak ABD’de uygulanmaya başlayan kentsel dönüşüm projeleri daha sonra Avrupa’da II. Dünya Savaşı sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşasında kullanılmıştır

Değişken yapısı bulunan kentlerde uygulanan dönüşüm süreçleri farklı zamanlarda farklı biçimlerde olmuş, ayrıca dönüşüm süreçleri zaman da almaktadır. Süreçler uzadıkça yönetimler değişebilmekte bu yüzden bu faaliyetler de aksamalar olabilmektedir. Yasalarla sürecin devamlılığı korunmaktadır. İlave olarak bu projelerin gerçekleştirilmesinde yasalar ve bunun gerçekleştirilmesinde etken olan merkezi yönetim büyük rol oynamaktadır. Yasal düzenlemelerle verilen hibeler, kira yardımları ve diğer destekler yaşam alanlarının artmasında, sosyal ve ekonomik olarak refah seviyesinin yükselmesinde etkili olmaktadır.

3.2.1.1.1. Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

3.2.1.1.1.1. Amerika Birleşik Devletleri

1787’de hazırlanan ABD Anayasası federal hükümet ile eyalet hükümetleri arasındaki gücü dikkatli bir şekilde dengelemiştir. Bu dengenin temel bileşeni, eyalet hükümetlerinin Anayasa tarafından federal hükümete devredilemeyen tüm yetkilere sahip olmalarıdır. Arazi kullanım düzenlemesi federal hükümete verilen yetkiler arasında yer almadığı için, herhangi bir federal hükümetin arazi kullanımına müdahalesi söz konusu değildir. Böylelikle birçok eyalet hükümeti, arazi kullanımını yerel yönetimlere devretme yetkisini içeren yasaların çıkarılmasını sağlamıştır. Bir çok eyalette, belediyelerin kendi eyalet hükümetleri tarafından belirlenen sınırlar dahilinde kendi tüzüklerini ve yasalarını kabul etmelerini sağlayan “iç kural” mevzuatının uygulamalarıyla yerel yönetimlerin otoritesi geliştirilmiştir. Sonuç olarak, her belediye veya yerel yönetim, kendi topraklarında arazi kullanım yasalarını ve düzenlemelerini yürürlüğe koyma ve uygulama konusunda büyük ölçüde bir özerkliğe sahip olmuştur. Böylece arazi kullanımında; hükümet düzeyinde uygulama gücü ve planlama yetkisi yerel yönetimlere verilmiştir. Temel olarak, yerel yönetimler, arazi kullanımının düzenlenmesi için yasa ve araçları kabul eden ve uygulayan ana aktörlerdir; federal hükümetin arazi kullanımındaki rolü yasa ile sınırlandırılmıştır (Sutton, 2008: 7).

New York, 1916’da ülkenin ilk imar yasasını çıkardı. New York’ta imar yasasının başarısı, federal hükümetin 1922’de Standart Devlet İmar Yasası ve 1928’de Standart Şehir Planlama Yasası Yasasının çıkarılmasında etken olmuştur. Bu iki Yasanın yalnızca model yasalardır. Daha önce de belirtildiği gibi, federal hükümetin yerel bölgelere doğrudan arazi kullanımında devletin müdahale etmesini yasaklayan anayasal kısıtlamalar mevcuttur. Bu yasaların ilanından sonra, elli eyaletin tümü benzer yasaları kabul etmiştir. New York’un öncü çabalarının dolaylı bir sonucu olarak, yerel yönetimler artık yalnızca kendi ana planlarını, imar ve alt yasalarını kabul etmekle kalmamış, aynı zamanda bunları uygulamak için idari ve yarı-adli kurumlar oluşturma yetkisine de sahip olmuşlardır (Sutton, 2008: 7).

ABD’de sanayileşme, ekonomik faaliyetler, yerleşik hayattaki değişiklikler neticesinde göçler meydana gelmiştir. 1920’li ve 1930’lu yıllarda, şehirlerde oluşan fakir bölgelerin problemlerinin çözüme kavuşturulması kamuoyunda genel kabul görmüştür (Yasin, 2005: 108). Bu çerçevede 1916’da çıkarılan New York İmar Yasasından sonra kamu tarafından yürütülmesi düşünülen fakir kesimin ev sahibi olmasına imkan tanıyan 1937 Wagner Konut Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasayla yerel makamlara kredi, bağış ve yıllık katkı konut geliştirmek, satın almak ve yönetmek için kamu konut ajanslarının dahil olduğu federal bir toplu konut projeleri yapma yetkisi verildi. Düşük gelirli için devlet konut inşa etmesi öngörülmüş, bu yasanın yürürlüğe girmesinden kısa bir süre

sonra, toplu konut programı politik zorluklarla karşılaşmıştır. 1949 tarihli Konut Yasası'nın kabulüne kadar askıya alındı (Von Hoffman, 2000: 302-303).

II. Dünya Savaşından sonra, ABD'de hükümet destekli kentsel gelişim politikaları uygulanmıştır (Sutton, 2008: 32).

Savaş sonrası yıllarda, federal hükümet, binlerce banliyö ve emlak gelişiminin inşasını sübvans etmek için askeri gazilere ve ipotek sigortasına düşük faizli krediler teklif etmiştir. Yeni, banliyö evlerinin sayısı 1945'te 326.000'den 1946'da bir milyona, 1950'de ise iki milyona çıkmıştı. Bu banliyölerin inşaat patlaması ve geleneksel endüstrilerin çıkışı, gelişmekte olan topluluklara doğrudan erişim sağlayan 37.000 kilometrelik bir ulusal karayolu ağının inşası için 1947'de Kongre izni ile büyük ölçüde kolaylaştırmış ve etkisini hemen göstermiştir. 1950'de banliyö nüfusu, merkez illerden 10 kat daha hızlı büyüme göstermiştir. 1950-1960 arasında on iki en büyük kentin on biri nüfusunu kaybetmiş banliyö nüfusu katlanarak artmıştır (Sutton, 2008: 34).

1940'ların ortalarında, gayrimenkul çıkar grupları, özel girişimlerin şehirlerin savaş dolayısıyla yanmış alanlarını karlı iş sahalarına dönüştürülmesine yardımcı olmak için federal bir program çağrısını yenilemiş, liderler ve sosyal hizmet uzmanları, kentsel gecekondu mahalleleri sakinleri için konut birimlerinin kamu tarafından inşaatını desteklemiştir. 1945'te gelecek on yılda inşa edilecek yılda 1.25 milyon yeni konut birimi oluşturma hedefini belirten bir tasarı desteklemiştir (Sutton, 2008: 35). 1949 yılında Housing Act adı altında çıkan ve şehirlerin konut problemlerine çözüm getirmeye yönelik yasa çıkarılmıştır. Bu yasada; “Ulusun genel refahı, güvenliği ve halkın sağlıklı yaşam standartlarını sağlamak için yeterli konut üretimi ve bununla ilgili toplumun geliştirilmesine vurgu yapılmıştır. Ulusal Kongre de toplulukların gelişmesine ve kalkınmasına katkıda bulunmak ve büyüme, servet ve güvenliğin ilerlemesine ayrıca, konut endüstrisinin tam katkı yapmasını sağlamak için bu tür bir üretimin gerekli olduğunu ilan etmiştir (<https://www.legcounsel.house.gov>, 2018).

Ulusal hedeflere ulaşmak için izlenecek politika maksimum istihdam, üretim ve satın alma gücünün artırılmasıdır. Burada kurulan konut hedefi; özel teşebbüsün toplam ihtiyacın büyük bir bölümünü karşılaması için teşvik edilmesi, uygun olan durumlarda devlet yardımı kullanılarak özel teşebbüsün toplam ihtiyaçtan daha fazlasını inşaa etmesini sağlamak; buna bağlı olarak konuyla alakalı yerel halk organları, teşvik edilmeli ve desteklenmelidir. İyi planlanmış, entegre konut mahallelerinin gelişimini destekleyici ve destekleyici olumlu programlar üstlenmek, toplulukların geliştirilmesi ve yüksek tasarım standartlarının beraberinde düşük maliyetle üretim yapılması, yeterli büyüklükte yaşanabilir alanlar oluşturmak standartı düşük ve yetersiz olan gecekondu bölgelerinin ve çöküntü alanlarının temizlenmesi için devlet yardımı yoluyla ortadan kaldırmak, toplumun gelişmesini ve yeniden gelişmesini kolaylaştırmaktan sorumludur” şeklinde belirtilmiştir (<https://www.legcounsel.house.gov>, 2018).

1949 yılında yürürlüğe giren Konut Yasasıyla, ciddi konut sıkıntısını gidermek, gecekonduların ortadan kaldırılması ve her Amerikan ailesi için iyi bir ev ve uygun bir yaşam ortamını gerçekleştirmek amaçlanmıştır. Bu kanunla resmi olarak yerel kalkınma ajansları tarafından gecekonduların serbest bırakılması için federal fonlar tahsis edilerek kentsel iyileştirme programı resmen meydana getirilmiştir. Yerel kalkınma otoriteleri, yenileme projelerinin planlanması, satın alma, montaj ve savaştan hasar görmüş mülklerin temizlenmesi ve sonra temizlenen arazinin özel girişimcilere satılmasıyla görevlendirildi. Federal hükümet, alış ve satış fiyatları ile yıkım maliyetinin üçte ikisini ödemeyi, özel yatırımcıları gecekonduların satın alma ve yıkma masraflarından kurtarmayı taahhüt etmiştir (Sutton, 2008: 35). Bu kanunla çok çeşitli projeler ve yöntemler geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri, federal krediler veya sermaye hibeleri yardımı ile arazi edinimi ve iyileştirmeyi içeren federal kentsel yenileme programı olan Title I, kentsel yenileme sorunlarını çözmek amacıyla hazırlanmıştır (Johnstone, 1958: 318).

1950'lerde ve 1960'larda, yirminci yüzyılın başlarında kabul edilen politika ve uygulamalara dayanarak olgunlaşan kuzeydoğu şehirleri, mahalleleri yeniden canlandırmak, kentsel büyümeyi ve kalkınmayı teşvik etmek amacıyla mekansal ve sosyal stratejiler geliştirmişlerdir (Sutton, 2008: 3). Sanayi ve imalat firmalarının ayrılmasıyla kentte atıl kalmış alanların yeniden geliştirilmesi ve kullanımı için geniş çaplı projeler üretilmeye başlanmıştır.

1974 Konut ve Toplumsal Kalkınma Yasası ile tarihi ve kültürel değeri bulunan binaların korunması amaçlanmıştır. 1977 yılında Kentsel Gelişme Eylemi Hibe programı uygulanmıştır. Bu programla amaçlanan özel sektör yatırımlarını çekici olmayan kentlere çekmek ve kentlerde iyileştirme yapmaktır (Lun, 2006: 40). 1986 Vergi Reform Yasası ile oluşturulan Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi (LIHTC) programla geliri düşük olan kesimin konut ediniminde oluşan verginin kredisini sağlamak amaçlanmıştır.

2000 yılında Güneydoğu Federal Merkezi Kamu Özel Kalkınma Yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasayla, federal araziye idare etmekten sorumlu federal ajans olan Genel Hizmetler İdaresi'ne özel teşebbüslerle çeşitli anlaşmalar yapma ve Güneydoğu Federal'de mülk satma veya takas etme yetkisi verilmiştir. Bu sayede Capital Riverfront ve merkezi iş alanlarının canlandırılması amaçlanmıştır (World Bank, 2015a). Bu yasanın bazı bölümlerinde (48,49, 94 gibi) ilerleyen yıllarda değişiklikler yapılmıştır. 2009'da Konut Değişim Yasası yürürlüğe girmiştir. Nihayet 2015 yılında Kentsel Dönüşüm ve Konut Yasası imzalanmıştır. Bu yasayla kentsel dönüşümün teşvik edilmesi konut arzının düzenlenmesi ve inşaat sektörünün desteklenmesi amaçlanmıştır.

3.2.1.1.1.2. Avrupa Birliği Ülkelerinde Kentsel Dönüşüm Yasal Düzenlemeler

Avrupa Birliği şehirlerin Avrupa topraklarının kalkınmasında oynadığı kilit rol ve AB'nin karşı karşıya olduğu ekonomik, iklimsel, çevresel ve sosyal zorluklarla mücadelede potansiyel katkılarından dolayı şehirlere daha çok önem vermiştir. 1990'lı yıllarda teknolojide ve ekonomideki gelişmeler Birlik içerisindeki ülkelerin kentlerinin de önem kazanmasına sebebiyet vermiştir. Bu gelişmeler ışığında kentsel politikalarda yeni düzenlemelerin yapılması da kaçınılmaz bir süreç olmuştur. Siyasi ve ekonomik güçlerin merkezi idareden yerel idarelere aktarılması, uluslararası sermayenin artan mobilitesi gibi gelişmeler neticesinde AB kentlerinin tüm Avrupa'yı kapsayan ortak bir pazar haline dönüştürülmesinde gereken çalışmaların yapılması zorunlu hale gelmiştir (Erdoğan, 2016: 141).

AB'nin kentlere ilişkin düzenlemeleri çevre sorunlarıyla yakından ilgilidir. Bu çerçevede AB çevre sorunlarıyla alakalı çok sayıda düzenlemeye gitmiştir. Bu düzenlemelerin ilki 1986'da başlatılan, "Eurocities Network" girişimidir. 1990 yılında çıkarılmış olan "Green Paper" (CEC, 1990) kentler üzerinde uygulanacak olan politikaların öncüsüdür. Bunun yanında Avrupa Birliği'nin diğer bir kentsel politika kaynağında, 1993 tarihinde çıkarılan "White Paper"dır. İlk kez bölgesel ve kentsel planlama için ortak çerçeve oluşturma girişimi olan 1991 tarihli "Europe 2000" ve 1994'de yayınlanan "Europe 2000+" (EC, 1994) adlı raporlar önemli adımlardır. Bunları takiben, 1997'de "Towards an Urban Agenda in the European Union" (CEC, 1997) ve 1998'de "Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action" (CEC, 1998) raporu yayınlanmıştır. Avrupa Birliği'nin ortak mekan politikasının belirlenmesindeki en önemli faktör ise 1999'da Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi (European Spatial Development Perspective-ESDP)'dir (Duru, 2005:4). ESDP planlamacı olmadığı gibi tüzel açıdan bağlayıcılığı da bulunmamaktadır. Sadece gönüllü olarak yapılan eylemlerde rehber niteliğindedir. ESDP üç temel ilke üzerine bina edilmiştir. Bunlar; ekonomik ve sosyal uyum; doğal kaynakların ve kültürel mirasın korunması; rekabetin daha dengeli hale getirilmesidir. Avrupa Konseyinde, kentsel politikayı içine alan "Avrupa Kentsel Şartı" (CLRAE, 1992) ve "Avrupa Kentsel Haklar Bildirgesi" ise kentlerde belirlenecek politikaların temel belgelerindedir. Avrupa Kentsel Şartı, 1980-1982 yılları aralığında Avrupa Konseyi'nce düzenlenmiştir. Kentlerin fiziki çevrelerinin düzenlenmesinde, mevcut konut bölgelerinin rehabilitesinde, kentlerde toplumsal ve kültürel imkanları oluşturulmasında ve toplumun kalkınması ile halk katılımına dayanan çalışmalar 1986'dan sonra Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Sürekli Konferansı çerçevesinde devam ettirilmiştir. Avrupa Kentsel Şartı ve ESDP kentlerde mevcut olan gelişimi farklı açılardan ele almışlardır. ESDP kentlerin planlamasında, altyapının geliştirilmesinde, kentsel gelişimine ve kentlerin ekonomik bir araç olarak düzenlenmesiyle ilgiliyken, Avrupa Kentsel Şartı daha çok kentlerdeki gündelik yaşamın gelişmesinde ve kent kültürünün düzenlenmesinde etkilidir (Acuner, 2014: 13).

3.2.1.1.1.2.1. Avrupa Birliği'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yasal Düzenlemeler: Örnek Ülkeler

Dünya da kentsel dönüşümler ilk kez 19.yy.'da Avrupa'da bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması şeklinde kendini göstermiştir. 1945 yılına kadar kentlerin yenilenmesi, fiziksel ve toplumsal bozulmayı önlemek için kullanılan en etkili araç olmuştur (Kısakürek, 2018: 5578). 1980-1982 yılları arasında Avrupa Konseyi'nce düzenlenen Avrupa Kentsel Şartıyla; kentlerin fiziksel çevresinin geliştirilmesi, mevcut konut alanlarının iyileştirilmesi ve kültürel olanakların yaratılması üzerine AB kentsel politikalarını belirlemiştir (Acuner, 2014: 12). Kentsel dönüşümlerde başarılı olmuş AB üye ülkeleri, aynı zamanda Dünya'daki başarılı uygulamalara da örnektir. Başarılı olmuş AB üyesi ülkelerden bazılarının çıkarmış olduğu kentsel dönüşüm yasaları aşağıdaki gibidir:

- **İngiltere:** Sanayileşmeyle birlikte kırdan kente göç olaylarının yaşandığı İngiliz kentlerinde sağlıksız bir yapılaşma ve beraberinde birçok sorunda yaşanmıştır. II. Dünya Savaşı'ndan sonra ise, yıkılan kentlerin yeniden inşası sorun oluşturmuştur. Bu sebeple savaştan sonra İngiliz hükümetleri kentlerin yeniden inşasına eğilimlidir (Yasin, 2005: 107). 1947 yılında çıkarılan Kent ve Kır Planlama Yasası, savaş sonrası yıkılan kentlerin yeniden planlanması açısından önemli bir düzenlemedir.

1960'lı yıllarda İngiltere'de şehir planlama alanında üç ana nokta olarak; şehir merkezi (merkezi bölgeler), ulaşım altyapısı (özellikle yollar) ve 'eski' yerleşim bölgeleri önemsenmiştir. 1972 yılında Genel İyileştirme Alanları ve Kentsel Eylem Alanları programları başlatılmıştır. 1974 yılında çıkarılan Konut Yasasıyla, terk edilmiş olan ve sağlıksız konutların yıkılması bunların yerine daha kullanılabilir günün ihtiyaçlarına cevap verebilen konutların yapılmasına yasal dayanak teşkil etmiştir. İngiliz Hükümet'inin 1977 yılında çıkardığı White Paperla iki önemli öneride bulunulmuştur. Bunlardan ilki yoksul iç bölgelerin yenilenmesine yönelik özel yatırımın dahil edilmesi, ikincisi ise devlet fonlarının Mekansal Ortaklık Alanlarının kurularak bu alanların ekonomik kalkınmasına yardımcı olmak amacıyla tahsis edilmesi önerileridir (Çiçek, 2005: 54). İngiltere'de kentsel dönüşüm açısından kent politikası 1990'lı yıllarda önemli bir değişim yaşamıştır. Çünkü kentsel dönüşüm kavramı değişmiştir. Sürdürülebilirlik gibi konular ön plana çıkmıştır. Bu süreçte çeşitli programlar, kurumlar ve kuruluşlar ortaya çıkmıştır Şehir Mücadelesi (1991), Kentsel Ortaklık (1993), Şehir Gururu (1993), Kırsal Mücadelesi (1994), Bölgesel Mücadele (1994), Bölgesel Kalkınma Ajansı (1999) gibi programlar oluşturulmuştur. 1996 yılında İnşaat Yenileme Yasası, 2004 Planlama ve Kamulaştırma Yasasıyla İngiltere'de yasal planlama sistemindeki değişikliklerin yasal dayanağını oluşturmaktadır (Kocabaş, 2006: 41).

- **Almanya:** II. Dünya Savaşı'nın yıkıcı izlerini ortadan kaldırmak isteyen Avrupa ülkeleri kentleri yeniden inşa etmeye başlamışlardır. Almanya'da kentlerin yeniden inşası ve

kültürel mirasın korunması amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulamıştır. Bu amaç doğrultusunda 1949 yılında hazırlanan Alman Anayasasıyla kentlerin gelişimi ve planlanmasının sorumluluğu yerel yönetimlere verilmiştir (OECD, 1999: 38). 1960 yılında Alman İmar (Yapı) Kanunu Almanya’da yürürlüğe girmiştir. Bu kanun daha sonra uğradığı değişikliklerle bugün 4 kitap, 21 bölüm ve 41 kısım olmak üzere 249 maddeden oluşmaktadır. İlk kitap İmar Hukukunun Genel hükümlerini, ikinci kitap Özel Hükümleri, üçüncü kitap Diğer Hükümleri ve en son kitap ise Geçiş ve Kapanış Hükümlerini içermektedir. Birinci kitabın ilk bölümü Yapı İdare Planlaması, ikinci bölüm Yapı İdare Planlaması Hak Güvenceleri, üçüncü bölüm Yapı Kullanımı ve Tazminat, dördüncü bölüm Toprak Düzeni, beşinci bölüm Bedeli Mukabil Kamulaştırma, altıncı bölüm İskân ve İskân Maliyetleri, yedinci bölüm Doğanın Korunmasına Hakkında Tedbir hükümlerini belirtmektedir (Atalay, 2018: 2).

Almanya’da Doğu ile Batı’nın birleşmesinden sonra, eski eyaletlerin sayılarının artması ve Alman toplumunda meydana gelen yapısal değişiklikler, kentsel dönüşüm uygulamalarını gerekli hale getirmiştir. Almanya’da bulunan bütün kentler, nüfusun gelişmesi, göç hareketleri, yaşlı nüfusun artması ve konut alanlarında yaşayan azınlıkların sosyal olarak dışlanması tehlikesiyle ilişkili olarak kentsel politikalar ve dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Alman kentlerinde yaşayan nüfus ¼ oranında azalmıştır. Doğum oranlarında azalmayla birlikte ve genç kuşakların göçü, aynı zamanda yaşlı nüfusun artmasına ve bununların hepsi nüfusun azalmasına neden olmuştur. Bu nedenle kentler küçülmüştür. Sonuç olarak boş kalan konutların sayısında sürekli artış olmuştur (Köktürk ve Köktürk, 2007: 10). Kentsel dönüşümlere yol gösterici niteliği olan ve kentlerin planlanmasında etkili olan yasal düzenleme 1997 yılında yürürlüğe girmiş olan Federal Yapı Kanunu ve Federal Arazi Kullanım Yönetmeliği tüm Almanya için düzenlenmiştir (<https://www.umweltbundesamt.de/>, 2017). 2004 yılında AB müktesebatına uyarlanan ve en son 2005 tarihinde değiştirilen Alman İmar Yasası (AİY) dört madde düzenlenmiştir. Bunlar (Köktürk ve Köktürk, 2007: 12);

- AİY, Madde 171a Kentsel Dönüşüm Önlemleri
- AİY, Madde 171b Kentsel Dönüşüm Bölgesi, Kentsel Gelişim Planı
- AİY, m. 171c Kentsel Dönüşüm Sözleşmesi
- AİY, m. 171d Uygulama Önlemlerinin Güvencelenmesidir. Bu değişikliklerle bölgenin mekansal sınırları belirlenerek, kentsel dönüşüm önlemleri amaca uygun olarak kullanılabilir şekle getirilmiştir. Önlemlerin kentsel sözleşmelere dayalı olarak, katılımcı maliklerle birlikte uygulanması için yukarıda sayılan düzenlemeler yapılmıştır.

2011 ve 2013 yıllarında Federal Yapı Kanun’unda yapılan değişikliklerle; enerji verimliliği ve yenilenebilir enerjinin binalarda kullanımı ile ilgili yasal düzenlemeler yapılmıştır (<https://www.umweltbundesamt.de/>, 2017).

- **Fransa:** Malraux Yasası 1962 yılında Fransa’da kabul edilen Malraux Yasası ile tarihi değeri bulunan kentlerin ve kasabaların manzarası ve tarihi dokusu korumakta, artan nüfusun konut ihtiyacı karşılanmakta ve tarihi binaların restorasyonu düzenlenmektedir. 1977’de ‘Yerleşme ve Sosyal Yaşam Programları’ ile ilgili uygulamalara geçilmiştir. Şehir plancıları ve sosyologlar, kentlerde oluşan problemleri yakından inceleyerek kent ve çevresindeki sorunlar çözümü için merkezi yönetim ve yerel yönetimlerle yapısal önlemlerin alınması yoluna gitmişlerdir (<http://www.planlama.org>, 2019). 1988 yılından itibaren kurumsal çerçeve konseydeki emirlerden oluşmuştur. Kentler arasındaki dayanışmayı güçlendirmek için 13 Mayıs 1991 yılında Dayanışma Kadrosu Yasası çıkarılmıştır. Bu kanunla; daha az sosyal problemi olan zengin kesimden, daha fazla sosyal problemleri olan yoksul kesimlere fon transfer edilerek toplumlar arası dayanışmanın sağlanması amaçlanmıştır (Dikeç, 2006: 70). Şehirler Özel Bakanı, kentler arasında daha fazla dayanışma ile kentlerin daha iyi bir şekilde örgütlenmesini sağlamayı amaçlayan hükümet kampanyalarının koordinasyonundan sorumlu olmuştur (Priemus ve Metselaar, 1992: 21).

1999 yılında “Ülke Düzenleme ve Yaşam Alanlarına ait Sürdürülebilir Gelişme için Yönlendirme Yasası” çıkarılmıştır. Bu yasa “Voynet Yasası” olarak bilinmektedir. Yasa, yerleşim yerlerini ve büyük kentsel bölgeleri yeniden düzenlemeyi amaçlamıştır. Planlamada Rönesans olmuştur. 2000 yılında, “Dayanışma ve Kentsel Yenileme Yasası” yürürlüğe girmiştir. Bu yasa, yaşam alanlarına ait işbirliği şemasını getirmiştir. Yerleşme alanlarına ait politikaları belirlemek için hukukî bir araç meydana getirmiştir. Bu yasayla amaçlanan şehircilik - imar ve yapılanma yollarını basitleştirmektir. Yerel halka avantajlar sağlamış ve bunların gerçekleşmesinden de seçilmiş kişileri sorumluluk getiren esaslar oluşturmuştur. Yapılanmış çevreyle birlikte bu alanlarda sosyo-ekonomik, politikalar uygulanmasını sağlamıştır. Kentsel dönüşümlerle dayanışma tanımlanmıştır. Bu yasada Proje tanımı mevcuttur. Bu terim kanunun baskın tarafı olmuştur. Yeni bir planlama dokümanı olarak tanımlanan, “Yerleşme Alanlarına ait Uyum Şeması” yapılması zorunlu kılınmıştır. Bu aynı zamanda, Yerleşme Alanı politikası belirlemek için yasal zemini de hazırlamıştır (<http://www.planlama.org>, 2019).

- **Hollanda:** Birçok Avrupa ülkesi gibi Hollanda da, II. Dünya Savaşı'ndan sonra ve özellikle 1970'lerden bu yana ekonomik büyüme ile birlikte bazı kentsel problemlerle karşı karşıya kalmıştır (Alpkokin vd., 2004: 2). Sürdürülebilir kalkınma doğrultusunda kentlerin yenilenmesi amacıyla 1985’te kabul edilen Kentsel ve Köy Yenileme Yasası, kentsel

dönüşüm politikalarının yasal çerçevesini oluşturmuştur. Bu tarihten öncede Geçici Denge Şeması esas alınarak kentsel dönüşüm politikaları mevcuttur. Merkezi hükümet bu yasayla belediyelere kentsel dönüşüm politikalarının uygulanmasında özgürlük tanımıştır. Kentsel dönüşümde önemli rol oynayan konut ödenekleri gibi bütçe düzenlemeleri merkezi hükümetin insiyatifinde kalmıştır. Kentsel Yenileme Fonuna ek olarak, bu kanunda finansal araç ve iki yasal araca sahiptir. Bunlardan ilki kentsel dönüşüm planı (kentsel dönüşüm uygulamaları için mekânsal çerçeve) ikincisi ise yönetmelik genel çerçevesidir (Priemus ve Metselaar, 1992: 19-20). 2000 yılında çıkarılan Kentsel Yenileme Kanunuyla kentsel yenilemeyle alakalı yasal eksiklikler giderilmeye çalışılmıştır (Haffner, 2013: 35).

- **İsveç:** II. Dünya Savaşı'nı takip eden yıllarda, İsveç şehirleri, ülkenin çağdaş yapılı çevresini şekillendirmeye devam eden kapsamlı kentsel dönüşüm projeleri yaşamıştır. Birçok İsveç şehri, 1950'lerde başlayan büyük çaplı yıkımlar 1970'lerde artmıştır (Verkasalo ve Hirvonen, 2017: 425). 1984 yılında uygulanmaya konan ve halen devam etmekte olan ROT programı içerisinde uygulama mevzuatları bulunmaktadır. 2010 yılında yürürlüğe giren Planlama, İnşa Yasası ve Çevre Kanunu, İsveç'teki kentsel planlamanın yasal dayanağını oluşturmaktadır (Ptichnikova, 2012: 3).

3.2.1.1.1.3. Japonya

1888'de Şehir Planlama Kanunu Tokyo'yu geliştirmek için çıkarılan ilk şehir planlama yasasıdır. Bu yasa fiziksel altyapının geliştirilmesi için yasal dayanak olmuştur. 1919 Eski Şehir Planlaması Kanunu çıkarılarak arazi düzenlenmesi için yasal bir sistem meydana getirilmiştir. 1923 Büyük Kanto Deprem Kanunu ve aynı yıl çıkarılan Özel Şehir Planlaması Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanunlarla depremin yıkıcı etkisi nedeniyle kentlerde yeniden yapılanma amaçlanmıştır. 1946 Özel Şehir Planlaması Kanunuyla II. Dünya Savaşı tarafından tahrip edilen kentsel alanların yeniden inşası ülke çapında yasallaştırılmıştır. 1957 Otopark Yeri Kanunu halka açık otopark geliştirme politikası ve bina geliştirme konusundaki otopark geliştirme yükümlülüğü yasallaştırılmıştır. 1963 Yeni Yerleşim Alanı Kalkınma Kanunuyla, büyük ölçekli konut geliştirme ile ilgili kamu amaçları için kamu kurumuna zorunlu arazi satın alma gücü vermiştir. 1969 yılında Kentsel Yenileme Yasası çıkarılmıştır. Bu yasayla doğru dönüşüm programına sahip kentsel gelişim yöntemi belirlenmiştir. 2000 ve 2005 yıllarında Şehir Planlama Kanununda değişiklikler yapılmıştır (JICA, 2007: 39).

Kentsel Rönesans Özel Tedbirler Kanunu 2002 ve 2016 yılında değiştirilmiştir. Gelecek Şehir Girişimi Kanunu 2011 yılında çıkarılmıştır (OECD, 2017a: 1). 2011 yılında çıkarılmış olan Doğu Japonya Büyük Depremini Yansımalarıyla Yeniden Yapılanma İçin Özel Bölgeler Yasası adıyla anlaşılacağı üzere Japonya'nın doğusunda yaşanan deprem felaketi üzerine alınacak önlemler ve

teşvikler belirtilmiştir. Bu yasalarla amaçlanan, kentlerin yeniden inşa edilmesinde ya da yenilenmesinde gerekli kaynakların etkin şekilde kullanılması için alınan tedbir ve teşviklerdir.

3.2.1.1.2.Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel dönüşümle İlgili Yasal Düzenlemeler

3.2.1.1.2.1. Brezilya

Brezilya’da sanayileşmeyle birlikte, büyük şehirlere olan göç sonucu özellikle aşağı şehir merkezine yakın bölgelerde göçmenler barınma amacıyla barınaklar inşa etmişlerdir. Brezilya’nın iki büyük şehri olan Rio de Janeiro ve Sao Paulo konut yerleşimi açısından gecekondu mahallelerinden oluşmaktaydı. Göçmenler genel olarak kamuya ait arazilerde, teknik ve sosyal altyapı eksikliği içerisinde yerleşerek, bu şehirlere göç edenlerin sayısını ve gecekondu bölgelerini artırmışlardır (www.prefeitura.sp.gov.br, 2019). Bu yüzden hükümet bu alanlara elektrik, çöp ve su hizmetleri vermiştir. Bununla birlikte, yoksulluk düzeyi hala düşmemiş, sadece izinsiz konutların yaşam standartları arttırılmıştır. Brezilya’daki gecekondu bölgeleri (favelalar) kentsel büyükşehir sorununu teşkil etmiştir (Doyduk, 2008: 72-73).

1988 yılında Brezilya’da yeni bir Federal Anayasa kabul edilmiştir. Federal Anayasayla kentsel mülk ve kentin sosyal rolü kavramını ortaya koyulmuş, çevre meselelerine de bir bölüm ayrılmıştır. Ayrıca kentsel ve bölgesel planlama, kentsel ve peyzaj projeleri, çevre çalışmaları ve bunların yanı sıra sürdürülebilirlikle ilgili konulara değinilmiştir (Del Rio, 2005: 3). Daha sonra 2001 tarihli 10257 sayılı Federal Kanun çıkarılmıştır. Şehir Statüsü olarak da adlandırılan bu kanunla, hükümetin ve toplumun kentsel kullanım, işgal, parselleme ve toprağın gelişim süreçlerini kontrol etmek için üstlendiği eylemlere hukuki bir yapı içerisinde tutarlı ve açık bir şekilde destek verilmiştir. Bu sayede, şehirlere yaşayan çok sayıda yerel halkın hayatını doğrudan etkileyen ciddi kentsel, sosyal ve çevresel sorunlarla yüzleşen belediyelere hükümetin destek vermesi sağlanmıştır. 2003 yılında Şehirler Bakanlığı ve Ulusal Şehirler Konseyi’nin kurulmasından sonra yeni bir federal kurumsal düzen ortaya çıkmıştır (Fernandes, 2010: 56).

2004 tarihli 10931 sayılı Federal Kanunla planlama programlarının bir parçası olarak ücretsiz mülk kaydı başlatmıştır. 2008 tarihli 11888 sayılı Federal Kanun, planlama programları sırasında teknik yardımdan yararlanma hakkını tanımlarken, 2009 yılı 11952 sayılı Federal Kanun, görev sürekliliği için düzenleyici bir çerçeve sağlamıştır. Yine aynı yıl çıkarılan 11977 sayılı Federal Kanun, Minha Casa, Minha Vida olarak bilinen konut programını düzenlemiş, aynı zamanda gayri resmi yerleşimlerin geçici olarak düzenlenmesine yardımcı olmayı amaçlamıştır (Fernandes, 2010:56).

Büyükşehirlerde olumlu değişiklikleri yönetmeyi ve teşvik etmeyi amaçlayan bölgesel yönetim araçlarından biri de 2007 yılında kabul edilen Ulusal Bölgesel Kalkınma Politikası (PNDR) olmuştur. PNDR I, bölgedeki eski ve yeni oyuncular arasındaki eklemlenme eksikliğinden ve fon eksikliğinden dolayı etkisiz olarak görmüş, yerine 2015 yılında PNDR II uygulamaya konulmuştur. Bununla Brezilya'daki bölgesel planlama ve kamu alanı politikalarının tanımlanması sağlanmıştır (Dos Santos, 2017: 2).

3.2.1.1.2.2. Hindistan

1937 yılında ilan edilen Anayasanın 39. Maddesinin d ve c bentleri ideal kentlerle ilgili hükümlerini kapsamıştır. 1947 yılında İl ve İlçe Planlama Kanunu çıkarılmıştır. 1947 yılında Bombay'da kiracı mülklerin hepsinin kiralarını donduran ve kiradaki sadece düzenlenmiş ve marjinal artışlara izin veren Bombay Kiralar, Otel ve Lojman Oranları Kontrol Yasası'nı çıkarmıştır. 1976 yılında yapılan kırkikinci değişiklikle çevrenin korunması ve iyileştirilmesi anayasal hükümlerle belirlenmiştir. 1976 tarihli Kentsel Tavan ve Düzenleme Yasası (ULCRA) Hindistan'da kentsel arazide spekülasyonun önlenmesi ve uygun konut inşa etmek için hükümetin arazisini kullanılabilir kılmak amacıyla çıkarılmıştır. Kentsel alanlarda özel kişilerin sahip olabileceği boş arazilerde tavan sınırı getirmiştir. Bireyler tavan sınırını aşan boş arazilerde bulunduruyorsa, ULCRA'da devlet tazminat (istimlak bedeli) ödeyerek araziye edinme yetkisine sahip olmuştur. Kanun bazı muafiyet hükümlerini de kapsamıştır. Toprak sahipleri topraklarındaki "daha zayıf bölümler" için konut inşa etme sözü vermişlerse bu alanlar içinde muafiyet söz konusu olmuştur (Siddiqi, 2013: 18). 1976 tarihli Kentsel Tavan ve Düzenleme Yasasının öncelikli hedefleri, toplumun çeşitli kesimleri arasında eşit toprak dağılımını sağlamak ve aynı zamanda kentsel arazi ile ilgili spekülasyon işlemlerinden kaçınmak amacıyla, kentsel alanın az bulunan kaynakları üzerinde sosyal kontrolün uygulanması için gerekli önlemlerin alınmasıdır (<https://www.latestlaws.com/>, 2019). Ancak eyalet hükümetlerinin takdiriyle kanunun hükmüne bağlı kalınarak verilen muafiyetler, istimlak bedellerinde arazi sahiplerine yüksek tazminat verilmesi, toplu konut hizmetinde yetersiz kalınması gibi faktörlerden dolayı yasa yürürlükten kaldırılmıştır (Shenvi ve Slangen, 2018: 11). 1985 yılında Model Bölge ve Şehir Planlama ve Geliştirme Yasası yürürlüğe girmiştir. Kıyı Bölgelerini Düzenleme Yasası 1986 yılında çıkarılmıştır. Bu yasayla kıyı kentleri ve nehirler, göller vb. yakınlardaki kentsel alanlarda, arazi kullanımının geliştirilmesi gelişiminin düzenlenmesi amaçlanmıştır.

Hindistan'da kentleşme, kentsel yayılmaya yol açan plansız ve kontrolsüz büyüme ile karakterize olmuştur. Ekonomik büyümeye altyapı ayak uyduramamıştır. Sonuç olarak, kentsel alanların, özellikle büyük şehirlerin çevresi hızla bozulmuştur. Çevredeki bozulmayla birlikte Hindistan'daki kentsel yerel organlar (ULB'ler), belediye hizmet sunumunu yönetme kapasitelerini doğrudan etkileyen ve aynı zamanda çevresel sorunlarla karşı karşıya kalmıştır. Bu sorunların

başında; kaynakların yetersizliği, planlama eksikliği ve kentsel politikanın uygulanamamasıdır (Arabhi ve Iyer, 2011: 4).

1992 yılında Anayasanın bazı hükümleri değiştirilerek devletin bazı yetkileri Panchayat Raj (köy temsilciliği) ve belediyelere devredilmiştir. Bunlar; kentin planlanmasında, arazi kullanımında gecekondulu alanlarının iyileştirilmesinde, kamusal alanların oluşturulmasında (park, bahçe gibi) halkın yaşamını kolaylaştıracak uygulamaları (Sokak aydınlatması, otoparklar, otobüs durakları) yapmakla görevlendirilmiştir. Kapsamlı bir kentsel ve bölgesel planlama mevzuatı oluşturulmuştur. 2013 yılında Eski Arazi Edinim Yasasını Yenisiyle Değiştirmek Kanunu çıkarılmıştır.

3.2.1.1.2.3. Güney Afrika

Başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması için mevzuat ve yeterli yatırım gerekmektedir. Güney Afrika'nın yenilenme faaliyetleri için omurgayı sağlayan ve kullanılabilir bazı yasalar ve düzenlemeler aşağıdaki gibidir (Steenkamp, 2004: 55):

- 1903 tarihli Belediye Yetkilendirmeye Uygun Kanun
- 1919 tarihli Ulus Sağlığı Yasası;
- 1979 tarihli Gecekondulu Yasası;
- 1986 tarihli İlçe Teşkilatı Hakkında Yönetmeli;
- 1994 tarihli İmar ve Geliştirme Programı;
- 1995 tarihli Kalkınma Kolaylaştırma Yasası;
- 1996 tarihli Güney Afrika Anayasası;
- 1997 tarihli Konut Kanunu;

Güney Afrika'nın şehirlerindeki zengin ve yoksul kesimler arasında kutuplaşma dikkat çekicidir. Yoğun şekilde kırdan kentlere yapılan göçler, suç oranlarını artmış ve sağlıksız yerleşimleri meydana getirmiştir. 1994 yılında ilk demokratik hükümetin seçilmesiyle kentsel alanlara yönelik araştırmalar, geniş kentsel çalışmalar ve kentsel koşulların iyileştirilmesi analiz edilmiştir (Hansen, 2009: 239).

Ekim 2000'de Bakanlar Kurulu Muhtırasıyla, Sürdürülebilir Kırsal Kalkınma Programı yapılmış ve kırsal kalkınmaya stratejik bir yaklaşım getirmiştir. 2000 yılında Belediye Sistemleri Yasası oluşturulduktan sonra, ekonomik ve sosyal sorunlara cevap olarak kentsel dönüşüm daha güçlü bir şekilde ortaya çıkmıştır. Yasa, hizmetlerin sürdürülebilir bir şekilde yapılabilmesi için, sağlam bir yerel yönetim sistemine ihtiyaç duyulduğundan dolayı yapılmıştır. Bu yasayla her şehrin, belediyelerinin koordineli ve bütünsel bir şekilde kentleri planlamaları için Entegre Kalkınma Planı

yapılmıştır. 2001 yılında Kentsel Yenileme Programı ilan edilmiştir. Politika çerçevesi olarak değil bir eylem planı olmuştur. 2010-2011 Entegre Kalkınma Planı yapılmış ve planla yoksullar için fırsatlar yaratması, ulaşım kolaylığı, altyapı maliyetlerini en aza indirmesi amaçlanmıştır (Stephanus, 2013: 24).

3.2.1.2. Türkiye’de Yasal Düzenlemeler

1982 tarihli Anayasa’sının, 56. maddesi; “herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkı bulunduğunu ve çevreyi geliştirmenin devletin ve halkın görevi olduğu”, 57. Maddesi ise; “devletin, kentlerin niteliklerini ve çevre koşullarını gözeterek bir planlama sınırları içerisinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri almaktan sorumluluğu olduğuna” işaret etmektedir (T.C. Anayasası, 1982: 56).

Bu çerçevede kentse dönüşüm programları ve projeleriyle ilgili yetkilendirme Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ve diğer yetkili kurumlara verilmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm ilk olarak Ankara’da meydana gelen gecekondulaşma sorununu çözüme kavuşturmak için 1948 yılında çıkarılan “Ankara’da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun” ile başlamıştır (Acuner, 2014: 18).

1966 yılında gecekondulaşmanın önüne geçebilmek amacıyla 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1985 yılında kentsel dönüşüm projelerine dolaylı olarak yer veren 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır.

1999 yılı meydana gelen deprem sonrası kentlerde meydana gelen büyük yıkım hükümetin yeni yasal düzenlemeler yapmasında en büyük etken olmuştur. Türkiye’deki yapı stokunun büyük bir kısmının eski kanuna dayanarak, yani zorunlu deprem sigortası ve yapı denetimi sistemine geçilmeden önce inşa edilmiş olması nedeniyle sağlıksız ve dayanıksız olduğu ve birçok kentte kaçak yapılaşma oranlarının yüksek olduğu gerçeği yeni yasal düzenlemeleri zorunlu kılmıştır (Daşkiran ve Ak, 2015: 271).

2000’li yıllarda Türkiye’de siyasal değişimlerle birlikte kentlerin dönüşümünde bilinçli politikalar izlenmiştir. Özellikle 1 Ocak 2001 tarihinde AB’ye üyelik için başvuruda bulunan Türkiye, bu amaç doğrultusunda adaylığının kabul edilmesi için bazı yapılanma ve kentlerde dönüşümlere gitmiştir.

2004-2005 yıllarında bir dizi yasa çıkarılarak kamu yönetiminde yapılanmaya gidilmiştir. 2004 yılında yürürlüğe girmiş olan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi yasası, 2004

yılında yürürlüğe girmiş olan 5216 sayılı Büyük Şehir Belediyesi Kanunu ve 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu kamu yönetiminde yapılanmaya gidildiğine örnek gösterilebilir. 5393 Belediye Kanunu, içinde bulunan 69. Madde ve 73. Madde ile kentsel dönüşümlere imkan tanımıştır. Bu yasayla birlikte 73. Madde itibariyle belediyelerin kentsel dönüşümlerin yerelde uygulayıcısı olduğu belirtilmiştir (Belediye Kanunu, 2005: 73).

2005 yılında yürürlüğe giren Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanunla birlikte sit alanları belirlenmiş ve kültürel mirasın korunması yasalarla desteklenmiştir. 2011 yılında 1153 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnameyle bakanlığın kuruluş, yetki ve sorumlulukları düzenlenmiştir. 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kentsel dönüşüm konusunda son yasal düzenleme olmuştur. Bu yasayla sağlıklı yaşam çevrelerinin oluşturulması açılmış, riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na geniş yetkiler verilmiştir (Yenice, 2014: 85). Bu yasanın uygulama yönetmelikleri 2016 ve 2019 yıllarında değiştirilmiştir.

Çalışmanın bu bölümünde yer alan açıklamalar ve değerlendirilmeler ışığında Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili çıkarılan yasaların, çıkarılma amaçları özet olarak aşağıdaki Tablo 9'da verilmiştir.

Tablo 9: Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlgili Çıkarılan Kanunlar ve Amaçları

Tarih	Yasa No	Yasa İsmi	Amacı
1966	775	Gecekondu Kanunu	İlk defa gecekondu kavramı ortaya konulmuştur Gecekondulaşmanın önüne geçilmesi Kentsel dönüşümün yapı ölçeğinde ele alınması
1984	2981	Tapu tahsis kanunu ya da İmar Affı	İmar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlenmesi
1984	2985	Toplu Konut Kanunu	Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, TOKİ'nin kurulması
1985	3194	İmar Kanunu	Kentsel Dönüşüm projelerine dolaylı olarak yer verilmesi Madde 18.
2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi	Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi yapılması bu alanlarda fiziksel çevrenin iyileştirilmesi Kentsel yaşam düzeyinin artırılması
2004	5216	Büyük Şehir Belediyesi Kanunu	Büyük Şehir Belediyelerinin hukuki statüsünün verilmesi ve hizmetlerin plânlı bir şekilde, verimli ve uyum içerisinde yürütülmesinin sağlanmasıdır.
2004	5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kaldırılması	Arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek Konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamakt
2005	5393	Belediye Kanunu	Yerel yönetimlere ilk kez kentsel dönüşüm projelerini uygulama yetkisi verilmesi kamunun mülkiyetinde olan yerlerde kentsel dönüşüm yapılması Cumhurbaşkanının onayına bırakılması
2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanun	Yıpranan kültür ve tabiat varlıklarının korunması Sit alanlarının belirlenmesi Tabi afetlere karşı önlem alınması
2011	1153	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.
2012	6292	Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazine'ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun	Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerlerin değerlendirilmesi

Tablo 10: (Devamı)

2012	6306*	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa	Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu alanlarda, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere ilişkin usul ve esasların belirlenmesidir.
------	-------	---	---

* 2012 yılında Faiz desyeğine ilişkin kararın 4'üncü maddesi ve yine aynı maddenin onuncu fıkrasının değiştirilmesi, bu kararın 5'inci maddesine fıkra eklenerek Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği kapsamında baz puanlar verilmesi şeklinde değişikliklerdir. 2016 yılında yasanın uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinin 2., 3. ve 4. fıkraları değiştirilmiştir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü alınarak, teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur hükmü getirilmiştir. 2019 yılında yasanın uygulama yönetmeliğinin 3. maddesinin 1.fıkrasının (e), (f) ve (ı) bentleri değiştirilmiştir. Bakanlığın uygun gördüğü talepleri Bakanlar Kurulu'na ibaresi yerine "Cumhurbaşkanına" şeklinde değiştirilmiştir.

3.2.2. Dünya'da Kamusal Teşvikler

Kentsel dönüşümün iki temel dayanağı vardır. Biri kentsel dönüşüme ilişkin yasal düzenlemeler diğeri ise süreci ilerleten kamusal teşviklerdir. Kentsel dönüşümü teşvik eden bir mekanizma olarak kamu teşviklerinin önemi ve potansiyel kullanımına duyulan ilgi artmaktadır. Kamunun özellikle vergi temelli teşviklerin uygulanmasının yanı sıra kira ve faiz destekleri de bu projelerin sonuçlarını etkilemektedir. Bu desteklerle katılımcıların etkinliği, özel sektörün bu projelerde finansman sağlaması, emlak piyasası gelişimi ve performansının üzerindeki etkisi ve daha geniş ekonomik etkileri mevcuttur.

3.2.2.1. Gelişmiş Ülkelerde Kamusal Destekler

Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşümün uygulanış amaçları farklı olmaktadır. Kamunun yapmış olduğu vergisel destekler ve faiz desteği bu ülkelerin marka şehri olmalarında etkisi olduğu görülmektedir. Daha çok kent ekonomisine dolayısıyla da ülke ekonomisine getirisi nedeniyle kamusal destekler verilmektedir.

3.2.2.1.1. Amerika Birleşik Devletleri

Amerikan şehirlerinin biçimlenmesini tarihi süreç içerisinde kentlere olan yoğun göç, gökdelenlerin yapılması, elektrikli tramvayın keşfedilmesi, Kolombiyadan gelen halkın etkisi, otomobil kullanımının yaygınlaşması, New York şehri İmar kanununun yürürlüğe girmesi, 1929'da Borsanın iflas etmesi, II. Dünya Savaşı'nın çıkması gibi olayları sıralamak mümkündür. İlave olarak 1960'larda ABD ve SSCB arasındaki soğuk savaş kentlerin biçimlenmesinde etkili olmuştur.

1960’larda nüfusun %70’i kent içerisinde yaşarken 1990’lara gelindiğinde nüfusun %60’ı kent dışında yaşamaktadır. Banliyölerde ırk ayrımcılığına, trafik sorunlarına, sağlık sorunlarına, rekreasyon alanlarının eksikliğine, işsizlik, yoksulluk gibi problemlerin oluşmasına neden olmuştur. Kentlerde suç oranının artmasına, çevre kalitesinde düşüşler ve çöküntü alanların oluşumuna sebebiyet vermiştir. Bu nedenle “Smart Growth Network” adlı kuruluş ile banliyölerdeki nüfusu çekme amaçlı vergi ödemelerinde değişiklikler yapılmıştır (Deringöz, 2017: 11).

Çıkarılan yasalarla orta gelire sahip halkın yerini düşük gelirlilere bırakarak başka alanlara göç etmesi önlenmek ve yeni iş sahaları oluşturularak şehirlerin ekonomik ve ticari canlılığını kazandırmak için girişimlerde bulunulmuştur. Bu girişimler, Pittsburgh’un Allegheny Topluluk Geliştirme Konferansı, Yeni Boston Komitesi, St. Louis’in Sivil İlerlemesi ve San Francisco Planlama ve Kentsel Yenileme Derneği gibi organizasyonlar aracılığıyla sıklıkla organize edilmiştir (Sutton, 2008: 30).

Kentsel dönüşüm projelerinin birçoğu, eski şehirlerde ticari, endüstriyel ve konut gelişimini finanse etmek için oluşturulan Kentsel Gelişim Eylem Hibe (UDAG) programı aracılığıyla federal yardım almıştır. 1977’de yürürlüğe giren program, küçük ölçekli bir kentsel dönüşüm versiyonuna benzese de, yerel kamu görevlilerinin hükümet ve özel geliştiriciler arasındaki ortaklıkları teşvik etmek için tasarlanmıştır. Kentsel Gelişim Eylemi Hibe Programı, fiziksel ve ekonomik açıdan sıkıntılı şehirlere ve kentlere yardım etmek üzere devletlere kalkınma fonları sağlamaktadır. Bu programın İmar ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yönetilmesi, teşvik edilen özel yatırımların miktarının, yaratılan veya tutulan daimi işlerin ve hibe verenlerin vergi tabanlarının ne ölçüde genişletildiğine dair bir inceleme yapılmıştır (<https://www.gao.gov>, 1979).

UDAG hibelerinin çoğu ticari projeleri finanse etmek için kullanılmış ve program 1988 yılında elimine edilmeden önce Reagan yönetimi tarafından önemli ölçüde azaltılmıştır. Bu aynı zamanda kısıtlı kaynaklar bağlamında, yerel kalkınma yetkililerinin vergi indirimleri, özel sektöre düşük faizli krediler ve yerel vergi mükelleflerine teşvikler yapılmıştır (Sutton, 2008: 36). ABD ‘de takip eden yıllarda kentsel yenilemeyle ilgili projeler yapılmıştır. ABD’de, kentlerde oluşan yoksulluk 1980 sonrasında yüksek boyutlara ulaşmıştır. Bunun neticesinde ekonomideki büyümeye, kentlerde işsizliğin yüksek boyutlara ulaşmasına, yaşam koşullarının düşmesi gibi sosyal niteliği ağır basan problemlere sebebiyet vermiştir. 1980’li yılların başından itibaren vergi indirimi gibi çeşitli teşviklerin uygulandığı “yatırım bölgeleri” programları uygulanmaya başlanmıştır. Zorlayıcı federal bir yasa olmamasına rağmen, eyaletlerin dörtte üçü bu tür programlar uygulamaya başlamışlardır. Yatırım bölgelerinde, işsizliğin azalması ve yatırımların artmasında olumlu etkileri olmuştur (Yasin, 2005: 108).

ABD’de kentsel yatırım ve kalkınmayı teşvik etmek için popüler programlar, politikalar ve araçlar kullanılmıştır. Bazı programlar, vergi indirimleri, muafiyetler ve krediler, işletme hibeleri, kredi garantileri ve vergi teşvikleri sunarak özel işletme yatırımlarını özellikle teşvik etmeye çalışsa da, vergi artırmaya yönelik diğer toplulukları güçlendirmek için vergi amaçlı olmayan diğer araçlar da tasarlanmıştır. Girişimci devletin bir yansıması olan yer değiştirme ile ekonomik büyüme ikilemiyle iç içe olan pek çok planlamacı, politika yapıcı ve uygulayıcı, kamu maliyetleri, faydaları ve kabul edilebilir takaslara ilişkin sorulara daha fazla önem vermeye başladılar. Kentsel gelişmenin mevcut yapısını ve bunun hem kamu hem de özel yatırımlara olan bağımlılığını analiz etmeye başlamışlar ve daha fazla topluluk yararı yaratmanın ve ticari çıkarları daha sorumlu tutmanın yollarını belirlemişlerdir. Doğrudan iş teşviklerine ek olarak, atıl kentsel alanların canlandırılmasında: İş Geliştirme Bölgesi (BID)'ler, TIF'ler ve *Brownfields* geliştirme gibi programlar kullanılmaktadır (Sutton, 2008: 41).

İş Geliştirme Bölgesi (BID), tüccarların ve mülk sahiplerinin, kurulan bölgelerini iyileştirmek amaçlı kamu hizmetleri sağlamak üzere toplu olarak örgütlendikleri tanımlanmış bir coğrafi alandır. Güvenlik ve temizlik gibi bu kamu hizmetlerinin finansmanı, BID'deki tüccarlar tarafından ve ayrıca belediye fon kaynaklarından ödenen ekstra vergilerden kaynaklanmaktadır (Mitchell, 2001: 116). TIF Amerikan belediyeleri tarafından 40 yıldan uzun süredir kullanılmaktadır. Bu yöntem, onlara ekonomik olarak artan değerden yararlanan ve başarılı kentsel yeniden yapılanmaya eşlik eden vergi makbuzlarındaki artışı kullanan yerel olarak yönetilen bir yeniden geliştirme finansman aracı olmasını sağlamaktadır (World Bank, 2015b). BID'lerin beş önemli özelliği aşağıda gösterilmiştir (Mitchell, 2001: 116-118);

- Devlet yasama organları, şehir yönetimlerinin BID'leri oluşturmalarını ve böylece onları tüzel kişilikler yapmalarını sağlayan ve BID'lerin nasıl oluşturulabileceğini, nasıl finanse edilebileceklerini, hangi hizmetleri sunabileceklerini ve BID'lerin yönetim kurullarının nasıl yapılandırılacağını öngören yasaları kabul etmektedir.
- BID'lerin çoğu bir “dilekçe süreci” yoluyla oluşturulmakta ve geleneksel olarak iş bölgelerinde bulunmaktadır.
- BID fonları bölgedeki mülk sahipleri ve işletmeler üzerindeki “ek bir değerlendirmeden” elde edilmektedir.
- BID'lerin hizmet sunumu, kar amacı gütmeyen kuruluşlar, devlet kurumları veya kar amacı gütmeyen ortaklıklar yoluyla olabilmektedir.
- Yerel yönetim, bir BID yönetiminde dar bir rol oynar. BID yöneticisi ve yönetim kurulu, bölgelerini iyileştirmenin en iyi yollarına karar vermektedir.

2013 yılında inşaa edilmiş olan Furman Center, Amerika'da BID modelinin kullanıldığı, başarılı BID'ler arasındadır (World Bank, 2015d).

Birleşik Devletler Çevre Koruma Ajansı (USEPA)'nin Brownfields Programı, topluluklara ve eyaletlere, bozulmuş mülkleri değerlendirmek, güvenli bir şekilde temizlemek ve tekrar kullanmak için hibe ve teknik yardım sağlamaktadır. Bu program kahverengi (imara açılmış yerleşim bulunan) sahaların çevresel kaliteyi artıran, ekonomik kalkınmayı teşvik eden ve toplulukları yeniden canlandıran politikalar, yasalar ve girişimler yoluyla yeniden geliştirilmesini teşvik etmektedir. (USEPA, 2019):

- USEPA'daki Sürdürülebilir Topluluklar Ortaklığı, uygun maliyetli konutlara erişimin artırılmasında, daha fazla ulaşım seçeneğinin oluşmasında ve çevreyi korurken daha düşük ulaşım maliyetlerine yardımcı olmak için ABD Konut ve Kentsel Gelişim Bakanlığı (HUD) ve ABD Ulaşım Departmanı ile birlikte çalışmaktadır.
- Groundwork USA, Groundwork Trusts adı verilen bağımsız, kar amacı gütmeyen, çevresel işletmelerin bir ağıdır. Yerel olarak örgütlenmiş ve kontrol edilmiş olan Groundwork Trusts, kahverengi alanların yeniden kullanımındaki topluluklara yardımcı olacak hizmetler sunmaktadır. Groundwork Trusts'tan sunduğu hizmetler; topluluk planlama, proje yönetimi, tasarımı ve inşasını içerir.
- USEPA, mevcut ve bozulmuş arazilerde, düzenli depolama alanlarında ve maden sahalarında, topluluğun sahaya yönelik vizyonu ile aynı doğrultuda olduğunda yenilenebilir enerji gelişimini teşvik etmektedir.

Vergi Artışı Finansmanı (TIF), belediyeler tarafından yerel ekonomik kalkınmayı finanse etmek için kullanılacağı yere dayalı bir finansman stratejisidir. TIF'ler bir belediye veya yeniden geliştirme otoritesinin iyileştirme için bir alan belirlemesine ve daha sonra bölgedeki ad valorem (vergi matrahının ekonomik-parasal bir değer olarak ifade edilen unsurlar üzerinden hesaplanması durumunda söz konusu olan vergiler) emlak vergisi gelirlerinde gelecekteki herhangi bir büyümeyi tahsis etmesine izin vermektedir. TIF'ler devletten sübvansede edilmemektedir. TIF projeleri zaman içinde değerlendirilen mülk değerindeki “artan” artışla ödenmektedir. TIF'lerin bazı önemli özellikleri (Sutton, 2008: 45):

- Kalkınma sürecinde piyasadaki başarısızlığı düzeltmek için TIF'ler kullanılmaktadır.
- Bozulmuş alanlarda gelişmeyi hedeflemek için kullanılmaktadır.
- TIF'ler, farklı bölgeler arasında, işletmeleri kendi alanlarında gelişmeye teşvik etmek için verilen bir ihale sonucu olabilmektedir.
- TIF'ler “çok esnek bir araç” olarak kabul edilir, çünkü herhangi bir gelişme için kullanılabilir.
- Vergilendirilebilir mülklerde hızlı bir artışa neden olabilecek büyük ve maliyetli projeler için yararlı bir araçtır. TIF'ler ayrıca, yükselen bölgelerde daha fazla vergi geliri yaratılmasına yol açtığı için, bölgelere ayrılan alanlarda da sıklıkla kullanılmaktadır.

TIF, yerel yönetimlerin kamu altyapısına ve diğer iyileştirmelere yatırım yapmalarına olanak sağlamaktadır. Yerel yönetimler daha sonra bu yatırımlar için ödeme yapabilmektedir. Bunu, projenin ürettiği vergi gelirlerinde gelecekteki beklenen artışı yakalayarak yapabilmektedirler. Bu finansman yaklaşımı, yeni bir gelişimin yeterince büyük bir ölçekte olması ve tamamlanmasının, yeni projenin ürettiği artan yerel vergi gelirlerinin elde edebileceği şekilde, çevredeki taşınmazın değerinde yeterince büyük bir artışa yol açması beklendiğinde mümkündür. TIF tahviller, diğerlerinin yanı sıra, arazi edinimi, kanalizasyon ve su iyileştirmeleri, çevre iyileştirme, park inşaatı ve yol inşaatını finanse etmek için kullanılmaktadır. Amerika Birleşik Devletleri'nde son birkaç on yıl boyunca, TIF'in iki proje varyasyonu gelişmiştir. Bunlardan ilki tahvil finansmanı ikincisi ise kullandıkça ödedir. *Tahvil finansmanında* yerel yönetimlerin artan mülk değerlerinden veya belirlenen proje alanındaki yeni iş faaliyetlerinden kaynaklanan öngörülen gelecek (ve daha yüksek) vergi tahsilatlarının yüzdesiyle desteklenmiş tahvil ihraç ettiği en yaygın TIF şeklidir. *Kullandığın kadar öde* ise; hükümetin artan vergiler üretilirken özel bir geliştiriciye geri ödeme yapmasıdır (World Bank, 2015b). Örnek olarak Chicago'nun kuzeyindeki bir ada olan Goose Island eski bir sanayi bölgesidir. Bu bölge iki araç kullanılarak yeniden geliştirilmiştir. Bu araçlardan ilki belediyenin alanda rekabet eden kullanımların gelişmesini önlemek için üretim için bir alan belirlediği Planlı Üretim Bölgeleri ve diğer TIF'lerdir (Sutton, 2008: 46).

Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi (LIHTC), bugün Amerika Birleşik Devletleri'nde uygun fiyatlı konut oluşturmak için en önemli kaynaktır (<https://www.huduser.gov>, 2019). Kredi Programı, 1986 Vergi Reform Yasası kapsamında, uygun fiyatlı kiralık konutların geliştirilmesinin finansmanının alternatif bir yolu olarak oluşturulmuştur. Program, mevcut vergi hükümlerinin yerine geçmiş, düşük gelirli insanlar için uygun fiyatlı kiralık konut için başlıca federal destek olmuştur. Program, seçili eyalet ve yerel kurumlara, uygun fiyatlı kiralık konutların inşası, satın alınması veya rehabilitasyonu için federal vergi kredisi verme yetkisi vermiştir. Krediler, maliyetlerin bugünkü değerinin yüzde 30'unu veya yüzde 70'ini kapsamaktadır. Kredi, 10 yıllık bir süre boyunca tahsil edilmektedir (Edmiston, 2011: 5).

Gelir ve gider eşikleri, ABD Konut ve Kentsel Gelişim Departmanının (HUD) adil piyasa kira hesaplamalarına dayanmaktadır (Edmiston, 2011: 6).

Vergi Yerine Ödeme (PILOT) tahvili yerel “bilanço dışı” finansman çeşitliliği, beklenen gelirlerin menkulleştirilmesidir. Vergi Yerine Ödeme (PILOT) tahvili bir tür teminat versiyonudur. Genellikle ekonomik kalkınma projeleri olan PILOT anlaşmaları, vergiden muaf tahvillere borç servisi ödemek için özel kuruluşlara yapılan ödemeleri içerir. Bir şehir, örneğin 15 yıllık bir süre boyunca ligde oynayan büyük bir spor takımının ödemelerini kiralayarak PILOT tahvilleri çıkarabilir ve daha sonra bu tahvilleri stadyumun inşası veya yükseltilmesi için ödemek üzere kullanabilmektedir (World Bank, 2015c).

ABD’de konut sektörüne finans sağlamak için ipoteğe dayalı menkul kıymetleştirme kullanılmış, farklı kredilere ve alacaklara uyarlanarak yeni bir finansman şeklini almıştır. Mortgage olarak bilinen uzun vadeli düşük faizli kredilerin 2007 yılında başlayan Küresel Finansal Kriz’e sebebiyet vermesi dolayısıyla eleştirilmiştir (Hakyemez, 2012: 116).

3.2.2.1.2. Avrupa Birliği

AB’de kentsel dönüşüm projelerinin başlangıcı Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı sonrasına denk gelmektedir (Acuner, 2014: 11).

AB üyesi ülkeler, bölgelerini, şehirlerini ve diğer paydaşları kentsel alanlarındaki gerileme sorunlarının çözümünde desteklemek amacıyla farklı türlerdeki araçları piyasaya sürmüşlerdir. URBAN Topluluk Girişimi, bu konuda başlatılan en etkili araç olarak büyük ölçüde kabul görmüştür. URBAN yöntemi ve AB'nin Kentsel Müktesebatı, kentsel dönüşüm konusunda bütünlük, işbirlikçi ve yenilikçi yaklaşım sunmaktadır. Ayrıca, 2007'den itibaren Uyum Politikası kapsamında kabul edilen “kentsel yaygınlaşma” vizyonunda, rehber ilkelerin üye ülkelerin operasyonel programlarına dahil olması amaçlanmaktadır (TRİA, 2017: 1).

A B ülkelerinin kentsel gelişim ve bölgesel uyumundan sorumlu bakanların 2007 yılında kabul ettikleri Leipzig Şartı ile sürdürülebilir kentin yeni modeli ortaya konmuştur. Leipzig Şartı ile sınırsız büyüme veya yeşil alanlarda yapılan binalar desteklenmemekte, bunun yerine, çevresel, sosyal ve ekonomik konular da, kontrollü büyüme, kentsel yayılmayı engelleme, mevcut kentsel konut stokunu canlandırmaya ve kentsel çevreyi iyileştirmeye odaklanmaktadır. İlave olarak Sanayi bölgelerinin iyileştirilmesi ve daha sürdürülebilir ulaşım biçimlerinin teşvik edilmesi, çeşitli seviyelerde arazi kullanım planlaması (bölgesel, ilçe, yerel) ve referans kullanımının önemli bir parçası olarak karma kullanımı geliştirmeye ilgili bir kentsel politikadır (Bresso, 2010: 3).

Avrupa Birliği, kentsel dönüşüm sürecini “AB ülkelerinin şehircilikte Avrupa programlarına katılabildiği Yapısal Fonlar aracılığıyla” desteklemektedir. Bu fonlar Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu ve Avrupa Sosyal Fonudur. Avrupa Birliği katkısı genellikle proje değerinin yarısını geçmemektedir (Alpopi ve Manole, 2013: 179). Yeni programlama döneminde (2014-2020) Uyum Politikasının kentsel boyutu güçlendirilmiştir. Bu çerçevede, üye ülkeler, bütünlük sürdürülebilir kentsel gelişim stratejilerini desteklemek için Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu (ERDF) tahsisatlarının en az % 5'ini ayırma zorunluluğu getirmiştir (TRİA, 2017: 1). Kentlerin kalkınmasında sürdürülebilirlik esasına ve özellikle bütünlük kentsel yenilenmeye katkıda bulunan mevcut bütün inisiyatifleri, uyum politikası bağlamında, Kentsel Denetim, Kent Atlası, URBACT programı ve JESSICA girişimini desteklemektedir. Kentsel dönüşüm için JESSICA programı ve KOBİ'lerin gelişimi için JEREMIE programı mevcuttur. Ek olarak, diğer iki enstrüman da mikrofinans için

JASMINE ve büyük projeler için JASPERS bulunmaktadır. JEREMIE ve JESSICA söz konusu olduğunda, kredi veya özkaynak fonları, Genel Yönetmeliğin 44. maddesinin a, b ve c bentleri uyarınca finanse edilmektedir. JESSICA tipi Kentsel Kalkınma Fonları gibi hibe dışı araçlar, piyasada çalışarak ve özel yatırım getirerek daha uygun maliyetli kentsel dönüşümlerin elde edilmesini ortaya koymaktadır (Bresso, 2010: 5).

3.2.2.1.2.1. Avrupa Birliği'nde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Mali Teşvikler: Örnek Ülkeler

Üye ülkeler kentsel dönüşümlerle kentlerin sorunlarına çözüm getirmeyi amaçlamışlardır. Bu amaç doğrultusunda çeşitli teşviklerle, kentsel dönüşümleri desteklemişlerdir. Finansman kolaylığı oluşturan politikalar ve uygulanan mali teşviklerle AB ülkeleri dönüşümlerde başarılı örnekler vermişlerdir.

- **İngiltere:** Kapsamlı kent politikasında ilk girişimler İngiltere'de 1960'ların sonunda ortaya çıkmıştır. Bu politikalarla amaçlanan bireylere ve topluluklara fırsat sağlanmasıdır. Farklı girişimler arasında koordinasyon eksikliği, finansman ve kentsel dönüşüm ile karakterize edilen kurumların çeşitliliğinden kaynaklanan sorunlar nedeniyle kamu sektörünün müdahalesine ihtiyaç duyulmuştur (Mc Greal vd., 2002: 3). Bu neden doğrultusunda Alan Bazlı Teşvik (Area Based İntiatives-ABIs) programları uygulanmıştır. Bu programlarda amaçlanan bir bölge içindeki belirli bir sorunu veya sorunların bir kombinasyonunu ele alınmasıdır. Kentlerdeki yoksulluk probleminden hareketle İngiltere hükümeti kentlerin varolan programları içerisinde özel bir fonlama sistemi oluşturmuştur. Daha sonraki dönemlerde bu programların yetersizliği sonucunda yeni programlar oluşturularak sorunların çözümünü sağlanmaya çalışılmıştır. Bu programların en önemlilerinden biri Tek Dönüşüm Bütçesidir. Bu programla farklı hükümet programları ve finansman akışları bir araya getirilerek kentsel dönüşüm projeleri daha kolay finanse edilmiş, yerel yenilenme projeleri desteklenmiştir.

1980'lerin neo-liberal rejimi sırasında alternatif pazar odaklı işletme bölgeleri gibi kentsel dönüşüm yaklaşımları uygulanmıştır. İşletme bölgeleriyle ilgili en etkili ve önemli iki teşvik, vergi oranlarının düşürülmesi ve sermaye ödenekleri olmuştur. Genel olarak, işletme bölgesi deneyi, gelişim açısından başarılı ancak daha geniş bir yenilenmeyi teşvik etmemiştir. Birleşik Krallık'ta daha geniş kapsamlı vergi kaynaklı tedbirlerin uygulanmasına yönelik politika oluşturulmuştur (Mc Greal vd., 2002: 3).

İngiltere'de 1997 yılında önceki hükümetin kentsel politikalarındaki başarısızlıklarını telafi etmek amacıyla kabul edilen "Yeni İşçi (New Labour)" politikasını geliştirilmiştir. Kentsel dönüşüm,

kapsamının geniş olması ve eklektik fikir ve politikalara sahip olması sebebiyle “Yeni İşçi” projesinin bir parçası olmuştur. Bu programı finanse edebilmek ve teşvik etmek amacıyla birçok politika uygulanmıştır. Bunlar (Shaw, 2010: 127-128);

- a) Tek Dönüşüm Bütçesi: İngiliz Hükümetinin yerel ihtiyaçlara ve önceliklere daha duyarlı hale gelmek amacıyla oluşturduğu önlemler paketinin bir parçasıdır. Yapılan tüm kentsel dönüşümlerin finansmanı bu bütçeden sağlanmaktadır (Rhodes, 2007: 6).
- b) Mahalle Yenileme Fonu: Temmuz 2000 yılında Başbakan Yardımcısı Ofisi tarafından başlatılan, İngiltere'de bir yerel yönetim finansman şeklidir.
- c) Güvenli ve Daha Güçlü Topluluklar Fonu: Toplum güvenliği ile ilgili görev ve projeler için tahsis edilmiş bir fondur.
- d) Alan Bazlı Rejenerasyon Hibe: Hükümetin dönüşüm yapacağı alanlara vermiş olduğu hibeler (Duffy vd., 2002: 1). Bu hibeler üç yıl için tahsis edilmektedir. Performansa bağlı olarak iki yıl daha uzatılması mümkündür (<https://www.renewaltrust.co.uk>, 2017).
- e) Çalışma Mahalleleri Fonu: Çalışma ve Emeklilik Dairesi tarafından ilan edilmiş ve Nisan 2008'de yürürlüğe girmiştir. İşsizlik ve yoksulluk gibi unsurlarla mücadele etmek için oluşturulmuştur.
- f) Güçlendirme Fonu: Dönüşüm alanın eksiklerinin giderilmesinde kullanılan fonlardır.

İngiltere Hükümeti Yerel İşletme Ortaklıkları (yerel ekonomik öncelikleri belirlemeye yardımcı olmak için işletme ve konseylerin bir araya gelmesi) kurarak, yerel alanda ekonomik büyüme ve istihdam yaratılmasına öncülük etmeyi amaçlamaktadır. Hükümet kentsel dönüşüm sektörüne yatırımları teşvik etmek için bir dizi reform yapmıştır. Bu reformlara bakıldığında (<https://www.khub.net>, 2019):

- a) Yüzde 100 iş oranı indirimi: Belirgin değeri 12.000 £ veya daha düşük olan bir mülk için işletme ücretlerini ödenmemesi durumudur.
- b) Basitleştirilmiş yerel otorite planlaması - belirtilen alanlardaki belirli gelişmeler için otomatik planlama iznidir.
- c) Bir İşletme Bölgesinde oluşturulan tüm işletme oranları, yerel ekonomik büyümeye yeniden yatırım yapmak için ilgili Yerel İşletme Ortaklıkları ve yerel otoriteler tarafından muhafaza edilecek ve en az 25 yıl boyunca kullanılacaktır.
- d) Vergi Artış Finansman (TIF): Bir alanda gelecekteki işletme oranlarının bir kısmını tekrar altyapıya ve ilgili alana yeniden yatırmaya dayalı dönüşüm projeleri için geçerlidir. Bazen, brownfield sitelerinin iyileştirilmesi ve altyapıya ilişkin maliyetleri o kadar büyük olabilir ki, mülk geliştiricileri katılmaya isteksiz olabilmektedir. Bu şartlar altında, ilerlemenin tek yolu, kamu sektörünün araziye ön yatırımlar yoluyla imar için hazırlayarak yardımcı olabilmesidir. ABD'de, TIF kentsel dönüşümün genellikle finanse edildiği mekanizmadır.

TIF, yeni veya iyileştirilmiş altyapı arzının hem yeni gelişime hem de çevredeki mülkün değerinde bir artışa yol açtığı ve her ikisinin de bölgedeki emlak vergilendirmesinin seviyesini artırdığı bilinmektedir (BPF, 2012: 3).

- e) Brownfield' arazisi, Ulusal Planlama Politikası Çerçevesinde daha önce geliştirilen bir arazi olarak tanımlanmaktadır. Bu araziler daha önce kullanılmış, ancak daha sonra boş, sahipsiz veya kontamine olmuş bir bölge veya alanlardır. Brownfield gelişimleri, bazı bölgelerdeki kentsel alanlarda artan nüfusla başa çıkmada yardımcı olmak için kilit bir politika hedefi olarak kullanılmaktadır.
- f) 2001 yılında White Paper'la İngiltere bütçesi arazi ve mülkle ilgili olarak bir miktar rahatlamanın çeşitli yönlerini ortaya çıkarmıştır. Bu rahatlama sağlayacak mali araçlar; vergi kredileri, sermaye indirimleri, damga vergisi iptali ve KDV oranlarında indirimleridir (Mc Greal vd., 2001: 1822).

- **Almanya:** 1970'lerin başından itibaren Almanya, Federal Hükümet ve Federal Devletler - Federal Hükümet-Federal Devletler programları çerçevesinde - birlikte şehirler ve toplulukların reform ve kalkınma programlarına yönelik yatırımlar için finansal destek sağlamaktadır. Bunun yanı sıra kentsel gelişim hibeleri de vermektedir (<https://www.bbsr.bund.de>, 2019).

2007 yılında kabul edilen Sürdürülebilir Avrupa Şehirleri Leipzig Şartı'na cevaben, Almanya, kentleşmede ulusal bir politika yaklaşımı tanımlayarak Almanya'daki Ulusal Kentsel Kalkınma Politikasına Doğru bir mutabakatı 2007 yılında yayınlamıştır. Bu programda; sivil toplum, sosyal şehir, yenilikçi şehir, iklimi koruma, kültür oluşturma, bölgeselleşme gibi çalışma alanları oluşturulmuştur (OECD, 2017b: 1).

Almanya'daki Ulusal Kentsel Kalkınma Politikasıyla Almanya eyaletlerinde kentlerin gelişimi ve dönüştürülmesinde mali yardımlar ve hibeler verilmiştir. Mali yardımlarda en önemli faktör nüfustur. Nüfusun bu programların hesaplanmasında ağırlık payı %70'tir. Kentsel gelişim ve iyileştirme önlemleri ve kentsel mimari mirasın korunması için tahsis formülüne ek olarak belirli bir dönemde % 2'den daha fazla nüfusa sahip belediyelerin payı bileşenlerinden oluşmaktadır. İşsizlik oranı, yabancı nüfusun payı ve 1918'den önce inşa edilmiş binalardaki mesken birimlerinin payı bileşenlerinin her biri % 7,5 oranında fon tahsisi hesaplanmaktadır. Bu hesaplama, Almanya'nın Doğusu ve Batısı için ayrı ayrı yapılmaktadır. Aynı formül "Aktif bölge ve semt merkezleri" programına da uygulanmaktadır. Ancak bu durumda, fon tahsisi tüm Almanya için hesaplanmaktadır. Sosyal Şehir programının tahsis formülü, nüfus payı temel bileşeninden ayrı olarak, işsizlik oranı payı (% 22,5) ve yabancı nüfusun payı (% 7,5) alınmaktadır. Eski federal eyaletlerde kentsel yeniden yapılanma ve küçük şehirler ve belediyeler programı için fon tahsisi, nüfus payı temel bileşeni ile hesaplanmaktadır (<https://www.bbsr.bund.de>, 2019).

İş Geliştirme Bölgesi (BID) ve Konut Geliştirme Bölgesi (HID), Almanya'daki kentsel gelişim politikasının bir aracıdır. Kullanımları, kentsel gelişim için halkın yardımının, gerekli olmasına rağmen, tek başına gerekli değişimi sağlamak için yeterli olmadığı gerçeğini yansıtmaktadır. Alman anlayışında BID konsepti, esasen şehir içi alışveriş alanlarının veya büyük kentsel alanların alt bölgelerinin iyileştirilmesine odaklanmaktadır. HID konsepti, bir grup şirketler tarafından sahip olunan büyük konut mülkleri veya bir grup arazi sahibi ile şehir içi konut alanlarının iyileştirilmesidir (Brenner, 2010).

- **Hollanda:** Hollanda'nın ulusal politika belgelerinde, kentsel dönüşümü kentsel alanlarda, yaşanabilirliği ve güvenliği artırmaya, konut ve çevre kalitesinin sürdürülebilir bir şekilde iyileştirilmesine, kültürel niteliklerin ve sosyal bütünlüğün güçlendirilmesine, erişilebilirliğin artırılmasına, zenginleştirilmesine odaklanan fiziksel ve sosyal eylemler olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşümlerle, kamusal alanın veya kentsel alanın kalitesinin yapısal olarak iyileştirilmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri için bir yatırım bütçesi oluşturulmuştur. Bu projeler öncelikle belediyeler, konut dernekleri ve sosyal kurumlar gibi yerel aktörler için bir görevdir. Dönüşüm için yatırım bütçesinden para almanın şartı, yerel ortakların bir kalkınma programı oluşturması konusunda anlaşmaya varması ve daha sonra programın uygulanması için birlikte çalışılması gerekmektedir (Van Bommel, 2006: 3).

Hollanda 1994 yılından itibaren Büyük Şehirler Politikalarını uygulamaya koymuştur. Bu politikalarla amaçlanan, güçlü şehir ya da güvenli ve yaşanabilir şehrin oluşturulmasıdır (Musterd ve Ostendorf, 2008: 83).

Hükümet konut sözleşmeleri gibi programlarla inşaat sektöründe istihdamı teşvik etmeyi ve konut sektöründe enerji verimliliğini arttırmayı amaçlamaktadır. Enerji verimliliğine ilişkin ilgili tedbirlerin başında inşaat faaliyetlerinde KDV oranının % 21'den % 6'ya düşürülmesi gösterilmektedir. Buna ek olarak piyasa yardımı ile dört katına çıkması beklenen 150 milyon avro luk enerji tasarrufu sağlama fonu oluşturulmuştur (Molina vd., 2015: 33).

- **İsveç:** Kentsel konutların yenilenmesini, İsveç hükümeti önemli konut iyileştirme sübvansiyonları ile desteklemiştir. Görevler, genel fiziksel planlama mevzuatına uygun olarak kabul edilmiştir. 1983 yılında hükümet, savaş sonrası bölgelerdeki konutların iyileştirilmesi için 10 yıllık ROT programını başlatmıştır. Genel iyileştirme sübvansiyonları bu programda enerji tasarrufu, asansörlerin montajı, engelliler için binaların erişilebilirliğinin iyileştirilmesi ve yaşlıların konutlara adaptasyonu için sübvansiyonlarla birleştirilmiştir. ROT programı sadece stok kontrolünü yoğunlaştırmayı değil aynı zamanda zorlu 1983-1987 yılları arasında inşaat sektörüne yardımcı olmayı da

hedeflemiştir (Priemus ve Metselaar, 1992: 22). ROT, 10 yıllık bir ev geliştirme programı olarak başlamasına rağmen 1993 yılında yenilenmiştir. Yeni hedeflerle ve farklı bir biçimde bugün hala faaliyetini sürdürmektedir. ROT programında, üç finansal enstrüman kullanılmıştır. Bunlardan ilki konut kredisi; bina 30 yaşından büyük olmalı ve aynı zamanda büyük bir iyileştirme ya da yenileme yapılmayan enerji tasarrufu sağlanması şartıyla küçük çapta olan yenileme çalışmalarına verilmektedir. Bu kredilerin büyüklüğü bölgesel konut komitesi tarafından belirlenmekte ve ipotekler genel olarak tadilatlar için onaylanmaktadır. İkinci enstrüman olan faiz sübvansiyonlarında bina sahibi (% 12.5 yerine % 4.9) hem hükümet ve özel krediler için, gerçek faiz oranının yarısından daha az ödeme zorunluluğu getirilmekte bunun yanısıra cephe yenileme, ek yalıtım gibi önlemler için ve daha büyük yatırımlar için verilmektedir. Tüm projelerde enerji verimliliği önlemlerini içermesi zorunluluğu mevcuttur. Üçüncü ve son enstrüman olan enerji verimliliği sübvansiyonları ise sıtma sistemleri, ek yalıtım, yeni enerji tasarruflu pencere ve sıcak su kullanımının iyileştirilmesine verilmektedir (Tunefalk ve Legner, 2018: 5).

3.2.2.1.3. Japonya

Japonyada kentsel dönüşüm projeleri şehirlerin iyileştirilmesi, bir alanın restorasyonu, afetlerden dolayı yeniden geliştirme ve kültürel mirasın korunması için yapılmaktadır. Bu ülkedeki Kentsel Dönüşüm projelerinde uygulanan teşvik politikalarına bakıldığında yerli ve yabancı yatırımcılara, mülk sahiplerine, kentsel dönüşüm projelerini yürüten özel şirketlere daha çok sübvansiyonlar, faizsiz kredi olanakları ve özel vergilerde indirimler şeklinde yapılmaktadır.

Kültürel mirasın korunmasında ulusal vergilerdeki teşvik indirimleri tescilli geleneksel yapıların arsa vergisi muafiyetini ve gayrimenkul miras vergisinin % 30'nu kapsamaktadır. Belediyeler, tescillenmiş binalarda gayrimenkul ve arsa vergisinden % 50 oranında muafiyet vermektedir. Geleneksel yapıların cephe bakım ve restorasyonu için verilen hibeler, *değer artırma kıstasına* uygun olarak bütün proje tutarının % 80 - % 90'ına kadar yükseltilebilmektedir (Ayhan, 2011: 52).

Tablo 10'da Japonya'da kentlerin geliştirilmesinde etkisi olacak sistemlerden bahsedilmiştir. Hibe ve sübvansiyon sistemini kentsel dönüşümlerle yapılan şehir ve yerleşim bölgelerinin iyileştirilmesinde, kamu binalarının tesis edilmesi ve iyileştirilmesinde kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri kamu kesmi ve Japon Kalkınma Bankası tarafından finanse edilmektedir. Kentlerin iyileştirilmesinde, özel bölgeler olarak adlandırılan alanların geliştirilmesinde ve onaylanmış şehir yenileme projelerinde özel vergiler kullanılmaktadır.

Tablo 11: Japonya’da Kentlerin Gelişimini Teşvik Etmek İçin Kullanılan Sistemler

Hibe ve Sübvansiyon Sistemi	Kamu Finansmanı	Özel Vergi Önlemleri	Kentsel Planlama ve Bina Düzenleme Teşvik Önlemleri
<ul style="list-style-type: none">➤ Şehir içi iyileştirme projesi➤ Yerleşim bölgesi iyileştirme projesi➤ Kamu tesisi iyileştirme teşviki➤ Şehir yenileme alanı düzenleme projesi➤ Genel şehir oluşturma destek projesi➤ Şehir yenileme ve geliştirme projesi	<ul style="list-style-type: none">➤ Kentsel bölge iyileştirme projesi vb.financeman sistemi➤ Kentsel bölge iyileştirme vb.financeman (Japon Kalkınma Bankası tarafından finanse edilen)	<ul style="list-style-type: none">➤ Kentsel bölge iyileştirme projesi➤ Özel bölge geliştirme projesi➤ Onaylı şehir yenileme projeleri	<ul style="list-style-type: none">➤ Ardışık bina tasarım sistemi➤ Kapsamlı geliştirme tasarımı➤ Özel blok apartman alanları➤ Kapsamlı Özel Bölgeler sistemi➤ Ulusal Stratejik Özel Bölgeler➤ Yenileme vb. Tanıtım bölgeleri

Kaynak: <http://www.fdk.or.jp>, 2018.

Japonya’da büyük metropollerin ortasında bile, küçük ahşap binaların yoğun olarak yapılaştığı alanlar bulunmaktadır. Bu tür yapılara sahip alanlarda yangın tehlikesi mevcuttur ve ekonomik açıdan yetersizdir. Bu olumsuz durumun iyileştirilmesi için hükümet, küçük yapıları yıkarak ve yüksek binaları inşa ederek arazilerinde etkin açık alanlar oluşturarak “Verimli Arazi Kullanımı” olarak adlandırılan bir politika geliştirmiştir. Verimli Arazi Kullanımı politikasında, yüksek katlı binaların özel yatırımlarla şekillendirilmesi amacıyla serbestleştirme gibi teşvik sistemleri uygulanmaktadır (JICA, 2007: 35).

Büyük Doğu Japonya Depremini Yansımasıyla Yeniden Yapılanma İçin Özel Bölgeler Yasası kapsamında onaylanmış kentsel dönüşüm projelerinde madde 43’de “işletme vergisi ödemekten, söz konusu proje için veya bu bina için kullanılacak binaların elde edilmesine ilişkin emlak alım vergisi, makineler, cihazlar, binalar veya binalar için sabit varlık vergisi veya bu tür yerel vergilerle ilgili eşit olmayan vergilendirme ve tedbirlerin İçişleri ve Haberleşme Bakanlığı Yönetmeliğinde belirtilen davalara girdiği tespit edildiğinde, yerel hükümet tarafından azalan miktarlarda olacaktır” esasına bağlanmıştır (<http://www.japaneselawtranslation.go.jp>, 2014).

Kansai, Yabu, Hiroshima, Fukuoko, Okinawa, Semboku, Sendai, Tokyo, Nigata, Aichi kentleri Japonya’da Ulusal Stratejik Özel Bölgeler olarak adlandırılmıştır. Ulusal Stratejik Özel Bölgeler’de yapılacak olan kapsamlı projelerle kentlerin sorunlarına çözüm getirmek amaçlanmıştır. 2002’de yürürlüğe giren Kentsel Rönesans Özel Tedbir Yasası uyarınca, seçilen bu özel bölgelerde, özel

yatırımları teşvik etmek için şehir planlamasının düzenlenmesi, finansal destek gibi çeşitli teşvikler sağlanmıştır (Hiramoto, 2007: 3). 2013 yılı Aralık ayında Ulusal Stratejik Özel Bölgeler yasasında yapılan düzenlemeler doğrultusunda yaşanan çevre de dahil olmak üzere dünyayla mücadele edebilecek uluslararası bir kentin oluşması için gerekli tesislerin konumunun yükseltilmesi amacıyla aşağıdaki onaylar tek seferde yapılmıştır. Bunlar (<http://www.kantei.go.jp>, 2019):

- Özel kentsel dönüşüm proje planının onaylanması
- Arazi yeniden düzenleme projesinin onaylanması
- Kentsel planın kararlaştırılması veya değiştirilmesi
- Planlama projelerinde geliştirme faaliyeti onay
- Şehir onayı
- Kentsel yenileme projeleri onayıdır.

Bunun yanı sıra bu bölgelerde iş planı olan şirketler için özel düzenleyici önlemler, vergi muamelesi (kurumlar vergisi için) ve finansal / parasal destek bulunmaktadır. Afetten etkilenen bölgelerde iş planları olan şirketler için vergi teşvikleri vb. özel önlemler alınmaktadır (<https://www.jetro.go.jp>, 2018).

3.2.2.2. Gelişmekte Olan Ülkelerde Kamusal Destekler

3.2.2.2.1. Brezilya

1981 yılında Brezilya'da uygulanmaya konan Gecekondu Kentleşme Programı (PROFAVELA), Belediye Toplu Konut Sekreteryası tarafından geliştirilmiştir. Bu program düzensiz ve altyapıya sahip olmayan bozulmuş alanların kentleşmesine ve arazi düzenlenmesine odaklanmaktadır. Halen kullanılmakta olan bu programın en önemli özelliği kentleşme ve arazi düzenlemesidir. Bu programla amaçlanan, altyapı ve düzensiz alt mahallelerin dönüştürülmesidir (<https://www.prefeitura.sp.gov.br>, 2019). Gecekondu Kentleşme Programı sadece altyapının kurulmasını değil, eğitim ve sağlık hizmetlerinin yanı sıra, yeni konut birimlerinin iyileştirilmesi veya inşa edilmesi için yüksek oranda sübvansede edilen finansmanı da sağlamıştır (Doyduk, 2008: 73).

2002 yılında onaylanan Sao Paulo Master Plan, Estatuto da Cidade tarafından sağlanan tüm araçları kapsamıştır. Kentsel işlemler, 2002 ana planının onaylanmasından önce kentin kentsel gelişimini kontrol etmede kullanılan tek araçtır. Yeni ana plan, daha önce oluşturulmuş dört kentsel operasyonu konsolide etmiştir. Bir kentsel işletme, kamu-özel ortaklığı yoluyla herhangi bir şehir bölgesinin yapısal dönüşümünün sağlayan araç olmuştur. Kent ana planı ve belediye kentsel politikasına uygun kentsel müdahaleler ana plan içerisinde tanımlanmıştır. Bu müdahaleler, alan için

yeni bir kentsel plan, arazi düzenlemesi (özellikle gecekondu bölgelerinde), kamusal alan iyileştirmeleri, emlak potansiyeli ve arazi kullanım gereksinimlerinin analizi gibi orta ve uzun vadeli yönetim önlemlerini kapsamıştır (Shenvi ve Slangen, 2018: 9).

Kentsel operasyon sınırları dahilinde mülkiyete sahip olan bireyler, Kat Alanı Oranı (FAR) veya arazi kullanımında değişiklik gerektiren kalkınma önerileri sunabilmektedir. Bu teklifler şehir tarafından kentsel ve mimari açıdan uygunluğu gözden geçirilmekte ve onaylandığı takdirde değer artışı belirlenmektedir. Her kentsel operasyonun, bu değeri kamu sektörüyle paylaşmak için farklı araçları bulunmaktadır. Geliştiriciler tarafından kamu sektörüne belirli bir artış yüzdesinin ödenmesi veya Olası Ek İnşaat Sertifikalarının (CEPAC) satılması yaygın olarak kullanılan araçlardandır. Bir kentsel operasyondaki her arsa, belirli bir kentsel müdahaleye bağlanmakta ve o arsanın artan değerinden elde edilen gelir, o özel müdahaleyi finanse etmek için kullanılmaktadır (Shenvi ve Slangen, 2018: 9).

Olası Ek İnşaat Sertifikalarının (CEPAC) Zemin Yüzeyi Endekside (FSI) belirlenmiş bir alanda ve aynı alan içerisinde önceden belirlenmiş bir dizi altyapı çalışmanın finanse edilebilmesi için bina haklarının açık artırması ile satılması olarak tanımlanmaktadır (UCLG, 2016:1). CEPAC'ler, özel geliştiriciler tarafından üstlenilen projelerden değer elde etmek için bir kamu politikası aracıdır.

CEPAC ilk olarak 1995 yılında Faria Lima şehir operasyonlarında kullanılmıştır. 2004'te Estatuto da Cidade 2001'den sonra CEPAC'lerin Brezilya'daki tüm şehirlerde kullanılmasını sağlamıştır. Belediye, CEPAC'ler Belediye Kentleşme Şirketi (EMURB) aracılığıyla yayınlamaktadır. Bir federal banka tarafından Sao Paulo borsasında CEPAC'ler elektronik olarak açık artırmayla satılmaktadır. Yayımlanan CEPAC'lerin miktarı, kentsel işlemler yasasında belirtilmiştir. Bu miktar mevcut altyapının analiz yapılarak belirlenmektedir. Bir kentsel operasyonda yayımlanan tüm CEPAC'ler aynı yüz değerine sahiptir ancak farklı bina potansiyellerine karşılık gelmektedir. Her CEPAC'e tahsis edilen bina potansiyeli, CEPAC'ın bağlandığı arazinin değeri ile belirlenmektedir. Örneğin, geliştiriciye birinci sınıf bir arazi üzerine inşa etme hakkı veren bir CEPAC, bağlantılı bir CEPAC ile karşılaştırıldığında daha düşük bir gelişme potansiyeline sahip olabilmektedir. CEPAC'lerin nihai fiyatları, pazar talebine bağlı olarak açık artırmalarda artabilmektedir. CEPAC'lerde şu hususların olması gerekmektedir (Shenvi ve Slangen, 2018: 10):

- CEPAC'lerin kullanılabilmesi için kentsel operasyon;
- Müdahalenin üretilen gelirle finanse edilebilmesi;
- Konunun toplam değeri;
- Her CEPAC'nin fiyatı;
- Verilen miktardır.

Belediyelerin kentsel gelişmeleri finanse etmek için peşin para kazanmalarını sağlayan bir araç olan ve Amerika Birleşik Devletleri'nde kullanılan Vergi Artış Finansmanına (TIF) benzeyen, ama kısa vadeli bir program olan Vergi Tahmin Notları (TANs), belediyeler veya eyaletler tarafından açık fon oluşturmanın bir yolu olarak kullanılmaktadır. Vergi Tahmin Notlarıyla uzun vadeli, düşük faizli tahvil ihracı yapmak yerine, belediyeler gelecekteki emlak vergisi tahminlerinde kısa vadeli, yüksek faizli borçlanma senetleri ihraç etmektedirler. Bu tür ürünler Vergi olarak adlandırılmaktadır. Bir belediye, bu tür notları geliştiriciye verebilmekte; bu da “para kazanma” ya da en yüksek teklifi verene satma şeklinde olabilmektedir (Weber ve Goddeeris, 2007: 20).

Kentsel Dönüşüm uygulamaları için geçerli imar kuralları, temel ve maksimum kat alan oranlarını (FAR) belirlemektedir. Geliştiricinin, toplam inşaat alanının, arsa büyüklüğü FAR ile çarpılarak tanımlanan temel gelişim haklarını aşmadığı bir projeye devam etmesine izin verilmektedir. Temel gelişim haklarını geçen projelerde, müteahhit ek geliştirme hakları satın alabilmektedir. Ancak satın alınan bu haklar “FAR +” olarak tanımlanan belirli bir sınırı aşmamaktadır (Mosciaro, 2019: 10).

3.2.2.2. Hindistan

Hindistan'da 2011 yılında yapılan nüfus sayımına göre, Hindistan'ın şehir nüfusunun % 42,3 halen 50 büyükşehirden birinde yaşamaktadır (Shenvi ve Slangen, 2018: v). Uzmanlar, kentleşmenin 2050'de zirveye çıkacağını, Hindistan'ın nüfusunun yarısından fazlasının şehirlerde yaşayacağını tahmin etmektedir. Hindistan'ın hızlı şehirleşmesi nüfusun 2031'e kadar 600 milyona ulaşacağı öngörülmüş bunun sonucunda şehirlerde kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına gidilmiştir (<https://www.newclimateeconomy.report>, 2016). Şehirlerin ekonomik performansını teşvik etmek ve 65 kentin planlı gelişimini hızlı bir şekilde izlemek için 2005 yılında Jawaharlal Ulusal Kentsel Yenileme Misyonunu (JNNURM) başlatmıştır. JNNURM Kalkınma Bakanlığı tarafından başlatılan devasa şehir-modernleşme programıdır. Bu programda 65 büyük kent, daha küçük şehirler ve kasabaları kapsamaktadır. Bu programla kentsel dönüşümün yapılacağı alanlara finansman ve reformların uygulanabilmesini sağlanmaktadır. Bu programda uygulanan mali politikalar şunlardır (World Bank, 2013: 8):

- Pul vergisinin rasyonelleştirilmesi,
- Kira kontrolünde reform,
- Kentsel Arazi Tavan ve Düzenleme Yasası'nın kaldırılması,
- Bina yönetmeliklerinin revize edilmesi,
- Arazi dönüşüm yasalarının sadeleştirilmesi,
- Ekonomik açıdan zayıf kesimler ve düşük gelir grupları için arazi tahsisi
- Bilgisayarlı tescil işlemi

2014 yılında JNNURM'un beklenen sonuçları verememesi sebebiyle yerini alt yapıyı da kapsayan Kentsel Dönüşüm ve Yenileme İçin Atal Misyonu (AMRUT)'na bırakmıştır. Bu programda özellikle nüfusu 100.000 den fazla olan şehirler ve yine nüfusu 75.000-100.000 arasında bulunan ancak büyük nehirlerin kollarında kurulmuş olan 13 şehir ve ilçe desteklenmiştir. Misyona, şehirlerde, özellikle yoksullar ve dezavantajlı kesimler olmak üzere tüm vatandaşlar için yaşam kalitesini artırmayı ve şehrin her kesimine su sağlama, kanalizasyon, yağmur suyu drenajları ve toplu taşıma gibi temel hizmetlerin her ferde eşit şekilde verilmesini amaçlamaktadır (KPMG, 2017: 42).

AMRUT rehberinde, 500 misyon kentinin 54 kilometre taşından oluşan, dört yıl içerisinde uygulamasını içeren bir dizi reform bulunmaktadır. Reformların uygulanması için yol haritası Devlet Yıllık Eylem Planının bir parçasını oluşturmaktadır. Reformlar hizmet sunumunda iyileşme, kaynakların mobilizasyonu ve belediyenin daha şeffaf ve işverenlerin daha hesap verebilir olmasını ve projelerin zamanında tamamlanmasını sağlamaktadır (AMRUT, 2019a). Hizmet sunumunda iyileşmeyi sağlamak, kaynakları harekete geçirmek, belediyelerin işleyişini daha şeffaf hale getirmek ve görevlileri daha sorumlu hale getirmek için Misyona reformlar eklenmektedir. Bu reformlardan bazıları (AMRUT, 2019b);

- E-Yönetim,
- Belediye Kadrosu'nun profesyonelleşmesi,
- Binaların yönetmeliklerinin incelenmesi
- Hesap verilirliğin sağlanması ve denetim
- Kentsel planlama,
- Fonların ve fonksiyonların geliştirilmesi ve devredilmesi
- Mali araçların kurulması,
- Kentsel yerel organların kredi notu,
- Vergilerin ve kullanıcı ücretlerinin tahsili
- Temizlik ve hijyen
- Enerji ve Su Denetimi gibi belirlenen kilometre taşlarını başarıyla uygulayan kentlere puan getirecek bunun neticesinde ayrılan teşvik fonlarından daha fazla pay alma hakkına sahip olacaktır.

Teşvik fonu, Hindistan Kalkınma Bakanlığı (MoUD) tarafından sağlanmaktadır. AMRUT Yönergesine göre AMRUT Misyonu altındaki Kentsel Reformlar ile ilgili Kentsel Yerel Organların (ULB'lerine) öz değerlendirmesiyle %10 teşvik edilecektir. Öz değerlendirme, AMRUT yönergelerinin yukarıda belirtilen reformlara dayanılarak yapılmaktadır. AMRUT Rehberine göre, reform başarıları, her Mali Rejim için 10 puan tahsis edilerek Mali Yılı sonunda yıllık olarak değerlendirilmektedir. Teşvik verilen eyaletler ve ULB'ler teşvik miktarının kullanımına karar vermekte serbesttir. Bununla birlikte, teşvik ödülü sadece misyon olarak belirlenmiş şehirlerde

kullanılabilmektedir. Kullanılmayan teşvikler Proje Fonuna aktarılmaktadır. Teşvik Fonlarına bakıldığında (KPMG, 2017: 42):

- Proje fonu (yıllık olarak hazırlanan bütçe ödeneğinin % 80'i),
- Reform teşviki (yıllık olarak hazırlanan bütçe ödeneğinin % 10'u)
- İdari ve ofis giderleri için devlet fonları (yıllık olarak hazırlanan bütçe ödeneğinin % 8'i)
- İdari ve ofis giderleri için MoUD fonları (yıllık olarak hazırlanan bütçe ödeneğinin % 2'si).

Bu yöntemin en büyük dezavantajı denetim ve belgelendirme sorunları neticesinde istenilen gerçek verilere ulaşılamamasıdır. Avantajı ise teşvik alan bu alanlarda yatırım ve istihdamın artması sonucunda ülke gelirlerinin artmasına büyüme ve beraberinde kalkınmaya olanak sağladığı öngörülmektedir.

Hindistan hükümetinin 2015 yılında başlatmış olduğu “Akıllı Şehir (operasyonel verimliliği olan bilgileri halkla paylaşan ve hem devlet hizmetlerinin kalitesini hem de vatandaş refahını artırmak için bilgi ve iletişim teknolojilerini kullanan kentler) Misyonu’nu başlatmıştır. “Akıllı Şehirler Misyonu” temel olarak Brownfield uygulamalarını içerir ve yeni şehirler oluşturmaya odaklanmaz. Bu, mevcut inşa edilen alanların daha verimli ve yaşanılabilir hale getirilmesi için çok önemli bir alan geliştirme stratejisini amaçlamaktadır (Suresh ve Ramachandran, 2016: 75). Bu misyonla belirlenmiş kompakt alanların sürdürülebilir ve kapsayıcı şekilde geliştirilmesi öngörülmüştür. Bu amaç doğrultusunda kentlerin dönüştürülmesi projelerinde kullanılmak üzere hibeler ve merkezi ve yerel hükümetlerden eşleştirme ödeneği verilmiştir. Konut ve Şehircilik Bakanlığı ve Dünya Bankası bu şehirler için 500 milyon ABD Doları tutarında bir harcama ile performansa dayalı bir program tasarlamak için ortaklıklar kurmaktadır. Bu şehirlerin performansına bağlı olarak teşvik hibeleri verilmiştir (<http://www.mohua.gov.in>, 2019).

Bu teşviklerden Hindistan’da yaygın olarak kullanılanı Kat Alanı Oranıdır (FAR). Bir binanın toplam kat alanının, inşa edildiği arsanın büyüklüğüne oranı olarak bilinen FAR uygulamaları Hindistan’da bazı şehirlerde binaların kullanım özelliklerine; ticari, konut, sanayi gibi bazı şehirlerde ise ticari konut sanayi yanında yol genişlikleride bu oranların belirlenmesinde etkili olmaktadır. Hindistan’da şehir uygulamalarına bakıldığında şehirlerin bölgelere ayrılarak FAR verildiği görülmektedir. Chennai’de FAR uygulamasında yapılacak olan binaları üç kategoriye ayırmıştır. Buna göre; sıradan binalar, özel binalar ve bina yüksekliği, yoğunluğu ve ticari faaliyetlere dayanan çok katlı binalar olarak belirlenmiştir. İzin verilen FAR, normal binalar için 1,5 ile çok katlı binalar için 2,5 arasında değişmektedir - çok katlı binalar için izin verilen FAR, izin verilen 1500 metrekare için maksimum 2,5'tir. Site alanı ve 2500 metrekareden fazla araziler için sadece 2,0'a düşürülmektedir (Karteek, 2015: 31).

3.2.2.2.3. Güney Afrika

Seçici ve akıllıca tasarlanmış vergi teşvikleri, kentsel dönüşüm için özel sektör sermayesini emmede önemli bir rol oynamaktadır. Vergi esaslı teşviklerin aksine (yoğunluk bonusu, imar hakları devri), vergiye dayalı teşvikler kamu ve özel sektör arasında dolaylı olarak para alışverişini içermektedir. Vergi teşvikleri, özel sektör geliştiricilerine veya bölgeye dayalı dönüşümü teşvik etmek için bölgenin yerel halkına verilmektedir. Vergiye dayalı teşviklerin doğru çalışması için, kentin güçlü ve net bir planlamacı çerçeveye ve vergi tahsil sistemine sahip olması gerekmektedir. Geleneksel olarak, bu teşviklerin birçoğu (özellikle 1980'lerde Amerika Birleşik Devletleri'nde), şehirlerdeki kalkınmanın maliyeti ile inşaat sonrası kalkınmanın değeri arasındaki boşluğu kapatmaktadır. Birleşik Krallık'ta, öncelikle sıkıntılı mahallelerde bir iş yaratma aracı olarak yapılandırılmış olan İşletme Bölgeleri (BID) olarak yaygın şekilde kullanılmıştır. İşletme bölgeleri, vergi muafiyetlerini tahsis etmekte ve sıkıntılı alanlarda ticareti artırmak için bazı planlama düzenlemelerini kolaylaştırmaktadır. Bunun bir başka örneği, Maliye Bakanlığı tarafından başlatılan ve yerel belediyeler tarafından uygulanan bir vergi teşvik programı olan Güney Afrika'daki Kentsel Gelişim Bölgesidir (UDZ). Bu ulusal düzeydeki yasa, belediyelerin UDZ'leri bütünlük planlarında listelenen "öncelik alanları" veya "belediyenin dönüşümü desteklemek için önemli mali önlemlerin uygulandığı" alanlarına göre UDZ'leri belirlemelerine olanak vermektedir. Johannesburg ilk uygulayan kentlerdendir. Güney Afrika'da bu programı 2004'te kullanmaya başlamış ve UDZ şehir içi alanını dahil etmiştir (World Bank, 2015e).

Kentsel gelişim bölgesi (UDZ) vergi teşviki, uygun vergi mükelleflerinin vergilendirilebilir gelirlerinden kaynaklanan hızlandırılmış bir amortisman şeklinde çalışır - eğer bu gelir bir binanın inşası, uzatılması veya iyileştirilmesi veya bir binanın bir kısmına veya bir kısmına eklenmesinin bir sonucu ise Merkezi iş bölgesi içinde en az 1.000 metre karedir. Teşvik ayrıca, geliştirici henüz UDZ ödeneği talep etmemişse, Merkezi İş Alanları (MIA) dahilindeki binaların bir geliştiriciden söz konusu kriterler ile satın alınması için de geçerlidir. UDZ teşviki, yeni binaların inşası ve mevcut binaların yenilenmesi arasında ayırım yapmaktadır. Mevcut bir binanın tamamen veya kısmen iyileştirilmesi durumunda, UDZ indirimleri eşittir (World Bank, 2015e);

- Binanın mükellef tarafından sadece ticaret amacıyla kullanılması durumunda beş yıllık bir doğrusal amortisman veya değerlendirmeye toplam maliyetin yüzde 20'si,
- Kişinin binayı yalnızca ticaret amacıyla sürekli olarak kullanması şartıyla, takip eden dört yıllık değerlendirme sürecinin her birinin maliyetinin yüzde 20'sine eşit bir tutar.

Mevcut bir binanın inşası veya genişletilmesi durumunda, indirimler şu kuralları izler (World Bank, 2015 d);

- Binanın vergi mükellefi tarafından yalnızca ticaret amacıyla kullanıma sunulduğu değerlendirme yılı içindeki toplam maliyetin yüzde 20'si
- Ticaret amacıyla sürekli kullanıma şartıyla sonraki 16 yıllık değerlendirme maliyetinin yüzde 5'i indirime tabidir.

UDZ vergi teşviki özellikle yatırımcılar için caziptir çünkü maliyetlerin vergiden düşülebilirliği, yatırımcıların sadece binalara yapılan yatırımlardan elde ettiği gelirle değil, tüm gelirleriyle dengelenebilir. Örneğin, gelirinde 500.000 R (Güney Afrika Randı) üreten bir doktorun, UDZ içinde bir şehir evi satın aldığı ve mülkü rehabilite etmek için 50.000 R harcadığını varsayalım. Daha sonra şehir evini kiralar ve yılda 36.000 R kira kazanır; bunun 34.000 R'si devam eden bakım masraflarına harcanır ve net neticesinde 2.000 R net kar elde edilir. 50.000 R vergi kredisi, 502.000 R'lık tüm gelire (yani, doktor olarak alınan 500.000 R gelir artı 2.000 R belediye evi kira karına karşı) uygulanmaktadır (World Bank, 2015e).

Şehir, UDZ vergi teşviklerini, 2005 ve 2006 yıllarında şehir içi emlak yatırımlarındaki dalgalanmanın arkasındaki itici güç olarak ortaya koymuştur. 2011 yılına kadar Johannesburg şehri ile 200'den fazla UDZ başvurusu yapılmıştır (Garner, 2011). Her ne kadar küçük ölçekli kalkınma şirketleri UDZ'lerin, 200 UDZ'nin hantal bürokrasisi hakkında şikayetçi olmuş olsalar da, 90'ı daha küçük kalkınma şirketleri tarafından yapılmıştır. UDZ düzenlemeleri ve koşulları, onları daha pratik ve kullanışlı hale getirmek için kuruluşundan bu yana birkaç kez değiştirildi. Önemli değişikliklerden biri, UDZ'nin çıkarlarının bölüm mülkiyetine genişletilmesine izin veren 2005'teki değişiklik oldu. Bu değişiklik, genel halk tarafından yapılan teşviklerin daha fazla alınmasına yol açtı ve geliştiricilerin birimlerin alıcılarına sağladığı faydaları ortaya koymuştur. Diğer bir değişiklik, düşük maliyetli, yüksek yoğunluklu uygun fiyatlı konut yapımı için yüzde 25'lik bir amortisman (dört yıl boyunca) izin vermiştir (World Bank, 2015e).

Kentsel dönüşüm cevap olarak, dünyadaki yerel otoriteler kentsel canlandırmanın sadece devlet müdahalesiyle gerçekleştirilemeyeceğini kabul etmiştir. Bu nedenle, hükümetler kamu-özel ortaklıkları kurmuştur Şehir Geliştirme Bölgesi (CID) Modeli, dünya genelindeki kamu-özel ortaklıkları aracılığıyla ortaya çıkan bir müdahaledir. CID'ler kentsel dönüşüm için hayati bir araç olarak gelişti ve coğrafi olarak tanımlanmış çeşitli bölgelerin fiziksel, ekonomik ve sosyal unsurlarını geliştirdi.

Dünyanın diğer bölgelerinde, Şehir İyileştirme Bölgeleri (CID) ayrıca İş Geliştirme Bölgeleri (BID), Özel Gelişim Bölgeleri (SID) ve Kamu İyileştirme Bölgeleri (PID) olarak tanımlanmaktadır. CID'ler temel olarak halk tarafından desteklenirken, özel sektör tarafından yönlendirilmektedir.

İş geliştirme bölgelerine yerel mülk sahiplerinin ve işletmelerin, belediyenin sağladığından daha geniş bir ortak hizmet sunmak için bu bölgelere özel olarak fon sağlamaktadırlar. Daha spesifik olarak, “özellikle kamu hizmetlerinin geliştirilmesi yoluyla bir alandaki kamu alanlarını korumak, tanıtmak ve geliştirmek için işletme ve mülk sahipleri tarafından kurulan kendi kendine vergi, kendi kendine yardım eden kamu ortaklığı kuruluşları”dır (Stephanus, 2013: 28).

Güney Afrika'da Şehir İyileştirme Bölgeleri (CID), mülk sahiplerinin ek hizmetler ve kentsel çevrelerinde iyileştirmeler için ödeme yapmayı kabul ettiği coğrafi bölgelerdir. Bu hizmetler arasında güvenlik önlemleri, kentsel alan iyileştirmeleri, çöp toplama ve kamusal alanların tasarımı ve bakımı yer almaktadır. Ek olarak, bazı CID'ler ayrıca bölgedeki tüm işletmeleri birbirine bağlayan web tabanlı iletişim ve bilgi sistemleri dahil ek ve tamamlayıcı hizmetler üstlenmektedir. CID'ler bölgenin markalanması ve pazarlanması; veya CID alanına daha fazla insan çekmek için etkin bir yönetim olabilmektedir. Güney Afrika'da, bir dilekçenin coğrafi bölgedeki mülk sahiplerinin en az yüzde 51'i tarafından doldurulması ve ardından belediye tarafından onaylanması gerekmektedir. Onaylanması durumunda bir CID mdana gelmektedir. Bir CID yürürlüğe girdikten sonra, mülk sahiplerinin ek hizmetler için bir CID vergisi ödemeleri gerekir. CID vergisi zorunludur ve bireysel mülkün değerine ve uygulanan oranlara göre hesaplanmaktadır. CID'ler üç yıllık bir başlangıç dönemi için kurulurlar ancak üyeler orijinal iş planında değişiklik yapmadıkça süresiz olarak uzayabilmektedir. CID vergisi, belediye meclisi tarafından CID'ler adına tahsil edilir ve sonra kesinti yapılmadan CID'e aktarılır. Diğer bazı durumlarda, konsey CID vergilerini kendi başına almaya yetkilidir. Üyeleri mülk sahiplerinden seçilen bir yönetim kurulu, CID'leri yönetir. Bölgeyi orijinal iş planları çerçevesinde kontrol etmektedirler. Kurulun oy kullanmayan üyeleri, meclis üyesi, kiracı veya başka bir paydaş gibi dahil edilebilse de, mülk sahiplerinin çoğunlukta olması gerekir. Kurul genellikle mülk sahipleri, işletme sahipleri, bölge sakinlerinin kuruluşlarının temsilcileri (varsa) ve yerel otoritenin temsilcilerinden oluşur. Kurul daha sonra CID'nin günlük işlevlerini yönetmek ve iş planını uygulamak için bir kentsel yönetim şirketi seçer. Johannesburg'da kullanılan üç farklı CID tipolojisi vardır. Bunlar yasal CID'leri, gönüllü CID'leri ve özel proje CID'lerini içerir. Mevzuat CID'lerin sorumluluk ve işlevleri yukarıda belirtilmiştir. İsteğe bağlı CID'ler ve özel proje CID'leri CID mevzuatına dahil değildir. Bu nedenle, mülk sahipleri arasında yasal olarak bağlayıcı bir anlaşmaya dayanmazlar ve gönüllü olarak çalışırlar (World Bank, 2015d).

3.2.3. Türkiye'de Kamusal Teşvikler

Türkiye'de devlet; ekonomide büyüme ve istikrar, işsizliğin azaltılması, bölgeler arasındaki gelişmişlik seviyesinin dengelenmesi, yatırımlarla sanayileşmenin yönlendirilmesi, ekonominin dış ülkelerle rekabete girmesi gibi, gerek ekonomik gelişmeyi gerekse sosyal gelişmeyi amaçlayan bir rol üstlenmiştir. Bu yüzden I. İktisat Kongresinden itibaren devletin ekonomideki rolü ekonomik kalkınma ve istikrarı hedefleyen yapıdadır (Candan ve Yurdadoğ, 2017: 155).

Devlet bu rolünü merkezi yönetim, yerel yönetimler ve bağlı birimler aracılığıyla yerine getirmektedir. Kentleşme ve kentsel dönüşüm konusunda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile belediyeler ve yasal düzenlemeler işlevsel konumdadır. Özellikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın imar ve yapılaşma konusundaki düzenlemeleri yol göstericidir. Türkiye'de kentsel dönüşüm esasen kamu üzerinden yürüdüğü için kamusal düzenlemeler ve bu düzenlemeler ile öngörülen teşvikler sürecin ilerlemesinde etkin roldedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'una göre yapılması gereken düzenlemelerin amacı "riskli yapılar, riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlarla (finansal destekler ve harç muafiyetleriyle)" ilgilidir. Bu kanunun uygulama yönetmeliği 2012 tarih 28498 sayılı resmi gazete ve 2013 tarihli ve 28695 sayılı resmi gazete de yayınlanmıştır. Yönetmelik ile kanun uyarınca hak sahiplerine bankalardan kullanılacak kredilere sağlanacak faiz desteğine ilişkin karardır. 2012 tarihli ve 28440 sayılı resmi gazete de yayınlanan karar Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili idareler, mülk sahiplerine ve kiracılara kira yardımı, faiz desteği ve harç muafiyetleri gibi kamusal teşvikler sağlamaktadır.

Kanun kapsamında kredi kullanacak gerçek veya tüzel kişilerin bankalardan kullanacağı kredilere; Hazine Müsteşarlığının bağlı bulunduğu Bakanın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmektedir. Buna bağlı olarak faiz destekleri belirlenen esaslara göre yapılmaktadır. Bunlar (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019a);

- Bakanlığa başvuruda bulunan bankayla anlaşma imzalar.
- Banka, kredi başvurularını protokol şartlarını ve bankanın kredilendirmeye ilgili yöntem, esas ve mevzuat çerçevesinde değerlendirmeye alır.
- Banka, kredi vereceği hak sahiplerinin bulunduğu listesiyi Bakanlığa sunar. Bakanlık başvuruyu 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında değerlendirmeye alır.
- Faiz desteğinden yararlandırılacak hak sahipleri, ilgili bankaya bildirilir.
- Faiz desteği sağlanacak krediler için bankaların talep edecekleri ücret, sigorta vb. giderleri hak sahipleri öder.

Kentsel dönüşüm projelerinde verilen faiz desteklerinin geri ödenmesinde ise; bankanın kullanılan kredilere ilişkin taksit vadesi sonuna kadar hesaplanan ve her ay kendi kayıtlarına göre kesinleşmiş aylık faiz desteği tutarlarını Bakanlığa bildirmesini takiben Bakanlıkça hesaptan

gerçekleştirilir. Hak sahiplerinin geri ödemesini yapmadığı krediler için faiz desteği ödemeleri kesilir. Hak sahiplerinin bankalar ile yaptıkları anlaşmalar dahilinde kullanacakları kredinin anapara riski ile faiz desteği dışında kalan faiz ödemelerinden doğan riskin tamamı ilgili bankanın sorumluluğundadır (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019a).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği faiz desteği sağlanacak kredilerde anaparanın geri ödemesi belirtilen dönemi aşmamak üzere inşaatın tamamlandığı gün itibariyle başlamaktadır (Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019a). Birden fazla işyeri ve konuta sahip olan hak sahipleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile anlaşmalı bankalardan bağımsız bölüm başına en fazla 125.000 TL kredi desteği alabilmekte, toplamda 625.000 TL'lik belirlenen üst limiti geçmemektedir (<https://www.garantimortgage.com/>, 2019). Tablo 11'de sağlanacak kredinin türü, faiz desteği, ne kadar süreyle verildiği ve limitleri gösterilmektedir.

Tablo 12: Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlgili Faiz Destekleri (2019)

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Azami Anapara Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı için Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	400 Baz Puan	2	10	50.000,00 TL
Konut Yapım Kredisi	400 Baz Puan	2	10	125.000,00 TL
Konut Edinme Kredisi	400 Baz Puan	1	10	125.000,00 TL
İşyeri Yapım Kredisi	300 Baz Puan	2	7	125.000,00 TL
İşyeri Edinme Kredisi	300 Baz Puan	1	7	125.000,00 TL

Kaynak: Çevre Şehircilik Bakanlığı, 2019a.

6306 sayılı Kanun’un 5’nci maddesinin 1’nci fıkrasında; “anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabileceği” belirtilmiştir. Yine aynı maddenin 2’nci fıkrasında, “uygulamanın gerektirmesi halinde, birinci fıkrada belirtilenler dışında olup riskli yapıyı kullanmakta olan kişilere de birinci fıkra hükümlerinin uygulanabileceği” hükmü mevcuttur (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012: 5).

6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği’nin 16’ncı maddesinde de 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak kira yardımlarına ilişkin açıklamalar yapılmıştır. Bu madde uyarınca; “anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapıların maliklerine tahliye tarihinden itibaren bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 aydır. Riskli ve rezerv yapı alanlarında kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile

ilgili kurumca belirlenir. Kira miktarları illerinin nüfusu baz alınarak kategorize edilmiştir”. Ayrıca, aylık kira bedeli, bakanlıkça belirlenmekte ve her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) yıllık değişim oranında güncellenmektedir. Maliklere, kiracılara ve sınırlı ayni hak sahiplerine, sahip oldukları veya kullandıkları kanun kapsamındaki bütün yapılardan dolayı kira yardımı yapılabilir. İnşaat halinde olup içinde ikamet edilen yapılarda kira yardımı veya faiz desteğinden, sadece inşaat halindeki yapıda ikamet eden malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahibi faydalanmaktadır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un Uygulama Yönetmeliği, 2012).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı riski bulunan alanların ve riski mevcut yapıların kentsel dönüşüm çerçevesinde sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması için 2012 yılında çıkarılmış olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında, riskli yapı olarak belirlenen yapılardaki hak sahiplerine yapılacak kira yardımları Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) doğrultusunda yükseltilmiştir. İstanbul, Ankara ve İzmir’deki kira yardım tutarı 860 liradan 960 liraya çıkarıldı. İllerdeki yaşayan nüfusa göre kira yardımları en düşük 595 lira, en yüksek 960 lira olarak belirlenmiştir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019b).

Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından ayni hak sahibi, hem kira yardımından hem de faiz desteğinden faydalanamaz. Kira yardımı alan hak sahipleri faiz desteğinden, faiz desteği alanlar ise kira yardımından yararlanamaz. Tablo 12’de illere göre kentsel dönüşüm sonucu hak sahiplerine yapılacak kira yardım tutarları verilmiştir. Bu tutarların belirlenmesindeki esas kriter illerin sahip oldukları nüfus miktarıdır. Bu tabloya göre; Artvin, Bilecik gibi şehirlerin mülk sahiplerine aylık 595,00 TL verilirken, kiracılara defaten (bir kereye mahsus) olmak üzere 1.190,000 TL verilmektedir. Nüfusun yoğun olduğu şehirlerden olan Ankara, İstanbul ve İzmir’de mülk sahiplerine aylık 960,00 TL verilirken, kiracılara defaten 1.920,000 TL verilmektedir.

Tablo 13: Türkiye’de Kentsel Dönüşümle İlgili Kira Destekleri (2019)

İl Adı	Hak Sahipliği (Kira Bedeli- TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin, Bilecik, Bingöl, Bolu, Burdur, Çankırı, Erzincan, Gümüşhane, Hakkari, Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük ve Kilis'	595,00 TL	1.190,00 TL	2.975,00 TL
Amasya, Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt, Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	675,00 TL	1.350,00 TL	3.375,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman, Çanakkale	755,00 TL	1.510,00 TL	3.775,00 TL
Aydın, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa ve Van'	830,00 TL	1.660,00 TL	4.150,00 TL
Adana, Antalya, Bursa ve Konya'	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir'	960,00 TL	1.920,00 TL	4.800,00 TL

Kaynak: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019b.

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde uygulanan teşviklerden biri de yıkım kredisidir. 2012 yılında çıkarılan Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliğiyle yıkım kredisi açıklanmıştır. Riski mevcut olan alanda veya riskli yapılar için, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının özel hesabından bu krediler verilmektedir. Kredi miktarının hak sahibinin hesabına ulaştırıldığı günden itibaren altı aylık bir zaman dilimi içerisinde yıkım işleminin yaptırılması ve enkazın kaldırılması gerekmektedir. Bu yapılan işlemler Bakanlığa bildirilmesi gerekmektedir. Kredinin geri ödenmesi 24 aydır (Alpaslan, 2016). Dönüşüm projelerinde kullanılan diğer bir teşvik ise yapım ve tespit kredisidir. Yıkım kredisindeki uygulamalar, bu krediler içinde geçerli olmaktadır. Tek fark verilen kredinin hak sahiplerine verildiği günden itibaren üç ay içerisinde tespitin yapılması ve Bakanlığa bildirilmesi zorunluluğunun bulunmasıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinden vergisel yarar sağlamak mümkün olmaktadır. 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Kanununun 7/9 maddesine göre: “Yapılacak olan işlem, sözleşme, devir ve tesciller ile uygulamalar, noter harcı, tapu harcı, belediyelerce alınan harçlar, damga vergisi, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ücreti ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe

alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır” ifadesi yer almaktadır (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2012: 7).

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; Katma Değer Vergisi Kanunu, Damga Vergisi Kanunu, Harçlar Kanunu ve Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu gibi kanunları ilgilendiren teşvikler getirmiştir (Ağtaş, 2017).

• **Kentsel Dönüşüm Kapsamında KDV Teşviği**

Ticari, sanayi, tarımsal faaliyetler ile serbest meslek olarak yapılan mal teslimatları ve hizmetler Katma Değer Vergisine (KDV) tabi bulunmaktadır. 2007 tarihli 13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına eklenmiş olan (I) sayılı listede bulunan mal ve hizmetlerin teslimi ve yerine getirilmesinde % 1, (II) sayılı listede mevcut olan mal ve hizmetlerin teslimi ve yerine getirilmesinde % 8 oranında KDV uygulanmaktadır. I ve II sayılı listede bulunmayan mal ve hizmet teslimi ve yerine getirilmesinde % 18 KDV uygulanmaktadır. 2007 tarihinde çıkarılmış olan 13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının 1. Maddesinin 6. Sırasında 2013 yılında bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler aşağıdaki gibidir (Ağtaş, 2017);

- I sayılı listedeki 11. sırada bulunan 150 m²'ye kadar net alanı olan konutlardan; Büyükşehir Belediyesi Kanunu içerisindeki büyükşehirlerde (6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenmiş yerler ile riskli alan yapıların mevcut olduğu yerler hariç), lüks veya birinci sınıf inşaat olan ve ruhsatın sonradan dönüştürülüp inşaat kalitesinde yükseltme hali de dâhil olmak üzere, yapı ruhsatının alındığı tarihte, inşaatın yapıldığı arsanın Emlak Vergisi Kanununun 29. maddesinde belirlenen arsa birim m² vergi değeri; 500 Türk Lirası (TL) – 1000 Türk Lirası (TL) (1000TL hariç) arasında olan konutların teslimi yapılırken 29. maddenin birinci fıkrası, (c) bendine istinaden vergi oranı % 8 belirlenmiştir. 2017 tarihli 9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yapı ruhsatı 1 Ocak 2017 tarihi dahil bu yılda alınan yapı ruhsatları konut inşaatları, kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren yapılacak konut inşaatı projelerinde; 1000 TL-2000 TL (2000 TL dâhil) aralığında bulunan konutların tesliminde %8, 2000 TL'nin üzerinde bulunan konutların tesliminde %18 KDV oranı uygulanmıştır.
- Gayrimenkul tapu kaydında “6306 sayılı Kanun dahilinde olan rezerv yapı alanı ve riskli alan” şerhi mevcut olan arazilerde yapılmış ve net alanı 150 m²'nin altında bulunan konut teslimlerinde arsına birim m² değerini ve Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında olan büyükşehirlerde mevcut olup olmadığına bakılmaksızın müteahhit tarafından gerek arsa sahiplerine gerekse üçüncü şahıslara satılmasında %1 oranında KDV oranı uygulanması esasına bağlanmıştır.

- İş yeri niteliğinde olan binalarda ve 150 m2'nin üzerinde net alana sahip konutların tesliminde %18 oranında KDV oranı belirlenmiştir

Mülk maliklerine verilen kira yardımı, tazminat ismi altında yapılan ödemeler bir kiralama sözleşmesi niteliğinde yapılmamaktadır. Kira yardımları kentsel dönüşüm kapsamında yapılan işlemlerdir. Bu işlemler kiralama işlemi olmadığından düzenlenen akit de kiralama akti niteliğinde değildir. Bu nedenle kira yardımı alan hak sahipleri Gelir Vergisi Kanunu bakımından herhangi bir vergi ödeme sorumluluğu bulunmamaktadır (Ayrılmaz ve Ayrılmaz, 2017).

• **Kentsel Dönüşüm Kapsamında Diğer Kanunlardaki Teşvikler**

Kentsel dönüşüm kapsamında bulunan yapılarla ilgili yapılacak olan sözleşme, devir ve tesciller ile ilgili yapılan uygulamalarda alınması gereken noter harçları ile tapu ve kadastro harçları ile ilgili olarak çıkarılan kanunlardaki hükümler aşağıda belirtilmiştir. Bunlar (Tolga, 2019: 142-143-144-145);

- Harçlar Kanununun 38. maddesindeki noter harçları, yine aynı kanunun 57. maddesinde geçen tapu ve kadastro harçları; 6306 sayılı kanun kapsamında riskli alan olarak belirlendiği tarihten itibaren binaların dönüşüme uğramadan önce ilk satışı, devir ve tescil işlemlerinde, sözleşme içerisinde verilecek konut ve iş yerlerinin, hak sahipleri adına tapuya tescili ile müteahhit firmaların olan bağımsız bölümlerin müteahhit firmalar adına tapuya tescilinde, yeni yapıların sahipleri, işi yüklenen müteahhit, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi, İLBANK AŞ ve bunların ortakları tarafından gerçekleştirilecek ilk satış, devir, tescil ve ipotek yapılması işlemlerinden alınmamaktadır.
- Belediye Gelirleri Kanununun 79, 80, 84. ve ek 1. maddeleri içerisinde alınmakta olan belediye harçları, yine aynı kanunun 86, 87, 88 ve 97. maddeleri ile İmar Kanununun 21 ve 23. maddeleri dahilinde alınmakta olan bütün ücretler ve riskli olarak tespit edilmiş olan yapıya ilişkin 1993 yılında Resmi Gazete'de yayımlanmış olan Otopark Yönetmeliği dahilinde alınan bedellerde dahil olmak üzere, belediye meclis kararları ile alınan her türlü ücretler alınmamaktadır (Ayrılmaz ve Ayrılmaz, 2017),
- Damga Vergisi Kanunu içerisinde bulunan 6306 sayılı Kanunun kapsamına yönelik işlemlerde ve malik, en az bir yıldır kiracı olarak riskli yapıyı kullanan gerçek kişiler veya özel hukuk'a tabi tüzel kişiler, dönüşüme konu olan binaların yapım işini yüklenen müteahhit, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi, İLBANK AŞ ve İdarenin kendi aralarında ve üçüncü kişilerle düzenleyecekleri kağıtlarda damga vergisi aranmamaktadır
- Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu içerisinde alınan veraset ve intikal vergisinin, kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilebilmesi için miras bırakan kişinin ölüm tarihinden

önce ilgili gayrimenkullerin riskli yapı olduğuna dair tapuya şerh koydurtması gerekmektedir.

- Kurum ve kuruluşlarca döner sermaye ücreti adı altında alınan bütün ücretlerden döner sermaye ücreti alınmamaktadır (Ayrılmaz ve Ayrılmaz, 2017).
- Gider Vergileri Kanununun içerisinde alınmakta olan banka ve sigorta muameleleri vergisinin kentsel dönüşümlerde uygulanabilmesi için, binayı güçlendirmek veya yıkmak amacıyla hak sahiplerine verilecek kredilerde, konutun yıkılmasından önce konut finansmanı dahilinde kullanılan kredilerde, krediye konu olan konutun yıkıldıktan sonra bile kredinin kapatılmaması durumunda, yeni yapılacak binada konut sahibi olunması, amacıyla gerekli teminatların alınması ve konut sahibi olma amacının devam ettirilmesi koşuluyla, kredinin binanın yıkıldığı tarihten itibaren kapatılmamış kısmına, yeni inşa edilen binanın yüzölçümünün artması gibi sebeplerle ortaya çıkan ek maliyetin finansmanı için bina sahibi olan kişilere kullanılacak kredilerin konut finansmanı içerisinde değerlendirilmesi gerekeceğinden bu tür kredilere, yeni yapılan binanın sahipleri tarafından satılması durumunda, tüketicilere konut edinebilmesi amacıyla kullanılacak kredilerde istisna yapılmaktadır.

193 sayılı Gelir Vergisi Kanununun (GVK) 37. maddesinde;“her türlü ticari ve sınai faaliyetlerden doğan kazançların ticari kazanç olduğu hüküm altına alınmıştır. Gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle sürekli uğraşanların, bu işlerden elde ettikleri kazancın, ticari kazanç olarak vergilendirileceği” hükmü bulunmaktadır. Aynı madde; gayrimenkullerin alım, satım ve inşa işleriyle sürekli uğraşanların, bu işler sonucunda elde ettikleri kazancın, ticari kazanç olarak vergilendirileceğinin hükmü yer almaktadır (Gelir Vergisi Kanunu [GVK], 1961: 37). Kentsel dönüşüm kapsamında mükellefler, sahip oldukları binaları kendi olanaklarıyla yenileyebilmektedirler. Bu durumda inşaat işi, şahsi ihtiyaç sınırını aşır ticari kazanç şeklini alması durumunda ticari kazanç hükümlerine göre vergilendirilmektedir (Tolga, 2019: 138).

3.3. Kentsel Dönüşümde Teşvik Uygulamalarının Değerlendirilmesi

Çalışmanın bu kısmında gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşümlerde uyguladıkları teşvik politikaları tablolarla özetlenerek, ilgili ülkelerdeki kentsel dönüşümlerde uygulanan mali teşvikler değerlendirilecek ve Türkiye ile ilgili karşılaştırma yapılmaya çalışılacaktır.

Bu değerlendirmeler yapılırken öncelikli olarak kentsel dönüşümlerde başarılı olmuş ülkelerle ilgili kısımda yer verilen açıklamalar ve söz konusu ülkelerin resmi internet sayfalarından alınan nüfus verileri doğrultusunda; kentsel dönüşümlerin uygulandıkları kentler, kentsel dönüşümün sebebi, kentsel dönüşüm etapları ve nüfusun durumu değerlendirilmiştir. Daha sonra ise farklı gerekçelerle yürütülse dahi kentsel dönüşüm sürecinin ilerletilmesinde teknik mekanizma önemli

olduğundan ülkelerdeki uygulamaları bütün olarak görmemizi sağlayan değerlendirmeler yapılmıştır.

Tablo 13’de kentsel dönüşümlerin uygulandığı alanlardaki nüfus değişimleri gösterilmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yapmış oldukları etapları tamamlanmış ya da tamamlanmamış olan kentsel dönüşüm projelerinde nüfusun arttığı görülmektedir. Örneğin gelişmiş ülke olan ABD’nin Washington kentindeki kentsel dönüşüm projesinin başlangıç tarihi olan 2000 yılında bölge nüfusu 16.675 iken devam etmekte olan projenin gerçekleştiği bölgede 2019 verilerine göre nüfus 23.280’e yükselmiştir. Gelişmekte olan ülkelerden biri olan Brezilya’nın Rio de Jenerio kentindeki kentsel dönüşüm projesinin başlangıç tarihi olan 1994 yılında bölge nüfusu 5.480.768 iken halen devam etmekte olan projenin gerçekleştiği kentte 2019 verilerine göre kentteki nüfus; 6.718.903’e yükselmiştir. Ankara’da yapılan kentsel dönüşüm projesinin başlangıç tarihi olan 1989 yılında kentteki nüfus 3.236.626; 2019 yılı itibariyle kenttin nüfusu 5.503.985’e yükselmiştir. Bu duruma bakıldığında kentsel dönüşümlerde başarılı olmuş ülkelerin uygulamalar sonrasında kentlerdeki nüfusun arttığını, Türkiye’nin uyguladığı kentsel dönüşüm sonucunda söz konusu ülkelerle benzer demografik sonucu olduğu görülmektedir.

Tablo 14: Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanlarındaki Nüfus Değişimi

Sebebe	Proje	Tarih		Nüfus		Yer
		Başlangıç	Bitiş	Önce	Sonra	
Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşüm						
Mevcut binaların yıkılıp konut yaptırılması	Washington (AWI)	2000	Devam etmekte	2000: 16.675	2019: 23.280	ABD
Yenileme	Almanya (Potsdam)	1994	Devam etmekte	1994: 144.118	2019: 178.089	AB
İyileştirme	İngiltere (Elephant Castle)	1999	2014	1999: 7.272.819	2014: 8.661.381	
Koruma	Fransa (La Defense)	2007	Devam etmekte	2007: 2.193.030	2019: 2.190.327	
Savaş	Hiroshima-Danbara	1945	1995	1950: 503.004	1995: 2.040.151	Japonya
Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel Dönüşüm						
Gecekondulaşma	Rio de Jenerio	1.Etap: 1994 2.Etap: 1998 3.Etap: 2005	1.Etap: 1998 2.Etap: 2005 3.Etap: Devam etmekte	1994: 5.480.768	2019: 6.718.903	Brezilya
Kıyı kesimi canlandırma	Ahmedabad	1.Etap: 1999 2.Etap: 2003 3.Etap: 2004 4.Etap: 2011	1.Etap: 2003 2.Etap: 2004 3.Etap: 2010 4.Etap: Devam etmekte	1999: 4.815.227	2019: 7.868.633	Hindistan
Merkezin yenilenmesi ve Dünya Kupası	Johannesburg	1.Etap: 2001 2.Etap: 2006	1.Etap: 2006 2.Etap: 2011	2001: 3.045.543	2011: 4.434.827	G. Afrika
Gecekondulaşma	Ankara (Portakal Çiçeği)	1989	Devam etmekte	1989: 3.236.626	2019: 5.503.985	Türkiye

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler açısından kentsel dönüşüm projelerini uygulama sebepleri farklı olsa da genelde uygulamalarda benzer teşvikler kullandıkları görülmektedir. Gelişmiş ülkelerin bu uygulamalarda yasal zemini oturttukları gelişmekte olan ülkelerin ise devam eden süreçte yasal düzenlemelere gittikleri görülmektedir. Bunun en önemli sebebi gelişmiş ülkelerde kurum ve kuruluşların işleyişinde yaşanan istikrarla birlikte siyasi istikrar gösterilebilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm yasası olarak da bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun yürürlüğe konulduğu tarih olan 2012 yılından itibaren Bakanlar Kurulu Kararları ile (2012, 2014, 2016 ve 2019 yıllarındaki kararlar) değişikliğe uğramıştır.

ABD, AB, Japonya gibi gelişmiş ülkelerin uyguladığı teşvik programlarında uygulama yapılacak alanların belirli bölgelere ayrıldığını buna paralel olarak belirli programlar oluşturulduğu görülmektedir. Bu programlarla (Brownfields Programı gibi) kentsel dönüşümler için gerekli olan finansal destek ve teşvikler sağlanmaktadır. Tablo 14’ de görüldüğü gibi Alan Bazlı Teşviklerin, Alan Bazlı Rejenerasyon Hibe programlarının uygulandığı görülmektedir. Türkiye’de bu tür programlar mevcut değildir.

Gelişmiş ülkelerin menkul kıymetleştirme uygulamalarının yasal ve kurumsal alt yapısı mevcutken, Türkiye’de yasal mevzuat (2007 yılında 5582 sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun) oluşturulmuş olmasına rağmen kurumsal alt yapı yeterli değildir. Dönüşüm projelerinde başarılı olmuş ülkelerin kentsel dönüşümlere finansal destek sağlayan PİLOT Tahvil, TIF gibi kısa vadeli açık fon oluşturma yönteminin Türkiye’de uygulanmadığı görülmektedir.

Gelişmiş ülkelerin dönüşüm projelerinde konut kredisi, KDV indirimi, faiz sübvansiyonları, vergi kredileri, dönüşüm alanlarına özel vergi önlemleri gibi teşvikler uyguladıkları görülmektedir. Türkiye’de benzer şekilde faiz desteği, kira yardımı ve vergisel teşvikler mevcuttur. Ancak dönüşüm alanlarına özel vergisel teşvikler, hibe ve sübvansiyonlar bulunmamaktadır.

Gelişmiş ülkelerde ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümlerle iş ve konut geliştirme programlarının (BID, CID, UDZ gibi) bölgenin yatırım olanaklarını artırmakta ve kente gelir sağlamada önemli birer araç olmaktadır. Bu bölgelerde yatırımların artırılması için vergisel teşvikler ve düşük faizli krediler de verilmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarından BID, UDZ gibi uygulamalar mevcut değildir.

Çalışmanın önceki bölümünde yer alan açıklamalar ve değerlendirilmeler doğrultusunda gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşümlerde uyguladıkları teşviklerle ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibi tablolandırılmıştır.

Tablo 15: Ülkelerin Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Kullanılan Teşvikler

Ülke	Kullanılan Teşvikler	
	Yasalar	Kamusal Teşvikler
Gelişmiş Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Mali Teşvikler		
ABD	1787: Anayasası 1916: İmar Kanunu 1928: Standart Şehir Planlama Yasası 1937: Wagner Konut Yasası 1949: Konut Yasası 1974: Konut ve Toplumsal Kalkınma Yasası 1977: Kentsel Gelişme Eylemi Hibe 1986: Vergi Reform Yasası 2009: Konut Değişim Yasası 2015: Kentsel Dönüşüm ve Konut Yasası	<ul style="list-style-type: none">➤ TIF➤ Pilot Tahvil➤ Belediye Finansmanı➤ Kentsel Gelişim Eylemi Hibe Programı (UDAG),➤ BID➤ Brownfields Programı➤ Düşük Gelirli Konut Vergisi Kredisi
AB	İngiltere: 1947: Kent Kır Planlama 1972: Genel İyileştirme Alanları ve Kentsel Eylem Alanları 1974: Konut Yasası 1996: İnşaat Yenileme 2004: Planlama ve Kamulaştırma Almanya: 1960 Aman İmar Kanunu 2004 yılında değiştirilmiştir. Fransa: 1962 Malraux Yasası 1999 Ülke Düzenleme ve Yaşam Alanlarına Ait Sürdürülebilir Gelişme için Yönlendirme Yasası 2000: Dayanışma ve Kentsel Yenileme Yasası	<ul style="list-style-type: none">➤ Yapısal Fonlar➤ Alan Bazlı Teşvik➤ Tek Dönüşüm Bütçesi➤ Alan Bazlı Rejenerasyon Hibe➤ TIF➤ BID➤ Vergi kredileri,➤ Sermaye indirimleri, Damga vergisi iptali➤ KDV indirimi➤ Konut kredisi➤ Faiz Sübvansiyonları
Japonya	1888: Şehir Planlama Kanunu 1919: Eski Şehir Planlama Kanunu 1923: Büyük Kanto Deprem Kanunu 1946: Özel Şehir Planlaması Kanunu 1957: Otopark Yeri Kanunu 1963: Yeni Yerleşim Alanı Kalkınma Kanunu 1969: Kentsel Yenileme 2011: Şehir Girişim Kanunu 2011: Özel Bölgeler Yasası	<ul style="list-style-type: none">➤ Emlak vergisi ve İşletme vergisi 5 yıl azalan miktarlarda alınması➤ Hibe ve Sübvansiyon➤ Özel Vergi Önlemleri➤ Kentsel Planlama ve Bina Düzenleme Teşvik Önlemleri
Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel Dönüşüm Mali Teşvikler		
Brezilya	1988: Federal Anayasa 2001: Federal Kanun 2004: Mülk Kaydı 2008: Teknik Yardımdan Yararlanma 2007: PDNR I 2015: PDNR II	<ul style="list-style-type: none">➤ Kat Alanı Oranı (FAR)➤ CEPAC➤ TAN

Tablo 14: (Devamı)

Ülke	Kullanılan Teşvikler	
	Yasalar	Kamusal Teşvikler
Hindistan	1947: İl İlçe Planlama Kanunu 1947: Kira Yasası 1976: Kentsel Tavan Düzenleme Yasası 1985: Model Bölge ve Şehir Planlama Yasası 1986: Kıyı Bölgeleri Düzenleme Yasası 1992: Köy Temsilciliklerine Bazı Haklar Tanınması Yasası 2013: Eski Arazi Edinim Yasası	➤ Teşvik Fonları ➤ Pul vergisinin rasyonelleştirilmesi, ➤ Kira kontrolünde reform ➤ FAR
G. Afrika	1903: Belediye Yetkilendirmeye Uygun Kanun 1919: Ulus Sağlığı Yasası; 1979: Gecekondu Yasası; 1986: İlçe Teşkilatı Hakkında Yönetmelik; 1994: İmar ve Geliştirme Programı; 1995: Kalkınma Kolaylaştırma Yasası; 1997: Konut Kanunu;	➤ BID ➤ Kentsel Gelişim Bölgesidir (UDZ) ➤ CID

Kaynak : Tabloda yer alan bilgiler, ilgili ülkelerin kentsel dönüşüm teşvik uygulamalarının açıklandığı kısımlardan yararlanılarak ve özetlenerek oluşturulmuştur.

ABD’de 2000-2010 yılları arasında, Washington (AWI) 1,2 milyar ABD doları tutarında bir maliyet söz konusudur (<https://urban-regeneration.worldbank.org/Washington>, 2019). Türkiye’de 2012 yılında başlatılan kentsel dönüşüm seferberliğinden günümüze kadar yapılan bütün dönüşüm projelerinin maliyeti 2,2 milyar dolar (13 milyar TL)’dir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019d). Türkiye’nin 7 yıllık süre içerisinde, bütün dönüşüm projelerine yapmış olduğu harcamaya bakıldığında; dönüşüm projelerine ayrılan bütçenin kısıtlı olduğu görülmektedir.

Tablo 15’de Türkiye’de modern kentleşmenin yerleştirilmesi amacıyla gelişen süreç görülmektedir. 1966 yılında çıkarılan Gecekondu Kanunu ile başlayan süreç, ilerleyen yıllarda da devam etmiştir. Kentlerin planlanması için çeşitli kanunlar çıkarılmış olmasına rağmen asıl kentsel dönüşümü ifade eden yasa 2012 yılında çıkarılmış olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanundur. Bu kanun kapsamında kentsel dönüşümlerde verilecek finansal ve mali teşvikler belirtilmiştir.

Tablo 16: Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Kullanılan Teşvikler

Ülke	Kullanılan Teşvikler		
	Yasalar	Kamusal Teşvikler	
		Finansal	Mali
Türkiye	1966: Gecekondu Kanunu 1984: Tapu tahsis kanunu ya da İmar Affı 1984: Toplu Konut Kanunu 1985: İmar Kanunu 2004: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 2004: Büyük Şehir Belediyesi Kanunu 2004: Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün kaldırılması 2005: Belediye Kanunu 2005: Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında kanun 2011: Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname 2012: Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazine’ye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkındaki Kanun 2012: Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Yasa	➤ Faiz ➤ Kira	➤ Vergi (KDV, Damga Vergisi gibi)

Türkiye’de kentsel dönüşüm projeleri Dünya’da yaşanan gelişmelere göre farklı bir seyir izlemiştir. 1950’li yıllarda sanayileşmeyle birlikte kırsaldan şehirlere yoğun şekilde göçler başlamıştır. Göçler sonucunda kentlerde nüfusun artmasıyla birlikte konut gereksinimi ortaya çıkmıştır. Bu durumun sonucunda kentlerde sağlıklı kentleşmeye neden olan gecekondu alanları oluşmuştur. 1970’li yıllara gelindiğinde gecekondulaşma sorun haline gelmiş ve bunlarla mücadele için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi sonrası gecekondu alanlarının yanında afet riski taşıyan alanların da dönüştürülmesi çalışmaları yapılmıştır. Bu amaç doğrultusunda Türkiye’de 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunla kentsel dönüşüme ilişkin yasal zemin hazırlanmıştır. Getirilen bu yasayla kentsel dönüşümler için kredi-faiz desteği, kira, ve vergi muafiyeti gibi teşviklerle kentsel dönüşüm süreci desteklenmiştir (Akman, vd., 2018: 2990-2991). Yasal mevzuat, yönetmelikler, kira yardımı, faiz desteği ve vergisel teşvikler belirli aralıklarla ihtiyaç doğrultusunda yeniden düzenlenip güncellenmektedir.

3.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulanmasında Mali Teşvik Önerileri

Türkiye’de kentlerin yaşamış oldukları sorunların çözümünde iyileştirme çalışmaları kaçınılmaz olmuştur. 1999 yılında yaşanmış olan Marmara Depremiyle ortaya çıkan yapı stoklarının yetersizliği ve risk taşımaları nedeniyle kentlerde bu iyileştirmeler kaçınılmaz olmuş ve büyük dönüşümler gerçekleşmiştir. Dönüşüm projelerinin planlanmasından daha çok bu projelerin uygulanabilirliğinin olabilmesi için etkin mali politikalar belirlemek ve bunların işleyişinde kolaylık sağlayacak yasal düzenlemeler yapılması gerekmiştir. Kentsel dönüşümde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin uygulamış oldukları mali teşvik araçlarına bakıldığında Türkiye’nin etkin ve verimliliği olan mali teşvik araçlarına ihtiyacı olduğu görülmektedir.

Kentsel dönüşümlerin teşvik edilmesinde pek çok faktör etkilidir. En önemli faktör, bir şehrin mali yönetimi üzerindeki kontrolünün, özellikle de gelirin artırılması ve tahsis edilmesi konusundaki kontrol miktarına ilişkin ulusal yasal ve kurumsal bağlamdır. Öncelikle gelişmiş ülkelerin yasal düzenlemelerine baktığımızda yasaların birbirini tamamlayıcı nitelikte olduğu, yasaların günü kurtarmak için değil ileriye düşünerek ülkenin geleceğini öngörerek tasarlandığı görülmektedir. Brezilya, Hindistan, G. Afrika gibi gelişmekte olan ülkelerdeki yasal düzenlemelere bakıldığında ise bu ülkelerin ortak özellikleri siyasi birlik ve istikrarı çok geç sağladıklarından dolayı kentsel dönüşümlerle ilgili yasal mevzuatlarında boşluklar bulunmaktadır. Türkiye’nin kentsel dönüşüme yönelik çıkarmış olduğu kanunlarda benzeri boşluklardan dolayı Bakanlar Kurulu Kararları ile düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. Bu bağlamda Türkiye’nin kentsel dönüşümlerle ilgili sistematik ve ayrıntılı olarak düzenlemeye gitmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı olmuş ülke örnekleri incelendiğinde ülkelerin bu projeleri uygularken dönüşüm alanlarını bölgelere ayırdığı, Türkiye’de böyle bir bölgelemenin olmadığı görülmektedir. Türkiye’nin teşvik uygulamaları açısından illerin gelişmişlik düzeyini gösteren 6 yatırım teşvik bölgesi uygulamasının benzeri kentsel dönüşümler için de uygulamak mümkündür. Örneğin yatırım bölgelerindeki verilecek teşviklerin miktarı gelişmişlik düzeyine bağlıdır. Benzeri bir uygulama dönüşüm bölgeleri için de yapılabilir. Bu sayede projelerin ihtiyaçları en kısa sürede karşılanırken, bölgeyle ilgili bilgilerin doğru şekilde elde edilmesine olanak tanıyacaktır.

Gelişmiş ülkelerin kentsel dönüşüm projelerinde kullandıkları sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlarla baş edebilen programlar uyguladıkları görülmektedir. İngiltere’de uygulanan Alan Bazlı Teşvik (ABI), Tek Dönüşüm Bütçesi gibi programlar bunlardan bazılarıdır. Bu tür programların Türkiye’de uygulanabilmesi için uygulanacak bölgedeki koşullar göz önünde bulundurulmalıdır. Bu programlarda verilecek olan hibelerin belli bir miktar ve süre sınırlaması bulundurularak, kaynakların verimli şekilde kullanımı sağlanacaktır.

Özellikle dönüşüm projelerinde, kentlerde oluşan rantların gerçekçi belirlenmesinde ve projelerin uygulanmasında taşınmaz değerlendirme konusu önemlidir. Arazi değerlemesi, emlak vergisi, rant vergisi, arazi satışı ve kiralamalarının yanında, dönüşüm projelerinde kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirmenin de temelini oluşturmaktadır. Dönüşüm projeleri, taşınmaz malların değerlerinin artmasına ve kentlerde rant artışına sebep olmaktadır. Bu süreç içerisinde tasfiye edilen gayrimenkulün yıkımı ve yapımına bağlı olarak ortaya çıkan değer artışının kamuya döndürülmesi için vergi alınması gerekmektedir. Bu vergiye en güzel örneklerden biri olarak Rant Vergisi gösterilmektedir. Bu vergi, kentsel dönüşüm uygulanmasıyla ya da yol köprü gibi kamu yararına yapılan inşa işlerinden dolayı binanın ya da taşınmazın değerinde meydana gelen artışın vergilendirilmesi olarak tanımlanmaktadır (Tunçer ve Rakıcı 2014). Bu tür bir verginin etkili olabilmesi için bina ya da taşınmazın dönüşüm öncesindeki değeri ve dönüşümden sonraki değeri belirlenmeli buna göre vergilendirme yapılmalıdır.

Yerel yönetimler, kentsel dönüşümleri finanse edebilmek amacıyla kısa vadeli açık fon oluşturmanın bir yolu olarak ABD ve İngiltere gibi gelişmiş ülkelerde Vergi Artış Finansmanı (TIF) Brezilya gibi gelişmekte olan ülkelerde Vergi Tahmin Notları (TAN) kullanmaktadırlar. Belediyeler, Vergi Tahmin Notlarıyla uzun vadeli, düşük faizli tahvil ihracı yapmak yerine, gelecekteki emlak vergisi tahminlerine bağlı olarak kısa vadeli, yüksek faizli borçlanma senetleri ihraç etmektedirler. Bir belediye, bu tür notları geliştiriciye verebilir; bu da “para kazanma” ya da en yüksek teklifi verene satma şeklinde olabilmektedir (Weber ve Goddeeris, 2007: 20). TIF veya TAN, yerel yönetimlerin kamu altyapısına ve diğer iyileştirmelere yatırım yapmalarına olanak sağlamaktadır. Bu finansman yaklaşımı, dönüşüm projesinin büyük bir ölçekte olması ve tamamlanmasının ardından projenin yerel vergi gelirlerini artırması, çevredeki taşınmazın değerinde yeterince büyük bir artışa yol açması beklendiğinde uygulanmaktadır. Türkiye’de bu tip bir uygulamanın yapılabilmesi için teknik bir alt yapının oluşturulması gerekmektedir. Örneğin bu konunun avantaj ve dezavantajları analiz edilmeli yerel halka vergi yükü ve benzeri yükümlülükler getirmemesi sağlanmalıdır.

PİLOT Tahviller vergiden muaf, bilançoda gözükmeyen yani bilançonun aktif ve pasifini etkilemeyen, likit olamayan varlıkların likidite kabiliyeti oluşturularak menkulleştirilen tahvillerdir. Yerel yönetim dönüşüm projeleri için bu tür tahviller satışa çıkararak projenin finansmanına nakit akışı sağlayabilmektedir. Türkiye’de PİLOT tahvil uygulaması bulunmamaktadır. Dolayısıyla bu uygulama uygulanabilir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm projelerinde iş ve konut geliştirme bölgeleri (BID, HID, CID, UDZ gibi) oluşturularak bölgenin gelişimine katkı sağladıkları görülmektedir. Bu tür uygulamalarda iyi tanımlanmış mülkiyet hakları (mülkiyet ve miras hakları kapsam ve sınırları yasalarla belirlenir), düzenli, bağımsız ve şeffaf değerlendirme süreçleri ve halkın kaygılarını gideren güçlü bir yargı sistemi bulunması gerekmektedir. Kentlerin gelişimini sağlamak

için iş geliştirme bölgelerine mali teşvikler (vergi indirimleri, vergi tatilleri, KDV indirimleri gibi.) verilmektedir. Bu sayede özel sektörün kentlerin gelişimindeki rolü artmaktadır. İş ve konut geliştirme bölgeleri sayesinde emlak vergisi gelirlerinde artışla birlikte atıl kalmış alanlar da ekonomik hayata entegre edilerek ticari canlılık kazandırılmaktadır. Bu tür uygulamaların en güzel örneklerini Almanya (gelişmiş ülke), Güney Afrika (gelişmekte olan ülke) gibi ülkelerde görmek mümkündür. Türkiye’de bu tür uygulamaların hayata geçirilmesi önerilebilir. Bu bölgelerin işlerlik kazanabilmesi için mali teşviklerin dikkatli seçilmesi gerekmektedir.

Geliştiricilere, yatırımcılara, küçük toprak sahiplerine, mülk sahiplerine ve kiracılara kentsel alanların ve başka türlü geliştirilmeyecek binaların yenilenmesine katkıda bulunmak için teşvikler sağlayan bir vergi teşvik paketi paketi hazırlanabilir. Hazırlanacak bu paket için devletin kentsel politika hedeflerini desteklemesi gerekmektedir. Bu teşvik paketinin içerisine ne tür vergilerin konulacağı ve nasıl ve ne şekilde uygulanacağına dair geniş bir ulusal tartışma platformu oluşturulmalıdır.

Gelirin vergilendirilmesi açısından kentsel dönüşüm projelerini yüklenen kişi veya kurumların ticari faaliyet olarak yaptıkları işlerden dolayı elde ettikleri ticari ya da kurum kazancının vergilendirilmesi gerekmektedir (Tolga, 2019: 141).

Kentsel dönüşümlere yapılacak hibelerin hangi esaslar doğrultusunda ve hangi bölgelerde kullanılacağı kesin hatlarıyla belirtilmeli bu sayede kamuoyunun kafasında soru işaretleri bırakılmamalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde amaç rantın oluşumu ve bu rantın işyeri, konut sahipleri ve sürecin yürütücüsü kamu-özel sektör temsilcisi tarafından elde edilmesi değil, rantın tüm paydaşlar arasında paylaşımı olmalıdır.

SONUÇ

Sanayileşmeyle birlikte kırdan kente göçler artmış ve kentlerde oluşan aşırı nüfus yoğunluğu sağlıklı kentsel alanlar ortaya çıkarmıştır. Bunun yanında doğal afetler gibi sebepler kentsel alanları kullanılamaz hale getirmiştir. Bu alanları hem kültürel hem de tarihi dokusunu koruyarak ekonomiyeye dahil etmek amacıyla kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Kentsel dönüşüm sonucunda atıl alanlar canlandırılmakta, yatırım alanları oluşturulmakta, alt yapı, turizm, sosyal refah ve bölge ekonomisi gelişim göstermektedir. Dönüşüm alanlarında iş imkanları artmakta, işsizlik oranları düşmekte, vergi gelirleri artmaktadır.

1999 yılında meydana gelen Marmara Depremiyle birlikte riskli görülen yapıların yeniden inşasının gerektirmesi sebebiyle çeşitli yasalar çıkarılmıştır. Bu yasaların en önemlisi 2012 de çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanundur. Türkiye’de bu yasayla kentsel dönüşümle riskli yapıların tespiti yapılmış, yapıların dönüşüme uğraması için devlet tarafından teşvikler verilmiştir. Bu teşvikler; kira yardımı, faiz desteği ve vergi muaflıklarıdır. Bu teşvikler sayesinde yüklenici firmaların iş yükü azalmış ve dönüşümün hız kazanmasında (zamandan tasarruf gibi) etkisi olduğu görülmüştür. Devletin vermiş olduğu bu teşviklerle inşaat sektörünün önü açılmıştır.

Türkiye’de başarılı ve sağlıklı kentsel dönüşümler için çıkarılan yasal düzenlemeler arasında uyum sağlanmalıdır. Örneğin imar mevzuatı ile afet kanunu bu konuda uyumlaştırılmalıdır. Kalkınmayı sağlayacak ve sosyo ekonomik gelişimi artıracak, sürdürülebilir olan politikalar izlenmeli, yerel yönetimler merkezi yönetimler tarafından desteklenmelidir. Kira yardımı kapsamı genişletilerek ikamet zorunluluğu ortadan kaldırılmalı, yüklenici firmaların yeterli mali güce sahip olması şartı aranmalıdır. Bunun yanısıra kentsel dönüşümlerde başarılı olmuş ülkelerin uygulamaları dikkatlice analiz edilmeli ve ülke şartları doğrultusunda politikalar belirlenmelidir.

Devletin kentsel dönüşümler için ayırdığı bütçenin yetersizliği sebebiyle devletin tek başına bu projeleri finanse edemeyeceği dolayısıyla borçlanmaya gideceği kesinleşmiştir. Dönüşümlerde, alt yapı faaliyetlerinin desteklenmesi bu projelerin finansal kaynaklarının kısıtlı kalmasına sebebiyet vermiştir. Yerel yönetimlerin ve diğer dönüşüm aktörlerinin kentsel dönüşüm projelerine dahil olması ve koordineli şekilde hareket etmeleri bu uygulamanın kaynak kullanımında etkili ve verimli olmasına imkan tanımaktadır. Yerel halkın katılımı dönüşümün sürdürülebilirliğini artırmaktadır

Kentsel dönüşümlerin teşvik edilmesinde bulunmaktadır. Ulusal yasal ve kurumsal bağlam en önemli faktördür. Öncelikle gelişmiş ülkelerin yasal düzenlemelerine baktığımızda yasaların birbirini tamamlayıcı nitelikte olduğu görülmektedir. Brezilya, Hindistan, G. Afrika gibi gelişmekte olan ülkelerdeki yasal düzenlemelere bakıldığında ise bu ülkelerin ortak özellikleri siyasi birlik ve istikrarı çok geç sağladıklarından dolayı kentsel dönüşümlerle ilgili yasal mevzuatlarında boşluklar bulunmaktadır. Türkiye’de kentsel dönüşüme yönelik yasal düzenlemeleri geliştirmekte olan ülkelerle benzer özellikler göstermektedir. Bu bağlamda Türkiye’nin yasal düzenlemelerle ilgili sistematik ve ayrıntılı olarak düzenlemeye gitmesi gerekmektedir.

Dönüşüm uygulamalarında başarılı olmuş ülke örnekleri incelendiğinde ülkelerin bu projeleri uygularken dönüşüm alanlarını bölgelere ayırdığı görülmektedir. Türkiye’de de bu tip dönüşüm bölgeleri oluşturularak projelerin ihtiyaçları en kısa sürede karşılanması sağlanabilir.

Gelişmiş ülkelerin kentsel dönüşüm projelerinde kullandıkları sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlarla baş edebilen programlar uyguladıkları bu tür programların Türkiye’de uygulanabilmesi için uygulanacak bölgedeki koşullar göz önünde bulundurulmalıdır. Bu programlarda yapılacak teşviklerin şartları bulunmalıdır.

Arazi değerlemesi kentsel dönüşümler için önemli bir konudur. Dönüşüm projeleri, taşınmaz malların değerlerinin artmasına ve kentlerde rant artışına sebep olmaktadır. Dönüşümler sonucunda ortaya çıkan değer artışının kamuya döndürülmesi için vergi alınması gerekmektedir. Bu vergiye en güzel örneklerden biri olarak Rant Vergisi gösterilmektedir. Bu tür bir verginin etkili olabilmesi taşınmazın dönüşüm öncesindeki değeri ve dönüşümden sonraki değeri belirlenmeli buna göre vergilendirme yapılmalıdır.

Yerel yönetimler, kentsel dönüşümleri finanse edebilmek amacıyla kısa vadeli açık fon oluşturmanın bir yolu olarak Vergi Artış Finansmanı (TIF) Vergi Tahmin Notları (TAN) kullanmaktadır. Belediyeler, Vergi Tahmin Notlarıyla gelecekteki emlak vergisi tahminlerine bağlı olarak kısa vadeli, yüksek faizli borçlanma senetleri ihraç etmektedirler. TIF veya TAN, yerel yönetimlerin kamu altyapısına ve diğer iyileştirmelere yatırım yapmalarına olanak sağlamaktadır. Türkiye’de bu tip bir uygulamanın yapılabilmesi için teknik bir alt yapının oluşturulması gerekmektedir.

PILOT Tahviller vergiden muaf, bilançoda gözükmeyen yani bilançonun aktif ve pasifini etkilemeyen, likit olamayan varlıkların likidite kabiliyeti oluşturularak menkulleştirilen tahvillerdir. Bu uygulama Türkiye’de uygulanabilir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin kentsel dönüşüm projelerinde iş ve konut geliştirme bölgeleri (BID, HID, CID, UDZ gibi) oluşturularak bölgenin gelişimine katkı sağladıkları görülmektedir. Türkiye’de bu tür uygulamaların hayata geçirilmesi önerilebilir. Bu bölgelerin işlerlik kazanabilmesi için mali teşviklerin dikkatli seçilmesi gerekmektedir.

Geliştiricilere, yatırımcılara, küçük toprak sahiplerine, mülk sahiplerine ve kiracılara kentsel alanların ve başka türlü geliştirilmeyecek binaların yenilenmesine katkıda bulunmak için teşvikler sağlayan bir vergi teşvik paketi paketi hazırlanabilir. Bu çerçevede başarılı kentsel dönüşüm, yalnızca verilen mali teşviklerle bağlantılı değildir. İlgili otoritelerin kararlılığı tarafların sürece aktif katılımı ve güçlü yasal alt yapıyla yakından ilgilidir. Güçlü yasal mevzuat, teşvik uygulamalarına da açıklık kazandıracaktır. Dolayısıyla teşvik sayısından ziyade doğru kurgulanmış teşvikler ve uygun yasal altyapının varlığı önemlidir.

Kentsel dönüşümlere yapılacak hibelerin hangi esaslar doğrultusunda ve hangi bölgelerde kullanılacağı kesin hatlarıyla belirtilmeli bu sayede kamuoyunun kafasında soru işaretleri bırakılmamalıdır.

Başarılı kentsel dönüşümler; verilen mali teşviklere, siyasi istikrara, tarafların sürece aktif katılımına ve güçlü yasal alt yapıya bağlıdır. Güçlü yasal mevzuat, teşvik uygulamalarına da açıklık kazandıracaktır. Teşviklerin istenilen sonucu verilebilmesi için doğru kurgulanması gerekmektedir.

YARALANILAN KAYNAKLAR

- Acar, İbrahim (2014), "Kentsel Dönüşümün Kavramsal Çerçevesi ve Türkiye Uygulaması",T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm Çalıştay Sonuç Raporu.
- Acuner, Ebru (2014), "Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı" Türkiye İMSAD Yayını, 12(377).
- Açıkgöz, A. Tuğba (2014), **Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekânsal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, (2012), **T.C. Resmî Gazete**, 28309, (16.05.2012).
- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği, (2012), **T.C. Resmî Gazete**, 28498, (15.02.2012).
- Ağtaş, Burak (2017), "Kentsel Dönüşüm Kapsamında Vergisel Teşvikler ve Kat Karşılığı İnşaat İşlerinde Arsa Payının Hesaplanması", <http://www.alomaliye.com/2017/10/30/kentsel-donusum-kapsaminda-vergisel-tesvikler/> (17.11.2019).
- Akalın, Mehmet (2016), "Katılımlı Kentsel Dönüşüm Projelerinde Mahalle Derneklerinin Rolü: İzmir Karabağlar Kentsel Dönüşüm Hak Arayanlar Derneği Örneği", **Mustafa Kemal Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 13 (34), 372-400.
- Akdeve, Erdal ve Karagöl, Erdal (2013), "Geçmişten Günümüze Türkiye’de Teşvikler ve Ülke Uygulamaları" **Dumlupınar Üniv.-Sosyal Bilimler Dergisi**, (37), 329-350.
- Akkar, Z. Müge (2006), "Kentsel dönüşüm üzerine Batı’daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye", **Planlama TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, 36, 29-38.
- Akman, Elvettin, vd., (2018), "Bir Politika Uygulaması Olarak Kentsel Dönüşüm: Devlet Destekleri Çerçevesinde Bir Değerlendirme", **Atatürk Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 22, 2987-3009.
- Aksu, Abdüllatif (2007), **Kentsel Dönüşümde Coğrafi Bilgi Sistemi Kullanılması - Üsküdar İlçesi Örnek-Esatpaşa- Ünalın Mahalleleri Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniv.- Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Alpaslan, H. İbrahim ve Tüter, Abdullah (2016), "Kentsel Dönüşüm Sürecinde Toki Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi", **İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi**, (12), 11-44.

- Alpaslan, Taner (2016), “Kentsel Dönüşüm”, <https://www.makaleler.com/kentsel-donusum-2-3> (17.11.2019).
- Alpkokin, Pelin vd., (2004), “Analyzing Urban Planning in The Netherlands for Dissemination of Knowhow and Experiences”, <http://www.codatu.org/wp-content/uploads/Analyzing-urban-planning-in-the-Netherlands-for-dissemination-of-know-how-and-experiences-P.-ALPOKIN-K.-KURIYAMA-Y.-HAYASHI.pdf>, (03.12.2019).
- Alpopi, Christina ve Manole, Christina (2013), “Integrated Urban Regeneration - Solution for Cities Revitalize” International Economic Conference of Sibiu, Post Crisis Economy: Challenges and Opportunities, **Procedia Economics and Finance**, 6, 178 – 185.
- Altay, Asuman ve Karabulut, Şahin (2017), “Türkiye’de Mali Teşvik Sistemi ve Yatırımlara Sağlanan Mali Teşviklerin Değerlendirilmesi”, **Adnan Menderes Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 4 (4), 189-202.
- Altay, Deniz vd., (2006), “Kentsel Dönüşümün Temsiline İlişkin Bir Önerme”, **TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını**, 40, 45-47.
- AMRUT (2019a), “List of Reforms”, <http://amrut.gov.in/content/innerpage/list-of-reforms.php>, (16.11.2019).
- AMRUT (2019b), “The Mission”, <http://amrut.gov.in/content/innerpage/the-mission.php>, (16.11.2019).
- Arabhi, Moulika ve Iyer, Ramya (2011), Course 3: Law And Policies Pertaining To Urbanisation, CEL, WWF-India and National Law University, Delhi.
- Artuç, Demet (2016), **Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Aşık, Rukiye (2007), **Kentsel Dönüşüme Aktörlerin Bakışı: Zeytinburnu Pilot Projesi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Atalay, Nurettin (2018) “Alman İmar Kanununda Parselasyon Düzenlemeleri”, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Dış Ticaret Enstitüsü, Tartışma Metinleri, 164.
- Ataöv, Anlı ve Osmay, Sevin (2007), “ Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım” , **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi**, 24(2), 57-82.
- Ataş, Murat (2015), **Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Balıkesir Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Aydın, H. Ahmet ve Çamur, Ömer (2016), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro”, **KSÜ İİBF Dergisi**, 6 (1), 53-68.

- Ayhan, Yelda (2011), “Japonya’da Kentsel Koruma ve Yerel Toplumun Gelişimindeki Rolü: Sawara Önemli Tarihi Bina Grupları Koruma Alanı”, **Ankara Üniv.-Çevre Bilimleri Dergisi**, 3(1), 47-63.
- Ayrılmaz, Hüseyin A. ve Ayrılmaz, Bertan O. (2017), “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Vergisel Boyutu”, <https://www.senolsaltik.av.tr/2017/08/08/kentsel-donusum-uygulamalarinin-vergisel-boyutu/>, (17.11.2019).
- Bal, H. Özgür (2008), **İzmir’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin İzmir-Cennetçeşme Mahallesi Üzerinden İrdelenmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Batal, Salih (2016). ” Bütüncül Belediyecilik Anlayışının Sonuçlarından Biri: Kentsel Dönüşüm ve Yerel Yönetimlerin Konuya Yaklaşımı”, **Marmara Sosyal Araştırmalar Dergisi**, 10, 24-46.
- Bektaş, Yasin (2014). “Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği”, **Planlama**, 24(3), 157-172.
- Belediye Kanunu, (2005), **T.C. Resmî Gazete**, 25874, (13.07.2005).
- BPF (2012), “Tax Increment Financing A New Tool For Funding Regeneration in The UK”, <https://www.bpf.org.uk/sites/default/files/resources/Tax-Increment-Finance-tool-for-funding-regeneration.pdf> (15.11.2019).
- Brankica, Milojevic (2012), “Influential Factors on The Urban Transformation of Cities in Bosnia and Herzegovina in The Period Of Transition”, Factors of Urban Transformation in B&H 48th ISOCARP Congress.
- Brenner, Janos (2010), “Private Initiatives in German Urban Development Policy”, **Urban Research & Practic**, 3, (2), 219-228.
- Bresso, Mercedes (2010), Opinion of the Committee of the Regions on ‘The Role Of Urban Regeneration in The Future of Urban Development in Europe’, **Official Journal of the European Union**, 267, 25-32.
- Candan, T. Güzide ve Yurdadoğ, Volkan (2017), “Türkiye’de Maliye Politikası Aracı Olarak Teşvik Politikaları”, **Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, (27), 154-177.
- CCPPP (2005),” Definitions of Public and Private Partnerships”, http://www.pppcouncil.ca/aboutPPP_definition.asp, (10.11.2017).
- Critchley, Peter (2004), “The Partnership Model of Urban Regeneration”, From The City of Reason, The Economic Concept of The City, (5) https://www.academia.edu/666559/THE_CITY_OF_REASON_vol_5_The_Economic_Concept_of_the_City, (02.12.2019).

- Çardak, S. Fatma (2011), **Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi ve Aksantaş Toki Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çatalbaş, Funda (2011). **Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve SosyoEkonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2015), “Sürdürülebilirlik Performanslı Kentsel Dönüşüm (Süper Kent Sistemi) Projesi”, <https://altyapi.csb.gov.tr/surdurulebilirlik-performansli-kentsel-donusum-super-kent-sistemi-projesi-haber-20704> (18.11.2019).
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019a), “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Sağlanan Finansal Destekler-Faiz Desteği”, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/faiz-destegi-20190927165114.pdf> (12.11.2019).
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019b), “Kentsel Dönüşüm Kira Yardımları Güncellendi”, <https://www.csb.gov.tr/kentsel-donusum-kira-yardimlari-guncellendi-bakanlik-faaliyetleri-22127> (17.11.2019).
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019c), “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Sağlanan Finansal Destekler-Kira Yardım Tutarı”, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/guncellenm-s-2019-yili-k-ra-yardimi-tablosu-20190513100027.pdf> (17.11.2019).
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (2019d), “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bütçesi Plan ve Bütçe Komisyon’unda Kabul Edildi”, <https://www.csb.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi-butcesi-plan-ve-butce-komisyonu-nda-kabul-edildi-bakanlik-faaliyetleri-29640> (18.11.2019).
- Çevre Şehircilik Bakanlığı (2019e), “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Protokol Yapılmış Bankalar”, <https://altyapi.csb.gov.tr/6306-sayili-kanun-kapsaminda-protokol-yapilmis-bankalar-i-2906> (18.11.2019).
- Çiçek, Halil (2005), **Process and Participation in Legal Regulations of Urban Regeneration: The Case of Zeytinburnu, İstanbul**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Çolak, N. İlker ve Öngören, Gürsel (2013), “Kentsel Dönüşüme Yönelik Mevzuat Gelişimi”, I. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, HKMO.
- Daşkiran, Filiz ve Ak, Duygu (2015), 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm, **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, 13 (3), 264-288.
- Dayıoğlu, Onur (2006), **Kentsel Gelişimde Dönüşüm Projeleri: Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ-Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Del Rio, Vincente (2005), Beyond Brasilia – Contemporary Urban Design in Brazil, 41st IsoCaRP Congress, 1-15.
- Demirkıran, Senem (2008), **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniv-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Deringöz, Tuba (2017), **Kentsel Dönüşümün Kentsel Aidiyet Duygusu Üzerindeki Etkisi: Kırşehir İli Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Aksaray Üniv-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dikeç, Mustafa (2006), “Two Decades of French Urban Policy: From Social Development of Neighbourhoods to The Republican Penal State”, **Antipode**, 38(1), 59-81.
- Dinar, Abdurraif (2015), **Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm: Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çağ Üniv-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Dinçer, İclal (2009), “Kent Ölçeğinde Koruma ve Yenileme Kavramları” Yıldız Teknik Üniv. Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Şehir Yenileme ve Koruma Ders Notları. (http://www.yildiz.edu.tr/~diclal/2009_ANLATI/090309_KENTSEL_KORUMA_KAVRAM.pdf)
- Doğan, H. Hasan (2015). “Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sürecine Halkın Katılımı”, **Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 8, (2), 505-544.
- Dos Santos, Renata C. G. vd., (2017), “The Brazilian National Policy For Regional Development and The RIDE-DF Management Opposite The Governance vs Brasília’s Metropolitan Area”, **EchoGéo**, 41, 1-19.
- Doyduk, Uğraş (2008), **An Urban Renewal Story in Ankara Metropolitan Area: Case Study Cevizlidere**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, ODTÜ-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Duffy Bobby vd., (2002), Answering The Really Difficult Questions: The Role Of Local Social Surveys in Assessing The Impact of Regeneration Initiatives, University of Cambridge Department of Land Economy, **Discussion Paper**, 121, 1-27. <https://www.landecon.cam.ac.uk/pdf-files/urban-and-regional-analysis/discussion-paper-121.pdf>, (19.11.2019).
- Duru, Bülent (2005), “Avrupa Birliği Kentsel Politikası ve Türkiye Kentleri Üzerine”, **Mülkiye Dergisi**, 246 (29), 59-76.
- Edmiston, Kelly (2011), “Low-Income Housing Tax Credit Developments and Neighborhood Property Conditions”, **Federal Reserve Bank of Kansas City Working Paper**, 11 (10), 1-37.
- Erdinç, Barış (2016), **Avrupa Birliği’nde Sürdürülebilir Kentleşme: Türkiye’ye Yansımaları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.

- Eren, Fatih (2006), **Kentsel Dönüşümlerde Kamu-Özel Ortaklıkları ve Özel Girişiminin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Eric, Misilu M.N. vd., (2014), “Ongoing Informal Settlements in Democratic Republic of Congo: Implementing New Urban Policy for Creating Sustainable Neighborhoods”, **Journal of Sustainable Development**, 7(5), 254-265.
- Ersan, Tuğçe (2010), “Avrupa Yatırım Bankası ve Türkiye”, TOBB AB Proje Geliştirme ve İzleme Müdürlüğü, AB Dairesi Raporları, 59-61, <http://www.eib.org>, (19.11.2019).
- Eser, Emre (2011), “Türkiye’de Uygulanan Yatırım Teşvik Sistemleri ve Mevcut Sistemin Yapısına Yönelik Öneriler”, T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Müsteşarlığı Uzmanlık Tezi.
- Fernandes, Edesio (2010), “The City Statute and The Legal-Urban Order”, **PULICCOMPLETA_ingle2.indd**, 55-70.
- Friesecke, Frank (2007), “The Role Of Partnerships in Urban Regeneration – Similarities and Differences in Germany and The UK”, Strategic Integration of Surveying Services FIG Working Week, 1-18.
- Garner, G. (2011), **Johannesburg: Ten Ahead: A Decade of Inner City Regeneration**, Double G. Media, Johannesburg.
- Gelir Vergisi Kanunu [GVK], (1961), **T.C. Resmî Gazete**, 10700, (06.01.1961).
- Gökşin, Ayşe ve Müderrisoğlu Burcu (2005), “Urban Regeneration: A Comprehensive Strategy for Creating Spaces for Innovative Economies”, In: 41st ISoCaRP Congress, Spain, October.
- Gümüşboğa, Beste, (2009), **Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Güraslan, Elçin (2005), **Uluslararası Finansal Kuruluşlar ve Mali Reform Önerileri: Türkiye Deneyimi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Haffner, Marietta (2013), “ZERP Tenancy Law Project Country report on the Netherlands”, <https://webgate.ec.europa.eu/sesamfp7/deliverables.do?action=view&sessionId=TBM1SWtGOCVy1ZcGHjphqtn8G8y48z0HWPBnxYCj6J22jIDVsHkp!794754826!1389784548214&selectedId=1251093&version=2.0&idType=cpm>, (04.12.2019).
- Hakyemez, Cihan (2012), **Menkul Kıymetleştirmede Örnek Ülke Uygulamaları ve Türkiye İçin Öneriler**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Hansen, Claus L. (2009), “Urban Interventions: Approach to Urban Regeneration in South Africa Since 1994”, INVITED SPEAKER: Introduction To The Locale Of The Conference, 237-247.

- Has, Özlem (2016), **Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaklık Modelleri ve Örgütsel Yapı**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Uludağ Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Hepşen, Ali (2017), “Kentsel Dönüşümde Dışsal Finansal Kaynak Çözümleri”, <http://www.alomaliye.com/2017/03/29/kentsel-donusumde-dissal-finansal-kaynak-cozumleri/> (20.11.2019).
- Hiramoto, Shima vd., (2007), Tokyo’s Large-scale Urban Redevelopment Projects And Their Processes, 43rd ISOCARP Congress, http://www.isocarp.net/Data/case_studies/1040.pdf, (04-09-2019).
- Hunter, J. David ve Perkins, Neil (2012), “Partnership Working in Public Health: The Implications for Governance of A Systems Approach”, **Journal Of Health Services Research And Policy**, 17 (2), 45-52.
- İlkme, Murat (2008), “Kentsel Dönüşüm ve Bursa Raporu”, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.
- İnce, K. Esra (2006), **Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- JICA (2007), “The Urban Land Use Planning System”, https://jica-net-library.jica.go.jp/library/jn334/UrbanPlanningSystem_all.pdf, (02.12.2019).
- Johnstone, Quintin (1958), “Federal Urban Renewal Program”, **University of Chicago Law Review**, 25 (2), 301-354.
- Kalkınma Bakanlığı (2012), “Dünyada ve Türkiye’de Kamu-özel İşbirliği Uygulamalarına İlişkin Gelişmeler”, Kalkınma Bakanlığı Kütüphane, Yayın ve Arşiv Dairesi Başkanlığı Yayını. <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/10/D%C3%BCnyada-ve-T%C3%BCrkiyede-Kamu-%C3%96zel-%C4%B0%C5%9Fbirli%C4%9Fi-Uygulamalar%C4%B1na-%C4%B0li%C5%9Fkin-Geli%C5%9Fmeler-2012.pdf> (19.11.2019).
- Kalağan, Gökhan ve Çiftçi, Salih (2012), “Kamu – Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması; Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, **Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi**, 4(2), 121-133.
- Karteek, G. (2015), “Is FSI Dependent on Land Availability and Densities? A Comparative Review Of FSI in Indian Cities”, **European Journal Of Sustainable Development**, 4 (2), 27–34.
- Kaypak, Şafak (2010), “Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım”, **Niğde Üniv. İ.İ.B.F Dergisi**, 3(2), 84-105.

- Keser, Mehmet (2010), **Kentsel Yenileme Alanlarının Belirleme ve Uygulama Süreçlerinin Güncellenmesi Yenikapı Yenileme Alanı Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü,
- Kırant, Hande Ö. (2011), **Uluslararası İnşaat Projelerinde Finansman Temin Eden Kuruluşların İhale Süreçleri**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İTÜ-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kısakürek, Mevhibe (2018), “Kahramanmaraş’ta Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı”, **International Social Sciences Studies Journal**, 4(26), 5570-5602.
- Kızıldere, Dicle (2007), **1980 Sonrası İstanbul’un Tarihi Kent Merkezinde Sosyo-Ekonomik ve Mekansal Dönüşüm: Talimhane, Beyoğlu Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yedi Tepe Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kocabaş, Arzu (2006), **Kentsel Dönüşüm: İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler**, 1.Baskı, Literatür Yayıncılık, İstanbul.
- Koçak, Hüseyin ve Tolonlar, Melek (2008), “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri)”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi**, 2, 397-415.
- Köken, Kayhan (2017), “Sürdürülebilir Kentsel Tasarım Kriterleri Açısından Kentsel Dönüşüm Projelerinin İncelenmesi”, İller Bankası Anonim Şirketi Yayını, Uzmanlık Tezi.
- Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (2007), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Kömürçüoğlu, Nilşah (2008), **Türkiye’de Konut Eksenli Kentsel Dönüşüm Projelerinde Özel Sektörün Rolü: İstanbul Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- KPMG (2017), “Hindistan Fırsat Analizi”, Dış Ekonomik İlişkiler Araştırma Raporu <https://assets.kpmg/content/dam/kpmg/tr/pdf/2017/05/hindistan-firsat-analizi.pdf> (20.11.2019).
- KPMG ve CIAYTON UTZ (2014), “Urban Renewal Guidebook”, <http://www.kpmg.com/AU/en/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/urban-renewalguidebook-2014.pdf> (20.11.2019).
- Kurt, Gülay (2014), **Yerinde ve Katılımcı Dönüşüm İçin Ada Bazlı Uygulamalar: Kağıthane Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Lees, Loretta vd., (2008), **The Birth of Gentrification**, 1th Ed., Routledge, New York.
- Lök, Hasan (2018), “Avrupa Yatırım Bankası Kaynaklı Özel Sektör Proje Kredileri ve Türkiye Uygulaması”, **Selçuk Üniv. Sosyal Bilimler Dergisi**, 21 (2), 312-322.

- Lun, Mok S. (2006), "To Evaluate the Impact of Urban Renewal on the Community a Case Study of Wanchai Renewal Project", University of Hong Kong, Pokfulam, Hong Kong SAR.
- Mc Greal, Steanly vd., (2001), Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration: Dublin And Chicago Models, *Urban Studies*, 39 (10), 1819–1831.
- Mc Quaid, W. Ronald (2000), "The Theory of Partnerships - Why Have Partnerships", in: S.P. Osborne (Ed.), **Public-Private Partnerships: Theory and Practice in International Perspective**, 1th Ed., içinde (9-35), Routledge, London.
- Mitchell, J. Paul (1985), "Federal Housing Policy and Programs: Past and Present Paperback", http://www.globalurban.org/Urban_Renewal.pdf (19.11.2019).
- Mitchell, Jerry (2001), Business Improvement Districts and the "New" Revitalization of Downtown, **Economic Development Quarterly**, 15(2), 115-123.
- Molina, Patricia vd., (2015), "Fostering Public Capacity to Plan, Finance and Manage Integrated Urban Regeneration for Sustainable Energy Uptake", EE in Urban regeneration framework Report, Version, 01, <https://ec.europa.eu/research/participants/documents/downloadPublic?documentIds=080166e5a2511af0&appId=PPGMS> (15.11.2019).
- Mosciaro, Mayra vd., (2019), "The Financialization of Urban Development: Speculation and Public Land in Porto Maravilha, Rio de Janeiro", In: Chu CL and He S (eds) *The Speculative City: Emerging Forms and Norms of the Built Environment*. Toronto: Toronto University Press.
- Musterd, Sako ve Ostendorf, Wim J. M. (2008), "Integrated Urban Renewal in The Netherlands: A Critical Appraisal", **Urban Research & Practice**, 1(1), 78-92. https://www.researchgate.net/publication/249059112_Integrated_urban_renewal_in_The_Netherlands_a_critical_appraisal (16.11.2019).
- Nurengin, K. Gaye (2006), **Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniv.- Fen Bilimleri Enstitüsü.
- OECD (1999), "Urban Policy in Germany: Towards Sustainable Urban Development", https://read.oecd-ilibrary.org/urban-rural-and-regional-development/urban-policy-in-germany_9789264173194-en#page1(4.12.2019).
- OECD (2017a), "The State of National Urban Policy in Japan", <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/national-urban-policy-Japan.pdf> (16.11.2019).
- OECD (2017b), "The State Of National Urban Policy in Germany", <https://www.oecd.org/regional/regional-policy/national-urban-policy-Germany.pdf> (15.11.2019).

- Ökmen, Mustafa (2005), “Küreselleşme Sürecinde Yerelleşme Eğilimleri ve Yerel Yönetimler”, Muhammet Kösecik ve Hüseyin Özgür, **Yerel Yönetim Yazıları-1: Reform**, 1. Baskı içinde (539-564), Nobel Yayınları, Ankara.
- Özdemir, Dilek, vd., (2005), “Kentsel Dönüşümde Avrupa deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 1(53), 22-29.
- Özdemir, Dilek (Ed.) (2010), **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi , İstanbul Uygulamaları**, 1.Baskı, Nobel Yayınları, Ankara.
- Özden, P. Pınar (2010), Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamalarına Eleştirel Bir Bakış”, Dilek Özdemir (Ed.), **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat ve Uygulama, Avrupa Deneyimi**, 1. Baskı içinde (194-224), Nobel Yayınları, Ankara.
- Özer, E. Yunus, vd., (2013), “Afet Riski Taşyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beceri Faktörlerin Güncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Örneği”, 8. Kamu Yönetimi Sempozyumu.
- Özkul, Müge (2017), “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri”, İller Bankası A.Ş. Uzmanlık Tezi.
- Ptichnikova, Galina (2012), “Current Trends in Planning System in Sweden”, 48 th ISOCARP Congress, http://www.isocarp.net/Data/case_studies/2251.pdf (02.12.2019).
- Polat, Sibel ve Dostoğlu, Neslihan (2007), “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniv. Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, 12 (1).
- Priemus, Hugo ve Metselaar, Gerard (1992), **Urban Renewal Policy in A European Perspective An International Comparative Analysis**, 1th Ed., Housing and Urban Policy Studies 5, Delft University Press.
- Rhodes, John vd., (2007), “The Single Regeneration Budget: Final Evaluation”, *Urban Research*, 25, 1-33.
- Roberts, Peter (2000), The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Peter, Roberts ve Hugh, Sykes (Ed), **Urban Regeneration: A Handbook. London**, 1.Baskı içinde (9-36), Thousand Oaks, Calif. Sage Publications.
- Rui, Li (2003), “Urban Renewal at Neighborhood Level A Case Study of Huangjiadun Neighborhood in Wuhan City” International Institute for Geo-Information Science and Earth Observation Enschede, Hollanda.
- Sadioğlu, Uğur vd., (2016), “Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi SBF Dergisi**, 71 (3), 757-796.
- Sanoff, Henry, (2006), “Multiple Views of Participatory Design”, **ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi**, 23(2), 131-143.

- Selim, Ertan (2011), **Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyo-Ekonomik Boyutlarının İncelenmesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Sert, Emre vd., (2005), “Küreselleşme Sürecinde Değişen Kent Kavramı; Mekan ve Politikleşme Üzerine Bir Okuma Çalışması”, **Planlama Dergisi**, 32, 101-111.
- Seyidoğulları, S. Hatice (2016), “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Dergisi**, 26(1), 51-64.
- Shaw, Keith and Robinson, Fred (2010), “UK Urban Regeneration Policies in The Early Twenty-First Century: Continuity Or Change?”, **The Town Planning Review**, 81 (2), 123-150.
- Shenvi, Apoorva and Slangen Ron H. (2018), “Enabling Smart Urban Redevelopment in India Through Floor Area Ratio Incentives”, **Asian Development Bank South Asia Working Paper**, 58, 1-37.
- Siddiqi, Ahmed F. (2013), Important Determinants of Child Labor: A Case Study for Lahore, **American Journal of Economics and Sociology**, 72 (1), 199-221.
- Sönmez, Ö. İpek, (2005), “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler -Beklentiler – Riskler”, **Ege Mimarlık Dergisi**, 1 (53), 16-21.
- Sönmez, Özdemir (2013), "Ülkesel Dönüşüm Kentsel Dönüşüm ", 1.Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Mülkiyet Bildirileri, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası <http://www.hkmo.org.tr> (10.11.2019).
- Steenkamp C. (2004), “Urban Regeneration in A South African Context”, Dissertation Submitted in Fulfillment of The Requirements for The Degree Magister Artium et Scientiae in Urban and Regional Planning of the Potchefstroom University of Christian Higher Education, <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.850.8179&rep=rep1&type=pdf>, (15.11.2019).
- Stephanus, Maresce (2013), **Post Democratic Urban Regeneration in South Africa: The Case of Ethekwini Municipality Inner City**, The degree of Masters in Town and Regional Planning (MTRP) in The School Of Built Environment And Development Studies, University Of Kwazulu-Natal (UKZN).
- Suresh Pranav ve Ramachandran Suresh (2016), “Development of Smart Cities in India – Dream to Reality”, **Scholedge International Journal of Business Policy & Governance**, 03 (06), 73-81.
- Sutton, Stacey vd., (2008), “Urban Revitalization in The United States: Policies and Practices”, Final Report. Columbia University, http://www.columbia.edu/cu/c2arl/pdf_files/USURRP_Phase_I_Final_Report.pdf (30.11.2019).

- Şahin, Çiğdem (2015), “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme”, Sosyoloji Konferansları,51, 51-81.
- Şahin, S. Zafer (2006), “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması Ayrılması Sürecinde Ankara”, **Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını**, 111-120.
- Şahin, S. Zafer (2012), “ Kent Planlama Süreci ile Kentsel Altyapı Yatırımlarının İlişkisi: Ankara Örneği”, İnşaat Mühendisleri Odası 6. Kentsel Altyapı Sempozyumu, TMH - 473 (3), 29-38.
- Şolt, H. Burçin Henden (2014), “Halkın Yerel Yönetimler ve Kentsel Dönüşüm Üzerine Görüşleri: Kadıköy Örneği”, UPAD (Haz.), **Kentsel Dönüşüm: Ekonomik, Sosyal ve Fiziksel Yönü, Bildiriler Kitabı**, Kocaeli.
- T.C. Anayasası (1982), T.C. Resmi Gazete, 17863, (9.11.1982).
- TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, (2010). **Deprem ve Deprem Yönetimi Raporu**, TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası Raporu, 107, Mattek Matbaacılık, Ankara.
- Tokay, Faruk (2011), **Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi, Hukuki Yapı ve Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar**, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- TOKİ (2017), “Kentsel Yenileme”, <https://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme> (19.11.2019).
- TOKİ (2011), “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı 2011 Yılı Raporu”, https://azslide.com/toplu-konut-dares-bakanlii-2011-yili-raporu_5a19ab3b1723dd4439586af0.html (19.11.2019).
- Tolga, Serkan (2019),” Kentsel Dönüşüm Sürecinin Vergisel Boyutları Üzerine”, **Makaleler**, 242, 135-147.
- Tolonlar, Melek (2007), **Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Toplumsal Yansımaları**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Topal, M. Hanefi (2016), “Teşvik Politikalarının Gerekçeleri ve Etkinliği: Kuramsal Bir Yaklaşım”, **Uluslararası Bilimsel Araştırmalar Dergisi**,1 (2).
- TRİA (2017), “Urban Regeneration in The EU”, Università degli Studi Federico II di Napoli Centro Interdipartimentale, 10 (1), <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/410-221-pb.pdf> (12.11.2019).
- Tsenkova, Sasha (2003), “Urban Regeneration: Learning From The British Experience” Faculty of Environmental Design, University Of Calgary.
- Tunçer, Mehmet ve Rakıcı, Cemil (2014), “Rant Vergisi Üzerine-II”, **Yaklaşım Dergisi**, 22 (259), 260-264.

- Tunefalk, Martin ve Legner, Mattias (2018), “Decision-Making on a National Home Improvement Programme in Sweden and Its Effects on the Built Environment, 1984–1993”, **Journal The Historic Environment: Policy & Practice**, 10 (2), 106-121.
- Tüzer, Meltem (2015), **Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları’nın Uygulanabilirliği ve Finansal Destek Sağlanması Süreci: Ankara Örneği**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- UCLG (2016), “Sao Paulo-Sale of Public Land or Assimilated”, http://www.uclg-localfinance.org/sites/default/files/Fiches%20F1%20Brazil%20VE_0.pdf (16.11.2019).
- Ulu, Ali ve Karakoç, İlknur (2004), “Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi”, **Planlama Dergisi**, 29, 59-66.
- Ulusoy, Ahmet ve Akdemir, Tekin (2009), “Yerel Yönetimler ve Mali Özerklik: Türkiye ve OECD Ülkelerinin Karşılaştırılmalı Analizi”, **Balıkesir Üniv. Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, 12. (21), 259-287.
- UNCTAD (2004), “Incentives”, World Investment Report, United Nations,5 https://unctad.org/en/Docs/iteit20035_en.pdf (16.11.2019).
- URL,<http://mohua.gov.in/upload/uploadfiles/files/Detailed%20Note%20on%20the%20program.pdf> (12.11.2019).
- URL,<https://www.garantimortgage.com/kentsel-donusum-kredisi-sartlari-nelerdir.aspx> (12.11.2019).
- URL,<http://mohua.gov.in/upload/uploadfiles/files/MoHUA%20WB%20India%20Smart%20Cities%20Program.pdf> (12.11.2019).
- URL, <http://www.businessdictionary.com/definition/urban-renewal.html> (12.11.2019).
- URL, <http://www.fdk.or.jp/en/pdf/rej2018.pdf> (12.11.2019).
- URL,<http://www.inspiringcities.org/the-twelve-principles-for-cautious-urban-renewal/>, (12.11.2019).
- URL,<http://www.japaneselawtranslation.go.jp/law/detail/?ft=1&dn=1&x=0&y=0&co=01&ia=03&ky=special+zone&page=60> (12.11.2019).
- URL, <https://www.ebrd.com/who-we-are/history-of-the-ebd.html>, (12.11.2019).
- URL,<http://www.jbic.go.jp/wp-content/uploads/page/2016/12/57418/jbic-brochure-english.pdf> (12.11.2019).
- URL, <https://www.umweltbundesamt.de/en/public-building-law> (12.11.2019).
- URL, <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/kokusentoc/menu.html#toshisaisei> (12.11.2019).

URL,<http://www.planlama.org/index.php/planlamaorg-yazlar6/planlamaorg-yazlar/58-planlamaorg-yazlar/prof-dr-mehmet-cubuk/716-kamu-politikalar-ve-kentsel-politikalar-n-ehircilik-uygulamalarnda-anahtar-rolue-ve-duenyadaki-gelimelerden-tuerkiye-gerceine-bak?showall=&start=4> (12.11.2019).

URL,<https://www.latestlaws.com/bare-acts/central-acts-rules/property-laws/urban-land-ceiling-regulation-act1976/> (12.11.2019).

URL, <http://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/> (12.11.2019).

URL,<https://www.tarimorman.gov.tr/BSGM/Belgeler/Uluslararası%20Kurulu%C5%9Flar/JICA.pdf> (20.11.2019).

URL, <https://altyapi.csb.gov.tr/surdurulebilirlik-performansli-kentsel-donusum-super-kent-sistemi-projesi-haber-20704> (20.11.2019).

URL,<https://newclimateeconomy.report/2016/wp-content/uploads/sites/2/2014/08/NCE-cities-web.pdf> (20.11.2019).

URL,https://khub.net/c/document_library/get_file?uuid=391a2d24-93d4-4a46-a6a8-f48e5df1eb96&groupId=5578781 (20.11.2019).

URL, <https://legcounsel.house.gov/Comps/81-171.pdf> (20.11.2019).

URL,<https://renewaltrust.co.uk/what-we-do/community-connections/area-based-grants/> (20.11.2019).

URL,<https://urbanland.uli.org/news/ten-principles-urban-regeneration-making-shanghai-better-city/> (20.11.2019).

URL,<https://www.eib.org/en/projects/loans/index.htm?q=&sortColumn=loanParts.loanPartStatus.statusDate&sortDir=desc&pageNumber=0&itemPerPage=25&pageable=true&language=EN&defaultLanguage=EN&loanPartYearFrom=1959&loanPartYearTo=2019&orCountries.region=true&countries=TR&orCountries=true&orSectors=true> (20.11.2019a).

URL, <https://www.eib.org/en/projects/sectors/index.htm> (20.11.2019b).

URL,https://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/UrbanDevelopment/UrbanDevelopmentGrants/grants_node.html;jsessionid=F70D4AEAB6DFA289E7C7B4AF8A84F88C.live11294 (20.11.2019).

URL, <https://www.gao.gov/products/109479> (20.11.2019).

URL, <https://www.huduser.gov/portal/datasets/lihtc.html> (20.11.2019).

URL, <https://www.imf.org/external/np/pp/eng/2015/042015.pdf> (20.11.2019).

URL, https://www.jetro.go.jp/en/invest/incentive_programs/ (20.11.2019).

URL, <https://www.jica.go.jp/turkey/turkish/index.html> (20.11.2019).

- URL, <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/programas/index.php?p=237077> (20.11.2019).
- URL, <https://www.jica.go.jp/english/publications/reports/annual/2007/index.html> (20.11.2019).
- URL, <https://urban-regeneration.worldbank.org/about> (20.11.2019).
- URL, <https://www.isbank.com.tr/TR/hakkimizda/haberlerve%20medya/haberler/Sayfalar/haberler.aspx?28FF4676-2ECB-4641-982A-01EE5A05CD16YearMonth=201405&4DDCBC12-B456-4049-8BDA-FB3415CAE7E1idCol=1538> (20.11.2019).
- USEPA (2019), Brownfields, <https://www.epa.gov/brownfields> (20.11.2019).
- Üzümcü, Adem ve Doğan, Adem (2001), “Türkiye ve Sivas’ta Yatırım-Kobi Teşviklerinin Gelişimi”, **Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi**, 2 (1), 299-318.
- Van, Bommel Janneke (2006), “Knowledge and Learning in Complex Urban Renewal Projects; Towards A Process Design”, 46th Congress of the European Regional Science Association: "Enlargement, Southern Europe and the Mediterranean", Volos, Greece.
- Verkasalo, Aino ve Hirvonen, Jukka (2017), "Post-war Urban Renewal and Demolition Fluctuations in Sweden", **Planning Perspectives, Taylor & Francis Journals**, 32(3), 425-435.
- Von Hoffman Alexander (2000), “A Study in Contradictions: The Origins And Legacy Of The Housing Act Of 1949”, **Housing Policy Debate**, 11(2), 299-326.
- Weber, Rachel ve Goddeeris, Laura. (2007), “Tax Increment Financing: Process And Planning Issues”, .Lincoln Institute of Land Policy. Retrieved, [https://www.cdfa.net/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/\\$file/goddeeris-weber-financing.pdf](https://www.cdfa.net/cdfa/cdfaweb.nsf/ord/dee466796291554d8825793600641312/$file/goddeeris-weber-financing.pdf), (19.11.2019).
- Weingast, Barry R. (2009), “Second Generation Fiscal Federalism: The implications Of Fiscal Incentives”, **Journal of Urban Economics**, 65 (3), 279-293.
- World Bank (2013), “Urbanization beyond Municipal Boundaries: Nurturing Metropolitan Economies and Connecting Peri-Urban Areas in India”, <http://documents.worldbank.org/curated/en/373731468268485378/Urbanization-beyond-municipal-boundaries-nurturing-metropolitan-economies-and-connecting-peri-urban-areas-in-India> (19.11.2019).
- World Bank (2015a), “Urban Regeneration-Washington”, <https://urban-regeneration.worldbank.org/Washington> (19.11.2019).
- World Bank (2015b), “Tax Increment Financing (TIF)”, <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/17> (19.11.2019).

- World Bank (2015c), "Payment-in-Lieu-of-Taxes (PILOT)", <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/18> (19.11.2019).
- World Bank (2015d), "Business Improvement Districts", <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/16> (19.11.2019).
- World Bank (2015d), "Tax Incentives", <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/25> (18.11.2019).
- Yaakup, A. B. ve Healey, R.G. (1994), "A GIS Approach to Spatial Modelling for Squatter Settlement Planning in Kuala Lumpur, Malaysia." **Environment and Planning, B: Planning and Design**, 21, 21- 34.
- Yakupçebioğlu, Hüseyin (2016), "Kentsel Dönüşüm Kapsamında Yapılan İnşaatların Yapılış Biçimleri, Devlet Yardımları, Teşvikleri, Muafiyetler, Vergi ve Muhasebe Uygulamaları" **Mali Çözüm Dergisi**, 26, 251-265.
- Yasin, Melikşah (2005), "Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, 60, 105-137.
- Yaslıkaya, Refik (2016), "Kentsel Yenileme mi? Soylulaştırma mı?", 4. Uluslararası Kentsel ve Çevresel Sorunlar ve Politikalar Kongresi, 3. Oturum, Kentsel Dönüşüm, 235-243.
- Yavan, Nuri (2011), **Teşviklerin Sektörel ve Bölgesel Analizi: Türkiye Örneği**, Maliye Hesap Uzmanları Vakfı Yayınları, 27, Ankara.
- Yayar, Rüştü ve Demir, Yusuf (2012), "Bölgesel Kalkınma ve Yatırım Teşvikleri: Tokat İlinde Bir Uygulama", **Erciyes Üniv. İ.İ.B.F. Dergisi**, 39, 119-146.
- Yenice, M. Serhat (2014), "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi", **Balıkesir Üniv. Fen Bil. Enstitüsü Dergisi**, 16 (1), 76-88
- Yüksel, Özge (2007), **Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniv.-Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Zamanov, Ayaz ve Bahçelioğlu, İrem (2013), "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Ortaklık Modeli" CRP488 -Institutional Aspects of Urban and Regional Planning, [https://www.academia.edu/6161065/T%C3%BCrkiyede_Kentsel_D%C3%B6n%C3%BCm%C3%BCn%C3%BCn%C3%BCn_Cm_Akt%C3%B6rleri_ve_Ortaklık_Modeli](https://www.academia.edu/6161065/T%C3%BCrkiyede_Kentsel_D%C3%B6n%C3%BCm%C3%BCn%C3%BCn%C3%BCn%C3%BCn%C3%BCn_Cm_Akt%C3%B6rleri_ve_Ortaklık_Modeli) (20.11.2019).

ÖZGEÇMİŞ

Fatma Zehra ÖZDAŞ, 20.02.1978 tarihinde Trabzon İli Çaykara İlçesi'nde doğdu. 1988 yılında Gazipaşa İlkokulu'nu; 1994 yılında Trabzon İmam Hatip Lisesi'ni; 2002 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi – İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, İktisat Bölümü'nü; 2017 yılında Avrasya Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü'nü bitirdi. 2014 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi – Sosyal Bilimler Enstitüsü, Maliye Anabilim Dalında yüksek lisans programına başladı.

ÖZDAŞ, bekar olup İngilizce bilmektedir.