

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KUZAY
ANKARA KENT GİRİŞİ PROJESİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
İnş. Müh. Hakan ZEYDANLI
(501011656)**

**Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 25 Aralık 2006
Tezin Savunulduğu Tarih : 19 Ocak 2007**

**Tez Danışmanı : Dr. Akın ERİŞKON
Diğer Jüri Üyeleri: Yrd. Doç. Dr. Funda YİRMİBEŞOĞLU
Dr. Murat KURUOĞLU**

OCAK 2007

ÖNSÖZ

‘Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi’ konu başlığı altında okuyacağınız bu çalışma kent yöneticileri, mimar, mühendis ve konuya ilgi duyanlara rehber olması için hazırlanmıştır. Öncelikle konu kavramlar ve dünyadaki uygulamalar bazında incelenmiş daha sonra da ülkemizdeki kanuni altyapısı anlatılmıştır. Yeni bir vizyon ile finans-hukuk-tasarım-mühendislik-yönetim çemberinde konu detaylandırılmıştır. Tezimi hazırlarken Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimi mühendisleri ve diğer ilgili kamu-özel sektörde çalışan birçok insanın yardımı ve fikirleri yol gösterici olmuştur. Danışman hocam Dr. Akın Erişkon ve bölümdeki diğer hocalarıma da katkılarından dolayı teşekkür ederim.

07.04.2006

Hakan ZEYDANLI

İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR	vi
TABLO LİSTESİ	vii
ŞEKİL LİSTESİ	viii
ÖZET	ix
SUMMARY	x
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KAVRAMLAR.....	2
3. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KISA TARİHÇESİ	4
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE IŞIK TUTACAK BAZI İFADELER.....	6
5. ÖZEL SEKTÖR AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ.....	8
6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLERİ	10
7. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YENİ EĞİLİMLER	14
7.1 Proje Ortaklık Örnekleri	15
8. KONUT ALANLARINDA BOZULMA VE KONUT ALANLARI YENİLEME STRATEJİLERİNDE AVRUPA VE AMERİKA DENEYİMLERİ..	18
8.1 Batı Ülkelerinde Kentsel Çöküntü ve Yoksulluk	19
8.2 A.B.D.'deki Çöküntü Alanları	20
8.3 Kentsel Çöküntü ve Yoksulluk İçindeki Mahallelere İlişkin Avrupa Deneyimi.....	22
8.3.1 Kentsel Konut Piyasasında Çöküntü Sorununa İlişkin Açıklamalar	27
8.3.2 Çöküntü Süreçleri.....	28
8.3.3 Yenileme Süreçleri – Gentrifikasyon (Soylulaştırma).....	31
8.4 Avrupa’da Konut Alanları Yenileme Politikalarının Tarihsel Gelişimi.....	33
8.4.1 Politikalardaki Farklılıkların Açıklanması	34
9. KENTSEL YENİLEMEDE ULUSAL TEMEL STRATEJİLER.....	38
9.1 Genel Konut Alanları Yenileme Çalışması	38
9.2 Güçlü Merkezi Öncelikler Stratejisi	39
9.3 Sınırlı Kamu Katılım Stratejisi	40
9.4 Seçilen Stratejilere İlişkin Bazı Açıklamalar	41
10. AVRUPADA ÇÖKÜNTÜ İÇERİSİNDEKİ YENİ KONUT ALANLARINA YÖNELİK SON POLİTİKALAR	43

11. AVRUPA VE A.B.D.'DE KENTSEL ÇÖKÜNTÜ VE KONUT ALANLARINDA YENİLEME DENEYİMLERİNDEN ÇIKARILABİLECEK DERSLER.....	45
11.1 Kentsel Yenileme ve Konut Alanlarında Yenilemenin Tasarlanmasına Yönelik Öneriler	46
12. KENTSEL GELİŞMENİN FİNANSMANI VE BAZI DÜŞÜNCELER.....	50
12.1 Mevcut Kentsel Arsa Geliştirme Uygulamaları ve Altyapı Sunumuna İlişkin Sorun Alanları.....	51
12.2 Kentsel Yönetim Kentsel Arsa ve Altyapı ile İlgili Düzenleme Önerileri.....	56
13. ARSA PİYASASININ YENİDEN YAPILANDIRILMASI: KENTSEL YÖNETİM, PLANLAMA VE KENTSEL ALTYAPI KONULARINDA DÜZENLEMELERE YÖNELİK ÖNERİLER.....	58
13.1 Yerel Yönetim Birimlerinin Yeniden Düzenlenmesi Yerel Yönetim Birimleri ve Yetki Alanları.....	58
13.2 Yerel Yönetimlerin Finansman Kaynakları	60
14. YEREL YÖNETİMLERDEKİ KARAR SÜREÇLERİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER.....	62
15. PLANLAMA SİSTEMİNİN YENİDEN TANIMLANMASI VE KURUMLAŞTIRILMASI.....	64
15.1 Yeni Planlama Yaklaşımının Geliştirilmesinde Temel İlkeler.....	65
16. ALTYAPI KONUSUNDAKİ DÜZENLEMELERİN KENTSEL ARSA SUNUMUNU ARTIRACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ	72
17. ARSA SUNUMU, FİNANSMAN, ALTYAPI DÜZENLEMELERİ, PLANLAMA HAKKINDA GENEL ÖNERİLER.....	74
18. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE GÜNCEL BİR ÖRNEK: KUZEY ANKARA KENT GİRİŞ YOLU (PROTOKOL YOLU) PROJESİ	76
18.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	76
18.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Kentsel Tasarım ve Peyzaj Ön Proje Bilgileri	80
18.2.1 Proje Alanının Tanımı	81
18.3 Proje Kararları.....	86
18.3.1 Fiziksel Dönüşüm Kararı.....	86
18.3.2 Dönüşümün Nasıl Olacağı Kararı	86
18.3.3 Dönüşümün Kimler İle Yürütüleceği Kararı	87
18.4 Tasarım Kararları	88
18.4.1 İlkeler	88
18.5 Ön Fizibilite	90
18.5.1 Projelendirmede Plan Kararları	90
18.6 Yatırım Yaklaşık Maliyeti	91
18.7 Yatırım Yaklaşık Gelir Tablosu	92
18.8 Yatırımın Gelir Gider Tablosu.....	93
18.9 Projenin Detayları.....	93
18.9.1 Tasarım Anlayışı	96
18.9.2 Projelendirmede Etaplar	100
18.10 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	100
18.10.1 Proje Yerinin Tanımı	100
18.10.2 Tasarım	101
18.10.3 Yapıların Tanımı.....	102
18.11 Proje Özet Bilgileri	107

18.11.1	Proje Temel İlkeleri.....	107
18.11.2	Öncelikli Proje Alanı Büyüklüğü	107
18.11.3	Haksahiplerinin Alacakları	108
18.11.4	Haksahiplerine Verilecek Daire Büyüklüklerinin Belirlenme Yöntemi ve Bazı Son Detaylar	109
19.	SONUÇLAR VE ÖNERİLER	110
	KAYNAKLAR	113
	EKLER.....	114
	ÖZGEÇMİŞ.....	115

KISALTMALAR

TOKİ:	Toplu Konut İdaresi
UA :	Uygun Alan
AJE :	Ayrıntılı Jeolojik Etüd
3E :	Ekonomi, Ekoloji, Eşitlik
KİT :	Kamu İktisadi Teşekkülleri
SSCB:	Sovyet Sosyalist Cumhuriyetler Birliği
GAP :	Güney Doğu Anadolu Projesi
KDF :	Kentsel Dönüşüm Fonu
PGO...:	Proje Geliştirme Ortaklığı
PYO...:	Proje Yatırım Ortaklığı
MDO...:	Mahalle Dönüşüm Ortaklığı
İHTr...:	İmar Haklarının Transferi
İHM...:	İnsan Haklarının Menkulleştirilmesi
POP...:	Proje Ortaklık Payı
ÖA...:	Öncelikli Alan

TABLO LİSTESİ

Tablo 7.1 : Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem	14
Tablo 18.1: Haksahipleri Konut Detayı	104
Tablo 18.2: Haksahiplerinin Konut Büyüklükleri.....	104
Tablo 18.3: Haksahiplerine Ait Dükkanlar	104
Tablo 18.4: Finans Sağlayan Konutların Detayı	105
Tablo 18.5: Tapulu imarlı Arsası Bulunanların Alacağı Daireler	108
Tablo 18.6: Tapulu İmarsız Arsası Bulunanların Alacağı Daireler	108
Tablo 18.7: Tapu Tahsis Belgesi Olanların Alacağı Daireler	109

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 6.1: Kentsel Dönüşümün Akış Şeması	10
Şekil 6.2: Hükümet – Metropol ve Mahalle Yönetimi	12
Şekil 8.1: El Değiştirme ve Çöküntü	30
Şekil 8.2: Soylulaştırma ve Yenileme Süreci	32

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ VE KUZEY ANKARA KENT GİRİŞİ PROJESİ

ÖZET

Son günlerin sık duyulan kavramlarından biri kentsel dönüşüm projeleridir. Bu projelerin kapsamı büyük, sonuçları ise sadece sektörel etkilerin yanı sıra, toplumsal etkiler yaratarak makro ekonomiye ciddi katkılar yapacak projelerdir. Projeler şehirlerin çehresini değiştirecek ve yeni cazibe merkezleri yaratacaktır. Bu sayede projeler bölgenin emlak piyasasını hareketlendirmekle beraber şehirde emlak piyasasında bir etkiye sahip olacaktır. Genelde varoşlarda yapılan bu dönüşüm projeleri bölgede yaşayan hak sahiplerinin daha yaşanabilir ortamlara kavuşmasıyla bu kesimin daha kaliteli kamu hizmeti almasına sebep olacaktır. Tüm etkiler domino etkisi ile düşünülünce başlanılan projeler ülkenin sosyo- ekonomik durumuna pozitif yönde katkı sağlayacaktır. Konunun finans ve hukuk boyutuda karmaşıktır. Hak sahipleri ile girişimci diye tanımladığımız belediye veya kamu ilişkisi, anlaşma şartları ve anlaşmazlık noktaları irdelenmiştir. Tez içerisinde finans modelleri ve hukuki prosedürleride bulacaksınız. Bu çalışmanın konuya ilgi duyanlara, mühendis ve mimarlara, şehir yönetici ve adaylarına faydalı olacağını umut ediyorum.

URBAN REGENERATION PROJECT AND PROJECT OF ENTERING NORTH ANKARA

SUMMARY

One of the concepts being heard mostly in recent days are urban regeneration projects. The ranges of these projects are big and the results of them are the ones creating also social effects beside the sectoral effects seriously contributing to macro economies. The projects will change the face of the cities and create new charming centers. So the projects are going to activate the retail market though have a big role on the retail market. These transformation projects usually being done in suburbs together with the right owners obtaining the more “able to live” environments will cause this region of people to get public services having more quality. By thinking all effects together with domino effect between the projects being started are going to contribute to the social economic situation of the country positively. Also financial and law extensions of the issue are complicated. The relation between the municipality and public that we define as right owners and entrepreneur and the points of the agreements and conflicts are studied carefully. Also you will able to find the financial models and law procedures in the thesus. I hope my study will be useful for engineers, architects, people interesting the matter, city administrators and candidates.

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı ülkemizde yeni bir kavram değildir. Ancak kentleri dönüştürecek yenileyecek projelerin hayata geçirilmesi son yıllarda karşılaştığımız bir uygulamadır. Bu uygulamalar ile kentlerde yeni cazibe merkezleri oluşmakta gecekonduların bölgeleri rehabilite edilmektedir.

Kavramlar, ülkemizde konunun tarihçesi, özel sektörün konumu, dönüşümü tetikleyen faktörler, bir ilde bu projenin nasıl yürütüleceği irdelenmiştir. Yapılan bu çalışmada bu projelerin karar ve yapım aşamalarında nelerin yapılabileceği Avrupa ve Amerika deneyimleri de aktararak bulunmaya çalışılmıştır. Ülkemizde ulusal temel stratejiler neler olmalıdır diye tartıştık. Özelde ise Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesini ele alarak Türkiye'nin bu noktada en büyük faal projesinin detaylarını ve uygulama metodunu anlattık. Haksahipleri ve kamunun ilişkisinin nasıl olduğu ve nasıl olması gerektiğini araştırdık. Sık sık öneriler bölümleriyle yapılan çalışmalara pratiklik katmaya çalıştık.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KAVRAMLAR

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem planıdır. Kentsel dönüşümün hedefi, sürdürülebilir yaşanabilir sağlıklı ve çağdaş kentlerin yaratılmasıdır.

Kentler yaşayan değişen ve dönüşen yapıdadırlar. Kentler çok çeşitli sebeplerden dolayı değişme ve dönüşme baskısı altındadır. Bu doğal bir süreçtir. Ancak değişim ve dönüşüm süreçlerini planlamaz ve profesyonel politikalar geliştirmesek bu süreç gelişigüzel ve arzu edilmeyen durumlarla sonuçlanabilir ki ülkemizde yıllardır böyle gerçekleşmektedir. Dönüşüm kavramı değişim kavramından farklıdır ve yapısal bir değişimi kasteder. Kentin parçalarının nitelik değiştirmesi veya parçaların nitelik değiştirmesi ile kentin evrim geçirmesi dönüşümü ifade eder.[1]

Kentlerin dönüşümünü sağlayan etkenlerin başında kent nüfusunun sürekli artması gelir. Bunun sonucunda kent yeni alanlara doğru büyüyecek yeni konut ihtiyaçlarıyla beraber yeni alışveriş mekanları ve yeni rekreasyon alanlarına da ihtiyaç duyulacaktır.

İkinci en önemli etken ise kentin ekonomisinin gelişmesi ve dünya ile entegre olmasıdır. Kentin gelişmesi, artan refah, tüketim kalıplarının değişmesi, artan özel araba sahipliği ve bu talepleri karşılamak için yapılan yolları, geliştirilen altyapılar çok yönlü değişme talepleri yaratmaktadır. Örneğin bir kentte yapılan metro gibi ekspres yollar gibi, büyük hizmet ve eğitim kampüsleri gibi gelişmeler kentteki havayı değiştirmekte ve kent mekanında dönüşümler başlatan tetikleyiciler olarak çalışmaktadır. Kentte yaşanan gelişmeler veya krizler, kentte yaşayan toplumun yapısını değiştirir. Bu da kent mekanındaki konut alanlarının prestij sıralamasını değiştirir. Konut mekanlarının prestij sıralamasındaki değişimler, hizmet sektörünün kent mekanındaki yer seçimlerini ve konut sektörünün kent mekanında hangi noktada ne türde bir sunum yapacağını belirler.

Kentin dönüşümüne etki eden üçüncü bir faktör olarak yapıların eskimesi ya da doğal afetler sonucu işlevlerini yitirmesi veya yitirecek olma riskidir. Bu faktörler çeşitlendirilebilir.

Kentsel dönüşümün, kentsel yenileme ve kentsel canlandırma türleri mevcuttur. En radikal ve en kapsamlı kentsel dönüşüm sistemi var olanı yıkıp yerine yenisini yapmaktır. Bu tarz yenilemenin rasyonel olması için bölgenin bir çöküntü alanı olması rantların çok düşmesi gerekir. Bu noktada yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi çok karlı bir yatırımda olur.

Yıkıp yeniden yapmak bölge şartlarında her zaman söz konusu olmayabilir. Bu durumda sağlıklılaştırma, imar ıslah ya da yeniden canlandırma denilen, mevcut yapıları koruyarak gerçekleştirilen dönüşümlerdir[1]. Bölge imar bakımından meşru değilse o alanın meşru hale getirilmesi, o yerlerde yaşayanlara güvence verilmesi ve yaşam performansının yükseltilmesi söz konusuysa, bu tür dönüşüm imar ıslah olarak adlandırılır. Alandaki fiziksel yapının sağlıklılaştırılması ve yasal meşruiyetinin gerçekleştirilmesiyle yetinilmiyor ayrıca o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin de canlandırılması söz konusu ise gerçekleşecek dönüşüm yeniden canlandırma diye adlandırılır.

Tüm bunların dışında başka çeşitli dönüşüm tipleride vardır. Korunması gereken alanlarda yapılan dönüşüm(tarihi alanlar vs.), bir bölgeye yeni bir işlev vermek (laleli örneği), kırsal toprakların kent kullanımına açılması ile oluşturulan yeni alanlar (uydu kentler vs.) dönüşüm projelerine verilecek örneklerdir.

3. ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KISA TARİHÇESİ

Cumhuriyetle birlikte Osmanlıdan kalan iki büyük kentimiz vardı: İstanbul ve İzmir. Bu iki şehir sakinlerinin çoğu levanterler ve azınlıklardan oluşuyordu. İstanbul ve İzmir limanları ülkemizin dışa açılan pencereleriydi. Ticaret ve finansın başkenti bu iki şehirdi. İki ilimiz ülkemizde üretilen malları dış ülkelere göndermek ve ihtiyaç duyulan hammadelerin alımının yapıldığı yerlerdi. Diğer illerimizde yaşayanlar ticaretten ve üretimden çok el sanatları, gıda maddeleri üretimi, tarım, halı mobilya üretimi gibi işlerle yaşamını sürdürmekteydi. Anadolu kentleriyle iki büyük ilimiz arasındaki iletişim ve bağda ulaşım imkânlarının kısıtlı olmasından dolayı gelişmemişti.

Cumhuriyetle beraber Ankara başkent olunca, devlet bürokrasisi, elçilikler Ankara'ya taşındı ve yeni bir cazibe merkezi olarak Ankara üçüncü büyük ilimiz oldu. İmar faaliyetleri arttı. Kentin büyümesiyle kentin ihtiyaç duyduğu sanayi oluşmaya başladı. Sanayide alt yapı çalışmalarını getirdi. Ankara Orta Anadoluda ekonomik gelişmenin büyüme merkezi olarak, çevresinde yeni sanayi kentlerinin oluşmasını teşvik etti.

1950 li yıllarda bu üç ilimizin diğer illerle bütünleşmesi için yollar ve ulaştırma olanaklarının geliştirilmesi yoluna gidildi. Daha sonra da köylerin kentlere bağlanması izledi bu süreci. Bu ulaşım imkânları sayesinde tarım ürünlerinin büyük kentlere ve büyük kentlerden de sanayi ürünlerinin Anadolu illerine taşınması sayesinde diğer illerimizin büyüme süreci hızlandı. Makineleşmenin artması ile özellikle üç büyük ilimizde istihdam gereksinimi doğmuş bunun sonucunda Anadoludan bu üç ilimize gelen aileler hem kısıtlı imkânlarından dolayı hem de alışkanlıklarından vazgeçememe gibi sebeplerle gecekondular mahalleleri oluşturdular.

Ülkemizde kentlerin gelişiminde, KİT'lerin Anadoluda yatırım yapması bu bölgelerde yatırımın ardından altyapıyı getirmesi ve kalifiye insan yetiştirme sonucu toplumsal kaliteyi arttırmasının katkısı büyüktür. Bugün Ereğli, Karabük, İskenderun bağlı bulunduğu illerden çok daha büyük mega kasabalardır[4]

Başta İstanbulda olmak üzere, büyük kentlerin dolaylarına yerleşen sanayi çeşitli nedenlerle kentlerin dışına, Anadolu ve Trakya'ya sıçradı. Özellikle üretimi ülkemizde yapıp Avrupa'ya gönderilen ürünlerin gidiş maliyetlerini düşürmek için bazı fabrikalar Trakya'ya doğru kaydılar. Buna en iyi örnek Çerkezköydür. Bu sonucun bir sebebi de şehir merkezlerinde artan arsa maliyetleridir. Bu sebeple Bursa Kocaeli Tekirdağ gelişim göstermiştir[4]

1980 li yıllarda Anadolu'nun küçük illerinde sermaye birikimini, ülke çapında girişimci sayısının artmasıyla birçok kentte büyük kentlerden bağımsız sanayileşme hareketleri başladı. Artan eğitim olanakları ve teknoloji transferleri bu süreci hızlandırdı. Eskişehir bunlardan biridir.

İran Irak savaşı, SSCB'nin dağılması ile sınır ticareti ve dış pazarlar gelişti. AB ile entegre olma isteği, ihracat artış beklentisini getirdi ve Gaziantep'ten Çorum'a Eskişehir'den Kayseri'ye uzanan bir alanda sanayileşme ve varolan kentlerin büyümesine yeni imkânlar getirdi. GAP projesi bölgede bulunan illerin büyümesinde yatırımların bu bölgelere çekilmesinde faydalı olmuş özellikle Şanlıurfa bu yolla gelişim göstermiştir. Yine küçük sanayi ve el sanatları geleneği olan Denizli bir tekstil kenti haline gelmiştir.

Yaz ve kış turizmi de kentlerimizin gelişiminde önemli role sahiptir. 1970'li yıllardan sonra Muğla Aydın İzmir ve Antalya yaz turizmi 1990'lı yıllardan sonra da Kayseri kış turizmi etkisiyle gelişim göstermiştir.

Yapılan bazı yurtdışı kaynaklı araştırmalar sonucunda dünyamızda genel bir iklim değişimi sonucu ortalama sıcaklıkların elli ve yüz yıl sonra bugünkü değerlerinden daha düşük olacağı, nüfus yoğunlaşmasının ekvatora yakın noktalara doğru yada ılıman sıcak bölgelere doğru artacağı, Akdeniz havzasının önem kazanacağı ve ülkemizde de kıyı kentlerinin büyük gelişim göstereceği vurgulanmıştır. Elli-yüz yıllık bir süreçte ülkemizin en kalabalık şehrinin İstanbul değil Antalya olacağı bu süreçte Mersin'in yeniden yapılacağı ve en önemli ticaret şehri haline geleceği belirtilmektedir.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE IŞIK TUTACAK BAZI İFADELER

II. dünya savaşı sonrasında yaşanan kırdan kente göç, sanayileşme ve kentleşme süreci başta büyük illerimiz olmak üzere tüm kentlerimizin ekonomik, demografik, sosyal ve kültürel yapısını kökten değiştirmiştir. Bu süreç sonunda kentlerde farklı özelliklerde ve kategorilerde yapı stokları meydana gelmiştir.

Doğal ve kültürel çevreye büyük zararlar vererek oluşan bu yapı stoku kalite ve standartlar açısından olduğu kadar yangın deprem doğal afetlere karşı da ciddi risklerle karşı karşıyadır.

Kalkınma politikalarının geliştirilmesiyle, kentsel mekânların dönüştürülmesine öncelik verilecek ve bu kalitesiz yapı stokunun nasıl ve ne şekilde eritileceği en önemli konu olacaktır.

Arz ve talep kategorilerinin dengesiz gelişmesi, karşılanmamış talep alanları yarattığı gibi (en yoksul kesimlerin konut ve kentsel talepleri) kimi alanlarda önemli ölçüde arz fazlası konut ve yapı stokları ortaya çıkarmıştır.

Türkiye’de yapılaşmanın özellikle konut üretiminin %50’si kaçak oluşmuştur.

Ruhsatlı yapı üretiminde yeterince ve kurallara uygun olarak denetlenmediği ve standartların düşük olduğu bilinmektedir.

Özelde İstanbul’u ele alırsak; Marmara Denizi ve İstanbul için ulusal ve uluslar arası araştırmaların ortaya koyduğu 30 yıl içinde 7 şiddetindeki bir depremin % 65 olasılıkla olacağı, kapsamlı bir kentsel dönüşüme zorlamaktır[6]

1950 de bir milyonu aşan İstanbul nüfusu bugün on milyonu aşmıştır. İki milyonu aşan konutun yarısı kaçak ve ruhsatsızdır.

1950-1975 yılları arasında yapılan beş yüz bin konutun ruhsatlı olan yaklaşık yarısı betonarme olarak, diğer yarısı kaçak gecekondular olarak inşa edilmiştir[6].

1975-1998 arası yapılan 1.2 milyon konutun ruhsatlı olan yarısı İstanbullu ikinci derece deprem bölgesi kabul eden yönetmeliğe göre yapılmıştır. Ruhsatsız yapılan betonarme konutlarda ise teknik kurallara uyulmadığı kullanılan betonun kalitesizliği ve bunu sonucunda çürüyen donatılar bilinen gerçeklerdir.

1985-1995 yılları arasında toplu konut fonundan desteklenen kooperatifler eli ile gerçek talebin çok üstünde konut üretilmiştir. On binlerce konut yarı yarıya boş durmaktadır. Bu stok iyileştirme programlarında geçici yerleşme alanları olarak kullanılabilir.

İstanbul'da nüfus artış hızı durmuş ve tersine göç hareketi kısmen olsa da başlamıştır.

1998 yılında deprem yönetmeliği değişmiş ve İstanbul 1. derece deprem bölgesi kabul edilmiştir.

Deprem araştırmalarında olası 7 şiddetindeki depremin İstanbul'da 40 bin konutu tam hasara (yassı kadayıf hali), 300 bin konutu ağır ve orta hasara uğratacağı, can kaybının en az kırk bin mal kaybını ise en az 50 milyar dolar olacağını ortaya koymaktadır[6]

İstanbul Türkiye'nin en büyük ve en kozmopolit şehri olduğu için İstanbul'un durumu genel bir kentsel dönüşüm projesi için geçerli verileri ortaya koyabilir.[7]

5. ÖZEL SEKTÖR AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ

Geçtiğimiz yüzyılın son çeyreğine damgasını vuran 'Toplu Konut' ya da 'Yeni Yerleşme' kavramları yerini, yeni yüzyılın ilk çeyreğinde 'Kentsel Dönüşüm' kavramına bırakacağı benzetilmektedir. Kentsel Dönüşüm yenileme, sağlamlaştırma, iyileştirme vb gibi birtakım kavramları da kapsamış görünmektedir. Bu kavramsal karmaşa, ancak, süreç içinde uygulamalı örneklerle ortadan kalkacaktır. Kentsel Dönüşüm kavramını yeniden ele alırken birtakım tespitleri doğru yapmakta yarar bulunmaktadır.

"Birinci tespit, kentlerimizin büyük bir çoğunluğunun, son 30 yıl içinde hızlı bir dönüşüm süreci yaşamış olmasıdır. Mevcut yapı stokumuzun % 70'inin son 30 yıl içinde gerçekleştiğini dikkate alırsak bunun ne kadar hızlı olduğu ortaya çıkmaktadır.

İkinci tespit ise bu süreç içinde kentlerimizin gayrimenkul ve rant odaklı büyüme içersinde olmasıdır. Bu durum, parsel bazında dikey yapılaşma yani apartmanlaşma dokusunu ortaya çıkarmıştır. Bu büyüme süreci içinde toplumsal ve çevresel gelişme hep yetersiz kalmıştır.

Üçüncü ise hızlı ve karmaşık bir kentleşmede yapılarımızın çok iyi olmadığıdır.

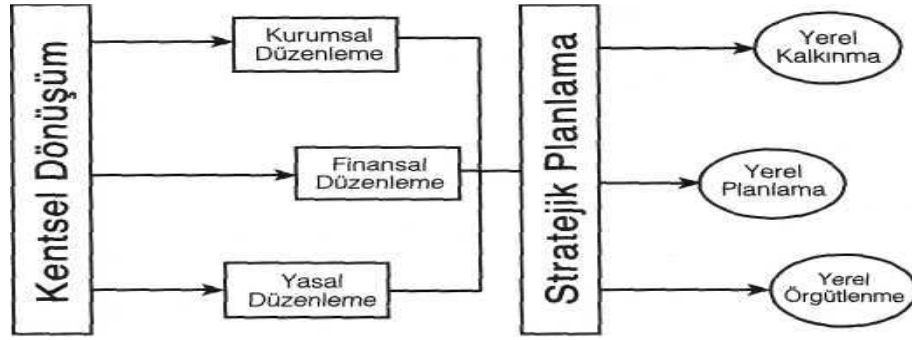
Bunun en önemli göstergesi ise Marmara depreminde 100 yapının 33 adedinin depremden hasarlı olarak etkilenmesidir. Bu tespitleri dikkate alarak, yeni dönemin gündemini doğru belirlememiz gerekmektedir. Eğer kentlerimiz yeni bir dönüşüm süreci yaşayacak ise mevcut sorunları doğru saptayarak yeni gereklerin ne olduğunu ortaya koymamızda yarar vardır.

Avrupa Birliği sürdürebilir kalkınma için belirlediği ekonomi, ekoloji ve eşitlik (3E) temel kavramlarını dikkate alarak yeni gündemimizi belirlemek durumundayız. Ancak, bu temel ilkeleri dikkate alırken de kentlerimize özgü sorunları da dikkatlice değerlendirerek kendimize özgü model ve yöntemleri ortaya koymamız gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün önünde bulunan ve çözüm getirilmesi gereken sorunlar yada konuları; mülkiyet yapısının karmaşıklığı, hisselerin fazla olması, yapı yoğunluğunun yüksek olması, kurumlar arası yetki karmaşası, yasal düzenlemelerin yetersizliği, proje finansmanı yaratamama vb gibi sıralayabiliriz.

6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN GEREKLERİ

Kentsel Dönüşümün yeni bir anlayış içinde gerçekleşmesini sağlamak için ilk etapta kentlerimizin bir stratejik plana ihtiyacı bulunmaktadır. Stratejik planda kurumsal, finans ve yasal olmak üzere üç temel konuda öneriler geliştirilmelidir.



Şekil 6.1: Kentsel Dönüşümün Akış Şeması

Stratejik planın temel hedefi ise 3Y olarak adlandırabileceğimiz yerel kalkınma, yerel planlama ve yerel örgütlenme olmalıdır. Yani, aşağıdan-yukarı ve yukarıdan-aşağı karar süreçlerinin de ele alınacağı bir yaklaşım ortaya konulmalıdır.

Kentsel Dönüşümün bir bütünlük içinde ele alınması için ise ulusal, kent ve mahalle ölçeğinde birbirleri ile ilişkili stratejik planların hazırlanması gerekmektedir. Bu planlı büyümenin zorunlu temel taşı olmalıdır[3]

Ulusal ölçekte hazırlanacak olan stratejik planda, Kentsel Dönüşüm Birimi ve Kentsel Dönüşüm Fonu'nun (KDF) oluşturulması ve Kentsel Dönüşüm Yasasının konuları arasında yer almalıdır. Ayrıca, planda, ülke çapında genel stratejiler ve uygulama politikaları belirlenmelidir.

Kent ölçeğinde hazırlanacak stratejik planda ise özellikle fiziksel ve toplumsal projelerin gerçekleştirilmesi ve kamu, özel sektör ile sivil örgütlerin de katılabilecekleri bir ortaklık yapısı yer almalıdır.

Ortaklık, 'Proje Geliştirme', 'Proje Yatırımı' ve 'Mahalle Dönüşümü' konularında olmalıdır.

a)'Proje Geliştirme Ortaklığı'nın (PGO) amacı, özellikle proje yatırımlarının belirlenmesi, projelerin geliştirilmesi, projeler arası eşgüdüm sağlanması, ortak altyapının geliştirilmesi ve proje finansmanının yaratılması konularındaki stratejik kararların kamu ve özel sektör işbirliği için de alınmasına yardımcı olmaktır.

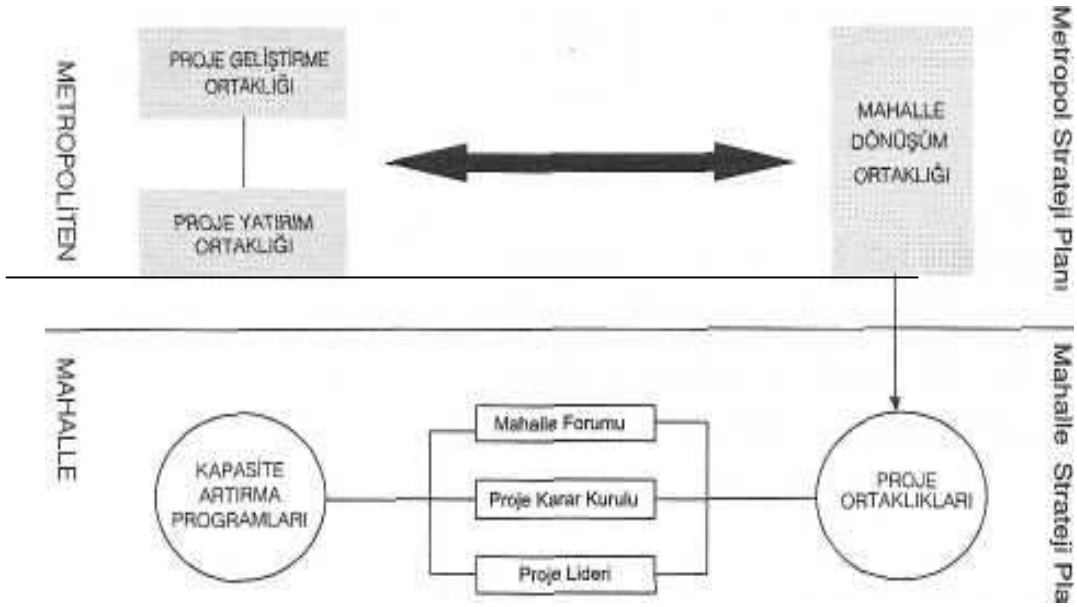
b)'Proje Yatırım Ortaklığı' (PYO), kamu özel sektör işbirliği içinde gerçekleştirilmesi düşünülen projelerin uygulanmasına yönelik bir ortaklıktır. Bu ortaklık, kamu özel sektör işbirliği çerçevesinde projenin uygulanmasına yönelik altyapı, üst yapı ve finans yaratma ve pazarlama konularındaki işbirliğini kapsamaktadır.

c)'Mahalle Dönüşüm Ortaklığı' ise (MDO), mahalle ölçeğinde geliştirilecek toplumsal ve ekonomik dönüşümü dikkate alan mahalleler arası sosyal eşitsizliği azaltan ve ekonomik gelişmeyi teşvik eden projelerin geliştirilmesinde kamu, özel sektör ve yerel halkın aktif katılımını sağlamaktır.

Mahalle ölçeğinde ise özellikle yerel halkın özellikle toplumsal ve ekonomik proje geliştirme konularında kapasitelerinin artırılması ve halkın proje karar süreçlerine aktif katılımının sağlanmasına yönelik bir stratejik planın hazırlanmasında büyük yarar bulunmaktadır.

Ayrıca, kamu ve özel sektör ile yerel halk arasında oluşturulacak, mahalle forumları, proje karar kurulları ve proje liderleri gibi kurumsal olmayan birtakım mekanizmaların, katılım ve proje demokrasisi açısından önemi olacaktır.

Kentsel dönüşüm brimi..... Kentsel dönüşüm yasası..... Kentsel dönüşüm fonu



Şekil 6.2: Hükümet – Metropol ve Mahalle Yönetimi

Kentsel Dönüşümün yeni gündeminin ana konusu 'gayrimenkul sektörü' ile 'finans sektörü'nün proje bazında buluşmaları olacaktır. Bu buluşma beraberinde, planlama, örgütlenme, proje ve arazi geliştirme, yenilikçi yöntemler ve proje finansmanı olmak üzere beş konu üzerinde yeni gündem maddeleri oluşturacaktır.

- Klasik imar planı anlayışı yerine stratejik ve eylem planı anlayışı,
- Kamu, özel sektör ve sivil toplum örgütleri arasındaki işbirlikleri ve ortaklıklar,
- Proje ve arazi geliştirmenin bir uzlaşma sonucunda oluşacağı ve bunun ön koşulunun ise taraflar arası güvenin olması gerekliliği ile tüm paydaşların katılacağı proje senaryosunun gerekliliği,
- Proje bazında imar haklarının toplulaştırılması (projeler arası imar haklarının transferi (İHTr) ve imar haklarının menkulleştirmesi (İHM) yöntemlerinin yaygın olarak kullanılması,

- Enflasyon ve kredi faizlerinin düşmesi sonucu ipotekli kredi, proje kredisi vb gibi finansal enstrümanların ortaya çıkması, alt konularını Kentsel Dönüşüm'ün kaçınılmaz gerekleri haline getirecektir.

7. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YENİ EĞİLİMLER

Tablo 7.1: Kentsel Dönüşümde Yeni Dönem

PLANLAMA	ÖRGÜTLENME	PROJE VE ARAZİ GELİŞTİRME	YENİLİKÇİ YÖNTEMLER	PROJE FİNANSMANI
Stratejik plan	Ortaklıklar	Senaryo	Toplulaştırma	İpotekli kredi
Eylem planı	İşbirlikleri	Uzlaşma	Transfer	Proje kredisi
		Güven	Menkulleştirme	Sertifika

Yeni gündemin en belirleyici konusunu örgütlenme oluşturacaktır. Proje bazındaki ortaklık ve işbirlikleri, dönüşüm sürecinin en belirgin gelişmeleri olacaktır. Özel sektör açısından özellikle kamu yönetimi ile yapacağı işbirlikleri ve ortaklıklar, kentsel dokuların parsel bazında yapılaşmasının dışında, proje ve mahalle bazında yapılaşma düzeninin oluşmasına büyük katkı sağlayacaktır.

Bu işbirliği içinde temel ölçü ise bireysel çıkar ile toplumsal ya da kamu çıkarı arasındaki dengenin iyi kurulması olmalıdır. Kamu ve özel sektör ortaklığı bu dengeyi sağlama temeli üzerine kurulmalıdır. Yeni gündem, birtakım eğilimleri de beraberinde getirecektir.

Bunlardan birincisi ve belki de en önemlisi imar hakkı, yerine yaratılan değerın paylaşımı olacaktır[4] Özel sektör-kamu ve mülk sahiplerinin proje bazında bir araya gelmeleri bu yaklaşımın benimsenmesini sağlayacaktır. İkincisi ise artık gayrimenkul odaklı proje geliştirme yerine insan odaklı proje geliştirme yaklaşımıdır. Bu yaklaşım projelerde yaşamsal değerlerin ön plana çıkmasını sağlayacaktır.

Üçüncüsü, yap-sat, sat-yap vb gibi parsel bazında yapılan bireysel yatırımlar yerine proje bazında kurumsal yatırımlar ön plana çıkacağı eğilimdir.

Dördüncü eğilim ise tek başına kamu ya da özel sektör bazlı proje geliştirme yani tek aktör yerine proje bazında ortaklıklar ve işbirliklerinin gerçekleşeceği çok aktörlü yapı olacaktır.

Yeni Eğilimler

İmar Hakkı	→	Değer Paylaşımı
Gayrimenkul Odaklı	→	İnsan Odaklı
Bireysel Yatırım	→	Kurumsal Yatırım
Tek Aktörlü	→	Çok Aktörlü
Proje Odaklı Yoğunlaşma	→	Proje ve Çevresi

Son olarak ise yalnızca yatırımı yapılan proje üzerinde odaklaşma yerine yatırımı proje alanın çevresinin toplumsal ve ekonomik gelişiminin de dikkate alınmasıdır.

Bu eğilimler, dikkatlice izlendiğinde ve gerekleri yerine getirildiğinde çok farklı boyutlarda projeler ve işbirlikleri gündeme gelecektir. Ülkemizde, varolan uygulamaları ve deneyimleri de dikkate aldığımızda bu süreç çok iyi değerlendirilecektir.

7.1 Proje Ortaklık Örnekleri

Kamu. özel sektör ve mülk sahiplerinin proje bazında biraraya geldikleri ortaklıklara ilişkin en önemli örneklerden 1989–1994 döneminde, Ankara'da gerçekleştirilen Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ile Dikmen Vadisi Projesi örnekleridir[4]

Portakal Çiçeği Vadisi uygulaması, belediye, girişimci ve mülk sahiplerinin bir şirket çatısı altında bir araya gelmeleri imar hakkı yerine projede yaratılan değer paylaşılması açısından önemi olan bir projedir.

Proje Kapsamında, mülk sahipleri ile uzlaşma sonucunda, imar hakkının düşürülerek yaratılan değer mülk sahipleri arasında paylaşılması ve proje finansmanının piyasa koşulları içinde yaratılması yenilikçi yaklaşımlar-

Dikmen Vadisi Projesi ise Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin bir araya gelerek oluşturdukları bir proje geliştirme şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir. Şirketin, gecekondü sahiplerini kooperatif çatısı altında örgütlemesi ve paydaşların, proje karar kurulu aracılığı ile proje kararlarına katılmaları katılımcılık açısından önemlidir. Ayrıca, proje finansmanının yurtdışına proje tahvili satılarak sağlanması da

ülkemizde ilk kez gerçekleştirilmiştir. Özetle, kamu ve mülk sahiplerinin temel ilkeler çerçevesinde uzlaşmaları ve proje finansmanının uluslararası finans kuruluşları tarafından sağlanması önemli bir yeniliktir.

Zafer Plaza Projesi ise kamu, özel sektör ve mülk sahiplerinin proje bazında bir araya gelerek 1994–2000 döneminde Bursa'da gerçekleştirilen önemli uygulamadır. Proje, imar haklarının proje bazında toplulaştırılması ve yaratılan değerın bir uzlaşma içinde belediye, mülk sahipleri ve yatırımcı tarafından paylaşımı açısından örnek olmaktadır.

Kentsel Dönüşüm, kamu yönetimi için olduğu kadar özel sektör ve sivil örgütler için de gündemlerinde olan önemli bir kavramdır. Bu kavramı, yalnızca fiziksel boyutu ile değil, ekonomik ve toplumsal boyutu ile de ele almak ve sektörler arası ortaklık ve işbirlikleri kurmak istiyorsak yeni bir yaklaşımı gündeme getirmeliyiz.

Yeni yaklaşım içinde aşağıdaki konular her üç sektör içinde önem kazanmaktadır.

- Proje ortaklıklarının oluşturulması ve teşvik edilmesi
- Proje ortaklarının ve projeden etkilenen grupların katılımının sağlanacağı esnek ve katılımcı planlama anlayışı,
- Paylaşımın, proje değeri üzerinden yapılması, yani kamunun proje ortaklık payı alması (POP),
- Kentsel dönüşüm alanlarında, uzlaşma sağlanması için oybirliği yerine oy çokluğunun, kamu yararı kabul edilmesi,
- Kentsel Dönüşüm Fonu ve fonun kullanım şekli,
- Menkul kıymet sertifikalarının çıkarılması,
- İHT ve İHTr. yöntemleri için yasal düzenleme yapılması,
- Dönüşüm projelerinde vergi teşviki ve birtakım kolaylıkların proje ortaklıklarına sağlanması,

Bu konuların geliştirilmesi için örnek projelerin uygulamaya sokulmasında yarar bulunmaktadır. Bunun öncülüğünü ise kamu ve özel sektör proje bazındaki işbirlikleri ile yapacaktır.

Sonuç olarak, özel sektör açısından kentsel dönüşüm kaçınılmaz ve öncelikli gündem maddesidir. Özel sektörün esnek ve dinamik yapısı ile kamu sektörünün liderlik ve yönlendirici yn ile sivil örgütlerin katılımcı ve yenilikçi yönleri bir araya geldiğinde kentlerimizde yaşanan olumsuzlukları bir süreç içinde ortadan kaldırarak insan odaklı yeni yaşam biçimlerini ortaya koyan projeler gerçekleştirilebilir.

Yeni dönemin özelliği ve fırsatları buna imkn sağlayacaktır. Bunun için her sektörün bu süreç için hazırlıklı olması gerekmektedir.

8. KONUT ALANLARINDA BOZULMA VE KONUT ALANLARI YENİLEME STRATEJİLERİNDE AVRUPA VE AMERİKA DENEYİMLERİ

Avrupa'daki çoğu hükümet kentsel yenileme ve konut alanlarında sağlıklaştırma süreçlerinin sübvansede edilmesi ve gerekli yasal altyapının oluşturulması gereğini kabul etmiş ve birçok ülke kentlerin sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içerisindeki mahallelerine yönelik özel yenileme programlarını uygulamaya koymuştur.

Ancak konut alanlarında yenileme konusundaki Avrupa deneyimine ilişkin karşılaştırmalı bir çalışmada, Avrupa ülkelerinde benimsenen konut alanları sağlıklaştırma eylemleri ve kentsel yenileme politikalarının birbirlerinden hayli farklılaştığı sonucuna varılmıştır. Her ülke benimsediği politikaya ve bu politikaların yöneldiği sorun alanlarına ilişkin kendine özgü bir anlayış biçimine sahiptir. Diğer taraftan, ABD'deki politikalar da Avrupa yaklaşımlarından çok farklıdır.[1]

Bu alandaki politika ve uygulamalar konusunda Batı ülkeleri arasında neden böyle büyük bir farklılık bulunmaktadır? Bunun ardındaki temel nedenlerden biri kentsel yenileme ve konut alanı sağlıklaştırma eylemlerinin aslında çok sayıda farklı, ancak birbirleriyle bağlantılı sorun ve faaliyeti etkiliyor olmasıdır. Ülkelerin bu konuya bakışında farklılıklar olduğu için, daha başlangıç aşamasında ilgili programların ve mevzuatın oluşturulmasına yönelik büyük farklılıklar ortaya çıkmaktadır.

Kentsel çöküntü ile ilgili sorunların ve bu sorunlara yönelik çözüm koşullarının ülkeden ülkeye büyük değişiklik gösterdiği açıktır. Kentsel sorunlar, her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamlar içerisinde ortaya çıkar ve söz konusu sorunların çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetim ve politikalarının ulusal yapısı ile bağlantılıdır. Genel konut politikaları ve konut piyasalarının özellikleri son derece önemlidir. Sonuçta, kentsel yenileme için ayrıcalık ve hedeflerin farklı olması farklı politik uygulamaları da beraberinde getirmiştir.

Bununla birlikte, ülkeler arasındaki farklılaşmaların ardında yatan önemli bir neden de, Avrupa'daki politika üreticiler (ve araştırmacılar) arasında kentsel çöküntü sorunlarının temel nedenlerinin ve kamunun bu sorunların çözümünde oynaması gereken rol konusunda genel bir belirsizliğin bulunmasıdır. Piyasa güçlerinin konut alanlarında ve kentsel alanlarda gerekli yenilemeyi neden her zaman sağlayamadıkları ve yenileme eyleminin gerçekleştirilebilmesi için merkezi yönetimlerin piyasa işleyişini etkin bir şekilde nasıl düzenleyebilecekleri türünde temel sorulara yönelik net yanıtlar formüle edilememiştir. Sonuç olarak, kentsel yenileme kimi zaman izole edilmiş bir kamu görevi olarak kurgulanmış, planlanmış ve kamu kuruluşları tarafından neredeyse piyasa güçleri hiç ortada yokmuş gibi uygulanmaya konmuştur. Her ne kadar bütün ülkeler kentsel yenileme ve konut alanlarının sağlıklılaştırılmasına ilişkin özel sübvansiyon programlarının ve yasal düzenlemelerin oluşturulmasının gerekliliğini kabul etmişse de, birçok ülkenin bu politikaların amacına ve uygulanma kapsamına ilişkin net bir anlayıştan yoksun oldukları izlenimi edinilebilmektedir.

8.1 Batı Ülkelerinde Kentsel Çöküntü ve Yoksulluk

Kentler farklı özelliklere sahip olan ve farklı toplumsal grupların yaşadığı mahallelere bölünmüşlerdir. Kentlerdeki bu çeşitlilik ve farklılaşma normalde olumlu bir özellik olarak kabul edilir. Farklı gereksinimlere ve ekonomik kaynaklara sahip kişiler, kentsel mekânın sunduğu özellikleri ekonomik olarak karşılayabilme becerileri, isteklilikleri ve tercihleri doğrultusunda kentsel peyzajın farklı bölgelerinde yerleşebilmektedirler. Dolayısıyla farklı gruplar tarafından tercih edilen çevresel nitelik ve konumlar arasındaki eşitsizlik özel bir sorun olarak değil, toplumlar arasında varolan genel ekonomik ve sosyal eşitsizliklerin bir sonucu olarak görülmektedir.

Ancak, bazen kentsel mekan üzerindeki bu farklılaşmalar çok öteye gidebilmekte ve kentlerin belirli bölgeleri tarafından sergilenen koşullar kabul edilemez hale gelmektedir. Bu sorun alanları, kentsel çöküntü alanları ya da sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içerisindeki mahalleler olarak adlandırılmaktadırlar. Söz konusu mahallelerin özellikleri yaygın bir fiziksel bozulma sergilemeleri, binalara ve hizmetlere ilişkin gerekli yatırımlardan yoksun olmaları ve alan sakinlerinin görülür olan ve olmayan sosyal sorunları çok yoğun olarak yaşamaları şeklinde tarif edilebilir.

En fazla zarar görmüş alanlarda bir terkediş süreci başlamış, geriye boş apartman daireleri ve yarı harabe yapılar kalmıştır. Bu tür güvensiz çevreler toplum içerisinde sadece en marjinal grupların - örneğin suçlular ve uyuşturucu kullananların- yaşayabildikleri alanlardır.

8.2 A.B.D.'deki Çöküntü Alanları

Kötü koşullar altındaki en sorunlu alanlar bazı Amerikan kentlerinin merkez bölgelerinde -merkezi iş alanlarının hemen çevresinde- bulunurlar.

Amerikan konut stoğunda yaşanan çöküntü sorunları büyük ölçüde belirli kentsel alanlarda yoğunlaşmıştır. Ekonomik büyümeye ve birkaç kentsel yenileme programı oluşturulmasına rağmen, büyük kentlerde kentsel çöküntü sorunu giderek yayılmıştır. Bazı mahalleler süreklilik içeren bir çöküş sergilerken, yapılar bozulmuş ve konutların çoğunluğu terk edilmeye başlamıştır.

Bu süreçler, kısmen Amerikan kentlerindeki konut piyasasına hâkim olan birtakım koşullar ile açıklanabilir. Hem Batı Avrupa'da, hem de ABD.'de, 1950'li yıllardan beri kentlerin ekonomik koşullarında çok ciddi değişimler yaşanmıştır. Bu değişim iki eğilimden kaynaklanmıştır. Bu eğilimlerden ilki, mavi yakalı işçiler arasında işsizliğin artması ile sanayi faaliyetlerindeki azalmadır, ikincisi ise banliyö alanlarına taşınmak üzere orta-sınıf kent sakinlerinin kentten ayrılmalarıdır. Bu iki eğilimin etkisi çoğu Batı Avrupa kentine kıyasla A.B.D.'de çok daha güçlü olmuştur. Ayrıca Avrupa'da düşük gelir gruplarına banliyö alanlarında çok sayıda yeni sosyal konut inşa edilmiştir. A.B.D.'de ise bu gruplar Amerikan kentlerinin eski bölgelerinde bırakılmıştır. Zencilere ve diğer renklerden olan insanlara yönelik ırk ayrımcılığı da kentsel ayrışmayı (kentsel segregasyon) artırmış ve yoksul gruplar yoğun olarak belirli alanlarda yaşamaya başlamışlardır.

A.B.D.'de gelir, çoğu Batı Avrupa ülkesinden daha eşitsiz bir biçimde dağılım göstermekte olup. Sosyal yardım sistemi de daha dar kapsamlıdır. Bu koşullar altında, nüfusun çok daha büyük bir bölümü modern konutlarda oturma maliyetlerini karşılayamamaktadır. Konut ödenekleri düşüktür ve konut stoğunun sadece küçük bir oranı kira değerlerinin sübvansede edildiği sosyal konut olarak düşünülebilir.

Amerikan deneyimi hem kentsel çöküntü sorununun, hem de kentsel yenileme eyleminin zaman içerisinde ve bir kentten diğerine büyük ölçüde değişiklik gösterdiğini ortaya koymaktadır. Ortalama hane halkı geliri, gelir dağılımı ve kentsel yenileme programlarının amaç ve kapsamı gibi faktörlerin belirleyici öneme sahip olmaları beklenebilir. Ancak, Amerikan nüfus sayımı verilerinin ortaya koyduğuna göre benzer gelir dağılımına sahip kent ve mahalleler içerisinde çok çeşitli düşük-kaliteli konut alanları ve çöküntü alanları bulunmaktadır. Reel gelir değerlerinin arttığı, sübvansiyer programlarının yaygınlaştığı ve standardın altındaki konut alanları sorununun aşıldığı koşullar altında bile kentsel çöküntü alanlarının yaygın hale geldiği görülmektedir. Amerikan kentlerinde kentlerin terkedilişleri ile diğer faktörler arasındaki ilişkiyi irdelleyen istatistiksel bir çalışmada (Bartelt, 1986), kentsel çöküntünün en çok nerelerde ortaya çıktığı belirtilmektedir: ekonomik gerileme içerisindeki kentlerde ve özellikle de eski sanayi kentlerinde. Beklenebileceği gibi, bu durum bir kentte gelir durumlarında göreceli ya da mutlak bir düşüş veya işsizlikte artış olmasının kentsel çöküntü riskini artıracak gerçeğini desteklemektedir. Çalışmada genel nüfus artışıyla kentsel alanın terki arasında hiçbir ilişki bulunmadığı öne sürülmektedir.

Diğer taraftan, ABD.'de kentsel alanın terki ve kentsel çöküntü vakaları yüksek ekonomik büyümenin gerçekleştiği ve gelirlerin arttığı dönemlere -özellikle 1960'lı yıllara karşılık gelmiştir. Bu durum, artan gelirlerin böyle dönemlerde banliyö alanlarında konut sahibi olunması yönündeki talebi artırması ve banliyö alanlarına göçün de kentin daha merkezi bölgelerindeki konut alanlarına yönelik talebi azaltması şeklinde açıklanabilir. Bir başka açıklama da Saskia Sassen (Sassen 1991) ve diğerleri tarafından öne sürülen kuramlarda yer alır: bu kuramlarda kentlerin küreselleşmesi ve ekonomik gelişiminin sonuçta ekonomik büyümeyi sağlarken sosyal eşitsizliğin artmasına neden olduğu öne sürülmektedir. Bu, düşük gelire sahip kişilerin iyi koşullardaki konut alanlarına erişim maliyetlerini karşılamalarının çok daha zorlaşması anlamına gelebilir.

Bütün bunlara karşın, Amerikan deneyiminden, kentsel çöküntü sorununun daha çok farklılaşma düzeyinin arttığı kentlerde ortaya çıktığı sonucu çıkarılabilir. Buna göre, istikrarsız ve dalgalanan ekonomiye sahip kentler kentsel çöküntü anlamında daha risklidirler. Bu risk, nüfusun bir bölümü işlerini kaybederken ve gelir düzeyleri düşerken, başka nüfus gruplarının gelirlerinin artması ile kent merkezlerinden başka yerlere taşınmaları nedeniyle ortaya akmaktadır.

8.3 Kentsel Çöküntü ve Yoksulluk İçindeki Mahallelere İlişkin Avrupa Deneyimi

Amerikan konut piyasasındaki koşullar temelde çoğu Batı Avrupa ülkesi koşullarından farklıdır. Avrupa kentleri kentsel çöküntü sorunu ve hayli güç koşullar altındaki çöküntü bölgelerinin oluşması açısından daha az riskli olmuş, sosyal yardım sistemlerinin daha iyi durumda olması ve konut ödeneklerinin de daha yüksek oranlarda gerçekleşmesiyle bu kentlerde daha çok sayıda insanın, bakımlı konutlarda yaşama maliyetlerini karşılayabilmeleri mümkün olabilmıştır.

II. Dünya Savaşı'ndan beri Batı Avrupa'da kamu sektörünün üst-ölçekli özel kentsel yenileme programları üzerinden konut meselesine kapsamlı bir şekilde katılması, Avrupa'nın büyük kentsel alanlarda benzer derecede ciddi bir çöküntü deneyimine sahip olmadığı ve bu alanların sanal bir bozulma sorunu yaşamadığı anlamına gelmektedir. Ancak Avrupa da, eski konut alanlarında ve 1960'lı ve 1970'li yıllarda inşa edilmiş büyük sosyal konut alanlarında birtakım çöküntü sorunları yaşamıştır. Hiç kuşkusuz istikrarsız Amerikan konut piyasasında gözlemlendiği şekliyle çöküntü sorununu oluşturan genel nedenler Batı Avrupa içinde söz konusudur ancak Avrupa'da yaşanan sorunlar konut piyasasına kamunun kapsamlı bir şekilde katılımı ile sınırlandırılmıştır[1]

Çeşitli Avrupa kentlerinde yaşanan kentsel sorunların kapsamı kısmen her ülkenin sahip olduğu sosyal eşitsizlik, farklılık ve ayrımcılık düzeyine bağlıdır (Skifter Andersen ve Leather 1999). Düşük gelir grubunun yoğunlukta olduğu ve belirli kentsel alanlarda sosyal problemlerin yaşandığı oldukça ayrılmış bir konut piyasası, kentsel çöküntü anlamında daha büyük sorunlara yol açar.

Bu ülkelerde konutların özel bakım ve iyileştirilmelerine yönelik genel ekonomik ve yasal koşullar da belirleyici öneme sahiptirler.

Temel ekonomik koşullar farklı mülkiyetler için aynı değildir ve ayrıca ülkeden ülkeye değişim gösterir. Dolayısıyla, ülkelerdeki konut piyasası kompozisyonundaki farklılıklar ve mülkiyete ilişkin yasal düzenlemeler de ayrıca önemli rol oynar.

Birçok ülkede, kentlerin eski bölgelerindeki en sorunlu mülkiyet biçimi kiralık konut alanları olmuştur. Bu durum kısmen sözü edilen mülkiyet biçiminin içerdiği bazı temel sorunlar ev sahipleri ile sakinler arasındaki potansiyel çatışmalar kaynaklıdır; ancak aynı zamanda ev sahiplerini konutlarının bakım ve sağlıklılaştırılmasına yönelik teşviklerden yoksun bırakan kira denetim sistemlerinin benimsenen amaca ters düşen yapısı da sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Sosyal konut sorunları çok çeşitlidir. Çoğu ülkede, düşük gelirli kent sakinlerinin çoğunlukta olması nedeniyle ortaya çıkan fiziksel yapı sorunları ve sosyal sorunlar, 1960'lı ve 1970'li yıllardan başlayarak çok-katlı konut sitelerinde de birtakım sorunlar yaşanmasına neden olmuştur. Daha eski tarihli sitelerdeki sorunlar, konut birliklerinde bakım masrafları için para toplanması konusundaki idari kurallara bağlıdır.

Mülk sahiplerinin oturduğu konut alanlarının sağlıklılaştırılma koşulları daha önceki dönemlerde oldukça iyi olmuştur. Ancak, talebin azaldığı alanlarda, örneğin, kentin saçaklanarak büyüdüğü, ya da düşük gelirli kent sakinlerinin yoğun olarak bulunduğu alanlarda, birtakım bozulmalar da gözlenmiştir (İngiltere). Bazı ülkelerde, mülk sahiplerinin ikamet ettiği bakımsız konutlarda, özellikle dış mekânın da bakımsız olduğu alanlarda, bazı sorunlar ortaya çıkmıştır. Kimi zaman da, kent sakinleri binaların bakımlı olmasını sağlayacak yeterli teşviklere sahip değildir ya da çalışmaları uygulamaya koyacak etkin bir örgütlenmeden yoksundur.

Kısmen konut stoğunun niteliğine bağlı olarak, kentsel sorunlara farklı ulusal öncelikler verilmiştir. Örneğin, bazı ülkelerde -Danimarka, Fransa ve İngiltere- 1945 öncesinde inşa edilen eski konut sayısı çok daha büyük oranlardadır. Özellikle Fransa ve İngiltere'de önemli bir eski konut stoğu bulunurken, İsveç, Norveç ve Hollanda gibi ülkelerdeki konutlar görece olarak yenidir. [1]

Batı Avrupa'da yaşanan kentsel çöküntü sorunlarından bazıları aşağıdaki gibidir:

1. Ağırlıklı olarak eski kent-içi ('inner city') alanlarda bulunan mahallelerin ve tarihi yapıların yıkılma riski. Bu bölgelerde yaşanan sorunlar genellikle bu alanlardaki sanayi

ve ticari gelişimle yakından bağlantılı olmuştur. Birçok ülkede, tarihi yapıların korunması için 1960'lı ve 1970'li yıllarda çok büyük çaba harcandığı için, korumaya yönelik gereksim çok yaygın değildir.

2.Geçmiş yüzyıldan ve bu yüzyılın başından kalan fiziksel olarak eskimiş konut alanlarının ıslah edilememesi.

3.1920 öncesine tarihlenen konutların bulunduğu daha eski birtakım kentsel alanlarda ciddi boyutlarda yaşanan sosyal ve fiziksel çöküntü sorunları: düşük gelirli grupların yoğun olarak bu alanlarda konumlanması ve konut stoğunun yetersiz bakım nedeniyle bozulması ile ilişkili sosyal sorunlar.

Bu sorunlar esas olarak açık alandan yoksun yüksek yoğunluklu konut blokları ya da teras evler, ve standart-altı sağlık koşullarına sahip konutlarla ilgilidir. Çoğunlukla bu mülklerin durumu ciddi biçimde kötüdür veya kötüye gitmektedir.

Bu sorunlar, değişen düzeylerde de olsa, Avrupa'nın belli başlı kentsel alanlarının tümünde yaşanmıştır, İsveç'te, 1970 yılı öncesinde çöküntü alanlarında uygulanan büyük çaplı temizleme eylemleri ile sorunların birçoğu çözülmüştür, İsveç gibi az sorunlu olan İsviçre'de eski kentsel doku diğer ülkelerde olduğundan daha küçük bir alanda bulunmaktadır. Avusturya, Danimarka, İngiltere, Fransa ve Hollanda ise 1980 sonrasındaki dönemde hala büyük çapta yenileme uygulamalarına ihtiyaç duymaktaydı. Diğer taraftan bu ülkelerdeki durum, savaş sırasında kentsel alanlarının büyük çoğunluğunun yıkıldığı Almanya ile kentlerin göreceli olarak daha küçük olduğu Norveç'te olduğu kadar gerekli değildi.

4.1920'den 1950'ye kadar olan dönemde konut alanlarında daha basit sosyal ve fiziksel çöküntü sorunları. Sözü edilen konut alanları çoğunlukla nitelikli yapılardan oluşmaktadır, ancak bazı temel hizmet alanlarından yoksun kalmışlardır ya da mutfak veya sıhhi donanım gibi standart donatıların modernize edilmesi ya da değiştirilmesine ihtiyaç duymaktadırlar. Sakinlerin birçoğunun konutlarını ve konut alanlarını özellikle ağır yıpranma ve eskimeye maruz bıraktığı durumlar fazlasıyla artış göstermişse de, bozulmadan pek söz edilmemektedir. Bu tür sorunlar her ülke tarafından yaşanmamıştır (İsviçre, İsveç).

5. Kentler içerisinde yeniden yapılandırılmış ekonomik faaliyete ve arazinin kullanımının yeniden organize edilmesine duyulan gereksinim. Bu, konut alanı olarak ya da ticaret hizmetlerinde kullanılmak üzere dönüştürülmüş eski sanayi alanlarını da kapsar. Kent içerisinde gürültü, kirlilik, trafik vb. sorunların artması da önemli konulardır. Bu sorunlar Almanya, İngiltere ve Hollanda'da ve bir dereceye kadar da Fransa, Avusturya ve İsviçre'de oldukça yüksek nüfusu barındıran ve sanayileşmiş kentsel alanlarda ortaya çıkmıştır. Kuzey ülkelerinde bu sorunlar fazla ciddi bir boyut sergilememektedir.

6. Kırsal saçaklanma alanlarındaki tek ailelik konutlarda yada düşük gelirli hane halklarının oturduğu konutlarda bozulma. Gerileme içerisindeki bölgelerde bulunan en yoksul konutlara yönelik talep, tatil konutları gibi bir çekiciliğe sahip olmadıkları takdirde, genelde hep düşüktür. Kentsel alanlarda kendi mülklerinde oturan, ancak konutlarının bakım masraflarını gereğince karşılamaya gücü yetmeyen düşük gelirli grupların konutlarında da bozulma gözlenmektedir.

Saçaklanma bölgelerindeki konut alanlarında bozulma, Norveç, Fransa ve İsviçre'nin dağlık alanlarında özel bir sorun oluşturmuştur, İngiltere'de önceleri özel mülkiyette, düşük nitelikli kiralık konut alanlarının büyük bir bölümü, binaların bakımlı olmasını sağlayamayan düşük gelirli hane halklarına satılmıştır. Norveç ve Danimarka'da da bazı mülk sahiplerinin konutlarında bakımsızlık sorunları yaşanmaktadır.

7. 1960'lı ve 1970'li yıllarda büyük ölçekli, çok-katlı konut siteleri olarak inşa edilen sosyal konutlardaki özel sosyal ve fiziksel sorunlar. Genellikle yüksek standartta donanımlı, ancak mimari olarak kötü görünüme sahip olan konut birimlerinin görece olarak yüksek yatırımlı onarım gerektiren büyük strüktürel sorunları olmuştur. Üstelik, binaların ileri düzeyde yıpranma ve eskimeleri alan sakinlerinin ciddi boyuttaki sosyal sorunları ile bağlantılı olarak gündeme gelmiştir.

Bütün ülkelerin bu türden sorunları olmuştur; ancak sorunlar yüksek oranlarda göçmenlerin yerleşmesiyle en çok Fransa, Hollanda ve İngiltere'de kayda değer düzeylere erişmiştir (Skifter Andersen ve Leather 1969). Norveç, savaş sonrasında genellikle kooperatif tipi örgütlenmelerle inşa edilen konut sitelerinde bazı önemsiz sorunlar yaşarken, Avusturya'nın sorunları Norveç'te yaşananlardan çok daha az sayıda olmuştur,

İsviçre'de ise daha yeni tarihli kiralık konut alanları ile mülk sahiplerinin ikamet ettiği konut alanlarında birtakım sorunlar ortaya çıkmıştır

Avrupa'nın yoksunluk ve çöküntü konularında en kötü koşulların gözlendiği alanlarda yaşanan ve direkt olarak gözlenebilir önemdeki sorunları şöyledir

1. Kalitesiz inşaat, hızlı aşınma ve mülkiyetin terki ve açık alanların çöplerle giderek daha çok kirletilmesinden kaynaklanan fiziksel bozulma,
2. Konut birimlere yönelik talebin düşmesi ve terk edilmeleri,
3. Kiracıların vadesi geçmiş ödemelerinden kaynaklanan ekonomik sorunlar, ya da boş apartman daireleri,
4. Gözlemlenebilir anti-sosyal davranış: suç, isyan, vandalizm, uyuşturucu kullanımı, alkol, gürültü,
5. Sakinler arasında sosyal ve ırkçılıktan kaynaklanan gerilim ve çatışma,
6. Yüksek hareketlilik sıklığı ve uzantısı
7. Normal sosyal ilişkilerin kısmen bozulması
8. Konut alanları hizmet ve yönetiminin kötüye gitmesi
9. Yereldeki özel ve bazen de kamu hizmetlerinin kötüye gitmesi,
10. Yoksul ya da etnik grupların çocuklarının çoğunlukla olmasından kaynaklanan eğitim sorunları,
11. Olumsuz yönde değişimlere ve istikrarsız koşullara ilişkin net göstergeler,

Bu sorunların ortaya çıkışının direkt bir sonucu, bu sitelerde yaşayan kişilerin konutlarının kalitesinde ve çevresel kalitede görülen bozulma olmuştur. Dolaylı bir etki de bu alanların kötüsüne sahip olmasıdır. Örneğin, kişilerin başka bir seçenekleri olmadığı için o alanda yaşamaları bu alanlarda yaşamak zorunda olanlar için bu durum kimliklerine bir saldırı ve kendilerine duydukları saygıda arama anlamına gelebilir. Taylor'ın (1998) ifadesiyle: 'Yerleşim alanlarında yaşayan çoğu sakin için, içerisinde yaşanan toplum bir tercih ve gurur duymayı değil bir korku ve suçlama alanını ifade eder. Kimi zaman bir mahallenin kötü imajı o alanda yaşayanlara ithaf edilir ve bu da

alan sakinlerinin iş ve banka kredisi bulma olanaklarını daha da azaltan bir ayrımcılığa yol açar.

Başka çalışmalarda ise kişilerin içerisinde yaşadıkları mahallenin gelecek olasılıkları ile çok yakından ilgilendikleri ortaya konmaktadır. Şimdiki durum çok kötü olmasa bile, alan sakinleri durumun kötüye gittiğine ilişkin yorumlarla endişelenmektedir. Dolayısıyla bir mahalledeki istikrarsız koşullar sakinleri tedirgin etmektedir.

8.3.1 Kentsel Konut Piyasasında Çöküntü Sorununa İlişkin Açıklamalar

Kentsel çöküntü ve konut alanlarında bozulma sorunlarının temel ekonomik nedenleri nelerdir? Birçok ekonomist konut alanlarında bozulmanın tamamıyla ya düşük kaliteli konut alanlarının talep edilmesi ile ya da konut piyasası üzerindeki kamu müdahalesinin piyasanın etkinliğini ortadan kaldırarak yarattığı olumsuz etkilerle açıklanabileceğine inanmaktadır. Buradaki tartışma, eğer konut piyasası genel ekonomik kuramın varsayımlarına göre hareket ediyorsa, kötü ve yetersiz nitelikte konut alanlarına ilişkin sorunların, sadece yetersiz gelir düzeyindeki nüfus gruplarından kaynaklanan talebin yaratılmadığı koşullarda ortaya çıkabileceği konusundadır. Genellikle tüm Batı Avrupa'da merkezi yönetimlerin özellikle kiralık konut piyasası üzerindeki müdahalesi önemli düzeylerde olmuş ve merkezi yönetim, örneğin kira denetim işlevini üstlenmiştir. Çok sayıda ekonomist kötü işleyen bir piyasanın ardındaki temel nedenin ve dolaylı da olsa konut alanları ıslahı ve bakımının başarısızlığına neden olan önemli unsurun bu müdahale olduğunu düşünmektedir. Konut piyasası üzerindeki kamu müdahalesi konusundaki bu güçlü gelenek, konut piyasasının ekonomisi konusundaki temel araştırmaların Avrupa'da neden görece olarak az sayıda olduğunu da açıklığa kavuşturabilir. Piyasa güçlerinin yarattığı etkileri kamu düzenlemelerinin yarattığı etkilerden ayırt etmek zordur. Bu doğrultuda, Avrupa'daki kentsel alanların ve konut stoğunun sağlıklılaştırılmaması ya da bozulmanın önlenememesinin ardındaki temel nedenlerin belirlenmesine yönelik yapılmış çok az araştırma bulunmaktadır.

Amerika Birleşik Devletleri'nde çok daha denetimsiz bir piyasa vardır. Dolayısıyla Avrupa ülkelerinde kullanıldığı gibi kira denetimi ve diğer kamu müdahalelerinden daha az etkilenen çöküntü ve yenileme süreçlerinin irdelenmesi mümkün olabilecektir.

A.B.D.'deki konut piyasası ve kentlerdeki çöküntü ve yenileme süreçleri konusunda çok kapsamlı araştırmalar yapılmıştır. Dolayısıyla Amerikan araştırmaları genel olarak piyasa başarısızlığının söz konusu olduğu, bunun çöküntü alanları yaratacağı ve çöküntü sorununu ilerleteceği olasılığını tartışmaya olanak tanımaktadır.

Çoğu Amerikalı sosyal bilimci, kentsel çöküntünün temel nedeni olarak, bir mahallede hali vakti yerinde olan sakinlerin yerini düşük gelirli hane halklarının aldığı sürece işaret etmektedir. Bu, iyiden kötüye doğru giden bir 'el değiştirme' ('downward succession') süreci olarak adlandırılmaktadır. Bu süreç kentin bazı merkezi alanlarında kalan insanların yüksek nitelikli konut alanlarında oturma maliyetini karşılayamamalarına, uzantısında konut stoğunun hem ıslahı hem de bakımını sağlayacak yatırımların azalmasına neden olmuştur. Bununla birlikte mahallelerdeki çöküntünün (ve yenilemenin) açıklanmasında, konut değerinin içerisinde bulunduğu çevre tarafından etkilendiğinin de kabul edilmesi son derece önemlidir. Konuta yapılan yatırımlar bu nedenle, mahallede bulunan diğer yapılara yapılan yatırımlara bağlıdır. Bir mülk sahibi veya ev sahibi konutuna yatırım yaparken, komşuları yapmaz ise, ev sahibi para kaybedecektir, çünkü mahalledeki genel çöküntü durumu mülkünün değerini düşürecek ve yaptığı yatırımların kazanç getirmemesine neden olacaktır. Eğer komşular yatırım yapar, ancak konut sahibi yapmaz ise, elde edeceği kazanç daha fazla olacaktır. Eğer yatırımların azalacağına dair beklentiler söz konusuysa, komşularinkinden daha az yatırım yapmak optimal bir yatırım stratejisidir. A.B.D.'deki ampirik araştırmalar konutların sağlıklılaştırmasının kentsel çöküntü içerisindeki mahallelerde çok daha az görüldüğünü açıkça ortaya koymaktadır. Bu durum özellikle kiralık konutlar için geçerlidir. Mülk sahiplerinin oturduğu konut alanlarındaki alan sakinleri genellikle taşınmaktansa evlerini ıslah etmeyi istemekte, dolayısıyla aslında kârlı olmayan yatırımlar yapmaktadırlar.

Kentsel çöküntü ve konut alanlarında yenileme konusundaki Amerikan deneyimine dayalı araştırmanın bir başka sonucu da özel mülk sahiplerinin davranış biçimlerinin konut alanlarında bozulmaya neden olma anlamında son derece önemli olduğudur.

8.3.2 Çöküntü Süreçleri

Çoğu durumda, mahallelerdeki çöküntü ve el değiştirme birbirini destekler.

Görüldüğü gibi burada üç ana faktör arasındaki etkileşim söz konusudur:

1. Mahallede yaşayan sakinlerin profili
2. Mülklere ait ekonomik koşullar
3. Binaların ve bütün olarak mahallelerin fiziksel koşulları

Faktörlerin üçü de eş zamanlı olarak değişim gösterir, çünkü birbirlerini etkilerler. Önceki alan sakinlerinin yerine daha düşük gelirli grupların yerleşmesi, yüksek kira değerlerini ödeyemeyecek durumda olan yeni sakinlerin konut alanları üzerindeki talebinin daha düşük olması anlamına gelir. Bu durum mülklerin ekonomik koşullarını etkiler ve fiziksel bakım ve ıslah yatırımlarının yapılmasını daha az kârlı hale getirir. Dolayısıyla, binaların fiziksel koşulları kötüleşir ya da konut birimleri eskimeye maruz kalırlar. Bunun anlamı bütün mahallenin çekiciliğinin azalması ve el değiştirmelerin artmasıdır. Sonuçta, Şekil 8.1.'de görüldüğü gibi yeni ve güçlü bir faktör süreci hızlandırır. El değiştirmeler, alanda yaşayanların karşılaştırmalı olarak büyük bir oranını sosyal açıdan sorunlu kişilerin oluşturduğu bir noktaya erişince, mülklerin ekonomik durumu da kira gelirlerindeki kayıplardan etkilenirler; çünkü alan sakinleri bazen kira ödemeyi bırakırlar, çünkü alan sakinlerinin hareketliliği artar ve çünkü bazı konut birimleri uzun ya da kısa dönemler için boş kalabilirler. Aynı zamanda, alan sakinlerinin konutların bakımını sağlamaya daha az eğilimli olmaları nedeniyle mülklerin yıpranma ve eskime düzeyi artar. Bu noktada süreci tersine çevirme olasılıkları çok düşük olduğundan, mülkleri terk süreci başlayacaktır.



Şekil 8.1: El Değiştirme ve Çöküntü

Konut uzun-vadeli bir yatırımdır ve gelecek beklentileri belirleyici öneme sahiptir. Amerika'da yapılan çalışmalar bir mahallede çöküntü konusunda beklentiler ortaya çıktığında, durdurulmasının çok zor olduğunu ve geri döndürülemez görünen bir sürecin başladığını ortaya koymaktadır. Başlangıç noktasını, az sayıda yoksul insanın genellikle zencilerin mahalleye taşınması ya da mahalledeki az sayıda yapının bozulma sinyalleri vermesi gibi küçük değişimler oluşturabilir. Yakın zamanlı araştırmalara göre hane halkları, mahalle seçiminde, ırkçı bileşimler ve genel durumdan çok okulların kalitesi, mülk değerleri ve suç durumu gibi geleceğe ilişkin beklentilere daha fazla önem vermektedirler. Bununla birlikte, araştırma, A.B.D.'de yaşayan insanların, büyüyen bir azınlığın varlığını yapısal bir gerileme ile özdeşleştirme eğiliminde olduklarını ortaya koymaktadır.

Kimi zaman çöküntü süreci çeşitli nedenlerden ötürü rastlantısal olarak başlamış olabilir; çünkü az sayıda mülk sahibi evlerinin gerektiği şekliyle bakımını ekonomik olarak karşılayamamaktadır. Bu, alandaki arsa fiyatları ve talebin gelecekte düşeceğine ve uzantısında konut mülk değerleri ve yatırımlarında da bir düşüş yaşanacağına dair beklentilere yol açabilir. Bir neden de bankaların alanda herhangi bir kredi verme konusunda fazla tereddüt etmeye başlamasıdır ('kara liste'ye alınma durumu). Sonuçta mahallede bozulma yaşanmakta ve bunu ortasınıf sakinlerinin göçü izlemektedir. Uzantısında daha düşük gelirli gruplar alana taşınmakta ve süreç hızlanmaktadır. Kaçınılmaz olarak suç ve vandalizm oranları artmakta ve yapabilenler kaçmaktadır.

Giderek daha çok sayıda konut terk edilmekte, ancak mahallenin karakteri gereği terk

edilen binalar yeni binalara yer açmak adına her zaman yıkılmamaktadır.

Yatırımcıların mahallenin gelecek gelişimi konusundaki hatalı beklentileri de çöküntü ve terkleri artırabilir. Buradaki sorun, yatırımcıların kentin hangi bölgelerinin gerileyip, hangilerinin ilerleme kaydedeceği konusunda her zaman kolay öngörüle bulunamamalarıdır. Diğer yatırımcıların beklentileri ve eylemleri de dahil olmak üzere birçok faktör devreye girmektedir. Dolayısıyla, kimi mülk sahipleri mülkleri için çok fazla para ödemekte ya da mülklerinin yenilenmesine çok fazla yatırım yapmakta, ve böylelikle mahallede yaşanan çöküntüden kaynaklanan ekonomik kayıplara karşı daha duyarlı olmaktadır. Bu yatırımcılar bakım yapmaktan ilk vazgeçen ve sonrasında konutlarını terk eden kişilerdir.

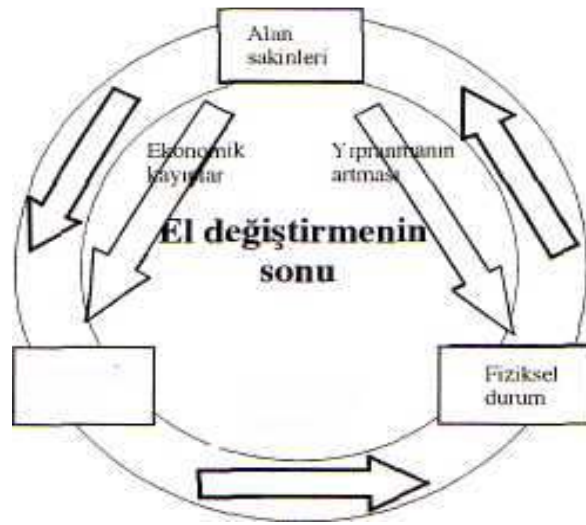
Mülkün çok düşük düzeyde el değiştirdiği, ya da hiç el değiştirmenin olmadığı mahallelerde de konut alanlarının bozulduğu gözlenmektedir. Bunun nedeni arsa fiyatlarını etkileyen yapısal değişimlerin -ulaşım sistemlerindeki, kamu yatırımlarındaki, sanayi ve diğer ticaret faaliyetlerinin yer seçim dokusundaki vs. değişimlerin- bazı mahallelere yönelik beklentileri de değiştirmesi ve kentin çeşitli bölgelerindeki çöküntü sorununun dolaylı bir nedenini oluşturmasıdır. Arsa fiyatlarındaki bu değişimler alanın bugünkü kullanımı ile elde edilen kâr ve optimal kullanımı ile kazanılan potansiyel kâr arasındaki farkın daha fazla artmasına yol açabilir. Bu durum, halihazırda alanda bulunan binaların daha kısa ömürlü olması yönünde beklentiler doğurur ve böylelikle ekonomik olarak optimal olan bakım faaliyet azalmış olur. Ampirik bir araştırmada, temel donatılardan yoksun alanlardaki yapılarda gerçekleştirilen bakım faaliyetlerinin diğer yapılardakinden daha düşük düzeyde olduğu ortaya konmaktadır. Kuramsal bir model kullanarak optimal bakım çabalarının arsa fiyatlarının artması ile azaldığını öne sürmektedirler.

8.3.3 Yenileme Süreçleri – Gentrifikasyon (Soylulaştırma)

Amerikan kentlerindeki birçok mahalle gerileme içerisinde iken, 1970'li yıllardan bu yana çöküntü sorununun giderildiği ve birkaç yıl sonrasında yeni yatırımların yapılmaya başlandığı mahalle örnekleri de olmuştur. Bu süreç 'gentrifikasyon' (soylulaştırma) olarak adlandırılmakta olup, el değiştirmenin aksine, daha yüksek gelirli hanehalklarının mahalleye taşınması ve düşük gelirli grupların yerini almasını içermektedir.

Bu süreç Şekilde tarif edilmektedir.

Yukarıda tarif edildiği şekliyle, çöküntünün güçlü ve kendi kendine uygulanabilen süreçleri açısından bakıldığında soylulaştırmanın Amerikan kentlerinde nasıl gerçekleşebildiğini anlamak zordur. Bir çöküntü süreci nasıl olup da aniden bir yenileme sürecine dönüşebilir? Gerileme içerisindeki mahallelerde yatırım yapmak kârlı olabilir?



Şekil 8.2: Soylulaştırma ve Yenileme Süreci

Soylulaştırma ardındaki önemli bir neden 1960'lardan beri kent merkezlerindeki istihdam yapısının değişmesi ve örneğin 'yupiler' olarak adlandırılan gruplara (genç profesyoneller) çok sayıda yeni iş olanağı sunmasıdır. Sözü edilen yupilerin çoğu banliyö alanlarına taşınmaktansa kent merkezine yakın alanlarda yaşamayı tercih eden genç bekâr ya da çocuksuz çiftlerdir. Coğrafyacılar arasında özellikle popüler bir açıklama da çöküntü içerisindeki mahallelerdeki mülk fiyatlarının düşük olması nedeniyle, alan kullanımı değiştirilebildiği takdirde kârlı yatırımlar temelinin oluşturulabileceği yönündedir ('rant farkı kuramı'/'rent gap theory'). Ancak bu, soylulaştırmanın neden bazı alanlarda görülüp, bazılarında görülmediğini otomatik

olarak açıklamamaktadır; çünkü çöküntü içinde bulunan mahallelerdeki çoğu mülkün değeri yatırımcıların alan kullanımının değişmesini öngörmemeleri nedeniyle düşüktür. Öngörebilselerdi, mülk fiyatları artardı.

Böylelikle soylulaştırma için önemli bir koşul, mahallenin gelecek beklentilerindeki değişimdir. Bir mahalleye taşınan ve bazı konutları yenileyen birkaç genç iyimser (optimist) yada birkaç mülkün sahibi olan bir iki yatırımcı, alandaki beklentiler üzerinde etkileyici olabilmekte, böylelikle daha çok sayıda insan yenilemeye ve fiyatların artacağına inanmaya başlamaktadır. Kuşkusuz bu ancak yeterince yüksek gelire sahip hane halklarının konut alanları üzerinde potansiyel bir talebe sahip olmaları durumunda gerçekleşmektedir.

8.4 Avrupa’da Konut Alanları Yenileme Politikalarının Tarihsel Gelişimi

Konut alanları ve kentsel yenileme politikaları ülkeden ülkeye hayli farklılık gösterse de, II. Dünya Savaşı’ndan beri birçok ülkede genel birtakım eğilimler olduğu açıktır. 1970’li yılların başına kadar olan birinci dönemde, eski yapıların yıkılması ve yenilerinin inşasını içeren çöküntü alanı temizleme süreçleri birçok ülke gündemini oluşturmuştur. Bunu mevcut yapıların ve kentsel alanların korunmasına yönelik kentsel yenileme programları izlemiş, alan sakinlerinin yenileme sonrasında da aynı yerde kalmaları mümkün olabilmıştır. Kentsel yeniden canlandırma ve yeniden yapılanmaya ilişkin daha genel programlar da başlatılmıştır. Aynı zamanda birçok ülkede seçili alanların içinde veya dışında konumlanan tekil mülklerde sağlıklılaştırmayı destekleyici konut alanları programları da devreye sokulmuştur.

1980’li yıllarda yeni ve beklenmeyen bir kentsel yenileme alanı savaş sonrası sosyal konut sitelerinde ortaya çıkmıştır. Bu alanlarda teknik eksiklikler ve sosyal huzursuzluk nedenleriyle giderek artış gösteren sorunlar kamu otoritelerinin sürece müdahil olmalarını gerektirmiştir. Bazı ülkelerde bu konudaki deneyim, kentsel yenileme anlayışının artık sınırlı bir eylem olarak, yani eski ve eskimeye maruz kalmış konut alanlarının ortadan kaldırılma ya da yenilenmesine ilişkin bir eylem olarak değil, savunmasız mahallelerdeki sosyal ve fiziksel çöküntü sorunlarının çözümünü amaçlayan sürekli bir çaba olarak görülmeye başlanmasını sağlamıştır. Buna ek olarak birçok ülkede

kentsel çöküntünün temelini oluşturan sosyal süreçlere yönelik daha güçlü bir bilincin oluşması sağlanmıştır. Yenileme ile ilişkili fiziksel ve sosyal gündemler arasındaki etkileşim üzerine giderek daha fazla odaklanılmış ve bütüncül bir yaklaşımın geliştirilmesi yönünde çaba harcayan yeni politikalar uygulamaya konmuştur.

Avrupa'da konut alanları politikalarındaki genel eğilimler devletin konut alanından geri çekilmesi ile son yıllarda bu politika alanına da nüfuz etmiştir. Ülkelerin farklı başlangıç noktaları olsa da, genel eğilimlerin bazıları aynen ortadadır. Daha eski tarihli stoktaki tüm konutlarının yenilenmesi, yüzyıl başından öncesine tarihlenen en kötü koşullardaki çöküntü alanları ortadan kaldırıldıkça, önemini kaybetmeye başlamıştır. Bunun yerine, tekil mülkiyetlere yönelik programlar baskın durumdadır. Diğer taraftan, savaş sonrası sosyal konut alanlarının yer aldığı semtlerin bütün olarak yenilenmeleri giderek daha yaygın hale gelmiştir. Bu durum, konut alanları sağlıklılaştırma politikalarının yön değiştirerek, eski konutlardaki fiziksel sorunlara değil, artık savaş sonrası konut alanlarının sosyal sorunlarına odaklanmaya başlamasını yansıtmaktadır. Çoğu ülkede bunu desantralizasyon süreci izlemekte, böylelikle yerel otoritelere etki alanlarını daha fazla genişletme olanağı verilmiş olmaktadır. Ayrıca önleme almaya politikaların giderek daha fazla önemsenmesi yönünde de bir eğilim söz konusudur. Mülkiyete ilişkin düzenlemeler, özel sektör aktörlerinin yenileme süreçlerinde yatırım yapmalarını teşvik etmek üzere değiştirilmektedir. Programlar giderek daha fazla seçici hale gelmekte ve para ve mal varlığı oluşturmaları daha yaygınlık kazanmaktadır. Sübvansiyonların düzeyi daha da azalmakta ve yenileme sonrasında alan sakinlerinin konutlarında oturmaya devam etmelerini sağlamak giderek daha zorlaşmaktadır.

8.4.1 Politikalarındaki Farklılıkların Açıklanması

Farklı ulusal politikaları karakterize eden ve açıklayan beş özel faktör vardır. Bu faktörler şöyledir:

- 1.Sorunların çözülmesini sağlayacak fiziksel düzeye temel bakış: kent/semt/mülkiyet düzeyi
- 2.Politikaların işlevi: çöküntüyü önlemek yada iyileştirmek

3.Kamu müdahalesi türü: dolaylı yada dolaysız müdahale veya mülkiyete ilişkin koşulların düzenlenmesi

4.Yerel otoritelerin rolü: merkezi / desantralize denetim

5.Genel ya da seçici programlar: belirli coğrafi alanların, yapıların, mülklerin, inşaat çalışmalarının ya da alan sakinlerinin önceliği (para ve mal varlığı soruşturmaları). Genel olarak konut alanlarında bozulma ve eskime sorunlarına kıyasla kapsamlı kentsel sorunlara verilmesi, ülkelerde politikaların oluşturulması ve araçların seçilmesi bakımından önemli olmuştur. Bu konut sorunlarının coğrafi olarak tanımlı kentsel alanlardaki genel sosyal ve ekonomik süreçlerin bir parçası olarak görülmesi de ayrıca önemlidir. Temel sorulardan biri yapıları tekil olarak yenilemenin akılcı olup olmadığına ya da kentsel alanlarda eşzamanlı olarak çözülmesi gereken fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar bütününe varolup olmadığına ilişkindir. Sözü edilen bu ikinci durumda, kentsel yenileme projeleri tüm kentsel alanları kapsamalı ve konut alanları sağlıklaştırma süreçleri tüm mahalle sınırlarını içeren fiziksel, sosyal ve ekonomik ölçütleri bir araya getirmelidir. İlkesel olarak, seçilen politikaların işlevi, önleyici yada iyileştirici olabilir. Önleyici politikalar, özel sektör aktörleri tarafından oluşturulan konutların ve kentsel yapıların bakım, ıslah ve yenilenmelerine yönelik piyasa koşullarını desteklemeyi hedefler, iyileştirici politikalar ise önleyici politikaların başarısız olması, ve konutlarda ya da kentsel alanlarda sorun yaratan bozulma ve eskime koşullarının ortaya çıkması durumunda devreye sokulurlar. Önleyici politikaların konut alanlarında bozulma sorununa karşı üretilen politikaların bir parçası olarak görülmesinin çok ender olması ve genellikle bütünüyle bu politikalardan yoksun olunması da hayli çarpıcıdır. Ülkelerde uygulamaya konulan asli düzenleme ve programlarda, farklı mülklerdeki piyasa koşullarına ilişkin bakım ve ıslah çalışmalarını doğrudan kolaylaştırma amacını taşıyan birkaç politikadan söz edilebilirse de, esas olarak konut alanlarında bozulma ve eskimeye ilişkin özel sorunların çözülmesi amaçlanmıştır.

Sözü edilen ilk iki faktör, üçüncü faktör üzerinde, yani piyasada yenilemeyi gerçekleştirmek için seçilen müdahale türünde büyük ölçüde belirleyici olmaktadır. Bu durum, müdahalenin doğrudan güçlü bir kamu katılımını ifade ettiği, dolaylı olarak özel girişimleri desteklemeye ağırlık verdiği veya sadece piyasa süreçlerinde kolaylaştırıcı

olmak üzere mülkiyet koşullarını düzenlemeye çalıştığı takdirde geçerlidir. Doğrudan müdahale, esas olarak çözüm getirilmesi gereken çok önemli sorunların yaşandığı ve eş zamanlı ıslahının önem kazandığı kentsel alanların bütün olarak yenilenmesini sağlayacak olan planlarla bağlantılı olarak kullanılmaktadır. Bununla birlikte, tekil mülkler için doğrudan müdahalenin uygulandığı örnekler de vardır. Dolaylı düzenleme ise esas olarak tekil mülklerin yenilenmesini sağlamak üzere kullanılmaktadır. Önleyici bir amaca sahip olabilir, ancak her zaman en ağır ve karmaşık çöküntü sorunlarına yönelik olmasa da, esas olarak acil olan veya aciliyet kazanabilecek sorunların çözülmesinde kullanılmaktadır. Mülkiyete ilişkin koşulların düzenlenmesi esasen önleyici bir amaç içermektedir. Farklı mülk sahibi tipleri arasında yatırımlara ilişkin engellerin ve gerekçelerin bilinmesi konut alanları politikalarının oluşturulmasında ve özellikle sağlıklılaştırma programlarında önemli bir temel noktadır. Bu bilgi iki farklı politika türüne temel oluşturabilir:

1. Mülk sahipliğine ilişkin genel düzenlemeler

2. Farklı mülk sahiplerine yönelik farklılaştırılmış politikalar

İlk türdeki politikalar, iyi, ucuz ve bakımlı konut alanlarının oluşturulması için en uygun mülk sahibi tiplerinin dağılımını gerçekleştirmek ve istenmeyen hareket ve davranış içerisindeki mülk sahiplerinin sayısını sınırlamakla ilgilidir. Özel kiralama faaliyetlerinden başka temel ekonomik faaliyetlerde bulunan finansal şirket ve mülk sahipleri, özellikle çekici bulunan mülk sahibi tiplerini temsil etmektedir. Danimarka'da bu tip bir politika örneği emeklilik fonları ile inşa edilen konut alanları yatırımlarına yönelik özel vergi indirimlerini içermektedir. En istenmeyen gruplar, spekülasyon amaç güden mülk sahipleri ve bir dereceye kadar da küçük yatırımcılar olmalıdır. Burada yeni mülk sahiplerinin profesyonel olarak bir kira mülkünü işletebilmelerini sağlayacak sertifika veya ruhsat taleplerinin, sermaye kazançlarının ya da vergilerin birer araç olarak kullanılması uygun olabilir.

İkinci türdeki politikalar, farklı teşvikler veren ve mülk sahipleri arasında farklı hareket ve davranışlara işaret edecek biçimde farklı mülk sahipleri ile olan ilişkileri düzenleyen programları kapsar. Programlar nakit akışına ve özellikle küçük ölçekli mülk sahiplerine ve kamu hizmetindeki mülk sahipleri arasında yaşanan mali sorunlara dikkat edecek

biçimde uygulanmalıdır. İkinci gruba daha yüksek düzeyde sübvansiyon sağlanması yerinde bir eylem olabilir. Aktif olarak küçük ölçekli ve diğer pasif ve profesyonel olmayan mülk sahiplerine ulaşmak ve onlara tavsiyelerde bulunmak da gerekli olabilir. Son olarak, mülk sahiplerinin daha iyi bakım koşulları elde etme yönündeki taleplerini desteklemek ve bunun için onlara örgütlenme ve etkili olma konularında sağlanan olanakları artırmak bir başka strateji olabilir.

Dördüncü nokta yerel otoritelerin rolüne ilişkindir. Bazı ülkelerde kentsel yenilemeye yönelik sorumluluklar ve üzerindeki etkiler yerel düzeyde desantralize edilmiştir. Bunun anlamı yerel yönetimlerin hangi konutların yenilenmesi ve bunun nasıl yapılması gerektiğine karar vermede daha özgür olmalarıdır; ancak genellikle masrafların büyük bir oranının yönetimler tarafından ödenmesi gerektiği anlamına da gelmektedir. Başka ülkelerde merkezi yönetimler daha güçlü bir denetim gücüne sahiptir. Bu tür durumlarda sağlıklılaştırmanın nasıl yürütüleceği konusundaki ayrıntılı kurallar devlet tarafından değerlendirilirken, yerel otoriteler devletten gelecek olan paraya çok daha fazla bağımlıdırlar.

Alternatif olarak, programlar genel olabilir, yani stokta yer alan konutların büyük bir oranını kapsayabilir, ya da daha seçici olabilirler. Daha seçici oldukları koşulda, programlar belirli coğrafi alanlarla, ya da konut stoğunun belirli kısımları ile, örneğin belirli tip ya da yaştaki yapılar ile sınırlı olabilirler. Farklı mülk kategorilerinde ekonomik koşulların farklılaşacağı göz önünde bulundurulduğunda, bu mülkler için ayrı programlar da söz konusu olabilir. Dahası, programlar desteklenmesi gereken inşaat çalışmasının türünü de belirleyebilir; ya da farklı çalışmalara farklı türlerde destek verebilir. Son olarak, programlar desteklenen kişiler söz konusu olduğunda seçici olabilir. Çoğu ülkede, sübvansiyon edilen konut alanı sağlıklılaştırma süreçlerinde para ve mal varlığı oluşturması yapılması gerekmekte, böylelikle sadece düşük gelir sahibi olanlar ya da son derece ihtiyaç içinde olanlar desteklenmektedir.

9. KENTSEL YENİLEMEDE ULUSAL TEMEL STRATEJİLER

Yukarıda tarif edilen kriterler temelinde Avrupa ülkeleri tarafından izlenen üç farklı strateji belirlenebilir.

9.1.Genel Konut Alanları Yenileme Çalışması

İlk strateji genel konut alanları yenileme stratejisi olarak adlandırılmaktadır. Avusturya, Danimarka ve İsveç gibi ülkeler bu stratejiyi izlemiştir. Genellikle bu ülkelerde konut alanlarındaki sağlıklılaştırma programları çok geneldir. Neredeyse tüm konutlar az sayıdaki genel programlar kapsamına alınmış ve çok az sayıda mal ve para varlığı soruşturması gerekli görülmüştür. Konut alanlarının yenilenmesi ve bunun nasıl gerçekleştirilebileceği konusunda merkezi olarak tayin edilen az sayıda kural bulunmaktadır. Danimarka ve Avusturya'da bu konu esas olarak yerel yönetimlerin İsveç'te ise mülk sahiplerinin inisiyatifine bırakılmıştır. Avusturya ve Danimarka'da alansal yenileme önemli bir rol oynamıştır ve bu programlar doğrudan müdahale yoluyla gerçekleştirilmişlerdir, İsveç'te programlar dolaylıdır ve sadece tekil mülkiyetleri içerirler. Bu tür programlara Danimarka ve Avusturya'da da rastlanabilir. Her üç ülkede de kiracıların hakları ve güvenlikleri önemlidir ve bu, kiracı katılımına ve yüksek sübvansiyonlara ilişkin kuralların alan sakinlerinin yenileme sonrasında da konutlarında kalmalarını garantileyebileceği anlamına gelmektedir.

Esas olarak, bu üç ülke tarafından seçilen stratejiler benimsedikleri genel konut politikaları ile örtüşmektedir. Her üç ülkede de konut meselesi bir kamu yararı olarak görülür ve devlet konut sektöründe ağırlıklı olarak müdahil durumdadır. Danimarka ve Avusturya'nın bazı kentlerinin belirli bölgelerinde 1920 öncesinden kalan konut alanlarında hala ciddi birtakım sorunlar bulunmaktadır. Bu durum her iki ülkenin neden alansal yenileme ve doğrudan müdahaleye gerek duymuş olduğunu açıklamaktadır, İsveç 1970'li yılların başına değin bu sorunların birçoğunu çözmüştür. Bunun nedeni

kısmen sorunların daha dar kapsamlı olması, ancak aynı zamanda savaş sonrasında çöküntü alanlarının yoğun olarak temizlenmiş olmasıdır. Ülkelerin hepsi de güçlü yerel yönetimlere ve etki alanlarını desantralize etme geleneğine sahiptirler.

Her üç ülkede de sübvansiyon düzeyleri oldukça yüksek olmuştur. Buna rağmen, karşılaştırıldıkları ülkeler içerisinde Danimarka ve Avusturya konut alanlarında sağlıklaştırma konusunda yaşanan en büyük sorunlardan bazılarını hala sahiptir. Bunun bir nedeni özel yatırımlara özellikle özel mülkiyetteki kiralık konut alanlarına yönelik koşulların pek uygun olmamasıdır. Her ne kadar kiracılığa ilişkin yasal düzenlemeler konut alanlarında sağlıklaştırma eylemini teşvik eden hedeflere temellendirilmiş olmasa da, Danimarka için bu kısmen kiralık konut yatırımlarına yönelik genel ekonomik koşulların uygun olmamasından kaynaklanmaktadır. Önleyici politikaların yetersiz kaldığı da söylenebilir. Bir başka neden de direkt düzenlemelerin ve sakinler için yüksek ekonomik güvenliğin konut başına maliyeti çok artırmasıdır. Dolayısıyla sınırlı bir kamu bütçesi ile sadece sınırlı sayıda konut yenilenebilmiştir.

9.2.Güçlü Merkezi Öncelikler Stratejisi

İkinci temel strateji güçlü merkezi öncelikler stratejisi olarak adlandırılmıştır. Bu stratejiyi özellikle İngiltere ve Fransa izlemiştir, ancak esasında ilk grupla birtakım benzerlikler içermelerine rağmen, Norveç ve Hollanda da, bu gruba dâhil edilmiştir.

Bütün bu ülkeler konut stoğunun seçili kısımlarına yönelik çok sayıda farklı programların içerdiği karmaşık sistemler geliştirmişlerdir. İngiltere, Fransa ve Norveç'te para ve mal varlığı soruşturmaları çok yaygın olarak kullanılmaktadır. Yerel yönetimler bütün ülkelerde kentsel yeniden yapılanma veya alansal yenileme programlarına katılmışlar, ancak etkileri Norveç hariç devlet tarafından tayin edilen ayrıntılı kurallarla sınırlandırılmıştır. Hâkim olan yöntem alansal yenileme programlarında bile dolaylı müdahaledir. Norveç'te birtakım doğrudan müdahalelere de rastlanmaktadır. Kiracı etkisi ilk grup ülkeye kıyasla daha az önemli kabul edilmekle birlikte İngiltere ve Norveç'te bir miktar ilgi çekmiştir. Daha önce Hollanda alan sakinlerinin konutlarında oturmaya devam etme hakkını vurgulamıştır; ancak bu son yıllarda pek fazla önemsenmemektedir. Bazı ülkelerde seçilmiş olan stratejiye ilişkin önemli bir açıklama

da zayıf yerel yönetim ve güçlü merkezi denetim geleneğinin bulunmasıdır. Bu gelenek özellikle Fransa, İngiltere ve bir dereceye kadar da Hollanda için söz konusudur. Ancak son yıllarda bu ülkelerden bazılarında desantralizasyona doğru bir eğilim gözlenmektedir. Özellikle Norveç ve İngiltere'de konut daha çok bir kamu yararı olarak görülmektedir. Sonuç olarak, bu ülkeler konut alanlarının sağlıklılaştırmasında kamu katılımını en acil sorunlarla sınırlamaya ve düşük gelirli gruplar için rezerv sübvansiyonlar bulmaya çalışmışlardır.

Kimi ülkeler özellikle İngiltere ve Fransa - hala eski konut stoku ile ilgili önemli fiziksel sorunlara sahiptirler. Norveç ve İngiltere'de sorunlar sadece kıyaslanabilir derecede az kaynağın kullanılmış olması nedeniyle yaşanmaktadır-sağlanan sübvansiyon düzeyi görece olarak düşük olmuştur. Hollanda'da ve Fransa'nın bazı bölgelerindeki kira piyasasında, sıkı kira denetimi sağlıklılaştırma süreçlerinde özel sektörü engelleyici olmuştur. Dolaylı müdahale, seçici programlar ile para ve mal varlığı soruşturmalarının kullanımı birçok açıdan bu ülkelerdeki sübvansiyonları daha verimli kılmıştır. Sübvansiyonlar yoluyla daha özel yatırımlar gerçekleştirilebilmiştir. Ayrıca konut başına yapılan harcanama daha düşük olmuştur. Merkezi sistemlerin dezavantajları, özellikle Fransa ve İngiltere'de yerel otoritelerin kentsel alanları tutarlı bir şekilde yenileme sürecinde daha çok zorlukla karşılaşmış olmalarıdır. En fazla ihtiyaç içerisindeki konutlara ve alanlara yerel ölçekte öncelik tanımak zor olmuş, bu da programların daha etkisiz kalmasına yol açmıştır. Bu ülkelerdeki bir başka sorun da düşük gelirli grupların genellikle düşük sübvansiyon değerlerinden ötürü yenilenmiş konut alanlarından çıkarılmaları olmuştur.

9.3.Sınırlı Kamu Katılım Stratejisi

Başlıca üç strateji arasından sonuncusu sınırlı kamu katılımı stratejisi olarak adlandırılmıştır. Tasarlanan programlar özellikle İsviçre'de, ancak yanı sıra Almanya'da (Batı) oldukça sınırlı olmuştur. Konut alanlarında sağlıklılaştırmadan çok kentsel yeniden yapılanmayı hedefleyen Alman kentsel yenileme programı hariç, dolaylı müdahale temel kural olmuştur. Yerel otoritelerin bu süreçte çok büyük etkisi olmuştur. Almanya konut yatırımlarını destekleyici ve dolaylı düzenleme gereksinimini azaltıcı özel vergi sübvansiyonlarını (indirimleri) uygulayan tek ülkedir.

Kiracıların hiçbir özel hakkı yoktur ve doğrudan sübvansiyonların miktarı azdır.

Geleneksel olarak her iki ülkede de devletin rolü kıyaslanan diğer ülkelerde olduğundan daha azaltılmış durumdadır ve birçok ülkeye kıyasla daha liberal bir konut politikası uygulanmaktadır. Ancak, her iki ülkede de konut yatırımlarına ait genel koşulların hayli uygun olduğu, çünkü kâr oranlarının oldukça düşük tutulduğu dikkate değer bir konudur. Bu durum piyasa güçlerinin işleyişini daha kolaylaştırmış ve kamu konut desteğini azaltmıştır. Sonuçta, konut alanlarında yaşanan sağlıklaştırma sorunları da azaltılmış ve eski konut stoğunun büyük miktarı sübvansiyon kullanılmadan yenilenmiştir. Bunlar liberal kira denetim sistemleri ile de desteklenmiştir. Yaşanan bir dezavantaj ise yoksul insanların çoğunlukla yenilenmiş konut alanlarından ihraç edilmeleri ve genel olarak özellikle İsviçre'de konut alanlarının oldukça pahalılaşması olmuştur.

9.4.Seçilen Stratejilere İlişkin Bazı Açıklamalar

Kentsel yenileme ve konut sağlıklaştırma politikaları alanında ülke pratiklerinin karşılaştırılmasından, kentleşme ve konut stokuna ilişkin farklı başlangıç noktalarına sahip olmalarına rağmen uygulanan politikalar ile genel konut ve sosyal yardım politikaları arasında bir bağlantı olduğu görülebilir. Konutun kısmen bir kamu yararı olarak görüldüğü Danimarka ve İsveç gibi ülkeler konut alanları sağlıklaştırma eylemlerine de aynı şekilde yaklaşmakta ve bu ülkelerde güvenliğe ve oturan sakinlerin oluşturacağı etkiye büyük önem verilmektedir. Konut politikalarının nüfusun daha yoksul kesimlerince yaşanan konut sorunlarını çözmenin bir aracı olarak görüldüğü İngiltere, Norveç ve Fransa gibi ülkelerde, yenileme eyleminin piyasa koşullarında kamu desteği ile gerçekleştirildiği durumlarda, konut sağlıklaştırma politikaları insanların ve konutların seçilmesi konusunu daha fazla önemser. Bu ülkelerde güçlü devlet denetimi ile karmaşık ve seçici programlara yönelinmiş olması da etkili olma konusunda yerel yönetimlerin aslında geleneksel olarak daha zayıf kalmalarının sonucudur.

Ayrıca kentsel çöküntü ve konut alanlarında bozulma sorunlarının, dolayısıyla yenileme sürecinde kamu desteğine duyulan gereksinimin büyük ölçüde ülkelerdeki genel konut piyasası koşulları tarafından etkilendiği ortadadır.

Almanya ve İsviçre gibi ülkelerdeki genel ekonomi politikaları kâr oranlarının düşük tutulmasını garantileyerek konut yatırımları üzerinde olumlu etki yaratmıştır. Özellikle Almanya'da kira konusunda özel sektörün bağlı bulunduğu yasal düzenlemeler liberal bir yaklaşıma dayanırken, kiralık konut yatırımlarını desteklemek üzere genel vergi teşvikleri verilmiştir. Küçük devlet sübvansiyonları olsun olmasın, bu koşullar hep birlikte kapsamlı bir konut yenileme uygulamasını olanaklı kılmıştır. Diğer ülkelerde, yüksek kâr oranları ve mülkiyetlerin amaca uygun düşmeyen düzenlemelere maruz kalması piyasa koşullarının yenilenmesine farklı bir dereceye kadar engel olmuş, böylelikle kamu katılımına duyulan gereksinimi artırmıştır.

Ülkeler tarafından uygulanan farklı stratejilerin hepsi belirli avantajları ve sakıncaları bulunmaktadır. Genel konut alanları yenileme stratejisi, alan sakinlerinin mali açıdan güvenli ve kayda değer bir etkiye sahip oldukları koşullarda oldukça tedbirlidir. Bunun yanı sıra strateji, seçilmiş kentsel alanlarda birbirleriyle ilişkili sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunların çözülmesi için tutarlı bir yenilemenin gerçekleştirilmesini kolaylaştırmaktadır. Stratejinin negatif sonuçları ise daha az sayıda özel sektör yatırımı ile daha yüksek sübvansiyonlara gerek duyulmasıdır. Sınırlı kamu bütçelerinin söz konusu olduğu koşullarda bunun anlamı konut stoğunun en çok gereksinim gösteren kısmının yenilenmesinin çok zaman alacağı, dolayısıyla bu ülkelerden bazılarının hala yenilemeye oldukça fazla gereksinim duyduğudur. Merkezi öncelikler stratejisi, en çok gereksinim içerisinde olanların desteklendiği ve daha fazla özel sermayenin devreye girdiği bir strateji olarak sonuç itibarıyla sübvansiyonların daha etkili kullanımını sağlamaktadır. Bunun bedeli seçilmiş kentsel alanları tutarlı bir şekilde yenilemenin çok daha zor olması ve bu yüzden savunmasız mahallelerdeki çöküntü süreçlerinin kendi kendisini güçlendirmesinin önüne geçilememesidir. Üstelik kiracılar çoğunlukla mali olarak güvende değildirler. Söz konusu sorun genel olarak Almanya ve İsviçre'de kira değerlerinin yükselmesine neden olan sınırlı kamu katılımı stratejisinde daha da belirgin hale gelmektedir.

10. AVRUPADA ÇÖKÜNTÜ İÇERİSİNDEKİ YENİ KONUT ALANLARINA YÖNELİK SON POLİTİKALAR

Avrupa'daki çoğu merkezi yönetim yoksulluğun yoğun olarak yaşandığı banliyölerdeki yeni kentsel alanların sorunlarına karşı mücadele etmek için alana özel teşvikleri içeren programlar başlatmışlardır. Bu alandaki ve esas olarak İngiliz deneyimine dayanan literatür kısmen irdelendiğinde uygulanmış teşvik türlerinin aşağıdaki gibi olduğu ortaya çıkmaktadır:

- Fiziksel yenileme ve donatılma
- Alan sakinleri için iyileştirilmiş yönetim ve konut hizmetleri
- Aktif pazarlama ve olumsuz basın haberleri ile kötü ün getirecek unsurları önleme çabaları
- Mülk değişimi ya da konutların sürekli elden çıkartılması
- Özel hizmet olanaklarının desteklenmesi
- Suç eylemlerine karşı özel önlemler polis ve diğer yerel kuruluşlarla işbirliği
- Sakinlerin ve toplulukların hareketliliği ve güçlendirilmesi
- Sosyal olarak zayıf gruplara doğrudan sosyal destek sağlanması göçle gelenlere yönelik bütünleştirme önlemleri
- Mahalleye yeni özel firma ve işyerlerini çekme çabaları
- Eğitim, iş eğitimi ve sakinlerin istihdamını sağlayacak diğer çabalar.

Bu programların yarattığı etkiler konusundaki araştırmalardan çıkarılabilecek genel bir sonuç fiziksel iyileştirmelerin tek başlarına sürdürülebilir olmamalarıdır. Alan sakinlerinin tekrar istihdam edilmesine çalışarak sosyal dışlanma ile mücadele etme yönündeki az sayıdaki çabanın, alanın genel sorunları üzerinde yalnızca sınırlı bir etki yarattığına ilişkin bulgular da bulunmaktadır.

Yoksul konut alanlarında yaşayan insanlara yönelik özel iş yaratma teşvikleri ise maliyetli olup, işlerliklerinin sağlanması çok zordur. Eğer bu konut alanlarında yaşamsal kalitenin arttırılmasını amaçlayan başka önlemler geliştirilmeden devreye sokulurlarsa, o zaman kişilerin iş bulduktan sonra başka yerlere taşınmalarına kolaylıkla yol açabilirler. Sonuçta yerleşim alanı boş apartman daireleri ile kalmakta, ya da yeni işsiz hane halkları boşalan konutlara yerleşmektedir, inşaat işleri yoluyla ya da alanda yeni firmaların yer seçmesini teşvik ederek mahallede iş olanakları yaratma yönündeki tek tük çabalar böylelikle konut alanlarının bütünü üzerinde çok fazla bir etki yaratılmadığını göstermektedir.

Varılabilecek bir başka genel sonuç da teşviklerin yarattığı etkilerin zamana bağımlı olduğudur. Başarı için gerekli olan toplum katılımı ve ortaklıkların yaratılması çok uzun zaman alır. Alan sakinlerinin zamana ihtiyacı vardır ve çoğunlukla sürece çok geç dâhil edilmektedirler. Dolayısıyla kısa vadeli teşvikler başarısız olmaya mahkûmdurlar. Bu tür teşviklerin, kamunun konut alanlarının başarısız kaldığı yönler üzerine odaklanması ile uzantısında daha gözlenebilir birtakım olumlu etkiler yaratılmadan, damgalanmaları ve kötü bir ün sahibi olmalarına yol açabileceği yönünde bir tehlike söz konusudur.

11. AVRUPA VE ABD.'DE KENTSEL ÇÖKÜNTÜ VE KONUT ALANLARINDA YENİLEME DENEYİMLERİNDEN ÇIKARILABİLECEK DERSLER

Farklı nedenlerle konut alanlarında bozulma ve kentsel çöküntü sorunlarının farklı ülke deneyimleri arasında çok farklılaştığı gözlenmektedir.

Konut alanlarında yenileme politikaları da sadece mücadele edilmesi gereken sorunlardaki farklılıklardan ötürü değil, aynı zamanda politik önceliklerdeki farklılıklar kaynaklı olarak çok çeşitlenmektedir. Bunun yanı sıra, kamu politikalarındaki değişiklikler ve bir dereceye kadar da daha etkisiz politika araçlarının tercih edilmesi, kentsel çöküntüyü oluşturan nedenlerin ve yenileme eylemindeki piyasa süreçlerinin yeterince anlaşılamaması sonucudur.

Amerika'da yapılan araştırmalar kentsel çöküntünün kolaylıkla açıklanamayacağını ve özel koşul ve mekanizmaların konutların çöküntü sürecine girmesini hızlandırarak yenilemeye engel olduğunu ortaya koymaktadır.

Elde edilen bulgular mahallelerde gözlenen çöküntünün, alan sakinlerinin profilinde, mülklerin ekonomik koşullarında ve binaların fiziksel koşullarında eşzamanlı değişimlerin yaşandığı ve kendi kendini sürekli kılan bir sürece dikkat çekmektedirler. Bir mahalleye göçle gelen düşük gelirli gruplar talebin ve kira sınırlamalarının daha da düşmesine ve sonuçta konut alanlarının bakımına daha az yatırım yapılmasına neden olurlar. Bu uzantısında fiziksel bozulmayı getirirken, gelir düzeyi iyi olan grupların göç etmesi ve düşük gelirli grupların alana yerleşmeleri sürecini hızlandırır. Bu süreç birkaç olgu ile açıklanabilir ve bu olgular tarafından etkilenir. Belirlenen önemli faktörler aşağıdaki gibidir:

1. Bir konutun değeri içerisinde bulunduğu mahallenin niteliğine bağlıdır. Çöküntü içerisindeki bir mahallede yer alan konutun yenilenmesi ya da yeniden canlandırılması nadiren kârlı olmaktadır. Bu durum, kentlerin belirli bölgelerinde bakımsızlığı artıran güçlü ekonomik mekanizmalar oluşturur.

2. Bir mahallede sosyal açıdan sorunlu ve düşük gelirli hane halklarının oranı arttığında, konutların yıpranma ve eskime düzeyleri de artarak mülkün bakımlı hale getirilmesi ve işlerlik kazandırılması daha da maliyetli hale gelir. Aynı zamanda kiraların ödenmemesinden kaynaklanan kayıplar da artar. Alandaki suç oranlarının artması ise orta gelirli sakinlerin kentin başka semtlerine göç etmelerinde teşvik edici rol oynar.
3. Konut piyasasında, sosyal açıdan sorunlu hane halklarının belirli mahallelerde daha fazla yoğunlaşmasına sebep olan ayrışma (segregasyon), çöküntü alanlarının oluşmasında önemli bir nedendir.
4. Bir mahallenin gelecek gelişimine ilişkin açıklamalar konut sektörüne yatırım yapacaklar ve yatırımı finanse edecek olan bankalar için son derece önemlidir. Çöküntü beklentileri, çöküntüyü daha da hızlandıran ve daha kötü beklentilere yol açan kendi kendini güçlendirici bir süreç yaratır. Diğer taraftan, yenilemeye yönelik yeni beklentiler, yatırımların ve olumlu beklentilerin oluşturduğu olumlu bir sarmal yaratabilir.
5. Farklı tip konut sahipleri ile farklı tip mülk sahipleri bir mahalle çöküntü ya da yenileme sürecine girdiğinde değişik biçimlerde tepki verirler. Küçük ölçekli arazi sahipleri mülklerine yatırım yapma konusunda, daha büyük ve profesyonel arazi sahiplerine kıyasla daha fazla tereddüt etmektedirler.

11.1. Kentsel Yenileme ve Konut Alanlarında Yenilemenin Tasarlanmasına Yönelik Öneriler

Kentsel yenilemenin tamamıyla kamu otoriteleri tarafından planlanan, yürütülen ve finanse edilen bir eylem olarak görülmemesi önemli bir konudur. Bu oldukça maliyetli ve etkisiz bir yöntemdir. Bunun yerine kentsel yenileme sözü edilen mahalledeki çöküntü ve yenilemenin piyasa süreçleri üzerine ve kamu çabalarının alanda olumlu yönde değişiklikler yaratabilmek amacıyla bu süreçleri nasıl etkileyebileceği üzerine odaklanmalıdır[10]. Alanda gerçekleştirilmesi istenen değişikliklere uzun vadeli bir perspektiften bakılmalıdır. Mahallenin kaderini birkaç yıl içerisinde değiştirmek eğer çok maliyetli bir çaba söz konusu değilse mümkün değildir.

Dolayısıyla önemli bir öneri İstanbul'daki farklı mahallelerde yaşanacak kentsel dönüşüm ve konut alanlarında yenileme eylemlerinin planlanmasının ve ilgili kamu desteğinin sağlanmasının, mahallelerde çöküntü ve yenilemeye ilişkin piyasa süreçleri konusundaki bilgi üzerine temellenmesi gerektiği, böylelikle kamu planlama ve desteğinin en etkin biçimde özel sektör yatırımlarını destekleyebileceği yönündedir. Kamu desteği çöküntü süreçlerinin durdurulmasını ve yenileme süreçlerinin desteklenmesini amaçlamalıdır.

Bir mahallenin yenilenmesinde başarılı bir strateji böylelikle alandaki koşullara ilişkin kapsamlı bilgiye temellenmelidir. Çöküntü içerisindeki bir mahallenin temel sorunlarının belirlenmesi önemlidir. Alanı yaşamak ve çalışmak için daha cazibesiz hale getiren temel sorunlar kamu veya kamu-özel sektör çabalarıyla ortadan kaldırılabilir veya azaltılabilir sorunlar nelerdir. Çoğunlukla az sayıda, ancak açıkça gözlenebilir olan sorunlara dayanarak bir mahalleye yönelik kötü bir imaj yaratılmaktadır ve bu genellikle mahalleye ilişkin olumsuz bir konuya basında yer verilmesi ile olmaktadır. Açık alanlardaki çöpler ve düzensizlik ile bakımsız ve çirkin yapıların bulunmasının da büyük önemi olabilir. Ancak mahallenin olası güçlü niteliklerinin geliştirilebilecek ve alana ilişkin daha olumlu bir imaj yaratılması için kullanılabilir niteliklerin de takdir edilmesi ayrıca önemlidir. Alanda ne tür mülk sahiplerinin bulunduğu ve söz konusu mülk sahiplerinin yatırımları üzerinde neyin etkili olduğu bilgisi, yenileme için etkili bir strateji oluşturabilmek açısından önemlidir. Bazı yatırımcılar için alanın genel anlamda iyileştirilmesi ve donatılması olumlu yönde gelişim beklentilerini ve yeni yatırımların kârlı olacağı yönündeki beklentileri artırmak için yeterlidir. Kimileri için, konut alanlarında yenilemeye yönelik doğrudan ekonomik destek sağlanması için de gerekli olacaktır. Son olarak, alan sakinleri hakkında bilgi sahibi olunması önemlidir. Gelir düzeyleri ve gereksinimleri nedir ekonomik anlamda ne derece erişebilirlik düzeyine sahiptirler, ya da konut sahibi olmaya ne derece isteklidirler. Alanda ne tür bir yenileme stratejisi seçilmesi gerektiği konusunun temelini bu oluşturmalıdır. Yenileme planları oluşturulmadan önce göz önünde bulundurulması gereken temel stratejik sorular şunlar olabilir

—Yenileme ne dereceye kadar soylulaştırma (düşük gelir gruplarının orta-gelir grubundakilerle yer değiştirmesi) ile birlikte düşünülmelidir?

Soylulaştırma kamu için daha ucuz olabilir, çünkü mahalleye özel yatırımların yapılmasına yol açmaktadır. Ancak bu, yerlerinden edilen sakinler için başka konut alanlarının oluşturulması konusunu beraberinde getirmektedir. Eğer insanlar kendi istekleri dışında yerlerinden ediliyorlarsa, bu sosyal huzursuzluğa yol açabilir. Çok ciddi çöküntü içerisindeki ve cazibesi olmayan alanlarda zor olabilir. Daha uygulanabilir olan bir başka çözüm, insanların alan içi ve dışına taşınma hareketliliklerinin orta gelir grubu hane halklarının paylarını arttırdığı yumuşak soylulaştırma'dır. Eğer alanın bazı bölgelerinde soylulaştırma gerçekleşmişse, yerlerinden edilen hane halkları mahallenin başka bölgelerine de yeniden yerleşebilirler.

— Kamusal çabalar, genel alansal iyileştirmeler ile bireysel mülklerin yenilenmesinin desteklenmesi nasıl dengelenebilir? Bu, alanda ne tür sorunlar yaşandığı ve ne tür yatırımcıların bulunduğu gibi konularına çok bağlıdır. Konut alanlarında yenilemenin doğrudan desteklenmesi, atırımcıların alanın geleceği konusundaki beklentilerini etkileyen alansal iyileştirmelerin eş zamanlı yapıldığı koşullarda en verimli düzeye erişir.

— Konut alanları yenileme eyleminde seçilecek yöntem-yıkıp ve yeniden geliştirme veya mevcut yapıların iyileştirilmesi. Yenileme mülk sahipleri üzerinde zorlayıcı mı olmalıdır, yoksa gönüllülük esasına mı dayanmalıdır? Bu seçenekler büyük ölçüde yapıların fiziksel kalitesine ve yenileme maliyetlerine bağlıdır. Düşük kaliteli ve eskimeye maruz kalmış konut alanlarının yıkılması bir seçenek olabilir -özellikle de mimari olarak özellikli değilse Mülk sahiplerinin mülklerini yenilemeye zorlayan zorunlu konut yenileme, ilk zamanlarda Avrupa ülkelerinde görsel bir değişim sağlama amacıyla mahallelerdeki mülklerin eş zamanlı ıslahını garantilemek üzere kullanılmıştır.

— Ancak zorunlu yenileme kamu sektörü için çok daha fazla maliyetli olmaktadır, çünkü mülk sahipleri kendi paralarını yatırmak istemediklerinde daha fazla sübvansiyon bulmak gerekmektedir. Diğer taraftan zorunlu yenileme görsel anlamda algılanabildiği çok yüksek olan ve tüm mahalle için stratejik bir önem taşıyan yapılarla bağlantılı olarak gerekli görülebilir.

— Konut yenilemeye yönelik olarak, en düşük kamu maliyetleri ile özel sektör yatırımlarının oluşturulmasını sağlayabilecek olan sübvansiyonlar nasıl bulunacaktır?

Farklı mülk tipleri ya da mülk sahipleri için farklı destek türleri mi olmalıdır? Sübvansiyonlar bazı özel yapılara ya da inşaat çalışmalarına mı verilmelidir? Ekonomik destek sakinlerin ödeyebilirliklerine bağlı mı olmalıdır?

— Fiziksel çabaların ötesinde diğer çabalar ne dereceye kadar önemlidir? Mahalle eğer gelecekte de düşük gelirli grupların yaşayacağı bir alan olacaksa gözlenebilir olan ve alana kötü bir imaj yüklemesi yapan örneğin suç oranları sosyal sorunlara karşı bir şeyler yapılması önemlidir. Bu tür sorunlar genellikle işsizlik ve gençlerin bir araya gelebilecekleri toplanma alanlarının olmamasından kaynaklanır.

— Avrupa'daki alansal teşviklerde, istihdam önlemlerini de içerecek şekilde, çok kapsamlı sosyal aktiviteler uygulamaya konmuştur.

Avrupa ve ABD' nin ülkemizden kent yönetimi ve dönüşüm projelerinde hem daha tecrübeli hem de daha başarılı olduğunu biliyoruz. Dolayısıyla ülkemiz adına gerçekleştireceğimiz dönüşüm problemlerinde onların deneyimlerini iyi analiz edip ülkemize uyarlama zorunluluğu vardır.

12. KENTSEL GELİŞMENİN FİNANSMANI VE BAZI DÜŞÜNCELER

Hizmetlerin sunumu ve kentsel toprağın arsa niteliği kazanabilmesi için gerekli yatırım miktarını karşılamak üzere finansman kaynakları gerekmektedir. Türkiye'de kentsel alanlardaki sorumluluk ve görevler merkezi hükümetin taşra örgütleri ile belediyeler arasında bölüşülmüştür. Bu dağılımda en önemli ölçüt ise hizmetlerin niteliğidir.

Artan sorumluluklar ile mevcut ve yeni gelişen konut alanlarında farklı hizmetlere artan gereksinim yerel yönetimlere yönelik bir finansman reformu yapılmasını gerektirmiştir. 1981 yılında yürürlüğe giren 2464 sayılı Belediye Gelirleri Yasası ile yerel gelirler arttırılmıştır. Ancak, merkezi hükümetten aktarılan mali kaynaklar hala yerel yönetimlerin gelirlerindeki en yüksek payı oluşturmaktadır. Merkezden gelir transferleri 2380 sayılı Merkezi Hükümet Gelirlerinin Belediyelere ve Yerel Yönetimlere Aktarılması Yasası ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu'na dayalı olarak güncelleştirilmiştir. 2380 sayılı yasada 1981 yılında yürürlüğe girmiş ve belediyelere finansal destek sağlamanın koşulları (büyükşehir belediyeleri hariç) nüfusa göre tanımlamıştır. Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ise bu belediyelerin merkezi hükümet tarafından toplanan toplam vergi gelirlerinin yüzde 5 ini alabilmelerini sağlamıştır. Yukarıdaki yasalarla tanımlanan belediye gelirinin yanı sıra 1985 yılında emlak vergilerinin toplanması görev ve yükümlülüğü belediyelere verilmiştir. 3239 sayılı yasaya göre büyük şehirlerdeki ilçe belediyeleri toplanan mülk vergilerinin yüzde 15'ini yerel yönetimlere (iller Özel idaresi) ve yüzde 20'sini de Büyükşehir belediyelerine aktarmak zorundadır. Yukarıdaki yasalar belediyelere yükümlülüklerini yerine getirmeleri için gelir yaratmak amacıyla tanımlanmıştır.

Türk Belediyelerinin gelir kaynakları üç ana başlık altında toplanabilir; vergi gelirleri vergi dışı gelirler, fonlar ve yardımlar. Ana gelir kaynağı olan vergi iki ana başlıkta incelenebilir: Yerel vergi gelirleri ve merkezi hükümetten aktarılan vergi gelirleri. İkinci

gelir türü olan merkezden aktarılan gelir ulusal gelir vergisi oranına göre belirlenmektedir.

Giderek artan öneme sahip başka bir belediye geliri de vergi dışı gelirlerdir. Bunlar, yeni hizmetlere katılım payları, belediye tarafından oluşturulan kuruluşların getirileri, belediye mallarının kiralari, ceza payları ve diğerleridir. Son yıllarda bu tür gelirler artmış ve önemli gelir kalemlerinin arasında yer almaya başlamıştır.

Üçüncü tür belediye geliri fonlar ve yardımlardır. Genellikle uluslararası kuruluşlar küçük belediyelere borçların geri ödenmesi konusunda güvenemediği için bu fonları Büyükşehir belediyeleri kullanma şansına sahiptir. Yanı sıra ulusal fonların ve merkezi hükümet yardımlarının kullanılmasında Türkiye'deki mekanizma politik eğilimlerden oldukça etkilenmektedir.

12.1. Mevcut Kentsel Arsa Geliştirme Uygulamaları ve Altyapı Sunumuna İlişkin Sorun Alanları

Yukarıda tanımlanan düzenlemelerle şekillenmiş olan kentsel arsa piyasasına yönelik ilk tespitlerin sonucunda ortaya çıkan ana sorun alanları aşağıda sunulmaktadır. Elde edilen verilere dayalı değerlendirmeler ilk aşamadaki çalışmalara dayalı olarak belirlenmiş varsayımları desteklemektedir.

- Mevcut sistem, bireysel olarak geliştirilmeye uygun, piyasada kolaylıkla alınıp satılabilen, planlı ve hizmet sunulmuş arsa üretememektedir.
- Kentsel arsa piyasasında ihtiyaca uygun arsa sunumunun yetersizliği ve buna bağlı olan yüksek fiyatlar nedeniyle imarlı arsa piyasası içinde kendilerine konut edinemeyenler, yasa dışı piyasanın oluşmasına ve gelişmesine yol açmaktadırlar.
- Yeni gelişmeye açılan imarlı alanların altyapı açısından imarsız alanlardan bir üstünlüğü olmaması planlı alanlarda gelişmeyi teşvik edememektedir. Planlı alanlarda da hizmetler genellikle konut birimlerinin inşaatlarının tamamlanmasından sonra sunulmaktadır. Buna karşılık imarsız alanlarda mevzuata aykırı şekilde gerçekleşen alanlara altyapı geç de olsa sunulmakta ve bu hizmetler için bir bedel ödenmemesi (veya düşük bir bedelle elde edilmesi) yasa dışı yapılaşmayı teşvik etmektedir.
- Son yıllarda gecekondü sahiplerinin yasallaştırma sonrasında elde ettikleri yüksek

getiriler, yasalaştırmanın getirdiği fırsatlardan yararlanmak isteyen çeşitli grupları bu piyasaya çekmeye başlamıştır.

- Arsa fiyatlarının ve fiyat artış hızının yüksek olmasının nedenleri ise şunlardır.
 - i. Planlama ilkeleri, politikaları ve uygulamaları ile arsa geliştirmeye ilişkin yasal düzenlemeler, kentsel arsa piyasasında satışa sunulan arsa miktarının yeterli olmasını sağla yamamaktadır.
 - ii. Arsa alımı, parselasyon planlarının hazırlanması ve bina inşaat izinlerine ilişkin işlemlerin çok karmaşık olması arsa piyasasında bina yapımına hazır uygun arsa miktarını azaltmaktadır.
 - iii. Mevcut vergi sistemi, piyasada arsa alım satımında eşitsiz koşullar oluştururken spekülatif amaçlarla arsa elde etmeyi cesaretlendirmektedir.

Talebe dayalı altyapı sunumu mevcut kurallar dışında gerçekleşirken altyapı yatırımların verimsiz olmasına neden olmakta ve bu nedenle uygulamacılar herhangi bir sorumluluk altına girmemektedir. Mevcut uygulamalarla altyapı hizmetleri kaçak yapılaşmış alanların neredeyse tamamına erişmiş olmakla birlikte, bu altyapı oldukça düşük kalitelidir. 1987'ye kadar yapılaşmış kaçak alanlara yasal nitelik kazandırılması sonucu altyapı sunumu da yasal hale gelmiştir. Ancak 1987'den sonra da kaçak konut yapımı devam etmiş ve bunların tümüne yakın bölümü kentsel hizmetlerden yararlanmışlardır. İzlenen politikalar yasal olmayan alanlarda yaşam koşullarını iyileştirmek çabasını taşımaktadır. Ancak, bu yaēlařım belirli sorunları da ortaya çıkarmaktadır. Bu sorunlar aşağıda sıralanmaktadır.

- i. Alt yapı bakım ve işletme masrafları oldukça yüksektir.
- ii. Mevcut şebekeler teknik yaşam süresi dolmadan yenilenmek zorunda kalmaktadır.
- iii. Talebe yönelik hizmet yatırımlarında sermaye verimliliği düşük olup, pahalı ve düşük kaliteli bu tür hizmet sunumu nedeniyle yönetimler yeni şebekeler yaratmak için yeterli mali kaynak bulamamaktadırlar.
- iv. Hizmetlerin kalitesi ve güvenilirliği azalmıştır.
- v. Planlanmış alanlar dışında hizmet sunumu oranında artışlar olmuştur.
- vi. Alt yapının finansmanına katkı sağlamayan kesime altyapı sunumu, mevcut yasalara

göre alt yapı bedelini ödeyenlerin zarar görmesine ve kaçak yapılaşmış konut alanlarında yaşayanların görece avantajlı olmasına neden olmuştur.

vii. Kentsel hizmetlerin kentin farklı gelişme yönlerine dağılması süreci başlamış ve bu durum alt yapı hizmetlerin sunumunda ek maliyetler getirmiştir.

Kentsel gelişmeye ilişkin düzenlemelerle ilgili bu saptamalar bir noktayı özellikle vurgulamaktadır. Bu nokta "Türkiye gelişmenin yeni bir aşamasına geçmiştir ve mevcut yasal düzenlemeler, kurumlar ve mekanizmalar kentsel gelişmeye ve gelecekteki yeniden yapılanmaya hizmet veremediği" şeklinde özetlenebilir. Bu genel saptamalar yanı sıra Samsun, Şanlıurfa, Aydın ve Bursa kentlerinde yapılan arsa muhasebesi çalışmalarında bazı önemli bulgular ortaya çıkmıştır. Özellikle arsa sunumuna ve planlama sistemine yönelik tartışmalara yön verebilecek bu saptamalar ve bunların ortaya çıkardığı düzenleme konusunda çözülmesi gereken sorunlar aşağıda özetlenmektedir.

Dört kentte gerçekleştirilen arsa muhasebesi çalışmalarına göre planlı kentsel alanlarda yasa dışı gelişmenin oranı oldukça yüksektir. Bulgulara göre uygulama ve parselasyon planı olan alanlar üzerindeki yasal olmayan gelişmeler Bursa'da yüzde 20,5, Şanlıurfa'da yüzde 45,3, Samsun'da yüzde 28,1 oranındadır. Göreli olarak daha küçük bir kent olan Aydın da bile planlı arsa üzerinde kaçak yapılaşmayı izlemek mümkündür.

Çevre Düzeni Planları (1/25000 ölçekli Nazım Planı) olan alanlarda da yasa dışı gelişmeyi gözlemek mümkündür. Bu alanlarda ruhsatlı (yasal) konut gelişmesini sağlamanın güç olduğu kolaylıkla söylenebilir. Bu alanlarda gelişme oldukça genel hatlarıyla tanımlanmışsa da konut yapımcıları veya bireyler İmar Yasası'nın getirdiği minimum alan standartlarını sağlamak amacıyla bir araya gelerek 1/5000 ölçekli Nazım Planın ve 1/1000 ölçekli İmar Planının hazırlanmasını üstlenmek zorundadır. Bu nedenle de sadece örgütlü gruplar özellikle de kooperatifler gerekli işlemleri yerine getirebilmektedirler. Bu durum da da Çevre Düzeni Planı içinde kalan alanların bireylere arsa sunamadığı sadece örgütlü grupların kullanımına yönelik olduğunu söylemek mümkün olmaktadır.

* Bulgular planların hazırlanmış olmasının planlı kentsel gelişmeyi sağlamak için yeterli olmadığını göstermektedir, ilk olarak, planların hazırlanması dışında özellikle mülkiyet problemlerini çözmek ve planlarla tanımlanan bir kentsel gelişmeyi sağlamak için aktif bir arsa geliştirme sistemi gereklidir.

Bu da mülkiyet düzenlemelerini sağlamakta planlama sisteminin etkinliğinin artırılması anlamına gelmektedir. İkinci olarak, yasalara göre farklı konumda olan alanlarda ne tür planların gerekli olduğunun yeniden tanımlanması gerekmektedir. Bu da mevcut planlama sisteminin yeniden yapılanması gerektiğini göstermektedir.

* Çalışmalar imar mevzuatına uygun şekilde gelişmeyen konut alanlarında düşük gelir gruplarının yanı sıra dışında önemli miktarlarda orta gelir gruplarındaki ailelerin konumlandığını göstermiştir. Dolayısıyla gelir düzeyi ile yasa dışı arsa piyasasında bulunmak arasında tam bir koşutluk olmadığını söylemek mümkündür. Bu durum yasal konut ve arsa piyasasında yalnızca düşük gelir grupları için değil orta gelir grupları için de erişilebilir kentsel arsa ve konut sunumuna gereksinim olduğunu göstermektedir. Bu sunum özel arsa geliştirme metodlarıyla mı yoksa planlı arsa sunumunun artırılmasıyla mı sağlanabilir? Arsa sunumunun artırılmasının her zaman kentsel alanlarda yüksek arsa fiyatı problemini çözmediği için bu soru önem kazanmaktadır.

Hemen hemen tüm kentsel alanlarda içme suyu ve elektrik gibi teknik altyapının sağlandığı, ancak bazı alanlarda halen kanalizasyon problemleri yaşandığı çalışmalar sonucu ortaya çıkmıştır. Hizmetlerin sunumu açısından bakıldığında daha önce yasa dışı olan alanlardaki hizmet kalitesinin planlı konut alanlarından pek de düşük olmadığı görülmüştür (altyapı kalitesinin çok düşük olduğu bazı gecekondu mahalleleri hariç)Ancak kaçak yapılaşmış alanlara altyapı hizmet sunumunun yasal temeli bulunmamaktadır. Bu durum altyapı sunumu ile ilgili düzenlemelerin yeniden formüle edilmesinin gerekliliğini vurgulamaktadır.

* Yapılaşmış alanlara altyapı hizmetlerinin sunumu tamamlanmış olmasına rağmen, hizmet sağlanmış ve yapılaşmaya hazır boş kentsel arsa hemen hemen hiç bulunmamaktadır. Altyapı sunumu nasıl örgütlenmelidir ki arsa fiyatlarında herhangi bir çarpıklığa neden olunmadan kentsel arsa piyasasında yeterli miktarda altyapı sunulmuş arsa sağlanabilsin? Bu sorunun planlama ve kentsel altyapı sunumu sistemine ilişkin öneriler yapılırken göz önüne alınması gerekmektedir.

* Yasallaştırmaya ilişkin rakamlar yasallaştırma sürecinin kaçak yapılaşmayı gerçekleştiren bazı kesimlere yüksek getiriler sağlayan bir mekanizma olarak çalıştığını işaret etmektedir.

Yasal olmayan gelişmeleri harekete geçiren mekanizmalar 1950 ve 1960'lardaki hızlı kentleşme döneminden farklı koşullarda yasa dışı uygulamalara sebep olmuştur. Bu durum yüksek kaliteli kentsel gelişmenin ve artan refahın dengesiz dağılımının engellenmesi amacıyla tüm kentsel alanları kapsayan bir sisteme gereksinim duyulduğunu göstermektedir.

Dört kentte yapılan çalışmaların sonuçları eğer uygulama planlarına göre hazırlanan detaylı yapı ve sıhhi altyapı projeleri mevcutsa, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izinlerinin alınabilmesi için gerekli bürokratik işlemlerin ve gereken zamanın pek çok ülkeden fazla olmadığını işaret etmektedir. Ancak, izlenmesi gereken işlemler hakkında daha fazla bilgi sağlanması ve uygulama aşamasında bir otomatik-izleme sisteminin yaratılması için kullanıcıya daha fazla kolaylık sağlayan bir proje değerlendirme ve kontrol sistemine gerek vardır.

Arsa vergilerinin düşük olması yanı sıra vergi toplamada da sorunlar bulunmaktadır. Bu nedenle toplanan emlak vergilerinin belediye gelirine katkısı oldukça düşüktür, iyi çalışan bir sistem mülk sahibini kazancından pay vermeye ve kentsel alanlarda mülk sahibi olmanın getirisi oranında ödeme yapmaya yönlendirirken, arsa piyasasının gelişimini cesaretlendirmelidir. Dünya deneyimleri vergi oranları ve uygulamalarında dengenin sağlanmasının önemini göstermektedir. Konut yapımının ekonomik büyüme açısından önemi düşünülürse yeni vergi sistemi dikkatli bir şekilde şekillendirilmelidir.

Alt yapı uygulamalarına yönelik harcamalara ilişkin rakamlar harcamaların hala düşük miktarda olduğunu ve hizmet kalitesinin artırılması için daha fazla mali kaynağa gereksinim olduğunu göstermektedir. Ayrıca mevcut bilgiler yeni bir projelerin söz konusu olmadığı durumda gelirlerin bakım ve onarım için gerekli harcamaların üzerinde olduğunu göstermektedir. Ancak yeni gereksinimlerin sürmesi durumunda gelirler yetersiz kalmaktadır. Mevcut sistem içinde uygun kaynakların etkin olarak kullanılmadığı da görülmektedir. Alt yapı hizmetlerinin sunumunda oldukça pahalıya gelen talebe yönelik süreçlerin izlenmesi yerine yeni kuralların konulması ve düzenlemelerin yapılması gereklidir.

Mevcut veriler büyük şehir belediyelerinde altyapı sunumu için toplanan katkı paylarının önemli hale gelmeye başlamasına karşılık, merkezi hükümet tarafından yapılan kaynak transferlerinin belediye gelirleri içinde hala önemli bir yer aldığını göstermektedir. Belediyelerin finansal kaynaklarını iyileştirmek ve bu birimleri kendine yeterli bir hale getirmek gereklidir. Öte yandan çalışmalar kentlilere açık olan güçlü bir danışmanlık ve bilgi dağılımı sistemine gereksinim duyulduğunu ortaya çıkarmıştır.

* Son olarak elde edilen bulgulara göre yeni konut gelişmeleri genellikle büyükşehir belediyelerinin sınırları dışında yer almaktadır. İdari açıdan bağımsız olan küçük belediyelerin ve bazen de köylerin ana kent etrafında konumlanan yeni konut gelişme alanı olmak yolunda eğilimleri olduğu gözlemlenmiştir. Genellikle ana kent ile çevre belediyeler arasında planlama ve hizmet sunumuna ilişkin koordinasyon oldukça sınırlıdır. Bu durum kentlerin oldukça denetimsiz şekilde yayılmasına olmasına neden olmaktadır

12.2. Kentsel Yönetim Kentsel Arsa ve Altyapı ile İlgili Düzenleme Önerileri

Alan çalışması sonucunda ortaya çıkan bulgular üç ana konuda düzenlemelerin yapılması gerektiğini açıkça göstermektedir: Kent yönetimi, planlama ve altyapı. Araştırma bulgularından yola çıkarak bu düzenlemelerin odaklanması gereken konular belirlenmiştir.

KENT YÖNETİMİ

- Mevcut yerel yönetim birimlerinin sınırlarının kentsel gelişmenin yeni eğilimleri göz önüne alınarak genişletilmesi ve yeni bir yerel yönetim/kentsel yönetim sisteminin tanımlanması için belediye ve yerel yönetimlere ilişkin mevcut yasaların yenilenmesi.
- Kentlilerin planlama ve altyapı geliştirme kararlarına katılımını sağlayacak şekilde danışmanlık ve bilgi dağıtım sisteminin kurulması ve kentte yaşayanların kentsel kaynakların kullanımında daha fazla söz sahibi olmalarının sağlanması

PLANLAMA

- Mevcut imar planlama sisteminin aşağıdaki konular dikkate alınarak yenilenmesi:

- Planların hazırlanmasına ilişkin koşullar (ne zaman, nerede ve nasıl).
- Çeşitli tiplerdeki planların ve içeriklerinin yeniden tanımlanması
- Mülkiyetin düzenleme sürecinin yeniden ele alınması
- Planlama ölçeklerine, her ölçeğin detaylarına ve plan tipine, ne zaman ve nerede farklı ölçek ve nitelikte planların hazırlanması gerektiğine ilişkin kuralların yeniden tanımlanması.
- Parselasyon planları yoluyla mülkiyetin yeniden düzenlenmesinde kuralların tanımlanması ve mülkiyetin düzenlenmesini hızlandıracak yasal çerçevenin geliştirilerek hazırlanan planların uygulanmasının kolaylaştırılması.

ALTYAPI

- Altyapı hizmetlerinin sunumuna yönelik düzenlemelerin gerçekleştirilmesi ve değişik kesimlerin katılımının sağlandığı ve önceliklerin tanımlandığı yeni bir sistemin geliştirilmesi
- Altyapı sunumunda öncelikleri ve altyapı türleri arasındaki eşgüdümü tanımlayan yeni kuralların belirlenmesi
- Kullanıcıların aktif katılımını ve değişik kesimlerin karar sürecinde yer almasını sağlayacak bir bilgi alışverişi sisteminin geliştirilmesi

13. ARSA PİYASASININ YENİDEN YAPILANDIRILMASI: KENTSEL YÖNETİM, PLANLAMA VE KENTSEL ALTYAPI KONULARINDA DÜZENLEMELERE YÖNELİK ÖNERİLER

"Konut Politikaları Geliştirme Çalışmaları" kapsamında yukarıda belirtilen ana noktalar göz önüne alınarak kısa dönemde gerçekleştirilebilecek düzenlemeler ile arsa piyasasının yeniden yapılandırılmasını sağlayacak kentsel yönetim, planlama ve kentsel altyapı konularında düzenlemeleri ve gerekli yeni kurumları öneriler dizileri hazırlanmıştır. Bu bölümde kısa dönemde yapılabileceklerle ilişkin çok ayrıntılı ve somut içerikli önerilere değinilmemekte, arsa piyasasının yeniden yapılandırılması konusunda geliştirilen öneriler ve oluşturulan yeni çerçeve özet olarak sunulmaktadır.

13.1. Yerel Yönetim Birimlerinin Yeniden Düzenlenmesi Yerel Yönetim Birimleri ve Yetki Alanları

a. Özellikle kentsel alanların giderek yayılması gözönüne alındığında, belediye sınırlarının ilçe sınırları ile çakıştırılarak, yerel yönetimlerin/belediyelerin etki alanlarının, tüm ülkeyi kapsayacak duruma getirilmesi gelecekteki yerel yönetim konusunda yapılacak düzenlemelerin ana ilkesini oluşturmalıdır.

Belediye sınırlarının genişleyerek kırsal niteliği değişmekte olan alanları içine almasının sağlanması, kırsal ve kentsel alanların birbirinden bağımsız gelişen birimler gibi ele alınmasını önleyebilecek ve bir bütün olarak planlanması ve hizmet sunulmasını sağlayabilecektir. Bu amaçla kentsel alanların hızla genişlediği ve kırsal yerleşmelerin kentsel nitelik kazandığı alanlardan başlayarak mevcut belediyeler ve kırsal birimler birleştirilerek (mümkün ise) ilçe sınırları ile çakışan "Yerel Yönetim Birimleri" nin oluşturulması kır-kent ayrımı üzerinde kurulan yönetim düzenlemesinin ortadan kalkmasını sağlayabilecektir. Bu yeni birimler Avrupa Birliğinin NUTS III

olarak tanımladığı yönetsel birimleri oluşturabilir.

Bu nedenle metropoliten alanlarda uygulanan Büyükşehir Belediyeleri modeli yanı sıra toplam nüfusları düşük olsa bile kentsel yerleşmelerin hızla yaygınlaştığı bölgelerde yeni bir yönetim MODELİNİN oluşturulması gereklidir.

Mevcut yerel yönetim sistemine Büyükşehir Belediyeleri ve Muhtarlıklar yanı sıra Yerel Yönetim Birimleri (kentsel saçaklanmanın olmadığı yerlerde Belediyeler sürecektir) eklenmesi ile kentleşmenin yeni evresinde oluşan yaygın kentleşmeye koşut olarak yeni bir yönetim modelinin tasarımı gereği vardır.

Kentsel alanların genişlemesi ve özellikle yeniden oluşturulacak Yerel Yönetim Birimlerinin yaygınlaşması merkezi yönetim ile yerel yönetimler arasındaki yetki ve sorumlulukların yeniden tanımlanmasını gerektirecek ve merkezi hükümet ile yerel yönetimlerin çeşitli yetki ve sorumluluklarının alan ve sektör bazında ayırımına dayanan bir örgütlenme yerine, merkezi yönetimin eşgüdüm, denetleme ve destek görevlerini, yerel yönetimlerin plan/strateji uygulama ve hizmet ağırlıklı görevleri üstlendiği yeni bir sistem oluşturulması yararlı olacaktır.

Yeni oluşturulan "Yerel Yönetim Birim"lerinin yönetsel sistem içindeki konumunun tanımlanması ve yerel yönetimlerle merkezi yönetim arasındaki yetkilerin ölçek ve konu bağlamında ki bölüşümünün belirlenmesi amacıyla "Yerel Yönetim Birimleri Yasası" çıkarılmalıdır.

b. Türkiye'de metropoliten alanların sayısı giderek artarken, mevcut alanların tanımlanan sınırları yeterli olmamakta ve çeperindeki yerleşmeler artarken metropoliten bölgeler oluşmaktadır. Büyükşehir Belediyelerinin yetki ve görevlerinin yeniden tanımlandığı "Büyükşehir Yönetimi Yasası" çıkarılmalı ve bu yasa çerçevesinde metropoliten bölgeler tanımlanırken Büyük şehir Belediyeleri başta olmak üzere bölge içinde yetkili olan belediyeler ve merkezi yönetim birimlerinin katılımı ile "Büyükşehir Bölge Birlikleri"nin kurulması sağlanmalıdır.

Büyükşehir Bölge Birlikleri öncelikle söz konusu bölgenin ekonomik ve sosyal gelişme planı ile stratejik mekânsal kararların yer aldığı plan çalışmaları ve hizmet sunumunda eş güdümün sağlanması başta olmak üzere tüm büyük şehir bölgesine yönelik görevleri yerine getiren kurumlar olarak tanımlanmalıdır.

c. Belediyeler örgütlenmesi içinde muhtarlık sisteminin güçlendirilmesi ve bu en küçük yönetim biriminde halk katılımının etkin bir şekilde gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

Muhtarlıklar,

- i. Kentlinin yerel yönetimlerle olan işlerinin görülmesinde ilk adım olmalıdır.
 - ii. Kentsel önemli karar ve projelerle ilgili bilginin kentliye aktarılacağı noktalar olarak düzenlenmeli, belediye ve büyük şehir yönetimlerinden muhtarlıklara bu bilgi akışı sağlanmalıdır.
 - iii. Muhtarlıkların yer aldığı kent parçalarına ilişkin yapılan planlar ve yapılan plan değişiklikleri muhtarlıklarda sergilenmeli ve muhtarlar bu konuda mahalle halkına bilgi vererek görüşlerini alabilmelidirler.
 - iv. Muhtarların plan değişiklikleri ve diğer konularda mahalle halkının görüşlerini kent Konseylerine karar organlarına (Belediye Meclislerine) aktarmaları sağlanmalıdır.
- d. Yerel Yönetim Birimlerinin oluşmadığı yerlerle, belirli konularda ortak çalışmanın gerekli olduğu yörelerde Belediye Birliklerinin oluşturulması teşvik edilmelidir.

Yerel yönetim birimleri arasındaki eşgüdüm

Yerel düzlemde mevcut kurumların (belediyeler ve merkezi hükümetin taşra teşkilatı ve (il özel idareleri) yetki ve sorumluluk alanlarında karmaşanın önlenmesi için ilçe ve belediye yönetimlerinin bütünleştirilerek özerk yerinden yönetim birimlerinin oluşturulması sağlanmalıdır. Yeni yerel yönetim sisteminde Valilikler merkezi hükümeti temsil ederken yönetim birimleri yerinden yönetim birimleri olarak devreye girmelidir.

Bu çerçevede yerel yönetimlerin hizmet performanslarına ilişkin bir hizmet performans denetim mekanizmasının kurulması gerekmektedir. Bu konuda bağımsız denetim kuruluşlarının oluşturulması ve ortaya çıkan sonuçların merkezi yönetim tarafından dikkate alındığı gibi, halka açıklanması/duyurulması sağlanmalıdır.

13.2. Yerel Yönetimlerin Finansman Kaynakları

Yerel yönetimlerin finansal açıdan özerk hale getirilmesi ve kaynakların etkin kullanılabileceği bir yeni sistemin geliştirilmesi gereklidir.

a. Değişik kentlerin burada yaşayanlara sağladığı fırsatlar farklıdır. Bu farklı fırsatların sağlandığı kentlerde yaşamın maliyeti farklılaşabilmelidir. Yerel kaynakların geliştirilmesi amacı ile yerel yönetimlere yerel vergi koyabilme veya mevcut vergilerin oranlarını belirli miktarda/oranda değiştirmek hakkı verilmelidir.

Merkezi idare tarafından toplanan bazı vergilere belirli sınırlar içinde kesir ekleme yetkisi yerel yönetimlere tanınmalıdır.

Yerel yönetim birimleri tarafından toplanan vergi, harç, resim. vb. gelir konularında oran ve miktarları belirleme hakkı yerel yönetimlere verilmelidir.

b. Belediyelere merkezden aktarılan paylar artırılmalıdır.

c. Belediyelerin büyük projelerini desteklemek üzere merkezden belediyelere aktarılan gelirlerin bir bölümü bir fonda "Büyük Projeleri Destekleme Fonu" gibi bir fon oluşturarak burada toplanmalıdır. Bu fondan sağlanan kaynakların geri dönüşü sağlanmalıdır.

d. Yerel yönetimlere borçlanma yetkisi verilmeli ve borçlanma yönetimini kendilerinin düzenlenmesi sağlanmalıdır.

e. Yerel yönetimlere çapraz finansman olanağı sağlanmalıdır.

14. YEREL YÖNETİMLERDEKİ KARAR SÜREÇLERİNE YÖNELİK DÜZENLEMELER

Yerel yönetimlerin karar süreçlerinin her aşamasında yerel halkın katılımını sağlayacak yeni karar verme mekanizmasının oluşturulması, yerel yönetimlerinin demokratikleşmemesinde önemli noktalardan biri olacaktır. Kısa dönemli düzenlemeler arasında yer alan Kent Konseyleri ve Kent Komisyonları'nın mevcut karar verme mekanizmaları içinde yer alması sağlanmalı ve yeniden düzenlenen planlama mekanizması içinde danışman olarak yer almasının sağlanması gerekmektedir. Öte yandan kent konseylerinde alınan kararların ve geliştirilen projelerin bütçe süreçleriyle ilişkilendirilmesi yararlı olacaktır. Bu kapsamda;

Kent Konseyleri: Yöredeki sivil toplum kuruluşlarının ve meslek örgütlerinin temsilcileri yörede halk tarafından oluşturulan kozalardan oluşturulmalıdır. Kent Konseyleri tüm yöreyi ilgilendiren kararlarının tartışmaya açıldığı birimler haline getirilmeli ve düzenli olarak toplanan ve farklı kesimlerin temsil edildiği kurumlar olarak düzenlenmelidir.

Belirli konularda görüşlerin sürekli olarak tartışıldığı bir uzmanlık alanında oluşturulan ve meslek odaları diğer sivil toplum örgütlerinin temsil edildiği Kent Komisyonları gibi danışma kurullarının mevcut karar alma mekanizmalarına eklenmesi sağlanmalıdır.[10]

Kent Konseyinden seçilecek temsilciler henüz yerel yönetim birimlerinin kurulmadığı illerde oluşturulan Merkezi Yönetim-Yerel Yönetim Ortak Kurulu'nda temsil edilmelidir.

Yerel yönetimlerin ekonomik kalkınmada etkili olabilmeleri için yapılacak düzenlemeler Günümüzde yerel yönetim kavramı geçmişten farklı olarak yerel gelişmeyi yönlendirme şekline dönüşmektedir.

a. Yerel yönetimlerin özellikle yöredeki ekonomik gelişme için önemli yatırımların

gerçekleşmesi için gerektiğinde farklı düzlemlerde destek sağlaması söz konusu olabilir. Bu destek yer seçimi, alt yapı kolaylıkları, arsa tahsisi veya belirli plan kararlarının esnetilmesi,

b. Yerel yönetimlerin özel sektörle işbirliği içinde ve ortaklıklar kurarak çeşitli ekonomik projelere katkı sağlaması,

c. Büyük şehir Belediyeleri, Belediyeler ve Yerel Yönetim Birimlerinin yörenin gelişmesine katkıda bulunmak, yerel yönetimin mali yapısını güçlendirmek ve yöredeki yatırımlara finansman desteği sağlamak amacı ile "Kalkınma ve Yatırım Bankaları" kurmalarını olanaklı hale getirecek yasal düzenlemeler yapılmalıdır.

Bu çerçevede verilen desteğin niteliği ve ortaklıkların oluşturulmasında uyulacak kuralların yeni tanımlanacak "Büyükşehir Yönetimi" ve "Yerel Yönetim Birimleri" Yasası'nda tanımlanması gereklidir.

Yerel yönetimlerin personelinin geliştirilmesi de gereklidir.

Yerel yönetimlerin başarılı olabilmelerinin ön koşullarından biri kaliteli personele sahip olmasıdır. Bu nedenle aşağıda belirtilen konularda düzenlemeler gereklidir.

Yerel yönetimlerin başarılı olabilmelerinin ön koşullarından biri kaliteli personele sahip olmasıdır. Bu nedenle aşağıda belirtilen konularda düzenlemeler gereklidir.

a. Yerel yönetimlerde kariyer esasına göre personel sisteminin oluşturulması,

b. Yerel yönetimlerin temin etmekte zorluk çektiği personele vereceği ücret konusunda artırma yetkisinin tanınması,

c. Büyükşehir Belediyelerinde iş başında eğitimi gerçekleştirecek "İnsan gücü Geliştirme Merkezleri" kurulması.

15. PLANLAMA SİSTEMİNİN YENİDEN TANIMLANMASI VE KURUMLAŞTIRILMASI

Türkiye'deki planlama sistemi gerek dünyadaki değişen koşullar ve değişen planlama anlayışı, gerekse değişen yerel dinamikler dolayısı ile günümüz gereksinimlerine yanıt verememektedir. Bu nedenle yeni bir çerçevenin geliştirilmesi zorunlu olup, bu yeni planlama yaklaşımının ana ilkelerinin tartışılması gerekmektedir.

Günümüzde tüm dünyada planlama ve planlamanın ana ilkeleri değişmektedir. İdealist planlama yaklaşımının ardından gelen modern kent planlama kuramı çerçevesinde den farklı planlama biçimleri söz konusu olmuştur. Bütüncül planlama, aşamalı planlama, savunmacı planlama, eşitlikçi planlama ve stratejik planlama 1930'lardan bu yana dünyada gündeme gelen planlama yaklaşımlarıdır. Bütüncül planlama hala pek çok ülkedeki planlama sisteminin temelini oluşturmaktadır. Bütüncül fiziksel planlama ile belirli bir kent veya bölgede farklı işlevlerin bir eşgüdüm içinde gelişebilmesi için yapılması gereken düzenlemelerin ilkeleri ve yöntemi tanımlanmakta ve kentin değişik parçalarının gelişme biçimleri teknokratik ilkelere ve varsayılan kamusal haklara dayalı olarak belirlenmektedir.

Bütüncül planlama yarı kapalı bir sistem içinde arz ve talep dengesini sağlamaya çalışırken farklı işlevler ve farklı gelir gruplarının konut ve çalışma alanı talepleri arasında bir uyum sağlanmasını amaçlamaktadır. Ancak belirli bir dönem için yapılan kestirimlere dayalı olan bu planlama biçiminin giderek önem kazanan dışsal dinamiklere yanıt verememesi nedeniyle 1970'lerden başlayarak yeni planlama arayışları söz konusu olmuştur. Böylelikle 1960'lar da egemen planlama yaklaşımı olan bütüncül planlama gelişmiş ülkelerin pek çoğunda yerini stratejik planlamaya bırakmıştır. Stratejik planlama tüm mekânsal yapıya yönelik uzun dönemli kararların hızla değişen dünya koşulları ve yeni dinamikler çerçevesinde geçerli olamayacağı ve giderek karmaşıklaşan yenedünya sistemi içinde mekândaki bir parçanın dünyanın bir birimi

olarak ve dünyadaki değişen koşulların bir uzantısı olarak planlanması gerektiği düşüncesine dayanmaktadır. Mekânsal yapının değişimi konusunda genel bir strateji saptandıktan sonra her birim için çok ayrıntılı bir saptama ve eyleme yönelik politika, plan ve uygulama araçlarının tanımının yapılması stratejik planlama yaklaşımında benimsenmektedir. Ancak günümüzde mekânsal bütün içindeki dengenin bir sonucuna dayalı bir fiziksel gelişme kararının ötesinde, "açık bir sistem içinde ve dışsal dinamiklerin gözetildiği mekânsal birimler için kararlar oluşturma" şeklinde tanımlanabilecek stratejik planlamanın eleştirisi konusu olduğu görölmektedir.

Bugün yeni bir planlama yaklaşımının gündeme geldiği görölmektedir. Bu yeni planlama anlayışını "etkileşimsel planlama" olarak tanımlamak mümkündür, içerikten çok planlama süreçlerini öne çıkaran bu yaklaşımın gündeme gelmesinde salt mevcut uygulamalardaki sorunlar ve planlamanın performansı değil, planlamanın ana ilkelerine yönelik tartışmalar da etkili olmuştur.

15.1. Yeni Planlama Yaklaşımının Geliştirilmesinde Temel İlkeler

Planlama anlayışında yaşanan değişmeler, Türkiye'deki mevcut sistemin sorunları ve Türkiye'nin değişen koşulları mevcut planlama sisteminin yeniden ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Yeni bir istemin kurulmasında izlenmesi gereken temel ilkeler ve yapılması gereken seçmeler ise son derece önemlidir. Bu nedenle bu konuda bir tartışma ve uzlaşma platformuna gereksinim vardır.

Planlama olayların mevcut gelişme yönlerini değiştirme eylemidir. Müdahalenin nasıl ve neden olabileceği planlamanın meşruiyetini tanımlamaktadır. Bu meşruiyet planlama ile piyasa arasındaki ilişkilerin değerlendirmesine dayalı olarak değişmektedir. Planlama ile piyasa arasındaki ikilem değişik planlama biçimlerinin oluşmasına neden olmuştur. Son dönemdeki planlama paradigmaları devlet-kamu odaklı planlamanın giderek yerini piyasa koşullarının gözetildiği planlamaya bıraktığını göstermektedir. Ancak, bu devlet-kamu müdahalesi ile piyasa ikilemi üzerine gelişen tartışmalar sonucu ortaya çıkan planlama kavramının çok da yeterli olmadığı görölmektedir. Son dönemde gündeme gelen kar amacı gütmeyen üçüncü bir kesimin giderek ağırlığını artırması ile planlamadaki karar süreci yeni bir içerik kazanmaktadır.

Planlama kamu yararının savunucusu olarak tanımlanmaktadır. Ancak yine son dönemde kamu yararı kavramı da derin bir sarsıntı geçirmektedir. Tek bir kamu yararı tanımının olup olmadığı bir tartışma konusu olarak gündeme yerleşmiştir. Tüm toplum için tek bir kamu yararı kavramının çok karmaşık nitelikte olması farklı grupların yararı kavramını ortaya çıkarmış ve bunların uzlaştırılması planlama sisteminin ana amacı olmuştur. Soyut bir kamu yararı kavramı yerine, çoklu yarar kavramının benimsenmesi ve bu farklı gruplar için yararının farklılaşması bir yandan politik olarak meşruiyeti olan ve yaşama aktarılabilir bir uzlaşmayı zorunlu kılarken, plancının bu yeni yaklaşımda aracılık- uzlaştırıcılık rolü üstlenmesi söz konusudur.

Bu iki yeni Kavramsal değişme "iletişimsel eylemi " yeni planlama kuramı ve uygulamasının merkezi durumuna getirmektedir. Çoklu yarar, farklı kesimler için toplumsal iyi ve toplumsal yarar kavramlarının ortaya çıkması ve planlamanın içeriği kadar karar verme sürecinin yeniden tanımlanmasını zorlamış ve bu gelişmeler iletişim odaklı planlama yaklaşımının ve bu çerçevede yeni karar verme süreçlerinin gündeme gelmesini sağlamıştır. Türkiye'deki planlama sisteminin darboğazları ile mevcut dinamikler ve talepler, "iletişimsel planlama" nın değişik toplumsal kesimlerin sistemin bir parçası haline gelmesi ve taleplerinin demokratik bir toplumsal yapı içinde uzlaşarak karşılanabilmesi için en uygun planlama pratiği olduğu görülmektedir. Bu nedenle söz konusu proje kapsamında oluşturulan öneri planlama sürecini merkezi yönetim, yerel yönetim ve bunların ilişkileri ile tanımlanan çerçeveden çıkartarak, sivil örgütleri ve farklı kesim temsilcilerinin karar sürecine ulaşabildiği bir sistem geliştirmeyi amaçlamaktadır. Araştırma kapsamında benimsenen yaklaşıma açıklık kazandıracak temel ilkeler şöyle tanımlanabilir.

Müdahale biçimi:

Müdahale için ana ilke denetleyebildiğin kadar planlama olmalıdır. Müdahale bir pazarlık ve uzlaştırma sürecini içermelidir. Bazı temel kararlar dışındaki kararların yaygınlaştırıldığı ve karar süreçlerinden etkilenen kurum ve grupların sorumluluk taşıdığı bir örgütlenme biçimi planlama sürecine katılmalıdır.

Planlama Etiği:

Planlamanın belirli konularda etik tutumunu netleştirmesi gerekmektedir. Önerilerin oluşturulmasında izlenen tutumda egemen olan etik tutum,

- a. Kent içindeki dezavantajlı konumda olanların kollanması ve desteklenmesi,
 - b. Kentsel kalitenin minimum ölçüde her kentli için sağlanması,
 - c. Çevresel değer ve kaynakların sürdürülmesi,
- gibi üç ana başlıkta belirtilebilir.

Planlamada Etkenliğin Sağlanması:

Planlamanın etkili olabilmesi için, plan kararlarından etkilenenlerin bu sürece katılarak ortaya çıkan çözümleri benimsemeleri, böylelikle plana sahip çıkmaları sağlanmalıdır.

Planlama belirli çözümleri dışarıdan belirlemek yerine, mekansal gelişme sürecine katılan ak törlerin performanslarını artırıcı bir işlev yüklenmelidir. Bu kapsamda performans ölçütlerinin geliştirilerek planlama kararlarının gözden geçirilmesinde bu ölçütler göz önüne alınmalıdır.

Kamu Yararı ve Kamu Yararının Temsil Biçimi:

Kamu yararı kavramı bireysel çıkarların düzenlenmesi ve toplumsal iyiye ulaşmanın aracı olarak tanımlanmalıdır. Farklı gruplar için yarar kavramının farklı olabileceğinin kabul edilmesi ve bu nedenle planlama sürecinin farklı aşamalarında farklı grupların beklenti ve taleplerini yansıtabilirlerinin sağlanması, ortak görüşün olmaması durumunda uzlaşma mekanizmalarının devreye girmesi olanaklı olmalıdır. Sivil örgütlenme bu bağlamda desteklenmeli ve öz denetim mekanizmalarının işletilmesine olanak sağlanmalıdır.

Oluşturulacak sistem bazı teknik çözümlerin hayata geçirilmesini zorlarken, bireyin ve sivil toplumun itiraz haklarının korunması ve hukuk devletinin hakları koruma sürecinde geç kalmasından kaynaklanan kararların aşınması sorunu önlenmelidir. Bu nedenle karar sürecinin hızlandırılması sağlanmalıdır.

Planlamanın Örgütlenmesi:

Planlamanın örgütlenmesinde en önemli ilkelerden biri olarak iletişimsel planlamanın gerçekleşmesini sağlayacak katılım modellerinin geliştirilmesidir. Bu çerçevede farklı grupların kendi beklenti ve taleplerini ifade edebilecekleri platformların oluşturulması ile planlama sürecinin farklı aşamalarında farklı talepleri olan grupların tartışabileceği ve sorunlara çözüm konusunda uzlaşma noktalarını arayabilecekleri ilişki noktalarının çoğaltması ilkesi hayata geçirilmelidir.

Planlama sistemini içindeki farklı ölçek ve nitelikteki planlar

Yukarıda kabaca tanımlanan ilkeleri gerçekleştirebilmek için ülkedeki veri koşullar ve talepler göz önüne alınarak yeni bir planlama örgütlenmesi önerilmektedir. Önerilen bu planlama sisteminin amaçları şöyle özetlenebilir.

- a. Gereksinim ve taleplerin kısa sürede karşılanabilmesi,
- b. Ekonomik ve sosyal gelişmeleri olumlu yönde etkileyebilecek mekansal alanların yapılaşmaya açılması,
- c. Doğal ve çevresel değerlerin korunması ve sürdürülebilir bir kentsel gelişmenin yaratılması,
- d. Kentsel altyapı olanaklarının sunumundaki verimliliğin ve kentsel kalitenin yükseltilmesi,

Plan Tanımları

Önerilen planlama sistemi aşağıda tanımlanan farklı mekânsal birimler için hazırlanan farklı nitelik ve ölçekteki planlardan oluşmaktadır.

Bölgesel Gelişme ve Kaynak Kullanımı Planları: Bölge Planlama Alanları için yapılan böl-genin gelişebilmesi için stratejik yer seçimi ve altyapı kararlarını, bölgenin çevresel kaynaklarının değerlendirilmesi ve kullanılması ilkeleri ile tutarlı olarak geliştiren planlardır.

Bölge Planlama Alanı: Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı ve Hazine Müsteşarlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre Bakanlığı, Ulaştırma Bakanlığı, Orman, Tarım ve

Köy işleri, Enerji, Sanayi, Turizm, Maliye Bakanlıkları tarafından oluşturulan bir Bakanlıklar arası Gelişme Kurulu tarafından belirlenen alanlardır.

Bu alanlarda kamu ve özel sektör işbirliği ile Bölgesel Kalkınma Ajansları oluşturulur. Bu ajanslar kamu kurumları arasında ve kamu kurumları ile özel sektör arasında iletişimi düzenlemek ve bölgeler için stratejik gelişme planları hazırlamakla yükümlü olmalıdırlar. Bölgesel düzeyde hazırlanacak planlar bölgeleri belirleyen Bakanlıklar arası Kurul tarafından onanır. Bu kurula bölgedeki Üniversiteler ve Bölge Belediye Birlikleri ve Bölge Konseyi temsilcileri de danışman üye olarak katılır.

Büyük şehir Bölge Planları: Büyükşehirlerin etki alanını kapsayan "Büyükşehir Bölgelerinde bu alanlarda yeterli altyapı ile desteklenmiş, doğal kaynakların koruyarak geliştirildiği gelişme sürecindeki talepleri karşılayabilecek yerleşim alanlarının tanımlandığı planlardır.

Büyük şehir Bölgeleri: Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı ve Hazine Müsteşarlığı, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Çevre Bakanlığı, Ulaştırma Bakanlığı, Orman, Tarım ve Köy işleri, Enerji, Sanayi, Turizm, Maliye Bakanlıkları tarafından oluşturulan bir Bakanlıklar arası Bölgesel Gelişme Kurulu tarafından belirlenen alanlardır.

Büyük şehir Bölgelerine ait planları Büyükşehir Bölge Birlikleri, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Büyükşehir Belediyeleri, Çevre Bakanlığı ve altyapıdan sorumlu kuruluşların görüşünü alarak hazırlar. Büyükşehir Bölgelerinde hazırlanacak planlar bu bölgeleri belirleyen Bakanlıklar arası Kurul tarafından kamunun üstleneceği yatırımların da dikkate alınabilmesi için bütçe ile ilişkilendirilerek hazırlanır.

Büyükşehir Stratejik Gelişme Planı: Büyükşehirler sınırları içindeki alandaki ana yerleşme kararlarının altyapı geliştirilecek alanlarla, konut ve konut dışı yapılaşma için uygun alanların ve gelişme sürecinde öncelikli gelişecek bölgeciklerin tanımlandığı, öncelikli gelişme alanlarında gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için gerekli finansal kaynakların ve katılımcı kuruluşlarının gerekli çalışmalarının belirlendiği planlardır.

Bu planları Büyükşehir Belediyeleri özellikle kentsel altyapının sağlanmasında katkı sağlayan kurumlarla ve farklı sivil kuruluşların yer aldığı Kent Konseyleri ile Merkezi Yönetim Yerel Yönetim Ortak Kurulu'nun görüşlerini alarak hazırlar ve plan Büyükşehir Belediye Meclisince onanır. Belediye Meclislerinin planlama konusunda daha etkin

olabilmesi için sürekliliği olan bir bilgilendirme sistemi oluşturulmalıdır.

Kentsel Stratejik Gelişme Planı: Yerel Yönetim Birimleri veya Belediye sınırlarında kalan alanlar için hazırlanan ve kentler için gelişme stratejini belirleyen planlardır. Bu planları belediyeler (Yerel Yönetim Birimleri) büyük şehirlerde olduğu gibi özellikle kentsel altyapının sağlanmasında katkı sağlayan kurumlarla ve farklı sivil kuruluşların yer aldığı Kent Konseyleri ve Merkezi Yönetim-Yerel Yönetim Ortak Kurulu'nun görüşlerini alarak hazırlar ve hazırlanan planlar Belediye Meclisince onanır.

Yerel Yönetim Birimleri Planlama sınırları, belediye ile ilçe sınırlarının karşılaştırılarak oluşturulan Yerel Yönetim Birimlerinin sınırları olmalıdır. Bu şekilde kentsel alan ve çevresinde kentsel doku ile bütünleşmeye başlamış henüz kırsal nitelikteki alanların plan sınırları içine alınması ve altyapı ve yapılaşma kararları alınırken tüm yerleşme sistemi üzerine karar üretmek mümkün olabilecektir.

Kentsel Gelişme Planları: Belediye (Yerel Yönetim Birimi) içinde yapılaşması öngörülen alanlardaki yapılaşma koşullarını ve yapılaşmanın örgütlenme biçimi tanımlayan planlardır. Bu planlar ile farklı örgütlenme biçimlerine yönelik olarak arsa sunumunun gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır. Planlarda gelişmesi uygun alanlar belirlenirken, bu gelişebilecek alanlarda altyapı sunumunun hangi koşullarda olacağı tanımlanmalıdır.

Kentsel Yenileme ve Düzenleme Planları: Kentsel alan içinde mevcut yapılaşmış alanda yapılacak düzenlemeleri belirten planlardır.

Stratejik gelişme planları Bölge Gelişme ve Kaynak Kullanımı Planlarına, Kentsel Gelişme planları ve Kentsel Yenileme ve Düzenleme planları Kent Stratejik Gelişme Planları uygun olarak hazırlanır ve Belediye (Yerel Yönetim Birimi) Meclisi tarafından onanır.

Planlama Sürecinde Etkileşimin Sağlanması:

Yukarıda tanımlanan planlama sistemi içinde yer alan plan hazırlama ve onama sürecinde kurumlar gündeme gelmektedir.

Bölgesel Düzeyde Bölge Konseylerinin ve Bölge Belediyelerinin kurduğu birlikler, Büyük şehir Bölgelerinde Merkezi Yönetim-Yerel Yönetim Ortak Kurulu ve Büyük

şehir stratejik Gelişme Planlarının üretilmesinde Kent Konseyi ile Kent Komisyonları, Kent düzeyindeki (Yerel Yönetim Birimi) planlarda yine Kent Konseyi (Yerel Konsey) ve Kent Komisyonları

Ancak bu yer alma biçiminin nasıl olacağı plan hazırlama sürecinin ayrıntılandırılması ve plancının farklı aşamalarındaki rolünün tanımlanması ile olanaklıdır. Stratejik Gelişme Planlarının hazırlanmasında aşağıda belirtilen bir planlama süreci gerçekleştirilmesi değişik kesimlerin görüşlerinin planlama sürecinde yer alması için uygun gözükmektedir.

- i. Planlamadan beklentiler ve planının gerekçelerinin değişik toplumsal gruplar tarafından tartışılarak benimsenmesi. Yöreye/kente yönelik vizyon geliştirme
- ii. Kentsel ve bölgesel gelişme şemalarının vizyon tartışmalarını dikkate alarak üretilmesi.

Plancıların bir teknisyen olarak devreye girmesi ve söz konusu stratejik planları önceki tartışmaları göz önüne alarak ve farklı konulardaki uzmanlardan yararlanarak çeşitli alan taleplerine ve planlamanın anlamının amaçlarındaki önceliklere yönelik olarak üretmesi.

Bu süreçte o alanla ilişkin hak ve sorumlulukları olanlarla doğrudan ve dolaylı olarak etkilenen kesimlerin bir araya getirilerek uzlaşma sağlanmaya çalışılması ve onanan şemalarla tutarlı ve planlama eylem alanı ile ilişkili olanların uzlaştığı çözümlerin belirlenerek planların Belediye veya Büyükşehir Meclislerine sunulması.

- iii. Yeni Gelişme Alanları Planları ve Kentsel Yenileme ve Düzenleme Planları hazırlanırken, bu alanlarda yaşayan halkın, arsa sahiplerinin ve bu alanları geliştirmeye görüşlerinin belirlenmesi ve stratejik gelişme planlarındaki kararların uygulamaya aktarılması ve kentsel kalite ve yaşam koşullarının yükseltilmesi için gerekli düzenlemelerin neler olacağı düşüncesinin göz önüne alınması gerekmektedir.

- iv. Planların üretilmesinden sonra bu planların Gönüllü Mahalle temsilcilerinin katıldığı toplantılarda tartışılması ve bu görüşlerin planların kesinleştirilmesi öncesinde dikkate alınması hazırlanan planlara halkın çok daha fazla sahip çıkmasını sağlayacaktır.

16. ALTYAPI KONUSUNDAKİ DÜZENLEMELERİN KENTSEL ARSA SUNUMUNU ARTIRACAK ŞEKİLDE DÜZENLENMESİ

Kentsel arsa sunumu için gerekli koşullarından biri yapılaşmaya açılacak alanlarda altyapının geliştirilmiş olmasıdır. Ancak dar anlamda altyapının sağlanmış olması o yörede ‘kentsel kaliteye’ veya "kentsel yaşam kalitesine" ulaşılmasını sağlayamamaktadır. Bugün pek çok gelişmiş ülkede altyapı olanakları bulunmasına karşılık, kentsel yaşam kalitesinde istenilene ulaşamadığından söz edilmektedir.

Mevcut yasal çerçeve içinde ve dışında yapılan uygulamalarla altyapı hizmetleri kaçak yapılaşmış alanların neredeyse tamamına erişmiş olmakla birlikte, bu altyapı oldukça düşük kalitelidir. Hem arsa geliştirme sürecini yasal sistem içinde çözebilmek, hem de kalite sorunlarının üstesinden gelebilmek için aşağıdaki konularda düzenlemeler gereklidir.

Altyapı plan ve projelendirme çalışmalarının planlama ile bütünleştirilmesi

Mevcut planlama ve altyapıya yönelik yasal sistem çeşitli ölçeklerde planların hazırlanmasından sonra altyapı planlarının yapılması ve bu planlara uygun olarak söz konusu alanlara altyapının sağlanması şeklinde bir süreç tanımlamaktadır. Ancak, daha önce tartışıldığı üzere planlanan tüm alanlara altyapı sağlanamadığı gibi, plan kapsamında olmayan pek çok alana altyapı hizmetleri sunulabilmektedir. Bu kendi içinde çelişik bir durum yaratmaktadır. Öte yandan, kaynakların kısıtlı olduğu ülkelerde ancak uzun bir süre sonra yapılaşacak tüm planlı alanlara altyapının sunumunun da sakıncaları olduğu açıktır.

Bu nedenle altyapı ve kentsel gelişme planlarının bir arada ele alınması ve altyapı sunumu ile gelişme arasında birlikteliğin sağlanması gerekmektedir. Bu amaçla stratejik gelişme planında yapılaşma öngörülen alanlarda önceliklerin mevcut talebe bakarak tanımlanması ve yeni alanları geliştirmeye yönelik eylem planlarının ayrıntılı planları ile birlikte düşünülerek programlanması kaynakların etkin kullanımı açısından yararlı olacaktır.

Farklı şekilde örgütlenmiş kesimlerin altyapıya farklı oranlarda katılımlarının desteklenmesi gerekir.

Mevcut koşullarda altyapı sunumunu tümüyle talep belirlemede ve altyapı sunumunu kenti yönlendirmede bir araç olarak kullanmak mümkün olamamaktadır. Altyapı programlaması ve bu programlarda yer almayan alanlarda altyapının geliştirilmesi için gerekli finansmanın konutlarda sahipleri tarafından ödenmesi veya yerel yönetimlerin yapacağı harcamaların bedelinin alınması ilkeleri altyapı programları dışındaki alanlarda gündeme getirilen yapılaşmanın bedelinin tüm kent halkı tarafından ödenmesini önleyecektir.

Belediyeler tarafından yapılan altyapı harcamalarının geriye dönüşünün sağlanması ve kendini finanse eden bir sistemin kurulması sağlanmalıdır. Bu nedenle hem yatırım aşamasında, hem de altyapının kullanımı aşamasında kaçakları önleyecek bir sistemin geliştirilmesi ve bu sistem içinde dar gelirlileri kayıran bir çapraz sübvansiyon sisteminin yer alması sağlanmalıdır.

17.ARSA SUNUMU, FİNANSMAN, ALTYAPI DÜZENLEMELERİ, PLANLAMA HAKKINDA GENEL ÖNERİLER

Gereksinimlere yanıt verebilen ve işleyen bir konut piyasasının ön koşulu iyi düzenlenmiş bir arsa piyasasının oluşturulmasıdır. Arsa piyasa koşulları içinde el değiştiren bir mal olarak kabul edilse bile taşınmaz niteliğinden dolayı diğer mallardan farklı olup, serbest piyasa mekanizması içinde gereksinimi olan bazı kesimlerin piyasanın tanımladığı fiyat düzeyi nedeni ile dışlandıkları, diğer bir deyişle arz ve talep üzerine kurulmuş bir sistemin gereksinimleri değil, piyasada oluşan talebi dikkate aldığını söylemek mümkündür. Bu nedenle bir insan hakkı olan konuta-arsaya ulaşılabilirliğin sağlanması için düzenlemelere gereksinim vardır. Gerekli düzenlemelerin uygun şekilde gerçekleştirilmesi arsa piyasasında çarpıklıklara neden olmakta, bu durum yüksek fiyatlar, düşük erişilebilirlik, KAÇAK yapılaşma, kamu topraklarının işgali gibi olumsuz göstergelerle ortaya çıkmaktadır

Türkiye'deki kentsel arsa piyasasının iyi işlemediği ortadadır. Bu çalışmada sunulan çok sayıda gösterge bunu kanıtlamaktadır. Bu nedenle sistemin aksaklıklarının belirlenmesi ve sorun alanlarının açıklığa kavuşturulması gereklidir. Mevcut yasal ve kurumsal yapıyı irdeleyen bu konudaki aksaklıkları tanımlamıştır. Bu aksaklıkların giderilmesi için yapıda yeni düzenlemelere gidilmesi bir yol olarak düşünülebilir. Geçmiş dönemlerden aktarılan birikmiş sorunların bugün çözülebilmesi için yeni bakış açılarına gereksinim bulunmaktadır. Nitekim son on yılda bazı Avrupa ülkelerinde yapı tümüyle yeniden kurulmuştur. Türkiye'de de artık mevcut sisteme eklemeler ve ufak tefek değişikliklerle kentsel arsa ve konut sorunlarının çözümü mümkün değildir. Kısa dönemli düzenlemelere bu bildiriye kaynaklık eden "Konut Politikaları Gelişme Çalışmaları" başlıklı projede ayrıntılı şekilde değinilmiştir. Ancak, hızla değişen toplumsal ve ekonomik yapı, yeni teknolojiler ve küreselleşen dünyanın yeni koşulları bazı yeni yaklaşımları zorunlu kılmaktadır. Bunun da başında piyasaların düzenlenmesinde ve karar verme süreçlerinde yönetim odaklı bir bakış açısının benimsenmesidir.

Bu tezin son bölümünde yer alan öneriler Türkiye'nin koşullarını ve yapısal özelliklerini bu yeni çerçeveye oturtmak üzere yapılan bir tasarımın ana hatlarını sunmaktadır.

18. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE GÜNCEL BİR ÖRNEK:KUZEY ANKARA KENT GİRİŞ YOLU (PROTOKOL YOLU) PROJESİ

Kuzey ankara kent girişı ankarayı esenboğa havaalanına bağlayan işlek bir yoldur. Yolun iki tarafıda malesef ankara kent merkezine kadar gecekondular ile çevrilidir. Dış ülke temsilcileri, turistler tarafından da yoğunluklu olarak kullanılan bu yol aynı zamanda ülkemize gelen bu insanlarda kötü bir ilk izlenim bırakmaktadır. Yıllardır gündemde olan bu proje nihayet başlamıştır. Aşağıda proje ile ilgili detay ilgiler verilecektir. Ancak bu bilgilerden önce kentsel dönüşüm kanununa bir gözetmakta fayda vardır.

18.1.Kuzey Ankara Girişı Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Kanun No: 5104

Amaç

MADDE 1. Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişı ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir.

Kapsam

MADDE 2. Bu Kanun, ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişı Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar.

Tanımlar

MADDE 3. Bu Kanunda geçen;

- a) Bakanlık: Toplu Konut İdaresi Başkanlığının bağlı olduğu bakanlığı,
 - b) İdare: Toplu Konut İdaresi Başkanlığını,
 - c) Belediye: Ankara Büyükşehir Belediyesini,
 - d) İlçe belediyeleri: Altındağ ve Keçiören belediyelerini,
 - e) Proje : Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini,
- İfade eder.

Plan ve Ruhsata İlişkin Hükümler

MADDE 4. İlgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan, her ölçek ve nitelikteki imar plânları, parselasyon plânları ve benzeri imar uygulamalarına dair izin ve yetkiler ile proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata dair izin ve yetkiler Proje alan sınırları içinde kalan bölgede Belediyeye aittir. Belediyece hazırlanacak 1/5000’lik nazım imar plânları Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onanarak yürürlüğe girer.

Proje alan sınırları içindeki tüm gayrimenkuller, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mevzuata uygun olarak yapılmış ve onaylanmış herhangi bir ölçek ve türdeki imar plânı kapsamında kalsalar dahi, bu Kanuna göre yapılacak plân hükümlerine tâbi olurlar.

Proje alan sınırları içinde kalan bölgede, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan plânların uygulanması Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren durur. Bu plânların kısmen veya tamamen uygulanmaya devam edilmesi ya da bu Kanuna göre yeniden yapılması hususunda Belediye yetkilidir.

Proje uygulaması tamamlandıktan sonra, Belediyenin bu Kanundan kaynaklanan yetkileri ilgili mevzuatına göre ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşlarına devredilir.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi

MADDE 5. Belediye, Proje alan sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerde yeni yapılacak imar plânlarına göre düzenleme yapar.

Fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede

Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalardan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır.

Proje alan sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir.

Proje alanı içerisinde 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun ile aynı 2981 sayılı Kanunun bazı maddelerini değiştiren 3290 ve 3366 sayılı kanunlardan süre itibarıyla yararlanamayan, ancak 1 Ocak 2000 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen ruhsatsız yapı ve gecekondu sahipleri, hak sahipleri için yapılacak konutlardan, bedelini on yıl içinde ödemeyi taahhüt etmek kaydıyla hak sahibi olurlar. Hak sahibi olacak kişiler, bu ödemeleri 775 sayılı Gecekondu Kanunundaki hükümlere göre yaparlar.

Proje alanı sınırlarında kalan ve içme suyu kullanımından vazgeçilen baraj ve koruma kuşaklarındaki su havzalarını plânlamaya ve bunlara ilişkin sınırları belirlemeye Belediye yetkilidir.

Proje Yönetimi

MADDE 6. Proje alan sınırlarındaki kentsel tasarım projeleri ile konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı projeleri ile yapım dahil diğer işler Belediye ve İdare tarafından, Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre yapılır veya yaptırılır.

Projedeki müşavirlik ve kontrollük hizmetleri İdare ve Belediye tarafından özel hukuk hükümlerine göre kurulacak veya iştirak edilecek şirket tarafından bedeli karşılığında yürütülür.

Finansman ve Gelirler

MADDE 7. Proje için gerekli malî kaynak, ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dahil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre yürütülür.

İdare, bütçesine aktarılan ödeneklerden veya kendi kaynaklarından, Projedeki konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik alt yapı işlerinde kullanılmak üzere, Belediyeye konut kredisi sağlayabilir. Bu kredinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.

Projeden elde edilen gelirler Projenin finansmanında kullanılır. Projenin tamamlanmasından sonra artan Proje geliri varsa, bu gelirin Bakanlık tarafından belirlenecek kısmı, İdare, Belediye, ilçe belediyeleri ve Proje alan sınırları içerisinde alanı bulunan diğer belediyelerin bütçesine, kalan kısmı ise genel bütçeye gelir kaydedilir.

Diğer Hükümler

MADDE 8. Bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanır.

Belediye ve İdare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 2.3.1984 tarihli ve 2985

sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre yapılır. Bu Kanunda belirtilen yönetmelikler ile Kanunun uygulanmasına ilişkin diğer yönetmelikler Bakanlık tarafından hazırlanarak yürürlüğe konulur.

Yürürlük

MADDE 9. Bu Kanun yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 10. Bu Kanun hükümlerini Bakanlar Kurulu yürütür.

18.2. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Kentsel Tasarım ve Peyzaj Ön Proje Bilgileri

12.03.2004 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5104 Sayılı “Kuzey An-kara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” Protokol Yolu’nun Pursaklar’dan başlayarak Hasköy girişine kadar olan kesiminin planlı biçimde yeniden ele alınarak, fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeninin sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amacını taşımaktadır.

1950’li yıllarda kullanıma açılan Esenboğa Havaalanı kentin Kuzey aksının önemini arttırmıştır. Çağdaş dünyada ulaşımın (özellikle uluslararası ilişkilerde) uluslararası ve ulusal düzeyde birinci derecede havayolu ile sağlanması, havalanının önemini kentin gelişmesinde çok önemli bir faktör haline getirmiştir. Bu nedenle kent girişlerinin içinde havalanları girişi esas giriş konumuna gelmiştir. Kısaca konut girişi ve giriş holü ne ise havaalanı kent girişi de o dur benzetmesi yapılabilir. Burada Ankara’nın Esenboğa Havalanından girişi kentin ana giriş ve kentin giriş holüdür.

Böylece Esenboğa Havaalanından başlayıp Pursaklar, Dışkapı, Çankırı kapısı ile geleneksel tarihi merkez olan Ulus’tan geçerek Atatürk Bulvarı boyunca devam ederek yeni oluşmakta olan kent merkezi Kızılay ve Bakanlıklar sitesini takiben, Çankaya köşküne kadar uzanan “Protokol Yolu” oluşmuştur. Protokol Yolu adlandırması, bu arterin yabancı ve yerli diplomatların, ticaret sektörünün, turistlerin yoğun kullanımının gereği sonucunda olmuştur[8]. Ankara’nın bu Arteri yabancılar tarafından ilk algılama

noktası nedeniyle çok önem kazanmıştır.

1983 yılında Esenboğa Protokol yolunun çift şeritli yol haline getirilmesi bu aksın önemini daha da arttırmıştır. Ve bu tarihten itibaren bu yol üzerinde yapılan tüm plan çalışmaları, kent girişine kimlik kazandırılması, başkent imajının vurgulanması ve çağdaş kent görüntüsüne kavuşturulması çalışmalarını içermiştir. Ancak 1970’li yıllarda gecekondulaşma sonucu başlayan çarpık kentleşme fiziksel ve estetik görüntüyü bozmuş, sağlıksız çevre koşulları hiç azalmadan günümüze kadar devam etmiştir. Tüm iyi niyetli görüşler, çalışmalar ve azda olsa planlı çalışmalar sonuç vermemiştir. 1980’li yılların sonlarında Protokol yolunun kısmende olsa güzelleştirilmesi için yapılan proje çalışmaları da plan paftaları olarak arşivlerde kalmış, uygulamaya geçilememiştir.

Günümüzün modern Türkiye’sinin başkentine yaraşır bir çağdaş görünüm sağlamak amacı ile Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm projesi gündeme gelmiş ve doğabilecek her türlü hukuki sorunları ortadan kaldıracak nitelikte, TBMM’nde kanun çıkarılmıştır. Bu kanun, görevi Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne vermiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile bu uygulamaya başlamıştır.

Kanuna konu olan ve Protokol yolu üzerinde yer alan Altındağ ve Keçiören belediyesi sınırları içinde, Ankara Çevre otoyolu güneyinde, Protokol yolunun doğu ve batısında yer alan Çubuk Barajı girişi ile sınırı bulunan planlama alanı ilk etapta ele alınmıştır. Öncelikle planlamaya esas alanın mülkiyet sorunlarının çözülmesi çalışmaları başlatılmıştır. Bunların ve üstündeki yapıların değer tesbit çalışmaları yaptırılmış ve sonuçlandırılmıştır. Daha sonra planlama ile alanın kentsel dönüşümü sağlanacak projede hak sahiplerine, sahip oldukları mülklerine karşılık nelerin verileceği (para, daire v.s.), verileceklerin büyüklükleri tesbit edilmiş ve çeşitli iletişim yolları ile hak sahiplerine duyurulmuştur. Bu çalışmalar TOBAŞ (Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ’nin ortaklaşa kurduğu şirket) aracılığı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin ilgili birimlerince yürütülmektedir. Öyle anlaşıyor ki, en geç iki-üç ay içerisinde sonuca varılacaktır.

18.2.1. Proje Alanının Tanımı

1-Topografik Tanım:

Proje alanı dere alanı olarak bilinen bir vadi ile Keçiören ile Altındağ bölümü olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Mevcut Esesnoğa-Ankara Protokol yolu bu vadiden geçmektedir. Her iki bölüm de, eğimleri ve kazı (taş ocakları) dolguları nedeni ile elverişsiz yerleşim alanlarına sahiptir. Keçiören bölümü ile Altındağ bölümünün özellikle güney ve doğu yamaçları çok dik eğimli alanlara sahiptir. Keçiören tarafında kanunla belirlenmiş projelendirme sınırları içinde imarlı-imarsız çirkin yapılaşmalar vardır.

Alt yapısı yok denecek kadar azdır. Alanın büyük bir bölümü yapılaşmaya uygun olmayan afet bölgesi olarak belirlenmiştir. Ancak konut yerleşimine uygun bakı noktaları ile iklim açısından uygun yönlerde sahiptir. Ankara merkezi ve Çubuk barajı bakı yönleri Güney, Güney-Doğu yönünde oluşu yerleşim için bir şanstır.

2-Fizyolojik Tanım

Jeolojik ve Jeoteknik etüt sonuçları ve öneriler aşağıda sunulmuştur. (Bu Jeolojik rapordan alınmıştır)

- Bu raporun hazırlanması sürecinde, çalışma alanı içerisinde kalan ancak Bakanlar Kurulu tarafından değişik tarihlerde alınmış "Afete Maruz Bölge" sınırları içinde kalan sahaların yerleşime uygunluk durumları bir kez daha irdelenmiş, inceleme alanının bir bütün olarak arazi kullanım planlamasına esas Jeolojik-Jeoteknik veriler değerlendirilmiştir. Bu raporun sonuçlarına göre yeni imar plan çalışmaları gerçekleştirilecektir.
- Yüzey jeolojisi ve sondaj çalışmalarına göre kayalar uluslararası kabul görmüş sınıflandırma sistemlerine göre (RMR, GSI) sınıflandırılmış, şev stabilize analizlerinde kullanılmak üzere dayanım parametreleri belirlenmiştir. Buna göre inceleme alanındaki; Sağlam andezitler GSI puanı 43, RMR puanı 53, orta kaya niteliğinde, Ayrışmış andezitler GSI puanı 31, RMR puanı 38, zayıf kaya niteliğinde, Aglomeralar GSI puanı 37, RMR puanı 38.5, zayıf kaya niteliğinde, Andezitik tüfler GSI puanı 32, RMR puanı 39, zayıf kaya niteliğinde belirlenmiştir.

- Proje alanı içinde genelde; morfolojik olarak %30 ve üzerinde eğim değerine sahip, aktif heyelan ve kaya düşmesi olaylarının izlendiği afet tehlikesi yüksek olan, ayrışmanın etkili olduğu ve kalın moloz malzeme ile örtülü volkanosedimanterler ve/veya süreksizliklerin kamalandığı volkanik kayaçların yayılım gösterdiği alanlar yerleşime uygunluk açısından Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygun olmayan alanlar yapılaşma amaçlı kullanılmamalıdır.
- Uygun Olmayan Alanlar olarak belirlenen alanlarda, kaya düşmesi tehlikelerini yaratan zemin koşullarının mevcut haliyle kalması gerek bu sahaların kendi içinde gerekse kendilerine komşu önemli veya uygun alanlar için yeni riskler oluşturabilecektir. İleride can ve mal güvenliği açısından olumsuz olaylarla karşılaşmamak için; hiçbir ıslah ve düzenleme yapılmadan terkedilen taş ocaklarında kamalanmış blokların temizlenmesi ve kademelendirmenin sağlanmasına, doğal drenajın korunması, ağaçlandırma vb. çalışmaların yapılmasına, yamaçlarda tehlike oluşturan blokların traşlanmasına, ayrışmış malzemenin kalın olduğu alanlarda teraslama vb. düzenlemelerin gerçekleştirilmesine özen gösterilmelidir.
- İnceleme alanında volkanik ve piroklastik birimlerin griftliğinden dolayı kaya düşmesi ve heyelan açısından farklı bölgelendirmeler yapılamamıştır. Bu nedenle iki tehlike koşullarına sahip olan alanlar bir bütün olarak değerlendirilmiştir. Diğer yandan ekteki yerleşime uygunluk paftalarından anlaşıldığı üzere %20'nin üzerinde eğim değerine sahip olmakla birlikte alansal olarak bütünlüğü olmayan lokal sahalar da önemli alanlar kapsamında değerlendirilmiştir.
- Alüvyon biriminin yayılım gösterdiği, yer altı suyunun 2-4 m.'lerde izlendiği alanlar yerleşime uygunluk açısından Önemli Alanlar-1 (ÖA-1) olarak değerlendirilmiştir. Alüvyon içerisinde yanal ve dikey yönde farklı litolojilere geçiş mümkündür. Bu alanlarda yapı tasarımlarında yapı temellerinin farklı litolojilere oturmaması sağlanmalı, bunun sağlanamadığı durumlarda gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. Alüvyonda yapılacak temel kazılarında yer altı suyu ile karşılaşma olasılığı yüksek olduğundan olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için kazı ve yapı temellerini koruyacak önlemler (drenaj, bohçalama vb.) göz önünde bulundurulmalı, dere yatağı çevresinde

öp, harfiyat vb. atık malzeme dökölerek oluşturulan kontrolsüz dolgu malzemeler kesinlikle kaldırılmalı, bu alanlarda yapılacak inşaatlarda yapı ve zemin özellikleri nedeni ile gerektiğinde zemin ıslahına yönelik çözümler oluşturulmalıdır. "Önlemleri Alanlar" olarak değerlendirilen alanlarda yapı statik projesi ve önlem parametrelerini belirlemek üzere zemin etüt (jeolojik-jeoteknik etüt) çalışmaları yapılmalıdır.

- Proje alanı içinde genelde; morfolojik olarak %20-30 arası eğime sahip, ayrışmış malzeme kalınlığının 1-4 m. arasında değiştiği, kontrolsüz girişimlerde gerek heyelan gerekse kaya düşmesi türü stabilite sorunları ile karşılaşılabilecek ancak risklerin azaltılabileceği sahalar Önlemleri Alanlar-2 (ÖA-2) olarak değerlendirilmiştir.
- şevlerde ve yamaçlarda stabilizasyonu sağlamak için, kaymaya neden olan kaydırıcı kuvvetlerin azaltılması ya da kaymaya karşı koyan kuvvetlerin artırılması veya her ikisinin birlikte yapılması gerekir. Bu amaçla şev yükünün azaltılması (kazı, palıe vb.) drenaj ile hidrostatik kuvvetlerin azaltılması, kayma mukavemetinin artırılması, dayanma yapıları (istinat duvarları, payanda, stabilizasyon kazığı vb), zeminin güçlendirilmesi (kaya bulonları, kaya ankrajları, zemin ankrajları, enjeksiyon bitkilendirme vb) koruma teknikleri (Püskürtme beton, tel kafes, blok tutma hendekleri, kaya tutma bariyerleri) yöntemlerinden biri veya birkaçı uygulanmalıdır.
- Çalışma alanında topoğrafik eğimin 0°-20° arasında değiştiği, heyelan, duraysızlık vb. sorunların gözlenmediği kesimler yerleşime uygun alan (UA) olarak değerlendirilmiştir. Ancak bu durum ada ve /veya parsel bazında gerçekleştirilecek ayrıntılı zemin etüt çalışmaları ile desteklenmelidir. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapımı düşünölen çok katlı yapılaşmaların raporumuzda "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak değerlendirilen alanlarda olması tercih edilmelidir. Bu alanlarda gerçekleştirilecek zemin etütlerinde, yapı ve zemin özelliklerine göre gerekli araştırma programları oluşturularak statik projeye esas parametreler ve uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Proje alanında Keçiören İlçe sınırları içerisinde, Daniş Tunalıgil İlköğretim Okulu civarında başlayıp Akın Camisine kadar uzanan, kontrolsüz olarak yamaç üzerine dökölen hafriyat malzemenin oluşan dolgu malzemenin bulunduğu alan yerleşime uygunluk açısından Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alan (AJE) olarak

değerlendirilmiştir."Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"te belirtildiği gibi yapay dolgu zeminlerin yapılaşma açısından kullanımı özel zemin araştırmaları ve zemin iyileştirme şartına bağlanmıştır. Belirtilen dolgu alanında dolgu kalınlığı, stabilite, zemin iyileştirme veya dolgunun tümüyle kaldırılması vb. amaçlı ayrıntılı etüt çalışması yapılmadan yapılaşma ve arazi kullanım kriterleri belirlenemez. Dolgu malzemenin bulunduğu alanda ayrıntılı jeoteknik etütlerin sonuçlarına göre yerleşime uygunluk durumu yeniden değerlendirilmelidir.

- Çalışma sahasında 10 noktada rezistivite çalışması gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmada 4 ayrı alanda seçilmiş olan birer profil üzerinde belirlenen ölçü noktalarında düşey elektrik sondaj tekniğinde rezistivite çalışmaları yapılmıştır. Her bir ölçü noktasına ait düşey elektrik sondaj verilerinin değerlendirilmesi sonucunda ilgili profiller boyunca yeraltının yüzeyden derinlere doğru elektrik yapı kesitleri çıkarılmıştır. Bu yapı kesitlerinde tanımlanan elektrik katmanlar sahanın jeolojisi ile ilişkilendirilerek her bir kesit boyunca hedeflenen derinliklere kadar jeolojik birimlerle denestirilerek bunların kalınlıkları, konumları ve özellikleri ortaya konulmuştur.
- Gerçekleştirilen çalışmalar, söz konusu sahanın genel özelliklerini belirlemeye yönelik olup imar planına esastır. Bu nedenle inşaat aşamasında parsel bazında zemin etüt çalışmaları yapılmalıdır. Yapılacak olan çalışmalarda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Hükümlerine uygun olmalıdır.
- Proje alanında akış halindeki dereler ve yan kollarının taşkın potansiyeli ve taşkın koruma önlemlerine yönelik DSİ'den görüş alınması gerekmektedir.
- Çalışma alanının en yüksek su taşıma kapasitesine sahip olan Çubuk Çayı'nın oluşturduğu alüvyonal alanda sınılaşma analizi gerçekleştirilmiş, bu analizler sonucunda sınılaşma riski gözlenmemiştir.
- Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yapılacak yapılarda "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
- Yapı inşaatı dışındaki teraslama, kademelendirme, geniş ölçekli hafriyat, çevre düzeni vb. işlemlerde zemin problemlerinin giderilmesi amacıyla projelendirilen işlemlerin Jeoloji Mühendisi gözetiminde yapılması sağlanmalıdır.

3-Çevre Tanımı

Projelendirmede yön verici çevre verileri Ankara Merkezi, vadi ve Çubuk barajıdır. Bu yönler yerleşime olumlu katkıda bulunacaktır. Yapıların yerleşimi topoğrafya ve önemli bakı alanları ile aynı anda uyumaktadır.

4-Ulaşım

Projelendirme alanı Esenboğa-Ankara bağlantı yolu üzerindedir. Ankara çevre yolu ile sınırlı ve çevre yolu üzerinde yonca yaprağı kavşağı ile Ankara'nın tüm yerleşim alanlarına kısa zamanda kolayca ulaşılabilir konumdadır.

18.3.Proje Kararları

18.3.1. Fiziksel Dönüşüm Kararı

Konu olan alanın çarpık yerleşiminin fiziksel durumunu ve çevre görüntüsünü değiştirerek geliştirmek, güzelleştirmek sonuçta sağlıklı bir kent yaşamına kavuşturmayı sağlama kararıdır. Sonuçta insana, doğaya ve Başkent Ankara'ya önemli bir katkıdır.

18.3.2. Dönüşümün Nasıl Olacağı Kararı

Dönüşüm 5104 sayılı kanunun görevlendirdiği kurumlarca yürütülecektir. Bu hususta tüm alt birimler oluşturulmuş ve uygulamada gerekli ayrıntılı yönetmelikler hazırlanmıştır.

Projeye Konu Olan Alan :

Proje Alanı : 3.989.000 m2 (Bu alan izdüşüm olarak hesaplanmıştır.

Bölümleri :	Keçiören Bölümü (I.Kısım)	962.000 m2
	Vadi Bölümü (II.Kısım)	720.000 m2
	Altındağ Bölümü (III.Kısım)	<u>2.307.000 m2</u>

PROJELENDİRME ALANI 3.989.000 m2 dir.[9]

Bu projenin uygulanıp hayata geçirilmesi için gerekli finansmanın nasıl ve hangi yollarla sağlanması hususunda kanun koyucu temel ilkesini belirlemiştir. Bu proje kendi finansmanını kendi sağlayacaktır. Projeye Ankara Büyükşehir Belediyesi kendi

bütçesinden katkıda bulunmayacaktır. Zaten sınırlı kaynakların bu projenin gerçekleşmesine katkıda bulunması düşünülemez. O halde planlamanın maddi boyutunun çözümü planlamanın başarısı ile mümkündür. Çalışmalar bu anlayış ve karar doğrultusunda sürdürülecektir.

18.3.3. Dönüşümün Kimler İle Yürütüleceği Kararı

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ni Ankara Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ yürütecek, projelendirmeden uygulamaya kadar şekil ve yöntemleri kararlaştıracak ve aldıkları kararları uygulama öncesi, sırası ve sonrasında beraber kurdukları şirketleri TOBAŞ aracılığı ile yürütecek ve kontrolünü sağlayacaktır. Dönüşüm projesinin uygulayıcı kurumu ile ilgili görev çizelgesi aşağıdadır.

Büyükşehir Belediyesi

- Hak sahiplerinin tesbiti
- Hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esaslarının belirlenmesi
- Her ölçekteki imar planlarının hazırlanması
- Hak sahipleri ile anlaşmaların yapılması
- Kamulaştırma işlemlerinin yapılması
- Genel altyapı ve yol yapımı/yaptırılması
- Çevre düzenlemesi yapımı/yaptırılması
- Rekreasyon alanları ve diğer tesislerin yapımı/yaptırılması

Toki

- Haksahibi Konutların yapımı/yaptırılması
- Ada içi altyapı, eğitim, sağlık ve dini tesislerin yapımı/yaptırılması
- Haksahibi konutlarının yapım ve ihale şekillerinin belirlenmesi
- Haksahibi konutları ve ticaret merkezlerinin satışı

Tobaş

- Müşavirlik ve kontrollük hizmetlerinin yapımı

- Kentsel Tasarım projelerinin yapımı/yaptırılması
- Konut projelerinin yapımı/yaptırılması
- Sosyal donatı, çevre düzenlemesi ve teknik altyapı projelerinin yapımı/yaptırılması

18.4.Tasarım Kararları

18.4.1. İlkeler

1/5000 nazım Planına Uygunluk

1/5000 Nazım İmar planında belirtildiği gibi Keçiören ve Altındağ bölümlerinin iskana uygun bölümlerinde konut ve ilgili yapısal birimlerinin yerleştirilmesi ve iki bölümü ayıran vadi bölümünde Özel Rekreasyon ve Peyzaj Alanı'nın planlanarak tüm proje alanının yeni bir cazibe merkezi haline getirilmesi. Yukarıda ana başlıklarla tesbit edilen yapılaşma ve peyzaj alanları, afet bölgeleri ile rapora bağlanmış kısımları dikkate alınarak projelendirilecektir.

Uygulanabilirlik

Proje 5104 sayılı kanunun içeriğine uygun olacaktır. Kanun ve yönetmeliklerce tesbit edilmiş hususların yürütülmesi ve karar organlarının işleyişleri, görev ve sorumlulukları sınırları içinde, Kentsel dönüşüm kararları dikkate alınarak tasarım yürütülecektir.

Projelendirmede uygulama finansmanının nasıl temin edileceği belirleyici unsurdur. Sonuç olarak dönüşüm modeli bu esas üzerine inşa edilmiştir. Temelde arsanın mülkiyetinin sağlanması ve mevcut hak sahiplerinin haklarını satın almak, yapılacak dairelerle değiştirmek suretiyle korunması sağlanacaktır. Ayrıca piyasa koşullarının iyi araştırılıp değerlendirilmesi Arz-talep dengesinin iyi kurulması ve dönüşüm ile kurulan yeni kentin bir cazibe merkezi haline gelmesi projenin uygulanabilir olması ile yakından ilgilidir.

Projelendirmede ön Kabüller

Projeye konu olan alanın ;

- Dik meyilli oluşu
- Yer yer dolgu toprak alanlarının bulunması

- Çeşitli kazılardan oluşun çukurların oluşu (Taş ocakları, çukurlar v.s)
- Toprak yapısının elverişsiz oluşu (Jeolojik etütler sonrası raporla belirlenen Afet alanları)
- Dere yatakları vs.
- Dik yamaçlar ve taş tepeler v.s nedenlerle

Proje alanının yapılaşmaya uygun olup olmadığı aşağıdaki gibi sıralamaya tabi tutulabilir.

- | | |
|---|------|
| - 0-% 10 meyilli düz alanlar | % 20 |
| - % 10 - % 45 meyilli eğimli alanlar | % 30 |
| - % 45'ten fazla eğimli ve elverişsiz alanlar | % 50 |

Bu sıralamaya göre alanın yapılaşmaya uygun bölümlerinin yapı karakterleri;

Birinci kısım alanlarda yüksek konutlar ve buna uygun teknoloji,

İkinci kısım alanlarda az ve tek katlı yapılar özellikle terasevler,

Üçüncü kısımda ise Pasif Yeşil kısmen Aktif Yeşil ve yer yer rekreatif kullanımlar olmak üzere ilke olarak belirlenmiştir.

Sonuç

Uygulanabilir bir Kentsel dönüşüm projesi, 5104 Sayılı kanun ve ona uygun yönetmelikler çerçevesinde ilgili kurumlar eliyle yürütülmesi ve kontrolü ile başarılı sonuç alınması aşağıdaki hususlar dikkate alındığında mümkün olacaktır.

- Verilerin iyi değerlendirilmesi
- Güven unsurunun tesisi
- Projelendirmedeki ön kabullerin isabetli alınışı
- Uygulama aşamasında kararlı ve sabırlı yürütülmesi
- İnsan doğasına uygun yeni bir çevre oluşturup, çağdaş kentin hayata geçirilmesi

Başarıda projelendirme büyük önem arz etmektedir. İleride projelendirme esasları ve tasarımın neyi amaçladığı ayrıntılı anlatılacaktır. Ancak bundan önce yatırımın boyutu

ve giderlerin maddi karşılığının nasıl karşılanacağı hususunun kısaca ortaya konmasında yarar görmekteyiz.

18.5.Ön Fizibilite

Proje Alanı	3.989.000 m2
Bu alan	
Göletler	: 140.000 m2
Özel Rekreasyon ve Peyzaj Alanı	: 580.000 m2
Aktif Park Alanları	: 190.000 m2
Yollar+meydanlar	: 700.000 m2
Afet Bölgesi Alanları	: <u>430.000 m2</u>
TOPLAM	2.040.000 m2[8]

Yapılaşma İçin;

Net Kullanım Alanı : 3.989.000 m2 – 2.040.000 m2 = 1.949.000 m2

Buna göre projelendirme alanının ancak yaklaşık 2.000.000 m2 yapılaşma için uygundur.

18.5.1. Projelendirmede Plan Kararları

KONUTLAR*	Az Katlı Konutlar 1-4 kat (çoğunlukla teras evler)
	Çok Katlı Konutlar 4-24 kat
	2.700.000 m2
TİCARET	120.000 m2
TURİZM **	120.000 m2
REKREASYON KULLANIMLAR ***	240.000 m2
YÖNETİM	60.000 m2
EĞİTİM	90.000 m2
DİĞERLERİ	<u>60.000 m2</u>
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3.270.000 m2

NOT: * Konut Sayısı 18.000 Adet

Konut Ortalama Brüt Alanı 150 m2/Adet kabul edilmiştir.

** Özel Rekreasyon ve Peyzaj alanı ile konut bölgelerindeki ve Aktif Park alanlarındaki rekreatif kullanımların tamamı alınmıştır.

*** Turizm alanları, yap-işlet modeli veya benzeri sistemle yaptırılacağı öngörülmüş, bu nedenle m2'si maliyet hesabına ilave edilmemiştir.

Toplam İnşaat Alanı 3.270.000 m2 kabul edildiğinde yerleşim alanı yapılaşma emsali yaklaşık 0.82 olmaktadır. Buradan şu sonuç ortaya çıkmaktadır. Projelendirme alanının topografik koşullarının zorluğu nedeni ile yapılaşma yoğun gözükmemektedir. Ancak alanın net kullanımı dikkate alındığında yerleşimin getirdiği plan zorluğu ortaya çıkmaktadır. Net kullanım alanına göre yapısal yoğunluk yaklaşık 1.6 dır.

18.6.Yatırım Yaklaşık Maliyeti

1-Yapısal Yaklaşık Maliyeti

KONUTLAR	:	2.700.000 m2 x 359,00 YTL =	1.173.938.000- YTL
TİCARET	:	120.000 m2 x 406,00 YTL =	48.720.000- YTL
REK. KULLANIM	:	240.000 m2 x 406,00 YTL =	97.440.000- YTL
YÖNETİM	:	60.000 m2 x 406,00 YTL =	24.360.000- YTL
EĞİTİM	:	90.000 m2 x 359,00 YTL =	32.310.000- YTL
DİĞERLERİ	:	30.000 m2 x 359,00 YTL =	<u>10.770.000- YTL</u>

TOPLAM YAKLAŞIK MALİYETİ 1.447.538.000- YTL

NOT: Birim m2 maliyetler Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 2005 yılı fiyat tebliğine göre hesaplanmıştır. [12]

2-Altyapı * : 1.447.538.000- YTL x % 14 = 202.655.532- YTL

3-Aktif Yeşil Alan** : 190.000 m2 x 101,37- YTL= 19.260.300- YTL

4-Pasif Yeşil Alan	: 1.600.000 m2 x 28,50- YTL =	45.600.000- YTL
5-Özel Peyzaj Alanı	: 580.000 m2 x 101,37- YTL =	58.794.600- YTL
6-Göletler	: 140.000 m2 x 40,00- YTL =	5.600.000- YTL
7-Hava Alanı Yolu		40.200.000- YTL
8-Akıllı Konutların Teknolojisi***		100.000.000- YTL
9-Hak Sahiplerine Enkaz Bedeli		20.680.000- YTL
10-Arsa Alımına Ödenen		25.300.000- YTL
11-Hesap Edilemeyen Giderler****		15.000.000- YTL
12-TOKİ'nin Karacaömer de hak sahipleri için yaptırdığı 2400 konut		<u>375.000.000-YTL</u>

YATIRIM YAKLAŞIK MALİYETİ 2.355.548.432- YTL[9]

- NOT: * Yollar, meydanlar, enerji, zayıf akım, pissu, yağmur suyu, temiz su vs.
- ** Konut bölgelerinde park alanları (rekreatif kullanımlarla birlikte)
- *** Yüksek konutlarda güvenlik, yangın, iletişim v.s. ilave teknolojiler
- **** Projelendirme koordinasyon, tanıtım etüd v.s.

18.7.Yatırım Yaklaşık Gelir Tablosu

-KONUT TOPLAM ADEDİ	Projelendirme Alanı	: 18.000 Adet
	Karacaömer	: 2.400 Adet
	Toplam	: 20.400 Adet
-HAK SAHİPLARİNE VERİLECEK		: 9.900 Adet
-SATIŞA ARZ EDİLECEK KONUT MİKTARI		: 10.500 Adet
1-Konutların satışından *	: 10.500 x 150 m2	= 1.575.000 m2

$$1.575.000 \times 1.340,00\text{- YTL} = 2.110.500.000\text{- YTL}$$

$$2\text{-Ticaret} : 120.000 \text{ m}^2 \times 2.680,00 \text{ YTL} = 321.600.000\text{- YTL}$$

$$3\text{-Rekreatif Kullanımlar}^{**} : 110.000 \text{ m}^2 \times 2.000,00 \text{ YTL} = \underline{220.000.000\text{- YTL}}$$

$$\text{YATIRIM YAKLAŞIK GELİRİ} \quad 2.652.100.000\text{- YTL}$$

NOT: * Konutların maliyet ve gelir hesabında konut birim m²'si 150 alınmıştır.

** Rekreatif Kullanımların bir kısmı satışa sunulmuştur. (110.000 m²), diğer 130.000 m²'lik kısmının kiralık verileceği kabul edilmiştir.[9]

18.8.Yatırımın Gelir Gider Tablosu

GİDERLER TOPLAMI

2.355.548.432,00- YTL

GELİRLER TOPLAMI

2.652.100.000,00- YTL

Getiri 296.551.568,00- YTL

Yukarıda ön kabullere dayalı hesaplamalar bize şunu göstermiştir. Kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi için bu alanda minimum 18.000 Adet konut üretmemiz gerekmektedir ve bu adetteki konutu elverişsiz topografik koşullar içinde, bu alanda yerleştirmemiz zorunlu görünmektedir.

Ayrıca ürettiğimiz konutların birim m²'sini minimum 1.340,00 YTL'den satabilmemiz için bu alanda güzel, yaşanabilir çevre ile çağdaş yaşama uygun konutlar ile yan birimlerini üretmeliyiz. Ve dönüşen kenti Ankara'nın cazibe merkezi haline getirmeliyiz. Bu ancak proje ve Koordinasyon ile sağlanabilir.

18.9.Projenin Detayları

Bu kapsamda ve bu büyüklükte bir Kentsel dönüşüm projesi ilk kez uygulamaya konulmuştur. Bunun önemi büyüktür. Türkiye genelindeki hızlı kentleşmenin getirdiği çarpık görüntüler ve yetersiz alt yapı çok büyük sorunlar doğurmaktadır.

Kentlerin girişi sayılan, prestij bölgesi olarak anılan bölgelerinde, özellikle varoşlar

dediğimiz, bu alanları çepeçevre saran gecekondulu alanlarında kırsal kesim alışkanlıkları yaşam tarzı sürmektedir.

Eğitim, sağlık ve diğer sosyal sorunlar bu çarpıklık içinde çözülememekte ve çözülebilenler ise büyük harcamalarla olabilmektedir. Bu yerleşim alanlarında oturan, kırsal kesimden göç etmiş insanlar, ekonomik ve sosyal çözüm gerektiren sorunlar içinde kent insanı ile uyum sağlayamamakta ve yabancılaşmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri son yıllarda çözüm olarak gündeme gelmiştir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, büyüklüğü, kapsamı ve koordinasyonu ile Türkiye'nin tüm çarpık kentlerindeki dönüşüm projelerine örnek teşkil edecektir.

Ön kabulleri, projelendirmesi ve uygulanabilmesi için takip edilen yöntem diğer kentsel dönüşüm için de takip edilecek yol olacaktır. O halde Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin başarısı Türkiye için çok önemlidir. Başarı için neler gereklidir. Öncelikle;

a) Yasa ve Yönetmelikler

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi için 5104 Sayılı kanun yürürlüğe girmiştir ve yönetmelik çıkmıştır.

b) Uygulayıcı Firmanın Kimliği ve Başarabilme Özelliği ve Güvenilirliği

Bu projede, görevi Ankara Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı üstlenmiştir. Bu kurumlarımızın başarıları herkesçe kabul edilmiştir. Sonuca gidileceği ve projenin tamamlanacağı hususunda halkta tereddüt yoktur.

c) Proje Alanındaki Hak sahiplerinin Haklarının Korunması

d) Projelendirmenin, Uygulama Finansmanının Kendi Kendini Finanse Edecek Yönde Yapılması

e) Çarpık yapılaşmadan, çağdaş kente dönüşümün sağlanması için tüm işlevlerin yerine getirilmesi

Kabul etmek gerekir ki, kentler uzun bir süreç içinde oluşur ve yaşamı devam eder. Sürekli yeni eklentilerle değişen, gelişen yaşayan bir organizmadır. Sosyal ve ekonomik yapının değişmesi, insan topluluklarının yaşam anlayışı, sosyal ilişkileri, umutları ve

hayalleri değiştikçe kentin işlevsel yapısı değişir, gereksizler atılıp yerine gerekliler konur. Kent bu şekilde yaşamını sürdürür.

Kuzey Ankara Girişi kentsel projesi, çarpık yerleşimin ağdaş kente dönüştürülmesi, bir defada ve bütün olarak olacaktır. Bu nedenle ağdaş kente yaraşır unsurları, modern dünyanın istemlerine uygun dikkatlice seçilmeli ve yerine konulmalıdır. Böylece:

1-Çağdaş kentin gerekleri yerine getirilmelidir.

Dönüşüm projesinin gerçekleşebilmesi için finansal açıdan yapılabilirliğinin çok önemli olduğunu, yukarıdaki hesaplarımızda belirtmiştik. Bu proje kendi kendini finanse etmelidir. Yürütücü kurumun bütçesinden bu proje az da olsa finanse edilmemelidir. Bu nedenle yapılan hesaplar sonucunda ortalaması 150 m2 olan konutlardan minumum 18.000 Adet konut üretmemiz gerekmektedir.

2-Projede konut adedi 18.000 Adet olmalıdır.

Bu sayıdaki konutun projelendirilecek alanda yerleştirilmesi zordur. Alanın % 50'si yerleşime uygundur. Arazi son derece eğimli ve yapısı yönünden elverişsizdir. Bu nedenle projelendirmede yapı tarzı ve arazi kullanımı çok önem kazanmaktadır.

3-Yapı tarzı ve arazi kullanımına özel önem verilmelidir.

Yine üretilen konutların, ticaret alanlarının, hak sahiplerine verilenler dışında, satışa arz edileceklerin taleplerinin artması, satış değerlerinin tavan yapması ile oluşturulacak kentin güzelliği, peyzajı, işlevi ve peyzajı ile doğru orantılıdır.

4-Çağdaş kente uygun projelendirme olmalıdır.

Bu kent Başkent Ankara'ya Esenboğa Hava Alanı yolundan gelen yabancıları olumlu yönde etkilemelidir. Giriş holndeki ilk intiba Ankara ve Türkiye imajına olumlu yönde katkıda bulunacak güzellikte olmalıdır.

5-İmajı olmalıdır.

Aşağıda, projelendirme için yukarıda belirtilen beş maddelik öngörülerin, nasıl bir tasarımıla projelere dönüştürüleceği, sonuca nasıl varılacağı, hangi etapların takip edileceği hususu açıklanmaya çalışılmıştır.

Herşeyden önce bu proje çok kapsamlıdır. n araştırmalar 1/5000 Nazım plan, 1/1000

Kentsel Uygulama planları, Peyzaj planları, tüm yapısal mekanların mimarlık-mühendislik projeleri, altyapı ve sosyalizasyon planları vs..projeleri kapsamaktadır.

Burada değinilen, bu planlara temel teşkil edecek Ön Tasarım projesidir. Bu kentsel tasarım veya peyzaj projesi adı altında tanımlanabilir. Ancak bizim öngördüğümüz ve hayata geçirmeyi önerdiğimiz yöntem, oluşturulacak kentin bitmiş tasarımını yapmak, buradan şehir planlarına, altyapı projelerine ve yapısal projelere geçmek, ve bu tasarımı yaparken, bu projeye katkıda bulunacak teknik disiplinlerin, meslek mensuplarının görüşlerini almaktır.

Projede Bölge üç kısma ayrılmıştır. Başka bir deyişle arazinin topoğrafik yapısı bu ayrımı oluşturmuştur.

I.BÖLGE Keçiören Belediyesi'ne bağlı kısım:

Burada dik yamaçlar, imarlı ve imarsız çok çirkin yapılaşmalar vardır. Bölgenin kuzey kısımlarında, daha fazla yerleşime uygun tepeler mevcuttur. Kuzey ucu çevre yoluna bitişik, Batısı 5104 Sayılı yasa sınırları ile kesilmiş, Güneyi etkili bir tepe ile, Doğusu dere yatağı denilen vadi ile sınırlı 962.000 m²'lik (izdüşümlü) bir alandır.

II.BÖLGE Keçiören ve Altındağ Belediyelerine bağlı alanlar içinde kalan vadi, Toplam 720.000 m²'lik alandır.

III.BÖLGE Altındağ Belediyesi'ne bağlı Kuzeyde çevre yolu, batısında II.Bölge vadisinin Güneyinde Çubuk Barajı girişindeki vadi, doğusunda dar ve ince vadi ile kesilmiş 2.307.000 m²'lik alandır.

18.9.1. Tasarım Anlayışı

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi 18.000 Adet (ortalama bir adet konut 150 m²) konutun bu alana yerleştirilmesi koşulu ile başlamıştır.

Temel düşünce vadinin ayırdığı I.Bölge Keçiören tarafı ile, III.Bölge Altındağ tarafı yerleşim alanı olarak tasarlanmıştır. Bu iki kısmı ayıran II.Bölge vadi ise, Özel rekreasyon ve Peyzaj Alanı olarak belirlenmiştir.

Konut yerleşim alanları çevre yolu kavşağına yakın, üst kotlardan güçlü bir ulaşım ile birbirine bağlanmıştır. Esenboğa Havaalanı'ndan gelen ve Ankara merkezine bağlantılı

mevcut yol, kent içi yol olarak kabul edilmiştir. Bu yolun yerine çevre yolu kavşağından bağlantılı, I.Bölge Keçiören tarafı yamaçlarından geçerek Güneydeki hakim tepeyi tünelle delerek Protokol yoluna bağlanan yol projemizde önerilmiştir. Bunun iki nedeni vardır.

1-Önerilen yol üst kotlardan geçtiği için, geçiş anında Esenboğa Havaalanı yolu ile gelen yolcuların yeni oluşturulan kenti ve Özel Rekreasyon ve Peyzaj alanını görmesi ve algılaması, Başkent Ankara için olumlu intiba sağlayacaktır.

2-Bu yol üst gelir gruplarına arz edilecek konutların bulunduğu III.Bölge Altındağ tarafının sınırını teşkil etmektedir. Böylelikle Özel Rekreasyon ve Peyzaj alanını III.Bölge içine alarak (Görsel ve İşlevsel) talep artırıcı önemli unsur olacaktır.

Proje alanının üç kısma ayrılan ve temel olarak işlevleri belirlenen bölümleri Kentsel dönüşüm projesinin omurgasını teşkil etmektedir.

Tasarım ilkelerinin belirlenmesi ve proje üzerine aktarılması konusunun daha net anlaşılabilmesi için I., II. ve III. Kısımlarının ayrı ayrı ele alınması gerekmektedir:

I.KISIM

Bu bölüm alanın batı yönünde Keçiören Belediyesi sınırları içindedir. Bu bölgenin, 5104 Sayılı yasa ile çizilmiş sınırına kadar çarpık kentleşme gelmiştir. İmarlı-imarsız alanlarda, düzensiz yollar ve alt yapı ile kimliksiz, estetikten yoksun yapılaşmalar mevcuttur ve hala da devam etmektedir. Bu nedenle projemiz, bu sınır üzerindeki çarpıklığa işlevsel, estetik ve çevresel olarak dur demek zorundadır. Bu kısımdaki topoğrafyanın getirdiği sınırlı yerleşim koşulları bu alana yerleştirilecek 6000-7000 konutun çok katlı yapılması ve çarpık yerleşimi görsel olarak perdelemesi amaçlanmıştır. Bu husus proje kimliği ve bütünlüğü açısından çok önemlidir.

Bu alanın konutları Özel Rekreasyon ve Peyzaj Alanı ile Çubuk Barajı'na yönlendirilmiştir. Bu kısım, düşük m2 li konutlar (özellikle hak sahiplerine) ile üst gelir gruplarına arz edilecek konutları da bünyesinde barındıracaktır.

Üst kotlarda ve çevre yoluna yakın önerilen Esenboğa Hava alanı-Ankara yolu üzerinde bir Uçak Oteli ile yüksek teknolojiye sahip akıllı konutlar yer alacaktır. Bu görkemli yapılara aynı kotlarda Altındağ tarafında da benzer yapılar eşlik edecektir. Akıllı yapılar

Esenboğa Havaalanı ile irtibatlı olması nedeni ile iş çevrelerinin tercih ettiği konutları (Residence) oluşturacaklardır. Bu binalarda güvenlik, iletişim, konfor vs. her türlü ihtiyaç en üst düzeyde (teknolojik donanım) uygulanacaktır.

Bu kısımlar Eğitim-Sağlık-Yönetim birimleri ile rekreatif kullanımlarla zenginleştirilmiştir. Bu alanda Aktik park alanları planlanacaktır. Yüksek katlı yapıların kendi içlerinde kapalı otoparkları (daire sayısı kadar), Fitness merkezleri, spor, eğlence, alışveriş , teknik hizmetler ve toplanma merkezleri yer alacaktır. Diğer yerleşim alanlarında da bu hizmetler gerekli yerlerde projelendirilecektir.

II.KISIM

Bu alan I.Kısım Yerleşim alanları ile III.Kısım yerleşim alanı arasında kalan Esenboğa Havaalanı ile Ankara bağlantı yolları (mevcut ve önerilen yol) arasında kalan vadidir. Gelen yolcular için ilk görsel etki alanıdır. Bu nedenle peyzaj özel olarak ele alınmıştır. Burada farklı kotlarda (dere boyunca) göletler oluşturulmuştur (toplam 140.000 m2). Bu göletlerin arasına oturma ve seyir terasları, amfiler, kafeler konulmuş, su şelaleleri ile zenginleştirilmiştir. Gölet kıyıları, gezi, oturma ve rekreatif kullanımlarla (çay bahçesi, kafe, lokanta vs...) çepeçevre donatılmıştır. Topoğrafik yapıdan dolayı oluşmuş tepelerde çocuklar, gençler, yaşlılar ve bayanlar için açık-yarı açık ve kapalı aktivite merkezleri düşünülmüştür.

Yine bu alanlarda yüzme havuzu, spor alanları, nikah ve düğün salonları vs..tesisler de konmuştur. Alanın kuzey tarafına mevcut ve önerilen protokol yoluyla irtibatlı Turistik tesisler, Otel ve Kongre Merkezi konmuştur. Yine burada Ankara Büyükşehir Belediyesi Kabul Salonu, Konuk Evi ve Meclis Salonu da planlanmıştır.

Alanın en alt ve en üst noktalarından ana girişler ile I. ve II.Kısım yerleşim alanlarından, çeşitli kotlarda birçok girişler tertip edilmiştir. Bu alanda tüm tesislerden çocuk, yaşlı ve engellilerin yararlanabilmesi için açıkta yürüyen merdivenler, teleferik ve eğim asansörleri yer alacaktır.

Bu alanın bitkisel peyzajı, ağaç, çalı ve çiçekleri ile Ankara'nın ve İç Anadolu'nun özellik arzeden bitkileri ile donatılacaktır.

III.KISIM

Altındağ Belediyesi sınırları içinde Kuzeyinde çevre yolu, Batısında Özel Rekreasyon ve Peyzaj Alanı, Doğusunda sınır boyunca dar bir vadi ile, Güneyinde Çubuk Braji giriş vadisi ile sınırlı alandır. Önceden de değinildiği gibi topoğrafik yapısı eğimli ve Afet bölgeleri çok olan bir bölümdür. Bu bölüme 12.000 konut yerleştirilmesi zorunluluğu nedeniyle planlaması zor bir alandır.

Çevre yoluna yakın üst kotlarda bazı alanlar, çok yüksek katlı konutlara ayrılmıştır. Diğer eğimli bölümler, eğim derecelerine uygun olarak ($15^{\circ} - 45^{\circ}$) beş tip teras ev alternatif çözümleri ile projelendirilmiştir. Ana düşüncemiz alanı azami yerleşime uygun şekilde kullanmaktır.

Yüksek yapılar ile teras evler arasında topoğrafyanın izin verdiği ölçüde yumuşatıcı, yükseklikte yapılar da (orta yükseklikte) düşünülmüştür. Bu tarafta da I.Kısımda olduğu gibi yüksek yapılar bünyesinde her türlü sosyal işlevler ve aktivite merkezleri bu alanlarda çözülmüştür (Açık ve kapalı otoparklar, sosyal, eğlence ve spor aktiviteleri ile bireysel ve teknik hizmetler , servisler, toplanma merkezleri v.s.).

Alan bütününde yer yer eğitim, sosyal ,sağlık, idari ve dinsel hizmetlere uygun yapılara yer verilmiştir. I. ve II. kısmı birleştiren bağlantı yolu geniş tutulmuş ve üzerinde yol boyunca ticaret merkezi ve çalışma ofisleri oluşturulmuştur. Alan içinde vadilerde rekreatif kullanımlarla desteklenmiş Aktif parklar oluşturulmuştur.

Her iki alanda yapılacak konutlarda

1-Hak sahipleri için net	80 m2	% 50
	100 m2	% 25
	120 m2	% 25 olmak üzere 7500 konut üretilecektir.

2-Satışa arz edilen konutlar ise net 150 m2 daireler+dubleks

net 180 m2 daireler+dubleks

net 100 m2 stüdyo tipi daireler

net 160-180 teras evler olmak üzere 10.500 konut

üretilecektir.

18.9.2. Projelendirmede Etaplar

Yukarıda belirtilen kentsel anlayışa uygun düşünceler bir vaziyet planı anlayışında kentsel proje adı altında birleştirilmiştir. Proje alanı ana ulaşım yolları dikkate alınarak beş adet projelendirme alanına ayrılmıştır. Bu alanlar ve alan ölçüleri ekteki şemada yer almaktadır.

- I.ETAP :1/5000 Nazım Planı (Bakanlık onaylı)
- II.ETAP :1/1000-2000-3000 ölçeklerinde Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesinin Kentsel Tasarımını Kapsayan Vaziyet Planı
- III.ETAP : Proje Alanlarının 1/1000 Açık Alan ve Yapısal Peyzaj Projeleri ile aynı ölçekte Alt Yapı projeleri, 1/200 Yapısal(konutlar) Ön Projeler
- IV.ETAP :1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
- V.ETAP :Uygulama ölçeklerine göre uygun ölçekte uygulama projeleri
- NOT :Yapıların genel karakterleri, seçilecek malzemeler, alan bütününde kullanılacak açık alan, yol, meydan vs. kaplamaları, III, IV, V. Proje etaplarında prensipten nokta detaylarına kadar belirlenecektir.[9]

:Ulaşım (oto ve yaya), otopark yeri ve miktarı, sosyal ve ticari donatıların büyüklükleri, nitelikleri III. Etap proje aşamasında netleşecektir. Ayrıca proje kısım ve etapları haritalarla EK de verilmiştir.

18.10. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı 1.Etap

Keçiören Bölgesinde Yapılacak Binalara Ait Mimarlık/Mühendislik ile Kentsel Ön Tasarım, Peyzaj Uygulama Projeleri Yapılması İşine Ait Mimari Detaylar

18.10.1. Proje Yerinin Tanımı

KUZEY ANKARA GİRİŞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ, büyüklük ve kapsam olarak Türkiye'nin en büyük projesidir. Ankara Esenboğa Havaalanı yolu üzerinde çevre yolu ile Çubuk barajı girişi vadisi arasında kalan bölgedir.

Ekte ki projeye konu olan alan, tüm alanın bölümlendirilmiş 5 Etapının I. Etapı olan Keçiören yakasıdır. Bu alanın 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” ile proje ile önerilen Ankara merkez- Havaalanı yolu arasında kalan alandır.

Alanın yüzölçümü 962.000. m² 'dir. 1/5000 onaylı Nazım İmar Planı dikkate alındığında Afet bölgeleri ile belirlenmiş yapı yapılamayan alanlar dışında kalan kısımların, topografik yapısı %10 – ile %30 arasındaki meyilli alanlar, %25, %30 ile % 45 meyilli alanlar % 45 ve % 45 meyili aşan alanlar ise % 30 oranındadır[9].

Yukarıda sınıflandırılan alanın özellikle Güney ve Doğu yamaçları çok dik eğimlidir, ve imarlı – imarsız çirkin ve düzensiz yapılar sınırını oluşturmaktadır.

Alt yapısı yok denecek kadar azdır. Bakı noktaları Çubuk Barajı, Ankara merkez ve proje ile önerilen özel Rekreasyon ve Peyzaj alanı olan ortadaki vadidir. Konutlar dikkate alındığında yönlerin Güney ve Güneydoğu oluşu önemli bir şanstır.

Alanın Fizyolojik tanımı bir önceki raporumuzda belirtildiğinden bu raporda yeniden yer almamıştır. Ancak bu alanda Danış Tunalıgil İlköğretim Okulu civarında başlayıp Akın Camisi'ne kadar uzanan bölgede (dolgu toprak nedeniyle) yerleşime uygunluk açısından Jeoteknik Etüt gerektiren (rutin tetkikler dışında) ASE olarak değerlendirilmiştir. Bu alanda zemin iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır ve yerleşim yeni tetkiklerle yeniden değerlendirilmelidir.

Bu husus proje süreci içinde estetik ve teknik düzeyde önemle takip edilecektir.

I. Etap Ana vadi ile iki kısma ayrılmıştır. Kuzey kısmı yine derin vadi ile (Aktif Peyzaj alanı) Doğu ve Batı bölgeleri olarak yeniden ikiye ayrılmaktadır.

Proje de yapılaşma, bu topografik yapının özelliğine uygun olarak konumlandırılmıştır.

18.10.2. Tasarım

I. Etap proje tasarımı, öncelikle 1/5000 onaylı Nazım plan esaslarına uygun olarak geliştirilmiştir.

Bu alanda iki temel yerleşim bölgesi oluşturulmuştur.

- 1- Hak sahiplerine verilecek konutlar ile ortak kullanım yapıları,
- 2- Giderler için Finansman sağlayan konutlar ile ortak kullanım yapıları,

Hak sahiplerine verilecek konutlar Keçiören bölgesinin vadiler ile ayrılmış Güney ve Kuzeybatı bölgelerinde, giderler için finansman sağlayan konutlar ise, alanın

Kuzeydoğu bölgesinde (Aktif Peyzaj alanı ile Esenboğa Ankara merkez bağlantı yolu arası) planlanmıştır.

I. Etapta yer alan tüm yapılar alan metrekaresi farklılıkları hariç, teknik, estetik ve yapı kalitesi açısından birbirlerinden farklı değildir ve bir bütünlük içinde ele alınmışlardır.

Projelendirme alanının yerleşim zorluğu (eğim-dolgu-afet bölgeleri) uygulama finansmanının karşılanmasıyla, yoğun yapılaşma isteği bu alanda yapılacak konutların planlanmasında özel tasarım gerekliliğini ortaya koymuştur. Bu nedenle problemleri çözmek için geliştirilen tasarım da;

-Konut blokları eğime uygun yönde ve biçimde düşünülmüştür. Çıkması zorunlu bodrum katların konuta uygun düşünülmesi gerekmiştir.

-Konut mekanları tek yönlü (mümkün olduğunca) blokların genişlikleri mümkün olduğu kadar dar tutulmuştur.

-Finansman temini (altyapı için) ve hak sahiplerine verilecek konutlar nedeni ile yoğun yapılaşma gerekmektedir.

Bu nedenle katlarda konut sayısı arttırılmış ve yüksek katlı yapılmıştır. Bu yapıların duvar etkisi yapmaması ve kötü bir silüet vermemesi nedeni ile yapılar parçalanmış, renklendirilmiş, farklı tiplendirilmiş ve alanda farklı kotlarda ve yönlerde yerleştirilerek olumsuz koşullar giderilmeye çalışılmıştır.

Kısaca, ihtiyacı karşılayacak konut sayısına ulaşmak, ekonomik çözümler aramak alandaki silüet dikkate alındığında kütlelerin duvar etkisini giderecek sonuçlara ulaşmak isteği projelere yansıtılmak istenmiştir. Bölgenin yapılaşmaya uygun alanlarının azlığı tasarımı zorlaştırmıştır.

18.10.3. Yapıların Tanımı

Konutlar bu bölge için 8 farklı tip olarak (yerleşim alanı ve gereksinim nedeni ile) planlanmıştır. Konut Tipleri:

1- Tip2

2- Tip3

- 3- Tip3A
- 4- Tip4
- 5- Tip5
- 6- Tip8
- 7- Tip9
- 8- Tip11
- 1- Hak sahipleri konutları (tip 2, tip 3, tip 8, tip 9, tip 11)
- 2- Finansman sağlayan konutlar (tip 3a, tip4, tip 5)
- 3- Diğer ortak kullanım yapıları
 - Ticari yapılar
 - Eğlence yapıları
 - Eğitim yapıları
 - Sağlık yapıları
 - Dinsel yapılar
- 1. Haksahipleri Konutları

Tablo 18.1: Haksahipleri Konut Detayı**HAK SAHİPLERİ KONUTLARI**

KONUT TİPLERİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m ²)			DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem.+Normal	80	100	120			
 TİP2	8	1	7	–	182	--	14	13	182
 TİP3	15	3	12	1920	--	896	88	32	2816
 TİP8	14	3	11	1674	--	--	54	31	1674
 TİP9	9	2	7	64	656	--	16	45	720
 TİP11	8	1	7	–	112	--	14	8	112

TOPLAM	5504
--------	------

Hak sahiplerine verilecek 5504 konutun net m²'lere göre dağılımı :

Tablo 18.2: Haksahiplerinin Konut Büyüklükleri

NET m ²	ADEDİ	%
80 m ²	3658	66.47
100 m ²	950	17.26
120 m ²	896	16.27
Toplam	5504	100

Hak sahiplerine verilecek dükkan sayısı :

Tablo 18.3: Haksahiplerine Ait Dükkanlar

NET m ²	ADEDİ
30 m ²	258

Hak sahiplerine verilen konutların teknik ve estetik kalitesi, malzeme seçimi ve çevre koşullarının genel yapılaşma kalitesine uyumlu olması istenmiştir.

80 m² lik daireler iki yatak odası (bir oda bölünebilir karakterli) bir salon, Antre, misafir Wc, banyo ve mutfak mekanlarından oluşmuştur.

100 m² lik daireler dört yatak odası (bir oda bölünebilir) bir salon, misafir Wc, iki banyo ve mutfak mekanlarından oluşmuştur.

120 m² daireler dört yatak odası, bir salon, bir misafir Wc, iki banyo, E.yatak odasının bağlantılı soyunma odası ile mutfak mekanlarından oluşmuştur.

2. Finansman Sağlayan Konutlar :

Tablo 18.4: Finans Sağlayan Konutların Detayı

FİNANSMAN SAĞLAYAN KONUTLAR

KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m ²)				DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem+N.-Dubleks	215	143,36	160	180,73			
 TİP 3A	16	3	13	4	24	21	24	73	6	438

KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m ²)					DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem+N.-Dubleks	222	135	80	167	207			
 TİP 4	25	3	22	24	24	140	43	97	328	1	328

KONUT TİPİ	KAT ADEDİ	KATLAR		DAİRELERİN NET ALANLARI (m ²)		DAİRE ADEDİ	BLOK ADEDİ	TOPLAM DAİRE ADEDİ
		Bod.	Zem.+Normal	159	182			
 TİP 5	9	2	7	24	24	8	48	384

TOPLAM	1150
--------	------

Bu konutlar çeşitli büyüklüklerde tasarlanmıştır. Amaç satış esnasında talep sahiplerine çeşitli alternatifler sunmaktır.

Bu yapılar en son teknoloji ile donatılmıştır. Ayrıca Yıldız blok (Tip 4) katlı residans karakterini taşıyacak daireler ile donatılmıştır. Her dairenin farklı boyutlarda kapalı otoparkları düşünülmüştür. Yapı tamamen kameralı monitör yöntemi ile güvenlik sistemi içine alınmıştır. Girişte Monitörlü Güvenlikler bölümü ile, kat koridorları ve

genel tüm mekanlar izlenmektedir. Daire girişlerinde özel kodlanmış kartlı girişler mevcuttur.

Kartlı girişler istenildiğinde aydınlatma ısıtma ve klima sistemlerini de çalıştırmaktadır. Daireler her türlü yayın, bilgisayar ve internet kullanımına imkan verecek data sistemi ile donatılacaktır. Çatıda Aktivite merkezi ile çatı terasında dış havadan korumalı teras bahçe bulunmaktadır. İstenildiğinde çatı terasa Helikopter inebilecektir.

3.Kamusal Alanlar

Hak sahipleri konutları ile yakın ilişkide çeşitli bölgelerde Alışveriş merkezleri dükkan ve çeşitli servisler ile Mini –Market Büfe ve Yarıaçık çok amaçlı Pazar yerleri düşünülmüştür.

Ayrıca Finansman sağlayan konutların merkezi yerlerinde Aktivite merkezleri oluşturulmuştur. Bu merkezlerde Alışveriş, fitness, açık yüzme havuzu ve spor ve eğlenceye dönük kullanımlar planlanmıştır.

Yine alan bütününde mümkün olabildiğince otopark alanları düzenlenmiştir. Ayrıca tüm konutların sakinlerinin kullanımına açık Aktif Peyzaj alanı planlanmıştır. Gezi, koşu, açık alan jimnastik, spor, yeme-içme kullanımları ve ilaveten gençlere, hanımlara ve yaşlılara dönük mekanlar ve çocuklar için çeşitli yerlerde farklı büyüklüklerde çocuk oyun bahçeleri tasarlanmıştır.

Eğitim kurumları İlköğretim ve Lise yapıları, sağlık ocağı ve dini yapılar (Cami ve mescitler) mevcutları yanında ihtiyaca uygun büyüklükte ilave tesisler olarak planda yer almıştır.

Tüm bu kontrol yerleşim alanının ihtiyaçlarını karşılayacak boyutta ve teknolojiye alt yapı (Yol, Temiz Su, Pis Su, Yağmur Suyu, Sulama, Aydınlatma, Telefon, v.s...) yeniden ele alınmış ve planlanmıştır.

Sonuçta çağdaş ve uygar bir kent oluşumunu sağlayacak çevre ekolojisi dikkate alınmış, huzurlu yaşam ortamını sağlayıcı yeşil doku ile (pasif peyzaj ile) donatılmış bir düzenleme bu projenin temel yapısını oluşturmaktadır.

Kent yaşayan bir organizmadır. Önemli olan doğru olarak hayata gelebilmesidir. Geçen zaman süreci içinde gelişmesini gösterecektir. Önemli olan gelişmenin şimdiden öngörülebilmesi ve buna uygun elastikiyetin proje ile sağlanabilmesidir.

18.11. Proje Özet Bilgileri

18.11.1. Proje Temel İlkeleri

- Sürdürülebilir gelişme ve dönüşüm hedefi
- Klasik yapılaşma yerine modern kentleşme
- Kent girişlerinde modern imaj ile kent kimliğinin genel yaşam ve çerçeve kalitesi ile mekan konforunun artırılması
- Geleneksel mimari doku örnekleriyle kültürel değer ve yaşam biçiminin fiziki çevre ile gelecek nesillere aktarılması
- Yeni teknolojik imkanlarla yapı konforu ve dayanıklılığının artırılması
- Program-Plan-Proje ve uygulama teknikleri ile kamu kaynaklarının rasyonel kullanımının hedeflenmesi
- Altyapı üstyapı ve yapı ile paket proje uygulama bütünlüğünün büyükşehir belediyesi koordinesiyle sağlanması
- Estetik görünüm
- Jeolojik olarak sakıncalı bölgeleri tasfiye ile yeşil alana dönüştürmek

18.11.2. Öncelikli Proje Alanı Büyüklüğü

Öncelikli Alan Büyüklüğü	3.600.000 m2
Haksahibi konut sayısı	6.760 adet
Toplam konut sayısı	18.000 adet
Özel rekreasyon alanı	470.000 m2
Gölet alanı	180.000 m2

Otel ve kongre merkezi	2 adet
Yol tünel viyadük uzunluğu	3 km.
Proje alanı nüfusu	70.000 kişi
Proje toplam maliyeti	1,5 milyar \$

18.11.3. Haksahiplerinin Alacakları

Tapulu İmarlı Arsası Olanlar

Tablo 18.5: Tapulu imarlı Arsası Bulunanların Alacağı Daireler

ARSA MİKTARI	ALACAĞI DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ
150 M2	60 M2
200 M2	80 M2
250 M2	100 M2
300 M2	120 M2

Tapulu İmarsız Arsası Olanlar

Tablo 18.6: Tapulu İmarsız Arsası Bulunanların Alacağı Daireler

ARSA MİKTARI	ALACAĞI DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ
250 M2	60 M2
333 M2	80 M2
416 M2	100 M2
500 M2	120 M2

Tapu Tahsis Belgesi Olanlar

TABLO.17.7. Tapu Tahsis Belgesi Olanların Alacağı Daireler

Tablo 18.7: Tapu Tahsis Belgesi Olanların Alacağı Daireler

ARSA MİKTARI	ALACAĞI DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ
400 M2	80 M2

18.11.4. Haksahiplerine Verilecek Daire Büyüklüklerinin Belirlenme Yöntemi ve Bazı Son Detaylar

Konuyu bir örnekle açıklayalım:

Arsası 400 m2 den az olanların yerleri konut metrekaresine oranlanacak, enkaz bedeli düşüldükten sonra kalan miktar 48 ayda eşit taksitle tahsil edilecektir.

200 m2 arsası olan tapu tahsisli bir gecekondü sahibi, 80 m2 lik konutun 40 m2 sini ücretsiz almış olacak. Geriye kalan 40 m2 lik bölümün maliyeti olan 12.000 YTL enkaz bedeli düşüldükten sonra (enkaz bedeli 3000 YTL ise geriye 9000 YTL kalacak) bu 9000 YTL 48 eşit taksitle ödenecektir.

Ayrıca:

- Tapulu ve imarlı 100 m2 den aşağı arsası olanlar, kendi aralarında 150 m2 yi bulduklarında konut talebinde bulunabileceklerdir.
- Tapulu ve imarsız 166 m2 den aşağı arsası olanlar, kendi aralarında bir araya gelerek 250 m2 yi bulduklarında konut talebinde bulunabileceklerdir.
- Konut talebinde bulunmayıp arsa bedeli isteyenler ile 100 m2 den az arsaya sahipler imarlı arsalarını m2 si 130 YTL olarak TOBAŞ'a satabilecektir
- 166 m2 den az imarsız arsası olanlar ise m2 sini 80 YTL den TOBAŞ'a satabileceklerdir.

19. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Kamunun denetiminde-katılımında yapılan ve kentsel dokuya az ya da çok faydası olan her projeyi KDP kapsamında değerlendirebiliriz. Bir projeden bahsedebilmek için projenin organizasyon şemasının ortaya konulması, kimlerin bu projede hangi görevleri üstleneceği net belirlenmesi gereklidir. Daha sonra oluşturulan model çevresinde KDP projesini yönetecek kurum yada kurumlar kendilerine gelecek proje tekliflerini değerlendirmeye alacaktır. Kanımca şu işlemler yapılmalıdır.

1. Devlet, tüm ülke genelinde yerel yönetimlere yardımcı ve önderlik yapacak bir özerk kentsel dönüşüm birimi kurmalıdır.
2. Kurulan bu birim nitelikli bir kadroya sahip olmalı ve tüm il, ilçe belediyelerinin kendilerine sunduğu projeleri,
 - a. Kamu yararı
 - b. Karlılık
 - c. Hukuk bağlamında değerlendirmeye tabii tutmalıdır.
3. KDP birimi kendi bütçesi ile doğru orantılı olarak bir veya birkaç proje ile ilgilenebilir. Ayrıca özerk KDP birimi, bir şirket olduğu için, borsada işlem gören bir senet yada fon oluşturabilir. Seçtiği projeyi sunan yerel yönetim ile işbirliği yaparak detay çalışmalara başlar.
4. Proje halk-hükümet ile paylaşılmalı ve eleştiriler değerlendirilmeli, proje revize edilmeli veya iptal edilmelidir.
5. Projeye devam kararı verildiyse uygulama öncesi safhalara geçilmelidir.
6. İhale komisyonu kurulmalı, ihale yöntemi projenin niteliğine göre seçilmeli ve detaylı bir yapım şartnamesi hazırlanmalıdır.

7. Proje için ihtiyaç varsa dış kaynak aranmalıdır. Ayrıca salt kamu projesi olmayan KDP lerde daha önce bahsettiğim KDP Fonu ya da hisse senedi devreye sokulmalıdır.
8. Projedeki tüm haksahipleri ile anlaşma yolları belirlenmeli devletin elinde bulunun arsa, lojman gibi metalar pazarlıkta kullanılmalıdır.
9. Tüm haksahipleri ile tip sözleşmeler yapılmalı ve alacakları ortaya net konulmalıdır.
10. İhale, finans, hukuk aşamalarından geçildikten sonra mühendislik hizmetleri genel proje yönetimi safhalarından geçerek uygulanmalıdır. Devlet bu noktada ciddi bir denetleme mekanizması kurmalıdır.
11. Tüm proje boyunca tanıtım reklam giderlerinden kaçınılmamalı ve satışı hep sıcak tutmalı.
12. Kamu-özel sektör projelerinde devlet konut satışıyla bire bir ilgilenmemeli gerekiyorsa emlak brokerlarına toplu satış yapmalıdır.
13. Proje daha ön tasarım aşamasındayken haksahipleri ile bölgede konut alıcılarının profilleri çizilmeli ve iki kesim arasında toplumsal çatışmayı olabildiğince önleyen bir proje tasarlanmalıdır.
14. Haksahipleri ile pazarlık noktasında proje sonuna kadar onlara yapılacak kira yardımı aile büyüklüğü ile orantılı olarak belirlenmelidir.
15. Proje bölgeye yeni bir hava getirmekle beraber trafik, altyapı yetersizliği gibi sorunları da beraberinde getirir ki bunlara proje ile birlikte bir çözüm bulunmalıdır.
16. Uygulanan proje çevreye uyumlu çağdaş kentleşmenin gereklerine cevap veren modern bir proje olmalıdır.
17. Yerleşke düzeni süreklilik gösterinceye kadar çevre belediye ve kamu kurumlarının desteği sürmelidir.
18. Unutulmamalıdır ki afetlere (deprem, sel vs.) ve çarpık kentleşmeye karşı en iyi önlem kentsel dönüşümdür.

19. Kurulacak olan özerk yapıya sahip kentsel dönüşüm biriminin bütçesinin her yıl kanunla belirlenecek belli bir yüzdesi salt kamu projelerine ayrılacaktır. Böylelikle bu kurum TOKİ'nin bugün düşmüş olduğu yanlışlığa düşmeyecektir. (TOKİ'nin kuruluş amacı düşük gelirlilere konut yapmaktı ancak bugün gelinen noktada toki sadece üst gelir grubuna ya da orta gelir grubuna hitap etmekte salt kamu projeleriyle ilgilenmemektedir.)

KAYNAKLAR

- [1] **Dr. Özden, Pelin Pınar ve Dr. Turgut, Sırma.,** 2002. Konut Kurultayı, Umut Matbaası, İstanbul
- [2] **Hillburton, Mark.,** 2000. Urban Regeneration, Longview Pres, Greenwich
- [3] **Dr. Kuruoğlu, Murat.,** 2002. İnşaat Sektöründe Bilgisayar Destekli Planlama Metot ve Örnekleri, Çağlayan Matbaası, İstanbul
- [4] **Dr. Özden, Pelin Pınar ve Dr. Turgut, Sırma.,**2003. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi Matbaası, İstanbul
- [5] **Dr. Özden, Pelin Pınar ve Dr. Özdemir, Dilek.,** 2005. Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul
- [6] **İstanbul Deprem Master Planı.,** 2002
- [7] **JICA Raporu.,** 2002
- [8] **Kuzey Ankara Kent Girişi Proje Raporları.,** Ankara Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Birimleri, 2001
- [9] **Kuzey Ankara Kent Girişi Projesi Mimari Raporlar.,** Gelişim A.Ş., 2004
- [10] **Eryılmaz, Namık Kemal.,** (Çankırı eski Belediye Başkanı), 2006. Kişisel Görüşme
- [11] www.toki.gov.tr
- [12] www.yapirehberi.net.tr

EKLER

Ekler bölümünde Kuzey Ankara Kent Giriş Projesi ile ilgili çeşitli fotoğraflar bulunmaktadır. Bu fotoğrafların bir kısmı proje detaylarını verirken bir kısmı proje öncesi bölgeyi havadan göstermektedir. Ayrıca KDP lere temel teşkil edecek bir akış diyağramı ekte sunulmuştur.

ÖZGEÇMİŞ

HAKAN ZEYDANLI 1979 yılında Ankarada doğdu. 1990 yılında Ankara Mecidiye İlkokulunu, 1994 yılında Ankara Cumhuriyet Lisesi Ortaokulunu ve 1997 de aynı okulun Lise bölümünü bitirdi. Aynı yıl İstanbul Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü kazandı ve 2001 yılında mezun oldu. 2002 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yapı Ana Bilim Dalı Yapı işletmesi Programına başladı.

2002-2003 yılında özel sektörde çalıştıktan sonra hala sahibi olduğu firması ile inşaat sektöründe faaliyet göstermektedir.