

kentsev Dergi

3. SAYI

2025 - MART



**GELECEK NESİLLER İÇİN
YAPACAK ÇOK İŞİMİZ VAR**

Başkanımızın Yazısı



İKLİM DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI KÜRESEL ISINMANIN GÖÇLERE VE ŞEHİRLERE ETKİSİ

İklim değişikliği, boyutları ve uzun vadeli sonuçları itibarıyla insan hayatını riske atan en önemli küresel sorunlardan biridir. Atmosferdeki sıcaklık artışıyla kendini gösteren iklim değişikliğinin en sık görülen etkileri ise; okyanusların ısınması, buzulların erimesi, deniz seviyesindeki yükselme, olağan dışı doğa olaylarındaki artış ve benzeri gelişmelerdir. Genel olarak bakıldığında iklim değişikliğinin neredeyse tümüyle küresel ısınma kaynaklı olduğu söylenebilir. Kısaca küresel ısınma; “Atmosfere salınan sera gazlarının artması nedeniyle dünyanın ortalama yüzey sıcaklığının artmasıdır.” şeklinde tanımlanabilir. Burada dikkat çekilmesi gereken esas mesele, ısınmayı tetikleyen asıl sebebin havadaki karbondioksit oranının artışıyla ilgili olmasıdır. Yapılan çalışmalar karbondioksit, metan ve azot gibi gazların ısıyı hava içinde hapsedtiğini göstermiştir. Böylece havadaki karbondioksit oranı arttıkça dünyaya gelen güneş ışınları olması gerekenden daha fazla emilmekte ve bu da atmosferdeki ısının artmasına sebep olmaktadır. Bulutlar ve buz kütleleri dünyaya gelen güneş ışığının %30’unu yansıtarak uzaya geri gönderirken %70’ini atmosfere taşımaktadır. Bu denge sayesinde ısı, ozon tabakası tarafından emildikten sonra soğurulmakta ve hava sıcaklığı azaldığında bile ısı muhafaza edilerek iklim döngülerini oluşturan hava dalgalarının düzeni sağlanmaktadır. Yerkürenin sağlıklı işleyen bir ekosistem, mevsimlere ve su döngüsüne ihtiyacı vardır; ancak ne var ki son bir asırlık zaman diliminde yeryüzünde hava sıcaklığı olağanüstü bir artışla ortalama 0,9 °C ısınmış; son yarım asırlık zaman diliminde ise sıcaklık artış hızı neredeyse iki katına çıkmıştır. 1960 yılında dünya nüfusu 3 milyar düzeyinde iken atmosferdeki karbon miktarının milyonda 315 parçacık olduğu, yabani doğanın %64’ünün ise olduğu gibi korunduğu belirtilmektedir. 2020 yılına gelindiğinde atmosferdeki karbon miktarı milyonda 417 parçacık olurken, yabani alanının ise %35’e gerilediği tespit edilmiştir. Dünyaya oksijen sağlayan kaynaklar okyanuslar ve ormanlardır. Her ikisinin de insanlığın ve ekosistemin temel ihtiyacı olan oksijeni üretebilmesi için yabani hayat dengesinin korunması şarttır. Özellikle 1950’lerde endüstriyel balıkçılığın büyümesiyle başlayan hızlı ve aşırı avlanma, okyanuslardaki dengenin bozulmasına yol açmıştır. Okyanuslar dünyadaki oksijeninin neredeyse %50’sini karşılamaktadır. Bunun yanında ormansızlaşma da en önemli kaynak kayıplarından birini oluşturmaktadır. Kimi zaman palmye, soya gibi endüstriyel ürünlere alan açmak için kimi zaman da kereste üretimi, çiftlik, otlak ya da yerleşim yerlerinin inşası için oksijen kaynağı ve soğutma işlevi gören ormanlar yok edilmektedir. Kısacası bir yanda dünyayı temizleyen kaynaklar tüketilirken, öbür yanda havayı kirleten gaz salınımı sürekli artmaktadır. Fabrikaların havaya saldığı karbon, su kaynaklarının kirletilmesi ve su döngüsüyle karbonun yeniden atmosfere karışması, fosil yakıtlar, tarım ilaçları, temizlik malzemeleri, hayvan çiftlikleri, kozmetik ürünler, cıva ve diğer kimyasallar, soğutucular ve plastik bileşenler gibi ürünlerin havaya, toprağa, nehirlere, okyanuslara ve göllere bırakılması, çevre sorunlarının temel sebebidir. Geçmiş çağlarda ısınma ya da soğumaya bağlı farklı iklim değişiklikleri yaşanması, dünyanın yabancı olmadığı bir olgudur. Fakat son asırda yaşanan iklim değişikliğini öncekilerden ayıran temel unsur, bu değişimin doğal döngü ile değil insanı doğada yaptığı tahribat ile gerçekleşiyor olmasıdır. Sanayi Devrimi’nin peşi sıra meydana gelen hızlı nüfus artışı ve kentleşme, doğal kaynakların ölçsüz kullanımı, karbonu emen ormanların kesilmesi, oksijen kaynağı okyanuslardaki yaşam dengesinin kirletme ve avlanmalarla bozulması, zararlı gazların salınımı ve kimyasal üretiminin artmasıyla çevresel bozulma da artmıştır. Bugün, yukarıda da işaret edildiği gibi, Sanayi Devrimi öncesi döneme göre ortalama sıcaklık yaklaşık 1°C’nin üzerine çıkmış durumdadır ve bu sıcaklığın 2°C’yi bulmasıyla iklim krizinden etkilenen insan sayısının en az %64 artacağı öngörülmektedir ki, bu da 4 milyardan fazla insan demektir. İklim değişikliği her bölgede aynı oranda yaşanmadığı için her coğrafyada farklı etkileri olmaktadır. Isınma; soğuk mevsimlerde Kuzey Kutbu bölgesinde, sıcak mevsimlerde ise orta enlem bölgelerinde daha güçlü gerçekleşmektedir. Sıcaklık artışı her yerde farklı hızlarda olduğundan, insanların yaşadığı karasal alanlarda sıcaklık değişikliği okyanuslara nazaran daha fazla hissedilmektedir.

Başkanımızın Yazısı

İKLİM DEĞİŞİKLİĞİNE BAĞLI KÜRESEL ISINMANIN GÖÇLERE VE ŞEHİRLERE ETKİSİ

İklim değişikliğinde ayak uydurulabilir ya da zararlarından kaçınılabilir bir sistemin oluşması için üç temel verinin iyi analiz edilmesi önemlidir: ısınmanın hızı, süresi ve büyüklüğü. Bu bilgilere ulaşmak nispeten kolay olsa da asıl sorun, ısınmanın dengede tutulması için ihtiyaç duyulan küresel inisiyatif alma süreçlerinin son derece ağır işlemesidir. İklim değişikliği, küresel sıcaklık artışına, deniz seviyelerinin yükselmesine, sellerin artmasına ve kuraklık gibi doğal afetlerin artmasına neden olacak. İnsanların yaşadıkları yerlerdeki doğal kaynakların azalması, tarım arazilerinin verimsizleşmesi, su kaynaklarının tükenmesi ve çatışmaların artması gibi faktörlerle birleştiğinde, insanları evlerini terk etmek zorunda bırakacak. İnsanların önce yaşadıkları bölgelerden yakınlardaki şehirlere bir sonraki adımda da başka ülkelere göç etmesine neden olacak. Göç eden insanların sayısı ve nereye gidecekleri, iklim değişikliği ve onun etkileri ile birlikte çeşitli faktörlere bağlı olacak. Bu faktörler arasında, ekonomik koşullar, siyasi istikrarsızlık, sosyal çatışmalar ve insani yardım gibi faktörler yer alıyor. Ancak, iklim krizinin göçe etkisi, önümüzdeki yıllarda daha fazla insanın evlerini terk etmesiyle birlikte artarak devam edebilir. Bu nedenle, uluslararası toplumun, iklim değişikliğiyle mücadele etmek ve göçmenlerin haklarını korumak için çözümler bulması gerekiyor. Türkiye ise önemli göç yollarının güzergahında olan bir ülke olarak bu gelişmelerden etkilenecek. Önümüzdeki yıllarda yaşanacak göç dalgasına hazırlıkların yapılması çok önemli. Her ne kadar Türkiye’de mülteci olarak tanımlanmasa da geçici koruma statüsünde bulunan yaklaşık 3,7 milyon Suriyeli ile Türkiye, dünyadaki en fazla mülteciye ev sahipliği yapan ülke konumunda. Suriye krizi şüphesiz birçok siyasal indikatörle hesaplanabilir ve bu konuda çeşitli neden sonuç ilişkileri kurulabilir. Konu ile ilgili bazı analizler ise Suriye’de etkisini artıran kuraklık ve tarımdaki verimsizliğin protestolarda etkili olduğunu ileri sürüyor. Özellikle 2007 ve 2010 yılları arasında yaşanan ciddi kuraklıkların, geniş çapta mahsul kıtlığına ve şehirlere olan göçü hızlandırarak protestolara sebep olan temel etmenlerden biri olduğu, güçlü bir argüman olarak öne çıkıyor. Buna ek olarak, Dünya Bankası verilerine göre Batı Afrika’da yaşanan ve etkisini artıran yüksek sıcaklıklar, geçim ve gıda güvensizliği oluşturarak insanları zor koşullarda yaşamaya sürüklüyor. Fakat, bu çalışmanın öne çıkan bulgusu ise kuraklık sonrası insanların finansal yetersizliği sebebiyle yaşadıkları bölgeye sıkışma durumunun daha yüksek oranda görülmesi. Bu da bölgesel krizlerin yerelde kalmasına ve istikrarsızlığın derinleşmesine sebep oluyor. Öte yandan, derinleşen bu krizlerin, Suriye örneğinde olduğu gibi çevre ülkelere ciddi yansımaları olabileceği ve etkisinin hızla yayılabileceği ortaya çıkıyor. Türkiye ve AB 2016’da geri kabul anlaşması imzalamış, kriz yönetimine karşı partner refleksi gösterebilmişti. Bu süreç ikili ilişkiler bağlamında ümit vericidir. Zira son yıllarda gerilen ilişkiler bu sayede aktörler arasında iletişimin süreklilik kazanmasını sağlamıştır. Sonuç olarak, Türkiye gibi iklim krizinden hem doğrudan etkilenen hem de havzasındaki krizlerden jeopolitik olarak soyutlanamayacak bir ülke için iklim güvenliği ve göçü politikalarının stratejik hesaplamalara dahil edilmesi elzemdir. Dünya Bankası geçtiğimiz Kasım ayında “Gelişme: Değişen bir İklim’de Şehirleri Yeşilleştirme, Dayanıklı ve Kapsayıcı Kılma” (Thriving: Making Cities Green, Resilient, and Inclusive in a Changing Climate) adlı bir rapor yayımladı. Rapora göre, küresel ölçekte seragazi salımlarının %70’i şehirlerden kaynaklanıyor. Aynı zamanda şehirler, sıklaşan aşırı hava olayları ve iklim göçmenleri gibi iklim değişikliği kaynaklı olumsuz etkilerin de en şiddetli yaşandığı bölgeler oluyor. 10 bin şehrin analiz edildiği raporda, şehirlerin hem kendi dinamikleri hem de iklim değişikliğinin olumsuz etkileri nedeniyle yaşadığı streslerin birbirini nasıl etkilediği ve bunların nasıl geri çevrilebileceği konu alınıyor. İklim değişikliği göstergeleri açısından şehirler nüfus, gelir ve gelişmişlik seviyesine göre değişiklik gösterse de bazı eğilimler hepsinde gözlemleniyor. Raporda öne çıkan bulgular şu şekilde: Yüksek ve üst-orta gelirli ülkelerdeki şehirler karbon salımı açısından en kötü performansı sergilerken düşük gelirli ülkelerdeki şehirler ise en düşük karbon salımı yapanlar olarak gözlemleniyor. Yüksek ve üst-orta gelirli ülkelerdeki şehirler küresel karbon salımının yaklaşık %86’sına kaynak oluyor. Alt-orta gelir grubundaki şehirler küresel salımın %13’üne kaynak olurken en düşük gelir grubundaki şehirler ise küresel salımın yalnızca %0,20’sine kaynak. Yüksek gelir grubundaki şehirler düşük gelir grubundaki şehirlerin kişi başı karbon salımı miktarının yaklaşık 18 katını gerçekleştiriyor. Üst-orta gelir grubundaki şehirler ise düşük gelirli ülkelerdeki şehirlerin 21 katını gerçekleştirerek küresel karbon salımı en yüksek yapan grup oluyor. Düşük ve alt-orta gelirli ülkelerdeki şehirler seller, aşırı sıcaklıklar, tropikal siklonlar, deniz suyu seviyesinin yükselmesi ve orman yangınları gibi iklim değişikliğinin olumsuz etkilerini en şiddetli yaşayan yerler oluyor. Düşük ve orta gelirli ülkelerdeki şehirler hava kirliliği açısından en düşük puanı alıyor. Belli başlı kentsel sektörlerden kaynaklanan hava kirliliği ise tüm gelir gruplarındaki şehirlerde benzer seviyelerde görülüyor. Rapor çerçevesinde ve sonuç olarak çok net bir şekilde görülüyor ki; dünya da ki fosil yakıt kullanımına bağlı olan karbon salımını azaltıp, oksijen miktarını çoğaltabilecek ormanların sayısını arttırabilirsek ve en önemlisi verilerle bu şehirlerimizin güncel karbon ayak izini ölçebilirsek iklim değişikliğini azaltabilme veya en azından 1.5 santigrad derecede tutabilme şansını yakalayabileceğiz.

Dr. Haldun ERSEN

KENTSEV Yönetim Kurulu Başkanı





Tuğçe Altinkilit
Kentsev İzmir İl Temsilcisi
Atlasplan Genel Müdürü / Yüksek Şehir Plancısı

05 İmar Mevzuatında Eksikler ve Uluslararası Örnekler: Geleceğin Şehirleri İçin Çözüm Önerileri

İmar Mevzuatımız Geleceğin Kentlerine Uygun Mu?



Mehmet Akif Çelenk
Harita Mühendisi
Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

07 Kentsel Dönüşümde Finansman Sorununa Çözüm: Proje GYF'ler ve Yeni Düzenlemeler

Kentsel Dönüşümün Finansman İhtiyacına Yeni Çözüm: Proje GYF'ler



İrem Su
Genç Kentsev Üyesi
Şehir Plancısı
Mekansal Planlama Projeler Uzmanı

09 Öğrencileştirme Sürecinin Kent Sosyolojisine Etkileri: Toplumsal, Kültürel ve Ekonomik Boyutları

Öğrencileştirme Sürecinin Toplumsal ve Kültürel Yapı Üzerindeki Etkileri



Dr. Av. Ali Yüksel
KENTSEV Yönetim Kurulu Üyesi
Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü

13 Kentsel Dönüşüm: Sit Alanlarındaki Yenileme ve Hukuki Çerçeve

Kentsel Dönüşüm Ama Hangi Kanuna Göre?



Tuğçe Altinkilit

Kentsev İzmir İl Temsilcisi

Atlasplan Genel Müdürü / Yüksek Şehir Plancısı



İmar Mevzuatında Eksikler ve Uluslararası Örnekler: Geleceğin Şehirleri İçin Çözüm Önerileri

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Türkiye'deki yapılaşmayı düzenleyen önemli bir mevzuat olsa da bazı eksiklikler barındırıyor. Diğer ülkelerin imar yönetmeliklerinde bulunan ve Türkiye'deki yönetmeliği daha iyi hale getirebilecek bazı konular şunlar:

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğindeki Eksikler

Esneklik Eksikliği: Yönetmelik, bölgesel farklılıkları yeterince gözetmiyor. Tüm şehirlerde aynı kurallar geçerli olduğundan, bölgesel ihtiyaçlara özel esnek uygulamalar sınırlı.

Kentsel Tasarım Standartları: İmar planlarında estetik, yeşil alan bütünlüğü, cephe düzenlemeleri gibi tasarım kriterleri net değil.

Sürdürülebilirlik Yetersizliği: Yönetmelikte enerji verimliliği, su yönetimi, karbon ayak izi gibi çevreci düzenlemeler gelişmiş ülkeler kadar detaylı değil.

Sosyal Konut ve Ulaşılabilirlik: Düşük gelirli gruplar için zorunlu sosyal konut üretimi ve yaşlılar/engelliler için erişilebilirlik standartları daha güçlü olmalı.

Yoğunluk ve Kat Sınırlamaları: Yoğunluğun dengeli dağılımı için daha bütüncül ve akıllı planlama araçları eksik.

2. Diğer Ülkelerin İmar Düzenlemeleri

Avrupa Ülkeleri (Özellikle Almanya, Hollanda, Danimarka)

Yeşil Alana ve Bisiklet Yollarına Öncelik: Almanya ve Hollanda'da imar yönetmelikleri, kişi başına düşen yeşil alan ve bisiklet yolları konusunda net kriterler içeriyor. Türkiye'de bu zorunluluklar genellikle imar planlarında esnek bırakılıyor.

Karışık Kullanım Planlaması: Avrupa'da konut, ticaret, kamusal alanlar ve yeşil alanlar dengeli şekilde dağıtılıyor. Türkiye'de ise imar planlarında tek fonksiyonlu bölgeler (sadece konut ya da sadece sanayi gibi) hâlâ baskın.

Enerji Verimliliği ve Pasif Tasarım Zorunluluğu: Danimarka gibi ülkelerde yeni binaların enerji tüketim seviyeleri ve malzeme seçimi sıkı kurallara bağlı. Türkiye'de enerji verimliliği düzenlemeleri yetersiz ve denetimler zayıf.

ABD ve Kanada



İmar Mevzuatımız Geleceğin Kentlerine Uygun Mu?

Toplu Taşıma Odaklı Planlama (Transit-Oriented Development - TOD): ABD'nin bazı eyaletlerinde ve Kanada'da imar düzenlemeleri, metro ve toplu taşıma aksları etrafında yoğunluk artırma prensibine dayanıyor. Türkiye'de toplu taşıma ve kentsel yoğunluk ilişkisi daha iyi kurgulanabilir.

Yaya Dostu Şehircilik: Özellikle Portland gibi şehirlerde yaya öncelikli imar planlamaları var. Türkiye'de birçok bölgede hâlâ araç odaklı imar planları yapılıyor.

Zemin Kat Ticaret Zorunluluğu: ABD'nin bazı şehirlerinde belirli caddelerde konut projelerinde zemin katta ticari alan ayrılması zorunlu. Türkiye'de bu daha çok yatırımcı kararına bırakılıyor.

Japonya

Yoğunluk Esnekliği: Japonya'da imar yasaları, her bölgenin dinamiklerine göre yoğunluğu artırmaya veya azaltmaya izin veriyor. Türkiye'de kat yüksekliği ve yoğunluk katı kurallara bağlı.

Deprem Odaklı Yönetmelik: Türkiye'de deprem yönetmelikleri var, ancak Japonya gibi mikro bölgeleme analizlerine dayalı olarak yapılaşma belirlenmiyor.

Modüler ve Esnek Yapılar: Japonya'da binaların kolayca dönüştürülebilmesi teşvik edilirken, Türkiye'de katı tip projeler baskın.

3. Türkiye'de Neler Geliştirilebilir?

Bölgesel Esneklik Artırılmalı: Doğu Anadolu'daki bir şehirle İstanbul'un aynı imar kurallarına tabi olması yerine, bölgesel ihtiyaçlara göre şekillenebilen bir yönetmelik oluşturulmalı.

Sürdürülebilirlik Öncelikli Olmalı: Avrupa'daki gibi enerji verimliliği ve yeşil bina zorunlulukları yönetmeliğe eklenmeli.

Toplu Taşıma Entegrasyonu Güçlendirilmeli: ABD ve Kanada'daki TOD prensipleri örnek alınarak toplu taşıma ile imar ilişkisi daha sıkı bağlanmalı.

Sosyal Konut Politikaları Güçlendirilmeli: Avrupa'daki gibi özel projelerde belirli bir oranın sosyal konut olması zorunlu tutulmalı.

Deprem Odaklı Planlama Detaylandırılmalı: Japonya örneğinde olduğu gibi mikro bölgeleme analizleri ve yapı malzemesi denetimleri sıkılaştırılmalı.

Bunları uygulayabilirsek Türkiye'de çok daha yaşanabilir, sürdürülebilir ve ekonomik açıdan dengeli şehirler oluşturulabilir.



Mehmet Akif Çelenk
Harita Mühendisi
Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı



Kentsel Dönüşümde Finansman Sorununa Çözüm: Proje GYF'ler ve Yeni Düzenlemeler

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Mayıs 2012'de resmi gazetede yayımlandıktan sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve İştirakleri bünyesinde Ülke genelinde mahalle ve bölge bazlı kentsel dönüşüm çalışmaları hızla hayata geçirildi. İlk kentsel dönüşüm örneklerinin ortaya çıktığı bu dönemde; TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde gerçekleştirilen Siirt'ten, İzmir'e kadar geniş bir coğrafyayı kapsayan, otuzdan fazla kentsel dönüşüm projesinde çalışma fırsatı bulan bir harita mühendisi olarak, genellikle finansman kaynağı bulmak ve hak sahipleriyle uzlaşmak gibi konularda zorluk yaşandığını söyleyebilirim.

Kentsel dönüşümün finansman maliyetine çözüm olması amacıyla kısa vadeli finansal destek programları sunulmuş olmasına rağmen özellikle büyük ölçekli dönüşüm projelerinde daha radikal çözümlere ihtiyaç olduğu ortaya çıkmıştır.

2013 yılının Mayıs ayında, yayımlanan Gayrimenkul Sertifikası Tebliği'ne uygun olan ilk ve maalesef tek sertifika örneği, TOKİ'nin kontrolünde gerçekleştirilen bir proje bünyesinde çıkartılmasına rağmen bu enstrüman kentsel dönüşüm projelerinde hiç uygulanamamıştır.

2014 yılının Ocak ayında, yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Fonları (GYF) Tebliği'nde de kentsel dönüşümüne dair herhangi bir avantaj sunulmamıştır.

2016 yılının Kasım ayında, GYF Tebliği'nde yapılan değişiklik ile "Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir." şeklinde kısıtlı bir imtiyaz sağlanmıştır. Bu düzenleme tam olarak kentsel dönüşümü destekleyen bir değişiklik olmadığı için de kullanımı çok kısıtlı olmuştur.

2024 yılının Temmuz ayında, GYF Tebliği'nde yapılan değişiklik ile birlikte, kamu ve özel sektör aktörlerinin Proje Gayrimenkul Yatırım Fonları üzerinden kentsel dönüşüm projelerini yatırımcılara sunmalarının önü açılmıştır. Bu düzenlemenin ardından kısa sürede önemli gelişmeler yaşanmıştır. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve OYAK Yatırım gibi kamu iştirakleri kısa zaman içerisinde gayrimenkul yatırım fonu girişimlerini başlatmışlardır. Konut üretimi konusunda lokomotif görevi gören bu kamu iştiraklerinin, Proje GYF üzerinden kentsel dönüşüm projelerini başlatmalarının ardından Büyükşehir Belediyeleri ve İştiraklerinin de Proje GYF ile kentsel dönüşüm projelerini GYF'ler üzerinden kurgulayacaklarını düşünmekteyim.



Kentsel Dönüşümün Finansman İhtiyacına Yeni Çözüm: Proje GYF'ler

Proje GYF'ler bünyesinde gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak konut projelerinin tamamlanması; bina tamamlama sigortası veya diğer teminat yöntemleri ile garanti altına alınmış olmalıdır. Bu nedenle hak sahiplerine de haklarının korunması ve konutlarının güvenle teslim edilebilmesi adına daha güvenilir bir yol sunulabilecektir.

Proje GYF'ler, yatırımcının veya hak sahibinin mağduriyetini önleyecek tüm adımların atılmasına yönelik oldukça faydalı bir düzenleme olarak ortaya çıkmıştır. Ayrıca bu enstrüman küçük veya kurumsal yatırımcının birikimlerini konut projelerinde değerlendirmesinin de önünü açmaktadır. Bu nedenle Proje GYF'ler, müteahhitler veya kamu kurumları için de proje finansman kaynağı olarak da kullanılabilir.

Kentsel dönüşümün aktörleri (hak sahibi, kamu kurumu veya iştiraki, müteahhit) Proje GYF içerisinde kendilerine sunulan vergisel avantajları da kullanabileceklerdir. Şahıs olarak Proje GYF'ye haklarını aynı olarak devreden veya yatırım yapan yatırımcıların herhangi bir şekilde vergi ödemeden konut sahibi olması veya projenin karından faydalanması mümkündür. Ayrıca bu aktörlerin sağlayacakları diğer faydalar da aşağıdaki gibidir.

MÜTEAHHİTE FAYDASI

- Faizsiz Finansman Kaynağı
- Konut Satış Kanalı
Sürdürülebilirlik Aracı
- Kurumsallaşma Aracı

BELEDİYELER VE İŞTİRAKLERİNE FAYDASI

- 7 Farklı Şirket Tarafından Denetlenen Bir Yapıyla Şeffaf Bir Süreç Yürütme
- Hak Sahipleri İkna Edebilecek Bir Yapı İnşa Etme
- Finansman Kaynağı Üretme
- Erişilebilir Konut Üretme Aracı

YATIRIMCIYA FAYDASI

- Konut Sahibi Olma Fırsatı
- Proje Karına Ortak Olma Fırsatı
- Teminatlarla Güvence Altına Alınmış Yatırım İmkânı
- Kira Getirisi Elde Etme Fırsatı

ARAZİ (HAK) SAHİBİNE FAYDASI

- Vergi Avantajlarının Kullanımı
- İnşaat Sürecinin Profesyoneller Tarafından Kontrol Edilmesi
- Gayrimenkullerin Yönetiminde Operasyonel Destek
- Binanın Tamamlanmasının Garanti Altına Alınması



İrem Su
Genç Kentsev Üyesi
Şehir Plancısı
Mekansal Planlama Projeler Uzmanı



Öğrencileştirme Sürecinin Kent Sosyolojisine Etkileri: Toplumsal, Kültürel ve Ekonomik Boyutları

Öğrencileştirme (studentification), mahalle bazlı geleneksel soylulaşmaya yol açan demografik değişimler sonucu ortaya çıkmış bir literatür çıktısıdır. Bir mahalledeki veya bölgedeki yerleşik, daha çok anne, baba ve çocuktan oluşan aile tipindeki nüfusun yerini, genç ve öğrenci nüfusuna bırakması durumudur. Bu yerinden edilme durumu sayısal olarak fazla öğrenciyi barındıran, kent çeperinde konumlanmış üniversitelerin yakınındaki mahalle veya bölgelerde, öğrencilerin yoğun bir biçimde yaşadıkları yerlerde meydana gelmektedir. Soylulaştırma çalışmaları, yer değiştirme, öğrencileştirme tartışmasının merkezinde yer almaktadır. Bununla birlikte, öğrencileştirme sürecinde yerinden etme, bu grupların fiziksel olarak köklerinden ayırıştırılmasını gerektirmese de, daha çok eski ve baskın sosyal grupları marjinalleştirme sürecidir (HE, 2014). Öğrencilerin okullarına yakın yerlerde barınma ihtiyaçlarını karşılamak istemesi sonucu bir araya geldikleri bölgelerde özellikle konut piyasasında, ticari faaliyetlerde ve sosyal dokuda değişimlere yol açabilmektedir. Bu değişimler kimi araştırmacılara göre olumlu ele alınırken kimilerine göre olumsuz olarak karşılanmaktadır. Bu yazıda da öğrencileştirme sonucu meydana gelen değişimin toplumsal ve kültürel açıdan olumlu ve olumsuz yönleri literatür ve kaynakça taraması sonucu değerlendirilmiştir.

Bu türde değişimler genellikle beraberinde ekonomik, demografik ve sosyal etkileri de beraberinde getirmektedir. Üniversitelerin kent çeperinde yer seçimiyle birlikte burada görece konut stoğunun daha az olması, özellikle Anadolu'da kent çeperinde yaşayan insanların kent merkezinde yaşayanlara kıyasla daha farklı bir kültürel yapıya sahip oldukları söylenebilir. Kent çeperinde yapıların çoğunlukla müstakil, bahçeli oluşu, yerel sakinlerin günlük ihtiyaçlarının karşılandığı büyük marketler yerine tek el bakkallar, cafe/ barlar yerine çay bahçesi veya kahvehanelerin bulunuşu mahallelinin ihtiyaçları doğrultusunda şekillenmiştir. Bu bölgelerde yaşayan kesim daha çok kırsaldan göç etmiş, kır kültürüne devam etme isteği duyduğundan kent çeperinde yer edinmiş kimseler olarak tanımlanabilir. Bu sebeple buralardaki konut inşası aile yapısına uygun, ailelerin günlük ihtiyaçlarının karşılandığı donatı ve ticari alanlarla planlanmıştır. Üniversitelerin kentin çeperinde yer seçimiyle birlikte özellikle yoğun öğrenci kitlesine sahip olan büyük üniversitelerde çoğunlukla öğrencilerin yaşadığı mahalle veya bölgeler oluşmaya başlamıştır. Öğrencilerin üniversitelerine yakın yerlerde yaşama isteği bir talep olarak doğmuş ve olumlu olumsuz etkilere sebep olmuştur. Yukarıda da ifade edildiği gibi kentin çeperlerinde kalmış bu alanlar kırsal aile yapısına uygun olarak geliştiği için öncelikli olarak konut sorununu doğurmaktadır. Öğrencilerin yoğunlaştığı alanlarda ivme kazanan konut talebi ile yapılan binalar daha çok öğrenciye uygun yapılaşma koşulları ile gerek daire metrekareleri gerek oda sayıları gerekse de müstakil yerine yüksek katlı yapılaşmalar eski mahalle sakini olan aileler için uygun olmamaya başlamıştır.



Öğrencileştirme Sürecinin Toplumsal ve Kültürel Yapı Üzerindeki Etkileri

Barınma üzerinden oluşan bir piyasa bölgedeki kira artışı gibi ekonomik zorlukları da oluşturmaya başlamaktadır. (ASLAN & ÇAKIR, 2021) Öğrencilerin yoğun olarak bir bölgede toplanması sonucu demografik yapıda yol açtığı değişimler beraberinde toplumsal ve kültürel açıdan gerçekleşen değişimleri de mecburi kılmıştır.

Farklı yaş grupları farklı tüketim alışkanlıklarını oluşturmaktadır. Anne, baba ve çocuktan oluşan bir aile yapısının tüketim alışkanlıkları yukarıda da belirtildiği gibi temel ihtiyaçlarına yönelik donatı ve ticari faaliyetlerin bulunması ile ilgilenirken, üniversite çağındaki genellikle aynı yaş aralığına sahip öğrencilerin tüketim alışkanlıkları tamamen farklı bir eğilim göstermektedir. Öğrencilerin tüketim alışkanlıkları yerel ticaretin dönüşümüne yol açabilmektedir. İhtiyaçlarına ve tercihlerine hitap eden dükkanlar, eğlence mekanları, restoran ve kafeler bölgede öncelikli ticari faaliyetler haline gelmektedir. Böylece yerel ekonomi, farklılaşan ve yoğunlaşan talebe göre değişim göstermektedir. Söz konusu durum ekonomik canlılığı desteklediğinden ticari işletmeler için olumlu olarak değerlendirilebilirken yerelde hizmet veren ve dönmek istemeyen işletmelerde bir tehdit olarak algılanabilmektedir.

Ticari faaliyetlerin dönüşümü bölgedeki toplumsal ve kültürel değişimlere de dolaylı olarak yol açmaktadır. Öğrencilerin bölgedeki ekonomiye katkıları sebebiyle ticari işletmeler tarafından tercih edilmeye başlanmış, bölgeye olan hakimiyetleri ve üstünlükleri artarak kültürel değişime sebebiyet oluşturmuşlardır. Öğrencileştirmenin aynı zamanda orta sınıf sakinlerinin yerinden edilmesiyle de sonuçlandığını söylenebilir. Dolaylı yoldan gerçekleşen bu değişim yerel sakinler için bir gerilim oluşturmaktadır. Tüketimlerine yönelik hizmet alamıyor, tercih edilmiyor oluşları onlar için yerinden edilme veya adapte olma zorunluluğunu getirmektedir. Dışarıda bir kahvehanede çay içme eğilimi yerine toplumsal değişime ayak uydurarak bir kafeye gidip farklı kültürlerden harmanlanan kafe kültürüne ait içecekleri tercih etme alışkanlıkları gelişecektir. Bu durum doğrudan bir etki olmadığı için zamanla oluşan toplumsal bir değişime adapte olmayı getirmektedir. Bu toplumsal değişime ayak uyduramayan kesim ise bir süre sonra barınmada güçlük çekerek farklı yerlere taşınacaklardır. Böylece öğrencileştirme metodu ile dolaylı yoldan yerinden edilme, soylulaşma gerçekleşecektir. Yeni bir toplumsal kültür oluşan mahalle veya bölgelerde zaman içerisinde bu durumun oluşması insanlardaki adapte sürecini hızlandırmaktadır. Fakat farklı tüketim alışkanlıklarına adapte olunsu da öğrencileşen bölgelerde daha farklı sorunlar da doğmaktadır.



İrem Su
Genç Kentsev Üyesi
Şehir Plancısı
Mekansal Planlama Projeler Uzmanı



Öğrencileştirme Sürecinin Kent Sosyolojisine Etkileri: Toplumsal, Kültürel ve Ekonomik Boyutları

Yoğun öğrenci nüfusu daha dinamik olmakla beraber eğlence anlayışı ve günü değerlendirmesi bir aile yapısına kıyasla farklılıklar oluşturmaktadır. Üniversite öğrencileri hafta sonu, hafta içi, gece veya gündüz daha fazla özgür zamanı olan bireylerdir. Bu durumda mahalleye veya bölgeye belirli zaman dilimlerinde değil, dönemlik olarak (okul dönemi boyunca ağırlıklı) her zaman diliminde hakimdirler ve mahalleyi etkin kullanmaktadırlar. Aile tipinde barınan bireylerin ise mahalleyi kullanım zamanları görece daha kısıtlıdır. Eğer çalışan bir aile ise daha çok hafta sonları bazen akşamları kullanmaktadır. Bu değişime karşı direnç gösterecek bir zaman dilimleri pek bulunmamaktadır. Mahalleye etkin kitlenin kültürel alışkanlıkları yerel sakinlere yönelik olmamasından kaynaklı toplumsal olarak bütünleşmelerini de güçleştirmektedir. Böylece mahalleler öğrencilerin sayısal ve kültürel egemenliğinin kolayca okunabildiği bir 'öğrenci gettosuna' dönüşümü kaçınılmaz olmaktadır. Bu durum öğrencileştirme sürecinin toplumsal boyutundaki olumsuz bir sorun olarak değerlendirilebilir.

Chole Kinton ve arkadaşlarının ele almış olduğu araştırmalarında İngiltere'nin Leicestershire kentinde bir kasaba olan Loughborough'daki öğrencileştirme üzerine tartışmada bulunmuşlardır. Burada bulunan Loughborough Üniversitesi'nin varlığıyla birlikte çıkan öğrencileştirme süreci yerel halkta bir tepkiyle karşılanmıştır. Bu durumu bir tehdit olarak algılayan kesim, yerel halktan oluşan bir örgütlenme modeli kurarak tepkilerini göstermişlerdir. Fakat oluşturulan bu tepkinin yeterli kaldığı söylenememektedir. Oluşan kira açıkları gibi ekonomik sebepler örgütlenmenin aleyhinde olumsuz sonuç doğurmuştur.

Öğrencilerin yerel halkın içerisinde yoğun olarak barınmasının olumlu yönleri de bulunmaktadır. Öğrenciler yerel topluluklar ile toplumsal ve kültürel etkileşimi sağlayabilirler. Öğrencilerin yerel faaliyetlerde gönüllü olarak çalışmaları, yerel etkinliklere katılımı ve rol olmaları ve toplumsal projelerde dahil olmaları toplumsal ve kültürel etkileşimi arttırabilmektedir. Bu durumda da yerel sakinler ile öğrenciler arasında karşılıklı anlayış ve toplumsal birliktelik oluşabilir. Öğrencilerin farklı kültürlerden gelmesi, yerel sakinler için yeni perspektifler sunması ve deneyimler ile birlikte toplumda kültürel bir alışverişi de sunabilmektedir. Bazı yerel sakinler için kentsel değişimin en olumlu sonuçlarından biri, bölgenin genel prestijinin artmasıdır. Bu nedenle, bu insanlar öğrencilerin ve genç ailelerin akışını memnuniyetle karşılarlar. Böylece toplumsal zenginliği ve kapsayıcılığı da arttırmaktadır.



Öğrencileştirme Sürecinin Toplumsal ve Kültürel Yapı Üzerindeki Etkileri

Öğrencileştirme sürecine giren alanlarda öğrencilerden kaynaklanan, gece geç saatlere kadar devam eden gürültü, çöp seviyesinin artması, yaz aylarındaki boşluk, anti-sosyal davranışlar (sarhoş olmak ve taşkınlık yapmak, vandalizm, cezai hasara neden olmak), suç oranlarının artması, otopark yetersizliği ve trafik sıkışıklığı gibi sorunlar oldukça yaygındır. Gürültü, öğrenciler ve diğer sakinler arasında en fazla şikayet konusu olan sorundur. Çok sayıda öğrencinin aynı evde kalması, evlerde düzenlenen partiler ya da ev oturumları, özellikle vize-final döneminde sabaha kadar süren ders çalışmaları ve yüksek sesle dinlenen müzikler öğrencilerle eski sakinler arasındaki gerilimin ana eksenini oluşturmaktadır. Yerel sakinlerin kültüre yaşam ve sosyal statüye göre farklılaşması, toplum içinde kutuplaşmanın yanı sıra daha geniş sosyal farklılıklar üretmektedir. Komşular arasında (yatay bağlantılar) ve farklı sosyal gruplar arasında (dikey ilişkiler) etkileşim oluşturma olasılığını da olumsuz etkiler.

Öğrencileştirme sürecinin yerel sakinler üzerinde olumlu etkileri olduğu da söylenebilir. Mahalle veya bölgedeki konut piyasasının canlanması ile birlikte ev sahipleri açısından bir gelir kaynağı olarak görülmektedir. Öğrencilerin yoğun olarak yaşadığı bölgelerde güvenlik sorunları da elbette ortaya çıkacaktır. Bu durum güvenlik açığını da kapatarak bölgeyi daha güvenilir ve emniyette tutan bir konuma getirecektir. Shenjing He'nin ele aldığı araştırmada Çin'deki kırsal mahallelerinin öğrencileştirilmesi sonucu bu mahallelerdeki sosyal ve mekânsal dönüşümün kentsel gelişim sürecini arttıracak ve yerel halkın kentsel organizasyonun bir parçası haline gelmelerinin uzun vadede olumlu olarak karşılanacağından söz edilmektedir .

Elde edilen bulgular sonucu üniversitelerin kent çevresinde yer edinmesine ilişkin bölgede yaşayan yerel sakinler ile farklılaşan toplumsal ve kültürel değişkenlerin olumlu ve olumsuz yönleri araştırılmış ve tartışılmıştır. Aşağıda maddeler halinde bu sürecin olumlu ve olumsuz yönleri sunularak araştırma ekseni tamamlanmıştır.

a) Olumlu Yönleri

- Ekonomik canlılık ve yerel ekonomik etkiler,
- Sosyal ve kültürel çeşitlilik,
- Marjinalleşme,
- Farklı perspektif yelpazeleri.

b) Olumsuz Yönleri

- Konut sorunu,
- Gürültü ve rahatsızlık,
- Park ve trafik sorunları,
- Ticari faaliyetlerin dönüşümü,
- Toplumsal bütünleşmede zorluklar.



Dr. Av. Ali Yüksel
KENTSEV Yönetim Kurulu Üyesi
Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü



Kentsel Dönüşüm: Sit Alanlarındaki Yenileme ve Hukuki Çerçeve

Ülkemizde birkaç tür kentsel dönüşüm vardır. Fakat uzman düzeyinde olmayan vatandaş veya uygulayıcıların bunun farkında olmadıkları görülmektedir. Bu konunun daha iyi anlaşılması için ülkemizdeki kentsel dönüşüm türleri ve dayandığı mevzuatı açıklamanın faydalı olacağı anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm türlerinden önemli bir bölüm olan "sit alanlarındaki kentsel dönüşümü" bu çalışmada ele alacağız.

DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI

Kentsel dönüşüm terimi farklı açılardan farklı kavramlarla tanımlanmıştır. Bunlardan başlıca tanım tipleri; kent parçasının mevcut halinden farklı bir kullanım işlevine dönüşmesi, bir kent parçasının eskimesi ve harap olması sebebiyle yenilenmesi ya da kentin sağlamaştırılması olarak ele alınmaktadır (Cormona, Paris'in Kentsel Dönüşümü, s.s.127,151; Üstün, s.5; Gürsel, 2018, s.45; Öngören ve Çolak, 2013, s.31;) Bazı yazarlar ise fiziki, sosyal, ekonomik bir [1]dönüşüm ve vizyon dönüşümü olarak tanımlamıştır (Yılmaz, 2018). Kentsel yenileme, "urban reconstustion" veya "urban renewal" kavramını ortaya koymuştur. Bu kavram, kentlerde 1960-80 arasında gecekondulaşmanın temizlenmesi anlamında kullanılmış, hem Avrupa hem de Amerika kentleri için kullanılır olmuştur. Ülkemizde bazı yazarlar bu kavramı "soylulaştırma" veya "burjuvallaştırma" olarak nitelendirmektedirler (Couch, Sykes, & Brstinghaus, 2011:1-52; Özden, 2001: 255-270; Enlil, 2000:46-49).

Değişik tanımların zaman zaman ve yer yer farklı yönlerinin öne çıktığı düşünülürse, kentsel dönüşüm kentin eskiyen ve artık fonksiyonunu ifa edemeyen parçalarının yenilenmesi veya başka işleve dönüştürülmesi olarak tanımlanabilir.

ÜLKEMİZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇEREN İLK YASA HANGİ TARİHTE YAYINLANMIŞTIR?

Ülkemizde kentsel dönüşümü, kentlerin planlanması tarihi ile paralel olarak ele almak gerekir. Bu konuda Osmanlı Devleti dönemimizde 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi, 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile başlamış, 1928'de Ankara Şehri İmar Teşkilatı Kanunu, 1930 tarihli Belediyeler Kanunu 1933 tarihli Yapı ve Yollar Kanunu, 1957 tarihli İşmar Kanunu, 1959 tarihli Belediyelere Hazine Arsalarının Verilmesine ilişkin Kanun gibi yasal gelişmeler sayılabilir (Üstün, s.30 vd).



Kentsel Dönüşüm Ama Hangi Kanuna Göre?

). Kentsel dönüşümü içeren kavramlar IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı'na 1985 yılında girmiş, devam eden V. ve VI. Kalkınma planlarında kentleşmenin artırılması, planlı kentleşme, kentlerde hayat şartlarının iyileştirilmesi, kentin dokusunu bozmadan koruyarak kentleşme gibi başlıklar planlara hakim olmaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarına örnek verilen uygulamalardan birisi Ankara Dikmen Vadisindeki gecekondu alanında yapılan uygulamadır. Bu projede mahalli idare-özel teşebbüs-vatandaş işbirliği ile çok katılımlı ve uzlaşmalı bir yol izlenmiştir. Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi olup, bu projeyle "gecekondu alanının ekonomik, fiziksel ve çevresel yapısının uzun vadeli olarak iyileştirilmesi" amaç olarak belirlenmişse de "yerel yönetimlerin kentsel rantlardan yararlanma hedefi ön plana çıkmıştır" (Erzene,2013). Ankara Portakal Vadisi Projesi ise gecekondularla kaplanmış bir bölge olan Dikmen semtindeki kamu ve şahıs arazilerinin dönüşmesini sağlamıştır. Büyüklüğü 11 hektar alan olan proje 1984-1989 yılları arasında gerçekleşmiş, kamulaştırma zorluklarına rağmen başarılı örnek olarak gösterilmektedir (Göksu, URL 1)).

Adında kentsel dönüşüm bulunan tek kanunumuz ise 2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur. Bu kanunun amacı "...kuzey Ankara girişi 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".

Kanun, dönüşecek alanla ilgili bir kroki öngörmüştür. Protokol Yolu olarak nitelenen alan üzerindeki bozuk yapılaşma ve gecekondulaşmanın sağlıklı bir şekilde dönüşümü hedeflenmiştir. O zamanki öngörü ile 70.000 kişilik bir nüfusu ilgilendiren Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi 16 bin hektar alandır. Alanda 18.000 adet konut, 470 dönümlük rekreasyon alanı, otel ve kongre merkezi, 180 dönümlük gölet alanı, 3 km uzunluğunda tünel ve yol projeye dahildir. Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Habitat tarafından, "En İyi Uygulama Ödülünü" kazanmıştır. Ayrıca İslam Başkentleri Konferansı'nda "Şehircilik ve Bölge Planlama" dalında birincilik ödülünü almıştır.



Dr. Av. Ali Yüksel
KENTSEV Yönetim Kurulu Üyesi
Gayrimenkul Hukuku Enstitüsü



Kentsel Dönüşüm: Sit Alanlarındaki Yenileme ve Hukuki Çerçeve

ÜLKEMİZDE GÜNÜMÜZDE KENTSEL DÖNÜŞÜM NİTELİKLİ YASALAR HANGİLERİDİR?

2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu hariç tutulduğunda, kentsel dönüşüm türlerini düzenleyen yasaların üç adet olduğu görülmektedir.

Bu yasalar;;

2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması Hakkındaki Kanun,

2010 yılında yürürlüğe giren Belediye Kanunu'nun 73. maddesi,

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur.

Bunların dışında bir çok yasada kentsel dönüşümle ilgili daha özel ve dar bağlantılar mevcuttur.

Bu çalışmada, kentsel sit ve tarihi alanlardaki kentsel dönüşümü ele alacağız:

TARİHİ ALANLARDAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM (YENİLEME ALANLARI)

2005 tarihli 5366 sayılı yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilerek korunması hakkındaki kanun amacı ve uygulaması özellik arz etmektedir.

Yasanın amacı 1. maddesinde tanımlanmıştır. Buna göre " Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenecek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır."

Yasa "yenileme alanları" kavramını getirmiştir. Yenileme alanı, 2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıkları Kanunu kapsamında olan " sit alanları " kapsamında kalan bölgeler için geliştirilmiş bir kentsel dönüşüm türüdür.



Kentsel Dönüşüm Ama Hangi Kanuna Göre?

Bu alanlarda "kentsel dönüşüm" kavramının kullanılmaması gerektiği belirtilmektedir. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun (Yenileme Yasası)'da koruma konusunda olumsuz eleştirilere hedef olmuş bir yasadır. Bu Yasa'nın neyi amaçladığı ve ne getirdiğini ele almadan önce, ana odağı olan kentsel yenilemenin tarihsel arka planına kısaca bakmak yararlı olacaktır. "Kentsel Yenileme" kavramı ülkemize Kara Avrupası uygulamalarından gelmiştir. Avrupa Konseyi, savaş sonrası yıkılan şehirlerin yeniden inşasını hedefleyen bir kavram olarak doğmuştur. Kentsel yenileme, "urban reconstustion" veya "urban renewal" kavramını ortaya koymuştur. Bu kavram, kentlerde 1960-80 arasında gecekondulaşmanın temizlenmesi anlamında kullanılmış, hem Avrupa hem de Amerika kentleri için kullanılır olmuştur. 2863 sayılı Kanun 51. maddesi çerçevesinde Yenileme Kurulları yenileme alanlarında, KBK'nın görevlerini de yapmaktadır. Yenileme Kurullarının uygulamaları koruma ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı eleştirileri bulunmaktadır (Erdoğan, 2010:101; mimarist.org, 10.08.2020, Tarihi Yarımada Sempozyumu, Sonuç Bildirgesi). Ancak, KTB'nın 10.06.2021 tarih ve 1405195 sayılı yazısı ile İstanbul 1 Numaralı KVBK ile İstanbul 2 Numaralı KVBK Müdürlüğü kapatılmış, görevleri KBK'na devredilmiştir. 5366 sayılı Yenileme Yasası yanında 6306 Sayılı Yasaların aslında koruma alanları için ciddi bir tehlike içerdiği öğretide kabul edilmektedir (Kıvılcım Çorakbaşı, Aksoy, & Ricci, 2014:1-53).

Bu alanlardaki kentsel dönüşümde, Kültür ve Tabii Varlıkları Yüksek Kurulu ilkeleri çerçevesinde uygulama yapılmaktadır. Bu kurulun kararları yönetmelikten önce gelmektedir. Bu İLKE KARARLARI çerçevesinde, sit yani koruma alanlarında görevli Kültür Varlıkları Bölge Kurulu (KVBK) binaların yenilemesinde veya alan yenilemesinde yetkili kuruldur.

Bir alanı, Cumhurbaşkanı "yenileme alanı"2 ilan eder ve Resmi, Gazete'de yayınlar. Bu alan ilan edildikten sonra KVBK'lar Yenileme Kurulu olarak faaliyet gösterir. Yapılacak projeler, imar planları dahil bu kurulların onayından geçmeden uygulanamaz.

Bireysel bina bazındaki uygulamalarda da bu kurul yetkilidir.

kentsev

Kitaplarımız



Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm

Ödemenin Yapılacağı Banka Hesap Bilgileri
Kitabın PDF Bedeli: 200TL

Banka Adı : Vakıflar Bankası

Şube : Mecidiyeköy Meydan Şubesi

Iban No : TR 51 0001 5001 5800 7310 2318 49

Hesap Sahibi : Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı



Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm

Ödemenin Yapılacağı Banka Hesap Bilgileri
Kitabın PDF Bedeli: 200TL

Banka Adı : Vakıflar Bankası

Şube : Mecidiyeköy Meydan Şubesi

Iban No : TR 51 0001 5001 5800 7310 2318 49

Hesap Sahibi : Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı

Ödeme yapıldıktan sonra aşağıdaki formu haldunersen@gmail.com mail adresine göndermeniz dahilinde en geç 1 gün içerisinde kitabın PDF hali mailinize gönderilecektir.

Kitabın tüm gelirleri “Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfına” bağışlanacaktır.

Ödemeyi yukarıdaki banka hesap numarasına yaptıktan sonra lütfen sipariş formunu ve ödeme dekontunu haldunersen@gmail.com e-mail adresine göndermenizi rica ederiz.



Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı

Deprem riski taşıyan ve ayrıca buna bağlı olarak niteliksiz yapı stoğuna sahip olan ülkemizi çok yakından ilgilendiren ve gelecek 20 yıl içerisinde ekonomimizin lokomotifi olacağı düşünülen kentsel dönüşüm sürecinde; insan doğasına uygun, sağlıklı, yaşanabilir, sürdürülebilir, estetik bir kentsel çevreye, akıllı şehirlere ve binalara ulaşmak için faaliyetlerde bulunmak ve kentsel dönüşüm sürecini kamuoyuna iyi bir şekilde anlatmak amacıyla yola çıkan “Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı” Vakıf Senedini imzalayan Kurucular Kurulu tarafından kurulmuştur.



Vakıf senedinin PDF halini
www.kentsev.org.tr
Adresinden bulabilirsiniz