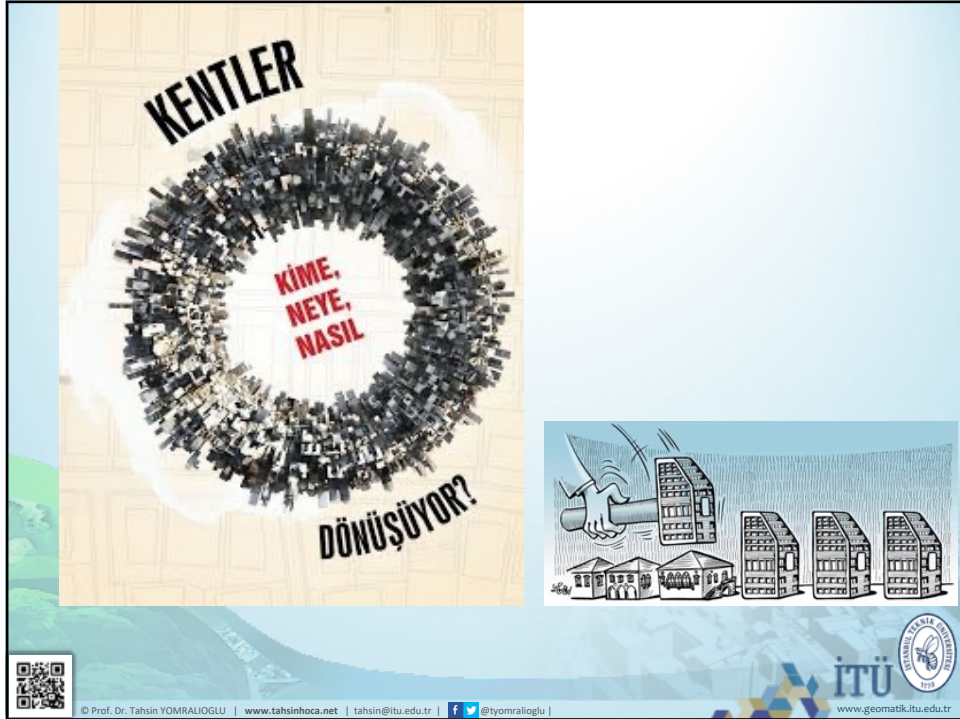
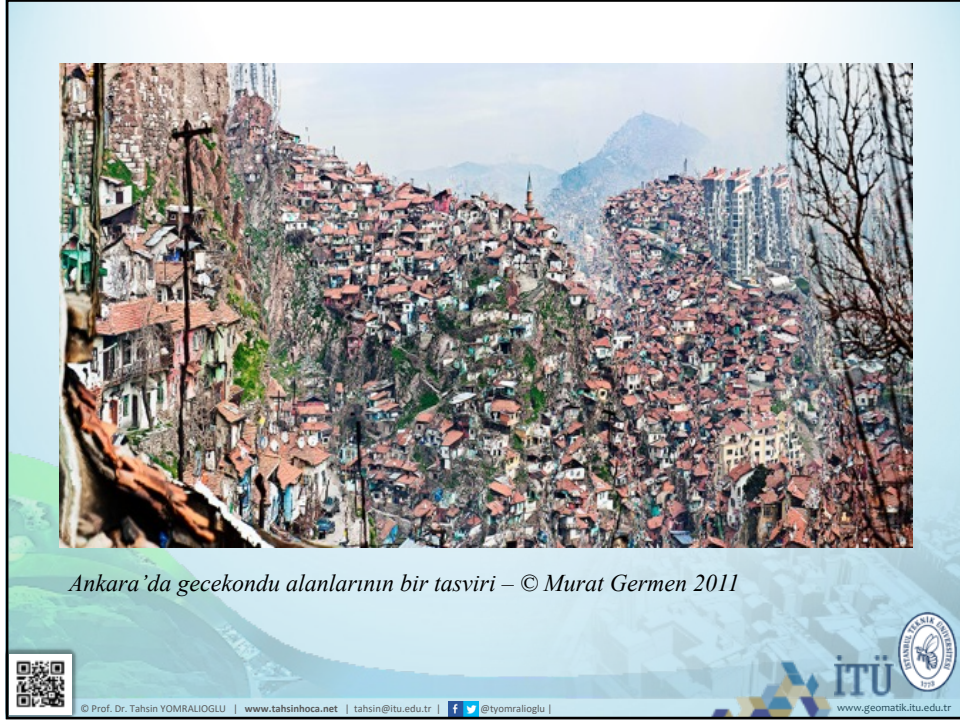




1



2



Ankara'da gecekondu alanlarının bir tasviri – © Murat Germen 2011

3

Kentsel Dönüşüm: Dünya'da Tarihsel Gelişim...

- ❑ Kentsel dönüşüm uygulamaları ilk olarak, 19. yy Avrupa'da yaşanan kentsel büyüme hareketleri sonucunda, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması (kentsel yenileme) şeklinde ortaya çıkmıştır...
- ❑ Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonlarıdır...
- ❑ Endüstri Devrimi sonrasında, Avrupa'nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar, birçok düşünürü ve plancıyı etkilemiş ve ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır...
- ❑ Zaman içinde kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme hedefine yönelerek, kentsel planlama sürecini de değiştirmiştir. Bu nedenle, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar sergilendiği görülmektedir...



URBAN REGENERATION

- ❖ Yenileme (renewal)
- ❖ Sağıklaştırma (rehabilitation)
- ❖ Koruma (conservation)
- ❖ Yeniden canlandırma (revitalization)
- ❖ Yeniden geliştirme (redevelopment)
- ❖ Düzenleme (improvement)
- ❖ Temizleme (clearance)
- ❖ Yeniden üretim (regeneration)
- ❖ Soylulaştırma (gentrification)

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

4

Kentsel Dönüşüm: Dünya'da Tarihsel Gelişim...

- ❑ Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya) 1973-1995
- ❑ Londra- Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere) 1996
- ❑ Berlin- Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)
- ❑ Paris- La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi (Fransa)
- ❑ Guangzhou Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi (Çin)
- ❑ Rio Kenti Gecekondu Sağıklaştırma Programı (Brezilya) 1994-1998
- ❑ Barselona (İspanya) - 2008

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

5

Hâkim Kentsel Dönüşüm Paradigması	1950'ler Yeniden İnşa (Reconstruction)	1960'lar Yeniden Canlandırma (Revitalization)	1970'ler Yenileme (Renewal)	1980'ler Yeniden Arazi Geliştirme (Redevelopment)	1990'lar ve Sonrası Kentsel Yeniden Yapılandırma (Regeneration)
Ana Strateji ve Yönelim	Sıklıkla, kentlerin eski kısımlarının yenilenmesi ya da banliyöleşme yoluyla genişletilmesi	1950'lerin yaklaşımının devamı, banliyö ve çeper gelişimi, bazı rehabilitasyon denemeleri	Çeperde, yerinde ve mahalle odaklı yenileme	Büyük ölçekli, yıldız/prestij arazi geliştirme projesi, kentin dışına çıkma projeleri	Bütünsel ve bütüncül siyasalara ve uygulamalara yönelik-entegre müdahale
Anahtar Aktör ve Paydaşlar	Merkezi ve yerel yönetimler, özel sektör aktörleri ve taşeronlar	Kamu ve özel sektör arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerleşme	Özel sektör ve bazı yeni kurumsal ajanlara, işbirliklerine odaklanma	İşbirliklerinin – ortaklık yaklaşımının (partnership) egemen olması
Faaliyetlerin Mekânsal Ölçeği	Yerel ve proje ölçeği	Bölgesel faaliyetlerin belirmesi	Başlangıçta bölgesel ve yerel ölçek, daha sonra yerel ölçek	Başlangıçta proje daha sonra yerel ölçek	Stratejik yaklaşımların ve bölgeselliğin yükselişi
Ekonomik Odak	Kamu yatırımı	Kamu yatırımı +Özel sektör etkisinde büyüme	Kısıtlı kamu kaynağı +özel sektör yatırımlarında artış	Özel sektör + seçili kamusal fonlar	Kamu+özel+gönüllü fonlar

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

6



7

Kentsel Dönüşüm: Türkiye'de ...

- ❑ Batıkent Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1981-1987
- ❑ Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1989-1994
- ❑ Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara) 1989-1994
- ❑ Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (5104 sayılı yasa ile) 2006-
- ❑ Doğanbey Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi (Osmangazi, Bursa) 2009-
- ❑ İstanbul İlçelerinde (Kartal, Esenler, Gaziosmanpaşa, Avcılar, Zeytinburnu, Pendik vd.), Kentsel Dönüşüm Projeleri (İstanbul) 2007-

Diğer...

Dalga dalga yıkacağız

Doğanbey Mahallesi, Bursa

Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesi..

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

8



9



10



11

TÜRKİYE'DE KENTSEL ARAZİ DÖNÜŞÜM SÜREÇLERİ...		1950 - ...	1980 - ...	2000 - ...
 KENTSEL ARAZİ DÜZENLEME UYGULAMALARI	➢ Gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi; ➢ Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; ➢ Gecekondu alanlarının yeniden yapılandırılması; ➢ Gecekondu alanlarında kentsel yenileme.	➢ Yaşam kalitesi düşük ve riskli alanlarda kentsel yenileme; ➢ İyileştirmeye yönelik sağlıklaştırma ve ıslah-imar uygulamaları; ➢ Hisseli satışlar; Özel parselasyon; Arsa ve arazi düzenlemeleri; ➢ Tarihi alanların korunması ve soylulaştırılması.	➢ Kentsel alanlarda yenileme; ➢ Apartman alanlarının iyileştirilmesi; Toplu konut yaygınlaşması; ➢ Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi; ➢ Tarihi konutların korunması; restorasyon.	
	 YETKİ DAĞILIMI YÖNETİM ve UYGULAMA	• DPT, İmar-İskan Bakanlığı • Merkezi Planlı Kalkınma Modeli • Bütüncül Planlama Yaklaşımı • <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar - Kat Mülkiyeti..</i>	• Yerel idarelere planlama yetkisinin verilmesi • Planlama Uygulamaları: Nazım İmar ve Uygulama Planları; • <i>Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, ve Af yasaları...</i>	• Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi • Planlama Uygulamaları: Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması • <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler: Büyükşehir Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm</i>

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | [@Yomralioglu](https://www.youtube.com/channel/UCYomralioglu) | www.geomatiku.edu.tr

12

İmar uygulama süreci...

Kentsel dönüşümde yeni projeler kapıda

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

13

Kentsel planlama süreci...

ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

BEŞ YILLIK KALKINMA PLANLARI: GELİŞME STRATEJİLERİ?

ONUNCU KALKINMA PLANI 2014-2018

BÖLGE-ÇEVRE DÜZENİ PLANI (1:100B - 25B)

İMAR UYGULAMA PLANLARI (1:1000)

NAZIM İMAR PLANLARI (1:5000)

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

14

Türkiye’de kentsel dönüşüm: Rakamlarla...

Genel olarak;

- ✓ Ülkemizde yaklaşık **19 milyon konut** var...
- ✓ Bunlardan yaklaşık **%25’i** 2000 yılından sonra yapıldığı için teknik anlamda depreme daha dayanıklı durumda.
- ✓ Dolayısıyla, afet riski yönünden yeniden incelenmesi gereken yapı miktarı **%75...**
- ✓ Ve bu yapıların **yaklaşık %40’ı riskli** statüde olduğu değerlendirilmekte...
- ✓ **Her üç binadan biri;** deprem ve malzeme dayanımı açısından yetersiz olup, mühendislik hizmeti açısından yenilenmesi ve güçlendirilmesi gerekmektedir..
- ✓ Türkiye’de mevcut riskli alan-yapıların dönüşümü için öngörülen **süre: 20 yıl..**
Bütçe yaklaşık 500 milyar dolar....
- ✓ TÜİK rakamlarına göre ülkede halen **2,5 milyon ilave konuta** ihtiyaç var...

	TOTAL	PER YEAR
No of Units ('000)	6,684	334
Renewal Cost (TL, billion)	884.3	44.2
Renewal Cost (US\$, billion)	465.4	23.3

SOURCE: Decoupled from TÜRKİSTAT

Bütçe kaynakları...

- ❖ Kanunda 2B gelirlerinin %90 ına kadar dönüşüm hesabına aktarılabilceği öngörülmektedir...
- ❖ Çevre cezalarının %50 si,
- ❖ Uygulamada bulunacak Belediye yatırım bütçelerinin %5’i ve harç gelirlerinin %50 si,
- ❖ İller Bankasının bazı faaliyetlerden elde edeceği karın %50si ve
- ❖ Maliye Bakanlığınca aktarılabacak ödenekler kullanılacaktır..

İstanbul BB Başkanı, İstanbul’da yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesinin 100 milyar doları aşabileceğini ifade etti.

İTÜ

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

15

Türkiye’de kentsel dönüşüm: Ana aktörler...

Yerel / Kamu İdaresi
Bakanlıklar
Belediyeler
Diğer Kamu İdareleri

Yatırımcılar - Finansörler
Finansman Kuruluşları
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Proje Geliştiriciler
Değerleme, Tasarım, Geliştirme,
Proje Yönetimi vb.

Mülkiyet Sahipleri
Belediyeler
Hazine
Kişiler

Türkiye’de 6-7 milyon civarı konut dönüştürülmelidir.

Türkiye’de yıllık konut gereksinmesi 600 -700 bin civarındadır.

İstanbul’da yıllık konut gereksinimi 100 bin civarında olmasına karşın, yılda ortalama 123 bin konut inşa edilmektedir.

Düşük gelir gruplarının konut gereksinmesi yıllık 72 bin iken inşa edilen rakam yaklaşık 6 bin civarındadır.

İTÜ

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

16

Kent..?

Alan ve Nüfus Bakımından Belirli Bir Düzeye Ulaşmış, Değişik Uğraştaki İnsanların Toplandığı Mekan...



kentsel fonksiyonlar....

- ✓ BARINMA - (aile dokusuna uygun konut ve yaşam alanları..)
- ✓ ÇALIŞMA - (çeşitli sektörlerde işyeri, ticaret, endüstri..)
- ✓ ALTYAPI ve DONANIMLAR - (kamu yönetimi, kültürel, sağlık, teknik ve sosyal donatılar..)
- ✓ EĞİTİM - (okullar, meslek ve sanat okulları, tiyatro, kültür merkezleri, konser salonları..)
- ✓ DİNLENME - (orman, park, spor, gezinti alanları)
- ✓ ULAŞIM - (şehir içi ve dışı, yakın-uzak ulaşım ağ ve tesisleri)
- ✓ İLETİŞİM - (şehirlerarası, uluslararası her türlü haberleşme)

1) **YÖNETSEL TANIM:** nüfusu 20 binden fazla olan yerleşim birimi “şehir” olarak bilinir. (1924 tarih ve 442sy. Köy Kanunu, Md.1)

2) **FONKSİYONEL TANIM:** tarımsal olmayan üretim yapılan, tüm üretimin denetlendiği ve dağıtımının yapıldığı, koordine edildiği, yoğunluk ve bütünleşme bakımından belirli bir düzeye ulaşmış yerleşim alanı...

3) **PLANLAMA BİRİMİ OLARAK:** köy > kasaba > şehir > büyükşehir > mega kent >...

© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

17

Kentsel Dönüşüm ?

Kentsel Dönüşüm; “...çağdaş yaşam vizyon ve eylemi olarak; *kentsel bir alanın fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik koşullarıyla sürekliliği, iyileştirilmesi ve sürdürülebilir olmasına yönelik, çok fonksiyonlu, özellikli bir İMAR UYGULAMASI’dır...*”

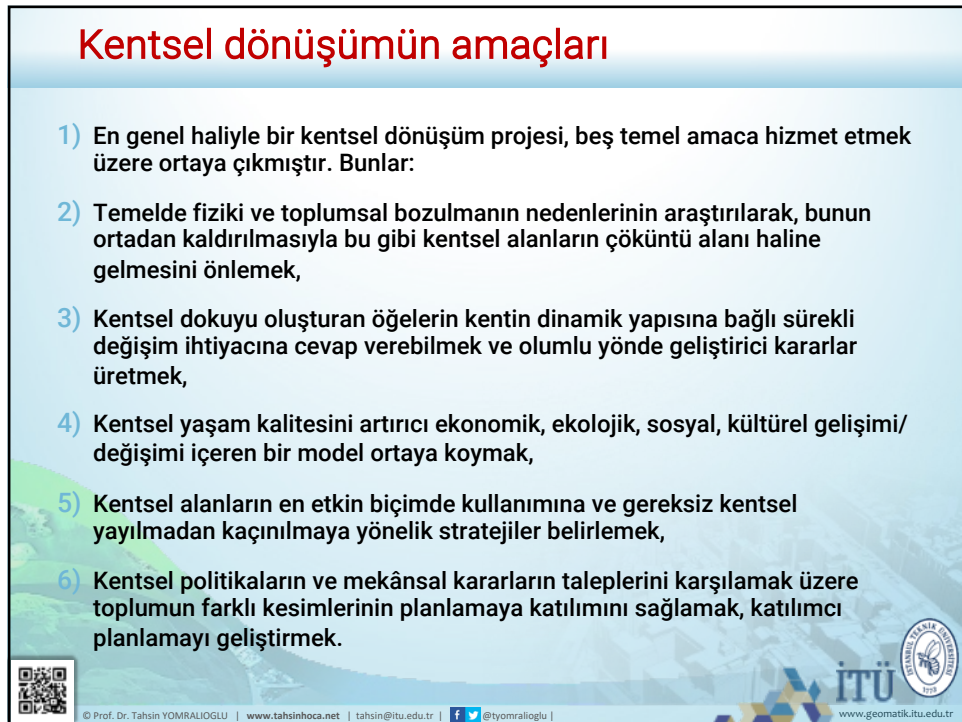


© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

18



19



20

Kentsel dönüşümün amaçları

Sosyal Amaçlar

- Sağlıklı ve güvenli, yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması,
- Mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak, sosyal köhnemenin engellenmesidir.

Fiziksel Amaçlar

- Köhneme ve «slumlaşma»nın ortadan kaldırılması,
- Bölgenin altyapı ve sosyal donatıları eksikse bunların oluşturulması,
- Kent parçaları arasında yoğunluk dengelemesinin yapılması,
- Ulaşımın sorun halinden çıkarılması,
- Olası doğal afet (deprem, sel vs.) tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin artırılarak uygun hale getirilmesidir.

Ekonomik Amaçlar

- Ekonomik dengesizliğin azaltılması,
- İş hayatının canlandırılması,
- Yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması,
- Kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesidir



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu

www.geomatik.itu.edu.tr

21

Kentsel dönüşümün amaçları (6306'ya göre...)



6306 sayılı kanun ile **AMAÇ**:

Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde; fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere **iyileştirme > tasfiye > yenilemelere** dair usul ve esasları belirlemektedir.

❖ Kentlerin çevreyi ve insan sağlığını tehdit eden unsurlardan arındırılması,

❖ Tabiat, kültür ve tarihi değerlerin korunması ortaya çıkarılması ve geliştirilmesi,

❖ Sürdürülebilir kalkınma ile yaşam kalitesi yüksek marka kentler oluşturulması,

❖ Kentsel tasarım projeleri ile estetik ve görsel değeri yüksek kentler oluşturulması,

❖ Her açıdan sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması,



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu

www.geomatik.itu.edu.tr

22

Kentsel Dönüşüme Konu Alanlar...

- Jeolojik durumu ve zemin özellikleri yapılaşmaya uygun olmayan alanlar.
- Doğal afete uğramış ve uğrayabilecek olan yerler (deprem, heyelan, sel baskını, yangın gibi).
- Geçmişte plansız ve kontrolsüz yapılaşmanın, yetersiz altyapının ve yaşam koşullarının yetersiz olduğu yerlerde.
- Yıpranan ve yıkım tehdidi altında bulunan tarihsel yapıların yoğun bulunduğu bölgelerde.
- Sosyal donatı ve altyapı hizmetlerinin yetersiz duruma geldiği bölgelerde.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



23

Kentsel Dönüşümde Temel İlkeler...

- Kentsel dönüşüm sürecinde ilgili alanın detaylı bir analizine sahip olunmalıdır.
- İlgili alanın fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel özelliklerinin eşzamanlı uyumu sağlanmalıdır.
- Alanın kapsamlı ve tümleşik bir stratejisi bulunmalıdır.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, sürdürülebilirlik kavramının amaçları dikkate alınmalıdır.
- İnsan kaynaklarının yanı sıra ekonomik ve doğal kaynaklar en etkin şekilde kullanılabilmelidir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşümden etkilenecek bütün kesimlerin katılımları ve konsensüsü sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüm sürecinde, ölçme sürecinin önemi kavranmalı ve değişimler izlenmelidir.
- Kentsel dönüşüm sürecinde uygulanacak ilkeler, süreç içinde farklılaşan gereksinimlere ve değişen koşullara göre revize edilmelidir.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



24

Kentsel dönüşüm modelleri...

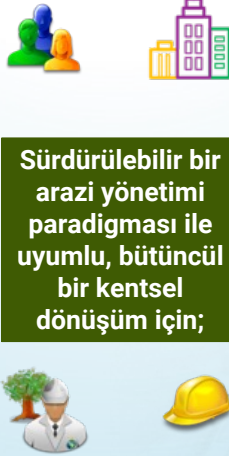
Yerel-Halk Odaklı Dönüşüm
Dönüşüm projeleri yerel koşulların projeyi biçimlendirmesi, yerel aktörlerin sürece aktif katılımıyla projeye yön vermesi; bir başka deyişle, katılım ilkesi üzerine kurulu olmalıdır.

Konut Odaklı Dönüşüm
Kentsel dönüşüm projeleri, sürdürülebilir kentsel form gelişiminin desteklenmesi açısından mevcut yapı stokunu iyileştirme ve canlandırma modeli olarak ele alınmalıdır.

Çevre Odaklı Dönüşüm
Dönüşüm projeleri, kentte yeni sosyal donatı alanları yaratmalı ve kente yeni yeşil alanlar kazandırmalıdır. Ayrıca, enerji verimli yapılardan oluşan ideal ekolojik yerleşme birimleri oluşturulmalıdır.

İşgücü Odaklı Dönüşüm
Kentsel dönüşüm projeleri geliştirildiği bölgede bireysel refahı ardından da sosyal gelişmeyi sağlayacak istihdam odaklı iş yaratma programları oluşturulmalıdır.

Sürdürülebilir bir arazi yönetimi paradigması ile uyumlu, bütüncül bir kentsel dönüşüm için;



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

25

Kentsel dönüşüm modelleri: Uygulama türleri...

Dünyadaki uygulamalar dikkate alındığında, kentsel dönüşüm için iki farklı uygulama şekli mevcuttur. Bunlar;

- 1) "YERİNDE DÖNÜŞÜM UYGULAMASI" -** kentin belirli bir bölgesinin etap etap yıkılarak yeniden inşa edilmesi ve mülk sahiplerinin yerinde kalması esaslı...
- 2) "TRANSFER UYGULAMASI" -** kentin bir bölümünün başka bir yere (rezerv alanı) transfer edilmesi, boşalan mekânların yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi...



Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamaları insan odaklı olduğu için katılımcıları memnun etmek amacıyla daha çok **yerinde dönüşüm** şekli tercih edilmektedir...



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

26

Kentsel dönüşümün aktörleri...



Yerel / Kamu İdaresi
Bakanlıklar
Belediyeler
Diğer Kamu İdareleri



Yatırımcılar - Finansörler
Finansman Kuruluşları
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları



Proje Geliştiriciler
Değerleme, Tasarım, Geliştirme,
Proje Yönetimi vb.



Mülkiyet Sahipleri
Belediyeler
Hazine
Kişiler

1. Kamu sektörü
2. Özel Sektör
3. Yerel gruplar
4. Gönüllü gruplar



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

27

Kentsel dönüşümün aktörleri: Kamu sektörü

- Kamu sektörünün ortaklığa katkısını, arazi kullanımının planlaması ve tedariki, konut, belediye hizmetleri, altyapı çalışmaları konularındaki bilgi ve deneyimleri ile yapacağını ve en önemli rolünün ise özel sektör, halk ve gönüllü gruplar arasındaki iletişim kurmak ve sürdürmek olduğunu ifade eder.
- Eyleme yönelik olarak üzerinde durulması gereken bir başka nokta, kamunun, özel sektörü tek başına ya da ortaklık kurarak alana girmeye teşvik etmek üzere, belli alanlarda ilk adımı atmasıdır. Kamunun ilk adımı atacağı bu alanlar, genellikle özel sektörün başlangıçta girmeye cesaret edemeyeceği, sorunlu alanlar olmalıdır.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu | www.geomatik.itu.edu.tr

28

Kentsel dönüşümün aktörleri: Özel sektör

- Özel sektör, farklı üyelerden oluşur; bunların arasında yatırımcılar (bankalar, fonlar ve kredi kurumları), girişimciler (müteahhitler) ve büyük-küçük firmalar bulunur.
- Çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programlarının, özel sektör katılımı özelliğine sahip olması muhtemeldir. Farklı özel sektör türlerinin farklı çıkarları, hedefleri ve deneyimleri bulunmaktadır.
 - Bu tür girişimler güçlü bir fiziksel veya çevresel boyut söz konusu ise emlak sahipleri ile emlak işinde çalışanları,
 - İş kurma veya büyüme gündemi söz konusu ise, yerel firmaları,
 - Beceri ve işe alım hedefi varsa, büyük işverenleri içerebilir.
- Deneyimler, açık bir çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin zor olduğunu ortaya koymaktadır.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



www.geomatik.itu.edu.tr

29

Kentsel dönüşümün aktörleri: Yerel gruplar

- Yerel gruplar, katılım sürecinde en başta rol oynayan aktörlerdir ve farklı üyelerden oluşur; bunların arasında yatırımcılar (bankalar, fonlar ve kredi kurumları), müteahhitler ve büyük-küçük firmalar bulunur.
- Yerel grupların sürece ortak katılımları, “kaynakların daha iyi kullanımını, daha uygun hedeflerin benimsenmesini, daha sorunsuz bir gelişim sürecini ve yerel grupların kendi-kendine yetme (self-help), güçlendirme (empowerment) ve demokratik katılım kapasitelerinin geliştirilmesini” sağlayabilir.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



www.geomatik.itu.edu.tr

30

Kentsel dönüşümün aktörleri: Gönüllü gruplar

- Gönüllü gruplar, nitelik ve aktivite olarak geniş kapsamlıdır, menfaat gruplarını, kar amacı gütmeyen kuruluşları, dernekler gibi gönüllü organizasyonları ve topluma fon sağlayan grupları ihtiva ederler.
- Kentsel dönüşümün sosyal boyutu, bu sorunların üstesinden gelmeyi, toplumun farklı katmanlarını aynı sürece dahil etmeyi, çevre için bir aidiyet duygusu oluşturmayı ve karar mekanizmalarında aktif olarak kullanıcıların dahil edilmesini hedeflemektedir. Bu noktada yönetim yapıları ve toplum arasındaki iletişimi sağlamak yönünden sivil toplum kuruluşlarının önemi artmaktadır.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



31

Kentsel Dönüşümde Yetki...

- Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye **büyükşehir belediyeleri** yetkilidir.
- Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve İmar Kanunu'nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya **büyükşehir belediyeleri** yetkilidir.
- Kamu mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm proje ilanı ve uygulaması **Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.**
- Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde **ilçe belediyeleri** kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |



32

Kentsel Dönüşümde Uygulama Yetkisi...

- **Belediye**, imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.
- Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler belediyenin izni ile yapılır.
- Kentsel dönüşüm alanlarında devam eden inşaatlardan projeye uygunluğu belediye tarafından kabul edilenler dışındaki diğer inşaatlar beş yıl süreyle durdurulur.



© Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU | www.tahsinhoca.net | tahsin@itu.edu.tr | f @tyomralioglu |

