



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI



KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI

ARALIK 2014



KÜNYE

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE FİNANSMANI

GENEL KOORDİNATÖR

Aygen Erkal

HAZIRLAYAN

Ebru Acuner

EDİTÖR

Ersin Dalga

TASARIM

Cihan Demir

YAYINCI

Murat Ofset Matbaacılık

Davutpaşa Cad. Emintaş Davutpaşa Matbaacılar Sit.

No: 103/272 Topkapı/Istanbul

Tel: 0212 567 52 24

www.muratofsetmatbaa.com

ISBN

978-605-63492-5-6

TÜRKİYE İMSAD YAYIN NO.

İMSAD-R/2014-12/377

İlk Baskı Aralık 2014, İstanbul -Türkiye

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) yayınıdır.

Tüm yayın hakkı Türkiye İMSAD'a aittir.

Kaynak gösterilerek alıntı yapılabilir.

İzinsiz çoğaltılamaz, basılamaz.



ÖNSÖZ	5
TEORİ	7
Kentsel dönüşüm / Tanım – Amaç – Hedefler	8
AB'de durum/algi nedir?	11
AB'de kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler	12
Örnekler	14
Türkiye'deki durum / algı nedir?	16
İlgili yasal düzenlemeler	18
GERÇEKLER	21
▶ Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarındaki anlayış ve kapsam	22
▶ Finansman	24
ÖNERİLER	27
▶ Finansman olanaklarının geliştirilmesi için öneriler	28
REFERANSLAR	30



PAZAR GELİŞTİRME KOMİTESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM FİNANSMANI ÇALIŞMA GRUBU

ABDURRAHMAN ÖZCİĞER	ŞEKER MORTGAGE FİNANSMAN A.Ş.
BURCU AKMAN	GALDER – GENEL GALVANİZCİLER DERNEĞİ
CANDAN MUMCUOĞLU	BAUMİT A.Ş.
CEVDET YANARDAĞ	İZODER – ISI SU SES VE YANGIN YALITIMCILARI DERNEĞİ
MERVE KULBAKAN	BAYMAK MAKİNA A.Ş.
MURAT KENET	EPSDER – EPS SANAYİ DERNEĞİ
ERKAN SUBAŞI	ŞEKERBANK T.A.Ş.
AYGEN ERKAL	TÜRKİYE İMSAD

KATKIDA BULUNANLAR

Raporun hazırlanmasında katkıda bulunan;

- ◀ KENTDER - Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Derneği'ne
- ◀ Şekerbank T.A.Ş.'ye

teşekkürlerimizi sunuyoruz.



Sürdürülebilir yapılanma için kentsel dönüşümde yeni yaklaşımlar geliştirilmeli

Ülkemizde 2012 yılında İstanbul-Esenler’de ilk kazmanın vurulmasıyla başlayan kentsel dönüşüm, sadece inşaat sektörümüzün değil ekonomi tarihimizin de en büyük hamlesidir. Türkiye genelinde toplam 6,5 milyon binanın 20 yıllık bir süreçte yeniden inşa edilmesini kapsayan kentsel dönüşüm, ekonomik boyutunun yanı sıra toplumumuzun büyük bir bölümünü doğrudan etkileyen sosyo- kültürel, çevresel bir oluşumdur.

İnşaat sektörünün önde gelen sivil toplum örgütlerinden biri olan Türkiye İMSAD olarak, yapı stokumuzun yenilenmesinde ülkemizin kıt olan kaynaklarının israf edilmemesi, geleceğimizin doğru yapılanması için ilk günden beri süreci yakından takip etmekteyiz. Bu amaçla, 2013 yılında yayınladığımız “Güvenli Yapılar Yol Haritası-1” raporumuzla, “güvenli, sürdürülebilir, çağdaş yapılar ve kentsel dönüşüm” konusunu mercek altında alarak, öneriler getirdik.

Kentsel dönüşümün halkımızın hak ettiği güvenli, çağdaş, sürdürülebilir yapılaşmayı sağlaması için üzerimize düşen sorumluluğun bilinciyle bu kez “Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı Raporu” hazırlayarak, finansman açısından da konuyu irdeledik. Kentsel dönüşümün teorisini, bazı AB ülkelerindeki mevzuat ve uygulamalarla örneklediğimiz bu raporumuzda ülkemizdeki kentsel dönüşümün bugün geldiği noktayı ve sorunları ortaya koyuyor, öneriler getiriyoruz.

Amacımız, kentsel dönüşüm kavramının tam ve doğru olarak özümzenmesini sağlamak. Çünkü kentsel dönüşüm, sadece fiziki yenilemeyi veya yıkıp yapmayı değil, kapsamlı bir sosyokültürel programı, yerel kalkınma programını, çevre ve enerji açısından daha verimli uygulama programlarını da içermelidir. Öte yandan, sektörümüzde her zaman şikayetçi olduğumuz “denetim ve uzman eksikliği” kentsel dönüşümde de karşımıza çıkıyor. Ayrıca, kentsel dönüşümün hız kazanması için bina tipine ve kullanım amacına göre dönüşüm ve finansman boyutlarının daha da geliştirilmesi gerekiyor. Konu bir bütün olarak ele alınarak kentsel dönüşüm, afet yönetimi-enerji verimliliği-çevre yönetimi açılarından değerlendirilmelidir. İleriye dönük sağlıklı, sürdürülebilir yapılanmaların oluşturulması amaçlanmalıdır. Geleceğin güvenli yapıları için doğru ve kaliteli malzeme kullanılmalı, kentsel dönüşüm, bugünü değil geleceği öngörerek gerçekleştirilmeli, sosyal boyuttaki dönüşümü sağlaması için yeni yaklaşımlar geliştirilmelidir.

Bugünün gerçekçi bir fotoğrafını çeken ve öneriler geliştiren bu özverili çalışma için başta Türkiye İMSAD Pazar Geliştirme Komitesi Kentsel Dönüşüm Finansmanı Çalışma Grubu üyeleri olmak üzere raporun hazırlanmasına katkıda bulunan kişi, kurum ve kuruluşlara teşekkür ederiz.

Kamusal faydayı hedefleyen bir sivil toplum kuruluşu olarak, üzerimize düşen sorumluluk bilinciyle ülkemiz için böylesine stratejik bir konu olan kentsel dönüşümün takipçisi olmayı, konuyu tüm yönleriyle irdelemeyi ve öneriler geliştirmeyi sürdüreceğiz. Raporumuzun, gelecek kuşaklarımızı da etkileyecek bu büyük kentsel dönüşüm hamlesinin sağlıklı gelişimine yararlı olmasını dileriz.

Saygılarımızla,

Dündar YETİŞENER

Yönetim Kurulu Başkanı

TÜRKİYE İMSAD



TEORI



Kentsel dönüşüm / Tanım – Amaç – Hedefler

“Kentsel dönüşüm” kavramını anlamak için aşağıdaki tanımları bilmek önem taşımaktadır:

Kent: Sürekli bir toplumsal gelişme içerisinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, seyahat, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinimlerinin karşılandığı, nüfus yönünden yoğun olan ve komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimidir (Keleş, 1987).

Kentleşme: Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikimi sürecidir (Keleş, 1987).

Kentsel Yenileme: Kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylemdir (Erden, 2003).

Kentsel Dönüşüm: Kamu, özel sektör ve halk katılımını savunan, yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekânlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır (Turok, 2004). Kentsel sorunlar ve ihtiyaçlar göz önüne alınarak bir bölgenin ekonomik, toplumsal ve mekânsal özelliklerinin incelenmesi sonucunda uygulanabilir bir yol haritasının oluşturulmasıdır. Kentsel dönüşüm insan odaklı bir uygulamadır. Amacı yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmaktır (ÇŞB, 2014).

Dünya genelinde kentsel dönüşüm olgusunun temel stratejiler, aktörler ve finansman boyutu, alansal boyut, ekonomik odak, sosyal içerik ve çevresel yaklaşımlar bağlamında nasıl değişiklik gösterdiği Tablo 1’de verilmektedir. 1950’lerde ve 60’larda daha çok mastır planlarının oluşturulması ile düzenlenmeye çalışılan kentsel dönüşüm özellikle 1970’lerden sonra binanın ve sistemlerinin ekonomik ömürlerini doldurmaya başlamasıyla yenileme yaklaşımı ortaya çıkmıştır. 1980’lerden sonra teknolojinin gelişmesi ile daha uzun ömürlü ve daha verimli bina ve sistemlerinin geliştirilmesi ve 1990’lardan sonra da bu bazda üretimlerin yaygınlaştırılması söz konusu olmuştur. Bu değişim ve gelişim sürecinde ilk olarak merkezi/yerel hükümet etkin bir aktör ve finansör iken, özel sektör ve merkeziden daha çok yerel ve bölgesel yönetimlerin etkisi artmıştır.



Tablo 1: Kentsel dönüşümün gelişimi (Yerebasmaz, 2006)

Dönem politika türü	1950'ler Yeniden İnşaa Etme	1960'lar Yeniden Canlandırma	1970'ler Yenileme	1980'ler Yeniden Geliştirme	1990'lar Yeniden Üretim
Temel Strateji ve Yönleş	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar, ilk esenleştirme çabaları	Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, gelişimlerinde devam	Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yalaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimçileri ve müccahitler	Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yöneliş	Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hakimiyeti
Eylemin Alansal Boyutu	Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin, yeniden sunumu bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Odak	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temli eylemler artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin iyileştirilmesi	Köhne şehirsal alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerin hazırlanması	1980'lerden daha mütevasi koruma



Şekil 1. Kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren eylem biçimleri (Demirsoy, 2006)

Şekil 1, kentsel dönüşüm sürecinde farklı eylem biçimlerini özetlemektedir. İki ana grup altında tanımlanan eylemlerde ilk grup yenileme, ikinci grup koruma odaklıdır. İlk grup için fiziksel, sosyal, ekonomik dönüşüm amaçlı müdahaleci, ikinci grup için ise iyileştirme ve olduğu gibi koruma odaklı stratejiler ön plandadır.



Şekil 2: Kentsel yenileme alanları belirleme kriterleri (Öner, 2007)



Kentsel dönüşüm eylemlerini uygulamaya koymadan önce çalışma yapılacak alanı belirleme kriterleri Şekil 2'de özetlenmektedir. Öncelikle bölgenin hangi sorunlar ve/veya potansiyeller değerlendirilerek kentsel dönüşüme tabii tutulması gerekliliği ortaya konulmakta, daha sonra alan içindeki sosyal, ekonomik, kültürel (ayrıca çevre ve enerji de yeni yaklaşımlarda yer almaktadır) altyapı incelenmekte ve eldeki kaynağa, alanın büyüklüğüne ve çeşitliliğe göre de ölçekler belirlenmektedir.

Temel tanımların, tarihsel gelişimin ve başlıca eylem biçimlerinin altında yatan ve kentsel dönüşümün yol haritası olabilecek stratejiler aşağıda sıralanmaktadır:

- Konu ile ilgili yasal düzenlemelerin hazırlanması ve bütünsel olarak geliştirilmesi,
- Dönemsel olarak ulaşılabilecek hedefler belirlenmesi,
- Eylem planlarının döneme, uygulanacak alana ve her türlü ekonomik, teknik, sosyal ve çevresel boyutlar düşünülerek hazırlanması,
- Geçmişteki deneyimlerin yeni uygulamalara temel oluşturması,
- Bu şekilde hedeflenenlere yakın sonuçlar elde edilmesi.

AB'de durum / algı nedir?

Avrupa Birliği (AB)'nde kentsel dönüşümün temellerinin Sanayi Devrimi ve İkinci Dünya Savaşı sonrasında atıldığı kabul edilmektedir. Avrupa'da Sanayi Devrimi ile kentlere yoğun göçler olmuş ve kentlerde sefalet yuvası adı verilen alanlar oluşmuştur. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra ise savaş nedeniyle pek çok kentte büyük hasar meydana gelmiştir. Bu nedenlerden dolayı, Avrupa'da kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır.

AB'nin kentsel yaşamı ilgi alanı içinde görmesinin ve kentsel politikaların gelişim doğrultusunu belirleyecek yol gösterici metinler ortaya koymasının en önemli nedeni, Avrupa'nın dünyanın en kentleşmiş bölgelerinden birini oluşturmasıdır. Nüfusunun yaklaşık %80'i kentsel alanlarda yaşayan bir örgütlenmenin kentsel konuların sürekli Birlik gündeminde yer almasında, kentlerin tarih boyunca Avrupa uygarlığı için taşıdığı önem de rol oynamaktadır.

Kentsel sorunların giderek yoğun biçimde ilgi görmesinin bir diğer nedeni toplumsaldır. Son dönemde izlenen ekonomik ve siyasal politikaların bir sonucu olarak kentsel alanlarda göç, işsizlik ve konut gibi toplumsal sorunların ağırlaşması Birlik çapında ortak düzenlemeler gerçekleştirilmesini zorunlu kılmıştır. (Atkinson, 2001) Kuşkusuz bunlara, doğal kaynaklar üzerindeki baskının artışı, gündelik yaşamın giderek zorlaşması ve su, kanalizasyon, trafik gibi yerel sorunların ağırlaşması da eklenebilir. (Aldskogius, 2000) Ancak AB'nin kenti ilgi alanı içinde görmesinde, bütün bunların yanı sıra, ekonomik güdülerin payı yadsınmaz. Avrupa zenginliğinin 3'te 2'si ile 4'te 3'ü arasındaki bir bölümünün gerçekleştiği, büyümenin itici gücünü oluşturan ve küresel ekonomiyle bağlantı kanalları konumunda bulunan kentler için özel düzenlemelere gitme gereksiniminin bu anlamda en önemli etmen olduğu söylenebilir (Duru, 2007).



AB’de kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemeler

AB’de yerleşim yerlerini ilgilendiren sorunlar ağırlıklı olarak yerel yönetimler ve çevre ile ilgili tüzel çerçevede değerlendirilmiştir. Üye ülkelerin kentsel politikaları arasında uyum sağlamayı amaçlayan belgelerin ortaya konmasıyla 2000’li yıllara denk gelir. Birliğin kentsel politikasının başlangıcı, 1986 Avrupa Tek Şartı’na kadar götürülebilir.

Birlik çapında çevre sorunları alanında gerçekleştirilen çok sayıda düzenlemeyi ve 1986’da başlatılan, “Eurocities Network” gibi girişimleri AB kentsel politikasının ilk adımları sayılabilir. 1990 yılında yayımlanan “Green Paper” (CEC, 1990) kentsel politikanın genel çerçevesini belirleyen öncü metinlerden biri olmuştur. Bu dönemde AB’nin kentsel politikaları için söz edilebilecek kaynaklardan biri de, 1993 tarihli, kentsel politikaya ayrı bir başlık altında yer verilmeyeceğini, diğer politikaların içine yedirilerek bütünlüklü bir politika izleneceğini açık biçimde ortaya koyan “White Paper”dir. (Atkinson, 2002)

Ekonomik bütünlüğe, toplumsal uyum gibi konulara odaklanan ve ilk kez bölgesel ve kentsel planlama için ortak çerçeve oluşturma girişimi olan 1991 tarihli “Europe 2000” (Newman/Thornley, 1996) ve ardından üç yıl sonra, 1994’de yayınlanan “Europe 2000+” (EC, 1994) adlı raporlar yayınlanmıştır. Bu dönemde, en somut proje ise 1994-1999 yılları arasında, yapısal fonlarca gerçekleştirilen “Community Initiatives Urban” ve “Urban Pilot Projects”tir (Aldskogius, 2000). Bunları takiben, 1997’de “Towards an Urban Agenda in the European Union” (CEC, 1997) ve 1998’de “Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action” (CEC, 1998) adıyla yayınlanan raporlardan ve yine aynı yıl 1998’de Viyana’da toplanan “European Urban Forum”dan söz edilebilir. AB’nin ortak mekan politikasının belirlenmesi sürecinde en önemli aşama ise 1999’da Almanya’da, Postdam’da benimsenen “European Spatial Development Perspective-ESDP”dir (Duru, 2007).

AB’nin kentsel politikalarından söz edildiğinde üzerinde en çok durulması gereken düzenleme, mekan planlamadan sorumlu Bakanlar Konseyi toplantısında kabul edilen ve izlenecek politikaları somut olarak ortaya koyan belgelerden biri olan Avrupa Mekansal Gelişme Perspektifi (ESDP)’dir. AB’ye üye ülkelerin mekan politikaları arasında bir bağ kurmak için hazırlanan ESDP’nin birlik çapında bir planlama aracı olarak tasarlanmadığı, tüzel açıdan bağlayıcılığı bulunmadığı, yalnızca gönüllü eylemler için bir yol gösterici olduğu belirtilmektedir. Fiziksel planlamayı oldukça ayrıntılı biçimde ele alan ESDP üç temel ilke üzerine kuruludur: Ekonomik ve sosyal uyum; doğal kaynakların ve kültürel mirasın korunması; rekabetin daha dengeli hale getirilmesi (EC, 1999; Duru, 2007).

AB’ye ek olarak Avrupa Konseyi, kentsel politikayı da ilgi alanı içinde görerek, kentsel yaşam koşulları ile ilgili sorunları insan hakları kavramı ile birlikte ele almıştır. Avrupa Konseyi’nin hazırladığı “Avrupa Kentsel Şartı” (CLRAE, 1992) ve “Avrupa Kentsel Haklar Bildirgesi”nin, Avrupa’da kentsel yaşamın ve kentsel politikaların gelişim doğrultusunu belirleyen temel belgelerden olduğu söylenebilir.

Avrupa Kentsel Şartı, 1980-1982 arasında Avrupa Konseyi’nce düzenlenen “European Campaign for Urban Renaissance” çalışmaları sonucunda oluşturulmuş bir metindir. Kentsel fiziksel çevrenin geliştirilmesine, mevcut konut alanlarının iyileştirilmesine, kentlerde toplumsal ve kültürel



olanakların yaratılmasına ve toplumsal kalkınma ile halk katılımına dayanan bu kampanya için çalışmalar 1986'dan sonra Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Sürekli Konferansı çerçevesinde sürdürülmüştür. Bu kapsamda düzenlenen kongreler, konferanslar, yayınlar gibi etkinlikler Avrupa Kentsel Şartı'nın oluşmasına dayanak oluşturmuştur (CE, 2005) Şart'ın ulusal hükümetlerin değil de yerel yönetimlerin imzasına açıldığını da vurgulamak gerekir.

Genel bir değerlendirme yapmak gerekirse, Avrupa'da kentsel politikanın başlıca ilkelerini belirleyen iki temel belge olan Avrupa Kentsel Şartı ve ESDP'nin, nitelikleri gereği, kentsel gelişimi farklı açılardan ele aldıkları söylenebilir. AB organlarıncı hazırlanan ESDP kent planlamasına, altyapının geliştirilmesine, kentsel gelişmeye ve kentin ekonomik bir araç olarak düzenlenmesine odaklanırken, Avrupa Konseyi'nce hazırlanan Avrupa Kentsel Şartı daha çok kentsel gündelik yaşamı geliştirmeye ve kent kültürünü düzenlemeye yöneliktir. Bir anlamda, ESDP ekonomi, Şart insan odaklıdır; ESDP plancılar ve yöneticilere, Şart ise yurttaş, kentliye dönüktür denebilir.

2000'li yıllardan sonra geleceğe yönelik olarak "kentsel dönüşüm";

- Kent Yönetimi
- Koruma
- Kentsel Çevre
- Sokak-Mimari
- Ulaşım
- Enerji
- Bina
- Güvenlik
- Kültür-Sanat ve Kültürlerarası Kaynaşma

ana başlıkları altında ele alınabilmektedir. Özellikle süregelen enerji politikaları (enerji verimliliği ve yenilenebilir enerji), çevre politikaları (iklim değişikliğinin önlenmesi) ve binalar bazında en önemli düzenlemeler;

- Sıfıra yakın enerji tüketen binalara doğru ortak ilkelerin tanımlanması – 2013
- Üye ülkelerin sıfıra yakın enerji tüketen binalar için eylem planları – 2013, 2014
- Önemli finansal mekanizmalar – 2013

başlıklarında hazırlanan raporlardır. Özellikle ilgili finansal mekanizmalar aşağıdaki gibi listelenmiştir:

- Uyum politikası fonu
- Araştırma fonu (Enerji verimli binalar alanında)
- Genişleme fonu
- Avrupa enerji verimliliği fonu
- Akıllı enerji programı

Özellikle "Uyum Politikası Fonu" kapsamında 2014 yılında hazırlanan "Binaların enerji iyileştirmeleri finansmanı teknik rehber kitabı" gerek kentsel dönüşüm gerekse enerji ve çevre politikalarını teknik, ekonomik ve sosyal açıdan harmanlayıp nasıl finanse edilmeleri gerektiğini açıklamaktadır (EC, 2014).



Örnekler

(Avrupa Komisyonu Enerji Genel Müdürlüğü, 2012)

REBIDA Projesi – İspanya

PROJE: REDIBA

Bina tipi	Kamu binaları
Amaç	Kamuda binalarda enerji verimliliği yatırımlarının teşviki
Proje tipi	Enerji Hizmet Şirketlerinin (ESCOs) gelişimi ve desteklenmesi
Başlıca uygulamalar	Aydınlatma, güneş enerjisi uygulamaları, enerji verimliliğini artırıcı uygulamalar
Lokasyon	Barselona
Başlangıç tarihi	Mayıs 2010
Bitiş tarihi	Mayıs 2013

Yıllık enerji tasarrufu: 280 GWh/yıl

Maliyetler	Toplam İlk Yatırım	2 milyon Euro	(Proje sonrasında benzer projeler için 500 milyon Euro fon da serbest kalacaktır.
	Bakım Onarım		
Kazançlar	Enerji	280 GWh/yıl	Yenilenebilir enerji üretimi: 114 GWh/yıl
	Çevre	185 000 ton CO2 eşleneği seragazı salım azaltımı	
	İstihdam	5000 kişiye kadar istihdam	



Facilitate High Quality Energy Environment Projesi – Fransa

PROJE: Facilitate High Quality Energy Environment Projesi

Tanım	Kamu binalarında iyileştirme/standartlaşma ve sertifikasyon projesi
Bina tipi	Kamu binaları
Amaç	Yüksek Enerji Performans Standardı / Çok Yüksek Enerji Performans Standardı / Az Enerji Tüketen Binalar / Yüksek Çevre Kalitesi / 110 kWh/yıl – %20 enerji tüketimi hedefi / ... sertifikalarından birinin alınabilmesi
Başlıca uygulamalar	Enerji verimliliği uygulamaları
Lokasyon	Fransa
Başlangıç tarihi	Temmuz 2007
Bitiş tarihi	Aralık 2010
Başlıca paydaşlar	ADEME, Yeler finansman kuruluşları, yerel kamu kuruluşları, Certivea (sertifikasyon kuruluşu)

Yıllık enerji tasarrufu: Her bir alt projede en az %10 enerji tasarrufu sağlanması

Alt proje bilgileri	<ul style="list-style-type: none"> • 173 adet alt proje • Ortalama maliyet: 12,75 milyon Euro • Faydalanıcılar: <ul style="list-style-type: none"> • Belediye (%48) • Çeşitli birimler (%12) • Bölge (%8) • Belediyeler arası (%22) • Komünler (4%) • Diğer (%6) • Sektörler: <ul style="list-style-type: none"> • Eğitim (%57) • Yönetim Binaları (%13) • Spor salonları (%11) • Sosyal Binalar (%11) • Sağlık (%4) • Diğer (%4)
Toplam fon bütçesi	350 milyon Euro



Türkiye'deki durum/algi nedir?

Kentsel dönüşüm kavramı, bazı kaynaklarda Türkçe'ye "Kentsel Yenileme" olarak çevrilen İngilizce "Urban Regeneration" kavramının karşılığı olarak kullanılmaktadır. Fakat Türkçe'de kentsel yenileme kavramı İngilizce "Urban Renewal" kavramının karşılığı olarak kent planlama terminolojisine girmiştir. Regeneration sözcüğünün Türkçe sözlük anlamı ise, "yeniden hayat verme, canlandırma"dır. Kentsel dönüşüm kavramından farklı olan kentsel yenileme (Urban Renewal) kavramı; "fiziksel bir mekanın yer yer yıkılması eylemini de içerecek şekilde yeniden yapılandırılması uygulamalarını" ifade etmek için kullanılmaktadır (İnce, 2006). Şehircilik literatüründe İngilizce "Urban Regeneration" kavramının yanında yine İngilizce olan "Urban Transformation ve Metamorphosis" kelimeleri de kentsel dönüşüm olarak Türkçe'ye çevrilen kavramlardır (Eren, 2006).

Tablo 2, 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası dönemlerde ülkemizde yapısal, sosyoekonomik, yönetsel, tanımsal ve uygulamaların değişimi açılarından hakim olan anlayışları açıklamaktadır. Buna göre, 2000'li yıllara kadar ekonomik büyüme, işgücü ve göç, karar vericiler/uygulayıcılar, kentlerin büyümesi ve gecekondulaşma ön planda iken 2000'li yıllardan sonra AB uyumu politikaları, kent insanının merkezden şehir dışı yeni yaşam alanlarına doğru hareketi, kentlerin kendi içinde bölgelere ayrılması gibi unsurlar daha önem kazanmıştır.

Bu kapsamda, kentsel dönüşümün ülkemizdeki uygulanma biçimleri aşağıdaki konuları içermektedir (Öztaş, 2005: 5; TOK, 2008):

Yerinde dönüşüm: Bir kentin belirli bir bölgesinin etap etap yıkılarak yeniden inşa edilmesi (Gelişmiş ülkelerde tercih edilen yöntem)...

Transfer: Kentin belirli bir bölümünün başka bir yere transfer edilmesi, boşalan evlerin yıkılarak yenilerinin inşa edilmesi...

Yık-yap: Belediyeler, riskli yapının yıkımına karşılık yeni bina yapma karşılığı yatırımcılara arsa tahsis eder.

Yık-boşalt sistemi: Belediyeler tarafından riskli binaların, yıkımın gerçekleştiği alanlardaki mülkiyet belediyeye geçer. Belediyeler bu alanları yeşil alan, park, sağlık tesisi ve okul gibi kamu alanı olarak kullanır.

Riskli evini getir, yeni evini al sistemi: Yeni proje kapsamında riskli evini belediyeye veren mülk sahibi, karşılığında yeni evi %15-20 ekisiği ile alır ya da yeni ev ile riskli ev arasındaki farkı öder.

Kamu-özel sektör proje ortaklık sistemi: Belediye ve özel sektör ortaklığı ile kentsel dönüşüm projeleri tasarlanır, proje kapsamında imar hakları toplulaştırılması ve imar hakları transfer yöntemleri ile mülk sahiplerine alternatif sunulur.



Tablo 2. Türkiye’de kentsel dönüşüme tarihsel bakış (Ataöv ve Osmay, 2007)

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



Ülkemizde, kentsel dönüşüm çalışmaları yerel yönetimlerin yer seçimi yaparak belediye meclis kararı alınması sonucu başlamaktadır.

- Yerel yönetimlerin alınan meclis kararı ile birlikte Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı'na müracaat etmesi sonucu ön protokol imzalanır.
- İmzalanan ön protokolda yerel yönetimler, 6 aylık süre zarfında harita işlemlerini, hak sahipliği tespitini, zemin etüt çalışmalarını, taslak imar planlama çalışmasını ve fizibilite çalışmasını tamamlamak zorundadır.
- Hazırlanan çalışmaların Toplu Konut İdaresi tarafından incelenerek yatırıma uygun bulunması halinde, protokol imzalanarak çalışmalar sürdürülmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yer seçiminde etken olan kriterler aşağıda verilmiştir:

- Yaşam güvenliği açısından riskli bir bölge olması
- Zemin durumu
- Mülkiyet sahiplerinin isteği
- Altyapı ve ulaşım eksikliği
- İmar ve mülkiyet problemleri
- Fiziki ve sosyal donatı alanı yetersizliği
- Arsa bedelleri
- Nitelikli konut alanı ihtiyacı

İlgili yasal düzenlemeler

Ülkemizde kentsel dönüşüm ilk olarak Ankara'da oluşan gecekondular sorununu çözmek için 1948 yılında çıkartılan "Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun" ile başlamıştır.

Tablo 3 son yıllarda hız kazanan kentsel dönüşüm uygulamalarını doğrudan veya dolaylı olarak düzenleyen yasal düzenlemeleri özetlemektedir.

**Tablo 3. Kentsel dönüşüm ile doğrudan ya da dolaylı olarak ilgili yasal düzenlemeler****Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine dair Kanun**

(6306, 31.05.2012, Resmi Gazete 28309)

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliği
- Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve kaynak Aktarımı Yönetmeliği
- 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Hak Sahiplerince Bankalardan Kullanılacak Kredilere Sağlanacak Faiz Desteğine İlişkin Karar
- Kira Yardım Genelgesi
- Riskli yapı tespiti çalışmalarına ilişkin genelge
- Riskli yapıların yıkılması süreci ve takibine ilişkin Genelge

Enerji Verimliliği Kanunu

(5627, 05.05.2007, Resmi Gazete 26510)

- Enerji ve Enerji Kaynaklarının Verimli Kullanılmasına Dair Yönetmelik
- Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği
- Enerji Verimliliği Stratejisi 2012-2023
- İklim Değişikliği Stratejisi
- İklim Değişikliği Eylem Planı

Özellikle doğrudan ilgili olan “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu” kapsamında belirlenen temel strateji eski/hatalı/kusurlu/dayanısız diye tabir edilecek binaların yıkılması ve yeniden inşası yaklaşımını vurgulamaktadır. Dolaylı olarak enerji ve çevre politikalarında yer alan “dönüşüm” ise öncelikle iyileştirme/yenileştirme odaklıdır



GERÇEKLER



Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarındaki anlayış ve kapsamı

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenen yol Şekil 3’te verilmektedir. Öncelikle belediyeye yapılan başvurudan sonra, risk raporunu verecek olan lisans sahibi bir kuruluş ile anlaşılır. Gerekli inceleme ve analizler sonucunda rapor hazırlandıktan sonra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın İl Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’ne sunulur. Onaylandıktan sonra durum tapuya bildirilir. Kat malikleri de 3’te 2 çoğunlukla karar protokolünü hazırlar ve yine aynı müdürlüğe sunulur. Daha sonra, iyileştirme veya yeniden yapmak için inşaat firması seçilir ve gerekli projelendirmeler yapılır. Kat malikleri kira yardımı ile gerekli kredi için başvurular yapılır. Proje başlar ve tamamlandıktan sonra gerekli izinler alınarak oturma hazır hale gelir.



Şekil 3. Türkiye’de kentsel dönüşüm döngüsü (İstanbul Kentsel Dönüşüm Derneği, 2014)



Şekil 3'deki döngüde de görüldüğü gibi kentsel dönüşüm ülkemizde, daha çok var olanın yasal düzenlemelerde tanımlanan eksiklikler/yetersizlikler yüzünden yıkılması ve yeniden inşa edilmesi şeklinde olmaktadır. Bu temelde, ortaya çıkabilecek potansiyel sorunlar sosyal, yasal ya da ekonomik kaynaklı olabilmektedir (Şekil 4). Ayrıca teknik açıdan yeterliliklerin sağlanması da göz ardı edilemeyecek bir konudur.



Şekil 4. Konut alanlarının yenilenmesinde ortaya çıkan sorunlar (Özden, 2008)

Diğer önemli bir nokta, kentsel dönüşüm ile ilgili çoklu paydaş yapısıdır. Merkezi hükümetteki ilgili bakanlık ve genel müdürlüğün yanı sıra, yerel yönetimler, belediyeler, mimarlar ve mühendisler (inşaat, makine, elektrik, enerji mühendisleri vb.), bina malzemeleri üreticileri ve satışını yapanlar, bunların bağlı oldukları çatı örgütler/dernekler, binaların "risk"li olduğunu belirleyecek şirketler, yeni bina inşası için devreye girecek inşaat şirketleri ve son fakat en önemli grup olan bu dönüşümden etkilenecek "halk" ilk akla gelecek paydaşlardır.

Özellikle ülkemiz gibi hızlı kalkınma sürecinde olan ülkeler için diğer önemli bir konu da çarpık/kaçak yapılaşmadır (örneğin, Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği-GYODER tarafından açıklanan verilere göre, Türkiye'de kaçak bina oranı 2000 yılında %63 iken, 2011 yılında %72'ler seviyesine çıkmıştır). Yasal düzenlemeler ve standartlarla bağdaşmaya bu uygulamalar, kentsel dönüşüm alanlarını belirlemede, karar vermede, projelendirme ve uygulamada sorunlar ortaya çıkarmaktadır.

Buna ek olarak, bina inşaatında kullanılan malzemelerin kalite standartları ve uygunluğu da dikkat edilmesi gerekli bir noktadır. Burada gerek standartlarla uyum gerekse mevcut standartların durumu iki ayrı noktadır ve öncelikli standartlar iyileştirilmeli ve sonrasında üretilen malzemelerin uygunluğu test edilmelidir. Bu malzemelerin kullanılması da yasal düzenlemeler ile sağlanmalıdır.



Açıklanan konuların dışında genel olarak uygulamada karşılaşılabilecek sorunlar aşağıda listelenmiştir (İstanbul Kentsel Dönüşüm Derneği, 2014):

Kurumsal yapının oluşturulmamasından kaynaklanan sorunlar: Kentsel dönüşüm çalışmalarında, yerel yönetimler proje yürütücüsü, Toplu Konut İdaresi ise kontrol ve onay merci olarak görev yapmaktadır. Ülkemizde yaklaşık 180 kentsel dönüşüm uygulaması Toplu Konut İdaresi Kentsel Yenileme Daire Başkanlığı'nda 5-6 uzman kişi tarafından kontrol edilmekte olup, 1 uzmana yaklaşık olarak 30 kentsel dönüşüm uygulamasının kontrolörlüğü verilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında karşılaşılan sorunlara ilişkin yapılacak olan itirazlar ve şikayete cevap verebilecek olan bir kurum mevcut uygulamalarda bulunmamaktadır.

Yerel yönetimlerden kaynaklanan sorunlar: Kentsel dönüşüm çalışmalarının en önemli işlem yürütücüsü yerel yönetimlerdir. Hiçbir kentsel dönüşüm çalışması yerel yönetimlerin desteği olmadan başarılı olamaz. Yerel yönetimler bünyesinde yeterli teknik bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması, yer seçim döneminde tamamlanmayan projelerin diğer dönemde kabul ve destek görmemesi, mali yetersizlik ve güven eksikliği nedeniyle projelerde istenilen başarıya ulaşılamamaktadır.

Konu hakkında yeterli bilgi birikimine sahip personelin bulunmaması: Kentsel dönüşüm konusunda ülkemizde hizmet veren en eski firmanın yaşı 6-7 olup ülkemizde bu konuda hizmet veren firma sayısı sınırlıdır. Firmalar deneme-yanılma yöntemleri ile geliştirmiş olduğu yöntemlerle uygulamalarda sonuç üretmeye çalışmakta ve projelerde standart bir yaklaşım sergilenememektedir. Ayrıca, ülkemizde kentsel dönüşüm konusunda eğitim veren sayılı üniversitenin bulunması sektörün gelişimini olumsuz etkilemektedir.

Projelerin bilgilendirme çalışmalarında karşılaşılan problemler: Kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulanabilmesi için mülkiyet sahiplerinin en az 3'te 2'sinin muvafakati alınarak projeye katılım sağlanması gerekmektedir. Yeterli bilgilendirme ve tanıtım yapılmadan çalışmaların başlatılması panik ve korkuya sebep olmaktadır. Bu durum çoğu kentsel dönüşüm çalışmasının başlamadan sonlanmasına sebep olmaktadır.

Danışman firmaların uygulama yaklaşımlarındaki farklılıklar: Farklı danışman firmalar uygulamaya yönelik birbirinden uygulama boyutu, kolaylığı/zorluğu, maliyetleri gibi etkenlerden dolayı farklı yaklaşımlarda bulunabilirler. Bu da uygulamanın değerlendirilmesi, firma tekliflerinin karşılaştırılması ve standartlaşma konularında sorunlar yaratabilmektedir.

Finansman sorunu: Gerek riskli yapı tespitinde gerekse uygulamada finansman alternatiflerinin kısıtlı ve/veya yetersiz olması ve/veya bilgi eksikliğinden dolayı verimli değerlendirilememesi en önemli sorun alanlarından.

Finansman boyutu

Kentsel dönüşüm kapsamında eski, ekonomik ömrünü tamamlamış, afetlere dayanıksız, riskli görülen binaları Kentsel Dönüşüm Kredisi'nden yararlanarak yeniden inşa ettirmek mümkündür. Kentsel dönüşüme girmiş bina, kat karşılığına uygun ise yine Kentsel Dönüşüm Kredisi kullanarak ev de satın alınabilmektedir. Riskli binadaki kiracılar da Kentsel Dönüşüm Kredisi'nden yararlanarak ev satın alabilirler. Kentsel dönüşüm kredisini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile faiz indirimi konusunda anlaşma sağlamış Bankalar vermektedir (İş Bankası, Denizbank, Akbank, Türkiye Finans, Vakıfbank, Yapı ve Kredi Bankası, Bank Asya, Türk Ekonomi Bankası-TEB, Garanti Bankası, Şekerbank, Albaraka, Kuveyt Türk, Ziraat Bankası, ING Bank ve ABank). Tablo 4, ilgili kredi faiz indirimi ile ilgili verileri göstermektedir.



Tablo 4. Kredi türüne göre faiz desteği oranı, azami ödemesiz dönem ve azami vade yılı (ÇŞB, 2014)

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı	Azami Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)
Güçlendirme	%4	2	10
Konut yapım	%4	2	10
İşyeri yapım	%3	2	7

Anlaşma ile tahliye edilen uygulama alanındaki yapılarla uygulama alanı dışındaki riskli yapıların maliklerine, tahliye tarihinden itibaren konut ve işyerlerinin teslim tarihine veya ilgili kurumca belirlenecek tarihe kadar, mümkün olması halinde geçici konut veya işyeri tahsisi, mümkün olmaması halinde ise, Bakanlıkça kararlaştırılacak aylık kira yardımı yapılabilir. Bununla ilgili olarak;

- ❖ Kira yardımı aylık 600 Türk Lirası'nı geçemez.
- ❖ Kiracı olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, bulunduğu il için belirlenen aylık kira bedelinin iki katı kadar, sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere ise beş katı kadar defaten kira yardımı yapılabilir.
- ❖ Yardım süresi riskli alan dışındaki riskli yapılarda 18 ay ve kanun kapsamında anlaşma yolu ile kamulaştırılan yapılarda 5 aydır. Riskli alanlarda kira yardımı süresi 36 ayı geçmemek şartı ile ilgili kurumca belirlenir.
- ❖ Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi oranında güncellenir.
- ❖ Yapılacak kira yardımının ilk beş aya kadar olan kısmı, taşınma masrafları da dikkate alınarak peşin olarak ödenebilir.
- ❖ Yapılarda kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak ikamet edenlere veya işyeri işletenlere, Bakanlıkça belirlenecek oranda defaten kira yardımı yapılabilir.
- ❖ Kira yardımı başvuruları;
 - ▶ Tahliye tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde, Bakanlıkça belirlenecek bilgi ve belgelere istinaden riskli alan veya rezerv yapı alanlarında ilgili kuruma, riskli alan dışındaki riskli yapılarda ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüklerine yapılır.
- ❖ Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılacak kira yardımları;
 - ▶ Uygulama alanında kira yardımı talebinin uygulamayı yapan idare veya TOKİ tarafından uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, ilgililerine ödenmek üzere İdare veya TOKİ'nin hesabına,
 - ▶ Uygulama alanı dışındaki riskli yapılarda kira yardımı talebinin İl Müdürlüğünce uygun görülmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığa gönderilmesi üzerine, doğrudan riskli yapı maliklerinin hesap numaralarına yapılır.
 - ▶ Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından aynı kişiye hem kira yardımı ve hem de faiz desteği yapılamaz. Kira yardımından faydalananlar faiz desteğinden, faiz desteğinden faydalananlar ise kira yardımından faydalanamaz.



ÖNERİLER



Gün geçtikçe daha dinamik olan ülkemiz ekonomik, sosyal, teknolojik, çevresel ve enerji piyasalarında "kentsel dönüşüm" açısından bir bütünlük ve tamamlayıcılık bulunması gerekliliği üzerinde önemle durulan bir konudur. Bu sadece çok boyutluluğu değil aynı zamanda bütünlüğü ve farklı uygulama/finans alternatiflerini de beraberinde getirecektir. Bu kapsamda, kentsel dönüşüm sadece fiziki yenilemeyi veya yıkıp yapmayı değil, kapsamlı bir sosyokültürel programı, yerel kalkınma programını, çevre ve enerji açısından daha verimli uygulama programlarını da içermelidir.

Günümüzde AB'de kabul edilen kentsel dönüşüm tanımı, "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"dir (Thomas, 2003). Bu anlamda kentsel dönüşümün başlıca üç ayırt edici özelliği vardır.

Birincisi, bir yerin doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlamasıdır.

İkincisi, bölgenin özel sorun ve potansiyellerine bağlı olarak, devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedef ve faaliyetleri içermesidir.

Üçüncüsü ise, süreçle ilişkili kurumsal yapılar değişkenlik gösterse de, farklı ilgi grupları arasında işleyen ortaklıkların oluşturulmasını gerektirmektedir (Turok, 2004).

Türkiye'de, son elli yıl içinde, kentsel sorunların fiziksel boyutlarına yönelik çözümler getirilmeye çalışılmış; ancak sosyal, ekonomik ve çevresel koşullar için sürdürülebilir çözümler üretilmemiştir. Kentsel dönüşümün sosyal boyuttaki dönüşümü de beraberinde getirebilmesi için, yeni yaklaşımlara ve uygulama araçlarına gereksinim duyulmaktadır. Bu bağlamda, öncelikle kent ölçeğinde dönüşüm alanlarının saptanması gereklidir. Bunun için temel alınacak güvenilir bilginin üretilmesi birincil önem taşımaktadır.

Bu şekilde uygulamalar; ekonomik, sosyal ve toplumsal, çevresel ve teknolojik temeller üzerine inşa edilebilecektir. "Az ortaklı" ve "küçük ölçekli" projeler ile örnek uygulamalar yapılabilir. Kamu ve özel sektör birlikteliği riski azaltmaya yönelirken, yatırımın büyüklüğü, ortakların beklentileri ve katılımları (finans güçleri) doğrultusunda karar mekanizmaları geliştirilmesi de önem taşımaktadır. Ayrıca, kamu tarafında faiz desteği talep ve ödeme sürecinde basitleştirme ve standart bir sistem kullanımı da uygulamaları kolaylaştırabilecektir. Diğer önemli ve bir o kadar da -ne yazık ki- göz ardı edilen konu, kentsel dönüşüm süreçlerinde izleme ve değerlendirme fonksiyonlarını sağlayacak kurum ve kuruluşlar oluşturulmasıdır.

Finansman olanakları geliştirilmesi için öneriler

Türkiye, AB yolunda ilerleyen bir ülkedir. Bu açıdan, yaklaşım olarak uluslararası başarılı ve örnek uygulamaları ülke ölçeğinde ve dinamiğinde değerlendirmek her konuda olduğu gibi finansman sağlama konusunda da katkı sağlayabilecektir. Tablo 5, AB'de özellikle çevresel ve enerji stratejileri açısından herhangi bir binanın yenilenmesi/yeniden yapılması için bina türlerine göre AB'de mevcut olan ve Türkiye'ye alternatif olabilecek finans mekanizmalarını özetlemektedir.



Tablo 5. Farklı binalara göre uygun finansman araçlarının belirlenmesi (EC, 2014)

		Uygulanabilir Finansman Yöntemleri
KAMU	Yönetim Binaları	Kamu destekli düşük faizli krediler, garantili enerji performans sözleşmesi, öz sermaye finansmanı
	Sosyal Binalar	Kamu destekli düşük faizli krediler, hibeler
	Diğer (okullar, hastaneler, vb.)	Kamu destekli düşük faizli krediler, garantili enerji performans sözleşmesi, öz sermaye finansmanı
ÖZEL	Konutlar	Kamu destekli düşük faizli krediler, iyileştirme fonları, hibeler, garantili performans sözleşmesi
	Ticari Binalar	Düşük faizli krediler, garantili enerji performans sözleşmesi, öz sermaye finansmanı

Burada en çok göze çarpan konular;

- Verilen kredilerin kamu destekli olması,
- Kullanılan kredinin geri ödemelerinin elde edilen tasarruflar üzerinden yapıldığı garantili enerji performans sözleşmesinin kullanılması (Bu sayede yerel finans kuruluşlarının projelere kredi vermesi kolaylaşacaktır),
- Eğer öz sermaye yeterli ise finansmanın bu şekilde sağlanması ve sosyal binalar ile konutlar için hibe destek alternatiflerinin bulunmasıdır.

Sonuç olarak;

- Türkiye’de “kentsel dönüşüm” kavramı tam olarak özümsemeli (sadece olanı yıkıp yeniden yapmak uygulamasının ve/veya rant getirecek bölgeleri kapsam içine almanın doğru yaklaşımlar olmadığını dikkate alınması),
- Bina tipine ve kullanım amacına göre dönüşüm ve finansman boyutları geliştirilmeli,
- Kentsel dönüşüm, bina ölçeğinden yerel/bölgesel boyutlara yayılmalı ve enerji/çevre/sosyal faydalar göz önüne alınmalı,
- Finansman için öncelikle kamu ayağı piyasaya doğru yön vermeli ve gelişimi için katkıda bulunmalı,
- Bu katkıların başında Enerji Verimliliği Danışmanlık Şirketleri’nin kamu projeleri içinde yer alabilmesi sağlanmalı,
- Yerel finans kuruluşları desteklenmeli ve bir bütün olarak kentsel dönüşüm/afet yönetimi/enerji verimliliği/çevre yönetimi değerlendirilerek ileriye dönük sağlıklı yapılanmaların oluşturulması amaçlanmalıdır.



REFERANSLAR

Aldskogius, Göran, "Urban Policy in the Structural Policy of the European Union", Umea University Cerum, Centre for Regional Science, Cerum Working Paper, No. 21, 2000

Ataöv A., Osmay S., "Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım", METU JFA 2007/2 (24:2) 57-82

Atkinson, R., "The Emerging 'Urban Agenda' and the European Spatial Development Perspective: Towards an EU Urban Policy", European Planning Studies, 2001, Vol.9, No.3, s. 385-406

Atkinson, R., "The White Paper on European Governance: Implications for Urban Policy", European Planning Studies, 2002, Vol.10, No 6,S.781-792.

CE, Council of Europe, "Congress of Local and Regional Authorities of the Council of Europe, European Urban Charter", 2005, http://www.coe.int/T/E/Clae/_5_Texts/5_ _Conventions_and_charters/urban.asp#P49_1425 (son erişim: 20 Ekim 2014)

CEC, Commission of the European Communities , "Sustainable Urban Development in the European Union: A Framework for Action", Communication from the Commission, 1998, Brussels

CEC, Commission of the European Communities , "Towards an Urban Agenda in the European Union", Communication from the Commission, 1997, Brussels

CEC, Commission of the European Communities, " Environment 2010: Our Future, Our Choice: The Sixth Environment Action Programme", 2001, Luxembourg

CEC, Commission of the European Communities," Green Paper on the Urban Environment", 1990, Brussels

CLRAE (1992), The European Urban Charter, Standing Conference of Local and Regional Authorities of Europe, Council of Europe, Strasbourg

CLRAE, Congress of Local and Regional Authorities of the Council of Europe, "European Urban Charter", 2005, http://www.coe.int/T/E/Clae/_5_Texts/5_ _Conventions_and _charters/urban.asp (son erişim: 20 Ekim 2014)

ÇŞB, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşüm", www.csb.gov.tr/dosyalar/images/file/kentsel%20donusum.pdf, 2014, www.csb.gov.tr/gm/altyapi/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=8198 (son erişim: 21 Ekim 2014)

Demirkıran S., "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği", Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kasım 2008

Demirsoy Mustafa Sami, "Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Betrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)", Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Tezi, 2006

DG of Energy, Enerji Genel Müdürlüğü, "Kentsel Dönüşüm ile ilgili En İyi Uygulamalar", www.ec.europa.eu/energy/efficiency/buildings/doc/local_investments__energy_efficiency_built_environment_case_studies.pdf (son erişim: 22 Ekm 2014)



Duru B., "Avrupa Birliği Kentsel Politikası ve Türkiye Kentleri Üzerine", Mülkiye Dergisi, C.XXIX, S.246, Bahar 2005, s.59-76

EC, European Commision, "ESDP-European Spatial Development Perspective: Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the European Union", 1999, Postdam

EC, European Commision, "Europe 2000 + Cooperation for European Territorial Development", 1994, Luxembourg

EC, European Commision, "Technical Guidance: Financing energy efficiency renovation of buildings with cohesion policy funding", 2014

Erden Y. D., "Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri", Yayınlanmamış Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 2003

Eren F., "Kentsel Dönüşümlerde Kamu - Özel Ortaklıkları ve Özel Girişimin Dönüşümdeki Varlığı: Konya Örneği". Selçuk Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006

Genç N.V., "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü", Yönetim ve Ekonomi, Cilt:15 Sayı:1, 2008

İnce E. K., "Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi (Kuzey Ankara Girişisi -Protokol Yolu- Kentsel Dönüşüm Projesi)", Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2006

İstanbul Kentsel Dönüşüm Derneği, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Döngüsü", www.istanbulkentseldonusumderneği.org (son erişim: 22 Ekim 2014)

Keleş R., "Kentleşme Ve Konut Politikası", Ankara, Ankara Üniversitesi, 1984, Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları

Newman, P, Thornley, A., Urban Planning in Europe, Routledge, 1996, London and New York

Öner Sebnem, Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneđinde İrdelenmesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi, 2007

Özden Pelin Pınar, "Kentsel Yenileme", İmge Yayınevi, İstanbul, 2008

Turok I., "Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant", Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2004

Yerebasmaz H., Gerze Kentsel Dönüşüm Örneđinin İncelenmesi Üzerine bir Araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2006



30. yıl

■ T Ü R K İ Y E
İMSAD



Rüzgarlıbahçe Cad. Çınar Sok No:3 Kat:5
Demir Plaza, Kavacık / Beykoz
Tel: +90 216 322 23 00 (pbx)
Fax: +90 216 322 10 68

www.imsad.org / info@imsad.org