

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YEREL YÖNETİMLER – Mart 2009

Geçmişten bugüne kentsel dönüşüm dalgaları

19 yy da kentlerin kendiliğinden dönüşümü söz konusu. Bizde Tanzimat döneminde ilk dalga yaşanıyor.

İkinci dalga 2. Dünya Savaşı sonrası dönem Bizde de 1950'ler / göç

Üçüncü dalga 1980'ler küreselleşmenin ilk tohumları.. Bizde de imar afları, özelleştirme, yasadışı yapılaşma

Dördüncü dalga: 2000 sonrası dönem. Konut eksenli, turizm eksenli, ticaret eksenli – özel amaçlı dönüşüm- Ab, küreselleşme yeni yasalar

Yasalar: 5216 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Yasa, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ,5273 sayılı “Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması İle Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun”, 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5226 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu İle Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5481 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu,

Torba yasalar: 3 Temmuz 2005 tarihinde kabul edilen “Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” da bu yaklaşımın kıyı, sahil şeridi ve dolgu alanlarındaki yansımaları olarak hayata geçirildi ve içinde kruvaziyer limanının yanısıra turizm amaçlı alışveriş merkezleri ve konaklama üniteleri yapımını mümkün kılan ve üst ölçekli planlamadan tümüyle bağımsız bir Galataport tartışmasını gündeme taşıdı.

24 Temmuz 2008 tarihinde Torba Yasa ile Haydarpaşa Limanı ve Haydarpaşa Garı dahil bu bölgede Dünya Ticaret Merkezi ve Kruvaziyer Limanı adı altında; otel, mega yat limanı, marina ile eklentileri olan diğer tesislerin yapılması için özelleştirme idaresine yetki veriliyor.

Dünya Çevre ve Kalkınma Komisyonu'nun hazırladığı Brundtland Raporu'nda yer alan stratejiler gözden geçirildiğinde, gelişmekte olan ülkelerde kentsel sorunları çözümlenerek sürdürülebilir kentler yaratmayı amaçlayan stratejilerin

Ulusal kent stratejileri

Yerel yönetimleri güçlendirmek

Kendi kendine yeterli olabilme ve vatandaş katılımı

Yoksullar için konut ve hizmetler

Kaynakların daha çoğundan yararlanmak olmak üzere, beş temel başlık altında toplandığı görülmektedir (Ortak Geleceğimiz, 1987).

Kentsel Dönüşümde Sosyal Boyut

2000'li yılların öne çıkardığı kentsel yenileme ve dönüşüm gibi kavramlarla birlikte, bu kavramların içini doldurma zorunluluğu da ortaya çıkmıştır. Özellikle kentsel yenilemenin sosyal boyutu, önemi en büyük, ancak üzerinde belki de en az tartışılan konulardan biri olarak gündeme gelmeyi beklemektedir.

Kentsel yenilemenin uygulama aşamasında, çoğu kez ekonomik ya da yasal sorunların da önüne geçen sosyal boyutun gözardı edilmesi, uygulamayı başarısızlığa mahkum etmektedir. Nitekim, Batılı ülkelerde de geçmiş deneyimler bunun böyle olduğunu ispatlamıştır. Sosyal boyutun önemli bir sorun alanı olarak ele alınması, yenileme uygulamaları içinde bir dizi sosyal programın hayata geçirilmesi ile mümkün olabilecektir. Sosyal programlarla beslenmeyen, desteklenmeyen kentsel yenileme uygulamalarının ise sürdürülebilir bir kentsel yenileme perspektifinden bakıldığında başarılı olma şansı yoktur.

Osmanlı Devletine dek geri gidildiğinde, gerek merkezi, gerekse yerel düzeyde kent yöneticilerinin sosyal politikalar belirleme, bu anlamda programlar uygulama konularında çok da başarılı olamadığı görülmektedir. Anlayış, genellikle halktan, hatta yerel yönetimden kopuk bir merkezi yönetim üzerinden yürütülen hizmetlerle sınırlı kalmış, yerel hizmetleri sağlama konusunda bile yerel yönetimden çok lonca ve vakıflar etkin olmuştur. Tanzimat dönemi ile birlikte gelen modern ve daha sistemli belediyeçilik anlayışı da bu anlamda önemli bir gelişme kaydedememiştir. Kısacası Türkiye, modernleşme faaliyetlerine güçlü bir belediye deneyimi ve yerel özerklik mirası olmaksızın girmiştir (Bilgiç, 2005). Böylesi bir gelenekten kalkıp, Cumhuriyet dönemine doğru giden yol, sosyal programlar konusunda köktenci bir dönüşüme sahne olamamıştır.

Planlı kalkınma döneminin başlarında sosyal devlet anlayışının yerleştiği, merkezi ve yerel yönetimlerin politika üretmede sosyal devlet bakış açısıyla faaliyetlerde buldukları bilinmektedir. Bu anlayış 1970'li yıllara dek sürmüştür; ancak yine de belediyeler, son derece zayıf olanakları ve maddi imkansızlıkları nedeniyle güçlü sosyal programlar benimseyememişlerdir. 1990'lara gelene dek belediyelerin sosyal hizmetler konusundaki politikaları, popülist bir anlayışla yasadışı yapılara hizmet götürmekten ibarettir.

1990'lı yıllarla birlikte, Avrupa Birliği'ne giriş ve uyum çalışmalarının ivme kazanması ve küreselleşmenin kentler üzerindeki belirgin yansımaları, ülkemizde tüm yasal ve yönetsel yapının gözden geçirilmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bir yandan mevcut yapıya alternatif arayışlar, diğer taraftan ise sisteme yönelik iyileştirme çalışmaları 2000'li yıllara doğru ilerlerken Kamu Yönetiminde Reform hazırlıklarının altyapısını oluşturmuştur. Son beş yıldan buyana Kamu Yönetimi Reformu kapsamında gerçekleştirilen Yerel Yönetim Reformu da sosyal programlar konusunda doğrudan yaptırımını olan, kentsel yenileme uygulamalarını geleceğe başarıyla taşıyabilecek anlamda önemli sonuçlar ortaya koyamamıştır. Öngörüler, genellikle fiziksel ya da ekonomik uygulama araçlarını ortaya koymak, ya da yasal olarak uygulamaların önünü açmakla sınırlı kalmıştır.

Sosyal programlar, kapsamı itibariyle esasen modern bir refah devleti oluşturma amacına hizmet etmektedirler. Kleinman (2006), sosyal politikanın amaçlarını sıralarken, sosyal koruma: emeklilik, işsizlik ve maluliyet destekleri, aile ve çocuk politikaları, sosyal bakım, yoksulluğa karşı ve sosyal içermeye yönelik politikalar, sağlık, eğitim, konut ve kişisel sosyal hizmetlerin sağlanması, emek piyasası, çalışma koşulları ve endüstriyel ilişkilerin düzenlenmesi, halk sağlığı, fırsat eşitliğinden yana, ayrımcılığa karşı politikalar, kentsel politikalar, çevre koruma ve ekolojik konular, tüketiciyi koruma gibi başlıkları sıralamaktadır.

İşsizler, yoksullar ve özel ihtiyaç grupları, sosyal politikanın temel hedef kitlesi olarak kabul edilmekle birlikte, sosyal politika aslen tüm toplumsal gruplar için vardır, önemlidir, sürekli ve devingendir. Benzer bir şekilde, Buğra ve Keyder (2006), bu sorunları yoksulluk ve sosyal dışlanma, yaygın eğitim, hastalık, yaşlılık, işsizlik ile ifade etmektedir. Sosyal politika, sosyal programlarla uygulanma olanağı bulur ve kendini ifade eder.

Kentsel yenileme ve dönüşüm politikaları içinde, sosyal yapıyı en küçük yerleşme biriminde, yani mahalle ölçeğinde onarmaya çalışma düşüncesi yer almaktadır; böylece alanın toplam sosyal kalitesini yükseltmek üzere, yerel topluma ait bireylerin yeteneklerini geliştirmek, yerel insiyatifleri, toplum ruhunu ve yerel girişimciliği geliştirmek amacıyla sosyal yatırımların yapılması sağlanmalıdır (Özden, 2005).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziki planlamanın ötesinde stratejik bir yaklaşımı gerektiren uygulamalardır. Konuya ilişkin temel stratejilerden biri de sosyal stratejilerdir. Küntay (1996), kentsel yenilemenin yalnızca teknik bir süreç olmayıp, aynı zamanda da bir toplumsal olgu olduğundan söz ederken, kentsel dönüşümü, gerçekte bir “kültürel süreç, bir kalite, normlar ve değerler bütünü” olarak tanımlamaktadır.

Thomas (2003), kentsel dönüşümü tanımlarken, “kentsel sorunların çözümlenmesini sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamayı amaçlayan geniş kapsamlı bir vizyon ve eylem” ifadesini kullanmaktadır. Bu tanımda çok önemli bir nokta olarak, *kalıcı* bir çözümden söz edilmektedir. Dönüşüm uygulamalarında kalıcı bir çözüme ulaşmanın yolu, sosyal koşulları dikkate alıp, onları iyileştirmek ve geliştirmekten geçmektedir.

Bunun nedeni, yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yaşadıkları yerden hoşnutluğu, sosyo-ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi, kullanıcı türünün çeşitliliği gibi verilerin, dönüşüm uygulamalarının temel bileşenleri ve değişkenleri olmasıyla yakından ilgilidir. Tüm bu bileşenleri yenileme uygulaması içinde harmanlayıp, alanı geleceğe taşıyacak *kalıcı* çözümleri üretmek için de sosyal programlara ihtiyaç bulunmaktadır.

Sosyal programı, kent yöneticilerinin sosyal politikaları çerçevesinde, toplumun yerel koşullarından kaynaklanan sorunlarını çözmeye, refah seviyesini artırma, sosyal ve kültürel anlamda toplumun yapısını ileriye taşıma, özel ihtiyaç gruplarının temel ve insani ihtiyaçlarını giderme ve bulunan çözümleri kalıcı kılma gibi amaçlar bütününde tanımlamak mümkündür; bir diğer deyişle, sosyal program, yerel koşulları, sosyal anlamda ıslahı sağlayacak tedbirleri almak suretiyle ve etaplar halinde yeniden düzenlemektir.

Yerel yönetimlerin görev ve hizmetleri içinde sayılan sosyal programları, yerel yönetimin sorumlu olduğu kentsel alan sınırları içinde yaşayan ve çalışan nüfusun ve özel nüfus gruplarının sosyal, kültürel ve ekonomik gereksinmelerini karşılamak, yerel halkın, yaşadığı yere ilişkin kararlara katılımını ve uygulamaların bir parçası olmasını sağlamak, böylelikle onlara aidiyet duygusunu benimsetmek, yerel örgütlülüğü artırmak, geliştirmek, yerel için üretimde ve yerelin yeniden üretiminde yerel potansiyelden faydalanmak, yerel potansiyelin geliştirilerek/eğitilerek sürece katılımını sağlamak amacıyla hazırlanan sosyo-ekonomik içerikli bir tür strateji planı olarak görmek de mümkündür (Özden, 2004).

Dönüşümde 5 temel basamak:

Uygulamacı / Girişimci Katılım

Danışma ve Bilgilendirme

Teşvik, Örgütlenme ve Yerel Potansiyeli Harekete Geçirme

Konut Edindirme Programları

Sosyal Hizmetler

Dönüşümle ilgili bazı temel ilkeler

Aaen (1999)'ın ortaya koymuş olduğu ve aşağıda belirtilen hedefler, tümüyle kamu idarelerine ve öncelikle de yerel yönetimlere referans verdiği gibi, diğer taraftan sosyal programlar konusuna da ipuçları bırakmaktadır. Aaen'e göre:

Kentsel dönüşüm, alanda yaşayanlara, evlerini ve çevre standartlarını iyileştirerek daha iyi bir yaşam kalitesi sunmak suretiyle, fayda sağlamalıdır.

Prensipde, konut alanlarının iyileştirilmesinin maliyeti, yerleşmede yaşayanlarca karşılanmalıdır; bu nedenle de, sanayi sektöründeki ortalama maaşların %20'sini aşmamalıdır.

Düşük gelirli ev sahiplerine, daha iyi konut standartlarına kavuşabilmeleri için konut yardımları verilmelidir.

Kentsel dönüşüm, aynı zamanda kiracıları ev sahibi yapabilmelidir. Mülk sahibi olmanın, alanda yaşayanlara yapıların daha iyi bakımı ve daha iyi bir çevre yönetimi sağlanması açısından teşvik edici olduğu kabul edilir.

Kentsel dönüşüm, uzun dönemde, kısmen çevreyi iyileştirerek, sosyal aktiviteler, sosyal servisler sağlayarak, kısmen de çocuklu ailelere daha geniş konutlar temin ederek, daha normal bir nüfus yapısına ulaşmaya yardımcı olmalıdır.

Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Uygulama Kapasiteleri Açısından Yerel Yönetimlerimiz.

- Yerleşmelerin hemen hepsinde kentsel dönüşümü gerektiren kimliksizleşme, ekonomik canlılığın azalması, niteliksiz fiziksel çevreler, sağlıksız yapılaşma ve kentsel çevre sorunları gibi sorunlardan en az ikisi hüküm sürmektedir.
- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşümü dar kapsamlı, klasik bir imar planı uygulaması gibi algılamaktadırlar. Onlara göre, dönüşüm yerleşmede donatı alanlarını arttırmak, çağdaş yollar inşa etmek ve alt yapı sorunlarını çözümlenmekle açıklanabilir bir uygulamadır.
- Yerel yönetim birimlerinin büyük çoğunluğunun kentsel dönüşüm deneyimi hemen hiç yok gibidir. Olanların da kapsamı büyük ölçüde ilk tespiti doğrular genişliktedir.
- Yerel yönetim birimleri kentsel dönüşümde alternatif finans kaynakları yaratma konusunda deneyimsizdirler. Kentsel dönüşüm uygulaması yapmamalarında temel gerekçe olarak gösterdikleri kaynak noksanlığının üstesinden gelecek arayışlar içine girmemektedirler.
- Kentsel dönüşümde en büyük eksikliklerden biri yerel yönetim birimleri içinde şehir kentsel dönüşüm konusunda uzman eleman istihdam edilmemesidir. Henüz birçok belediyede kent planı bile istihdam edilmezken, bunu beklemenin belki de fazla lüks olduğu düşünülebilirse de, geleceğe yatırım yapan yerel yönetimler için bu durum giderilmesi gereken önemli bir eksiklik olarak görülmelidir.
- Yerel yönetim birimlerimiz kentsel dönüşüm konusunda harekete geçmeye hazır değildirler. Kaynak, bilgi, uzman eleman gibi eksikliklerinin yanısıra, altyapı olarak da (sosyal konutlar üretmek gibi) belli bir hazırlıkları bulunmamaktadır.
- Kentsel dönüşümün yasa ile düzenlenmesi hemen hemen tüm yerel yönetim birimlerince kabul gören bir yaklaşımdır. Bu sorunun yetki konusunda da netlik kazanması, ilgili kurumların yetkilerinin sınırlarının çizilmesi gerekmektedir.
- Yapılan sorgulamalar ilçe belediyelerinin birincil sorununun kalitesiz fiziksel çevre, sağlıksız yapılaşma ve donatı azlığı olduğunu ortaya koyarken; belde belediyelerinde ise temel sorunun sosyal yapının giderek bozulması olduğu gerçeğini gözler önüne sermektedir. Bu durum kentsel çöküntüleri hazırlayan temel unsurların kentlerimizi tehdit ettiğini işaret etmektedir.
- Kentsel dönüşüm deneyimi bulunmamasında ilçe belediyelerinin en önemli gerekçesi bütçe noksanlığı olarak belirlenirken, belde belediyelerinde bütçenin yanında, uzman eleman yokluğunun da önemli bir etken olduğu anlaşılmaktadır. Uzman eleman eksikliği özellikle Ankara ve İzmir'de kendini açıkça göstermektedir.
- Gayrimenkul varlığı bulunan belediyelerin yarıdan fazlasının bu mal varlığını kentsel dönüşüm adına kullanma olanakları bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Yerleşmelerin statüleri, yani ilçe ya da belde belediyeleri olmaları, bu anlayışın daha ileri ya da daha geri olması konusunda pek fazla fark yaratmamaktadır. Durum hem ilçe, hem de belde belediyeleri için hemen hemen aynıdır.
- Kentsel dönüşüm deneyimi olduğunu belirten belediyelerin yarıya yakınının kentsel dönüşümü bir tür imar uygulaması olarak gördükleri tespit edilmiştir.

Büyükşehir Belediyelerinin Yatırım Politikaları

Ulaşım: Ulaşımaya yılda 12 milyar TL yatırım yapıldı. 5 yıllık bütçenin % 55'i ulaşım ayrıldı. Raylı sisteme 5 yılda 28 km eklendi. Nisan 2004 den bu yana metroya 3 milyar 800 bin dolar harcanmış. 169 yol ve kavşak yapılmış. 2.5 milyar TL bedeli var. 291 kavşak ve yol daha yapılması planlanıyor.

Alışveriş merkezleri: İstanbul'daki büyük alışveriş merkezlerinin yaklaşık % 80'i 2000 sonrası dönemde açılmış.

Yatırımlar: TURİZM, KONUT, FİNANS, İTHALAT-İHRACAAT devletin tam destek verdiği yeni model yatırım alanları

Doğrudan yabancı yatırım 1980'lerde artmaya başlamış, 1990'larda hızlanmıştır. Doğrudan yabancı sermaye şirketlerinin % 72 si yani bu dönemdeki toplam sermayenin % 57.34. ü hizmetler sektörüne gelmiştir. Yabancı sermayenin geldiği hizmetler sektörü içinde özellikle üst düzey hizmetlerin 574. 82'si İstanbul'da yer seçmiştir.

Emlak eksenli yeniden canlandırma ile geliştirilen eğlence ve ticaret gibi faaliyetler sözkonusu.

Ulaşım: % 52.6

Çevre Yönetimi

Emlak

Afet ve risk

Tarihi çevre, kültür ve turizm

Hizmetler

Gençlik ve spor

Altyapı

Bilişim

Planlama ve İmar

Sağlık

KISACASI PLANLAMA VE İMAR, BÜYÜKŞEHİRİN ÖNCELİKLİ KONULARI ARASINDA GİBİ GÖRÜLMÜYOR.

Büyükşehir Belediyesi, 2008 yılı yatırımları için 177 milyon YTL dış kredi kullanıyor. Bunun 175 milyon YTL'lik bölümü İstanbul Metrosu (Kabataş-Beşiktaş-Mecidiyeköy-Kağıthane-Alibeyköy-Gaziosmanpaşa-Tekstilkent-Mahmutbey arası) inşaat ve elektromekanik işleri için harcanacak, 2 milyon YTL'lik bölümü ise kentsel dönüşüm uygulamalarına dönük projeler için kullanılması planlanmış.

2008-2010 Yatırım Planı'nda Büyükşehir Belediyesi'nin 23 proje için toplam 8 milyar 388 milyon 476 bin YTL dış kredi kullanması öngörüldü. Dış kredi kullanılacak yatırımların çoğunu raylı sistemler oluştururken, kentsel dönüşüm konutları inşaatı için de 150 milyon YTL dış kredi kullanılacak.

Su havzaları: Yer altı suları İstanbul'un su ihtiyacının yaklaşık % 20'sini karşılıyor. Yer altı su havzalarının korunması çok önemli... Anadolu ve Avrupa yakalarında 2'şer olmak üzere toplam 4 adet yer altı suyu havzası var. İstanbul çevresinde su üretimi bakımından önemli **orman** alanları **1.8 milyon ha**. Bunun % 47'si orman iken, kalanı açık saha niteliğinde.

Temel Sorunlar

- Dönüşüm uygulamaları **esas hedeflerinden** sapmıştır; bir **rant aracı** olarak algılanmaktadır.
- Kamu dönüşüm uygulamaları konusunda son derece isteklidir; **aceleci adımlar** atılmaktadır; ancak planlama konusunda aynı derecede istekli olduğu söylenemez.
- Kamu tümüyle **müteahhit mantığı** ile iş yürütmektedir.

- **Planlama** bu süreçte tümüyle reddedilmektedir.
- Katılım ve Toplumsal Uzlaşma, Örgütlenme, Kurumsal / Toplumsal Kapasite Geliştirme ve Sosyal Programlar oluşturma konusunda **gerekli adımlar** atılmamıştır.
- Katılıma rağbet yoktur. **Katılımcı** yöntemlerle alınmayan kararlar, STK ve meslek odalarını harekete geçirmektedir.
- **Sosyal dışlanma** çok önemli bir sorun haline gelmiştir.
- **Mekansal ayrışma** artmaktadır.
- **Ortaklık modelleri** sosyal projeler üretilmesinin önünde engel teşkil edecek şekilde oluşturulmaktadır.
- **Çok fazla yasa ve kurum** söz konusudur ve hala kamu Kentsel Dönüşüm Yasası beklentisi içindedir.
- Dönüşüm çoğu kez **ödüllendirme** anlamı taşımaktadır.

Öneriler

Mevzuata yönelik öneriler:

- Kentsel dönüşüm, öncelikle **üst ölçekli sosyal ve ekonomik programlar** içinde düzenlenmesi gereken bir konudur.
- **Planlama mevzuatı içinde yer alan kanunlarda**, kentsel dönüşüme yönelik **düzenlemeler** ve iyileştirmeler yapılmalıdır.
- Ülkemizin, planlamaya yönelik ve birbiri ile çatışan, örtüşmeyen mevzuatını tek çatı altında toplayıp entegre edecek bir **Planlama Yasası** oluşturulmalıdır.
- Mülkiyet sorunlarını çözülmeden kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirme olanağı bulunmamaktadır. Bu nedenle, kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmiş sınırları çerçevesinde, mevcut mevzuata **mülkiyet haklarını yeniden düzenlenmesine** ihtiyaç bulunmaktadır.

Yönetim ve stratejiye yönelik öneriler:

- **Kamu sektörünün** kentsel dönüşümü gerçekleştirmedeki **rolü yeni bir anlayışla** yeniden tanımlanmalı, bu rolün sınırları genişletilmelidir.
- **Kamu**, özel sektör dönüşüm alanına yönlendirecek stratejiler benimsemeli, belli alanlarda **ateşleyici adımları** atmalı ve **kademeli olarak geri çekilmelidir**. Böylelikle **kamusal hareketten bireysel girişime giden yol** örgütlenmelidir.
- İlgili mevzuatta yetki ve yürütme gibi konularda **net bir paylaşım** bulunmalıdır.
- Dönüşüm alanındaki **aktörler ve bunların rolleri** saptanmalıdır. Bu koşutta kentsel dönüşüm alanının yönetim ve organizasyonundaki yetki ve sorumluluk açıkça tanımlanmalıdır. Özellikle Toplu Konut İdaresi, Büyükşehir belediyeleri ve yerel belediyeler arasındaki **yetki ve görev paylaşımı** netleştirilmek durumundadır.
- Yerel yönetimler mevcut yasalar ile kendilerine verilmiş yetkileri kentsel dönüşüm adına nasıl ve hangi yönde kullanacakları konusunda bilinçlendirilmelidir. Bu bağlamda, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm konusunda **geniş bir vizyona** sahip olmaları önem taşımaktadır.
- Ülkemiz koşulları yerel yönetimlerin finansal kaynaklarını güçlendirmeye elvermemektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler yeni kaynaklara yönelmek durumundadırlar. Bunun için, tüm dünyada örneğine sıkça rastlanan **"ortaklık" modelinin geliştirilmesi** ve yaygınlaştırılması önerilmektedir.
- Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm alanındaki yatırımcıların ve ortakların da içinde yer aldığı siyasi kesimlerce anlaşılıp benimsenmesi gerekmektedir. Bu nedenle, yerel yönetimler, kentsel dönüşüm uygulamalarında son derece **açık, şeffaf, katılımcı** ve demokratik bir yaklaşım sergilemelidirler.
- Yönetimsel açıdan söz sahibi olan yerel yönetimlerin, yenileme alanında **rol oynayan diğer aktörleri örgütlemesi ve dönüşüm sürecine aktif şekilde katması**, kentsel dönüşüm uygulamasını başarıya taşıyacaktır.
- Yerel yönetimler **katılımı iki şekilde örgütlemelidirler**. Birincisi, **yönetimsel ve ekonomik örgütlenmeye dahil etme** (merkezi yönetim, yatırım firmaları, kentsel gelişim firmaları, ortaklıklar, vb); ikincisi ise, **proje sürecine dahil etmedir** (yerel halk, esnaf ve çalışanlar, sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, üniversiteler, vb). Bu örgütlenmeyi de kamu örgütleri ile toplantılar, geçici işbirlikleri, bilgilendirici toplantılar, oturumlar, anketler, referandumlar, danışmanlık komiteleri ve meclisleri gibi oluşumlarla sağlamalıdır. Bu çerçevede içinde, bir yandan halkın bilinçlendirilmesi ve bilgilendirilmesi, diğer yandan yatırımcının teşvik edilerek yönlendirilmesi de yerel yönetimlerin temel görevlerinden biridir.
- Yerel yönetimler merkezi hükümet ile işbirliği içinde dönüşüm alanları içinde faaliyet göstermek isteyenlere bir takım **bürokratik kolaylıklar ve teşvikler** temin etmelidir.

Planlamaya yönelik öneriler:

- Kentsel politikaların amaçlarını yaygınlaştırmada önemli katkıları bulunan kentsel dönüşüm politikaları, **geniş kapsamlı ve üst ölçekli planlama politikalar** içerisinde ele alınmalıdır.
- Sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan **karmaşık bir yapı sergileyen** kentlerde kentsel dönüşüm, belirli bir politika, belirli bir bütünlük, teknik ve yöntemle yapılmalı; böylelikle dinamik ve eyleme dönük bir plan elde edilmelidir.
- Kentsel dönüşüm planlama ve tasarımda bütüncüllüğü ve sürdürülebilirliği yakalamalı, bunu **yaşam kalitesini artırıcı tedbirlerle** bağdaştırmalıdır. **Esas amacın yaşam kalitesini arttırmak olduğu unutulmamalıdır.**
- Yerel yönetimler yerel halkın gereksinmelerini ve bu gereksinmeleri karşılayacak araçları saptarken, yerel halk içindeki alt grupların özel gereksinmelerini de dikkate alacak ve sosyo-ekonomik koşulları iyileştirecek ortak amaçlar benimseyen **yerel programlar** geliştirmelidirler.
- Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını, imar programları paralelinde oluşturulacak belli bir kentsel dönüşüm programı doğrultusunda gerçekleştirmeleri, dönüşüm uygulamasının kurgusunda gerekli olan sistematiği oluşturmak ve dönüşüm uygulamasını başarıya taşımak açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm programları, içinde **ekonomik ve sosyal programları** da barındırmalı ve öngördüğü kararlar ile yenileme uygulamalarının temel sorunları olan sosyal ve ekonomik sorunları kendi içinde çözümlenmelidir.
- Kentsel dönüşüm **projeleri söz konusu kentsel dönüşüm programlarında öngörülen ilkeler doğrultusunda** oluşturulmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri **bütüncül bir kent planı** ile uyumlu bir yaklaşımla hazırlanmalı, **etaplar halinde ve öncelikli alanlardan** başlamak suretiyle yürütülmelidir.
- **Konut edindirme konusu ve sosyal konut-kiralık** konusunun altı iyi doldurulmalıdır. **Konut hakkı ile barınma hakkı** birbirinden ayrıştırılmalıdır.