



T.C.

**KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE
KARŞILAŞILAN SORUNLARIN AKTÖRLER
PERSPEKTİFİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ;
DÖNÜŞÜM MERAM PROJESİ
ŞÜKRAN MAHALLESİ ÖRNEĞİ**

Osman Basri ERBEK

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Aralık-2019

KONYA

Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Osman Basri ERBEK tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Sorunların Aktörler Perspektifinden Değerlendirilmesi; Dönüşüm Meram Projesi Şükran Mahallesi Örneği” adlı tez çalışması 09./12./2019 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği /oy çokluğu ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Doç. Dr. Esra YALDIZ

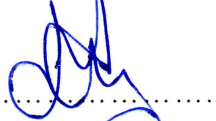
Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Neslihan SERDAROĞLU SAĞ

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Elif GÜNDÜZ

İmza



Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Saadettin Erhan KESEN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.



Osman Basri ERBEK

09.12.2019

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLARIN AKTÖRLER PERSPEKTİFİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ; DÖNÜŞÜM MERAM PROJESİ ŞÜKRAN MAHALLESİ ÖRNEĞİ

Osman Basri ERBEK

**Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Neslihan SERDAROĞLU SAĞ

2019, 179 Sayfa

Jüri

Doç. Dr. Esra YALDIZ

Dr. Öğr. Üyesi Neslihan SERDAROĞLU SAĞ

Dr. Öğr. Üyesi Elif GÜNDÜZ

Kentlerde özellikle çöküntü ya da atıl kalmış mekânlar; kentliler, kent yöneticileri ve tasarımcılar için sürekli ilgi odağı olmaktadır. Kentin yıpranan veya fonksiyonunu kaybetmiş bu alanlarında, o bölgenin sorunlarına çözüm bulma arayışları kapsamında kullanılan çeşitli müdahale yöntemleri kentsel dönüşüm adı altında toplanabilmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinden beklenen, kent için problem teşkil eden alanlarda değişimi yönlendirmede öncü rol oynamasıdır. Günümüzde farklı nitelikteki sorunların çözümüne yönelik çeşitli yöntemler kullanılarak birçok kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Bu projelerde kullanılan yöntemlere göre projenin çeşitli aşamalarında aktif rol oynayan aktörler değişiklik göstermekte ve aktörler arası ilişkiler projenin başarıya ulaşmasında önemli rol oynamaktadır. Bu tezin amacı, çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerde, afet riskli alan özelinde, kentsel dönüşüm başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamalarında belirlenen hedeflerin gerçekleşmesine yönelik aktörlerin davranış biçimlerinin ve karşılaştıkları sorunların değerlendirilmesidir. Bu tezde, literatür çalışmasından elde edilen veriler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Konya ili Meram ilçesi Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde aktif rol alan sosyal, profesyonel, finansal ve idari aktörlerle gerçekleştirilen derinlemesine görüşme sonuçları aktarılmıştır. Bu projede aktörlerin karşılaştıkları en önemli sorunların bürokrasi işlemleri, siyasi çıkarlar ve ekonomik imkânların yetersizliği olduğu belirlenmiştir. Sonuç olarak söz konusu aktörlerin karşılaşmış oldukları temel sorunlara ekonomik güçlenme, halkın bilinçlendirilmesi ve kanunların değişmesi ile çözümler getirilebileceği vurgulanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm Süreci, Kentsel Dönüşümde Aktörler, Kentsel Dönüşüm Sorunları, Şükran Mahallesi, Konya.

ABSTRACT

MS THESIS

EVALUATION OF THE PROBLEMS PROVIDED DURING URBAN TRANSFORMATION FROM THE ACTORS PERSPECTIVE; TRANSFORMATION OF MERAM PROJECT ŞÜKRAN NEIGHBORHOOD EXAMPLE

Osman Basri ERBEK

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of City And Regional Planning**

Advisor: Asst. Prof. Dr Neslihan SERDAROĞLU SAĞ

2019, 179 Pages

Jury

**Assoc. Prof. Dr. Esra YALDIZ
Asst. Prof. Dr. Neslihan SERDAROĞLU SAĞ
Asst. Prof. Dr. Üyesi Elif GÜNDÜZ**

In cities, especially the collapse or idle places; It is a constant focus of interest for urban residents, city managers and designers. In these areas of the city that are worn out or lost their functions, various intervention methods used in the search for solutions to the problems of that region can be gathered under the name of urban transformation. What is expected from urban regeneration projects is to play a leading role in directing change in areas that are problematic for the city. Today, many urban transformation projects have been realized by using various methods to solve different problems. According to the methods used in these projects, actors playing active roles in various stages of the project vary and inter-actor relations play an important role in the success of the project. The aim of this thesis is to evaluate the actors' behaviors and the problems they face in order to achieve the targets set in the beginning of the urban transformation, planning, financing and implementation stages in the region that has become a depression area, especially in the area of disaster risk. In this thesis, the data obtained from the literature study was carried out. The results of the in-depth interviews conducted with social, professional, financial and administrative actors actively involved in the Disaster Risk Area Urban Transformation Project of Şükran District of Meram District of Konya Province were presented. In this project, the most important problems faced by the actors were determined as bureaucracy, political interests and insufficient economic opportunities. As a result, it was emphasized that the main problems faced by these actors could be solved by economic empowerment, public awareness and changing laws.

Keywords: Urban Regeneration Regeneration Process, Actors in Urban Regeneration, Urban Regeneration, Problems, Şükran Neighborhood, Konya.

ÖNSÖZ

Çalışmalarım sırasında bana anlayış gösteren, güler yüzlülüğünü ve yardımlarını bir an için bile eksik etmeyen, değerli eleştirileri ile tezimi başarı ile tamamlamamda büyük pay sahibi olan tez danışmanım Konya Teknik Üniversitesi Mimarlık ve Tasarım Fakültesi Öğretim Üyesi Sayın Dr. Öğr. Üyesi Neslihan SERDAROĞLU SAĞ' a sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Bu sürecin zorluklarını maddi ve manevi olarak benimle birlikte yaşayan, anlayışı ve desteğiyle her zaman arkamda olduğumu hissettiğim Sevgili Eşim Uzm. Fizyoterapist Esin ERBEK'e,

Tez yazımı esnasında, uyanık olduğu her vakit kucağımdan inmeyerek babasına destek olan 19 aylık oğlum Yusuf Emir ERBEK'e,

Bu süreçte her türlü ve her zaman yanımda olan manevi destekçilerim Annelerim Nurşen ERBEK, Gülizar KAYHAN ve Babalarım Nurettin ERBEK ve Mehmet KAYHAN'a,

Sonsuz şükranlarımı ve sevgilerimi sunarım.

Osman Basri ERBEK
KONYA-2019

“Sonraki alışmalar için bir basamak olması ümidiyle...”

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER	viii
SİMGELER VE KISALTMALAR	x
ŞEKİLLER LİSTESİ	xi
ÇİZELGELER LİSTESİ	xiv
1. GİRİŞ	1
1.1. Tezin Amacı ve Önemi	1
1.2. Tezin Kapsamı	2
1.3. Literatür Özeti	4
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI.....	6
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	6
2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi	8
2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci.....	13
2.3.1. Dünya Örnekleri.....	16
2.3.1.1. İspanya-Barcelona- Ciutat Vella	17
2.3.1.2. İngiltere-Liverpool-King’s Dock	22
2.3.1.3. Çin-Shanghai- Xintiandi	26
2.3.1.4. Güney Afrika-Johannesburg	32
2.3.1.5. Almanya-Ruhr Gebiet	37
2.3.2. Türkiye Örnekleri.....	43
2.3.2.1. İstanbul-Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi	44
2.3.2.2. Bursa-Soğanlı Kentsel Dönüşüm Projesi	49
2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler.....	55
2.5. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar	57
2.6. Bölüm Sonucu.....	60
3. MATERYAL VE YÖNTEM.....	66
3.1. Araştırma Soru ve Hipotezleri	66
3.2. Materyal ve Yöntem.....	67
4. ALAN ÇALIŞMASI.....	70
4.1. Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Bilgiler	70
4.1.1. Alanın Konumu.....	71
4.1.2. Alanın Yerleşim Tarihi	72
4.1.3. Tescilli Yapılar-Sivil Mimari Örnekleri	73
4.1.4. Alandaki Fiziki Çevre -Yapılaşma Durumu	78

4.1.5. Alanın Sosyal Durumu.....	82
4.2. Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Süreci	83
4.2.1. Başlangıç Aşaması	83
4.2.2. Planlama Aşaması	87
4.2.3. Finansman Aşaması	97
4.2.4. Uygulama Aşaması	98
4.3. Derinlemesine Görüşmelerden Elde Edilen Bulgular	105
4.3.1. Başlangıç Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler	108
4.3.2. Planlama Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler	115
4.3.3. Finansman Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler	121
4.3.4. Uygulama Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler	127
4.4. Bölüm Sonucu ve Tartışmalar.....	136
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	141
5.1. Sonuçlar	141
5.2. Öneriler	144
KAYNAKLAR	146
EKLER	155
ÖZGEÇMİŞ	165

SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

m ²	:	Metrekare
m	:	Metre
Ha	:	Hektar
RMB	:	Renminbi (Çin para birimi)
£	:	Euro (Avrupa Para Birimi)
R	:	Rand (Güney Afrika Para Birimi)

Kısaltmalar

RDA	:	Bölgesel Gelişme Ajansı (Regional Development Agency)
URC	:	Kent Yenileme Şirketi (Urban Renewal Company)
SOLL	:	Shui On Land Limited Şirketi (Shui On Land Limited)
ABD	:	Amerika Birleşik Devletleri
CID	:	Şehir Geliştirme Bölgeleri (City Improvement Districts)
JDA	:	Johannesburg Geliştirme Ajansı (Johannesburg Development Agency)
ÇDP	:	Çevre Düzeni Planı
NİP	:	Nazım İmar Planı
UİP	:	Uygulama İmar Planı
BRT	:	Hızlı Otobüs Sistemi (Bus Rapid System)
İBB	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
TOKİ	:	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
STK	:	Sivil Toplum Kuruluşu

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.1. Tez akış şeması.....	3
Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm süreçleri	15
Şekil 2.2. Tez kapsamında incelenen örnek kentsel dönüşüm proje alanlarının konumları	16
Şekil 2.3. Proje alanının konumu.....	17
Şekil 2.4. Ciutat Vella'nın dört bölgesi.....	19
Şekil 2.5. Projedeki sermayenin taraf yüzdeleri	21
Şekil 2.6. Konut bloklarının yeniden tasarlanması.....	21
Şekil 2.7. Şehir deniz ilişkisini güçlendirmeye yönelik projelerden biri olan “Olimpiyat Köyü Projesi” öncesi ve sonrası	22
Şekil 2.8. Proje alanının kent içindeki konumu.....	22
Şekil 2.9. Liverpool kent merkezi yenileme grubunun stratejik yenileme çerçevesine göre belirlemiş olduğu temel uygulama alanları.....	25
Şekil 2.10. Proje alanının a-1960 yılındaki eski hali ve b-2012 yılındaki yeni hali.....	25
Şekil 2.11. Proje alanının kent içindeki konumu.....	26
Şekil 2.12. Tarihi Shikumen evleri.....	27
Şekil 2.13. Proje alanının çevresi	27
Şekil 2.14. Şangay kent merkezindeki Luwan bölgesinin konumu.....	28
Şekil 2.15. Proje alanı imar planı fonksiyonları	29
Şekil 2.16. Proje etapları.....	29
Şekil 2.17. Fonksiyonel bölgeleme.....	30
Şekil 2.18. SOLL şirketine iş karşılığı verilen alan.....	31
Şekil 2.19. Tarihi Shikumen evleri a-eski ve b-yeni sokak görüntüsü	32
Şekil 2.20. Johannesburg'un konumu	33
Şekil 2.21. Proje alanındaki terk edilmiş yapılar.....	34
Şekil 2.22. Johannesburg şehir geliştirme bölgeleri	35
Şekil 2.23. Süreç içerisinde yenilenen yapılar ve yeniden düzenlenen alanlar	36
Şekil 2.24. Kent içi entegre toplu ulaşım sistemi	37
Şekil 2.25. Proje alanının konumu.....	37
Şekil 2.26. Proje kapsamında yapılan master plana ait 5 alt bölge ve 7 yeşil koridor ..	38
Şekil 2.27. Proje alanındaki endüstriyel yapının çok fonksiyonlu olarak projelendirilmesi ile gerçekleşen özel sektör yatırımı	40
Şekil 2.28. Sergi parkları (a), bölgesel açık alan geçiş noktaları (b).....	42

Şekil 2.29. Bağımsız olarak geliştirilen projeler	42
Şekil 2.30. Alanda bulunan bir endüstriyel yapının proje sonrası kullanımı	43
Şekil 2.31. Sulukule kentsel dönüşüm alanının kent içindeki konumu	45
Şekil 2.32. Proje öncesi mevcut yapı stoğu	46
Şekil 2.33. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi	47
Şekil 2.34. Proje alanının değişim süreci	48
Şekil 2.35. Proje alanındaki hak sahiplerinin taşındığı bölgeler	49
Şekil 2.36. “Osmangazi Kentsel Dönüşüm Master Planı” analizlerinden bazıları	50
Şekil 2.37. Riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları	50
Şekil 2.38. Proje alanının dönüşüm öncesi (a) ve dönüşüm sonrası (b) uygulama imar planları	51
Şekil 2.39. Proje alanının kent içindeki konumu	51
Şekil 2.40. Projenin finans sistemi	52
Şekil 2.41. Soğanlı Mahallesi 1/1000 ölçekli Kentsel tasarım projesi	52
Şekil 2.42. Projenin uygulama etapları	53
Şekil 2.43. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi taşıma yöntemi	54
Şekil 2.44. Proje alanının değişim süreci	54
Şekil 4.1. “Dönüşüm Meram Projesi” sınırları	70
Şekil 4.2. Proje alanının konumu	71
Şekil 4.3. Proje alanı çevresine yürüyüş mesafeleri	72
Şekil 4.4. Proje alanındaki iç ve dış kale sur hattı maketi	73
Şekil 4.5. Proje alanındaki anıtsal yapı örnekleri	74
Şekil 4.6. Proje alanındaki sivil mimari örnekleri	75
Şekil 4.7. Şükran Mahallesi’ndeki anıtsal yapıların mülkiyet durumu	76
Şekil 4.8. Proje alanındaki sivil mimarlık örnekleri	76
Şekil 4.9. Alandaki tescilli yapıların konumları	77
Şekil 4.10. Şükran Mahallesi Riskli Alan sınırını gösteren ortofoto görüntüsü	78
Şekil 4.11. Proje kapsamındaki ada ve parseller	79
Şekil 4.12. Şükran Mahallesindeki mevcut yapı stoğu	80
Şekil 4.13. Kaldırımlara park etmiş araçlar	81
Şekil 4.14. Tahliye edilmiş, yıkılmayı bekleyen yapılar	81
Şekil 4.15. Yıkım işlemleri	82
Şekil 4.16. Şükran Mahallesindeki nüfus değişimi	83
Şekil 4.17. A-yapı fonksiyonu ve b-yapı kalitesi analizi	84

Şekil 4.18. Kentsel dönüşüm master planı ve öncelik bölgeleri	84
Şekil 4.19. Analiz çalışmaları a-mülkiyet analizi, b- rayiç değer analizi,	85
Şekil 4.20. Analiz çalışmaları e- yapı fonksiyon analizi, f- parsel değeri analizi,	86
Şekil 4.21. Proje alanının 1969 yılındaki uygulama imar planı	88
Şekil 4.22. Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut UIP	89
Şekil 4.23. Proje alanına yönelik Uygulama İmar Planı tasarım çalışmaları	91
Şekil 4.24. Kentsel dönüşüm Uygulama İmar Planı.....	92
Şekil 4.25. İmar hakkı transferi yapılan alanlar arası mesafe	93
Şekil 4.26. Kentsel Dönüşüm öncesi ve sonrasındaki toplam inşaat alanları	94
Şekil 4.27. Proje sonrası yapılan planlama ile parsel bazında zemindeki yeşil alan artışı	95
Şekil 4.28. Kentsel tasarım projesine ait görseller	96
Şekil 4.29. Alandaki gayrimenkulleri değerlendirilme formu	97
Şekil 4.30. Proje alanının uygulama etapları	98
Şekil 4.31. Tahliye edilen yapıların yıkılmadan önceki son durumu	99
Şekil 4.32. Proje alanındaki yıkım işlemlerine ilişkin fotoğraflar	100
Şekil 4.33. Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi planlama ve uygulama süreci	101
Şekil 4.34. Kazı çalışmalarında kültür varlığı bulunan imar adaları	103
Şekil 4.35. Proje alanındaki anlaşma sağlanan parseller	104
Şekil 4.36. Proje geneli malik sayısı baz alınan anlaşma oranı grafiği	105
Şekil 4.37. Derinlemesine görüşme formlarının analizi için oluşturulan Pareto Çizgisi	107
Şekil 4.38. Projede yaşanan en önemli problemlere yönelik puanlar ve Pareto eğrisi. 134	
Şekil 4.39. Projenin olumlu yönlerine yönelik puanlar ve Pareto eğrisi	135
Şekil 4.40. Proje aşamaları ve aktör sınıflarına göre olumlu ve olumsuz değerlendirmeler	138

ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün tarihsel gelişim süreci	12
Çizelge 2.2. Tez kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm projelerinin nitelikleri	17
Çizelge 2.3. Kentsel dönüşüm projelerindeki başlıca sorunlar.....	60
Çizelge 2.4. Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları	65
Çizelge 3.1. Proje aşamalarına yönelik oluşturulan sorular	68
Çizelge 4.1. Görüşme yapılan aktörler	106
Çizelge 4.2. Sözel cevapların nümerik (sayısal) olarak değerlendirilmesi.....	107



1. GİRİŞ

Kentler yaşayan dinamik bir organizma olarak sürekli değişken ve hareketli bir yapıya sahiptirler. Kent nüfuslarının artış göstermesine paralel olarak ortaya çıkan fiziksel bozulma, sosyal ayrışma ve bozulma, ekonomik çöküntü gibi kentsel problemler, yer, zaman, mekân, vb. parametrelere bağlı olarak çeşitliliğini arttırmaktadır. Artan bu problemlere paralel olarak kent yöneticileri, meslek adamları, halk, girişimciler, sivil toplum kuruluşları, şehir plancıları, mimarlar, vb. gibi kentin şekillenmesinde etkin rol oynayan aktörler de aynı şekilde çözüm arayışları içerisinde olmuşlardır. Bu çözüm arayışlarının sonucunda ortaya çıkan ürünlerden birisi de kentsel dönüşümdür.

Kentsel dönüşümün, her kenti kendi özelliklerine göre değerlendirip çözüm önerilerini ona göre oluşturmakta ve geliştirmektedir. Bu nedenle kentsel problemlerin yaşandığı alanlara yönelik olarak uygulanan kentsel dönüşüm politikaları, stratejileri ve uygulamaları farklılık göstermektedir. Özetle kentsel dönüşümün asıl özelliği alana özgü olmasıdır.

Kentsel dönüşüm karmaşık bir yapıya sahiptir. Bunun nedeni çok aktörlü ve ortaklı olmasıdır. Dünyada ve Türkiye'deki çeşitli kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde kentsel dönüşüm süreci içerisindeki aktörler arasındaki ilişkilerden kaynaklı çeşitli problemlerle karşılaştığı söylenebilir. Bu noktadan hareketle, kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan problemlerin aktörler özelinde değerlendirmelerinin yapılması bu tezin temelini oluşturmaktadır.

1.1. Tezin Amacı ve Önemi

Türkiye'de devam eden kentsel dönüşüm uygulamalarında proje sürecine halkın, sivil toplum kuruluşlarının, alanında uzman kişilerin ve kurumların dâhil edilmesi, anlaşmaların sağlanması, gayrimenkul geliştirmenin yönlendirilmesi, artan değerlerin paylaşımı, proje sonrasında oluşan mekân kullanımını ve kalitesi konularında sorunlarla karşılaştığı gözlemlenmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin sorumluluklarını ve yetki alanlarını özümseme, sorun alanlarıyla ilişkilendirme ve diğer aktörlerin karşılaşılabileceği sorunların farkında olma durumlarına yönelik değerlendirmeler önem taşımaktadır. Bu kapsamda, tez çalışmasında çöküntü alanı haline gelmiş olan Konya ili Meram ilçesi

Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi özelinde başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamalarında yer alan/almaması gereken aktörlerin karşılaştıkları sorunların değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

1.2. Tezin Kapsamı

Bu tez kapsamında,

Birinci bölümde; problem tanımı ve temel sorular, tezin amacı önemi ve kapsamı, tanımlanmıştır.

İkinci bölümde, kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler, kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılan sorunlar ve aktörlerin karşılaştıkları problemler ile ilgili literatür taraması yapılmıştır.

Üçüncü bölümünde, tezin materyal ve yöntemi açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde, tezin amaçları doğrultusunda kentsel dönüşüm projesi örneklem alanında bulgular ve tartışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu seçim yapılırken; çok aktörlü, kent için oldukça önemli, yeraltı ve yerüstü kültürel mirasa sahip, fiziksel ve sosyal problemlerin çok olduğu ve kamuoyu tarafından dönüştürülmesinin mümkün olmadığı ifade edilen bir proje alanının çalışmanın amacına uygun olacağı görüşünden hareketle, proje niteliği bakımından da ulusal anlamda ilk örneklerden olan “Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi” seçilerek projeye ilişkin değerlendirmeler gerçekleştirilmiştir.

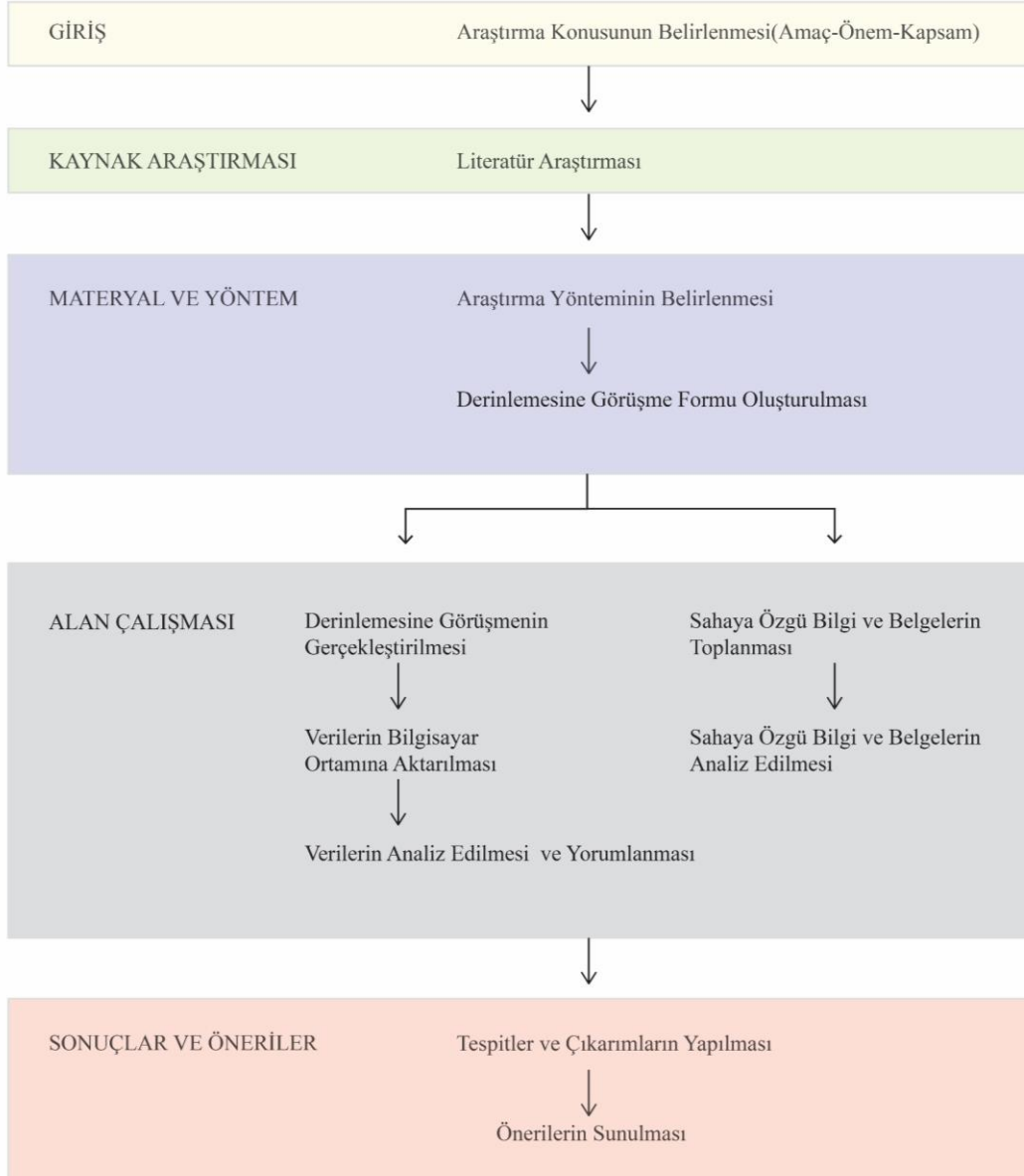
Beşinci ve son bölümünde, sonuç ve sorunların çözümüne yönelik öneriler aktarılmıştır.

Tezde farklı sınırlılıklar da bulunmaktadır. Bu tezin;

- Kavramsal sınırını; kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşüm uygulamaları ve karşılaşılan sorunlar ve bu projelerde aktif rol oynayan aktörler ve karşılaştıkları sorunlar,
- Mekân sınırını; Konya ili Meram İlçesi Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı,
- Zaman sınırını; alan çalışmasına ilişkin Ocak 2019- Mart 2019 tarihleri arasında gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeler, proje alanına ilişkin 2017-

2019 yılları arasındaki dönüşüm çalışmalarından elde edilen veriler oluşturmaktadır.

Tez akış şeması Şekil 1.1’de görülmektedir.



Şekil 1.1. Tez akış şeması

1.3. Literatür Özeti

Tez çalışmasında literatür araştırması için Dünya ve Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci; (Roberts ve Sykes, 2000; Akkar, 2006; Ay, 2012; Tallon, 2013; Ruming, 2016), Türkiye’de yapılan uygulamalarda süreci etkileyen dinamikler; (Bal, 2008; Yılmaz, 2009; Ayseli, 2010; Çaçtaş, 2014), merkezi yönetimler tarafından çıkarılan yasa ve yönetmelikler ile bu yasalarda tanımlanan aktörlerin yetki ve sorumlulukları; (Üstün, 2009; Aydınli ve Kaya, 2013; Öngören ve Çolak., 2013) konularına ilişkin yapılan çalışmalara odaklanılmıştır.

Şisman ve Kibaroglu (2009) çalışmalarında, kentsel dönüşüm, sürekli değişken bir mekanizmaya sahip olan şehirin mevcut yapısının onarılması veya yenilenmesi için yapılan uygulamaları içine alan genel bir kavram olduğunu, kentlerin, zaman içerisinde artan nüfus, kontrolsüz gelişme, doğal afetler ve buna bağlı olarak ortaya çıkan çeşitli sorunlar yüzünden fonksiyonunu kaybedip, yıpranıp ve köhneleştiğini ve bunun sonucunda kentlerde yeniden yapılandırmayı sağlamak için kentsel dönüşüm faaliyetlerinin gerekli olduğunu ve yenileme (renewal), koruma (conservation), sağlıklaştırma (rehabilitation), yeniden geliştirme (redevelopment), yeniden canlandırma (revitalization), temizleme (clearance), düzenleme (improvement), tazeleme-parlatma (refurbishment) ve boşlukları doldurarak geliştirme (infill development) gibi farklı uygulama biçimlerini içinde barındırdığını ifade etmiştir.

Amirtahmasebi ve ark. (2016), kentsel arazinin dönüşümü (regenerating urban land) isimli kitaplarında, kentsel dönüşüm sürecini genel olarak, başlangıç, planlama, finansman ve uygulama olmak üzere dört ana başlık altında tanımlanabilir şekilde ifade etmişlerdir. Kentsel dönüşüm sürecinin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi için anahtar cümle olarak “sürece dâhil olan tüm paydaşların menfaatlerini yeterince sağlamaktır” olarak ifade edilmiştir. Bu kapsamda, projelerde kamu (yol, park, kültürel alanlar vs.) ve özel sektör (ofisler, mağazalar, alışveriş merkezleri, oteller vs.) yatırımlarının dengesinin önemli olduğu ifade edilmiş ve her aşamaya ilişkin değerlendirmeler aktarılmıştır.

Demirsoy (2006) çalışmasında, kentsel dönüşüm projesi uygulama aşamasının; kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin mülkiyet yapısına, özelliklerine, örgütlenme modeline, ana aktörlerine, finansman modeline ve daha birçok parametreye göre değişiklik gösterdiğini ifade etmiştir. Bu parametreler ve kentsel dönüşüm süreci

farklı ülkelerde farklı uygulamalarla karşılaşılmamasına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm projeleri savaş sonrası yeniden geliştirme, tarihi kent merkezlerinin, afet riskli alanların, konut, sanayi ve liman bölgelerinin yeniden canlandırılması, geliştirilmesi, yaşanabilir mekân kalitesi yüksek alanlar haline getirilmesi durumlarına göre farklı süreçlerle yönetildiği belirtilmiştir. Çalışma kapsamında afet riskli alan özelinde Trafalgar Meydanı ve Beyrut kent merkezi kentsel dönüşüm projelerinin süreçleri aktarılmıştır.

Sağır (2009) çalışmasında, kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya konulması çok daha zorlu ve kapsamlı bir işlerdir. Her kentin dönüşmeye karşı direnen çeşitli mekanizmaları bulunmaktadır. Bu direnç mekanizmaları; yapıların teknik ömürlerinin yüksek olması (Bu yapıların dönüştürülmesinin maliyeti yüksektir), yapıların mimari değer taşıması, her yapının sembol haline gelmesi, işaretler oluşturması (kentin tarihi dokusunun korunması zor ve uzun bir süreci kapsamaktadır), parçalanmış mülkiyet yapısı, imar haklarının sınırlanmış olması olarak ifade etmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bu bölümde kentsel dönüşüm ile ilgili tanımlamalar, kentsel dönüşümün tarihi gelişim süreci, çeşitli kentsel dönüşüm örnekleri, kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler, kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin yetki, sorumlulukları ve sorunları incelenmiş olup, son kısımda ise bölüm sonucu olarak genel değerlendirme yapılmıştır.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentlerde hem yeni hem de eski-köhnemiş ya da âtil kalmış mekânlar kentliler, kent yöneticileri ve tasarımcılar için yaşam alanlarının oluşturulması ve geliştirilmesinde sürekli ilgi odağı olmaktadır. Kentin çöküntü alanlarında, o bölgenin sorunlarına çözüm bulmak için kullanılan çeşitli müdahale yöntemleri kentsel dönüşüm adı altında toplanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin farklı tanımlamalar bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm cazip ve güzel yaşanabilir bir kent oluşturmak için gerekli her şey olarak tanımlanmaktadır (Ham, 1965).

Lichfield (1992) ise kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma olarak tanımlamaktadır.

Roberts ve Sykes (2000) ve Roberts ve ark. (2016) kentsel dönüşümü; “değişime konu olan alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlama amacı güden ve kentsel problemlerin çözümünü sağlayan kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylemdir” şeklinde tanımlamaktadır.

Couch ve Fraser (2003) kentsel dönüşümü; ekonomik aktivitelerin azaldığı yerde tekrardan bir büyüme için duyulan kaygı, sosyal yapının tahribata uğradığı yerde sosyal fonksiyonların restorasyonu ya da dışlamanın olduğu yerde bir sosyal dâhil etme çabası ve fiziksel mekânın kalitesinin artırılması ya da ekolojik dengenin bozulması ile doğan tahribatın düzeltilmesi şeklinde tanımlamaktadır. Bu yaklaşım kentsel alanların tekrar

değerlendirilmesi ve konut stratejilerinin belirlenmesine yönelik çabaların gözden geçirilmesini sağlamaktadır.

Devingen bir yapıya sahip olan kentlerin, sürekli büyüme olgusuyla karşılaşmaları, demografik, ekonomik, sosyal, fiziksel yapısında önemli değişimlere neden olmaktadır. Kentsel mekândaki bu yeniden yapılanma ile oluşan değişim ve dönüşümler; kimi zaman mekân ve yaşam kalitesini artırıcı yönde olurken, kimi zaman da mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel ve fiziksel anlamda çöküntüye uğraması ve bozulması olarak kendini gösterir. Kısacası kentler, bugünkü sorunların odak noktaları olmakta ve gelecekteki yaşam biçimi ve kalitesini de belirlemektedirler (Karaman, 2003; Thorns, 2004; Akkar, 2006).

Polat ve Dostoğlu (2007) ve Keleş (2004) Kentsel dönüşümü, bir kentin belli bir kısmının veya tümünün değişmesi, başka bir forma girmesi şeklinde tanımlamaktadır.

Kentsel dönüşümün amacını kent için önem arz eden, ancak çeşitli nedenlerle çöküntüye uğramış, köhnemiş, eskimiş, bozulmuş ya da bu süreçlerin henüz yaşanmakta olduğu kent parçalarının yeniden hayata döndürülmesi olduğunu ifade etmektedir (Özden (2008).

Kentsel dönüşümün bir süreç olduğunu ifade eden tanımlar bulunmaktadır. Bu bağlamda, kentsel faaliyetlerde yaşanan uzun süreli değişim sürecini kapsayan bu değişim sürecindeki mekânsal ve sosyal yapılarıdaki değişimler, planlama ve planlamayı yönlendiren baskılarla ilgilenen, mevcut düzenin dışında yenilikçi yaklaşımlar kentsel dönüşüm olarak tanımlanmaktadır (Yang, 2010).

Yerinde dönüşüm; Kent içerisinde gelişme dinamiklerine ve gereksinimlerine cevap veremeyen kentsel alanların belirli bir stratejik eylem planı doğrultusunda kullanıcılarının beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayacak biçimde yeniden işlev kazandırılarak kente kazandırılmasıdır (Ayseli, 2010).

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesine ve kent yapısının sahip olduğu problemlere yönelik olarak farklı müdahale biçimlerini içerisinde toplayan genel bir kavramdır. Kentsel yenileşme, çok farklı evrelerden geçmiş, farklı fiziksel, toplumsal ve ekonomik uygulamalar sonucunda bugünkü halini almıştır (Serdaroğlu Sağ, 2011).

Kentsel dönüşüm; çeşitli aktörlerin yer alabildiği, sosyo-ekonomik pek çok kent planlama eyleminin; yasalar, politikalar, ekonomik karar ve tercihlerle ilişkilendirildiği eylemler bütünüdür (Kalağan ve Çiftçi, 2012).

2.2. Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm kavramı, batı ülkelerindeki şehirlerde ekonomik ve sosyal açıdan problemli olan bölgelerin yeniden kente kazandırılmasına yönelik çabaların sonucunda ortaya çıkmıştır. Şehirlerde, çeşitli nedenlerden dolayı terk edilen ve maddi durumu iyi olmayan kullanıcıların yaşamını devam ettirdiği konut alanları, liman çevreleri ve sanayi alanları kentsel dönüşüm projelerinin ilk uygulanmaya başladığı alanlardır. (Uyar, 2009).

Dünya deneyimlerinde, kent-içi alanların dönüşümü, 19. yy Avrupa'sındaki kentsel büyüme hareketi sebebiyle yıkıp yeniden yapma amacı taşıyan “*kentsel yenileme*” yaklaşımı ile ortaya çıkmıştır. 19.yy'da kamu sektörü öncülüğünde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci, İngiltere'de 1851 Konut Kanunu (sosyal konut sıhhileştirme) ve Fransa'da 1851-1873 büyük çapta kamulaştırma, yıkarak geniş alanlar açma ve yeniden yapma şeklindeki kentsel yenileme stratejisine sahip “*Haussman Operasyonları*” olmak üzere iki temel unsura dayanır (Gürler, 2003; Akkar, 2006). 1800'lerin ortasından, 1945'lere kadar, kentlerdeki fiziksel ve toplumsal bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi, *kentsel yenileme* olmuştur.

Sanayi kentlerinde endüstri devriminden sonra ilk kentsel dönüşüm projeleri, kamusal alanların artırılmasını sağlamayı amaçlamıştır. 19. yy'ın ilk yarısında kente doğayı getirmeye çalışan “Park Hareketi” ve kentlerin merkezlerinde geniş cadde ve bulvarların açılmasını hedefleyen kentsel yenileme projeleri ortaya çıkmıştır. 1850 ile 1860 yılları arasında Paris Valisi Baron Georges-Eugène Haussmann öncülüğünde yapılan uygulamalar ile kentin merkezinde büyük çaplı yıkımlar gerçekleştirmiş, geniş cadde ve bulvarlar açılmış, ışınal yol ağı planlanmış ve ana ulaşım arterleri kent çeperindeki parklara bağlanmıştır (Akkar, 2006).

Avrupa'daki yaşanan dönüşüm çalışmalarına paralel olarak (1910) Amerika'da Güzel Kent Hareketi ortaya çıkmıştır. Kentlerdeki kütüphane, mahkeme binaları, müzeler, belediye binaları gibi kamu kurumlarına ait yapıların cephe alacağı şekilde geniş

cadde ve bulvarlar açılarak kentlerin merkezi yenilenmiştir. Bu yenileme uygulamaları daha sonra sefalet yuvaları olarak adlandırılan nitelsiz konut dokusunun yıkılıp yeniden yapılması sürecini içeren alanların temizlenmesiyle (*slum clearance*), kentleşmenin kent dışına yayılmaya başladığı 1919-1939 döneminde de aldığı eleştirilere rağmen devam etmiştir (Gibson ve Kocabaş, 2002).

Kentlerdeki dönüşüm stratejilerine öncülük eden diğer bir gelişme ise 20.yy'ın ilk yarısında İngiltere'deki Ebenezer Howard'ın "*Bahçe Kent Hareketi*"ne paralel olarak gelişen modernist harekettir (Polat ve Dostoğlu, 2007). Bu hareket sonucunda kentlerde desantralizasyon etkisi yaşanmış, kentler çeperlere doğru yayılmaya başlamıştır.

II. Dünya savaşı sonrası, Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar ve endüstriyel gelişmeler ile "*kentlerin yeniden inşası*" stratejisi gündeme gelmiştir. Yapılan planlar sonucu, kent içi alanlarda öncelikle, geleneksel kent merkezleri yıkılarak, yoksul grupların uzaklaştırılması ile tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar haline getirilmiştir (Tiesdell ve ark., 1996; Erden, 2003). Bu noktada sosyal boyutun göz ardı edildiği, fiziki müdahalelerin ağırlıklı olduğu dönüşüm yaklaşımları uygulanmıştır.

1960 ve 1970'lerin başları "*kentsel iyileştirme*" ve "*kentsel yenileme*" projelerine öncelik verilen yıllardır. 1950'lerin temizleme operasyonlarına karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu yerel yönetimler ve merkezi hükümet tarafından, bireylerin eşitliğine dayanan ve bireylerin kararlara katılımının savunulduğu "*kentsel sağlıklaştırmanın ve kentsel yeniden canlandırmanın*" gerekliliği kabul görmeye başlamıştır (Erden, 2003). Bu dönemde daha çok toplumsal sorunlara duyarlı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve dönüşüm projeleri geliştirilmiştir.

1970'li yılların başında en önemli planlama pratiğindeki görülen en önemli farklılık, fiziksel ve sosyal alanların arasındaki karşılıklı etkileşimin farkına varılmasıdır. 1980'lerde, konut üretimi, sanayi, yönetim, işgücü niteliği, sosyal beklentiler, teknolojik yapı ve coğrafi hareketlilik gibi birçok alanda postfordist yeni ekonomik yapılanma ile birlikte esneklik gündeme gelmiştir. Bu esnek yapılanma, özelleştirme politikaları ve yeni teknolojilerin kullanımı ile kentsel kullanımlarda bir değişimle merkezden çevreye yayılmalara neden olarak merkezi alanlarda dönüşüm gereksinimini doğurmuştur (Özden, 2002; Thorns, 2004).

1980'ler kentsel dönüşümde önemli değişimlerin olduğu bir dönemdir. “*Kentsel yeniden geliştirme*” ve “*Kentsel Rönesans*” politikası kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. Bu dönem kentsel dönüşümde öncü projelerin olduğu, geniş alanları kapsayan, kentsel işlev çeşitliliği içeren, kamu yararından çok yatırımcının karını ön plana çıkaran ve çöküntü bölgelerine yeni imajlar yükleyerek kentlerin pazarlanmasını sağlayan bir dönem olmuştur (Akkar, 2006).

1990'larla birlikte kentsel dönüşüm fikri daha önceki dönem (yenileme, yeniden geliştirme, canlandırma vb.) yaklaşımlarından farklılaşmış ve giderek yerel toplulukların katılımı ön plana çıkmış toplum tabanlı projeler üretilmekte ve sadece yıkım değil, kentsel mirasın korunması da önemseyen bir çerçeve kazanmıştır (Ağartan, 2007; Serdaroğlu Sağ, 2011).

1990 sonrasında sürdürülebilirlik tartışmaları kentsel dönüşüm yaklaşımı da değiştirmiştir. Avrupa Kentsel Şartı ile 1992 tarihinde “*İdeal Kent*” tanımlaması yapılarak modern gelişme ile tarihi mirasın korunması arasındaki dengenin korunabildiği, eskiyi tahrip etmeden yeniyi bütünleşen, sürdürülebilir kalkınma ilkelerini gözetilen bir yaklaşım geliştirilmiştir. Küreselleşen dünyada, kamu yatırımlarından en fazla payı alabilmek için yerel yönetimler parçacıl projelerle, kentsel dönüşümü yönlendirmeye başlamış, dönüşümün amacı kamu yararından, ticarileşme ve maksimum kar elde etme amacına kaymıştır (Newman, 2004; Polat ve Dostoğlu, 2007).

Özellikle kentlere yeni imajlar kazandırmaktan çok, kentlerin var olan tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak imajları kullanılmaktadır. Bu bakış açısı, kentsel dönüşümde “*kentsel koruma*” kavramının ön plana çıkmasına neden olmuştur (Akkar, 2006).

2000'li yıllardan sonra, sanayileşme sonrası küresel şehirlerden sürdürülebilir şehirlere, rekabetçi bölgelere ve bilgi şehirlerine geçiş, kentsel araştırmalarda kentsel dönüşüm sürecini önemli ölçüde yönlendirmiştir. Bu gelişmeye paralel olarak, kentlerde yeniden yapılandırma ve kentsel dönüşüm yaklaşımlarını yeniden tanımlanma ihtiyacı doğmuştur. Bu yaklaşımlar, hem örgütsel hem de mekânsal düzeyde stratejik modeller geliştirilmesi ile ortaya çıkan “bütünleşmiş kentsel dönüşüm” üzerine odaklanmaktadır. Gündemdeki tartışmalar, tarihi ve kültürel mirasın korunmasına, sürdürülebilir kentsel kalkınmanın bütünleştirilmesine ve kentsel dönüşümde kültürel üretkenliğe

odaklanmıştır. Bu yıllarda, mirasın korunmasını akıllı yeşil şehirler ve üretken şehirler oluşturmak için ortaya çıkan yaklaşımlarla ilişkilendiren bir yöntemin geliştirilmesi, kentsel dönüşümde temel bir zorluk olarak kabul edilmiştir (Gülersoy ve Gürler, 2011).

Kentsel dönüşümün tarihi gelişimi Çizelge 2.1'de özetlenmiştir.



Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün tarihsel gelişim süreci
(Roberts, 2000; Ataöv ve Osmay, 2007; Serdaroglu Sağ, 2011)

Dönem Strateji Türü	1950'ler Yeniden İnşaa (Reconstruction)	1960'lar Yeniden Canlandırma (Revitalisation)	1970'ler Yenileme (Renewal)	1980'ler Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	1990'lar Yeniden Oluşum Regeneration	2000'ler Yenileşme ve Kentsel Projeler Regeneration And Urban Projects
Temel Strateji ve Yönleş	Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastur plana dayalı olarak yeniden inşası ve banliyölerin büyümesi	1950'lerin temasının devam ettirilmesi, çevre yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Banliyö gelişmelerinin devam etmesi, mekânın kendi koşullarında yenilenmesine ve mahalle yenileşmesine odaklanma	Kent projelerinin dışında birçok önemli gelişim ve tekrar gelişim şemaları, tetikleyici projeler	Politika ve uygulamalarda daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş sorunlara daha fazla vurgu	Bölgesel yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması), stratejik planlamada inovasyon düşüncesi
Aktörler ve Finansman Sahipleri	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör girişimcileri	Kamu ve özel sektör arasında dengelerin kurulmaya başlanması	Özel sektörün artan rolü ve yerel hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, gelişen ortaklık modelleri	Ortaklıkların baskın olduğu yaklaşımlar	Yerel yönetimler ve özel sektör
Eylemin Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkması	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzeyken, sonraları yerel düzeyin öneminin artması	1980'lerin başında üst ölçekte, sonralarında ise yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel hareketliliğin artması	Stratejik perspektife dayalı olarak mahalle, kent ve bölge ölçeğinde eylemler
Ekonomik Odak	Özel sektörün de içinde bulunduğu kamu yatırımları	Özel sektörün 1950'lerden beri artan önemi	Kamu sektörünün kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artması	Seçici kamu kaynakları ile özel sektör baskınlığı	Kamu, özel Sektör ve gönüllü kuruluşların fonları arasında daha dengeli dağılım	Sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır
Sosyal İçerik	Konut veya yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplum tabanlı planlama ve bu konuda geniş yetkilendirme	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması	Toplumun rolünün önem kazanması, katılımlı planlama uygulamalarının başlaması
Fiziksel Boyut	Merkez ve banliyödeki alanların yer değiştirmesi	1950'lere paralel olarak mevcut alanların, rehabilitasyonunun devamı	Eski kentsel alanların daha kapsamlı yenilenmesi	Öncü projelerle, yer değiştirme ve yeniden geliştirme ana planlarının yeniden yapılması	Gelecek nesillere miras yaklaşımıyla 1980'lerden daha akılcı bir yaklaşım	Kentsel alanların ve apartman alanlarının <i>iyileştirilmesi</i> ; Yeni site ve yerleşim alanlarının <i>yeniden geliştirilmesi</i> ; Tarihi konut alanlarının <i>soyulaştırılması</i> ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların dönüşümü
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Geçici iyileştirmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış açısı	Sürdürülebilir kentsel proje üretimi için yaklaşımlar

2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci

Kentler zaman içerisinde, savaş, göç, doğal afet, sanayileşme, teknolojik gelişmeler gibi nedenlerden dolayı değişikliğe maruz kalmaktadırlar. Yine kentin sahip olduğu dokunun bozulması, yangın ve deprem gibi doğal afetler, tarihi kent merkezlerinin tahrip olması, ulaşım sorunlarının ortaya çıkması gibi nedenlerden dolayı terk edilme ile karşı karşıya kalmakta veya ihtiyaçları karşılayamaz hale gelmektedirler. Kentlerde yaşanmakta olan bu gibi değişimler kentlerin bazı alanlarının önemini ve çekiciliğini kaybetmelerine neden olmaktadır. Yaşanan bu kaybın veya doğal afetler sonrasında oluşan tahribatların ortadan kaldırılması veya kentle ilgili sorunların giderilmesini amaçlayan kentsel dönüşüm projeleri hazırlanmakta ve uygulanmaktadır (Aydın ve Çamur, 2016).

Dünyada ve Türkiye’de uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde projede bulunan ortakların üzerine düşen görev ve sorumlulukları zamanında yerine getirmemesi uygulama aşamasında aksaklık ve gecikmelere neden olmaktadır. Bu sebeple aşağıda genel olarak sıralanan adımların zamanında yapılması şarttır (Kara, 2007);

- a) Değer tespit komisyonunun kurulması,
- b) Gayrimenkul değer tespitlerinin yapılması,
- c) Kentsel dönüşüm alanındaki mülk sahipleri ile anlaşma sağlanması,
- d) Anlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma iş ve işlemlerinin yapılması,
- e) Mülkiyet devrinin yapılması,
- f) Kentsel dönüşüm alanına yönelik imar planı, jeolojik etüt gibi teknik altyapının hazırlanması,
- g) Kentsel dönüşüm alanına yönelik imar planına göre mimari projelerin hazırlanması,

h) Hentzel dönüşüm alanının kentlilerinin kullanımına açılması (park, turistik alan, spor alanı gibi).

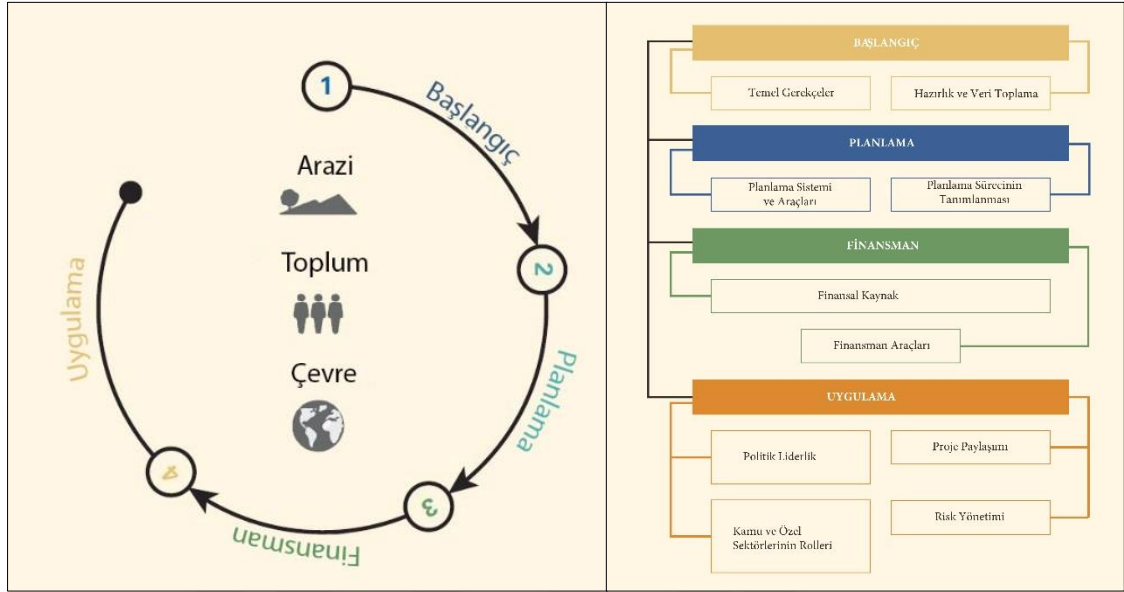
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na göre 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenen yol (İMSAD, 2014);

- 1) Proje temini için belediyeye başvuru,
- 2) Deprem risk raporu için lisanslı kuruluşa başvuru,
- 3) Lisanslı kuruluş tarafından deprem risk raporunun hazırlanması,
- 4) Hazırlanan raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne verilmesi,
- 5) Bakanlığın raporu onaylaması ve Tapu Kadastro Müdürlüğüne yazı yazması,
- 6) Kat maliklerinin en az 2/3 çoğunluk ile bina ortak karar protokolünün hazırlanması,
- 7) Bina ortak protokolünün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'ne verilmesi,
- 8) Binanın inşası veya güçlendirilmesi için inşaat şirketi ile anlaşılması,
- 9) Binanın inşası veya güçlendirilmesi için hazırlanan proje ile ilgili belediyeden ruhsat alınması,
- 10) Kentsel dönüşüm kira yardımı için başvuru yapılması,
- 11) Kentsel dönüşüm kredisi için başvuru yapılması,
- 12) Yapımı tamamlanan binanın iskânının alınması.

şeklinde ifade edilmektedir.

Bir kentsel dönüşüm projesinin tüm sürecini kapsayan gerekli eylemler dört aşamada gerçekleşmektedir. Bunlar; başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamalarıdır (Şekil 2.1). Her aşamada, dönüşüm sürecinin daha başarılı ve sistematik

olarak yürütülebilmesi için özgün stratejiler, yöntemler veya araçlar geliştirilmektedir (Amirtahmasebi ve ark., 2016).



Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm süreçleri (Amirtahmasebi ve ark. (2016)'dan uyarlanmıştır)

Bu kapsamda bir kentsel dönüşüm projesinin süreci yukarıda bahsedilen dört aşamada değerlendirilebilir. Bu tezde Dünya ve Türkiye örnekleri;

- Başlangıç aşaması: Proje alanının konumu, alanla ilgili kentsel dönüşüm çalışmalarına yönelik genel bilgiler, dönüşümün gerekçeleri, proje alanının zaman içerisindeki mekânsal değişimi, dönüşüm için gerekli temel eylemler,
- Planlama Aşaması: Fizibilite çalışmaları, fiziksel, ekonomik, sosyal ve mekânsal unsurlar ve analizler planlamanın içeriği, planlama çerçevesi, plan stratejileri, üretilen plan kararları, planlama süreci, dönüşüm öncelikli bölgeler ve uygulama etaplarının belirlenmesi aktörlerin süreci etkileme durumu,
- Finansman Aşaması: Finansman temini için kullanılan temel araçlar, projenin maliyeti, kaynak oluşturulması, oluşturulan kaynakların yönetimi, kısa ve uzun vadeli yatırım planlaması, finans ortaklığı modelleri, üretilen katma değer paylaşımı,
- Uygulama Aşaması: Tarihi kent merkezi dönüşüm sürecinde uzun vadeli uygulamaları yönetme, katılımcı süreç, kültürel mirasın yönetimi, ortaklıklar kamu-özel sektörün rolü çerçevesinde değerlendirilmiştir.

2.3.1. Dünya Örnekleri

Kentsel dönüşümün, her kenti fiziksel, sosyal, politik ve ekonomik şartları içinde ele alması nedeniyle, problemlerin çözümüne yönelik olarak uygulanan yöntemler ve stratejiler farklılık gösterir. Öte yandan kentsel dönüşüm karmaşık bir süreç içerdiği ve çok disiplinli olduğu için sosyal ve ekonomik güçleri dikkate alan çeşitli politikaları gerektirmektedir. Kentsel dönüşüm politikaları ve geliştirilen stratejiler bir kent içindeki farklı fonksiyonel bölgeler ve farklı mekânlar için değişkenlik gösterir. Örneğin Londra için ortaya çıkan kararlar, planlar ve öneriler, Berlin dinamikleri için yetersiz kalabilir. Bu sistemde planlamanın katılığı pazarın esnekliği ve toplumların farklılaşmasıyla tanımlanan bir dünyada yetersiz kalır. Dönüşümün en temel özelliği proje alanının kendine özgü politikaları ve modelinin oluşmasıdır (Kocamemi, 2006).

Tez kapsamında, dünyanın çeşitli bölgelerindeki kentsel dönüşüm uygulamaları değerlendirilmiş, projelerin amacı, konumu, alansal büyüklüğü, nüfusu, finansman yönetimi, dönüşüm politikası, uygulama farklılıkları ve kent için önemi gibi kriterler çerçevesinde ve bu kriterler arasındaki farklılığın en fazla olduğu projeler dikkate alınarak değerlendirmeye esas örnek proje seçiminde bulunulmuştur. Projelerin gerçekleştirildiği ülkeler Şekil 2.2’de ve projelerin nitelikleri Çizelge 2.2’de görülmektedir.



Şekil 2.2. Tez kapsamında incelenen örnek kentsel dönüşüm proje alanlarının konumları

İspanya örneğinde kentsel dönüşüm projesinin başarılı yönetişi, İngiltere örneğinde liman bölgesindeki fonksiyonel olmayan bölgenin dönüşümü, Çin örneğinde, tarihi nitelikteki yapıların bulunduğu bölgenin dönüşümü, Güney Afrika'daki örneğinde kent merkezindeki terk edilmiş kentsel alanların dönüşümü ve Almanya örneğinde ise kırsal alandaki eski sanayi tesislerinin dönüşümü irdelenmiştir.

Çizelge 2.2. Tez kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm projelerinin nitelikleri

İspanya	Kent Merkezi
İngiltere	Liman Bölgesi
Çin	Tarihi Merkez
Güney Afrika	Terkedilmiş Kentsel Alan
Almanya	Eski Sanayi Bölgesi

2.3.1.1. İspanya-Barcelona- Ciutat Vella

Kentlerde yaşanan problemlerin çözümüne yönelik olarak parçacıl müdahaleler yapılmakta ve bazı dönüşüm projelerinde problemin tam anlamıyla çözülmesi için yeterli olmamaktadır. Bütüncül bir bakış ile üst ölçekli çözümler gerekmektedir. Barcelona örneğinin incelenmesinin sebebi proje ile sorunlara bütüncül çözüm sağlanmış olmasıdır.

Günümüzde yaklaşık 1.600.000 kişilik nüfusu ile yarı özerk durumda olan Katalanya bölgesinin başkenti olan Barcelona, Madrid'den sonra İspanya'nın ikinci büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır. Barcelona'nın ülke içindeki konumu Şekil 2.3'de görülmektedir.



Şekil 2.3. Proje alanının konumu (Url-1)

Barselona geçmişten gelen yönetim ve politik gelişim sürecinden dolayı oldukça kısıtlı bir alana sıkışmak zorunda kalmıştır. Kent uzun yıllar surlarla çevrili olarak kalmış ancak sanayi devriminin yaşanması ile birlikte İspanya ön plana çıkmıştır. Kentin ticari ve sanayi faaliyetlerinin hızla gelişmesi kontrolsüz göç ve nüfus artışına neden olmuştur. Barselona’da 1850’li yıllarda gerçekleşen mekânsal gelişime dair doku günümüzde yıpranmış ve pek çok açıdan sorunlu hale gelmiştir. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra birçok kentte olduğu gibi Barselona’da da ekonomik güçlükler ve politik baskılarla değişen dengeler kent merkezindeki nüfusu da etkilemiştir. Kentleşme sürecinde (şehir surlarının yıkılmasından sonra) Barselona kent merkezinde yaşanan sosyal ve fiziki köhneme ile büyük ölçüde değişime uğramıştır. 100 yıllık bir sürede 115.000 kişi olan kent merkezi nüfusunun 500.000 kişiye ulaşması sonucunda kent merkezinde oluşan fiziki çevrede önemli sorunlar meydana gelmiştir. 1800’lü yılların ortalarında bir yarışma sonucu kabul edilen, mevcut şehrin çevresindeki alanı, şehrin alanını yaklaşık dört kat genişletecek, sokakları ızgara şeklinde tasarlanmış şehir planı ile bugünkü Barselona’nın temelini oluşturmuştur (Demirtaş ve Esgin, 2006).

Olimpiyat Oyunları ve Dünya Kent Forumu gibi büyük organizasyonları da gerçekleştirmiş olan Barselona, İspanya’nın dünya ölçeğinde ön plana çıkabilmeyi başarmış tek kenti olma özelliğindedir. Bu durum karşısında bütüncül yaklaşımla, kültürel ve tarihi değerleri dikkate alan bir kentsel dönüşüm çalışması yapılmıştır (Bal, 2008).

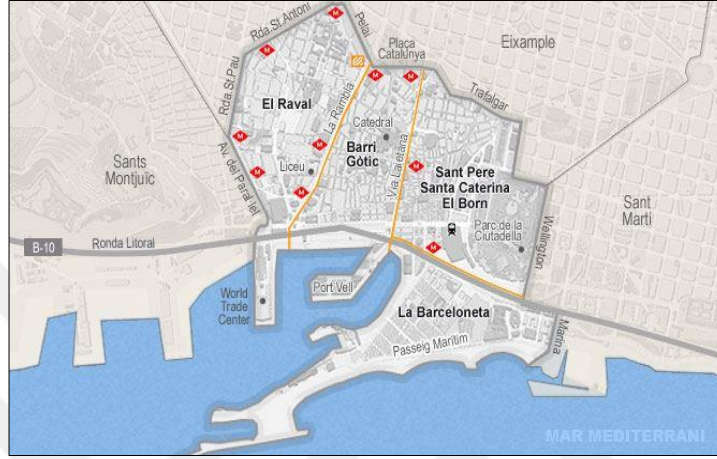
1980’lere gelindiğinde Barselona yeni kent konseyi ile demokratik kentsel dönüşüm programlarını başlatmış; böylelikle endüstriyel sistemin küresel yapılanmasına yön verecek ekonomik yükselme oluşmuş; kısa zamanda entegre harekât planı uygulamaya konulmuştur (Busquets, 2005).

a) Başlangıç Aşaması

“Ciutat Vella” birden fazla mahalleyi kapsayan tarihi dokuya sahip olan alan olarak tanımlanmaktadır. Ciutat Vella (Eski şehir) mahallesinde bulunan Raval Bölgesi ilk olarak 1350-1705 yılları arasındaki sur dışına olan büyüme ile oluşmuştur. 1716-1854 yılları arasında bölgede yenilemeler yapılmış ve ilk kez deniz kenarları boyunca da yerleşmeler oluşmuştur. 1800’lü yılların kentsel mekânlarının günümüzde yıpranmış ve sorunlu alanlar haline gelmesi bu bölgelerin yenileme ihtiyacını doğurmuştur. Bu

kapsamda, 1988 yılında uygulanması başlayan kentsel dönüşüm projesi dört mahalleyi kapsamaktadır. El-Raval, Bari Gothic, Antik yerleşim bölgesi ve Barcelonetta mahalleleridir (Küçük, 2014).

Bu mahalleler 370 ha büyüklüğünde alanı kapsamaktadır ve konumları Şekil 2.4' de görülmektedir.



Şekil 2.4. Ciutat Vella'nın dört bölgesi (URL-2)

1980 yılında Barcelona tarihi kent merkezi Olimpiyat Oyunlarından önce oldukça kötü durumdaydı. Bölgede mekânsal anlamda yaşanan büyük tahribatın yanında, ticari faaliyetlerin azalması ve suç oranlarının artması gibi sosyal sorunlar da bulunmaktaydı. Kentin olimpiyat oyunlarına hazırlanması yolunda bu durumun iyileştirilmesi için kapsamlı bir çalışma gerekiyordu. Bu nedenle 1985 yılında kent merkezine yönelik Bütünleşik Eylem Planı (PAI-Plan for Integral Action) oluşturulmuştur. Bütünleşik Eylem Planında altı ana hat belirlenmiştir. Bunlar; ekonomik faaliyetlerin teşviki, kentsel planlama, altyapı ve hareketlilik, sosyal refah ve olanaklar, özel mülklerin restorasyonunun teşviki, kamu güvenliği ve kamu alanlarının kullanımınıdır. Bu eylem planı, 1986 yılında Katalan Hükümeti ve İspanyol Hükümeti'nden gerekli ekonomik destek alabilmek için Ciutat Vella “Bütünleşik Rehabilitasyon Alanı (ARI)” olarak isimlendirilmiştir (Casanovas, 2007).

Ciutat Vella'yı oluşturan dört bölgenin 3 tanesini kapsayan özel iç reform hazırlıkları ve planlama çalışmaları başlamıştır. Bu çalışmalar, halk ile yapılacak anlaşma ve uzlaşmalar sonucu gelecek on yıl için bir dizi eylemler içermektedir. Bu eylemleri gerçekleştirmek için tarihi merkezi kapsayan bölgenin Entegre Rehabilitasyon Alanı yani

SİT statüsünde olması gerekli görülmüş ve 1986 yılında SİT ilan edilmiştir (Küçük, 2014).

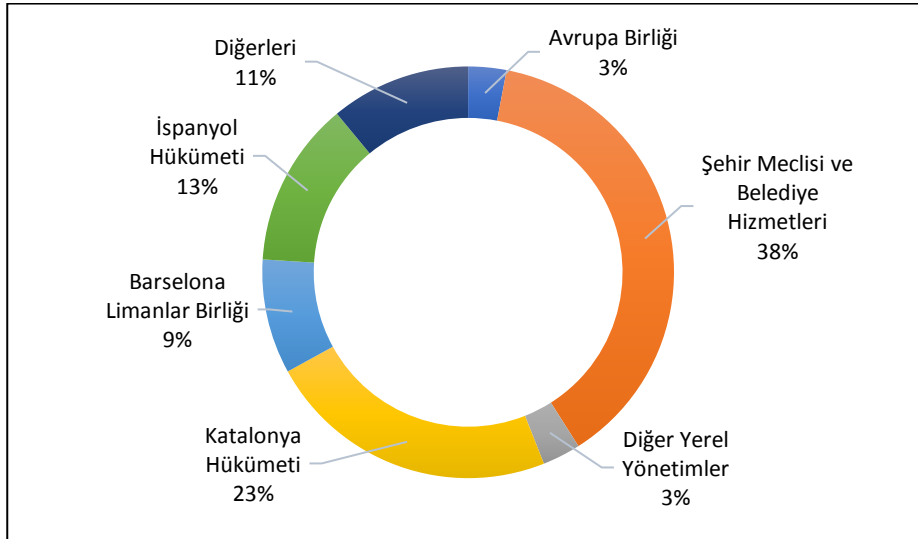
b) Planlama Aşaması

Barcelona’da kentsel dönüşüm süreci ilk olarak kentsel iyileştirme (urban rehabilitation) daha sonra kentsel yeniden yapılandırma (urban restructuring) ve son olarak da diğer kentsel dönüşüm yöntemleri kullanılarak 3 aşamada gerçekleştirilmiştir (Bilen, 2013).

Projenin uygulaması 1988 yılında özel bir şirket kurulması ile başlamıştır. Kent merkezine Çağdaş Sanatlar Müzesinin yapımı ile kent canlanmıştır. Kentsel Dönüşüm sürecinde bölge halkının alanı terk etmelerine izin verilmemiş ve katılımının sağlanması ile bütüncül bir yaklaşımla hareket edilmiştir. Projeler halkın görüşüne sunulmuş, tartışılmış ve bölgede halkına dönüşümü teşvik edecek olanaklar sağlanmıştır (Demirtaş ve Esgin, 2006).

c) Finansman Aşaması

Ciutat Vella Kentsel Değişim Projesi'nin ana yönetim aracı 1988'de Barselona Kent Konseyi tarafından kurulan karma ekonomi kurumu olan “Promoció de Ciutat Vella A.Ş.” olmuştur. Başlangıç sermayesi 16.8 milyon €’dur. Bu miktarın %61’i (10,2 milyon €) kamu sermayesi, %39’u (6.600.000 €) ise özel sermayedir. Proje için gerekli olan finansman kamuda İspanyol Hükümeti ve Katalan Hükümeti’nden temin edilmiştir (Şekil 2.5) (Küçük, 2014).

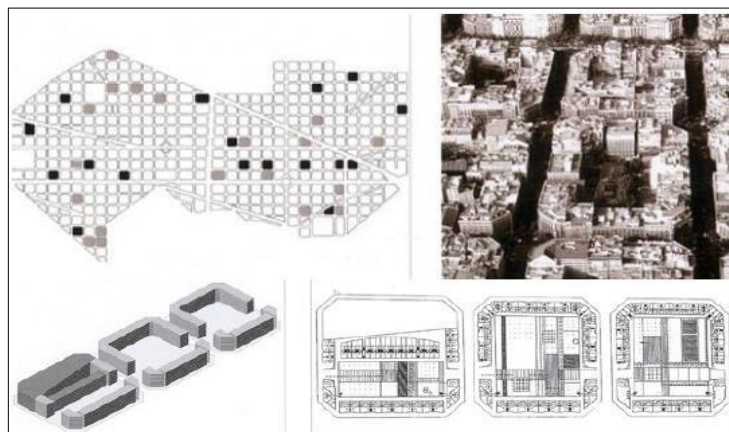


Şekil 2.5. Projedeki sermayenin taraf yüzdeleri (Küçük, 2014)

"Promoció de Ciutat Vella A.Ş." on dört yıllık yasal süresini doldurduğunda bu karma ekonomi şirket modelinin devamlılığını sağlamak adına 2001 yılında "Ciutat Vella Geliştirme Şirketi" hayata geçmiştir. Bu şirket, doğrudan veya dolaylı olarak Barcelona tarihi merkezinin canlandırma ve değişim süreci ile ilgili iş ve işlemleri kontrol etmeye devam etmektedir (Küçük, 2014).

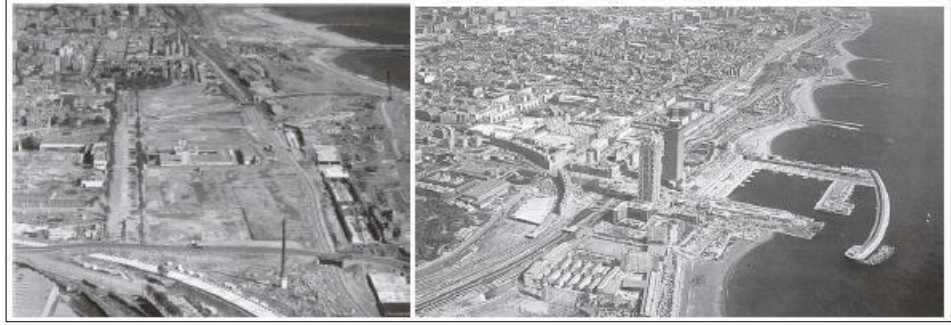
d) Uygulama Aşaması

Projenin uygulamadaki ilk adımları geleneksel mahalle dokusunun iyileştirilmesi ve kent dokusunu oluşturan konut bloklarının yeniden tasarlanması olmuştur (Şekil 2.6). İkinci uygulama adımı ise kentin ulaşım ağının yeniden düzenlenmesi ve yeni kent meydanlarının oluşturulmasıdır (Kentsel Yeniden Yapılandırma) (Bilen, 2013).



Şekil 2.6. Konut bloklarının yeniden tasarlanması (Bilen, 2013)

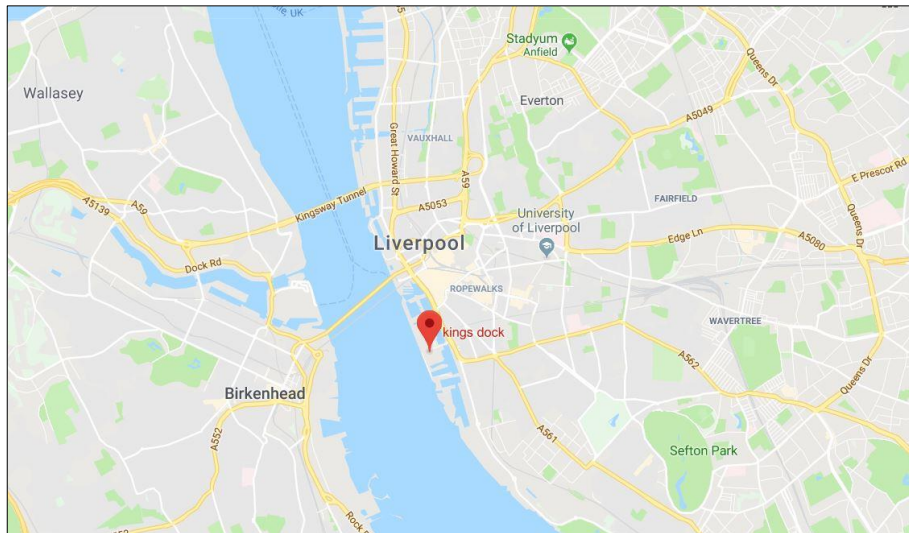
Uygulama sürecindeki üçüncü ve son adım, mahallelerin şehir ile deniz ilişkisini kurmak adına kentin deniz kenarına yönlendirilmesidir. Fiziksel-işlevsel fonksiyonunu kaybetmiş yapıların kente tekrar kazandırılması bu dönüşümlere örnek olarak gösterilebilir (Şekil 2.7) (Bilen, 2013).



Şekil 2.7. Şehir deniz ilişkisini güçlendirmeye yönelik projelerden biri olan “Olimpiyat Köyü Projesi” öncesi ve sonrası (Bilen, 2013)

2.3.1.2. İngiltere-Liverpool-King’s Dock

Liverpool King’s Dock, 18. yüzyıl başlarında gelişen bir liman bölgesidir. Alanda depolama alanları ve hangarlar yer almaktadır. King’s Dock (yeni adıyla Kings Waterfront) Liverpool Güney Limanlarının 1972’de kullanımı durdurulan kısmıdır. 14.6 ha alanıyla şehir merkezinde âtıl durumdaki en büyük alan olmuştur (Şekil 2.8).



Şekil 2.8. Proje alanının kent içindeki konumu (URL-3)

Alanın mülkiyeti English Partnerships’e aittir. Alan, 1980 yılından itibaren otopark ve özel günlerde gösteri alanı olarak kullanılmaktadır. Konut ve Toplum Ajansı

desteğiyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmasında, kentin çöküntü halde bulunan ve fonksiyonunu yitirmiş tarihi King's Dock Limanı Projesi ile kent için gerekli olduğu düşünülen ihtiyaçlar doğrultusunda yatırımcılarına katma değer oluşturmuştur (URL-4).

a) Başlangıç Aşaması

Liverpool, 2. Dünya Savaşı'nın sonrasında yolcu ve ticaret limanları işlevini büyük ölçüde yitirirken kent, oldukça ciddi sosyal ve mekânsal sorunları da beraberinde getirecek olan bir ekonomik çöküş sürecine girmiştir. 1930'lu yıllarla birlikte çok daha geniş alanlara ihtiyaç duymaya başlayan yeni endüstriyel akımların, sanayileşme bakımından dünyada oldukça önemli bir role sahip olan İngiltere'yi de olumsuz yönde etkilemesi ve kent merkezlerinin boşalmaya başlamasıyla önemli bir sanayi kenti olan Liverpool'da da kent karakteri hızla değişerek, kent genelinde pek çok çöküntü alanları oluşmuştur. Ancak; 2000'li yıllarla birlikte, Bölgesel Kalkınma Ajansları (Regional Development Agencies – RDA), Kent Yenileme Grupları /Şirketleri (Urban Regeneration Companies – URC), ulusal yatırımcılar, merkezi ve yerel yönetim ve halkın katkıları ile yeni bir yükseliş dönemi yaşamıştır. Ayrıca kent, 2008 yılı için, “Bir Şehir İçinde Dünya 49” sloganı ile Avrupa Kültür Başkenti seçilmiştir. Kentin, 2008 Avrupa Kültür Başkenti seçilmesinin ardından, uzun bir süreç içine yayılmış olan yenileme ve dönüşüm çalışmaları ivme kazanmıştır (Eraslan, 2007).

b) Planlama Aşaması

İngiltere'de özellikle 1998 yılında kabul edilen bir kanunla yaygınlaştırılan bölgesel kalkınma ajanslarıyla; kentsel dönüşüm vasıtasıyla ülkenin çeşitli bölgelerinde ekonominin geliştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Merkezi yönetim tarafından kabul edilen Konut ve Kentsel Dönüşüm Kanunu da buna yönelik bir adım olmuştur. Bu kanuna göre Konut ve Toplum Ajansı oluşturulmuş ve ajansın en önemli görevi yeni kentsel dönüşüm alanlarını tespit edip projelendirerek, kentlerin gelişimine katkı sunmak olmuştur. Liverpool'da Konut ve Toplum Ajansı tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışması kentin sorunlu alanlarına karşı önemli bir yeniden üretim uygulaması olup, çöküntü halde bulunan King's Dock Limanı'nın kente ekonomik olarak katma değer oluşturacak şekilde yenilenmesini sağlamıştır (Yılmaz, 2018).

İngiltere'deki dokuz kalkınma ajansından birisi olan Kuzeybatı Kalkınma Ajansı King's Dock projesi ve yakın çevresi için 1999- 2008 yılları arasında çalışmalar sürdürmüştür.

Dönüşüm alanının planı, Building Design Partnership Limited Company adlı planlama ve tasarım şirketi tarafından 2008 yılında yapılmıştır. Bu çalışmada proje alanında bölgenin sosyo-kültürel faaliyetlerinin yürütüldüğü merkez haline gelmesi hedeflenmiştir. Projede açık ve yarı açık sosyal mekânlar oluşturulup bu mekânlar yaya yolları ve yeşil alanlar ile ilişkilendirilmiştir (Yılmaz, 2018).

c) Finansman Aşaması

Proje alanının mülkiyetinin yerel belediyedir ancak, alan özel sektöre 250 yıllığına kiralanmıştır. Bu yöntem ile finansal yükümlülük özel sektöre geçmiştir. Kamu ve özel sektör ortaklığı modeli ile projenin ekonomik yükü azaltılmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucu bölgede 12.000 yeni işletme oluşturularak 199.000 iş olanağı sağlanmıştır. Toplam 3800 hektarlık alan tarıma elverişli hale getirilmiştir. Özel sektörün bölgede 2.4 milyar £'luk yatırım yapması sağlanmıştır (Eraslan, 2007).

Liverpool'da gerçekleştirilen bu proje önemli bir vizyoner prestij projesi olmuştur. Bu dönüşüm projesi, mekânsal pazarlamanın bir ürünü olarak Liverpool'da yılda 6 milyon kişiyi aşan bir turizm hareketliliğini meydana getirmiştir (Jeffrey ve Pounder, 2000; Yılmaz, 2018).

d) Uygulama Aşaması

Kuzeybatı Kalkınma Ajansı'nın yedi ayrı bölgeyi kapsayan planlama çalışması yapılmıştır. Bu bölgelerden birisi Kings Dock bölgesidir. Bu bölge projenin ilk uygulamaya başladığı alandır. Alanını konumu Şekil 2.9'da görülmektedir.

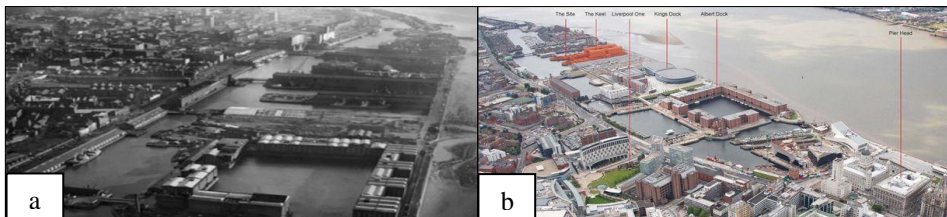
Bu bölgeler King's Dock-Kraliyet Rıhtımı, Pier Head-İskele Önü, Commercial District-Ticari Bölge, Castle Street/Live Work District-Castle Caddesi, Lime Street /Cultural Quarter-Lime Caddesi Giriş Kapısı, Retail Core-Ana Ticaret Merkezi, Hope Street Quarter-Hope Caddesi'dir.



Şekil 2.9. Liverpool kent merkezi yenileme gurubunun stratejik yenileme çerçevesine göre belirlemiş olduğu temel uygulama alanları (Davenport, 2009)

1970'li yıllardan sonra ülke genelinde uygulanan Neoliberal politikalar sebebiyle, Liverpool nüfusu azalmış kentsel faaliyetler yavaşlamıştır. 2008 yılında Avrupa Kültür Başkenti ilan edilen Liverpool'da, kentsel faaliyetlerin artırılmasına yönelik projeler geliştirilmesi amaçlanmıştır. Yaklaşık 14 ha alanda kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Bu projede ticari fonksiyonları olan mekânlar üretilmiş ve bu mekânlar mülkiyeti Liverpool Belediyesi'nde olması nedeniyle belediyeye ekonomik katkı sağlamıştır (Jeffrey ve Pounder, 2000).

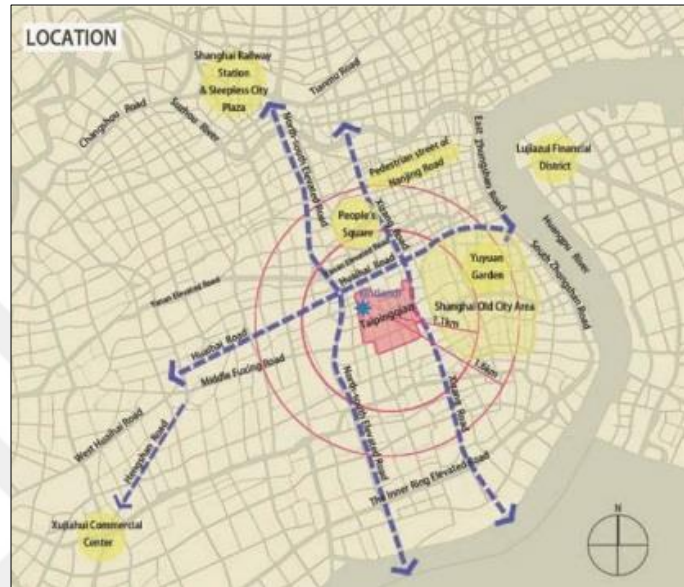
Proje kapsamında yapılan uygulamalar ile kentin turistik, ticari ve sosyal faaliyetleri artmış ve bu artışla birlikte bölgede istihdam oluşturulmuş yerel halkın kalkınması sağlanmıştır. Proje alanının eski ve yeni haline ait görseller Şekil 2.10'da görülebilir.



Şekil 2.10. Proje alanının a-1960 yılındaki eski hali ve b-2012 yılındaki yeni hali (Url-4, 2019)

2.3.1.3. Çin-Shanghai- Xintiandi

Xintiandi bölgesi, Çin'in Shanghai eyaletinde 23 yerleşim bölgesini kapsayan Taipingqiao bölgesindeki Tarihi Shikumen evlerinden oluşan 52 ha alanda yaklaşık 70.000 kişilik nüfusa sahip yerleşim alanıdır (Şekil 2.11).



Şekil 2.11. Proje alanının kent içindeki konumu (Amirtahmasebi ve ark., 2016)

1900 ile 1930 yılları arasında yapılmış Shikumen evlerinin zaman içerisinde fiziksel ömrünü tamamlaması ve nüfus artışı nedeniyle kent için çöküntü bölge haline gelmesi alanın tekrar kente kazandırılması gerektiğini gündeme getirmiştir (Şekil 2.12) (Feng, 2010).

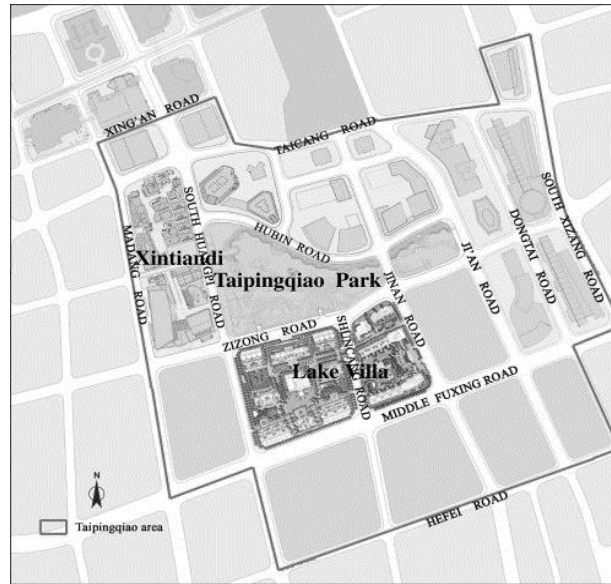
1990'lı yıllardan itibaren, Şanghai Belediyesi, gecekondu bölgeleri de dâhil olmak üzere harap mahalleleri yeniden geliştirmek için bir dizi politika ilan etmiştir. Belediye'nin yenilenme girişiminin bir parçası olarak, Şanghai merkezindeki her bir yerel belediyeden, Şanghai Belediyesi'ne yenilenecek yerler önermesi istenilmiştir. O dönemde, Şanghai'da 300.000 ailenin kişi başına düşen ortalama konut alanı 4 metrekarenin altındadır. 1992 yılında, Şanghai Belediyesi, 365 hektarlık konut birimlerinin iyileştirilmesini amaçlayan Program 365'i başlatmıştır. Proje ile ilgili ön çalışma yapıldıktan sonra, Belediye Xintiandi'yi yenileme programına dâhil etmiştir. Uygulamayı hızlandırmak için onay sürecinin kısaltılması sağlanmıştır (URL-5).



Şekil 2.12. Tarihi Shikumen evleri (URL-5)

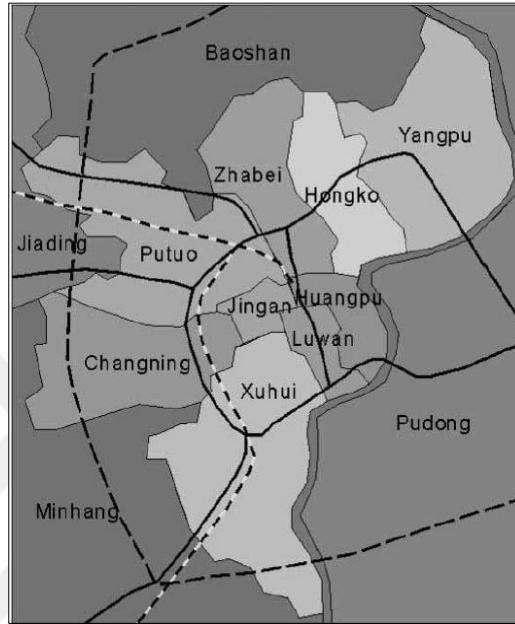
a) Başlangıç Aşaması

1988 yılında, Çin'de arazi kullanım haklarının devredilmesine ilişkin Toprak Yönetimi Yasası yürürlüğe girmiştir. O zamandan sonra, özellikle Şanghay'da kentsel gelişim planlamasında gözle görülür bir artış olmuştur. Şanghay'ın kentsel gelişim gündemi, mülk geliştirme'nin önemini vurgulamıştır. Bu gibi durumlarda, eski binalar yıkmakta ve yerine çok katlı konut blokları inşa edilmektedir. Bununla birlikte, 1990'ların sonlarında kentsel gelişim projelerinden biri olan Xintiandi, geleneksel mimariyi (yani Shikumen Evleri'ni) korumaya yönelik bir proje geliştirilmiştir. Xintiandi bölgesi, Şanghay kent merkezinin kentsel gelişiminde bir model olmak için büyük bir öneme sahiptir (Şekil 2.13) (Yang ve Chang, 2007).



Şekil 2.13. Proje alanının çevresi (He ve Wu, 2005)

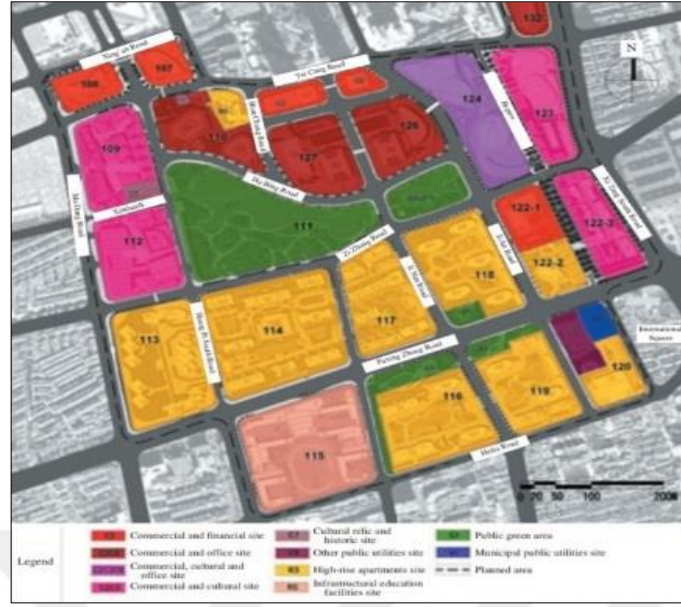
Xintiandi'nin bulunduğu Luwan Bölgesi'nin (kentsel dönüşüm projesinin başladığı 2010 yılında) yaklaşık 248.779 nüfusu toplam arazi alanı yaklaşık sekiz km²'lik bir alana sahiptir. Xintiandi bölgesi, 3.6 ha alanı kapsamaktadır. Bakım eksikliği ve nüfus artışı nedeniyle Shikumen konutlarındaki yaşam kalitesi oldukça kötü durumdadır (Şekil 2.14) (URL-6).



Şekil 2.14. Şangay kent merkezindeki Luwan bölgesinin konumu (Yang ve Chang, 2007)

b) Planlama Aşaması

Proje için kurulan SOLL şirketi (Shui in Land Limited Company), uygulanacak olan projeye Shikumen mimarisi konseptiyle, marka ve pazarlama amacıyla Yeni Cennet ve Dünya anlamına gelen “Xintiandi” adını vermiştir. Xintiandi projesi dünya standartlarında bir kentin gelişmesi amacıyla yapılan Şangay Master Planı'nın (1999-2020) hedefleri ile paraleldir. Master Planın “uluslararası yatırımcıları bölgeye çekme” hedefi için bölgedeki yaşam kalitesinin iyileştirilmesi gerekmektedir. Bunun sonucu olarak Xintiandi bölgesinde bu hedefler doğrultusunda tarihi özelliklere sahip ticari, perakende, restoran ve eğlence mekânların oluşturulması planlanmıştır (Şekil 2.15) (He ve Wu, 2005).



Şekil 2.15. Proje alanı imar planı fonksiyonları (Chan, 2011)

Taipingqiao İyileştirme Projesi'nin asıl planı 1996'da tamamlanmış ve 1997 yılında Şangay Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Luwan Belediyesi daha sonra, inşaat oranlarını, yeşil alan oranını, yükseklik sınırları vb. tanımlamak için bir plan hazırlamış ve kentsel tasarım ölçeğinde her blok için parametreler ve özellikler belirlemiştir (URL-6). İyileştirme doğudan batıya ve kuzeyden güneye uygulanmıştır. Bunun gerekçesi, yeni Xintiandi gelişimi ve Taipingqiao Parkı'nın getirdiği artan mülk değerini yakalamaktır. Yeniden geliştirme süreci aynı zamanda blok yapılaşma, pazar talebi ve yer değiştirme maliyetlerini de içermektedir (Şekil 2.16) (Amirtahmasebi ve ark., 2016).



Şekil 2.16. Proje etapları (Amirtahmasebi ve ark., 2016)

Shanghai Planlama ve Tasarım Enstitüsü ile SOM (özel şirket)'inin birlikte yapmış olduğu planlama çalışmasında, proje alanı üst düzey konut bölgesi, ticari bölge, bölgesel park ve Xintiandi Tarihi Yerleşim Bölgesi olarak 4 ayrı bölgeleme yapılmıştır. Alanın merkezinde bölgesel park alanı oluşturulup mekânlar arası ortak kullanım hedeflenmiştir (Şekil 2.17) (Chan, 2011).

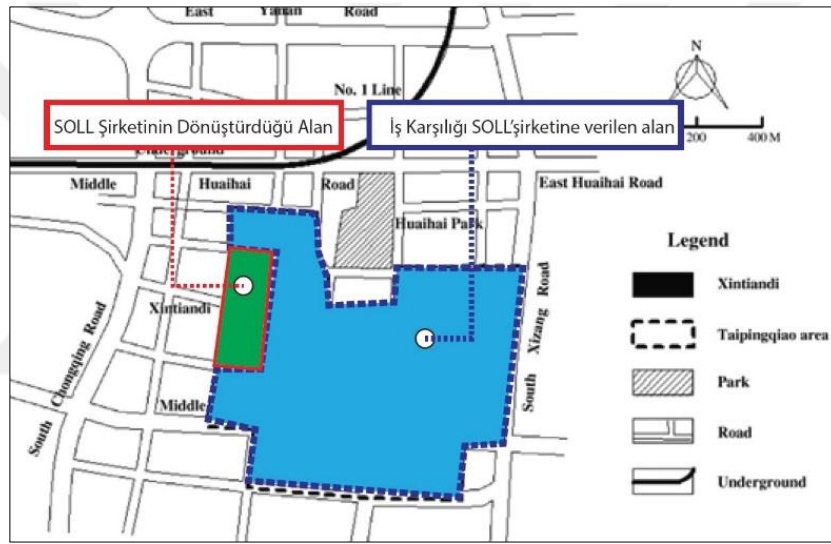


Şekil 2.17. Fonksiyonel bölgeleme (Feng, 2010)

c) Finansman Aşaması

Bu proje kamunun yönetiminde, kamu ve özel şirket ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. 1997'nin sonunda SOLL ile Luwan Belediyesi, Şangay Belediyesi'nin gözetimi altında, projeden etkilenen hak sahiplerinin taşınması konusunda, taşıma alanının büyüklüğünü, yerini ve diğer koşulları açıklayan bir anlaşma imzalamıştır. Sözleşme, SOLL şirketine transfer işlemleri için para ödeyeceğini öngörmüştür. Bu anlaşma ile SOLL'ye Taipingqiao Mahallesi'nin tamamının projelendirilme haklarını sağlanmıştır. Alandaki her taşınmazın etaplar halinde 10-15 yıl içinde birer birer transfer edilmesi planlanmıştır. Bu şekilde belediyelerin yatırımcı ve geliştirici ile olan ortaklıklarında kolaylık sağlamıştır. Bu bağlamda, Xintiandi'nin doğusunda Taipingqiao Parkı'nın projelendirilmesi için yerel belediye ve hükümetten maddi destek almıştır. Parkın inşaat maliyeti belediye, hükümet ve SOLL arasında bölünmüştür. Projenin toplam maliyeti, iki Xintiandi bloğu için yaklaşık 1.4 milyar RMB

(yaklaşık 228 milyon ABD Doları) tutarındadır. Ancak tarihi binaların yenilenmesindeki karmaşıklık nedeniyle, Xintiandi'nin tahmini maliyeti iki katına çıkmıştır. SOLL'den yerel yönetime 2.300 evin taşınması için ödenen tazminat yaklaşık 600 milyon RMB'dir (yaklaşık 75 milyon ABD Doları). Xintiandi geliştirme projesi maliyetleri, yalnızca 3 ha'lık fiziksel alana sahip bir alan için büyük bir yatırım olarak kabul edilmiştir. SOLL'ın Xintiandi'ye yatırım yapmasının nedeni, maliyetleri dengelemek için 52 ha'lık Taipingqiao iyileştirme alanının kendisine verilmesidir (URL-6). Proje alanında gelir getirmesi planlanan bölge (tarihi Shikumen evlerinin olduğu Xintiandi bölgesi) özel şirkete verilmiş ve bu bölge haricindeki proje alanında kalan diğer bölgeleri şirket tarafından finanse edilmiştir (Şekil 2.18).



Şekil 2.18. SOLL şirketine iş karşılığı verilen alan (52 ha)
(Chan (2011)' den alından görsel yazar tarafından yeniden düzenlenmiştir.)

d) Uygulama Aşaması

Xintiandi projesi resmi olarak 1999 yılının başında başlamış ve Taipingqiao Park'ın inşaatı ile birlikte 2001 yılında tamamlanmıştır. Eski Ulusal Cumhurbaşkanı Jiang Zemin'in 2001 yılında bölgeye ziyaretinden sonra, proje hem ulusal hem de uluslararası dikkat çekmiştir (URL-6).

Asıl plan mülk ve ofis komplekslerinin yapılması ile başlamak olsa da Asya mali krizi ofis alanına olan talebi azaltmıştır. Uygulamaya giden ilk adım olarak SOLL şirketi, tarihi korumaya öncelik vermiştir. Ardından, Luwan Belediyesi ve Şangay Belediyesi Taipingqiao Park'ının inşaatını başlatmaya karar vermiştir. Değiştirilen aşama, piyasa

risklerini azaltmayı ve projenin itibarını arttırmayı amaçlamıştır (Amirtahmasebi ve ark., 2016).

Tarihi bölgenin dönüşümü ilk önce Taipingqiao Parkının yapılması ile projenin çevresindeki gayrimenkul değerleri artmış ve bu durum dönüşüm-yapılaşma faaliyetlerinin hızlanmasına neden olmuştur. Taipingqiao Parkının tamamlanmasının ardından önce bölgede ticari yapılar daha sonraları konut alanları inşa edilmiştir (Şekil 2.19) (Feng, 2010).



Şekil 2.19. Tarihi Shikumen evleri a-eski ve b-yeni sokak görüntüsü (URL-6)

2.3.1.4. Güney Afrika-Johannesburg

Johannesburg kenti, Güney Afrika Cumhuriyeti'nin en büyük şehri olmasının yanı sıra 1886 yılından beri madenleri ile ön plana çıkan bir yerleşim birimidir (Şekil 2.20). Şehir, 1936 yılında Afrika'daki en kalabalık şehir olana kadar istikrarlı bir şekilde büyümüştür. Şehrin mekânsal yapısı, daha önce başlamış olan ayrımcılık politikaları altında geliştirilmiştir. Bu politikalar, sosyal olarak bölünmüş ve bunun sonucunda da mekânsal olarak ayrılmış bir şehirle sonuçlanmıştır. Buna rağmen, şehir, yirminci yüzyılın ilk üçteyinde ekonomik olarak gelişmiştir. Yatırımcı birçok şirket ve finans kurumu Johannesburg'un jeopolitik konumundan (Afrika'daki ticaret merkezi) faydalanmak üzere Johannesburg'a taşınmıştır. Johannesburg kent merkezi, metropol bölgesindeki ekonomik aktivitenin çekirdeğidir ve toplam büyükşehir ekonomisinin yüzde 21'ini oluşturup, şehir merkezinde yaklaşık 400.000 kişi yaşamaktadır (Neil ve Cox, 2011).

Kent merkezi 1970’li yıllarda madencilik faaliyetlerinin başlamasıyla hızla büyümüştür. 1980’lerde ülkenin dış ve iç siyasetindeki problemlerden dolayı ülke genelinde ekonomik problemler ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelerden dolayı Johannesburg kent merkezinde de ekonomik faaliyetler durma noktasına gelmiş, bu nedenle kentten kırsala göçler yaşanmıştır. Göç faaliyetlerinin ardından kentte terkedilmiş konut bloklarının ve buna bağlı olarak da güvenlik sorunlarının yaşandığı bölgeler ortaya çıkmıştır. Bu nedenle kent merkezindeki belli bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacı ortaya çıkmıştır (Burocco, 2014).



Şekil 2.20. Johannesburg'un konumu (URL-7)

a) Başlangıç Aşaması

Proje yaklaşık 900 ha alanı kapsayan Johannesburg Kent merkezini kapsamaktadır. Bölgede çoğunlukla çalışmak için gelen farklı etnik kökenlere sahip yaklaşık 1 milyon kişi yaşamaktadır. Ülke genelindeki ekonomik gerilemenin başlamasının ardından şehir içindeki mevcut arazi sahiplerinin yatırımlarını çevre bölgelere kaydardıklarını, şehir içi emlak değerlerini düşürdüklerini ve bu gelişmelerin Johannesburg ‘ta kent merkezinde değer kaybına neden olduğu belirtilmektedir. Kentsel dönüşüme konu olan arazinin çoğuna yirmi kurum sahipken, 6 kurum merkezi iş alanındaki yatırım piyasasını kontrol etmiştir. Bu kurumlar tarafından tutulan fazla sermaye, köhneleşen kent merkezinden daha çekici görünen yeni gelişimi yönlendirmek için kullanılmıştır (Tomlinson ve ark., 2003).

On yıl önce, Johannesburg gecekondular mahallesi, şiddet içeren suçlar ve çöp dolu sokaklar nedeniyle sahipsiz bir alan niteliğindedir (Şekil 2.21). Günümüzde kent merkezinde ve kentin semtlerinde, şık mağazalar, moda uygun restoranlar, sinirli oteller ve sanat galerileri bulabileceğiniz bir kentsel alan mevcuttur. Bu durum, inovasyon, ekonomik faaliyet ve kentsel yaşam tarzı arayışı içinde varoşlardan geri dönen bir yaratıcı sınıfın girişine atfedilebilir (Burocco, 2014).

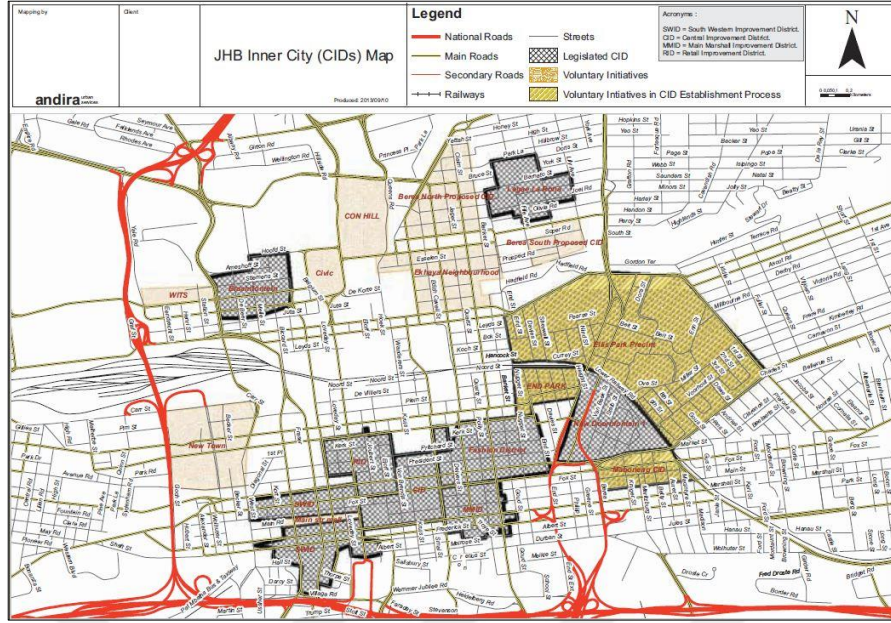
Siyahi insanlara kırsal bölgelerden ayrılıp ve Johannesburg şehir merkezi içine göç ettiklerinde, kentteki yoksulluk ve değer düşüşünün oluştuğunu belirten görüşler çoğunluktadır (Amirtahmasebi ve ark., 2016).



Şekil 2.21. Proje alanındaki terk edilmiş yapılar (Bethlehem, 2014)

b) Planlama Aşaması

1980'lere kadar Johannesburg'un kent merkezini yenilemeye yönelik çok fazla uygulama gerçekleştirilmemiştir. Kentin yeniden canlandırılması için bir plan oluşturma girişimi 1986 yılında Johannesburg Belediye Meclisi tarafından başlatılmıştır. 1996 yılında, merkezi hükümet tarafından Johannesburg dâhil Gauteng Şehirlerinin yenilenmesi için dört aşamalı bir plan geliştirilmesine öncülük etmiştir. Bu plana dayanarak, bir şehir fonu oluşturmak, ortaklık çerçevesi oluşturmak, kilit araçları desteklemek ve projeleri kolaylaştırmak hedefleriyle bir çalışma planı geliştirilmiştir. Bu planda alandaki problemlili bölgelerin sınırları belirlenmiş, her bölgeye CID'ler (City Improvement Districts) oluşturulmuştur. Bu CID'ler ilgili bölgeye yönelik dönüşüm faaliyetlerini yürütmekle sorumludurlar (Şekil 2.22) (URL-8).



Şekil 2.22. Johannesburg şehir geliştirme bölgeleri
(Amirtahmasebi ve ark., 2016)

c) Finansman Aşaması

Projede, kamu destekli finansman modeli uygulanmıştır. Dönüşüm için gerekli finansmanı oluşturmak için, ilgili belediyelerde gelirlerin bir kısmının bu projeye ayrılması zorunlu kılınmıştır. JDA'nın (Johannesburg Development Agency) sermaye bütçesi, Johannesburg Şehri yerel yönetimi tarafından sağlanmaktadır. Ayrıca diğer hükümet kanallarından, Ulusal Hazine, Bayındırlık Bakanlığı vb. kamu destekli kurumlardan sağlanan hibeler kullanılmaktadır. JDA, faaliyet bütçesini Johannesburg şehrinin başkenti bütçesi dâhil olmak üzere tüm projelerde yüzde 5 ücret almaktadır. Ayrıca kent merkezindeki özel sektörün desteklenmesine yönelik girişimler, özel sektör katılımı ile önemli ölçüde finanse edilmiştir. Projenin ana teması bölge bölge, blok blok, bina bina inşa sürecini ilerletmektir. Bu yöntemle finansman sağlandığı ölçüde uygulama yapılmaktadır (Bethlehem, 2014).

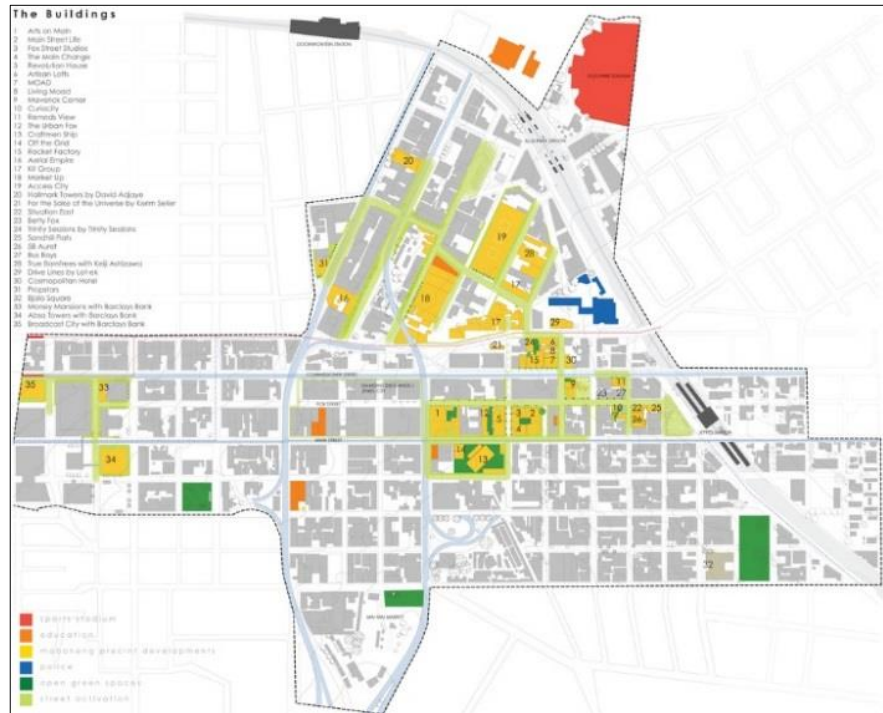
Johannesburg'daki kentsel dönüşüm çabalarının en belirgin etkisi emlak piyasasının gücünde görülebilir. JDA'nın kent merkezini yenilemeye yönelik çabalarının bir sonucu olarak, özel sektöre ait gayrimenkullerin iyileştirilmesi için tahmini 4,5 milyar R (Güney Afrika Randı) yatırım yapmıştır. Yeni mülk geliştirme ile birleştiğinde, özel sektör 2000'den beri Kent Merkezindeki iyileştirme yatırımı 11 milyar R olmuştur. Bu proje için kullanılan finansmanda öncü rol belediyeye aittir. Belediye gelirlerinden

kesintisiz olarak finans desteği sağlanması projenin aksamadan sürekli olarak ilerlemesini sağlamıştır (URL-9).

d) Uygulama Aşaması

Johannesburg 'da kentsel dönüşüm 2 aşamada gerçekleşmiştir. İlk aşama Mandela Köprüsü ve Yeni kent gelişimi gibi projeleri ifade eder. İkinci aşama, daha az sayıda yüksek profilli ancak daha sürdürülebilir projeleri içermektedir. Bunlar özel sektör yatırımlarını desteklemeyi ve katalize etmeyi amaçlamaktadır. İkinci aşamadaki JDA (Johannesburg Geliştirme Ajansı) projeleri, kamusal alanların ve altyapının inşa edildiği, değiştirildiği veya geliştirildiği birçok eylem içermektedir (Bethlehem, 2014). Bu eylemlerin gerçekleştiği alanlar Şekil 2.23'de görülebilir.

Proje alanında oluşturulan şehir geliştirme bölgelerinden birisi Maboneng Bölgesi'dir. Bu bölgedeki uygulamalar, kamusal alanların ışıklandırmasını, kaldırımların düzenlenmesini, küçük kent meydanlarının tasarlanmasını, parkların peyzaj düzenlenmelerinin yapılmasını ve sanat galerilerinin açılmasını içermektedir. Bunlar, nitelikli bir kentsel veya kamusal alan oluşturmak için ihtiyaç duyulan birkaç bileşendir (Bethlehem, 2014).



Şekil 2.23. Süreç içerisinde yenilenen yapılar ve yeniden düzenlenen alanlar (URL-10)

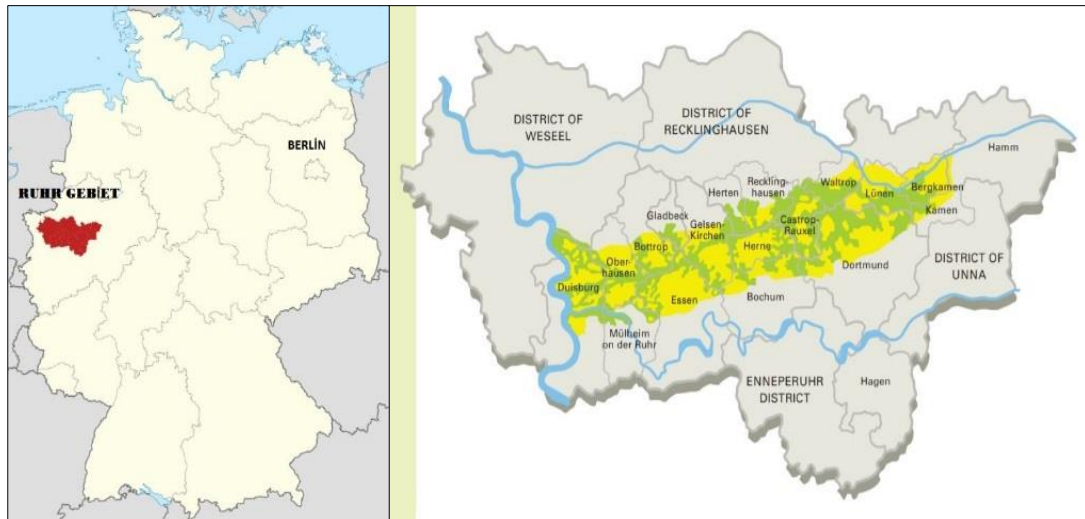
Bu iyileştirmelerin yapıldığı alanlar, şehir iyileştirme bölgeleri adı altında yönetilmiş ve finanse edilmiştir. Şehir iyileştirme bölgelerinde yapılan uygulamalar proje alanındaki üst ölçekli dönüşüm çalışmalarının ürünüdür. Ulaşım sisteminin güçlendirme hedefi kentsel dönüşüm planında belirlenmiş ve strateji olarak da “BRT (Bus Rapid System) Sistemi” (Şekil 2.24) geliştirilmiştir. Bu sistem kent içerisinde aktif olarak kullanılmaktadır (URL-10).



Şekil 2.24. Kent içi entegre toplu ulaşım sistemi (URL-10)

2.3.1.5. Almanya-Ruhr Gebiet

Ruhr vadisi, Almanya'nın batısında, Kuzey Ren-Vestfalya Eyaleti'nde, Duisburg'tan Dortmund'a uzanan ve iç içe geçmiş 17 kenti içinde barındıran ve yaklaşık 800 ha bölgeyi kaplayan bir endüstri alanıdır (Şekil 2.25) (Eraslan, 2007).



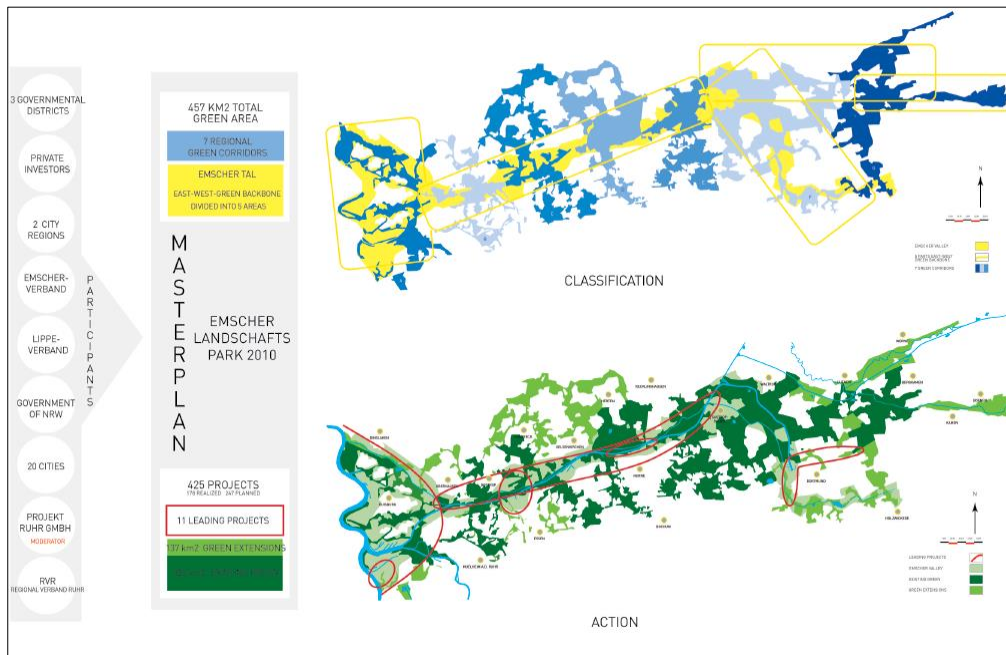
Şekil 2.25. Proje alanının konumu (Gudrun ve Harald, 2007)

Yer altında bulunan kömür yatakları nedeniyle Endüstri Devrimi'nden 1990'lara kadar sanayi faaliyetlerinin yürütüldüğü bölge olarak kullanılan Ruhr, son dönemlerde kentsel vizyonunu kültür faaliyetleri ve hizmet sektörüne odaklı bir metropol olarak kurgulamıştır. Bu vizyona göre başta endüstriyel kültür mirası olmak üzere Emscher Doğa Parkı ile ekolojik niteliklerini de ön plana çıkararak teknoloji, bilim, teknoloji ve kültür faaliyetlerinin yürütüldüğü kent olmayı amaçlamaktadır (URL-11).

19. yy'ın başlarından itibaren Ruhr Vadisi zengin taş kömürü yatakları ve çelikhaneleri nedeniyle, dünyanın dört bir yanından işçileri kendine çeken önemli bir sanayi bölgesi olmuştur. 1960'lı yıllarda ise madencilikle sanayiden elde edilen karın gittikçe azalması bölgede büyük yapısal değişimlere yol açmıştır. Ruhr Vadisi'ndeki eski sanayi yapılarının varlığı, alanın terkedilmiş kontrolsüz bir bölge olması nedeniyle yapıların çevresinde güvenlik sorunları ortaya çıkarmış, doğal çevreye ve doğal yaşam alanlarına zarar vermeye başlamıştır (URL-11).

a) Başlangıç Aşaması

8000 km² alanı kapsayan proje alanının tamamı, hedeflenen öncü projelerin gerçekleştirilebilmesi amacıyla doğu-batı aksında 5 adet alt bölge ve kuzey güney aksında 7 adet yeşil koridor oluşturulmuştur (Şekil 2.26) (URL-12).



Şekil 2.26. Proje kapsamında yapılan master plana ait 5 alt bölge ve 7 yeşil koridor (URL-12)

b) Planlama Aşaması

Ruhr Vadisi'ndeki üretim tesisleri, 1970'li yıllara kadar tam kapasite ile kullanılmayan fabrikalar, değişen üretim sistemleri, azalan doğal kaynaklar, daha uygun koşullarda ithal edilen ürün ve hizmet gibi nedenlerle kapatılmaya başlanmıştır. Bu gelişmelerle oldukça sıkıntılı bir döneme giren bölgede 1975 yılında özellikle planlama konusunda yeni bir görev dağılımı yapılması ihtiyacı duyulmuş ve planlamanın daha iyi yapılabilmesi için bir bölgesel planlama kurulu oluşturulmuştur. Kurul çalışmaları kapsamında, Düsseldorf, Arnsberg, Münster gibi birbirine komşu olan büyüklü küçüklü belediyeler bir araya getirilmiştir. Bütün bu gelişmelere rağmen önemli roller ve görevler üstlenebileceği düşüncesiyle, Ruhr Havzası Belediyeler Birliği yetkilendirilmiştir (Eraslan, 2007).

1980 yılında zamanla işlevi sona eren sanayi tesisleri nedeniyle âtil kalan alanların rehabilite edilmesi için Ruhr Havzası Belediyeler Birliği, özellikle bölge sınırlarına dâhil olan yönetim birimleri, bazı konularda Kuzey Ren Vestfalya Eyalet Yönetimi ve özellikle finansman ile ilgili konularda da federal yönetim birimleri ortak bir çalışmaya başlamıştır. Doğu ve Batı Almanya'nın yeniden birleşmesi ile geniş çaplı mekânsal "yeni-planlama" anlayışının bir süredir etkisinin azalmış olmasının da etkisi ile yapılacak müdahalenin "yenileme/dönüşüm" nitelikli olmasına karar verilmiştir (Reicher, 2005).

Yapılan planlama çalışmasında, katılım süreci titizlikle yürütülmüş proje alanın çevresindeki yerleşmelerin de projeye katılımı sağlanmıştır. Ayrıca 15 yıl içerisinde 7 farklı bölgeye vizyonlar yüklenmiş, bu bölgeler arasındaki ilişkiler kurulmuş ve bölgelerdeki kritik noktalara özel projeler geliştirilmiştir (Rodrian, 1999).

c) Finansman Aşaması

Projede kamu destekli finansman modeli uygulanmıştır. Projeler, Merkezi hükümetten ve Avrupa Topluluğu'ndan gelen yapısal kalkınma yardımlarıyla birlikte Land North Rhine-Westphalia'nın mevcut yardım programlarından finanse edilmektedir. Projeler toplam 56 devlet yardım programından finansal destek almaktadır. Bunlar arasında kentsel dönüşüm, işletme ve konut yardımı için oluşturulan programlar, eğitim programları için fonlar, Emscher-Lippe-Ekoloji Programı ve kömür sahaları için eylem planı yer almaktadır. Geçtiğimiz yıllarda bölgedeki projelerin yaklaşık üçte ikisi kamu

fonlarından üçte biri ise özel yatırım olmak üzere toplam 2,5 milyar Euro yatırım gerçekleşmiştir (Rodrian, 1999).

Projelerin 2000 yılında tamamlanmasının ardından Ruhr Bölgesi'nin esas gelir kaynağı yakın bir zamana kadar kömür ve çelik üretimi iken bugün, bilişim teknolojisi, lojistik, alternatif enerji kaynakları olarak karşımıza çıkmaktadır. Birbirlerinden farklı sosyal tesisler kurulmuş (Şekil 2.27) ekonomik canlılık elde edilmiştir (Eraslan, 2007).



Şekil 2.27. Proje alanındaki endüstriyel yapının çok fonksiyonlu olarak projelendirilmesi ile gerçekleşen özel sektör yatırımı (URL-12)

Ruhr Bölgesi, yaklaşık 4,8 milyon nüfusu ile hâlâ Almanya'nın en büyük sanayi bölgesidir. Ancak Kuzey Ren-Vestfalya'da çalışanların neredeyse üçte ikisi bugün artık hizmet sektöründe çalışmaktadır. Ayrıca bölge, çevre koruma alanında kurulan yenileyici işletmeler sayesinde Avrupa'da çevre teknolojisi alanında ileri gelen bir merkez haline gelmiştir. Kuzey Ren-Vestfalya' eyaletinde bulunan alan, 600'den fazla işletmesi ve 1.300'den fazla yazılım firması ile önemli bir maliye, sigorta ve fuar alanı olmuştur. Son otuz yıldan bu yana bölgede çeşitli yüksekokullar kurulmuştur. Teknoloji merkezleri ve transfer şebekeleri ile yüksekokul "know-how"unun küçük ve orta işletmelere de fayda sağlayabilmesi için çaba harcamaktadır. Bugün Kuzey Ren-Vestfalya eyaleti, Avrupa'nın en yoğun araştırma merkezi ağına sahip olduğu gibi, UNESCO'ya göre New York ve

Paris'in yanı sıra dünyanın en önemli kültür bölgelerinden biri olarak kabul edilmektedir (Eraslan, 2007).

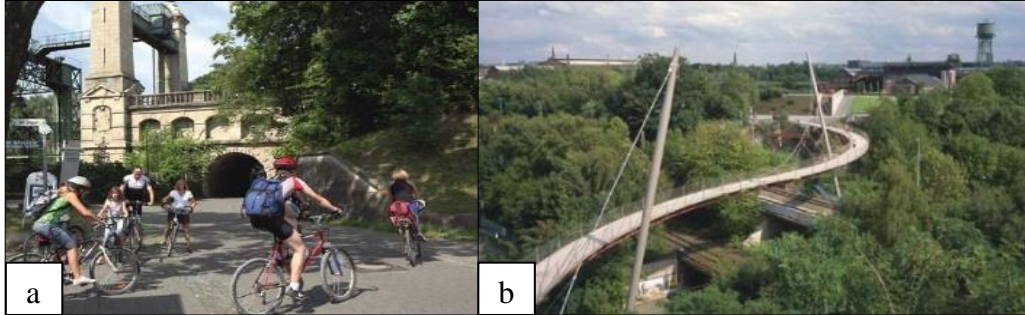
d) Uygulama Aşaması

Proje kapsamında belirlenen bölgelerdeki uygulamalar ulusal ya da uluslararası mimari proje yarışması ile belirlenmiş ve bu sayede bölgede yaşayanların projeye katılımı hedeflenmiştir. Bu uygulamalarda toplam 17 teknoloji geliştirme merkezinin kurulmuş, 2500 yeni konut üretilmiş, 3000 eski konutların yenilenmiş ve 185 km²'lik yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır (Metropoleruhr, 2012).

Planlama aşamasında; terkedilmiş endüstri alanlarında yeni endüstri, ticaret ve teknoloji merkezlerinin yaratılması, tarihi değer taşıyan komşuluk birimlerinin rehabilitasyonu ve yeni gelişme alanlarının oluşturulması, ağır sanayi koşullarından yoğun biçimde etkilenmiş ve terkedilmiş alanların restorasyonu, endüstri yapılarının koruma altına alınarak yeni kullanımlar için uygun hale getirilmesi gibi belirlenen stratejiler ile uyumlu projeler geliştirilmiştir. Bu stratejiler dönüşüm projesi ile uyumlu ve ivme kazandıran stratejiler olmuştur. Bu stratejiler ışığında, çalışma alanında 3 ayrı düzlem belirlenmiştir. Her biri ayrı bir temayı konu alan bu 3 ayrı düzlemin üst üste getirilmesi ile temel hedefe ulaşmak kolaylaşmıştır (Eraslan, 2007). Söz konusu düzlemler;

1.Düzlem: Sergi Parkları; Ziyaretçilerin belirlenen güzergâhlar üzerinde hem dinlenebilmeleri hem de ihtiyaçlarını giderebilmeleri adına belirli noktalarda oluşturulmuş nirengi noktalarıdır.

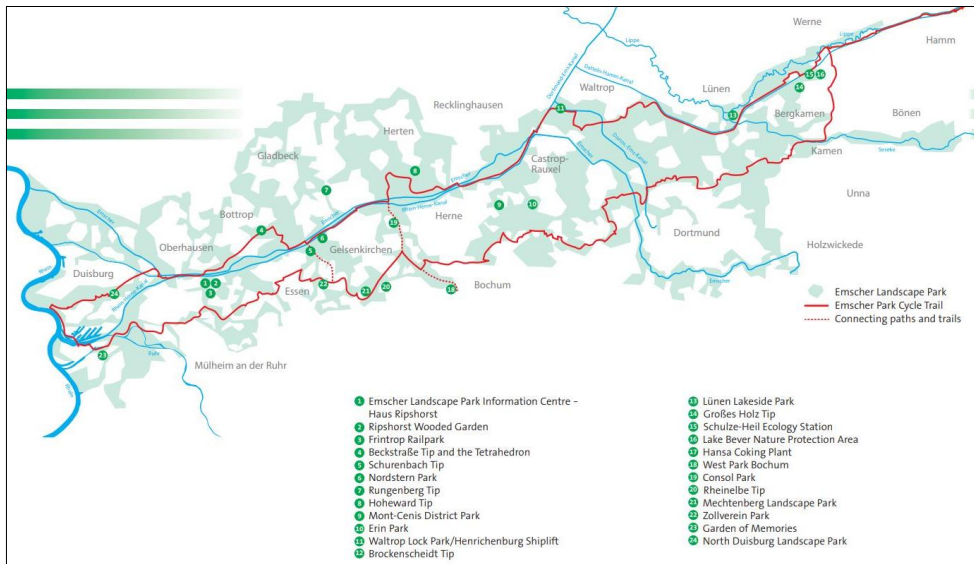
2.Düzlem: Bölgesel Açık Alan Sistemi; Tarihi endüstri alanlarına da uğrayacak şekilde, kuzey-güney aksında koridorlar oluşturulmuş bu rotalarda yer yer dinlenme mekânları tasarlanmıştır (Şekil 2.28).



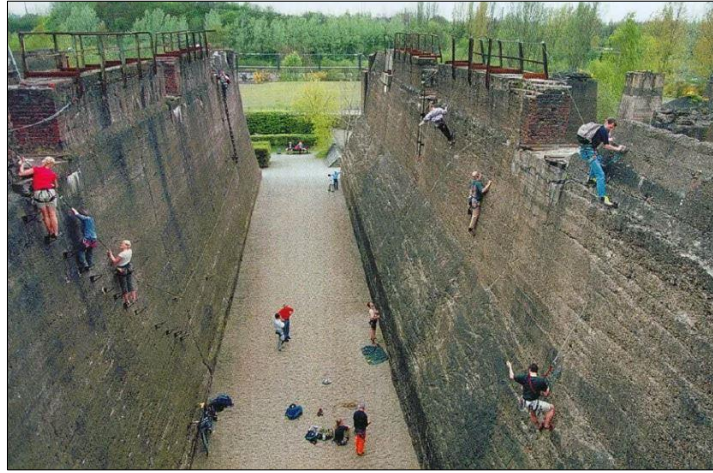
Şekil 2.28. Sergi parkları (a), bölgesel açık alan geçiş noktaları (b) (Metropoleruhr, 2012)

3.Düzlem: Bağımsız (Tekil) Projeler; Bu düzlem kapsamında 24 ayrı proje gerçekleştirilmiştir (Şekil 2.29).

Proje alanındaki bağımsız projelere yönelik olarak detaylı çalışmalar yapılmış, bu projelerin birbirleri ile ilişkileri kurulmuş ve faaliyete geçilmiştir. Yarışmalar ile seçilmiş dikkat çeken mimari projeler, yapıların ışıklandırılması, manzara tasarımları, peyzaj düzenlemeleri, hayvanlar için doğal yaşam alanlarının oluşturulması, orman alanlarının bakımı ve yeniden düzenlenmesi, konut projeleri, bisiklet ve yaya yolu sisteminin oluşturulması gibi projeler bu düzlemdeki uygulamalardandır (Şekil 2.30).



Şekil 2.29. Bağımsız olarak geliştirilen projeler (Metropoleruhr, 2012)



Şekil 2.30. Alanda bulunan bir endüstriyel yapının proje sonrası kullanımı (Tırmanma duvarı) (URL-12)

2.3.2. Türkiye Örnekleri

Türkiye’deki kentlerin dönüşümü 5 dönemde incelenmiştir.

Tanzimat dönemi ile ilk kentsel dönüşüm hareketi başlamıştır. Özellikle Osmanlı İngiliz Ticaret Anlaşması’nın kıyı kentlerinde getirmiş olduğu dönüşümler bu dönemin ilk örnekleridir. İkinci dönem, Cumhuriyet dönemiyle birlikte daha çok bölgesel ölçekte alınan kararların mekâna yansması ile birlikte hızlı bir kentleşme sürecine girildiği ifade edilebilir. Ankara’nın Başkent olması ile demiryolu yatırımlarının yapılması, kamu iktisadi teşebbüslerin orta büyüklükteki kentlerde yer seçmesi vs. bu gelişmelere örnek gösterilebilir. Dönüşüm sürecindeki üçüncü dönem, 1950 yıllarında köyden kente yaşanan göçlerle barınma, çalışma ve ulaşım konularında büyük kentlerde yaşanan hızlı kentleşme faaliyetleri olarak tanımlanabilir (Tekeli, 1982; Keskinok, 2001; Anonim, 2009).

Dördüncü dönem , 1980’lerde gerçekleştirilen İmar Affıdır. Bu Afla birlikte başta İstanbul olmak üzere büyük kentler dönüşüm yaşamışlardır (Kentleşme Şurası, 2009).

Beşinci aşama ise 1990’lı yıllardan günümüze kadar olan zaman aralığında kentlerde yaşanan dönüşümdür. Bu yıllarda turizm amaçlı yeniden canlandırma faaliyetleri ve sosyo-ekonomik iyileştirmeler, gecekondu bölgelerinin konut alanlarına dönüştürülmesini hedefleyen konut eksenli uygulamalar daha önemli hale gelmiştir (Gürler, 2003). Alışveriş merkezleri, plazalar, büyük ofis yapıları kentlerde kapsamlı dönüşümlere neden olmuşlardır (Özden, 2008; Kentleşme şurası, 2009).

Ayrıca 2018 yılında gerçekleştirilen İmar Barışı ile birlikte özellikle büyük ve orta ölçekli kentler dönüşüm süreci hız kazanmıştır.

Yukarıda bahsedilen dönüşüm dönemlerindeki uygulamalara hukuksal altyapıyı oluşturan yasalar şunlardır;

24.02.1984 tarihli 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun,

3.04.03.2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,

16.06.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Korunması Hakkında Kanun,

03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu (Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı Madde: 73) (Köktürk, 2003),

15.12.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

Bu yasal düzenlemeler, Türkiye kentleri için çarpık yapılaşma, kontrolsüz gelişme, çöküntü alanlarının temizlenmesi gibi kentsel sorunların zaman içerisinde tanım değiştirerek sürekli gündemde olduğunu göstermektedir. Ayrıca çözüm noktasında, özellikle 2000'li yıllardan sonra kentsel dönüşüm ile ilgili yasal düzenlemelerin yoğunlaştığı da ifade edilebilir.

2.3.2.1. İstanbul-Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi

Alan Sur Koruma Bandı sınırları içerisinde bulunan eski bir yerleşme olup 1. Derece Arkeolojik Sit alanıdır.

5366 sayılı Yenileme Kanunu'nun 2005 yılında çıkmasının ardından kent içinde Tarlabası, Sulukule, Süleymaniye, Fener-Balat gibi birçok bölge artarda yenileme alanı ilan edilmiştir. Kentlerin tarihi merkezlerini hedef alan yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilen bölgelerden biri de Sulukule'dir (Binici, 2018). Sulukule'nin konumu Şekil 2.31'de görülebilir.



Şekil 2.31. Sulukule kentsel dönüşüm alanının kent içindeki konumu (Url-13)

a) Başlangıç Aşaması

Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerini kapsayan 91.500 m²'lik Sulukule; çöküntü alanı haline gelmesi gerekçesiyle 5366 sayılı Yasa ile Bakanlar Kurulu tarafından; 03.04.2006 tarih ve 2006/10299 karar sayısı ile "Yenileme Alanı" ilan edilmiştir. Projenin tamamı 12 ada ve 354 parselden oluşan yaklaşık 91.500 m²'lik alanı kapsamaktadır. Alanda toplam 759 hak sahibi, 645 daire (bağımsız birim), 45 ticaret birimi bulunmaktadır. Proje alanındaki toplam 574 adet yapının %71,5'i kötü durumdaki yapılardan oluşmaktadır. Orta durumdaki yapıların oranı %27'i iken, harap durumda %1 ve iyi durumdaki yapıların oranı ise %0.52'dir (Binici, 2018). Alandaki bazı yapılara ait fotoğraflar Şekil 2.32'de görülebilir (Binici, 2018).

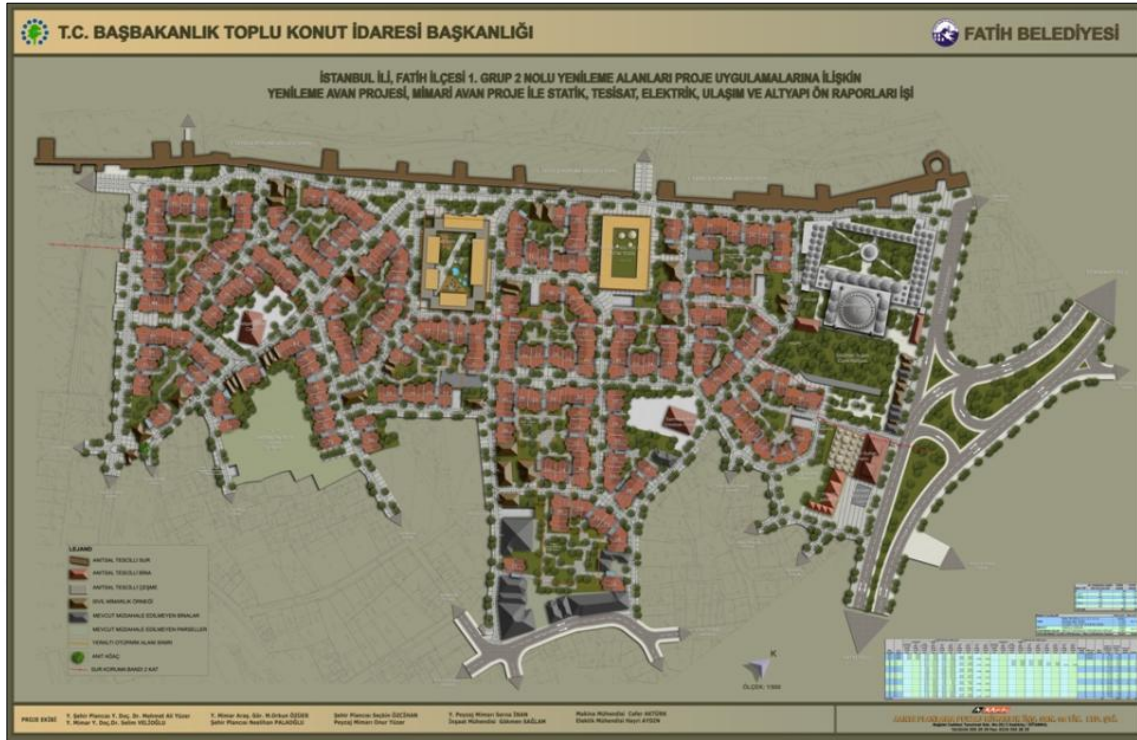


Şekil 2.32. Proje öncesi mevcut yapı stoğu (URL-14)

b) Planlama Aşaması

Proje alanı; 09.05.2003 tarihli 307 sayılı İBB meclis kararı ile tadilen onaylı ‘1/5000 ölçekli Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı’ sınırları içerisinde yer almaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan planda ağırlıklı olarak ‘Az Yoğun (200-300 kişi/ha)’ ve ‘Orta Yoğun (400-500 kişi/ha) Konut Alanı’ tanımlanmıştır (Binici, 2018). Bununla beraber planda dini tesis alanı, ilköğretim tesis alanı, belediye hizmet alanı, kreş ve park fonksiyonları da yer aldığı kentsel tasarım projesi Şekil 2.33’de görülebilir.

Projede 2, 3 ve 4 kattan oluşan ve iç avluya sahip bloklardan oluşan bir planlama yapılmıştır. Her binanın altında o binaya ait otopark çözümü yapılmıştır. Kamusal alanlar ihtiyaç haricinde araç trafiğine kapatılarak dinlenme mekânları, sosyal tesisler, yürüyüş yolları, çocuk parkları ve taşıt trafiği olmayan yayalaştırılmış alanlar planlanmıştır (Kaban ve Gülan, 2011).



Şekil 2.33. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (URL-15)

Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi'nde Hatice Sultan ve Neslişah Mahalleleri, mevcut durumda doğalgaz, su, elektrik gibi altyapı imkânlarından yoksun, fiziksel ömrünü tamamlamış, mühendislik hizmeti görmemiş yapıların ağırlıkta olduğu bir alan görünümünden çıkartılıp, yüksek yaşam kalitesine sahip, geniş ada içi iç avluya sahip ve yaşayanları sosyal dış mekâna yönlendiren bir hale getirilmek istenilmiştir. 10-15m genişliğinde sokaklar planlanarak daha çok dışarda zaman geçirilebilecek fiziksel mekânlar kurgulanmıştır. Aynı zamanda, proje alanının çevresindeki Fener-Balat, Ayvansaray, Surlar gibi mekânlar sayesinde çevresiyle bir kültür aksı oluşturma hedefi vardır (Kaban ve Gülan, 2011).

c) Finansman Aşaması

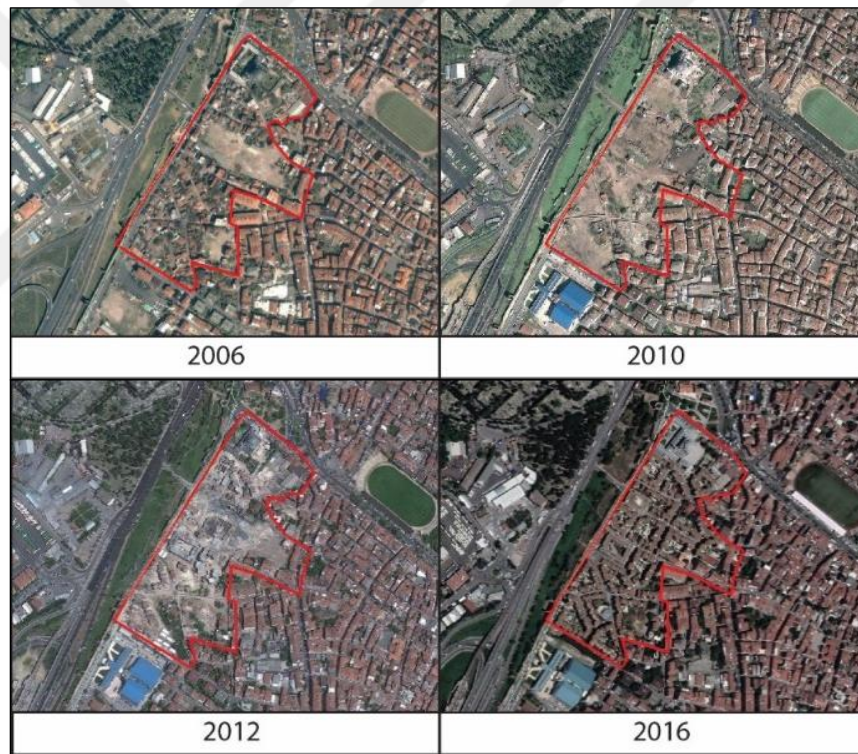
Proje alanının çevre şartları, tarihi konumu, sosyal ve kültürel özellikleri ve hak sahiplerinin görüş ve düşünceleri bir arada düşünüldüğünde sosyal bir proje oluşturulmasına ve geniş çaplı bir uygulama gerektiği için kamu desteği ihtiyacını TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi'nden sağlamaya karar verilmiştir (Atik, 2014).

13 Temmuz 2006 tarihinde Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ile yapılan protokolde, TOKİ yeni projedeki konutları maliyetine yapmayı taahhüt

etmiştir. Proje alanında bulunan yapıların gayrimenkul değerleri kurulan bir komisyonla tespit edilerek, işyeri ve konutları olanlara sabit mülk verilmesine ve kiracı olan hak sahiplerine ise Gaziosmanpaşa Semtinde bulunan TOKİ'nin daha önceden yaptığı konutlardan peşinatsız 15 yıl taksitle ödenmesi koşuluyla verilmesi kararlaştırılmıştır (Kaban ve Gülan, 2011).

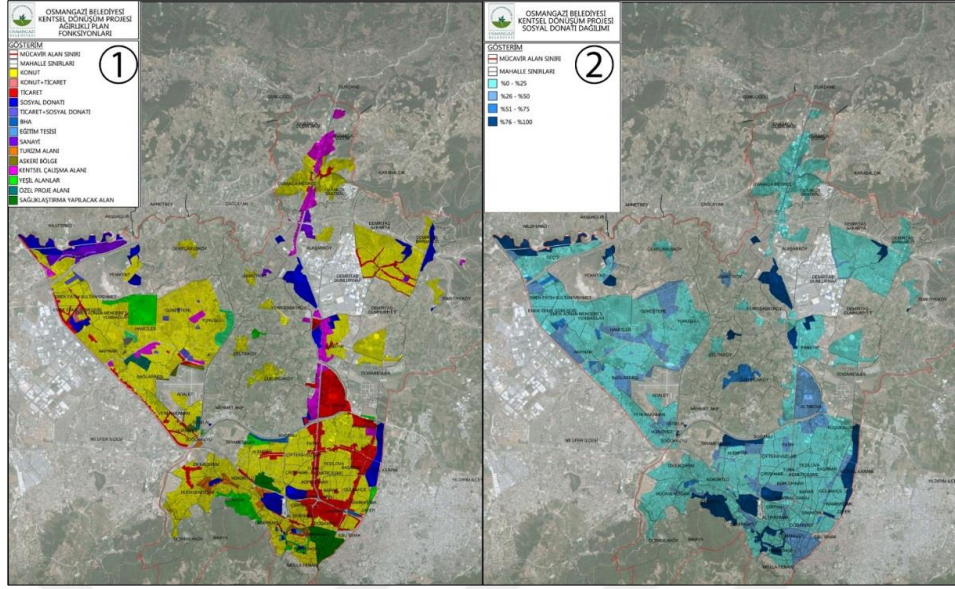
d) Uygulama Aşaması

Sulukule, 5366 sayılı Yasaya dayanarak gerçekleştirilen yenileme projelerinin ilk örneklerinden olmasının yanı sıra, yasa merkezli dönüşüm süreçlerinin en hızlı ilerlediği ve bugün somut sonuçlarının görüldüğü tek örnektir (Özdemir, 2010). Alanın proje sürecindeki doku değişimi Şekil 2.34'de görülebilir.



Şekil 2.34. Proje alanının değişim süreci
(Google earth'den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Projede mevcut binaların tamamen yıkılıp yerine TOKİ tarafından yeni binaların inşası öngörülmektedir. Belediye ile TOKİ arasında imzalanan protokol ile bölgede inşa edilecek evlere sahip olmaları için, mülk sahiplerine inşaatta çıkan maliyetler ile konutların mevcut değerleri arasındaki farkı 15 yıla varan taksitlerle ödeme imkânı ve bölgede yaşayan kiracılara da kentin çeperlerinde yine aynı ödeme seçenekleriyle ev



Şekil 2.36. “Osmangazi Kentsel Dönüşüm Master Planı” analizlerinden bazıları (Osmangazi Kentsel Dönüşüm Master Planı Analiz Raporu, 2013)

a) Başlangıç Aşaması

Proje alanındaki uygulamalar 31.05.2012 tarih 28309 sayılı 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”a istinaden yapılmaktadır. Yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanın 35 ha Bakanlar Kurulunun 02.08.2013 tarihli, 48000- sayılı Bakan Oluru ile “Rezerv Yapı Alanı”, 7 ha ise 13.08.2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Söz konusu Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alanın sınırları Şekil 2.37’de görülebilir.



Şekil 2.37. Riskli alan ve rezerv yapı alanı sınırları (Google earth’den vararlanılarak vazar tarafından oluşturulmuştur.)

b) Planlama Aşaması

2012 yılında “Osmangazi Kentsel Dönüşüm Master Planı” ile ilçe mahalli sınırları kapsamında analiz ve değerlendirme çalışmaları yapılmış ve bu analizler sonucunda kentsel dönüşümü tetikleyecek öncelikli müdahale alanları belirlenmiştir. İlk etapta uygulamaya geçilecek alan Soğanlı Mahallesi’dir. Proje alanının kent içindeki konumu Şekil 2.39’da görülebilir.



Şekil 2.39. Proje alanının kent içindeki konumu
(Google earth’den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

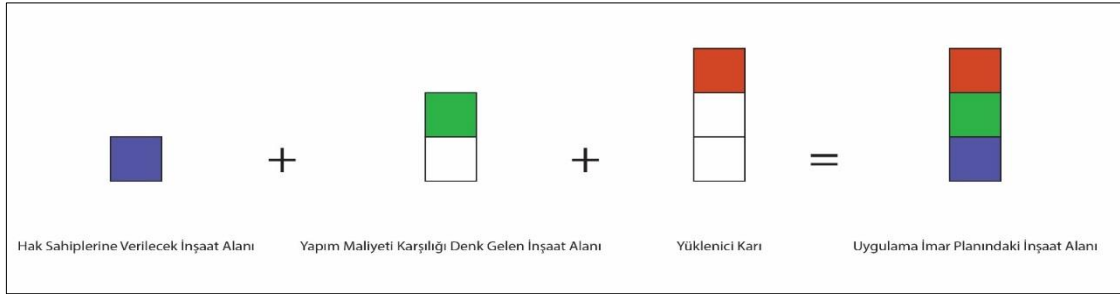
Osmangazi Belediyesi tarafından “Kentsel Dönüşüm Master Planı’nda belirlenen hedefler ve stratejiler doğrultusunda fiziksel planlama aşamasına geçilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Bu planlar 05.12.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Alana ait dönüşüm öncesi ve sonrası imar planları Şekil 2.38’de görülebilir.



Şekil 2.38. Proje alanının dönüşüm öncesi (a) ve dönüşüm sonrası (b) uygulama imar planları
(Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Bursa İl Müdürlüğü, 2018)

c) Finansman Aşaması

Projenin finansmanı dönüşüm sonrası satışı yapılacak konutlardan sağlanmaktadır. Dönüşüm sonrası yapılan uygulama imar planındaki inşaat alanı proje finansmanını karşılayacak şekilde hesaplanmıştır (Soğanlı fizibilite raporu, 2015). Projenin finans sistemi Şekil 2.40'da görülebilir.



Şekil 2.40. Projenin finans sistemi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

d) Uygulama Aşaması

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a istinaden yapılan kentsel dönüşüm projelerinin kentsel tasarım projelerinin onay yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na aittir. Bu nedenle Soğanlı Mahallesinde Rezerv Yapı Alanı ve Riskli Alan ilan edilen bölgeye yönelik hazırlanan Kentsel Tasarım Projesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 07.07.2015 tarih ve 40 sayılı Estetik Kurul Kararı ile uygun görülerek onaylanmıştır (Şekil 2.41).



Şekil 2.41. Soğanlı Mahallesi 1/1000 ölçekli Kentsel tasarım projesi (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Kentsel Tasarım Dairesi Başkanlığı, 2016)

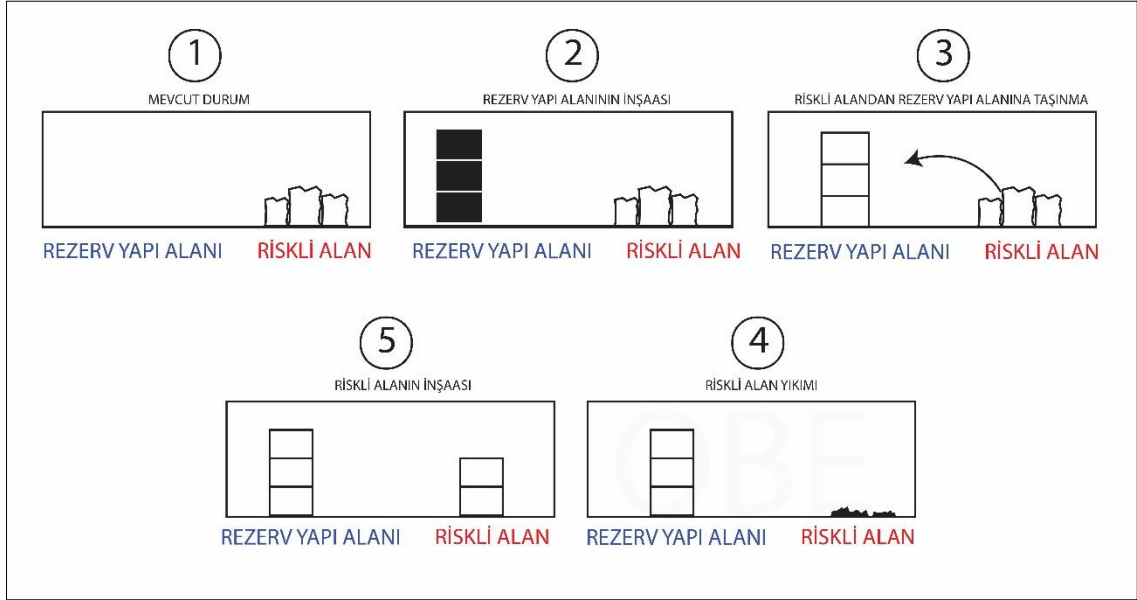
Soğanlı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, Türkiye’deki diğer kentsel dönüşüm projelerinden uygulama aşamasında izlenen yöntem bakımından farklılık arz etmektedir. Öncelikle riskli alandaki hak sahiplerinin gayrimenkullerinin değerlendirilmesinin yapılmasının ardından bu değer yeni yapılacak projedeki birim inşaat maliyetine bölünerek, hak sahiplerinin yeni projedeki inşaat hak edişleri hesaplanmıştır. Hak sahiplerinin hak edişlerinin toplamı riskli alandaki konut inşaat alanını ortaya çıkarmıştır. Riskli alandaki toplam inşaat alanı, rezerv yapı alanı olarak ilan edilen alana aktarılmıştır.

Öncelikle rezerv yapı alanındaki konutlar için inşa sürecine girilmiştir. 35 ha rezerv yapı alanına yönelik uygulamalar etaplar halinde planlanmıştır (Şekil 2.42). Alanın tamamı 4 etaba bölünmüştür ve ilk inşaat faaliyetleri 1.etaptan başlamıştır.



Şekil 2.42. Projenin uygulama etapları (URL-17)

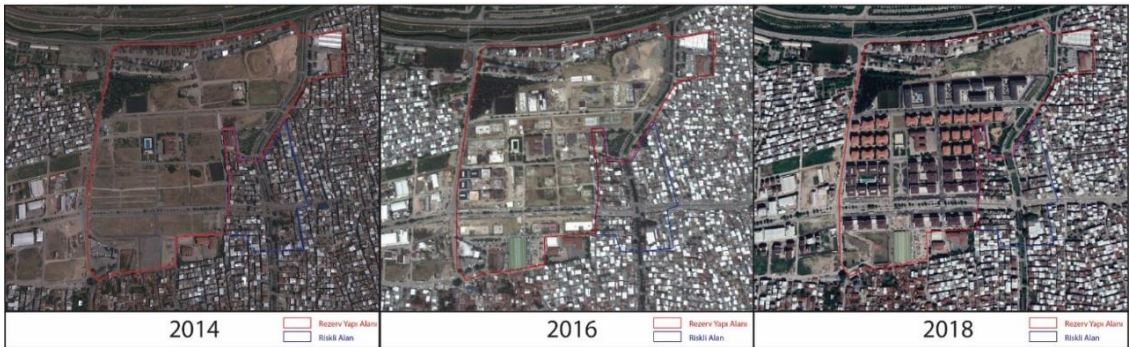
Projenin uygulama aşaması rezerv yapı alanının inşa edilmesi ile başlamış, riskli alandaki hak sahiplerinin rezerv yapı alanına transferinin gerçekleştirilmesi ile devam etmiş daha sonra riskli alandaki yapıların yıkımı gerçekleştirilmiş ve en son olarak riskli alandaki yapıların yeniden inşası ile süreç sona erdirilmiştir. Bu işlem süreci Şekil 2.43’de görülebilir.



Şekil 2.43. Soğanlı kentsel dönüşüm projesi taşıma yöntemi (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

İnşaatlar tamamlandıkça riskli alandan gelecek olan hak sahiplerinin konutları teslim edilmiştir. Proje tam bu noktada diğer kentsel dönüşüm projelerinden farklılık göstermektedir

Yeni yapıların yapılması yaklaşık 3 yıl sürmüştür, alanda yepyeni bir fiziki çevre oluşturulmuştur. Alandaki değişim Şekil 2.44’de görülebilir. Rezerv Yapı Alanındaki yapıların inşaat işlemleri büyük ölçüde tamamlandığı görülmektedir.



Şekil 2.44. Proje alanının değişim süreci (Google earth’den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

2.4. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Yer Alan Aktörler

Kentsel dönüşüm sürecine dâhil olan yerel ve sivil aktörler; sürecin işleyişi, kentsel alanın büyüklüğü ve etki alanı içerisindeki potansiyeli, yerinde kentsel dönüşüm programı kapsamında belirlenen ilkeler ve stratejilere bağlı olarak değişim göstermektedir. Aktörlerin birbirleri ile olan ilişkileri, belli ortaklık modelleri çerçevesinde yerinde kentsel dönüşüm süreci içerisinde yer almasına olanak tanımaktadır.

Bir alanda kentsel dönüşüm uygulaması başlatma kararı ile yapılacak müdahalelerle doğrudan ve dolaylı olarak etkilenen aktörler bulunmaktadır (Ayseli, 2010).

Kentsel dönüşümün gerçekleşmesi için aktörlerin süreç içerisinde kendilerini ifade edecek, etkin bir şekilde rol almasında meşru bir karar mekanizması bulması önemli bir nokta olarak gösterilmektedir. Bu noktada (Council of European Municipalities) Avrupa Belediyeler Konseyi'nin kentsel dönüşüm süreci içerisinde belirlediği aktörler gruplaması idari aktörler, finansal aktörler, sosyal aktörler ve profesyonel aktörlerdir (Ayseli, 2010).

1-İdari Aktörler: Belediyeler, merkezi hükümet, yetkili kamu kurumları, siyasi partiler,

2-Finansal Aktörler: Yatırım şirketleri, bankalar, kentsel gelişim konusunda profesyonelleşmiş firmalar, kooperatifler, müteahhitler ve inşaat iş ve işlemleri yapan firmalar,

3-Sosyal Aktörler: Sivil toplum örgütleri, proje alanındaki gayrimenkul sahipleri, meslek odaları,

4-Profesyonel Aktörler: Üniversiteler, kamu kurumlarındaki uzman ekipler, kentsel dönüşüm alanında uzmanlaşmış danışmanlık hizmeti veren özel şirketlerdir.

Dönüşüm sürecinde sorunların çözümüne dair çok farklı alanlardan aktörlerin bir araya gelerek farklı bakış açılarını talep ve beklentilerini tek bir çözüm yöntemi oluşturma adına birleştirmesi bu süreçteki en zorlu noktalarından biridir. Dönüşümün ihtiyaç

duyulduğu alanda sorun analizinden, çözüm geliştirme ve uygulama sürecine kadar çok farklı evreler bulunmaktadır.

Dönüşüm, kamu kurumları, özel sektör, yerel yönetimler ve sivil toplum örgütleri ve vatandaş kitlesi gibi çeşitli aktörleri bir araya getirir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması aşamasında çeşitli ortaklıklar bir araya geldiği için beraberinde birçok sorunu da meydana getirmektedir (Konut ve Arsa Politikaları Komisyon Raporu, 2009; Ay, 2012).

Kentler çıkar gruplarının kendi aralarında bir mücadeleye girdiği çatışma alanlarına dönüşebilmektedir. Bu noktada özellikle kentsel rant ve güç önemli bir nokta olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentlerdeki çatışma alanları farklı aktörlerin mücadelelerine ev sahipliği yaparken aktörler arası toplumsal güç ilişkileri de göze çarpmaktadır. Bu noktada Lefebvre'nin kentsel alandaki mücadele ve güç ilişkisine dair yaklaşımlarının özellikle toplumsal iktidar mücadelesi içerisinde her aktörün kendi iç denetim mekanizmasını kurma çabası üzerine odaklandığı görülmektedir (Lefebvre, 1979).

Her bir kentsel dönüşüm alanında uygulamanın başarıya ulaşması için kentsel alana yönelik bütüncül politikaların geliştirilmesi gerekmektedir. Bu noktada aktörlerin birbirlerini anlamaları çok önemlidir. Genel olarak bakıldığında Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarındaki en büyük eksikliğin aktörlerin birbirleri üzerinde hiyerarşi kurarak dönüşüm sürecini kazanan-kaybeden ilişkisine dönüştürmeleri olduğu görülmektedir. Aktörler birbirlerinin farkına varmadan beklentilerini kendi bakış açılarına ve çıkarlarına uygun olarak algılaması kentsel dönüşüm alanının bir mücadele alanına dönüşmesine neden olmaktadır (Ayseli, 2010).

Sosyal aktörler, dönüşüm programlarına meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katmaktadır. Güçlü bir sosyal boyuta sahip kentsel dönüşüm projesinde, sosyal aktörlerin yoğun katılımı önemlidir. Sosyal aktörler projeye katılım sürecinde önemli bir yer tutmaktadır. Müdahalenin çok aktörlü gerçekleşmesinde 'sosyal inisiyatifler'in öne çıkması ancak sosyal aktörlerin sürece dâhil edilmesi ile olabilmektedir (Aşık, 2007).

İdari aktörler, dönüşümü gerçekleştirecek yeterli güce, kaynaklara ve demokratik kontrol meşruiyetine sahiptirler (Turok, 2004). 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 18. Maddesinin 2. fıkrasının a bendinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın proje alanındaki imar planlarını onaylamaya yetkili olduğu görülmektedir. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uygun gördüğü takdirde proje alanında imar planlarının hazırlanmasına yönelik yetkiyi ilgili belediyelere verebileceği ifade edilmiştir.

Finansal aktörler, kentsel dönüşümün ekonomik hedeflere ulaşılabilmesinde tetikleyici bir güç olarak görev alırlar. Bu süreçte farklı finansal aktörlerin farklı deneyimleri, çıkarları ve hedefleri bulunmaktadır. Gayrimenkul yatırım şirketleri, mimarlık firmaları, gayrimenkul geliştirme şirketleri, inşaat firmaları ve bunların yanında sigorta şirketleri ve emeklilik fonları finansal aktörleri oluşturan bileşenlerdir (Aşık, 2007).

Kentsel dönüşüm sürecinde karar verme mekanizmasına dahil olan ve uygulamacı statüdeki profesyonellerin rol alması kentsel dönüşümlerin başarıyla sonuçlanmasının esaslarındandır. Her projenin kendine özgü potansiyel ve sorunların, tehditlerin ve kısıtların tespit edilmesi; bunlara bağlı dönüşüm politikaları ve stratejilerinin geliştirilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda, hem merkezi ve yerel yönetimlerdeki uzmanlara (Şehir plancıları, mimarlar, harita mühendisleri vb.) hem de üniversitelerdeki aktörlere önemli roller düşmektedir. Bununla birlikte, nitelikli kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi, belirli bir yetkinlik ve bilgi düzeyini gerektirmekte ve bu aktörlerin güvenilir bilgi üretmesi kentsel dönüşüm projeleri için oldukça önem arz etmektedir (Özer, 2006).

2.5. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Karşılaşılan Sorunlar

Kentsel dönüşüm birçok kesimi ilgilendiren bir süreçtir, katılımcıların çok olması, projenin işlevselliği ve güvenilirliği noktasında önem arz etmektedir. Buna örnek olan bir model olarak "ortaklık modeli" kavramı ilk kez İngiltere'de, taraflar arasındaki politik çıkarlar üzerinde uzlaşma sağlanması ile ortaya çıkmıştır. Bu modelde hedeflenen kentsel dönüşüm stratejilerinin uygulanabilmesi için özel sektör ve kamu yönetimi arasında daha yakın bir bağlantının kurulmasıyla yerel halkın sürece doğrudan katılımının sağlanması gerektiği vurgusu yapılmıştır. Bazı kentsel dönüşüm projelerinde katılım noktasında eksiklikler yaşanması bu durumun temelini oluşturmuştur (Mccarthy, 2005).

Yerel yönetimlerin azalan finansmanları, özel sektörle ortaklık kurmada diğer bir etkidir. 1995 yılında Avrupa Birliği Çevre Departmanı'nın ihale kılavuzunda, çok ortaklığın zorunluluğu, (teklifler; özel, kamu sektörleri, yerel gönüllü ve toplum örgütlerinin bir araya gelmesinden oluşmuş ortaklıklar tarafından desteklenmelidir) şeklinde ifade edilmiştir (Roberts ve Sykes, 2000).

Dönüşümün ekonomik boyutu, daha soyut kavramlarla, üretimin temel faktörleri olan işgücü, toprak ve sermaye ile ilişkilendirilmektedir. Bu kapsamda; bölgedeki kişilerin beklentilerini, kapasitelerini, becerilerini, onların daha kapsamlı ekonomik ve sosyal olanaklara ulaşmalarını, ileri refah seviyesine kavuşmalarını sağlamak amacıyla güçlendirmek, daha fazla yerel iş olanakları oluşturmak ve daha yüksek gelir elde etmek amacıyla istihdam performansını artırmaktır. Bu üç unsurun önemi yerel koşullara ve bölgedeki sorunlara göre değişiklik gösterse de bölgenin uzun süreli ve kapsamlı gelişimini korumak için bunlar arasında denge ve uygun zamanlama sağlanması kentsel dönüşüm uygulamalarındaki en büyük zorluklardan biridir (Gittell, 1992).

Kentsel dönüşüm projeleri için finansman aşamasında tanımlanacak ortaklık modellerinin, politika ve stratejilerin içeriği projenin başlamasından sonra netleşmektedir. Bu doğrultuda yapılacak finansal fizibilite çalışmaları, arz-talep hiyerarşisi veya fayda-maliyet analizleri ile ortaya konularak, finansman alanındaki politik süreç başlatılabilmektedir. Bu durum projenin başarısı açısından oldukça önem taşımaktadır (Alp, 2005).

Kentsel dönüşüm sürecinde en büyük risk, değişken arazi fiyatlarıdır. Bir kentsel dönüşüm alanında, kısa vadeli taleplerin fazlalığı, ikincil alanlarda arazi fiyatlarının artmasına neden olmaktadır (Adair ve ark., 1996; Eren F., 2006; Rodney ve Clark, 2000).

Jacobs ve Dutton (2000), yerel yönetimlerin dikkat etmesi gereken konularla ilgili olarak; yerel halkın gereksinimleri ve bu gereksinimleri karşılayacak faktörlerin saptanması, toplumsal grupların özel gereksinmelerinin belirlenmesi, toplumsal girişimler, toplumun tanımlanması, toplum içinde temsilcilerin seçilmesi, ekonomik ve sosyal şartların iyileştirilmesine yönelik ortak amaçların geliştirilmesi, etkin toplumsal ortaklıklar gibi faktörleri kentsel dönüşüm alanlarında kapsamlı ve ayrıntılı bir şekilde ortaya konulması gerektiğini ifade etmektedirler.

Kentsel dönüşüm projelerindeki sosyal problemlerden birisi olarak karşılaşılan soylulaştırma, “yerinden edilme”ye neden olduğu için hem yerel yönetimlerde hem bilim insanları arasında hem de vatandaşlar arasında yoğun tartışmalara sebebiyet vermektedir. Soylulaştırma sürecinin hem toplumsal hem de mekânsal anlamda, ayrılmaya neden olduğu kaçınılmazdır. Çünkü kentsel dönüşüm alanının önceki sakinlerinin, yaşadıkları yeri gönüllü terk etmelerinin olağan bir durum olduğu söylenemez. Soylulaştırmanın en önemli risklerinden birisi olarak; soylulaştırılan alanlara yerleştirilen, alanın önceki sahiplerini dışlayarak, sosyal eşitsizliğe neden olmasıdır (Hague, 2004).

Kentsel dönüşüm sürecinde, merkezi yönetim, yerel yönetim, sivil ve özel kuruluşlar gibi aktörler sürecin sürükleyicisi olarak ve aktörlerin çevresinde söylemler beklentiler ve toplumsal eğilimler ile şekil alan ve sürecin ilerlemesini sağlayan unsurlardır. Bu aktörler ve dinamikler, taşıdıkları potansiyel hareketlilik, örgütlülük ve enerji yoğunluğu ile diğer bir ifadeyle kentsel politikada sahip oldukları etkinlik oranında, kentsel dönüşümde etkili rol oynamaktadır (Yerliyurt, 2008).

Dönüşüm projelerindeki aktörlerin karşılaşmış oldukları başlıca sorunlardan birisinin siyasi baskı olduğu söylenebilir. Dönüşüm konusunda, yasal altyapıyı geliştirmemiş ülkelerde, aktörler arasında yetki karmaşası gibi yasal sorunlar da görülmektedir. Ayrıca uzun vadeli kentsel dönüşüm projelerinde, kent yöneticilerinin kısa dönemde değişmesi durumunda, yeni gelen yöneticilerin projelere verdikleri desteğin seviyesi değişebilmektedir. Bu durumda uzun vadeli projelerde aktörler arasında anlaşmazlıklar meydana gelebilmektedir (Ay, 2012).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları nedeniyle ortaya çıkan sorunlar, yargı kararlarına göre genelde, projelerin kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmamasından kaynaklanmaktadır. Bu sorunların geneli kentsel dönüşüm ile alakalı kanun ve yönetmeliklerin yoruma açık olması sebebiyle ve bu kentsel dönüşüm uygulayıcısına geniş tasarruf yetkisi tanınmasından kaynaklanmaktadır (Aydınlı ve Kaya, 2013).

Kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan sorunlardan birisi de dönüşüm alanına yönelik veri altyapısının güncel olmamasıdır. Dönüşüm faaliyetlerini yürütecek olan ilgili kişiler tarafından arazideki ruhsatsız yapıların güncel haritalara işlenmesi, ruhsatlı yapılara daha sonradan yapılmış müdahalelerin tespit edilmesi (bodrum alanlarını depoya

çevirme, arka bahçelere depo yapma, mimari projede konut olarak görünen bağımsız birimi ticari amaçlı kullanma vb.), alanda yaşayan yerleşik nüfusun tespiti, mülkiyet sınırlarının güncellenmesi (taşkın yapı), altyapı verilerinin güncellenmesi gibi işlemlerin yapılması gerekmektedir. Aksi takdirde, güncel olmayan verilere göre yapılmış bir kentsel dönüşüm projesinin başarılı olacağından söz edilemez (Akıncı, 2007).

Altyapı verilerinin güncellenmesinin yanı sıra bu verilerin kentsel dönüşüm projesi kapsamında analiz edilmesi gerekmektedir. Bu tip işlemler için teknik kadro (şehir plancıları, mimarlar ve harita mühendisleri) ön plana çıkmaktadır. Dönüşüm faaliyetlerini yürütecek olan kurum (belediye, bakanlık, kalkınma ajansı vb.) veya özel şirketlerin teknik personel istihdamı yeterli olmadığından dönüşüm sürecinde yeterince profesyonel destek alınmamaktadır. Bunun sonucunda dönüşüm sürecinde kısa ve uzun vadede çeşitli sorunlar ortaya çıkabilmektedir (Alp,2005; Ay, 2012).

Genel olarak kentsel dönüşümde karşılaşılan başlıca sorunlar Çizelge 2.3'teki gibi 3 başlık altında toplanabilir.

Çizelge 2.3. Kentsel dönüşüm projelerindeki başlıca sorunlar

Teknik Sorunlar	Hukuki ve İdari Sorunlar	Sosyal ve Ekonomik Sorunlar
İmar planlarının yapılması	Kamulaştırma işlemleri	Toplumsal iyileştirme
Veri elde etme ve sayısallaştırma	Yöneticilerin tasarruf yetkisi	Sosyal dışlanma
Arazi çalışmaları	Mülkiyet hakkı	Soylulaştırma
Sayısallaştırma işlemleri	Katılım ve örgütlenme yapısı	Ekonomik canlandırma
Verilerin analizi ve güncelleştirilmesi	Aktörler ve ortaklıklar	Sosyal uyum
Teknik bilgi ve tecrübe eksikliği	Ulusal politik etki	Ekonomik kısıtlılık

2.6. Bölüm Sonucu

Kentsel dönüşüm uygulamaları projenin zamanına, coğrafi konumuna, siyasi duruma, proje büyüklüğüne, proje maliyetine, projede yer alacak aktörler arası ilişkiye vb. daha birçok parametreye bağlı olarak farklılık göstermektedir. Bu durum da her projenin kendine has kimliği olduğunu ortaya çıkarmaktadır. Bir kentsel dönüşüm projesini başarıya götüren yön ve yöntemlerin diğer projelerde de aynı sonucu ortaya çıkarması muhtemel olabilir fakat kesinlik arz etmez. Bu nedenle her kentsel dönüşüm projesinde, daha önce başarı sağlamış yöntemlerin düşünülen projede uygulanabilirliği konusunda analiz edilmesi gerekir.

Bu bölümde incelenen kentsel dönüşüm örneklerinde aktörler ve finansman bakımından bazı ortak özelliklerin olduğu, fakat genel itibarıyla projelerin birbirlerinden büyük oranda farklılık gösterdiği görülmektedir. Yalnız dünya örneklerinde değil yurtiçi örneklerde de uygulanan yöntemler, projedeki aktörler, finans kaynakları vb. bileşenler dinamik ve değişkendir.

İspanya'nın Barcelona Ciutat Vella projesi örneğinde, sürecin kimin tarafından nasıl işletileceğinin belirlenmesi, uygulama süresinin başından kesinleştirilmiş olması, finansman desteğinin planlanması gibi konularda diğer dönüşüm programlarından farklılık göstermektedir (Bal, 2008).

Barselona'da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin genel özellikleri, kullanılan yöntem ve araçlarıyla özel kentsel plan ve projelerini üretebilmesidir. Bu projelerde kentsel yaşam kalitesinin üretildiği kamusal mekânlar yaratılırken, görkemli mimari eserlerde teknolojik yeniliklerin yansıtılması, sadece kentleri kentsel turizm merkezi haline getirmek değil aynı zamanda dönüşüm sürecinin sürdürülebilir olması ve katılım süreçlerinin de iyi örgütlenebilmiş olmasıdır (Demirtaş ve Esgin, 2006). Barcelona kentsel dönüşüm projesi ile ilgili iki özel durumdan bahsedilebilir. Bunlardan birincisi, kentsel dönüşüm projesinin bütüncül bir yaklaşım gözetilerek bütün kent alanını kapsamaması, ikinci olarak ise projedeki yerel idarelerinin planının gerçekleşmesi için kararlı olmasıdır. Tarihi kent merkezi içinde 1980'lere kadar kısmi olarak çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda gerçekleştirilen restorasyon çalışmaları ve dolgu projeler ile dönüştürülmüştür. Burada soylulaştırmayı önlemek için birimler oluşturulmuş ve mahallelilerin sürece katılımı sağlanarak, projeler bu birimlerde tanıtılmış, fikirler alınmış, yapılarını yenilemeleri konusunda maddi destekler verilmiştir. Eski kent merkezinin yıllara bağlı oluşan çok katmanlı yapısının korunması ve sergilenmesini amaçlayan projeler yapılmıştır (Marshall, 2004).

İngiltere Liverpool örneğinde; Liverpool'un şehir merkezindeki bu karma kullanımlı bireysel liderlik geliştirme projesi, zamanının Avrupa'sındaki en büyük kentsel dönüşüm çabalarından biri olarak kabul edilmektedir (Parker ve Garnell, 2006; Heurkens ve ark., 2015). Liverpool'da gerçekleştirilen proje oldukça önemli bir prestij projesidir. Bu kentsel dönüşüm projesi, mekânsal pazarlamanın bir ürünü olarak

Liverpool'da yıllık 6 milyon turisti aşan bir turizm hareketliliğini sağlamıştır (Jeffrey ve Pounder, 2000; Yılmaz, 2018).

Çin'in Xintiandi Projesi örneğinde; 2001 yılında açıldığından bu yana, Xintiandi bölgesi kademeli olarak Şangay'daki en iyi eğlence ve turizm merkezi haline gelmiştir. Xintiandi'nin başarısı, bölgedeki gayrimenkul değerlerini önemli ölçüde yükseltmeye yardımcı olmuş ve çevreyi şehirdeki en pahalı gayrimenkullerin olduğu bölgeye dönüştürmüştür. Projenin Şanghay ve diğer kentler için örnek bir kentsel politika oluşturmuştur (Feng, 2010). Ancak ne oluşturulan katma değer ne de geliştirilen imkânlar proje alanında yaşayan hak sahiplerine doğrudan fayda sağlamamıştır. Yerel halkın gelişmiş yaşam koşullarına yönelik talepleri karşılanırken, hak sahipleri iş ve ekonomik fırsatlardan uzakta bulunan yeni binalara toplu taşıma yoluyla transfer edilmiştir. Xintiandi Projesi'nin göreceli başarısı, Xintiandi tipi projeler üstlenen diğer Çin şehirleriyle birlikte, bir marka olarak kurulmasına yardımcı olmuştur. Sonuç olarak, SOLL Wuhan, Chongqing, Foshan ve Dalian Bölgeleri de dâhil olmak üzere diğer büyük şehirlerde de benzer projelere başlanmıştır (URL-6).

Güney Afrika'nın Johannesburg örneğinde; CID'lerin kurulması, kent merkezini dönüştürmede oldukça başarılı olmuştur. Özel sektör yöneticileri, şehir yönetimi ve hizmetlerine katkıda bulunmuşlardır. CID'lerin yönettiği alanlarda suç %85'e kadar düşmüştür. Bununla birlikte, bazıları, bitişik mahalleler arasındaki rekabeti azaltmak ve kent merkezini yeniden canlandırmak ve projeleri daha koordineli bir şekilde yönetmek için bütün kent merkezinin büyük bir CID kapsamında ele alınması gerektiğini savunmaktadır. Johannesburg'un kent merkezindeki dönüşüm sürecinin en büyük eleştirisi, yerinden edilmiş konut sakinleri için herhangi bir kentsel politika üretilmemesi olmuştur. Düşük gelirli kent sakinlerinin çevreye yeniden yerleştirilmesi, şehir ve sakinleri arasında birçok şiddetli karşılaşmanın kaynağı olmuştur.

Ruhr Bölgesi'ndeki kentsel dönüşüm projesinin farklılık gösteren yönü, dönüşümün kentsel bir ölçekte olmayıp bütüncül planlama anlayışıyla yaşamın bütün mekânsal alanlarını (kent-kır ikisi bir arada) kapsayacak şekilde bölgenin tamamını içererek planlanmasıdır.

Projeler bazında bölge kendi içinde alt bölgelere ayrılmış ve bütün projeler; yerel yönetimler, sivil toplum ve merkezi idare ile iş birliği ve bir üst koordinasyon

kuruluşunun kontrolünde ilerlemiştir. Ayrıca yerel idarelerin bu projeye katılımı tamamen gönüllülük esasına bağlı olarak gerçekleştirilmiştir. Ancak bölgedeki dönüşümün en ayırıcı özelliklerinden bir tanesi ise mevcut yapıların fonksiyonlarının değiştirilerek tarihsel ve kültürel mirasın yeniden değerlendirilmesi çerçevesinde farklı işlemlerle toplumsal yaşama bir katma değer oluşturacak şekilde dâhil edilmesidir (Reicher, 2005).

Bölgede yaşanan mekânsal, ekonomik ve sosyal dönüşüm uzun vadeli (yaklaşık 20 yıllık) bir sürecin oluşturduğu birikimdir. Bugün bu dönüşümün bir sonucu olarak bölge, küresel anlamda tanınan cazibesi en yüksek bölgelerden bir tanesi olmuştur. Yenilikçi ve ekonomik anlayışla kentlere kazandırılmaya çalışılan cazibe merkezi imajı, bölgenin tamamında yapılan çok farklı uygulamalarla kazandırılmış durumdadır. Bölgenin dönüşümü tamamen kültür kavramı üzerinden gerçekleştirilmiş olup bölge günümüzde Avrupa'nın en önemli kültür merkezlerinden birisi halini almıştır. Yaşanın bu başarılı gelişmenin bir ürünü olarak bölgeyi temsilen Essen kentine tüm bölge adına 2010 yılı Avrupa Kültür Başkenti unvanı verilmiştir. Ayrıca bölge hem Avrupa'nın hem de dünyanın önde gelen fuar merkezlerinden birisi olarak öne çıkmaktadır. Bu bölgeye has bütün başarıların arkasında bölgenin "yaşam alanı" olarak kullanılması fikrine bağlı olarak sanayi mirasının yeni birer yaşam unsuruna dönüştürülmesinin olduğu söylenebilir (Saygı, 2008; Oğuz ve ark., 2010).

İstanbul Sulukule Projesi örneğinde; Proje devam ederken Taşoluk'ta örgütlenen Taşoluk sakinleri, Sulukule'den gelecek kiracıları açık bir şekilde istemediklerini sosyal medya aracılığı ile duyurmuş, kiracılar Taşoluk'u sahiplenemedikleri için tekrar Sulukule civarına yerleşmişleridir. Hâlihazırda geçerliliğini yitirmiş mahalle yaşamı ve sosyal ilişkilerin tekrar canlanıp canlanmayacağı veya yeni kullanıcıların baskınlığı ile tamamen form değiştirme olasılığı zamanla cevaplanacak sorulardandır (Atik, 2014).

Bu projede dikkat çeken projenin özel şirketlerle anlaşarak uygulamasından ziyade kamu aktörleri tarafından finanse edilmesi ve uygulanmasıdır. Sulukule'de inşa edilen konutlar alandaki mülk sahiplerine verilmiş, kiracılar ise Taşoluk ve Kayabaşı'ndaki evlerden ev sahibi olmalarına fırsat verilmiştir. Genel olarak TOKİ'nin uygulamalarında alınan peşinat alınmamış, 10 yıl olan ödeme planı da ödeme kolaylığı

için 15 yıla çıkarılmıştır. Aynı zamanda hak sahipleri oldukları konutları taksitlerini ödemedi 3. Şahıslara satma hakkı da getirilmiştir (Atik, 2014).

Bursa'nın Soğanlı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde; Projenin Türkiye'deki genel Kentsel Dönüşüm algısından uzak olduğu görülmektedir. Gerek planlama gerekse kentsel tasarım aşamasında yapı yükseklikleri betonlaşma etkisinin azaltılması için daha düşük tutulmuş yeşil alan kullanımına özen gösterilmiştir. Projedeki rezerv yapı alanı ile riskli alanın birbirlerine yakın olması durumu;

- Sosyal olarak, hak sahiplerinin aynı bölgede yaşamaya devam etmesi,
- Ekonomik olarak, emsal değerlerinin birbirine yakın olması ile finansman noktasında katkı sağlaması,
- Proje sürecinde; inşaat faaliyetlerini yakından gören hak sahiplerinin uzlaşma noktasında daha pozitif yaklaşımları bakımından olumlu etkiler ortaya çıkarmıştır.

Ayrıca planlama aşamasında öncelikle rezerv yapı alanındaki konutların üretilmesi ve daha sonra riskli alandaki hak sahiplerinin bu konutlara transfer edilmesi, hak sahiplerinin barınma ihtiyaçlarının karşılanması konusunda olumlu bir adımdır. Bu durum daha sonraki kentsel dönüşüm süreçlerine halk katılımı noktasında pozitif olarak yansımaları düşünülmektedir.

Genel olarak, değerlendirilmesi yapılan örneklerin ortak noktası kentsel dönüşüm sonrası daha nitelikli bir kentsel alan oluşturma çabasıdır. Söz konusu projeler diğer yönlerden oldukça farklılık göstermekte ve projelerde yer alan aktör grupları her ne kadar benzerlik gösterebilse de aktörler özelinde uygulamaya göre değişmektedir. İncelenen örneklerde ortak noktalardan birisi de aktörler arası ilişki ve koordinasyonun planlı bir şekilde yönetilmesi durumudur. Bu durumda bir kentsel dönüşüm projesini başarılı kılan en önemli olgulardan birisinin de aktörler olduğu ifade edilebilir.

İncelenen projelerin özeti Çizelge 2.4'de görülebilir.

Çizelge 2.4. Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları

	MEVCUT DURUM	BAŞLANGIÇ	PLANLAMA	FİNANSMAN	UYGULAMA	ÇIKARIMLAR	AKTÖRLER <ul style="list-style-type: none"> • Finansal • İdari • Profesyonel • Sosyal
İSPANYA Barcelona	<ul style="list-style-type: none"> Sıkışan Kentsel Mekanda Parçacıl Müdahaleler Yerine Bütüncül Çözümleme Yapılması 	<ul style="list-style-type: none"> Tarihi Kent Merkezindeki Dört Mahalle 	<ul style="list-style-type: none"> Katılımcı ve Bütüncül Planlama İlkesi 14 Yılda Bitirilmesi Planlanmıştır. Kentin Sahile Yönlendirilmesi 	<ul style="list-style-type: none"> %61 Kamu %39 Özel Sektör 	<ul style="list-style-type: none"> "Superblock Sistemi" İşlevsel Kamusal Mekanlar Üretilmesi Ulaşım Ağının Yeniden Düzenlenmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm Sürecindeki Yöneticinin En Başta Belirlenmiş Olması Bütüncül Planlama Proje Yönetimi İçin Özel Şirket Kurulması 	<ul style="list-style-type: none"> Promoció de Ciutat Vella A.Ş. Foment Clutat Vella A.Ş. Mahalle Dernekleri Barcelona Kent Konseyi Katalan Hükümeti İspanyol Hükümeti: Kalkınma Bakanlığı Ticaret Odası
İNGİLTERE Liverpool	<ul style="list-style-type: none"> Kent Merkezinde Oluşan Çöküntü Alanlarına Müdahale Edilmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Yaklaşık 14 Ha Büyükülüğündeki Liman Bölgesinin Canlandırılması 	<ul style="list-style-type: none"> Katılımcı Planlama 	<ul style="list-style-type: none"> Dönüşüm Sonrası Kamu Kurumlarına Gelir Getiren Gayrimenkuller 12.000 Yeni İşletme 199.000 İş İmkanı 	<ul style="list-style-type: none"> 7 Temel Uygulama Alanı 	<ul style="list-style-type: none"> Başarılı Mekansal Pazarlama (Yıllık 6 Milyon Kişi Turist) İlk Uygulama ile Alandaki Gayrimenkul Değerlerinin Yükseltilmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Konut ve Toplum Ajansı Liverpool Belediyesi Kuzeybatı Bölgesel Kalkınma Ajansı Özel Sektör
ÇİN Shanghai	<ul style="list-style-type: none"> Geleneksel Mimariyi Yansıtan Tarihi Dokunun Dönüştürülmesi 	<ul style="list-style-type: none"> Tarihi Yapıları ve Çevresini Kapsayan 54 Ha'lık Alan 	<ul style="list-style-type: none"> Shanghai Master Planının Hedefleri Doğrultusunda Planlama 	<ul style="list-style-type: none"> İlk Uygulamadan Sonra Artan mülk Değerlerinin, Projenin Diğer Alanları İçin Kullanılması 	<ul style="list-style-type: none"> Stratejik ve Etaplar Halinde Uygulama 	<ul style="list-style-type: none"> Önce Kamu Yararı, Sonra Özel Şirket En Pahalı Gayrimenkullerin Olduğu Bölgeye Dönüşen Alan 	<ul style="list-style-type: none"> Shui in Land Limited Company Çin Merkezi Hükümeti Shanghai Belediyesi Özel Sektör Haksahipleri
GÜNEY AFRIKA Johannesburg	<ul style="list-style-type: none"> Ekonomik Daralma Sonucu Terk Edilen Kent Merkezinin Ele Alınması 	<ul style="list-style-type: none"> Kent Merkezindeki , Kentsel Faaliyetlerin durduğu Terk Edilen Bölgeler 	<ul style="list-style-type: none"> Kent Bütününe Ele Alan Planlama Yaklaşımı İle İşlevlere Göre Alt Merkezler Oluşturulması 	<ul style="list-style-type: none"> Merkezi Hükümet ve Yerel Yönetim Desteği Kentteki Tüm Projelerden %5 Finans Desteği 	<ul style="list-style-type: none"> Özel sektör yatırımlarını desteklemeyi ve katalize etmeyi amaçlayan politika 	<ul style="list-style-type: none"> City Improvement District'lerin Oluşturulması Başarılı Olmuştur. 	<ul style="list-style-type: none"> Johannesburg Development Agency Ulusal Hazine City Improvement Districts Johannesburg Belediyesi
ALMANYA Ruhr Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> Sanayi ve Madencilik Sahalarının Fonksiyon Değişikliği İle Kente Kazandırılması 	<ul style="list-style-type: none"> 117 Yerleşim Birimini Kapsayan 115 km ye 70 Km Büyükülüğünde Alan 	<ul style="list-style-type: none"> Maden ve Sanayi Alanından Teknoloji Geliştirme Bölgesine dönüşümün Sağlanması Doğu Batı Yönünde 5 Alt Bölge Kuzey Güney Aksında 7 Alt Bölge Katılımcı ve Bütüncül Planlama İlkesi 	<ul style="list-style-type: none"> Merkezi Hükümet Avrupa Birliği 3/2 Kamu Fonları 3/1 Özel Sektör 	<ul style="list-style-type: none"> Belirlenen Rotalara Göre Yatırım Bağımsız Olarak Geliştirilen Ödüllü Projeler 	<ul style="list-style-type: none"> Fonksiyon Değişikliği İle Mevcut Değerlerin Pazarlanması 	<ul style="list-style-type: none"> Ruhr Havzası Belediyeler Birliği Bölgesel Planlama Kurulu Kuzey Ren Vestfalya Eyalet Yönetimi Avrupa Birliği Yerel Belediyeler Özel Sektör Yatırımcıları
TÜRKİYE Sulukule	<ul style="list-style-type: none"> Korunması Gereken Tescilli Yapıları İhtiva Eden, Fiziksel ve Sosyal Açıdan Yıpranmış Alanın İhya Edilmesi 	<ul style="list-style-type: none"> 91.500 m² Proje Alanı 759 Haksahibi 574 Adet Yapı 	<ul style="list-style-type: none"> Proje Alanını Kapsayan, Geniş Kapsamlı Tarihi Yarımada Koruma Amaçlı İmar Planı 	<ul style="list-style-type: none"> Toplu Konut İdaresi Başkanlığı İstanbul Büyükşehir Belediyesi 	<ul style="list-style-type: none"> Kent Çeperine Transfer Sosyal Baskı (Soylulaştırma) Rantın Dengesiz Dağılımı 	<ul style="list-style-type: none"> Özel şirketlerden Ziyade Kamu Tarafından Finanse Edilmesi Kamu'nun Dar Gelirli Ailelere Yönelik Ödeme Kolaylığı Sağlaması 	<ul style="list-style-type: none"> İstanbul Büyükşehir Belediyesi TOKİ Haksahipleri Fatih Belediyesi Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu
TÜRKİYE Soğanlı	<ul style="list-style-type: none"> Kontrolsüz Gelişmiş Kent Merkezinde Dönüşüm 	<ul style="list-style-type: none"> 35 Ha Rezerv Yapı Alanı 7 Ha Riskli Alan 	<ul style="list-style-type: none"> İlçe Merkezini Kapsayan Kentsel Dönüşüm Master Planı 	<ul style="list-style-type: none"> Kamu Önderliğinde Özel sektör 	<ul style="list-style-type: none"> Önce Konut İnşaatı Sonra Taşınma 4 Etap Uygulama 	<ul style="list-style-type: none"> Konutların Önce Yapılması Geniş Kapsamlı Planlama Rezerv ve Riskli Alanın Birbirine Yakın Olması 	<ul style="list-style-type: none"> Bursa Büyükşehir Belediyesi Maliye Bakanlığı Osmangazi Belediyesi Özel Sektör Haksahipleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

3. MATERYAL VE YÖNTEM

Dünyada ve Türkiye’de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının kendine has özelliklerinin olması, konu ile ilgili yapılan bilimsel çalışmalarda kullanılan yöntemlerin de farklı olmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu tezde niceliksel ve niteliksel yöntemler bir arada kullanılmıştır. Bu bölümde tezin temel soruları, hipotezleri ve yöntemi açıklanmıştır.

3.1. Araştırma Soru ve Hipotezleri

Kentsel dönüşüm projelerinde karşılaşılan problemlerin tespiti ve buna yönelik çözüm önerilerinin geliştirilmesi, ileride yapılacak uygulamaların daha başarılı olmasına katkı sağlayacaktır. Bu kapsamda, tezde kentsel dönüşüm uygulamalarında etkin rolü olan aktörlerin karşılaştıkları problemlerin tespiti, buna yönelik çözüm önerilerinin yine aktörler tarafından nasıl değerlendirildiğinin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Bu tezi yönlendiren temel sorular:

- Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerin karşılaşılabileceği sorunlar nelerdir?
- Bu sorunlar sürecin hangi aşamalarında yer almaktadır?
- Her bir aktör etkin olarak kentsel dönüşüm sürecinde yer alabilmiş midir?
- Aktörlerin, bu sorunların çözümüne yönelik beklentileri nelerdir?

şeklinde belirlenmiştir. Bu sorular çerçevesinde tezin temel hipotezleri;

Hipotez 1: Kentsel dönüşüm sürecinde her aktör etkin olarak rol alamamaktadır.

Hipotez 2: Kentsel dönüşüm sürecinde idari ve finansal aktörler söz sahibi olmaktadır.

Hipotez 3: Kentsel dönüşüm projelerinde en çok karşılaşılan problemler uygulama ve finansman aşamalarında yoğunlaşmaktadır.

şeklindedir.

3.2. Materyal ve Yöntem

Literatür araştırması ve alan çalışması şeklinde iki aşamadan oluşan tezin temel materyallerini kütüphane ve internet taramalarından elde edilen yazılı, görsel bilgiler, yerli ve yabancı makaleler, dergi ve tezler, planlar, raporlar ve derinlemesine görüşme formları oluşturmaktadır.

Araştırmalar Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Emlak İstimlak Müdürlüğü, Konya Büyükşehir Belediyesi İmar Planlama Daire Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü İmar Planlama Dairesi Başkanlığı ve Kentsel Tasarım Dairesi Başkanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nden temin edinilen plan, rapor, dergi, dijital veriler, arşiv kayıtları vb. elde edilen bilgiler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Literatür araştırmasının kapsamını, dünya ve Türkiye’de kentsel dönüşüm süreci; bu sürecin Türkiye’de algılanış biçimi, yapılan uygulamalar ve süreci etkileyen dinamikler; sürecin ilerlemesinde merkezi yönetimler tarafından çıkarılan yasa ve yönetmelikler ile bu yasalarla tanımlanmış aktörlerin yetki ve sorumluluklarına yönelik araştırmalar oluşturmaktadır.

Konya ili Meram ilçesinde uygulama sürecinde olan Kentsel Dönüşüm Master Planı içerisinde yer alan Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı ile ilgili olarak projede rolü olan/olması gereken aktörlerle derinlemesine görüşme yöntemi ile yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiş ve değerlendirilmeler yapılmıştır. Aşağıda derinlemesine görüşme formlarının içeriği ve değerlendirmesine ilişkin bilgiler aktarılmıştır.

Alan çalışmasında derinlemesine görüşme yönteminin tercih edilme sebebi, sübjektif yorumların değerlendirme olanağını sağlamasıdır.

Şükran Mahallesi kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörlerle “derinlemesine görüşme” yöntemi kullanılarak veriler toplanmıştır.

Derinlemesine görüşme formunda aktörlere genel sorular, başlangıç aşamasına yönelik sorular, planlama aşamasına yönelik sorular, finansman aşamasına yönelik sorular, uygulama aşamasına yönelik sorular ve son değerlendirmeler olmak üzere 6 bölümden oluşan 37 adet soru yöneltilmiştir. Söz konusu sorulardan 25 tanesi kapalı uçlu,

10 tanesi ise açık uçludur. Ayrıca 2 soru 5'li Likert ölçeğinde hazırlanarak aktörlerden puanlama yapılması istenilmiştir. Verilen yanıtların veri girişi Ek-1'de görülebilir.

Aktörlere yöneltilen sorular Çizelge 3.1'de ayrıntılı olarak görülebilir.

Çizelge 3.1. Proje aşamalarına yönelik oluşturulan sorular

GENEL DEĞERLENDİRMELER	BAŞLANGIÇ AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR	PLANLAMA AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR	FİNANSMAN AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR	UYGULAMA AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR
Projeye hangi aşamalarda dahil oldunuz? Ne kadar süre çalıştınız/süredir çalışıyorsunuz?	Projedeki rolünüz nedir?	Projenin planlama ve tasarım çalışmalarına katıldınız mı?	Projenin ekonomik olarak temel destekçisi (finansal kaynağı) kimdir?	Proje ile uygulama arasında fark olacağını düşünüyor musunuz? Neden?
Bu projede yaşanan en önemli sorunlar nelerdir?	Dönüşüm alanı kararının doğru olduğunu düşünüyor musunuz?	Plan kararlarının projenin amaçlarına ve kapsamına uygun olduğunu düşünüyor musunuz? Örnek verebilir misiniz?	Proje için fayda-maliyet kıyaslaması yaptığınızda nasıl değerlendirirsiniz?	Projenin uygulanması için yasal mevzuat yeterli mi?
Bu projenin olumlu yanları nelerdir?	Projenin başlangıç aşamasında yeterli bilgilendirme sürecinin işletildiğini düşünüyor musunuz?	Planlama sürecinde yeterli halk katılımı sağlanıyor/sağlandı mı? Nasıl?	Projenin gerçekleşmesine yönelik finansal kaygılar yaşıyor musunuz/yaşadınız mı?	Uygulama sürecinde etkin rol oynayan aktörler olarak kimleri belirtirsiniz?
Yeni proje hakkındaki düşünceleriniz-söylemek istedikleriniz-önerileriniz nelerdir?	Alandaki sorunlarla ilgili yeterli araştırma yapıldığını düşünüyor musunuz?	Planlama sürecinde özel sektör katılımı sağlanıyor mu/sağlandı mı? Nasıl?	Projeden elde edilecek gelirin eşit dağıtılacağını düşünüyor musunuz?	Uygulama sürecine yönelik en önemli problemler nelerdir?
	Proje kararının duyulması ile arsa ve bina değerlerinde değişim olduğunu düşünüyor musunuz? Nasıl?	Planlama sürecinde STK'lar yer alıyor/aldı mı? Nasıl?	Projede altyapı, inşaat, üstyapı-donatı vb. iş ve eylemler için ayrı ayrı finansman modeli çözümlendi mi? Nasıl olmalıydı?	Uygulama sürecine yönelik olumlu özellikler nelerdir?
	Bu süreçteki olumlu gördüğünüz yönler nelerdir?	Planlama aşamasında karşılaşılan problemler nelerdir?	Projede finansal/ekonomik olarak karşılaşılan sorunlar nelerdir?	Uygulama sonrası projenin kente katkı sağlayacağını düşünüyor musunuz? Nasıl?
	Projenin amacı hakkında bilgi verir misiniz?	Planlama aşamasının olumlu bulduğunuz yönleri nelerdir?	Finansmana ilişkin olumlu yönler nedir?	Projedeki sorunların çözümü için yeterli çaba sarf edildiğini düşünüyor musunuz?
	Konya içerisinde bu alanın önemi nedir? Proje için buna yönelik bir beklentiniz/talebiniz var mıydı?			Projenin başarılı olacağına inanıyor musunuz?
				Projedeki problemlerin çözümü en çok ne ile mümkündür?

Tez kapsamında alan araştırması için örneklem alan belirlendikten sonra, literatür araştırmasında ortaya çıkan konular kentsel dönüşüm sürecinin her aşamasına ve aktör gruplarına yönelik görüşme formu tasarlanmıştır. Formun şekillenmesi için hazırlanan sorular ile 2 aktörle ön deneme ve geliştirme görüşmesi yapılmıştır. Bu sırada aktörlere görüşme soruları hakkında görüş sorulmuştur. Bu aktörler görüşme formu ile ilgili çeşitli önerilerde bulunmuş ve bu öneriler değerlendirilerek uygun görülen düzeltmeler yapılmıştır.

Derinlemesine görüşmeler Ocak 2019- Mart 2019 tarihleri arasında yaklaşık 45 günlük sürede yapılmıştır. 27 aktör ile yüz yüze görüşmeler gerçekleştirilmiş ve bu görüşmeler ortalama 30 dakika sürmüştür. Görüşmeler esnasında, ses kaydı yapılmamış, yazılı notlar alınmıştır. Bazı aktörlerin çalıştığı kurumlardaki konumlarından dolayı bazı sorulara cevap vermek istemedikleri gözlemlenmiştir. Bu durum değerlendirme bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

Alınan yanıtlar, Microsoft Excel yazılımında metin olarak girilmiş bu metinler metin madenciliği yöntemi¹ ile sınıflandırılmış ve bu sınıflar sıklık durumuna göre değerlendirmeye alınmıştır veya değerlendirme dışı bırakılmıştır. Ayrıca alınan yanıtların değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan veriler Adobe Illustrator yazılımı ile görselleştirilmiş ve teze eklenmiştir.

Aktörlerden puan verilmesinin istendiği iki sorunun (Proje sürecinde yaşanan en önemli sorunların neler olduğu? ve Projenin olumlu yönlerinin neler olduğu?) analizinde ise; “Pareto Analizi” yöntemi kullanılmıştır (Şekil 4.37).

Pareto analizi 19. yüzyılda yaşamış olan İtalyan Vilfredo Pareto (1848-1923) tarafından geliştirilmiştir. Değişik sayıdaki önemli sebepleri, daha az önemde olan sebeplerden ayırmak için kullanılan bir tekniktir (Ishikawa, 1982).

“80-20 Kuralı” olarak da adlandırılan analize göre, “problemlerin %80’lik kısmına %20’lik aktivitenin neden olması ve bu önemli %20’lik payın üzerinde yoğunlaşılması” gerekmektedir. Bir başka ifade ile “görünen çoğunluk, etkili azınlık” felsefesini temsil etmektedir (Özgüvenç, 2011).

Bu yöntemin en önemli faydaları aşağıda ifade edilmiştir.

- Problem üzerinde en yüksek önem derecesine sahip faktörün belirlenmesi
- Önem sırasına göre tablo oluşturmak
- Her bir problemin gösterdiği % oranlarını hesaplamak

Üretim yapılan bir işletmede sürecin duruş nedenleri, üretilen bir ürünün hatalı olmasının nedenleri, satışların neden istenildiği düzeyde olmadığına nedenleri gibi birçok konu Pareto Analizinin konusu olabilmektedir (Kobu, 1996).

Bu nedenle aktörlerle yapılan derinlemesine görüşmelerin 36. ve 37. Soruları Pareto analizinde ifade edilen 80/20 kuralı kapsamında değerlendirilmiştir.

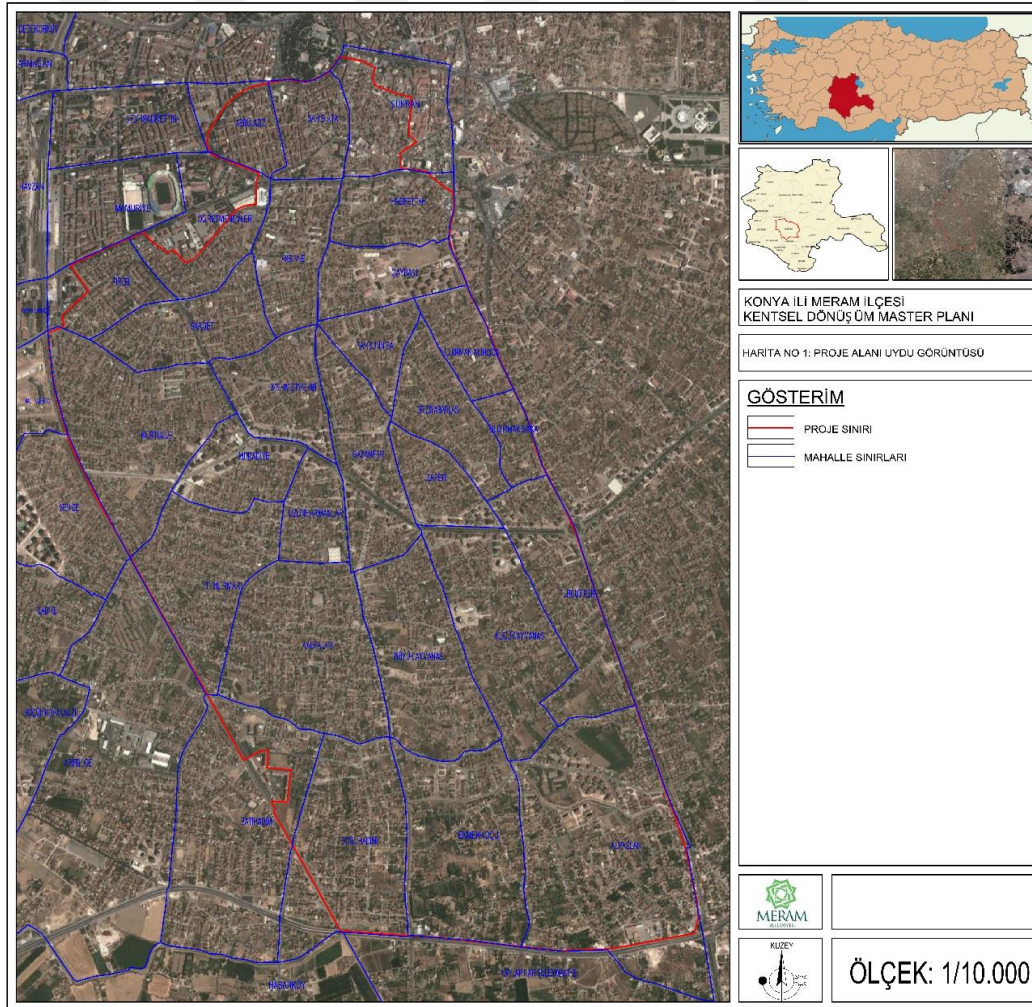
¹ Metin Madenciliği (Text Mining), yapısal olmayan ve düzensiz haldeki metin yığınlarından; potansiyel olarak kullanışlı, yapısal ve düzenli veri elde etme sürecidir. Elde edilen bilgiyle, analiz edilen metin kaynaklarında açık olarak görülmeyen ilişkiler, hipotezler ve eğilimler tespit edilerek sınıflandırılır.

4. ALAN ÇALIŞMASI

Bu bölümde, Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı hakkında çeşitli konu başlıklarındaki araştırmalar ve alana yönelik bilgi elde etmek için yapılan derinlemesine görüşmelerle ilgili analiz, bulgular ve tartışmalar aktarılmıştır.

4.1. Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesine İlişkin Bilgiler

Meram ilçesi sınırları içerisinde fiziki çevrenin iyileştirilmesi, kaçak yapılaşmanın getirdiği sorunların ortadan kaldırılabilmesi, kentlilerin yaşam kalitelerinin artırılması vb. hedefler doğrultusunda kent bütününe yönelik bütüncül bir yaklaşımla müdahale kararı alınmıştır. Bu kapsamda 2014 yılında yapımına başlanan Dönüşüm Meram projesi 857 ha büyüklüğündedir. Alan sınırları Şekil 4.1’de görülebilir.



Şekil 4.1. “Dönüşüm Meram Projesi” sınırları (Meram Belediyesi, 2016)

4.1.1. Alanın Konumu

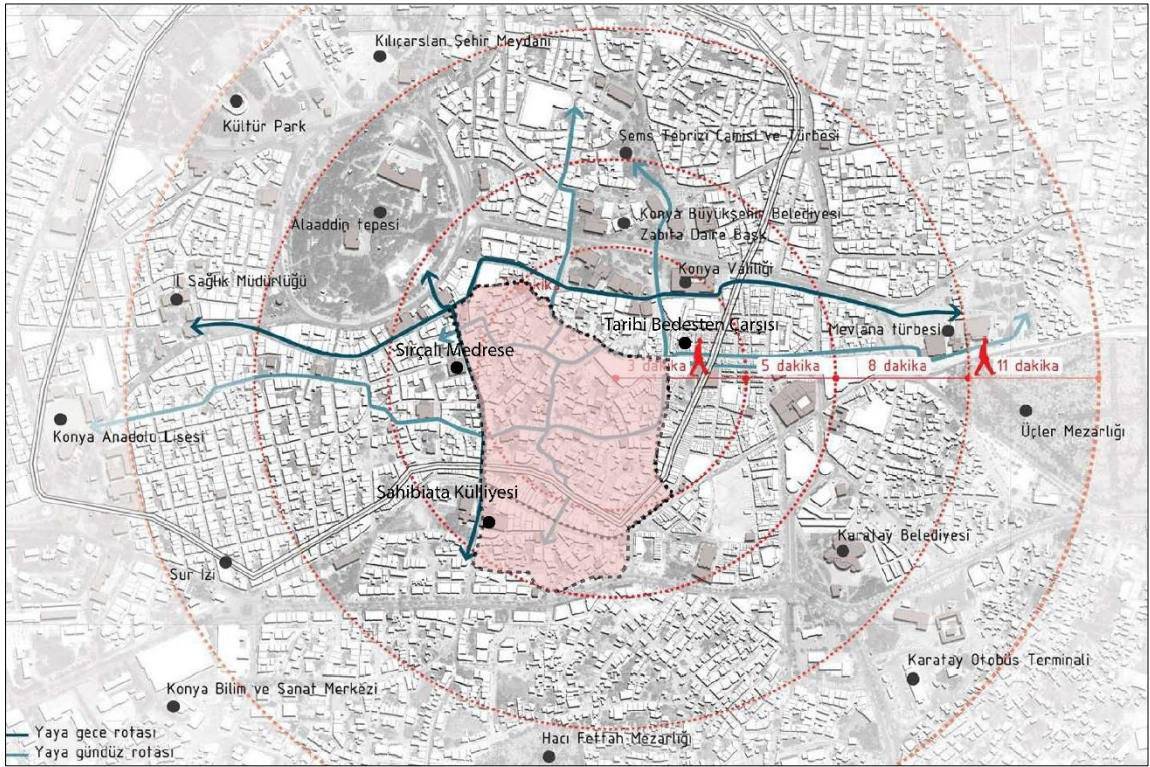
Proje alanı Konya kent merkezinin güney yönündeki gelişme aksı içerisinde Alaaddin Tepesi ve Furkan Dede Caddesi arasında yer almaktadır. Alanın konumu Şekil 4.2’de görülebilir.



Şekil 4.2. Proje alanının konumu
(Google earth’den yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Mevcut fonksiyon dağılımı irdelendiğinde, alan çevresinde ticaret-turizm-konaklama işlevlerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Alanın bulunduğu konum olarak, merkezi iş alanı, sosyal kültürel alanlar, turistik ticaret ve konaklama fonksiyonları ile yenilenen dönüşüm sürecindeki konut bölgeleri ve diğer çalışma alanları arasında geçiş bölgesi niteliğinde olduğu ifade edilebilir.

Alanın kuzeyinde Konya’nın simgelerinden olan Alaaddin Tepesi ve dershaneler bölgesi olarak bilinen alan, güneyinde kent ticareti için önemli bir bölge olan Furkan Dede Caddesi, batısında kentin önemli yapılarından olan Sırçalı Medrese ve Sahibiata Külliyesi, doğusunda ise tarihi Konya Bedesteni bulunmaktadır. Proje alanına ortalama 10 dakikalık mesafelerde kent merkezindeki önemli noktalara erişilebilmektedir. Proje alanının çevresine doğru olan yürüyüş süreleri Şekil 4.3’te görülebilir.



Şekil 4.3. Proje alanı çevresine yürüyüş mesafeleri
(Meram Belediyesi, (2016) dan yararlanılarak yazar tarafından düzenlenmiştir.)

4.1.2. Alanın Yerleşim Tarihi

Şukran Mahallesi Sur içerisindeki tarihi mahallelerin en önemlilerinden birisidir. Mahallenin geçmişi Selçuklu dönemine kadar dayanır. Karamanoğlu, Fatih Sultan Mehmet, Yavuz Sultan Selim ve Kanuni Sultan Süleyman Dönemi kayıtlarında adı geçmektedir. Mahallenin adı büyük ihtimalle Şukran Mescidi ve burada bulunduğu söylenen Şukran Darülhüffazı'nı yaptıran şahsın adından gelmektedir (Kuş, 2017).

Güvenli bir bölge olması nedeni ile halkın gelir düzeyi yüksek olan sınıfı 1980'li yıllara kadar bu bölgede yaşamıştır. Bu yıllardan sonra alana çeşitli nedenlerden dolayı ülkelerini terk eden göçmenler yerleşmeye başlamış ve 2014 yılında büyük oranda göçmen nüfusu barındırır hale gelmiştir. Bu durumdan dolayı alandaki sosyal dengeler bozulmuş, suç oranları artmış, fiziki çevre sağlıksız hale gelmiştir.

4.1.3. Tescilli Yapılar-Sivil Mimari Örnekleri

Konya kalesinin yakın çevresindeki dış surların içerisinde kalmıştır (Şekil 4.4). Günümüzde bazı dükkânların altında halen dış sur kalıntıları bulunmaktadır.

Proje alanı içerisinde tarihi önem arz eden 9'u anıtsal yapı (Şekil 4.5), 18 sivil mimari örneği (Şekil 4.6), 6 da çeşme olmak üzere toplam 33 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Bu yapıların mülkiyeti Meram Belediyesi, çeşitli vakıflar ve özel mülkiyetten oluşmaktadır (Şekil 4.7). Alandaki tescilli yapıların bazıları restore edilmiş ve aktif şekilde kullanılmaktadır (Şekil 4.8). Restore edilen ve edilmeyen tescilli yapıların tamamı Şekil 4.9'de görülebilir.



Şekil 4.4. Proje alanındaki iç ve dış kale sur hattı maketi (Kişisel arşiv, 2018)

ŞÜKRAN MAHALLESİNDEKİ ANITSAL YAPI ÖRNEKLERİ



Şekil 4.5. Proje alanındaki anıtsal yapı örnekleri

ANITSAL YAPILAR(CAMI,TÜRBE,HAMAM VS.)			
ADA	PARSEL	YAPI TÜRÜ	MÜLKİYET
274	3-6	KADI MÜRSEL CAMİİ	KADI MÜRSEL VAKFI
279	9	KALECİK CAMİİ	KALECİK AÇIK MAHALLESİ CEMATI İSLAMİYETİ
280	13	ERDEMŞAH MESCİDİ	KASAP OĞLU VAKFI
281	1	MÜCELLİT CAMİİ	MÜCELLIA MAHALLESİ CEMAATI İSLAMİYETİ VAKFI
289	19	SAPHEVAN CAMİİ	SEPHAVAN MAHALLESİ VAKFI
289	27	SAPHEVAN EMİR NURETTİN TÜRBEŞİ	EVKAF İDARESİ
291	57	İHTİYARETTİN CAMİİ	İHTI YARETTİN MAHALLESİ VAKFI
881	42	HAMAM	SAHİBATA VAKFI
273	1	KÜRKÇÜ MESCİDİ	KÜRKÇÜ MAHALLESİ VAKFI

Şekil 4.7. Şükran Mahallesi'ndeki anıtsal yapıların mülkiyet durumu



Şekil 4.8. Proje alanındaki sivil mimarlık örnekleri (Kişisel arşiv, 2018)



Şekil 4.9. Alandaki tescilli yapıların konumları

Proje alanındaki tescilli yapıların oldukça fazla olması bölgenin tarihsel süreçte önemli bir geçmişi olduğunun göstermektedir. Ayrıca burada yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmalarının tarihi ve kültürel dokuyu korumaya yönelik olarak, titizlikle yapılması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır.

4.1.4. Alandaki Fiziki Çevre -Yapılaşma Durumu

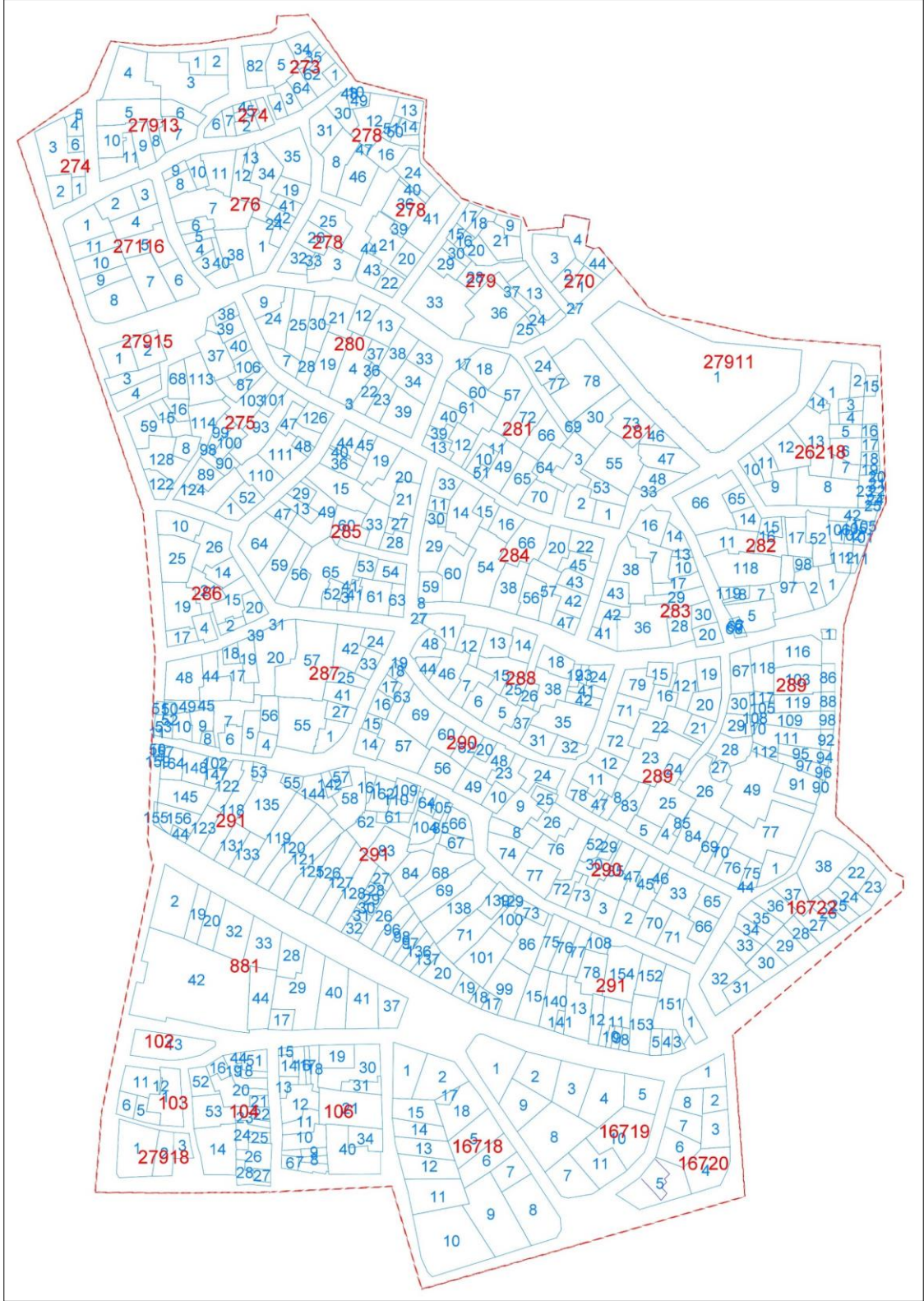
Şükran Mahallesi, kentsel dönüşüm faaliyetlerin başladığı ilk alandır. Alan 16 ha büyüklüğündedir (Şekil 4.10).

Alanda yer alan tescilli yapıların çoğu onarım gerektirmekte olup yıkılabilir durumdadır. Anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıları çevrelerindeki yoğun yüksek katlı yapılaşmalardan ve zemin yükselmesinden dolayı sıkışmış ve özgünlüğünü hissettiremez haldedir. Eski mahalle dokusu tamamı ile kaybolmuş olup, yoğun apartman yapılarının hâkim olduğu, fiziksel olarak yıpranmış ve yaşam kalitesinin oldukça düştüğü bir yerleşim alanı olmuştur.



Şekil 4.10. Şükran Mahallesi Riskli Alan sınırını gösteren ortofoto görüntüsü (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje alanında 42 adet imar adası ve 687 adet imar ve kadastro parseli bulunmaktadır. Proje kapsamında olan ada ve parseller Şekil 4.11’de görülebilir.



Şekil 4.11. Proje kapsamındaki ada ve parseller
(Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje sürecinde hak sahiplerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca 36 ay süreyle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kira yardımı yapılmıştır.

Proje alanı 467 adet yapıyı barındırmaktadır. Bu yapıların büyük çoğunluğu fiziksel ömrünü tamamlamış durumdadır (Şekil 4.12). Yapıların 230'u konut, 122'si ticaret, 85'i konut altı ticaret 10'u dini tesis, 9'u depo, 5'i sosyal tesis, 2'si vakıf binası, 1'i belediye hizmet alanı ve 1'i de lojman kullanımındadır (Şekil 4.20-e).



Şekil 4.12. Şükran Mahallesi'ndeki mevcut yapı stoğu (Kişisel arşiv, 2018)

Bu yapılarda toplam 1444 bağımsız birim bulunmaktadır. Bu bağımsız birimlerin 980'i konut, 400'ü ticaret 64'ü de depo kullanımındadır. Bu bağımsız birimlerde yaklaşık 3430 kişi yaşamaktadır.

Bölgede bulunan diğer yapılar çoğunlukla konut ve konut altı ticaret işlevindedir. Organik olarak konumlanmış olan bu yapılar genellikle 30-40 yıl aralığında, malzeme ömrünü tamamlamış bu yüzden parçacıl çözümlerle tesisat ve fiziksel sorunların çözülemeyeceği binalardır (Şekil 4.19-c).

Alanda otopark olmaması nedeni ile mahalle sakinleri araçlarını kaldırımlara park etmektedirler. Ayrıca proje alanı içerisinde planlanmış bir bisiklet veya yaya yolu bulunmadığından, yayalar ve bisikletler için ulaşım problemleri yaşanmaktadır. (Şekil 4.13)



Şekil 4.13. Kaldırımlara park etmiş araçlar (Kişisel arşiv, 2018)

Proje alanında hak sahipleri ile görüşmeler yapılırken, anlaşma sağlanan kişilerin konutlarını tahliye etmeye başlamışlardır (Şekil 4.14).



Şekil 4.14. Tahliye edilmiş, yıkılmayı bekleyen yapılar (Kişisel arşiv, 2018)

Tahliye işlemlerinin ardından 2016 yılının ortalarında Meram Belediyesi tarafından yıkım işlemleri yapılmıştır (Şekil 4.15). Günümüz itibari ile alanın %60'ı yıkılmış, hafriyatları temizlenmiş vaziyettedir.



Şekil 4.15. Yıkım işlemleri (Kişisel arşiv, 2018)

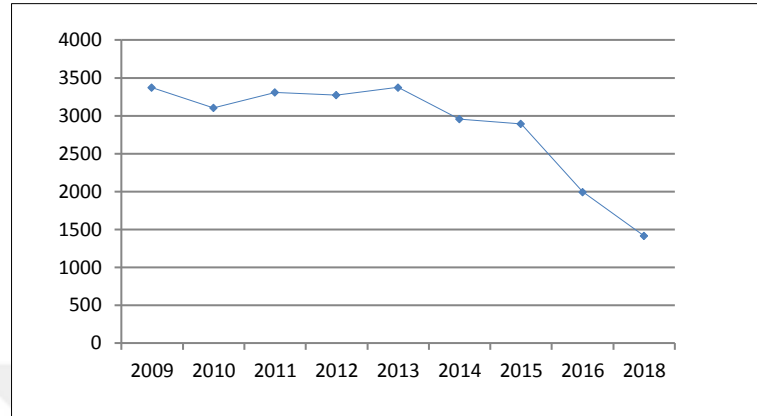
4.1.5. Alanın Sosyal Durumu

Şükran Mahallesi'ndeki özellikle sosyal ve fiziksel yoksunluklar sebebi ile alanda ikamet eden yerli nüfus, alanı terk etmiş ve gayrimenkullerini özellikle yabancı uyruklu kişilere kiraya vermişlerdir.

1990'lı yıllardan sonra etnik grupların ortaya çıkması alandaki sosyal ayrışmayı arttırmıştır. Bu durum binaların ilk sahiplerinin bölgeden ayrılarak yeni inşa edilmiş veya daha iyi fiziksel şartlara sahip konutlara yaşamasına neden olmuştur. Yapı kalitesi düşük olan ve sahipleri tarafından tercih edilmeyen bu yapılara kiracılık olgusu ile kentin alt gelir grubuna ait kişiler yerleşmeye başlamıştır. Yerli halkın bölgeyi zaman içerisinde terk etmesinin ardından bölgenin yeni sakinleri olarak Suriyeli, Iraklı ve Somalili göçmenler olmuştur. Bu göçmenlerin aidiyet duygusunun olmaması, ekonomik durumlarının zayıf olması ve mesleki yeterlilikleri olmaması istihdam olanaklarının zayıf olması, bölge içindeki sosyal iletişimin zayıf olması gibi sebepler bölgede suç oranlarının artmasına neden olmuştur. Suç bölgesi haline gelen bu bölge alanda yaşayan diğer sakinler, alana komşu bölgelerdeki halk ve tüm kent için sorunlu bir bölge haline gelmiştir.

Değişen ve karmaşık sosyal doku ile artan suç olgusu halkı alandan ayrılmaya zorlayan bir durumdur. Bu nedenle alanda sosyal ayrışmanın ve uyumsuzluğun olduğu görülmektedir.

ADNKS verilerine göre 2018 yılında yerleşik nüfus 1414 kişidir. Şekil 4.16'da görüldüğü gibi yerleşik nüfus yıllara göre azalış göstermektedir. Tüm bu nedenlerden dolayı bölgede kentsel dönüşüm projesi başlatılmış olup yaşam kalitesinin yükseltilmesi, kent ve kentli açısından diğer projelere de örnek teşkil etmesi hedeflenmiştir.



Şekil 4.16. Şükran Mahallesiindeki nüfus değişimi (ADNKS,2018)

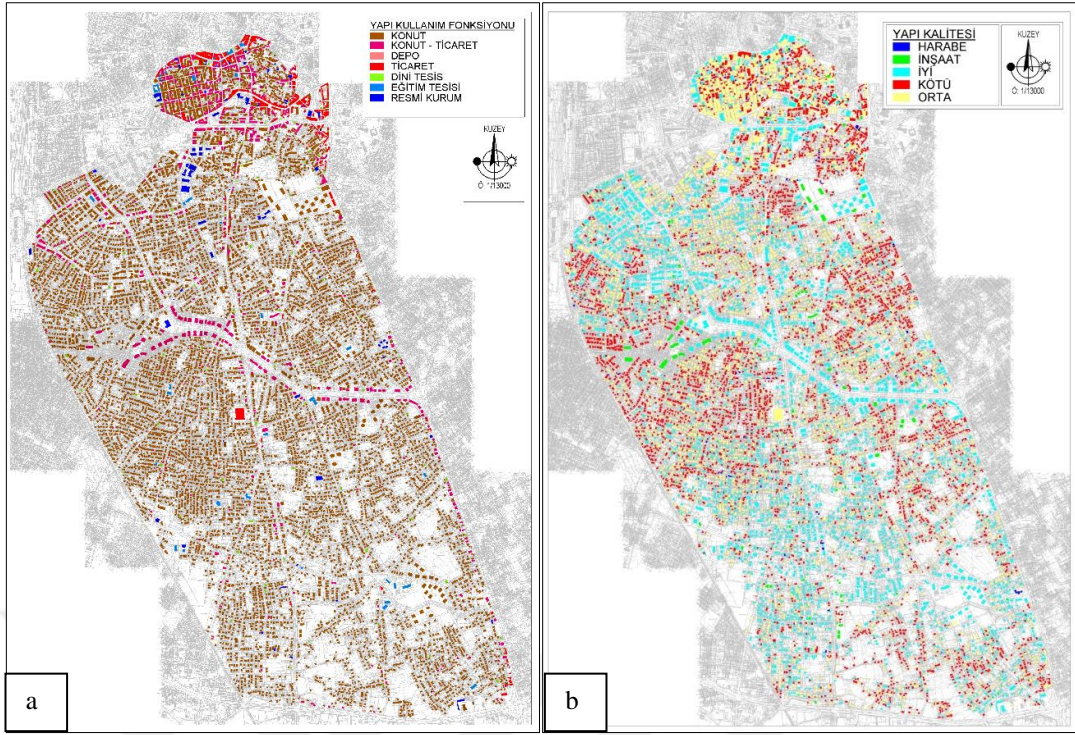
4.2. Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Süreci

Proje alanına yönelik süreç başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamaları kapsamında aşağıda incelenmiştir.

4.2.1. Başlangıç Aşaması

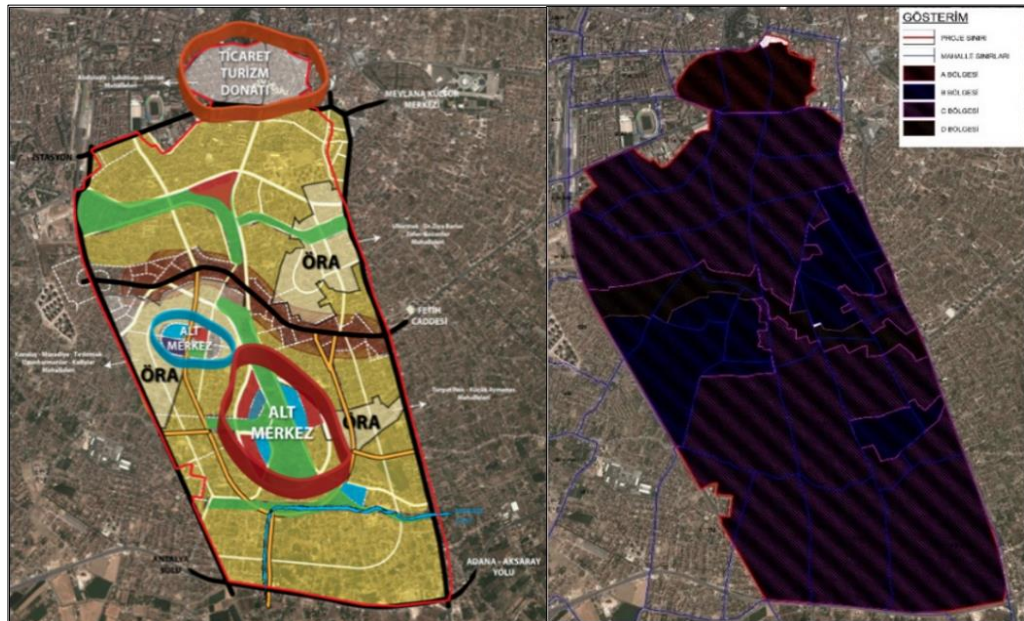
Dönüşüm Meram Projesi kapsamında yerel yönetim tarafından proje sınırları içerisinde saha araştırması ve bu araştırma sonucu elde edilen verilerden 19 adet analiz yapılmış (Şekil 4.17), bu analizler sonucunda Kentsel Dönüşüm Master Planı oluşturulmuş ve uygulama etapları belirlenmiştir (Şekil 4.18).

Kentsel Dönüşüm Master Planı Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılmış, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Dr. Ahmet Özcan Caddesi'nin Güneyi 13.12.2017 tarih 1054 sayı, Kuzeyi ise 16.02.2018 tarih 156 sayılı Meram Belediye Meclisi kararlarıyla onaylanmıştır. Planda tanımlanan süreç içerisinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarının ilk etapları Şükran, Sahibata ve Abdülaziz Mahalleleri olarak belirlenmiştir.



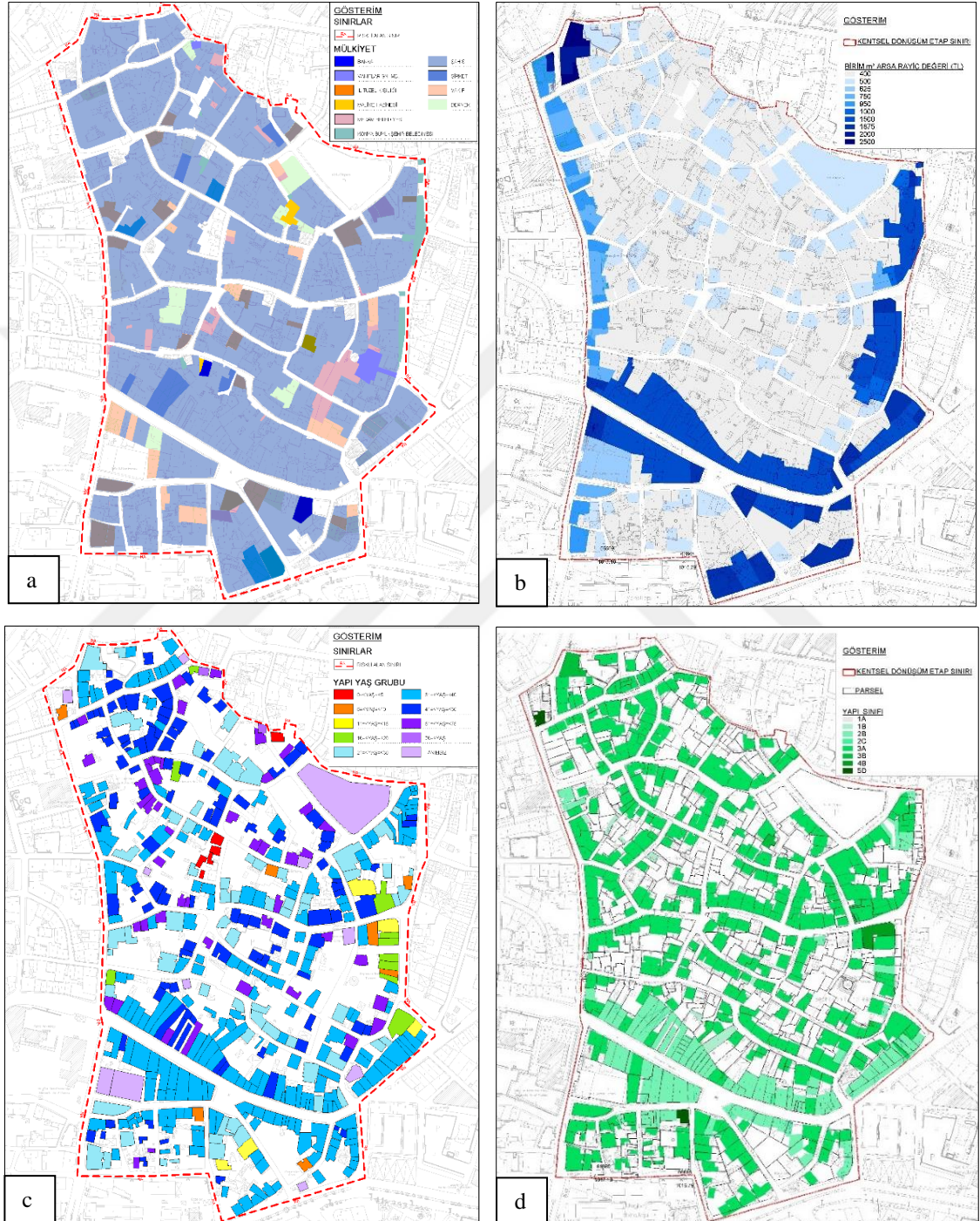
Şekil 4.17. A-yapı fonksiyonu ve b-yapı kalitesi analizi

Bölgenin kentsel dönüşüm projesi kapsamında değerlendirilmesinin temel nedeni taşıyıcı sisteminde aşınmalar meydana gelen, ekonomik ömrünü yitirmiş ve güncel ihtiyaçlara cevap vermekte yetersiz kalan yapı stoğunun bulunmasıdır. Aynı bir neden ise alanın konumundan dolayı kent merkezindeki mekânsal algıyı olumsuz yönde etkilemesidir.

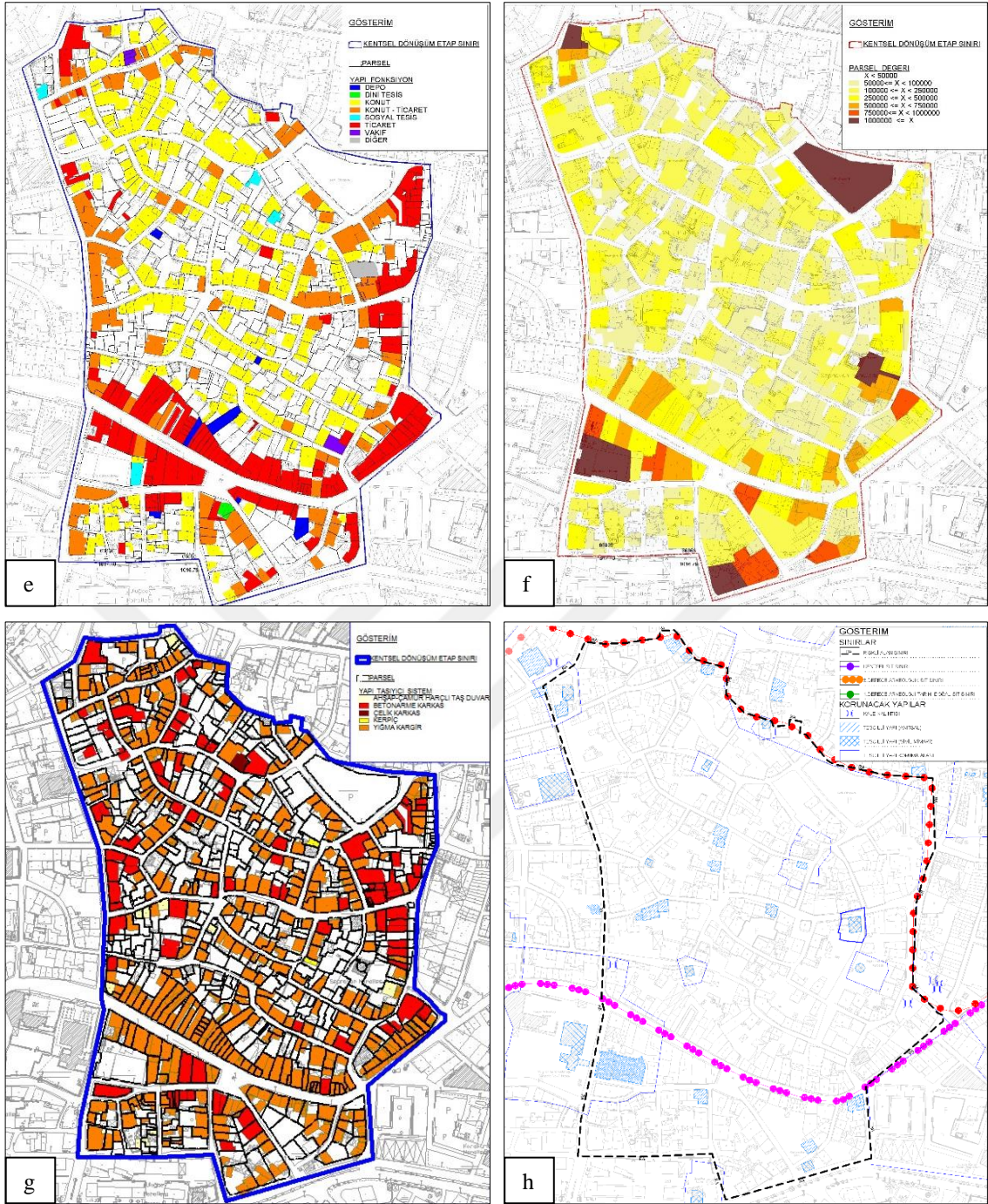


Şekil 4.18. Kentsel dönüşüm master planı ve öncelik bölgeleri

Proje kapsamında Meram Belediyesi (2016) tarafından yapılan analiz çalışmalarından bazıları aşağıda görülebilir (Şekil 4.19) (Şekil 4.20).



Şekil 4.19. Analiz çalışmaları a-mülkiyet analizi, b- rayiç değer analizi, c- yapı yaş grubu analizi, d- yapı sınıfı analizi



Şekil 4.20. Analiz çalışmaları e- yapı fonksiyon analizi, f- parsel değeri analizi, g- taşıyıcı sistem analizi, h- korunacak yapı analizi

(a) Mülkiyet Analizi: Arsa mülkiyetlerinin sınıflandırılması yapılmıştır. Kamu, özel, vakıf vb. mülkiyetlerin konumsal ilişkileri incelenmiştir.

(b) Rayiç Değer Analizi: Arsaların m² rayiç değerleri tespit edilmiştir. Alandaki gayrimenkullerin değerlendirilmesi aşamasında kullanılacak rayiç bedel bölgemeleri yapılmıştır.

(c) Yapı Yaş Grubu Analizi: Yapıların yaşları gruplandırılmıştır. Özellikle yaşı büyük olan yapılan yoğun olduğu bölge tespit edilmiştir. Bu veri yıkım işlemlerinde “yıkımda öncelik” tespitinin yapılmasına yardımcı olmuştur.

(d) Yapı Sınıfı Analizi: Yapıların mevzuatta tanımlanan yapı sınıflarına göre tanımlamaları yapılmıştır. İlerleyen süreçlerde kullanılmak üzere alandaki yapı sınıflarının çeşidine göre bölgeleme yapılmıştır.

(e) Yapı Fonksiyon Analizi: Yapılar fonksiyonuna göre sınıflandırılmıştır. Planlama ve gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde altlık veri olarak kullanılmıştır.

(f) Parsel Değeri Analizi: Parsellerin 2016 yılı satış değerleri belirtilmiştir. Bu veri ile alandaki gayrimenkullerin değerlendirilmesi aşamasında komşu parsellerle olan ilişkisi (mali değer yönünden) incelenmiştir.

(g) Taşıyıcı Sistem Analizi: Yapıların taşıyıcı sınıfları belirtilmiştir. Yapılara yönelik ön araştırma raporunda kullanılmıştır.

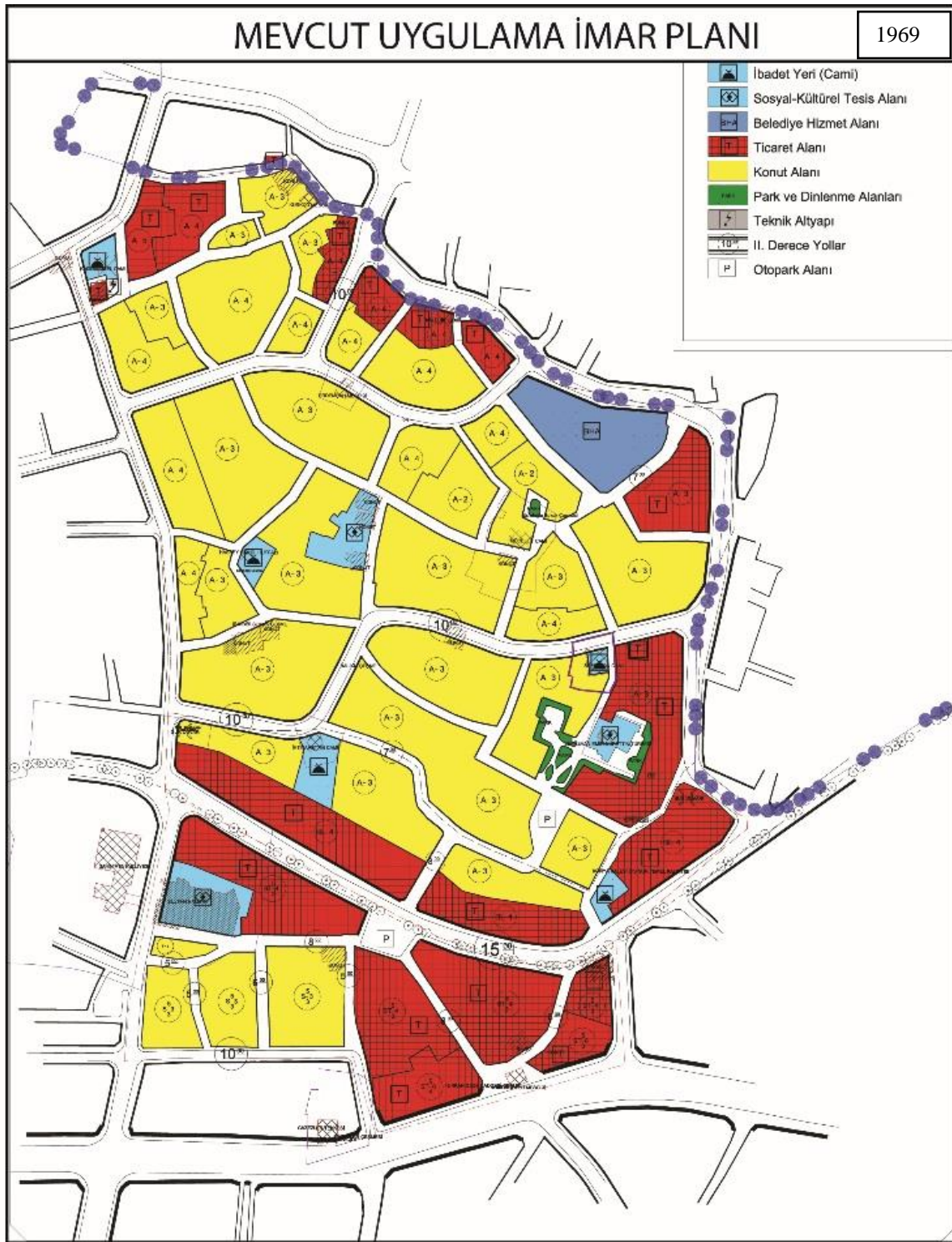
(h) Korunacak Yapı Analizi: Alanda korunacak yapılar gösterilmiştir. Planlama aşamasında veri altlığı olarak kullanılmıştır.

4.2.2. Planlama Aşaması

Dönüşüm Meram Projesi kapsamında 857 ha’lık alanda planlama çalışması yapılmış, bu plan kararları doğrultusunda Şükran Mahallesi, Ulurmak Mahallesi ve Aymanas Mahalleleri Riskli Alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen alanların buldukları bölgede, proje sonrası iyileşen fiziksel çevreyle beraber yatırımcıların ilgisini çekerek dönüşüm faaliyetlerini hızlandırılacağı öngörülmüştür.

Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 ölçekli kentsel dönüşüm öncesi geçerli olan eski imar planı 09.12.1969 yılında İmar ve İskân Bakanlığı tarafından yapılmış, 18-L-3 paftasına isabet eden bu planda parsellerin yapılaşma koşullarının yol genişliklerine göre belirleneceği ifade edilmiştir (Şekil 4.21).

1969 yılından 2018 yılına kadar 1/1000 ölçekli herhangi bir planlama çalışması yapılmamıştır. Proje alanı 1969 yılında yapılan planda konut, ticaret, eğitim tesisi, dini tesisler ve sosyal donatı alanlarına isabet etmektedir (Şekil 4.22). Yapılaşma nizamı bitişik ve blok olup yapı yükseklik sınırı 4-5 kat aralığındadır.



Şekil 4.22. Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut UİP (1969- İmar ve İskân Bakanlığı) (Meram Belediyesi (2016)'dan yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje alanına yönelik hak sahipleri ile anlaşma-uzlaşma görüşmeleri ve alandaki yapıların tahliye-yıkım çalışmaları devam ederken, planlama süreci de başlatılmıştır. Kentsel Dönüşüm Master Planı'ndan gelen üst ölçekli kararlar doğrultusunda, proje alanına yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın taslak tasarım çalışmaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmuştur. Tasarım süreci Şekil 4.23'te görülebilir.

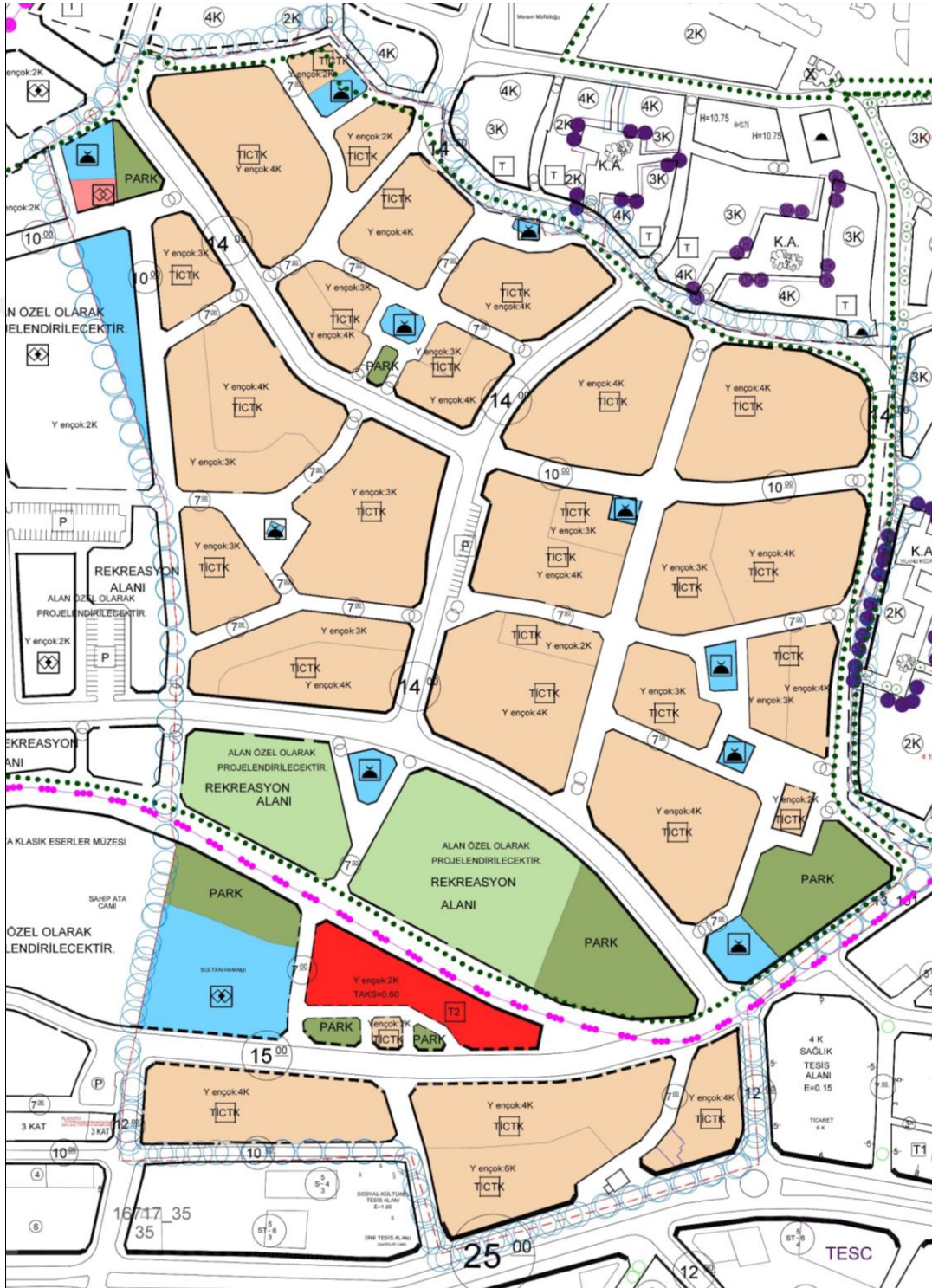


ŞÜKRAN MAHALLESİ AFET RİSKLİ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TASARIM VE ONAY SÜRECİ



Şekil 4.23. Proje alanına yönelik Uygulama İmar Planı tasarım çalışmaları
(Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Kentsel dönüşümde yapılan planlarda bölgenin mevcut dokusu korunmaya çalışılmıştır. İnşaat yoğunluğu önceki plana göre azaltılmış, yer yer küçük meydanlar ve bölgenin ihtiyacına cevap verebilecek rekreasyon alanı planlanmıştır. Kentsel dönüşüm sonrasındaki Uygulama İmar Planı Şekil 4.24'de görülebilir.



Şekil 4.24. Kentsel dönüşüm Uygulama İmar Planı (2018-Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) (Meram Belediyesi (2016)'dan yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

30.07.2018 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resen onaylanmıştır (Şekil 4.22-b). Plan kararlarının hızlı bir şekilde uygulamaya geçebilmesi bazı alanların kamu eliyle oluşturulması, bazı alanlara da yatırımların teşvik edilmesi ile sağlanacaktır. İmar planı sınırları içerisinde mülkiyet hakkı ile uygulamaların çeliştiği alanlarda kullanılmayan hakların kentin gelişme alanlarına naklini esas alan bir yaklaşım benimsenmiştir. İmar hakkı transferi (kontrollü akıllı gelişme alanları) yapılan alanlar imar planı kararlarına uygun olarak büyümenin yön alacağı alanlardır. Üst ölçek planlarla sınırları tespit edilen aktarım alanları rezerv alanları olarak değerlendirilmiş ve yoğunluğun yükseltilmesine olanak sağlayabilecek donatı alanlarına sahiptir. Aktarım alanındaki mülk sahiplerinin, belirlenecek ilkelere göre tasarlanmış alanlardaki yoğunluk artışının, yaşantılarını olumsuz etkilemediği, aktaran alanlardaki mülk sahipleri ise kısıtlanan haklarının telafi edilebildiği, bunun için ek sermaye gerektirmeyecek ve her mülk sahibinin kolayca uygulamaya katılabileceği şekilde bir transfer planlanmıştır. İmar hakkı transferi yapılan alanların konumları Şekil 4.25’de görülebilir.



Şekil 4.25. İmar hakkı transferi yapılan alanlar arası mesafe (Google earth’ten yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje alanındaki mevcut imar planında emsale esas toplam inşaat alanı 254.757 m² iken kentsel dönüşüm imar planında 183.902 m²'dir. Dönüşüm master planında öngörülen kararların bir sonucu olarak, proje alanındaki emsale esas inşaat alanında yaklaşık 71.000 m² düşüş gerçekleştirilmiştir (Şekil 4.26).

MEVCUT PLAN							
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %	TAKS	TAKS ALANI	KAT ADEDİ	TOP İNŞ ALANI
BHA	1	3 577 m ²	2.20				
DİNİTESİS	5	2 364 m ²	1.45				
KON_2K	2	3 008 m ²	1.85	0.8	2 406 m ²	2 Kat	4 813 m ²
KON_3K	19	46 781 m ²	28.72	0.8	37 425 m ²	3 Kat	112 274 m ²
KON_4K	10	18 677 m ²	11.47	0.8	14 942 m ²	4 Kat	59 766 m ²
TIC_3K	2	5 317 m ²	3.26	0.8	4 254 m ²	3 Kat	12 761 m ²
TIC_4K	6	16 352 m ²	10.04	0.8	13 082 m ²	4 Kat	52 326 m ²
TIC_6K	2	2 670 m ²	1.64	0.8	2 136 m ²	6 Kat	12 816 m ²
SOS. KÜL.TESİS	2	3 443 m ²	2.11				
PARK	6	815 m ²	0.50				
TEKNİK ALT	1	11 m ²	0.01				
YOLLAR		59 856 m ²	36.75				
TOPLAM	71	162 870 m²			74 244 m²		254 757 m²

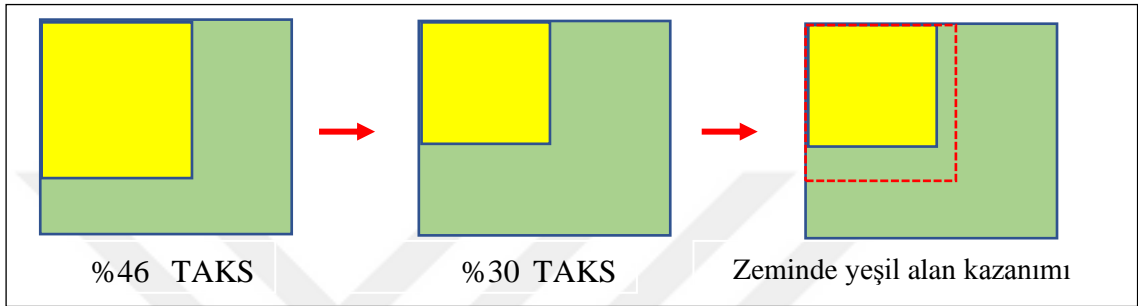
ÖNERİ PLAN							
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %	TAKS	TAKS ALANI	KAT ADEDİ	TOP İNŞ ALANI
DİNİ_TESİS	10	3 232 m ²	1.98				
SOS. KÜL.TESİS	2	5 518 m ²	3.40				
TİCARET	1	2 898 m ²	1.78	0.6	1 739 m ²	2 Kat	3 478 m ²
TİCK_2K	5	2 746 m ²	1.69	0.6	1 647 m ²	2 Kat	3 295 m ²
TİCK_3K	11	19 230 m ²	11.81	0.6	11 538 m ²	3 Kat	34 613 m ²
TİCK_4K	17	55 003 m ²	33.77	0.6	33 002 m ²	4 Kat	132 007 m ²
TİCK_6K	1	2 919 m ²	1.79	0.6	1 752 m ²	6 Kat	10 510 m ²
REKREASYON	2	11 003 m ²	6.76				
PARK	7	8 965 m ²	5.50				
YOLLAR		51 356 m ²	31.53				
TOPLAM	55	162 870 m²			49 677 m²		183 902 m²

FARK	-70 854 m²
-------------	------------------------------

Şekil 4.26. Kentsel Dönüşüm öncesi ve sonrasındaki toplam inşaat alanları (Meram Belediyesi (2016)'dan yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje alanındaki mevcut konut dokusunda imar planına aykırı yapılaşmalar (taşkın yapılar, ruhsatsız yapılaşma vs.) söz konusu olduğu için, parsel bazındaki yapılaşma oranı mevcut imar planındaki sınırı aşmıştır.

Proje öncesi mevcut imar planında 162.000 m²'lik alanın yaklaşık %46'lık Taban Alanı Kullanımı, öneri planda %30 a düşürülmüştür. Bu orandaki azalma, proje sonrası yaya sirkülasyonunun olacağı bölgede yeşil alan kullanımının arttığını göstermektedir (Şekil 4.27).



Şekil 4.27. Proje sonrası yapılan planlama ile parsel bazında zemindeki yeşil alan artışı (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Proje bazında emsal değeri 1.59 iken, dönüşüm projesinde emsal değeri 1.14 e düşürülmüştür. 0,45 emsal değeri (~71.000 m²) proje alanının güneyindeki Ulurmak ve Aymanas Mahalleleri Afet Riskli Alanlarına transfer edilmektedir.

Mahallenin kentsel tasarım projesi yapılırken, organik kent strüktürünün korunmasına dikkat edilmiştir. Mevcut yapı ve doku izleri takip edilmiş, kente entegrasyonu sağlayacak fiziksel bağlar oluşturulmuştur. Yeşil alan sürekliliğini sağlayacak park, avlu ve meydanlar belirlenmiştir. Tarihi yapıların çevre düzenlemesiyle ön plana çıkarılması amaçlanmıştır. Tescilli sivil mimari örnekleri referans alınarak yeni yapılar belirlenmiştir. Yapı adalarının avluların ve meydanların altında yeraltı otoparkları önerilmiştir. Yayıların kuzeye doğru Alaaddin aksına, doğuya doğru ise bedesten aksına yönelimi sağlanmıştır.

Kentsel tasarım projesine ait görüntüler Şekil 4.28'de görülebilir.


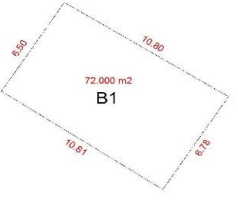


Şekil 4.28. Kentsel tasarım projesine ait görseller (DB Architects, 2016)

4.2.3. Finansman Aşaması

Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinde, proje alanındaki finans problemini çözebilmek için proje alanındaki mevcut inşaat alanları arttırılarak finans kaynağı oluşturulmaktadır. Fakat Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi’nde imar hakkı transferi yapılarak toplam inşaat alanı mevcut duruma göre %28 azaltılmıştır. Proje bu özelliği ile Türkiye’de ilk olma özelliğine sahiptir.

Şükran Mahallesi’nde dönüşüm faaliyetlerinin başlatılması için mevcut durum analizleri yapılmıştır. Yapılan analiz çalışmalarının ardından gayrimenkuller değerlendirilerek (Şekil 4.29) alan genelindeki kümülatif değerlendirme bedeli ortaya çıkmış bu değerle birlikte yeni yapılacak olan konutların öngörülen değerleri ile olan matematiksel ilişkisi proje alanları arasında yapılacak imar transferlerinin katsayılarını belirlemiştir.

T.C. MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI ŞÜKRAN MAHALLESİ AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU											
HAK SAHİPLİĞİ											
T.C. Kimlik No	Malik Adı	Malik Soyadı	Raba Adı	Hisse Pay	Hisse Payda	İl - İlçe	Mahalle	Sokak - Cadde	Analiz No		
**	ERHAN	PERK	**	1	1	KONYA-MERAM	ŞÜKRAN	ATIK 5K	275147		
ARSA BİLGİLERİ											
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz Niteliği	Arsa Pay	Arsa Payda	Ada/Parsel No	Parsel Alanı	M.Methal Alanı	Eski Terk Miktarı	2016 Rayiç Taşınmaz Değeri	Tahmini Değerleme Bedeli		
Ana Taşınmaz	EV	1	1	275147	172.71 m ²	0.00 m ²	0.00	800.00 TL	138.168.00 TL		
YAPI - MUHDESAT BİLGİLERİ											
B.Bölüm Kullanımı	Katsayısı- B.Bölüm Kati	İnşaatın Cinsi - Yapı Şekli	İnşaat Alanı	2016 Yılı Birim Fiyat	İnşaat Maliyeti	Eksik İmalat Oranı(%)	Eksik İmalat Bedeli	Yapım Yılı	Aşınma Oranı(%)	Aşınma Bedeli	Tahmini Değerleme Bedeli
KONUT	ZEMİN KAT-1	YOKSA KARŞIK-SA	72.000 m ²	630.00 TL/m ²	45.360.00 TL	0.00	0	1974	50.00	22.680.00 TL	22.680.00 TL
SUNDURMA	1	YOKSA KARŞIK-SA	14.100 m ²	118.00 TL/m ²	1.663.80 TL	11.00	163.018	1974	50.00	740.39 TL	740.39 TL
DUVAR ve AĞAÇ BİLGİLERİ				DEĞERLEME							
Duvar Uzunluğu	Birim Fiyat	Tahmini Duvar Toplam Bedeli	Tahmini Değerleme Bedeli			Arsa Bedeli	B.Bölüm Bedeli	Müştemilat Bedeli	Ortak Alan Bedeli	Duvar Bedeli	Ağaç Bedeli
7.76 mt	118.00 TL/m ²	915.68 TL	Tahmini Değerleme Bedeli			138.168.00 TL	22.680.00 TL	740.39 TL	0.00 TL	915.68 TL	0.00 TL
Ağaç Cinsi	Adet	Tahmini Ağaç Toplam Bedeli	Tahmini Değerleme Hisse Bedeli			162.504.07 TL					
0 Adet		0.00 TL									
FOTOĞRAFLAR						ÖLÇÜM KROKİSİ					
											
Başkan		Üye		Üye		Üye					
İnşaat Mühendisi		Harita Mühendisi		Harita Teknikeri		Harita Teknikeri					
*Konya İl, Meram İlçesi Sınırları İçerisinde 057 No.lu Alanda Afet Risklerinin Azaltılmasına Yönelik Kentsel Dönüşüm Master Planı ve Toplamda Yaklaşık 65 ha'lık Alanda Kentsel Dönüşüm Projesi Hazırlanması Hizmet Alım İşi kapsamında hazırlanan değerlendirilme raporuudur.											
AÇIKLAMA									Tarih:...../...../201.....		

Şekil 4.29. Alandaki gayrimenkulleri değerlendirilme formu (Meram Belediyesi, 2016)

Mevcut imar planı ile kentsel dönüşüm imar planı arasındaki 71000 m² emsale esas inşaat alanı farkının kamu veya özel sektör vasıtası ile ekonomik olarak karşılanabilmesi yetersiz olduğundan, finansal çözüm için proje alanından diğer riskli alanlara taşıma sureti ile imar hakkı transferi yapılmıştır.

4.2.4. Uygulama Aşaması

Proje alanında sürecin daha ekonomik ve daha kontrollü ilerleyebilmesi adına uygulama etapları oluşturulmuştur. Alan toplam 4 etaptan oluşmaktadır. Projenin uygulama etapları Şekil 4.30' da görülebilir.

4. etabın kamulaştırma maliyeti yüksekliği 3. etap kent merkezinden daha uzakta kalışı, 2. etapta ise çok fazla ticari yapının olması nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamalarına ilk olarak 1. Etap bölgesinden başlanılmıştır.



Şekil 4.30. Proje alanının uygulama etapları

Hak sahiplerinin proje hakkında bilgi sahibi olması ve anlaşma ile ilgili iş ve işlemlerin kolayca gerçekleştirilebilmesi amacı ile Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Ofisi kurulmuştur. Bu ofiste hak sahipleri ile 21.10.2015 tarihinde görüşmelere başlanmıştır. Hak sahipleri ile yapılan görüşmeler devam ederken, proje ile ilgili belediyeye anlaşma yapan hak sahiplerinin gayrimenkullerini boşaltmaları (Şekil 4.31) ile bu yapıların öncelikle geri dönüşüme kazandırılacak kısımları ayrıştırılmakta ve bu işlemlerin ardından yapının tamamen yıkılması sağlanmaktadır (Şekil 4.32).

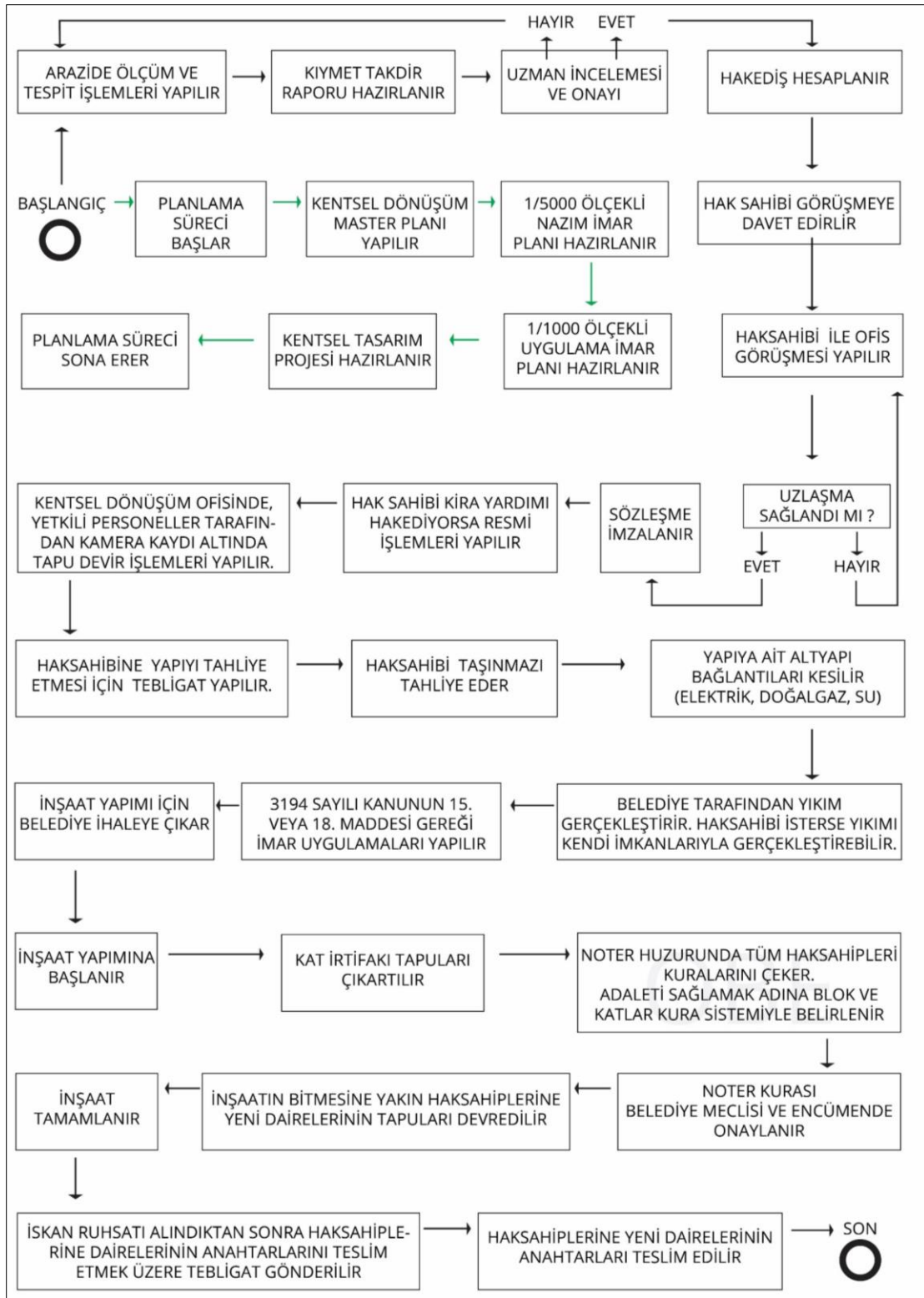


Şekil 4.31. Tahliye edilen yapıların yıkılmadan önceki son durumu (Meram Belediyesi, 2016)



Şekil 4.32. Proje alanındaki yıkım işlemlerine ilişkin fotoğraflar (Meram Belediyesi, 2016)

Projenin hak sahipleriyle görüşmelerden sonraki ilerleyen süreci Şekil 4.33'de görülebilir.



Şekil 4.33. Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi planlama ve uygulama süreci (Yazar tarafından oluşturulmuştur.)

Hak sahipleriyle yapılan görüşmeler, anlaşmalar ve tapu devri işlemleri gibi resmi işlemler projenin uygulama aşamasında diğer aşamalara göre çok daha fazla zaman gerektiren işlemlerdir. Bu nedenle bu aşamanın daha detaylı biçimde planlanması ve ilgili kurumlarla ve hak sahipleriyle gerek iletişim gerekse iş akışının düzenli ve kontrollü olması bakımından hassasiyet gösterilmesi gereken bir aşamadır.

Uygulama aşamasında önemli rol oynayan konulardan birisi proje alanındaki yeraltı ve yerüstü kültür varlıklarıdır. Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.06.2009 tarih ve 3038 sayılı kararı ile dış sur duvarları ve içerisinde kalan bölge, kültür varlıklarının etkileşimli mesafede yoğun sıklıkta bulunması nedeniyle "III. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak ilan edilmiştir.

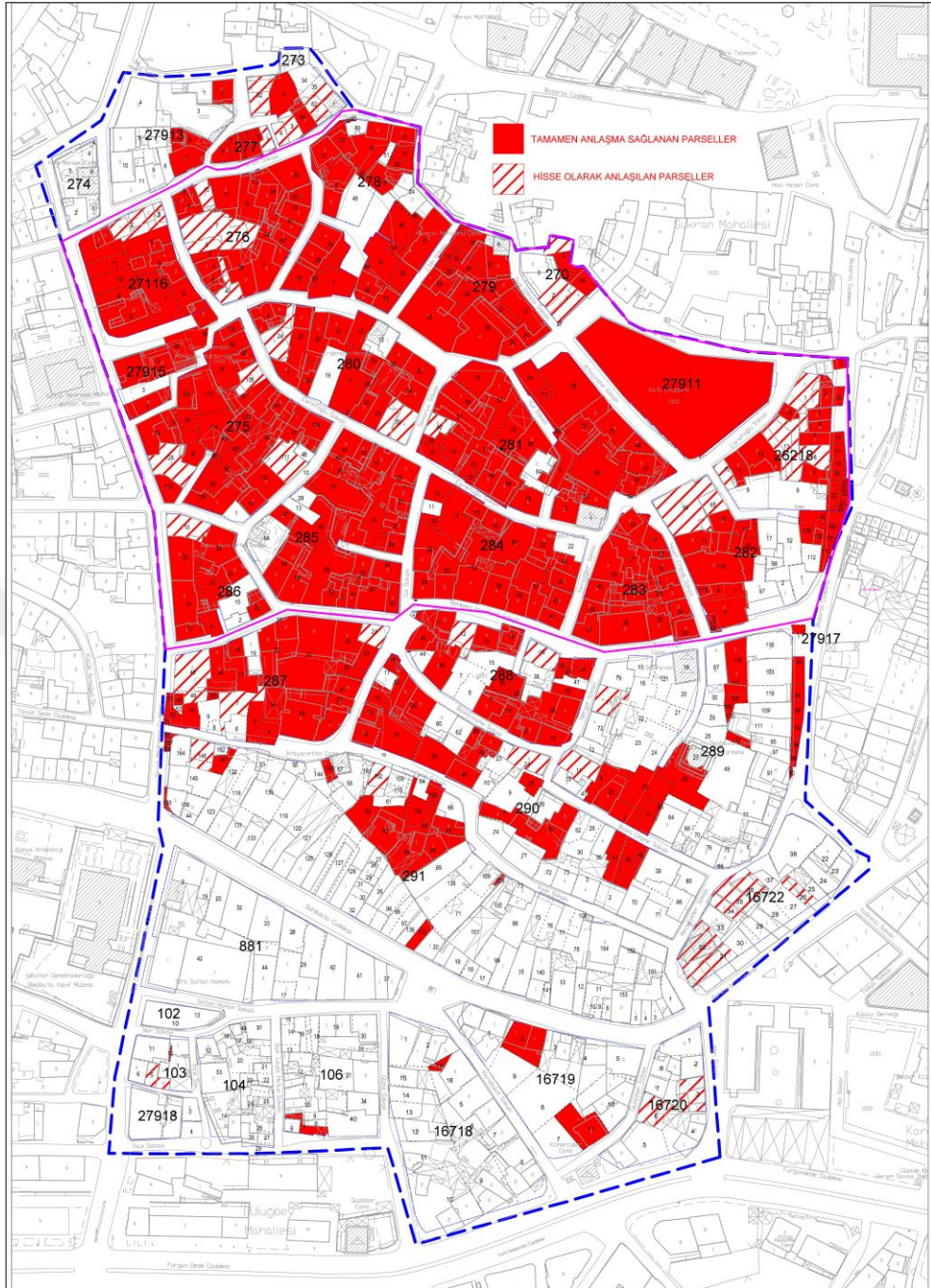
Kentsel dönüşüm uygulamaları yapılırken mevcut binaların yıkımı gerçekleştirilmiş molozları temizlenmiş ve bölgenin sit alanı olması nedeniyle Konya Müze Müdürlüğü kontrolünde arkeolojik kazı çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmalarda Selçuklu Dönemine ait hamam, ticari yapılar, türbe ve çinili duvar bulunmuştur. Ayrıca, bulunan taşınabilir kültür varlıkları da (küp, çanak, işlenmiş taş vb.) Konya Müze Müdürlüğü envanterine katılmıştır.

Kazı esnasında ortaya çıkan taşınmaz kültür varlıkları çeşitli imar adalarına isabet etmiştir. Bu durum Şekil 4.34'de görülebilir.

Proje kapsamında kurulan kentsel dönüşüm ofisinde hak sahipleriyle görüşmeler yapılmıştır. 1.etap görüşmelerinde anlaşma sağlanan parseller Şekil 4.35'de görülebilir.



Şekil 4.34. Kazı çalışmalarında kültür varlığı bulunan imar adaları



Şekil 4.35. Proje alanındaki anlaşma sağlanan parseller (Meram Belediyesi, 2016)

Projede anlaşma oranı %63 tür (Şekil 4.36). 1. Etaptaki yıkım ve hafriyat temizleme işlemleri tamamlanmış ve 2. Etap görüşmeleri ve yıkım süreci devam etmektedir.



Şekil 4.36. Proje geneli malik sayısı baz alınan anlaşma oranı grafiği
(Meram Belediyesi (2016)'dan yararlanılarak yazar tarafından oluşturulmuştur.)

4.3. Derinlemesine Görüşmelerden Elde Edilen Bulgular

Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında etkin rol oynayan aktörler profesyonel aktörler, finansal aktörler, idari aktörler ve sosyal aktörler olmak üzere 4 farklı şekilde gruplandırılmıştır. Profesyonel aktörler, kamu kurumlarında ve kentsel dönüşüm alanında uzmanlaşmış danışmanlık hizmeti veren özel şirketlerde çalışan şehir plancısı, mimar, harita mühendisi ve harita kadastro teknikerleridir. Finansal aktörler, gayrimenkul değerlendirme uzmanları, müteahhitler, inşaat iş ve işlemleri yapan firmalar ve emlakçılardır. İdari aktörler, bakanlıklar, belediyeler ve ilgili kamu kurumlarında görev yapan uzman kişiler ve projede karar verici rol oynayan idarecilerdir (genel müdür, şube müdürü, başkan, başkan yardımcısı, daire başkanı vb.). Sosyal aktörler ise, proje alanındaki gayrimenkul sahipleri ve meslek odaları temsilcileridir.

Derinlemesine görüşme formları bu çerçevede değerlendirilmiştir. Derinlemesine görüşme formu EK-2'de yer almaktadır.

Alan çalışmasında 27 aktör ile derinlemesine görüşme yapılmıştır. Görüşme yapılan aktörlere yönelik bilgiler Çizelge 4.1'de görülebilir.

Derinlemesine görüşme yapılan kişilerin 9'u idari aktör, 6'sı finansal aktör, 6'sı sosyal aktör ve 6'sı profesyonel aktör sınıfındadır. 3'ü harita mühendisi, 2'si harita ve kadastro teknikeri, 7'si şehir plancısı, 2'si arkeolog, 2'si mimar, 3'ü gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 2'si inşaat mühendisi, 1'i emlakçı, 1'i berber, 1'i fotoğrafçı, 1'i ev hanımı ve 2'si müteahhittir (Çizelge 4.1).

Aktörlerin 4'ü projelendirme, 8'i anlaşma, 4'ü planlama, 9'u uygulama, 3'ü tüm süreçte, 7'si ise geçici olarak projeye dâhil olmuşlardır. 18'i erkek ve 9'u kadındır.

Fikirleri alınan aktörlerin 2'si İlçe Belediyesi, 2'si Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1'i Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu, 2'si Konya Büyükşehir Belediyesi, 2'si Konya Müze Müdürlüğü, 12'si özel sektör, 1'i İnşaat Mühendisleri Odası, 1'i Şehir Plancıları Odası ve 1'i Mimarlar Odası'nda görev yapmaktadırlar. 12'si teknik ekip, 3'ü hak sahibi, 5'i yönetici, 6'sı uygulayıcı ve 1 tanesi diğer görevlerde yer almışlardır.

Görüşme formlarına yönelik olarak, verilerin daha iyi analiz edilebilmesi ve sonuçların görselleştirilebilmesi için veri girişi sayfası tasarlanmıştır. Bir soru için oluşturulan veri giriş sayfası Ek-3'de ve tüm aktörlerin verdiği yanıtların tamamını gösterir çizelgeler ise Ek-4'de görülebilir.

Soruların sözel cevapları veri girişi yapılırken, sorulara verilen cevaplara göre giriş sütunlarındaki değer, nümerik olarak analiz edilebilmesi için 1 ile ifade edilmiştir (Çizelge 4.2).

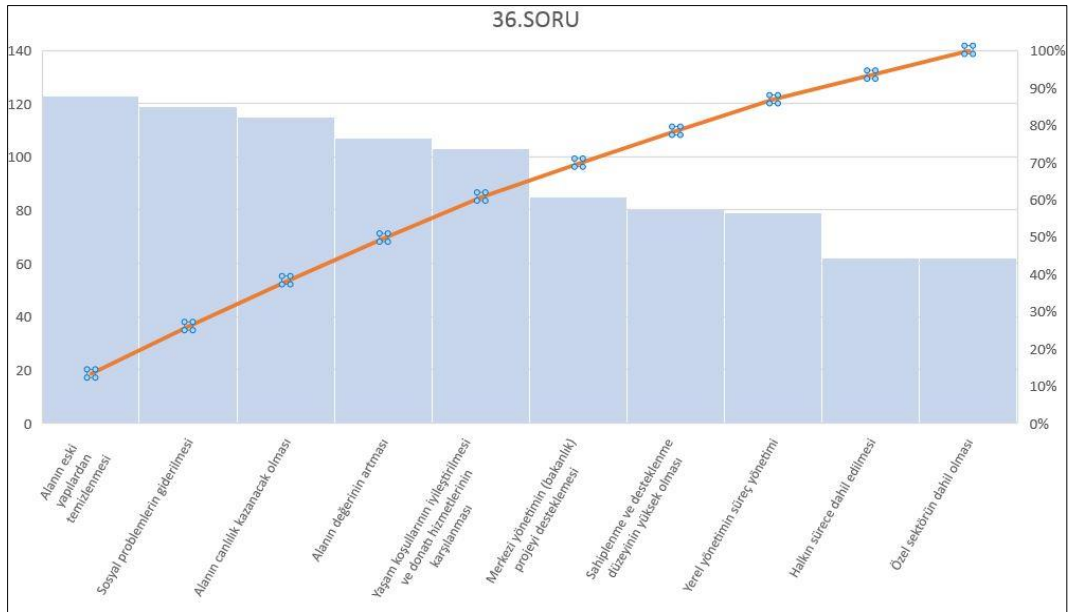
Çizelge 4.1. Görüşme yapılan aktörler

GÖRÜŞME NO	AKTÖR GRUBU	DAHİL OLUNAN AŞAMA	MESLEK	KURUM	CİNSİYET	YAŞ
1	İDARİ AKTÖR	PLANLAMA	ŞEHİR PLANCISI	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	KADIN	48
2	İDARİ AKTÖR	BAŞLANGIÇ	HARİTA MÜHENDİSİ	ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI	ERKEK	43
3	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	HARİTA MÜHENDİSİ	İLÇE BELEDİYESİ	ERKEK	33
4	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	ŞEHİR PLANCISI	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KADIN	45
5	İDARİ AKTÖR	BAŞLANGIÇ	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	KADIN	37
6	FİNANSAL AKTÖR	FİNANSMAN	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	45
7	PROFESYONEL AKTÖR	BAŞLANGIÇ	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ	ÖZEL SEKTÖR	KADIN	29
8	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	HARİTA MÜHENDİSİ	İLÇE BELEDİYESİ	ERKEK	51
9	FİNANSAL AKTÖR	UYGULAMA	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	54
10	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	ARKEOLOG	MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ	KADIN	36
11	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	ARKEOLOG	MÜZE MÜDÜRLÜĞÜ	KADIN	40
12	İDARİ AKTÖR	UYGULAMA	ŞEHİR PLANCISI	KORUMA KURULU	ERKEK	39
13	PROFESYONEL AKTÖR	FİNANSMAN	İNŞAAT MÜHENDİSİ	ÖZEL SEKTÖR	KADIN	38
14	PROFESYONEL AKTÖR	PLANLAMA	ŞEHİR PLANCISI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	46
15	PROFESYONEL AKTÖR	UYGULAMA	MİMAR	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	30
16	PROFESYONEL AKTÖR	PLANLAMA	ŞEHİR PLANCISI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	34
17	FİNANSAL AKTÖR	FİNANSMAN	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	29
18	PROFESYONEL AKTÖR	PLANLAMA	ŞEHİR PLANCISI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	33
19	SOSYAL AKTÖR	UYGULAMA	BERBER	-	KADIN	41
20	SOSYAL AKTÖR	UYGULAMA	FOTOĞRAFÇI	-	ERKEK	47
21	FİNANSAL AKTÖR	FİNANSMAN	MÜTEAHHİT	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	44
22	FİNANSAL AKTÖR	FİNANSMAN	EMLAKÇI	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	32
23	SOSYAL AKTÖR	UYGULAMA	EV HANIMI	-	ERKEK	55
24	FİNANSAL AKTÖR	FİNANSMAN	MÜTEAHHİT	ÖZEL SEKTÖR	ERKEK	46
25	SOSYAL AKTÖR	FİNANSMAN	İNŞAAT MÜHENDİSİ	İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI	ERKEK	51
26	SOSYAL AKTÖR	PLANLAMA	ŞEHİR PLANCISI	ŞEHİR PLANCILARI ODASI	KADIN	34
27	SOSYAL AKTÖR	UYGULAMA	MİMAR	MİMARLAR ODASI	ERKEK	36

Çizelge 4.2. Sözel cevapların nümerik (sayısal) olarak değerlendirilmesi

GÖRÜŞME NO	CİNSİYET	YAŞ	MESLEK	Başlangıç	Planlama	Finansman	Uygulama	Hepsi	Diğer
1	KADIN	48	ŞEHİR PLANCISI			1			
2	ERKEK	43	HARİTA MÜHENDİSİ		1		1		
3	ERKEK	33	HARİTA MÜHENDİSİ		1				
4	KADIN	45	ŞEHİR PLANCISI		1		1		
5	KADIN	37	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ		1		1		
6	ERKEK	45	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	1					
7	KADIN	29	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ		1		1		
8	ERKEK	51	HARİTA MÜHENDİSİ					1	
9	ERKEK	54	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI					1	
10	KADIN	36	ARKEOLOG				1		
11	KADIN	40	ARKEOLOG				1		
12	ERKEK	39	ŞEHİR PLANCISI			1	1		
13	KADIN	38	İNŞAAT MÜHENDİSİ				1		
14	ERKEK	46	ŞEHİR PLANCISI	1		1			
15	ERKEK	30	MİMAR	1			1		
16	ERKEK	34	ŞEHİR PLANCISI					1	
17	ERKEK	29	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI						1
18	ERKEK	33	ŞEHİR PLANCISI	1		1			
19	KADIN	41	HAK SAHİBİ		1				
20	ERKEK	47	HAK SAHİBİ		1				
21	ERKEK	44	MÜTEAHHİT						1
22	ERKEK	32	EMLAKÇI						1
23	ERKEK	55	HAK SAHİBİ		1				
24	ERKEK	46	MÜTEAHHİT						1
25	ERKEK	51	İNŞAAT MÜHENDİSİ						1
26	KADIN	34	ŞEHİR PLANCISI						1
27	ERKEK	36	MİMAR						1

Şükran Mahallesi'ndeki karşılaşılan sorunların nedenlerinin tespit edilebileceği görüşünden hareketle Pareto analizi yöntemi tercih edilmiştir (Şekil 4.37).



Şekil 4.37. Derinlemesine görüşme formlarının analizi için oluşturulan Pareto Çizgisi

4.3.1. Başlangıç Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler

Görüşme yapılan kişilere, proje alanının 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun uyarınca kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesini nasıl değerlendirdikleri? sorulmuştur. Buna göre proje alanının kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi profesyonel ve idari aktörler tarafından şehircilik için gerekli olduğu, finansal aktörler tarafından kararın olumlu etkilerinin olacağını beklendiği, sosyal aktörler tarafından da bu karar sonrası hak sahiplerinin yerlerinden edilerek mağdur oldukları ifade edilmiştir (G2, G9, G14, G23, G26)

“Kontrolsüz bir bölge olduğu için sürekli adli olaylar oluyordu. Özellikle akşamları bölge yürünemez hale gelmişti. Bölge, şehrin imajına zarar veriyordu (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

“Bakanlık tarafından Afet Riskli Alan ilan edilmesi ile dönüşüm süreci daha hızlı ilerler bunun sonucunda daha kısa vadede ticari faaliyetler başlar diye düşünüyorum. (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E).”

“Alanın kentin yüzü olarak nitelendirilen tarihi aks üzerinde olması turizm açısından büyük bir potansiyel o yüzden müdahale edilmesi lazımdı (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

“Zaten fakiriz, fakir olmasak burada yaşamayız dönüşümden sonra mağdur edildik. Taşınmak bize çok zor paramız yok. (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

Görüşme yapılan kişilere başlangıç aşamasında tüm ilgililere yönelik proje hakkında bilgilendirme sürecinin işletilip işletilmediği konusunda soru yöneltilmiştir.

Bu aşamada, hak sahipleri ile gerek bilgilendirme gerekse görüş talep etme anlamında sürekli iletişim kurmanın, projenin ilerleyen aşamalarında daha sağlıklı ilerlemesine katkı sağlayacağı profesyonel aktörler tarafından belirtilmiştir (G7, G13, G 16).

Ayrıca, projenin ana yürütücüsü olan Meram Belediyesi'nin hak sahiplerine yazılı belge gönderdiği fakat bu belgelerin bazılarının hak sahiplerine ulaşmadığı (kiracının ev sahibine bildirmemesi, hak sahibinin uzun süre evde olmaması, muhtara bırakılan tebligatların muhtar tarafından tebligat sahibine iletilmemesi gibi durumlar belirtilmiştir),

kamu kurum ve kuruluşları ile konu ile ilgili bilgilendirme toplantılarının düzenlenmediği, yazılı ve görsel medyanın etkin bir biçimde kullanılmaması nedeniyle görüşme yapılan aktörlerin çoğunluğu yeterli bilgilendirme yapılmadığını düşündüğünü ifade etmiştir (G4, G6, G7, G19, G20, G25). Hak sahiplerinin gereksinimleri ve bu gereksinimleri karşılayacak faktörlerin saptanması ile ilgili yaşanan sorun Jacobs ve Dutton (2000)'in yapmış oldukları çalışmada ifade edilen sorunla benzer olduğu söylenebilir.

“Alanda hak sahipleri oturmaması nedeniyle, konutlarda genellikle kiracılar ve işgalciler ikamet ettiklerinden dolayı bilgilendirme yapılamadı (G 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K).”

“Toplantılar yapılabilir herkes bilgilendirilebilirdi (G 6, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E).”

“Hak sahipleri daha fazla bilgilendirilmeliydi (G 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K).”

“Belediye evlerimize tebligat gönderdi öyle haberimiz oldu (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

“Genel bilgi verme amaçlı çeşitli toplantılar (mahalle toplantısı, resmî kurumlar arası toplantı vb.) yapılabilirdi (G 25, Sosyal Aktör, İnşaat Mühendisi, 51, E).”

Görüşme yapılan kişilere, proje alanındaki problemlerle ilgili yeterli araştırma yapıp yapılmadığı sorulmuştur.

Sosyal aktörler tarafından araştırma süreci ile ilgili bir bilgiye sahip olmadıklarını, diğer aktörler tarafından ise proje alanındaki sorunlar ile ilgili yapılan araştırmaların yeterli olduğunu belirtmişlerdir (G3, G7, G17, G19)

“Araştırma çalışmaları gayet titiz bir şekilde yürütüldü (G 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E).”

“Proje kapsamında yapılan saha çalışmalarına tanık oldum (G 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K).”

“Analiz sürecinde teknik ekibin bütün bölgeyi gezdiğini özellikle maddi anlamda haksızlığın önüne geçmek için bölgedeki taşınmazların parsel bazında incelendiğini biliyorum (G 17, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E).”

“Bizim bunla ilgili bir bilgimiz yok (G 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K).”

Görüşme yapılan kişilere alandaki proje kararının duyulmasından sonra arsa ve bina değerlerinde nasıl bir değişim olduğu sorulmuştur.

İdari aktörler proje alanındaki gayrimenkul değerlerinin artmasını beklediklerini, finansal ve sosyal aktörlerin arsa ve bina değerlerinde artışın gerçekleştiğini, profesyonel aktörler ise proje sürecinde ve sonrasında artışın devam edeceğini ifade etmişlerdir (G1, G7, G9, G17, G20, G23).

“Alandaki problemlerden dolayı bina ve arsaların değerleri çok düşüktü, projeye birlikte gerektiği değere kavuşacaktır (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

“Alandaki mevcut fiziksel çevre düzelmeye başladıkça gayrimenkullerdeki değerler yükselecektir (G 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K).”

“Dönüşüm sonrası arsaların değerleneceği düşünüldüğünden fiyatlarda artışlar görüyoruz (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E).”

“Kentsel dönüşüm ilanından sonra evimizi ve arsamızı almak isteyenler oldu. Özellikle emlakçılar çok istedi (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

“Kentsel dönüşüm geldi diye evlerini ve arsalarını daha yüksek fiyatlara satıyorlar. Komşulardan duyuyoruz (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

Kaynak araştırması bölümünde belirtilen, kentsel dönüşüm sürecinde karşılaşılan soylulaştırma, hukuki eksiklikler ve zıtlıklar, katılım yetersizliği, gayrimenkul değerlerindeki artış, veri altyapısının eksik olması, ekonomik kısıtlılıklar vb. sorunlarının, (Mccarthy, 2005; Roberts ve Sykes, 2000; Gittell, 1992; Alp, 2005; Adair ve ark., 1996; Eren F., 2006; Rodney ve Clark, 2000; Jacobs ve Dutton, 2000; Hague, 2004; Yerliyurt, 2008; Ay, 2012; Aydınli ve Kaya, 2013; Akıncı, 2007) yapılan derinlemesine görüşmelerin değerlendirilmesiyle Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi’nde de olduğu tespit edilmiştir (G3, G8, G9, G14, G27).

Ayrıca, proje alanındaki gayrimenkul değerlerinde yaşanan artış durumunun, kaynak araştırması bölümündeki (Adair ve ark., 1996; Eren F., 2006; Rodney ve Clark, 2000) sorunlardan olduğu görülmektedir (G6, G18, G22).

Görüşme yapılan aktörlere bu süreçte olumlu gördükleri yönlerin neler olduğu? sorulmuştur.

Hak sahiplerine ait gayrimenkullerin değerlendirme işleminin yapılması esnasında yapılan hatalı ölçümlerin veya değerlendirmelerin tespit edilmesi ile belediye'deki yetkili kişiler tarafından görüşme esnasında araziye gidilip gayrimenkul değerlendirme formunun tekrar düzenlenmesi idari aktörler tarafından belirtilen projenin başlangıç aşamasına yönelik en başarılı uygulamalardandır (G2, G14, G19).

“Dönüşüm ofislerinin araziye yakın olması ve değerlendirme esnasındaki itirazların, o anda araziye gidilip değerlendirilmesi ve sonuca bağlanması her yönden kolaylık sağlıyordu (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

Finansal ve sosyal aktörlere göre; proje kapsamında hak sahipleriyle anlaşma uzlaşma görüşmeler esnasında gayrimenkulünün değeri karşılığında gerekirse borçlanarak alabileceği, daha önceki kentsel dönüşüm projelerinden elde edilen ve belediyenin mülkiyetine ait olan daireler teklif edilmiştir. Acil konut ihtiyacı olan hak sahipleri için bu seçeneğin sunulması projenin başarılı uygulamalarındandır (G9, G23, G26).

“Hak sahiplerine takas, trampa, nakit ödeme, vade farksız 24 ay taksit seçeneği gibi seçeneklerin sunulması (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E).”

“Hazır daire vermeleri güzel bir uygulama (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

Hak sahiplerine projenin Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edildiğinin bildirilmesi, ülke genelinde oluşmuş kentsel dönüşüm-rant algısının önüne geçerek ikna edici olmuştur (G9, G19, G20).

“Bakanlık olması ikna sürecini hızlandırdı. Güveni arttırdı. Anlaşma sürecini hızlandırdı (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 54, E).”

Profesyonel ve sosyal aktörlere göre, projenin başlangıç aşamasında hak sahipleri ile anketlerin yapılması sorunların tespiti açısından olumlu bir gelişmedir (G18, G20, G26).

“Projenin başlangıcında yapılan anket çalışmaları sorunları ve talepleri tespit etmeye yönelik doğru bir adım (G 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E).”

“Şikâyet ve isteklerimizi dinlediler. Ona göre çalışma yapmışlardır diye düşünüyorum (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

Görüşmelere göre hak sahiplerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan kira yardımı anlaşma sürecini olumlu etkileyen faktörlerdendir (G8, G23).

“Bakanlığın bize kira yardımı yapması (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

“Burada kira yardımı yapılıyor, kira bedelinin tamamı ödenmiyor. Bunun iyi bilinmesi lazım vatandaşlar kira yardım bedelini düşük buluyor, adı üzerinde yardım bu tamamı değil. Amaç hak sahiplerine oluşacak ekonomik yükü hafifletmek (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Aktörler, proje alanındaki gayrimenkullerin değerlendirme işlemi yapılabilmesi için, fiyat araştırması yaptığını belirtmişlerdir (G2, G24).

“...değerleme için emlakçılar odası, ticaret odası ve müteahhitler odasından arsa rayiç fiyatlarını istedik... (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

“Müteahhitler odasından değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere rayiç fiyatı aldılar (G 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E).”

Sosyal aktörler, projede hak sahipleri ile anlaşma aşamasında erken geçildiğini, bu nedenle planlama ve tasarım çalışmalarının anlaşma sürecini olumsuz etkilediğini ifade etmiştir (G25, G27).

“Bilimsel araştırmalar ve resmi işler sağlam yapılmış ilerde dava açarlar diye. Anlaşma aşamasına erken geçilmiş. Bütün işler bitirilip %90 oranında proje kesinleştiği zaman vatandaşla anlaşmaya gidilebilir. Belediye hayal üzerinden proje yapıyor bu yüzden anlaşma süreci zor işliyor (G 25, Sosyal Aktör, İnşaat Mühendisi, 51, E).”

Profesyonel aktörlere göre, projede bütüncül bir planlama anlayışının olması da olumlu bir yöndür (G7, G14, G18).

Ayseli (2010) kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmesi için kentsel alana yönelik bütüncül politikaların geliştirilmesi ve projenin bu çerçevede değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmektedir.

“... Master plan çerçevesinde hareket edilerek öncelikli alan olarak belirlenmesi bedestene yakın olması bedestenle ilişki kurulabilecek olması... (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

Projenin amacının ne olduğu sorusuna, profesyonel, idari finansal aktörler, proje alanında gerek ulaşım sorunlarının giderilmesi gerekse bölgedeki tarihi yapıların orijinal özellikleri ile restore edilerek kente kazandırılması, çevredeki uygunsuz yapılaşmaların ayıklanarak tarihi kent merkezi dokusuna uygun sağlıklı bir çevre oluşturulmasını amaçlandığı, sosyal aktörler ise projenin finansal gelir elde etmeyi de hedeflediği cevabını vermişlerdir (G4, G11, G13, G17, G20).

“Tarihi doku ortaya çıkacak, bu da daha çok turist getirecek kent ekonomisi canlanacak ve yeni proje ile açılacak yeni yollarla bölgedeki ulaşım rahatlayacak (G 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K).”

“Kentsel Dönüşüm alanı ile ilgili olarak herhangi bir ticari kaygı taşınmaksızın sadece şehrin kazanımını hedeflenmiştir. Bunun yanı sıra kültürel ve tarihi dokusuna zarar verilmemiş, koruma altına alınması planlanmıştır (G 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K).”

“Çarpık yapılaşma nedeniyle değerini kaybeden bir alanın yeniden değer kazanması amaçlanmıştır (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

“Projenin şehir açısından katkıları olacaktır illaki ama burada belediye kendisine finans noktasında kaynak oluşturuyor. Proje sonrası yapılacak bütün dükkânlar konutlar belediyeye kalacak çünkü hak sahiplerininkini transfer ettiler. Bu noktada karlı çıkan belediye (G 17, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E).”

“Projede planlı ve sağlıklı bir yerleşim alanı oluşturmanın yanında maddiyatın bir hayli ön plana çıktığı kanaatindeyim (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

Görüşme yapılan kişilere proje alanının önemi hakkında düşünceleri sorulmuştur.

İdari aktörler projenin kentin merkezinde olmasından dolayı önemli olduğunu ifade etmiştir (G2, G3, G8, G11).

“Proje alanının tarihi kent merkezinde olması, kentsel dönüşüm projesinin önemini arttırmaktadır (G 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K).”

Profesyonel aktörler, proje sonrasında alandaki turistik faaliyetlerin artmasının beklendiği, finansal aktörler ise bölgedeki ticari aktivitelerin hızlanacağı yönünde görüş belirtmiştir.

“... Bunun yanı sıra Meram ilçesinde yer alan Şükran Mahallesi sur içinde konumlanmaktadır. Dolayısıyla kültürel miras ve yadigârların yoğunluk gösterdiği bu alanda proje geliştirilmesi tarihi dokunun canlanması turizm faaliyetleri açısından oldukça önem arz etmektedir... (G 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E).”

Sosyal ve finansal aktörler görüşlerini şöyle beyan etmişlerdir.

“Şehir merkezine yürüme mesafesinde o yüzden avantajlı (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

“Turizm ve ticaret açısından yüksek potansiyele sahip bir bölge (G 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E).”

Başlangıç aşamasında idari aktörlerin daha fazla etkin olduğu görülmektedir. Bu aşamada sosyal aktörler arka planda kalmış, katılım sağlamak yerine sadece bilgilendirilmişlerdir ve bu aşamaya yönelik en önemli sorun projenin şekillenmesine yönelik katılım ortamının oluşturulmamış olmasıdır (G5, G10, G26).

Aşık (2007), güçlü bir sosyal boyuta sahip kentsel dönüşüm projesinde sosyal aktörlerin yoğun katılımının önemli olduğunu ifade etmiştir.

4.3.2. Planlama Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler

Görüşme yapılan kişilere kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan planlama çalışmalarına katılmalarını öğrenmek amacıyla soru yöneltilmiştir.

Verilen yanıtlara göre planlama çalışmalarına profesyonel ve idari aktörler katılmış, sosyal ve finansal aktörler katılmamıştır. Profesyonel aktörlere göre, proje alanına yönelik nazım ve uygulama imar planlarının yapılması sürecinde projedeki en büyük eksiklik katılımcı planlama anlayışının olmamasıdır. Sosyal aktörler de bu durumu sıkça ifade etmişlerdir. İdari aktörler ise katılımcı planlama politikası ile uygulama yapmanın daha önceki deneyimlere istinaden tüm projeyi olumsuz etkileyeceğini düşünmektedirler (G2, G14, G18, G26).

Mccarthy (2005) kentsel dönüşüm stratejilerinin uygulanabilmesi için özel sektör ve kamu yönetimi arasında daha yakın bir bağlantının kurulmasıyla yerel halkın sürece doğrudan katılımının sağlanması gerektiği vurgusu yapılması gerektiğini ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm birçok kesimi ilgilendiren bir süreçtir, katılımcıların çok olması, projenin işlevselliği ve güvenilirliği noktasında önem arz etmektedir. Buna örnek olan bir model olarak “ortaklık modeli” kavramı ilk kez İngiltere’de, taraflar arasındaki politik çıkarlar üzerinde uzlaşma sağlanması ile ortaya çıkmıştır. Bu modelde hedeflenen kentsel dönüşüm stratejilerinin uygulanabilmesi için özel sektör ve kamu yönetimi arasında daha yakın bir bağlantının kurulmasıyla yerel halkın sürece doğrudan katılımının sağlanması gerektiği vurgusu yapılmıştır. Bazı kentsel dönüşüm projelerinde katılım noktasında eksiklikler yaşanması bu durumun temelini oluşturmuştur (Mccarthy, 2005).

“Katılım olsun diyoruz, herkes kendi çıkarını düşünüyor. Toplantı üzerine toplantılar yapıyoruz sonuca varamıyoruz, tartışmadan başka bir sonuç yok. O yüzden bu projede katılım konusunda uzak durmayı tercih ettik (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

“Plan tasarımlarında sadece şehir plancıları rol aldı, bu noktada kesinlikle katılım gerekliydi (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

“Planlar yapılırken herhangi bir katılımımız olmadı (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K).”

Görüşme yapılan kişilere kentsel dönüşüm projesi kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının projenin amaçlarına ve kapsamına uygun olup olmadığı ile ilgili soru yöneltilmiştir. Profesyonel, idari, sosyal ve finansal aktörler projenin amaçlarına ve kapsamına uygun olduğu yönünde hemfikirlerdir (G11, G13, G14, G22, G27).

“Tarihi dokunun korunması ve tescilli yapıların ön planda tutulması amacı doğrultusunda ilerlediğini gösteriyor (G 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K).”

“...Projede inşaat yoğunluğunun azaltılması amaçlarına uygun olduğunun göstergelerinden birisi... (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

“Uygun olduğunu düşünüyorum (G 22, Finansal Aktör, Emlakçı, 32, E).”

“Avan projeye bakılırsa amacına uygun olacağına inanıyorum (G 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E).”

Görüşme yapılan kişilere proje sürecinde doğrudan veya dolaylı olarak halk katılımının sağlanıp sağlanmadığı sorulmuştur.

Sosyal aktörler tarafından verilen yanıtlara göre, proje sürecinde doğrudan veya dolaylı olarak hak sahiplerinin söz sahibi olmadıkları görülmektedir. İdari aktörler ise sadece projenin başlangıç aşamasında anketler yapılırken hak sahiplerine sorular yönetildiğini ifade etmişlerdir (G3, G8, G13, G22, G27).

“Proje başında anket yaptık sadece o aşamada halk ile iletişime geçildi (G 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E).”

“Halkın katılımı söz konusu olmamıştır (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

“Halkı görüş beyan etmeye çağırdıklarını duymadım (G 22, Finansal Aktör, Emlakçı, 32, E).”

“Projeye ilgili bir toplantıya vs. çağırılmadık, taleplerimiz veya önerilerimizi sunacağımız bir ortam olmadı (G 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E).”

Görüşme yapılan kişilere planlama sürecinde özel sektör katılımının sağlanıp sağlanmadığı durumu sorulmuştur. İdari aktörler, projenin başlangıç aşamasında planlama sürecinin araştırma ve analiz kısmını oluşturacak verilerin toplanması ve analiz edilmesi işlemlerinin özel sektörde hizmet veren bir firmaya yaptırılmış olmasından dolayı özel sektörün sürece dâhil edildiğini ifade etmektedirler (G1, G6, G7).

“Projenin başlangıcında özel bir firmadan teknik destek aldık (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

Aktörlere yöneltilen bu soruya ek olarak neden özel sektörden destek alındığı da sorulmuştur. Buna cevaben aktörler; proje sürecinde, resmî kurumlarda personel ve altyapı eksikliği olduğu için özel firmadan destek alındığını ifade etmişlerdir (G1, G8). Personel ve altyapı eksikliği ile ilgili sorun, Alp (2005) ve Ay (2012)’in çalışmalarında ifade edilmiştir.

Görüşme yapılan kişilere projenin planlama sürecinde sivil toplum kuruluşlarının doğrudan veya dolaylı olarak katılımın sağlanıp sağlanmadığı sorulmuştur.

Sosyal aktörlerin ifadelerine göre sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmadığı belirtilmiştir (G20, G26). Bu durum sivil toplum kuruluşunda yetkili olan görüşmeci tarafından; *“Biz planlama sürecinde projeye katılmak isterdik fakat yazılı ya da sözlü olarak katılım talebi almadık (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K)”* şeklinde ifade edilmiştir.

Profesyonel aktörler çalışmalara sivil toplum kuruluşlarının katılmasının gerekli olduğunu, idari aktörler ise sivil toplum kuruluşlarının katılımının sağlanmasının süreci yavaşlatacağını düşündüklerini belirtmişlerdir (G1,G8, G14, G18).

“Sivil toplum kuruluşları sürece önyargı ile yaklaşıyorlar bu yüzden katkı sağlamayacakları kanaatindeyim (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

“...sivil toplum kuruluşlarının sürece dâhil olması projeye olumlu yönde katkı sağlayacağını düşünüyorum... (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

Finansal aktörler soruyla ilgili bir görüş bildirmemişlerdir (G17, G21).

Aktörler tarafından ifade edilen projede katılım eksikliğine yönelik bu durumun bölüm 2.5’de belirtilen (Roberts ve Sykes, 2000) sorunlardan olduğu tespit edilmiştir (G5, G8, G14, G16, G27).

Görüşme yapılan kişilere projede imar planlarının yapılması aşamasında karşılaşılan problemlerin neler olduğu sorulmuştur.

Projeye yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılırken siyasi, bürokratik ve teknik sorunlarla karşılaşıldığı tespit edilmiştir (G3, G6, G14, G18, G26).

“İlgili planlara onay veren yetkililerin araziye gitmişliği bile yok, mekâna hâkim değiller iş yükleri çok fazla İç Anadolu Bölgesine 2 kişi bakıyor hazırladığımız planları göstermek için adeta sıraya giriyorduk. Bunun gibi sebeplerden dolayı planların onay süreci çok zor geçti (G 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E).”

İdari aktörlerle yapılan görüşmelere göre; Planlama alanı 1.derece arkeolojik sit olması nedeniyle, bu alanlarda yapılan planlama çalışmalarında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 17. maddesi gereği Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun uygun görüşü alınması gerekmektedir. Söz konusu kurumdaki iş yoğunluğu, bürokratik işlemlerin varlığı ve siyasi olarak yapılan baskılar ilgili planların yapım sürecini oldukça yavaşlattığı görülmektedir (G1, G3, G4, G11).

Ay (2012), kentsel dönüşümde çok sayıda aktörlerin bir araya gelmesi ile karmaşık bir yapının oluştuğunu ve bu durumun projenin uygulama aşamasında birçok sorunu beraberinde getirdiğini ifade etmiştir.

“Koruma kurulu tasarımı oldukça sınırladı. Planlama sürecinde siyasi baskı ile de karşılaştık. Ayrıca hâlihazırda taban alanının kullanımının fazla olması plan yapımını çok zorladı (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

“Kurumlar arasındaki çatışmalar planların onay sürecini uzattı (G 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E).”

“Bölgede fazlaca korunması gerekli kültür varlığının olması, yapılan planın daha uygulanabilir ve fiziki açıdan daha kullanışlı bir bölge olmasına engel teşkil etmekte. Bu tarihi değeri olan konut ve çeşmelerin (Türbe ve Mescitler için geçerli değil) bir bölgede toplanması ve eski Konya Sokağı şeklinde bir bölge oluşturulması daha uygun olur düşüncesindeyim. (G 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K).”

İdari aktörlerin ifade ettikleri bir başka problem ise kamu kurumları arasında siyasi çıkar çatışması olmasıdır. Bu durumdan dolayı da planların onay süreci oldukça yavaş ilerlemiştir. 12.12.2017 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na sunulan ilgili planlar 30.07.2018 tarihinde (7 Ay 18 Gün sonra) onaylanmıştır (G10, G12).

Kentsel dönüşümdeki aktörlerin projeden beklentilerini kendi bakış açılarına ve çıkarlarına uygun olarak algılaması kentsel dönüşüm alanının bir mücadele alanına dönüşmesine neden olmaktadır (Ayseli, 2010)

“Büyükşehir belediyesi ilçe belediyesi ve bakanlık arasındaki kişisel ve kurumsal problemler planlardaki tasarım esnekliğimizi oldukça kısıtlamıştır (G 12, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 39, E).”

Sosyal aktörler tarafından ifade edilen başlıca sorun ise planlama sürecinde katılımcı politika izlenilmemesidir. Bu durum aşağıdaki gibi ifade edilmiştir (G19, G26, G27).

“Katılımcı planlama anlayışından uzak durulması nedeni ile teknik çevreyi memnun edecek bir plan yapılmadığı kanaatindeyim (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K).”

“Planı tamamen belediye yaptı kimseye bir şey sormadı. O yüzden, planların katılımcı bir politikadan yoksun olması planın niteliği açısından olumsuz bir durumdur (G 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E).”

Görüşme yapılan kişilere projenin planlama aşamasındaki olumlu yönleri hakkındaki düşünceleri sorulmuştur.

Profesyonel ve idari aktörler tarafından dört olumlu durum dile getirilmiştir. Birincisi, Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje alanının Dönüşüm Meram Kentsel Dönüşüm Master Planı kapsamında yapılan araştırma, analiz ve sentez çalışmaları

sonucunda belirlendiği için bütüncül bir planlama yaklaşımının söz konusu olmasıdır (G4, G13, G14, G26).

“Planların bütüncül planlama yaklaşımı ile yapılmış olması gayet başarılı (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

İkinci olarak, proje alanının yapılaşma geçmişinin köklü olması nedeniyle mevcut doku optimum düzeyde korunmaya çalışılmasıdır (G14, G26, G27).

“Geleneksel dokunun korunmaya çalışılması (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K).”

Üçüncü olarak ise planda yapı adalarında ticaret-turizm-konut fonksiyonlarının üçünün de kullanımına izin verilmesi ve %30 ile sınırlandırılmasıdır. Fonksiyon esnekliğindeki amaç; mekândaki fonksiyonun yeraltı kazılarına göre şekillenecek olmasıdır (G8, G13, G14, G21).

“Zeminde ne olduğunu tam anlamıyla bilmediğimiz için, çok fonksiyonun uygulanabileceği esnek bir plan olması projeyi daha uygulanabilir kılıyor, Otopark yeri esnetilmeli, otopark konusu proje aşamasında belli oluyor, projenin ortasında otopark kalsın istemeyiz (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

Dördüncü olarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tarihi yapıların çevreleri boşaltılarak bir meydan ögesinin oluşturulmasının hedeflenmesidir (G4, G9).

“Yapılar arasına sıkışmış olan tarihi yapıların, koruma alanı oluşturularak ortaya çıkarılması (G 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K).”

İdari aktörler, alanda uzun yıllar sonra alanda planlama çalışmasının yapılmasının olumlu bir gelişme olduğunu ifade etmişlerdir (G1, G3, G8).

“Kent merkezinde bir alanın adeta planı yok gibiydi, 1969 yılında yapılmış ihtiyaçlara cevap vermiyordu bu nedenle kentsel dönüşüm ile birlikte alan ihtiyaçlara cevap verebilen güncel bir plana kavuştu (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

Finansal aktörler, alana yönelik yapılan uygulama imar planında karma kullanım fonksiyonu kararının yerinde olduğunu belirtmişlerdir (G6, G21).

“Ticaret, turizm ve konut fonksiyonu ile alanda her türlü yatırımcıya yol açılmıştır (G 21, Finansal Aktör, Müteahhit, 44, E).”

Sosyal aktörler, yapılan planla alanda büyük bir yeşil alan olmasını isabetli bir karar olduğunu söylemişlerdir (G19, G20).

“Mahallede ailemizle birlikte vakit geçireceğimiz bir park yoktu (G 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K).”

Görüşme sonuçlarına göre; planlama aşamasındaki en önemli sorun katılımcı bir politikadan uzak durulmasıdır. Planlar idari ve profesyonel aktörlerin kontrolünde yapılmış sosyal ve finansal aktörler süreç dışında tutulmuştur. Ayrıca planlama aşamasında, projenin amaç ve hedeflerine uygun şekilde imar planları oluşturulmuştur. Bu duruma dayanak olarak alandaki toplam inşaat alanının azaltılması ve tarihi dokunun korunması gösterilebilir (G7, G9, G17, G18, G21).

Marshall (2004) kentsel dönüşüm alanlarında soylulaştırmayı önlemek için mahallelilerin ve sosyal oluşumların sürece katılımı sağlanarak, fikirler alınması gerektiğini ifade etmiştir.

4.3.3. Finansman Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler

Görüşme yapılan kişilere projenin temel finans desteğinin hangi kurum tarafından verildiği sorulmuştur.

İdari aktörler tarafından, finans sağlanması noktasında belediyenin proje için kaynak ayırması neticesinde hak sahibine kısa sürede gayrimenkulün bedelinin ödenmesini sağladığı için anlaşma sürecini hızlandırdığı belirtilmiştir (G8, G11, G12).

“Belediye nakit para vermese hak sahipleri anlaşmada zorluk yaşanırdı (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Finansal aktörler ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından projeye başlangıç aşamasında ve kira yardımları noktasında finans desteği sağladığını ifade etmişlerdir (G6, G17).

“Bakanlık proje için 4 milyon lira belediyeye kaynak aktardı. Bu kaynak hâlihazır yapımı, jeofizik ve jeoradar araştırmasının yapılması vb. işlemlerde kullanıldı (G 17, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E).”

Profesyonel aktörler, finansman konusunda projenin yetersiz olduğunu ve daha kapsamlı bir çalışma gerektiğini belirtmişlerdir (G13, G16, G18).

“Finans noktasında projenin temelleri sağlam değil, kamulaştırma işlemleri belediyenin kendi imkânları ile yapılıyor ama yeni oluşturulacak fiziksel mekânın nasıl finanse edileceği konusunda bir planlama yok (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

Profesyonel aktörler tarafından ifade edilen bu durumun kaynak araştırması bölümündeki (Mccarthy, 2005) sorunlardan olduğu tespit edilmiştir (G13, G16, G18).

Sosyal aktörler, konuyla ilgili bilgilerinin olmadığını ifade etmişlerdir (G23, G25).

Görüşme yapılan kişilere projenin fayda maliyet açısından ne durumda olduğu sorulmuştur.

İdari ve finansal aktörler tarafından projenin uzun vadede hem hak sahiplerine hem de ana yürütücüsü olan Meram Belediyesi'ne ekonomik katkı sağlayacağı belirtilmiştir (G6, G8, G22).

“Belediye için kârlı çünkü bölgenin değeri artacak ve üretilen yeni gayrimenkullerin satışı gerçekleştirilecek. Vatandaş için kârlı köhne evleri ve arsaları mevcut değerinden fazla kıymet takdiri yapılarak anlaşma sağlanmıştır (G 6, Finansal Aktör, Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, 45, E).”

“Kamulaştırma için buraya bir kaynak aktarıldı, burada yapılan gayrimenkullerin satışı ile yatırımın kamuya geri dönüşü sağlanması sağlanacak (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Görüşme yapılan kişilere projenin gerçekleşmesine yönelik finansal olarak kaygı yaşayıp yaşamadıkları durumu sorulmuştur.

Finansal aktörler, projenin inşaat faaliyetlerini üstelenecek bir yatırımcı bulma noktasında endişelerini dile getirmişlerdir. Ulusal anlamda ekonomik dalgalanmalar ve buna bağlı olarak inşaat sektöründeki negatif eğilimden kaynaklı, yatırımcıların projeyi üstlenebilme durumu zorlaştığı yönünde görüşler bulunmaktadır (G6, G9, G24).

“...yüklenici bulma noktasında kaygılıyım. Mevzu para bulmak değil yüklenici bulmak... (G 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E).”

Profesyonel aktörler, proje alanının yatırıma uygun olması nedeniyle finans noktasında problem yaşanmayacağını düşünmektedirler (G7, G15).

İdari aktörler, proje alanına yönelik finans desteğini kamu kurumlarından ziyade özel sektörden sağlayacaklarını ifade etmişlerdir (G2, G11, G12).

“... burada yapılacak yapıların bir kısmı kamuya bir kısmı özel sektöre kalacak, özel sektör inşaat maliyetinin üzerine kar oranını da koyacak... Kamu da projeden elde edilen gelire gelecekteki kentsel dönüşüm projelerine finans kaynağı oluşturmuş olacak. (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

Sosyal aktörler ise, son zamanlarda inşaat piyasasındaki durgunluğun projede yatırımcı bulmayı zorlaştıracağını ifade etmişlerdir (G19, G20, G23, G27) .

“Doların yükselmesiyle inşaat faaliyetleri iyice yavaşladı, neden? Çünkü maliyet yükseldi, bu şartlar altında böyle büyük bir yatırıma fazla talep olmayacağını düşünüyorum. Ama piyasa normalleşirse problem olmaz (G 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E).”

Görüşme yapılan kişilere projeden elde edilecek gelirin eşit dağıtılması hakkında ne düşündükleri sorulmuştur.

Finansal aktörlere göre, proje için bakanlık tarafından yapılan yardımların sürdürülebilir olmadığı yönünde görüşler mevcuttur. Finansal destek sağlayan kamu kurumlarının proje tamamlandıktan sonraki elde edilen gelirden destek oranına göre pay alması finansal sürdürülebilirlik sağlanması noktasında oldukça önem arz etmektedir (G6, G9, G 24).

Roberts ve Sykes (2000) yerel yönetimlerin azalan finansmanları projenin finansmanın sağlanabilmesi için çok ortaklılığı ve finans planlamasını zorunlu kılan bir etkidir.

“Bakanlığın verdiği kira yardımı geri dönüşü sağlanmıyor, kamu kurumları açısından bu anlamda geleceğe yönelik doğru bir yatırım değil (G 6, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E).”

“Bakanlık hasılat paylaşımı modeli ile inşaatı yaptırmalıydı. Kira yardımları adı altında ödenen kamu sermayesi devlete geri gelmiyor. Dönüşüm sonrası yapılan konutlardan emlak rayiç bedelinin bir kısmı bakanlığa gelir olarak yansır sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm fonu oluşmuş olur (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E).”

Sosyal aktörler ise proje ile birlikte elde edilecek gelirin yükleniciye, belediyeye ve hak sahiplerine orantılı olarak dağılmasının gerekli olduklarını savunmuşlardır (G25, G26).

“Bu proje sonucunda gelirin çoğunu belediye elde edecek. Bu gelirin bir kısmının hak sahiplerine orantılı olarak dağıtılması daha sonraki kentsel dönüşüm projelerinde vatandaş açısından teşvik edici olur diye düşünüyorum (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K).”

Profesyonel aktörler, gelirin eşit oranda dağıtılması gerektiğini ifade etmişlerdir (G7, G13, G16).

“Elde edilen gelir, belediye, yatırımcı ve hak sahipleri arasında eşit değil eşit oranda dağıtılmalı (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

İdari aktörler, kentsel dönüşüm ile birlikte hak sahiplerine ekonomik olarak katkı sağlandığını ifade etmiştir (G4, G8, G11).

“Alanın problemliliğinden dolayı hak sahiplerinin ne evleri ne arsaları değerli değildi, biz bu gayrimenkullere transfer işlemi uygulayarak, daha değerli bir bölgeye aktardık. Bu durumda hak sahipler de kârlı (G 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K).”

Görüşme yapılan kişilere projenin başlangıç aşamasından sonuna kadar altyapı, inşaat, üstyapı-donatı vb. iş ve eylemler için ayrı ayrı finansman modelinin çözümlenip çözümlenmediği hususu sorulmuştur.

Fikirleri alınan aktörlerin genel itibariyle projenin finansman modeli ile ilgili bilgileri bulunmamaktadır. İdari aktörlere göre bunun nedeni, projenin finansman çözümlenmesini yalnızca ilgili belediyeden az sayıda yetkilinin yürütmüş olması ve konunun hassasiyeti gereği “kurum içi bilgi” kapsamında değerlendirilmesi olarak ifade edilmiştir (G8, G10).

“Finansman planlamasını sadece belediyeadaki idari amirler bilirler (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Profesyonel aktörler, projenin başlangıç aşamasında Konya Büyükşehir Belediyesi’ndeki birimlerle koordinasyonun sağlanamamasını projenin olumsuz yönlerinden birisi olarak göstermektedirler. Çünkü inşaat faaliyetlerin yanı sıra altyapı yatırımları, ulaşım entegrasyonu, park ve bahçelerin düzenlenmesi vb. konulardaki faaliyetler Konya Büyükşehir Belediyesi’nin sorumluluğunda ilerlemektedir. Bu kapsamda Konya Büyükşehir Belediyesi Altyapı ve Koordinasyon Merkezi (AYKOME) ve Konya Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME) ile ortak finans çözümlenmesi ve yatırım planlaması yapılması gerekmektedir (G13, G15).

“Altyapı ve üstyapı faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde ilerlemesi için AYKOME’nin ve UKOME’nin bu kapsamda aktif bir rol alması gerekir (G 15, Profesyonel Aktör, Mimar, 30, E).”

Görüşme yapılan aktörlere projede finansal açıdan ne tür problemlerin olduğu sorulmuştur.

Aktörler, projede finansal açıdan 3 temel problemin varlığından bahsetmişlerdir (G2, G5, G13, G19, G23, G26). Bunlardan birincisi idari aktörler tarafından belirtilen, hak sahipleri ile anlaşma aşamasında, hak sahiplerinin gayrimenkul bedellerinin karşılığı olarak verilecek paranın ödemesinin hızlı bir şekilde gerçekleştirilememesidir. Bu durum anlaşma sürecini olumsuz yönde etkilemektedir.

“Nakit para, hızlı ödeme gerekiyor. Hak sahipleri, paraları hemen ödenirse anlaşma eğiliminde bulunuyorlar (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

“Kamulaştırma yaparken imkân kısıtlı bu da süreci etkiliyor (G 5, İdari Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K).”

Yukarıda bahsedilen problemin yaşandığını ifade eden sosyal aktörlerden birisi durumu şöyle ifade etmiştir. *“Paramızı geç yatırdılar 2 haftada hesabınıza yatar dediler. Ucuz fiyata istediğimiz gibi bir ev bulmuştuk onu alacaktık ama 3 ay sonra geldi paramız, alacağımız ev de çoktan satıldı bu yüzden mağdur edildik (G 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K).”*

İkinci olarak finansal aktörlerin ifadelerine göre, projenin yatırım maliyeti yüksek olması nedeniyle, yerel yatırımcılardan ziyade ulusal anlamda iş yapan yatırımcıların projeye dâhil edilmesi düşünülmektedir (G13,G18). Bu kapsamda ulusal düzeyde yaşanan ekonomik dalgalanmalar, yatırımcı bulma sorunu ortaya çıkarmaktadır.

“Ulusal düzeyde yaşanan ekonomik dalgalanmalar emlak piyasasını etkiliyor bu sorun da yüklenici bulmamızı zorlaştırıyor (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

Üçüncü olarak sosyal aktörlere göre en önemli sorunlardan birisi olarak gösterilen, belediyenin teklif ettiği kamulaştırma bedelinin hak sahiplerinin beklediği rakamların altında olması durumudur (G8, G10, G12, G23). Bu durum anlaşma sürecini negatif yönde etkileyip anlaşmaları tamamen durdurma seviyesine getirebilmektedir.

“Belediye çok az para teklif ediyor. Biz de bu durumda anlaşmak istemiyorduk sadece çok acil paraya ihtiyacı olanlar belediyeyle anlaşıyordu (G 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E).”

Görüşme yapılan kişilere projenin finans yönetimi ile ilgili olumlu yönlerin neler olduğu sorulmuştur.

İdari aktörlerin ifade ettiklerine göre, proje sonrası elde edilecek gelirin kamu kurumlarında kalması daha sonraki projeler için finans kaynağı oluşturmaktadır (G3, G8). Bu noktada finansal sürdürülebilirliğin sağlandığından bahsedilebilir.

Bu durumu projede yönetici konumunda olan bir görüşmeci şu cümleyle ifade etmiştir. *“...Bu yöntem ile ileriye yönelik ödenek oluşturuluyoruz. Zaten bu projeye de*

önceki kentsel dönüşüm çalışmalarından elde edilen finans kaynaklarıyla başladık (G 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E)."

Sosyal aktörler ise hak sahipleri ile görüşmeler esnasında belediyenin teklifleri arasında yapılaşmaya müsait arsalar, daha önceki kentsel dönüşüm projelerinden üretilen kullanıma hazır konutlar ve ticarethanelerin takas veya trampa edilmesi seçeneğinin yanı sıra, hak sahibine gayrimenkulünün bedelini nakit ödeme seçeneği de sunulmasını başarılı bulmuşlardır (G19, G26, G27).

"...Hak sahiplerine takas, trampa, nakit ödeme ve vade farksız 24 ay taksit seçeneği gibi seçeneklerin sunulması gayet güzel... (G 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K)."

Bu durumda, kamu kurumu olan belediye kendi gayrimenkullerini değerlendirmiş olmakta ve hak sahiplerine alternatif seçenekler sunarak da anlaşma sürecine olumlu katkı sağlamaktadır (G6, G18).

Finansman aşamasında genel olarak sosyal aktörler tarafından kendilerine teklif edilen kamulaştırma bedellerini düşük buldukları, idari aktörler tarafından ciddi manada finans desteği sağlayacak bir kamu kurumu olmadığı, profesyonel aktörler tarafından projenin başlangıç aşamasında finans planlamasının yapılmadığı, finansal aktörler tarafından ise ülke genelinde inşaat sektöründe yaşanan durgunluğun projeyi olumsuz yönde etkilediği ifade edilmiştir (G7, G8, G16, G21, G26).

Görüşme yapılan aktörler tarafından finansman aşamasına yönelik ifade edilen en önemli sorun "projenin başından sonuna kadar ki sürece yönelik finans planlamasının yapılmamış olması"dır (G13, G14, G21, G25).

4.3.4. Uygulama Aşamasına Yönelik Değerlendirmeler

Görüşme yapılan kişilere projenin ilk etabının kaç yılda tamamlanacağını düşünüyorsunuz şeklinde soru yöneltilmiştir. Buna göre projenin ilk etabının kısa vadede tamamlanacağı ve diğer etapların da tamamlanma süresinin ilk etabın başarısına bağlı olduğu ifade edilmiştir (G3,G8, G14, G16).

“İşin en zor kısmı hak sahipleriyle anlaşıp yıkımı yapmaktı, bundan sonraki süreç çok daha hızlı ilerler yatırımcı bulma noktasında problem yaşanmazsa 5 yılda bitirilir (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

“Şu anki duruma göre 5-8 yılda tamamlanır diye düşünüyorum (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

Görüşme yapılan kişilere proje ile uygulama arasında fark olmasının beklenip beklenmediği sorulmuştur.

Profesyonel aktörler tarafından, proje alanında yapılacak arkeolojik kazı çalışmalarının projeyi yönlendireceği, bu nedenle mevcut proje ile kazı sonrası şekillenecek proje arasında fark olması ihtimalinin yüksek olduğu ifade edilmiştir (G13, G14, G18).

“Bence kesinlikle değişiklik olur. Bunun nedenlerini; kurulun değişken kararları, hak sahiplerinin yerleşimi, talebe göre değişken fonksiyon çözümlerinin olması ve en önemlisi yeraltı kazı çalışmalarının projeye yön tayin edecek olması olarak gösterebiliriz (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

“Plan fonksiyonları kazılara göre şekillenecek, plan tadilatı yapma ihtimalimiz yüksek (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

Diğer aktörler ise şu şekilde yanıt vermişlerdir;

“Teknik olarak değiştirmemiz gereken bir durum olursa mecbur değişir. Aksi takdirde beğenilmiş bir projeyi aynen uygulamak isteriz (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

“İnşaat şartnamesine bağlı, şartnamede esneklik olursa yapımcı firma en ekonomik olanı seçer ve yapar (G 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E).”

“Projede değişiklik olup olmayacağı konusu bence daha çok belediyenin vereceği bir karar (G 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E).”

Görüşme yapılan kişilere projenin uygulanması için yasal mevzuatın yeterliliği hakkındaki görüşleri sorulmuştur.

Kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik yükünün artmaması için uygulama süreçlerinin hızlı olması gerekmektedir. Uygulama süreci, Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanında da 3.derece arkeolojik sit sınırları içerisinde olması nedeniyle çok yavaş ilerlemektedir, bu durumdaki özel statülü alanlarda kentsel dönüşüm iş ve işlemlerinin uygulanması için öncelik verilmesi gerekmektedir (G8, G10, G11).

“Alanın sit sınırları içerisinde olması yasal işlemlerin hızlı olmasını çok fazla engelliyor. Bu gibi kentsel dönüşüm alanlarında özel hükümler uygulanabilir (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Öte yandan aktör gruplarının tamamında, kentsel dönüşüm faaliyetleri kapsamında yapılan uygulamalar esnasında yasal mevzuatın yeterli olduğuna dair görüş hâkimdir. İdari aktörlerin özellikle ifade ettiklerine göre, kanunlar arasında uyumsuzluklar söz konusudur. Bu uyumsuzlukların sonucunda uygulamayla ilgili nasıl bir yol izleneceği hususu uygulamayı yapacak kurum, kişi veya kuruluşun tasarrufuna bağlıdır. Bu durum ise “uygulamada birlik sağlanmaması” sorununu ortaya çıkarmaktadır (G1, G8, G18, G19, G22, G26).

“Çelişen yerler çok 6306 sayılı kanunda olur denilen konu 4734 ihale kanununda olmaz deniliyor (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

“Kanunlar güçlü fakat çelişkiler var. Örneğin; Ölen bir hak sahibi ile ilgili tapu devir işlemlerinin yapılabilmesi için 6306’da resen veraset ilamı verilir diyor ama maliye normal bir veraset ilamı süreci işletmemizi istiyor. Bu durumda her kişi için ayrı ayrı veraset ilamı çıkarmamız gerekiyor. Dönüşüm projelerinde yüzlerce kez bu işlem yapılmak zorunda. Maliye’nin istediği gibi yaparsak o zaman da başlı başına büyük bir problem ortaya çıkıyor (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Proje sürecinde hukuksal olarak yaşanan bu problemin, kaynak araştırması bölümünde ifade edilen (Yerliyurt, 2008) sorunlardan olduğu tespit edilmiştir (G1, G8,G18).

Görüşme yapılan kişilere projenin uygulama süreçlerinde etkin rol oynayan aktörlerin kimler olduğu sorusu yöneltilmiştir.

Buna göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili uzman personelleri, Meram Belediye Başkanı ve ilgili belediye başkan yardımcısı, Meram Belediyesi Kentsel

Dönüşüm Müdürü ve personelleri, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü ve ilgili personelleri, Konya Büyükşehir Belediyesi ve ilgili personellerinin projede etkin rol oynadıkları tespit edilmiştir (G4, G18, G21).

“Uygulama süreci, yapılacak işlemin yasal zeminine göre ilgili kamu kurumlarıyla Meram Belediyesi arasında yürütülmekte (G 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K).”

“Bu projenin temel uygulayıcısı Meram Belediyesi. Bakanlık projenin teknik ve ekonomik olarak denetimini gerçekleştiriyor (G 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E).”

Görüşme yapılan kişilere projenin uygulama sürecinde karşılaşılan en önemli problemlerin neler olduğu yönünde soru sorulmuştur.

Profesyonel aktörlere göre, uygulama sürecinde zaman yönetiminin planlanmaması en önemli sorun olarak ifade edilmiştir. Proje alanına yönelik Nazım İmar ve Uygulama İmar Planlarının yapılmadan hak sahipleri ile görüşmelere başlanması, mimari projelerin hazırlanmadan mevcut binaların tahliye ve yıkım işlemlerinin gerçekleştirilmesi, proje sürecinin daha uzun süreli ve daha maliyetli olmasına neden olmuştur (G14, G16, G18).

Dönüşümdeki çözümler yerel koşullara ve bölgedeki sorunlara göre değişiklik gösterse de bölgenin uzun süreli ve kapsamlı gelişimini korumak için uygulamalarda zamanlamanın planlanması en büyük zorluklardan biridir (Gittell, 1992).

“Projede zaman planlamasının yapılmaması yapılacak iş ve işlemler arasında koordinasyon eksikliğine sebep olmaktadır. Bu proje için bahsedecek olursak, kazı çalışmaları bitmeden imar planları yapıldı, korunması gereken bir eser bulunduğu zaman o bölgede plan tadilatı yapılması gerekecek, bu durumda zaten uzun sürede onaylanan planda aynı süreçlerden geçip tekrar bürokrasiyle karşı karşıya kalacağız (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

İdari aktörler tarafından problemlerin siyasi çatışmalar olduğu belirtilmiştir. Karar verici nitelikte etkin rol oynayan yöneticiler arasındaki siyasi anlaşmazlıklar proje ile

ilgili süreçlerin yavaşlatılmasına ve objektif olmayan kararların verilmesine neden olmaktadır (G8, G12).

“Kurumlardaki yöneticiler arasındaki kişisel sorunlar nedeniyle bürokratik engeller yaşandı. Bu da proje sürecini uzattı, doğru kararlar verilmemesine neden oldu (G 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E).”

Aktörler arasında yaşanan bu durumunun, kaynak araştırması bölümünde ifade edilen (Ay, 2012) sorunlardan olduğu tespit edilmiştir.

Sosyal aktörler açısından ise, uygulama esnasında hak sahipleri tarafından açılan davalar sonucunda projenin iptali veya yürütmeyi durdurma kararının alınması, büyük oranda uzlaşma sağlanmış olan hak sahiplerinin maddi ve manevi yönden mağduriyetine neden olmaktadır (G25, G26).

“Hak sahiplerinin açmış olduğu davalar projedeki tüm kesimi etkileyen bir sorun olabiliyor (G 25, Sosyal Aktör, İnşaat Mühendisi, 51, E).”

Finansal aktörler konuyla ilgili bilgilerinin olmadığını ifade etmişlerdir.

Görüşme yapılan kişilere projenin uygulama sürecine yönelik olumlu özelliklerin neler olduğu sorulmuştur.

İdari aktörler açısından, hak sahipleri ile anlaşma uzlaşma görüşmelerinin yapıldığı zaman zarfında, önceden yapılan gayrimenkul değer tespitlerindeki bilgiler hak sahipleri tarafından teyit edilmiş, herhangi bir farklılık, hata, uyuşmazlık vs. tespit edilmesi durumunda yetkili kişiler hak sahipleri ile yeniden arazi keşfi yapıp gayrimenkul değerlendirme formu güncellenmiştir. Bu güncelleme işleminin şüphelerin ortadan kaldırılarak yerinde ve anında yapılması hak sahipleri tarafından olumlu şekilde karşılanmış, anlaşma sürecini hızlandırmıştır (G2, G10, G11).

“Değerleme işlemleri esnasında yapılan hataları hak sahipleri tespit ettiği zaman hemen araziye gidip gerekli gözlem ve ölçümleri yapıp gayrimenkul değerlendirme formlarını güncelliyorduk (G 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E).”

Ayrıca, belediye ile anlaşma sağlamış fakat ekonomik imkânsızlık, hastalık, yaşlılık vb. nedenlerden dolayı kendi güçleriyle taşınma işlemlerini gerçekleştiremeyecek

olan hak sahiplerinin eşyalarının taşınması için Meram Belediyesi tarafından işçiler ve kamyonlar görevlendirilerek taşınma işlemleri gerçekleştirilmiştir. Bu durum da sosyal aktörler tarafından başarılı görülen uygulamalarından birisi olarak bahsedilebilir (G20, G26).

“...Kocam olmadığından dolayı gelirimiz çok az ve bize anca yetiyor. Taşınma masrafını karşılayamayacaktım durumumu söyledim, belediye yetkilileri eşyalarımızı taşımamız için kamyon ve işçi gönderdiler. Çok mutlu oldum sağ olsunlar (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

Profesyonel aktörler, alandaki kazı çalışmalarının arkeologlar eşliğinde yapılmasının tarihi yapıları koruma adına başarılı olduğunu ifade etmişlerdir (G7, G16, G18).

“Alandaki kazı işlemleri sırasında arkeologlar hazır bulunuyordu, bu sayede Selçukludan kalma bir su kanalı, bir binanın bodrum temelini hemen dibinde bulundu (G 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K).”

Görüşme yapılan kişilere projenin uygulanmasının kente nasıl katkı sağlayacağı yönünde soru sorulmuştur.

Bu konuda aktör gruplarının ortak görüşü hâkimdir. Alanın kentin turizm aksında olmasından dolayı proje sonrası bölgedeki turizm ve ticaret faaliyetlerinin artacağı, bölgedeki sosyal ihtiyaçların karşılayacağı, bölgenin ihtiyacını karşılayacak aktif yeşil alan eksikliğinin giderileceği, alanı kullanan bireylerde kentsel bellek oluşturacağı belirtilmiştir (G4, G14, G19, G21, G27).

“Proje alanın kent merkezinde olması, burada yapılacak projeyi önemli kılıyor. Başarılı olunması durumunda bölgedeki ticaret ve turizmi canlandırarak, yaşam kalitesi de artacaktır (G 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E).”

“Buradaki binaların sadece yıkılması bile fayda sağladı. İşlenen suçlar azaldı (G 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K).”

Görüşme yapılan kişilere proje sürecinde karşılaşılan problemlerin çözümünün ne ile mümkün olduğu yönünde soru sorulmuştur.

Finansal aktörler açısından ekonomik güçlenme, sosyal aktörler açısından halkın bilinçlenmesi ve idari aktörler açısından kanunlarda düzenleme yapılması ile mümkün olabileceği yönünde görüşler bildirilmiştir. Profesyonel aktörler ise katılım politikası ile hareket etmenin önemli olduğunu ifade etmişlerdir (G1, G9, G13, G20, G21, G22).

“Kanunlardaki karmaşa işi bazen çıkmaz noktalara getiriyor. Yoruma açık noktaların olmaması lazım (G 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K).”

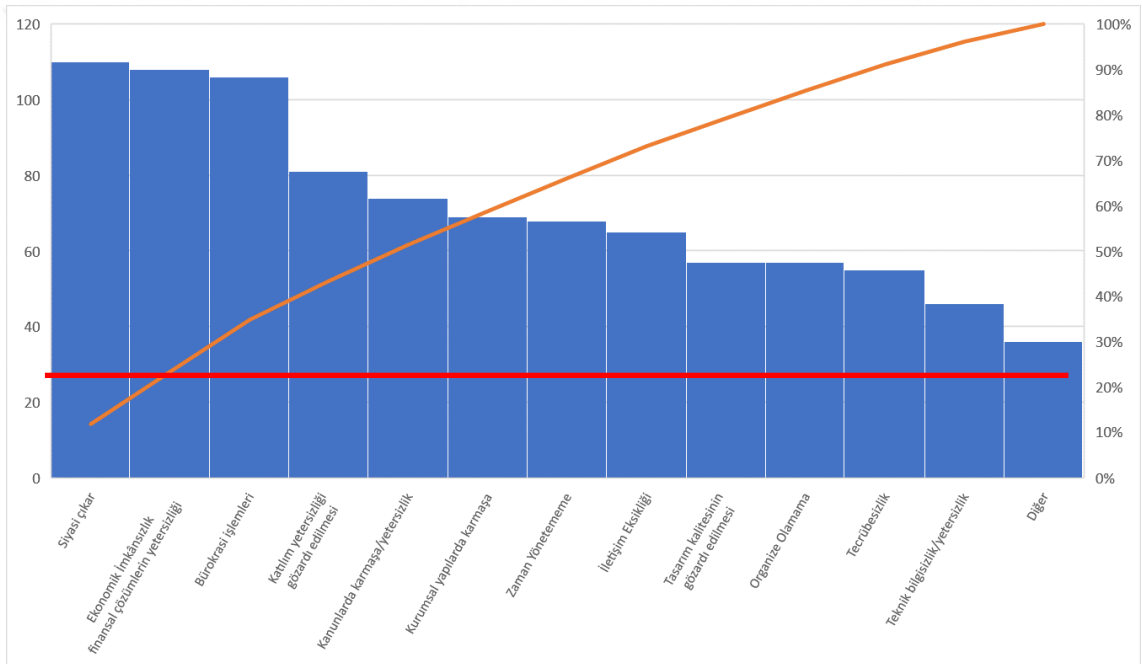
“...ekonomik gücünüz ne kadarsa işler o kadar kolay ilerliyor, kentsel dönüşümde de büyük kamulaştırma maliyetleri söz konusu o nedenle ekonomik güç burada çok önemli... (G 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E).”

“Projenin her sürecinde çeşitli temsilcilerden katılım olması gerekiyor, aksi takdirde sadece bu işten para kazananlar mutlu oluyor (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

“ ...halk hep kendi çıkarını düşünüyor, park okul vs. yapılmasından ziyade bir daire daha almayı tercih ediyorlar, ee kimse vermezse parkı okulu kimin arsasına yapacaklar... Bu yüzden halkı bilinçlenmesi lazım (G 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E).”

Görüşme yapılan kişilere proje sürecinde yaşanan en önemli sorunların neler olduğu yönünde soru yöneltilmiş, muhtemel cevap seçenekleri sunulmuş ve bu seçeneklerin 1 ile 5 arasında (en önemli sorun:5, en önemsiz sorun: 1) değerlendirilmesi istenilmiştir. Buna göre verilen puanlar aşağıdaki gibidir.

Yapılan Pareto analizinde, yatay eksenle sorunlar, sol dikey eksenle sorunların büyüklük değeri, sağ dikey eksenle ise sorunların büyüklük değerlerinin en büyükten en küçüğe doğru kümülatif yüzde toplamı yer almaktadır. Bu analiz yönteminde belirtildiği gibi sonuçların %80'ini sebeplerin %20'si oluşturmaktadır. Bu durumda Şükran Mahallesi Afet Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi sürecinde yaşanan sorunların %20'si, süreçte yaşanan problemlerin %80'ine karşılık gelmektedir. Şekil 4.38'de görülen Pareto eğrisinde %20'lik dilimi siyasi çıkar ve ekonomik imkânsızlık/finansal çözümlerin yetersizliği seçenekleri oluşturmaktadır. Bu durumda proje sürecinde yaşanan sorunların %80'i siyasi çıkar ve ekonomik imkânsızlık/ finansal çözümlerin yetersizliği olduğu ortaya çıkmaktadır. Söz konusu sorunlar proje sürecinin en önemli sorunlarıdır.

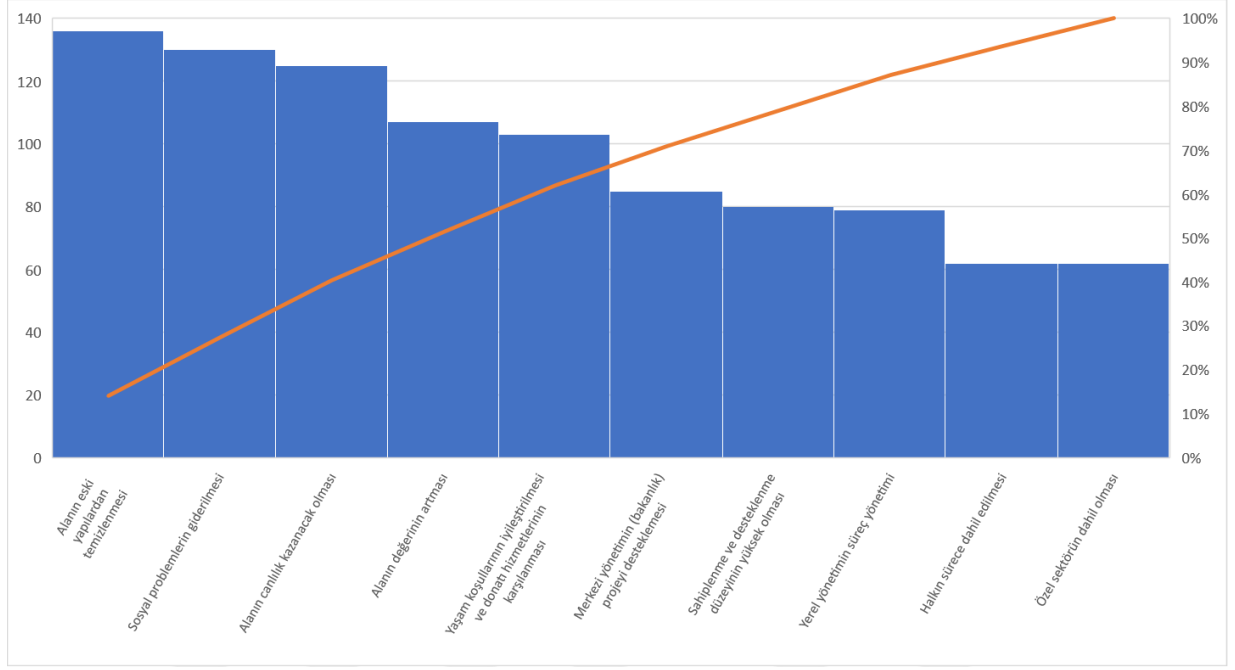


Şekil 4.38. Projede yaşanan en önemli problemlere yönelik puanlar ve Pareto eğrisi

Verilen yanıtlar incelendiğinde, idari ve profesyonel aktörlerin siyasi çıkar, finansal ve sosyal aktörlerin ekonomik imkânsızlık/ finansal çözümlerin yetersizliği, yönünde yoğunlaştıkları görülmektedir.

Görüşme yapılan kişilere projenin olumlu yönlerinin neler olduğu yönünde soru yöneltilmiş, muhtemel cevap seçenekleri sunulmuş ve bu seçeneklerin 1 ile 5 arasında (en olumlu durum:5, en olumsuz durum: 1) değerlendirilmesi istenilmiştir.

Proje alanının eski yapılardan temizlenmesi, sosyal problemlerin giderilmesi, seçeneklerinin Pareto eğrisinin %20'lik dilimine isabet ettiği görülmektedir (Şekil 4.39). Pareto analizine göre proje alanının eski yapılardan temizlenmesi ve sosyal problemlerin giderilmesi projenin olumlu yönlerinin %80'ini oluşturmaktadır.



Şekil 4.39. Projenin olumlu yönlerine yönelik puanlar ve Pareto eğrisi

Verilen yanıtlar incelendiğinde, profesyonel ve idari aktörlerin proje alanının temizlenmesi, sosyal aktörlerin sosyal problemlerin giderilmesi finansal aktörlerin ise alanın değerinin artması yönünde yoğunlaştıkları görülmektedir.

Görüşme yapılan kişilere proje hakkında düşünceleriniz-söylemek istedikleriniz nelerdir şeklinde soru yöneltilmiştir.

Buna göre aktörlerden birisi soruya şu şekilde yanıt vermiştir. *“Hayata dokunan, insana dokunan proje olduğunu ve Konya'nın gelecekteki kültür yolu projesinin başlangıcı olacağını düşünüyorum. Dışı güzel olacak içi fonksiyonel olacak. Ekonomik temelli proje tasarımı olmalı. Arsa sahipleri orada kalmamalıydı zaten değeri düşüren onlar. Onlar için küçük dükkânlar oluşturmak zorunda kalmamız bize ayak bağı oluşturacak. Kömürcünün yanına elit bir kafe mi açılacak. Hakları verilsin ama orada olmasınlar. Hak sahiplerini ödüllendirmiş olduk. Yarışma yapılmamalı yarışmalar sosyal alanlarda olur. Az kişi olacak ehil kişi olacak. Başlangıç aşamasından beri yıkım,*

planlama, projelendirme aynı masaya oturmalıydı zaman yönetimi açısından bu gerekliydi (G 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K).”

Projenin uygulama aşamasında idari aktörler diğer aktörlere göre daha çok sorun yaşamaktadır. Bu süreçte en etkin olan aktör grubu idari aktörlerdir. İdari aktörlerin daha fazla sorun yaşaması, bu süreçteki etkinliği ile ilişkilendirilebilir. Ayrıca uygulama aşamasında en etkin olmayan aktörler ise sosyal aktörlerdir. Bu durum da uygulayıcıların katılım konusundaki politikası sonucu ortaya çıkmaktadır (G2, G9).

Görüşme yapılan aktörler tarafından uygulama aşamasına yönelik en önemli sorun projenin zaman ve iş planlamasının yapılmamasıdır (Uygulama imar planları ve mimari projeler tamamlanmadan yıkım işlemlerine geçilmesi maddi kayıplara neden olmuştur) (G8, G16, G19).

4.4. Bölüm Sonucu ve Tartışmalar

Başlangıç aşamasına yönelik sorularda; profesyonel ve sosyal aktörlerin sorunları idari ve finansal aktörlerin ise olumlu değerlendirmelerinin daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Projenin başlangıç aşamasında uygulanan yöntemlerin teknik ve sosyal açıdan zayıf kaldığı ifade edilebilir. Profesyonel aktörler tarafından ifade edilen, başlangıç aşamasında sivil toplum kuruluşları, meslek odaları, hak sahipleri vb. temsilcilerin görüşlerinin alınmaması bu durumun nedenlerindedir. Sosyal aktörler de projenin bu aşamasında söz sahibi olmadıkları için bu durumu sorun olarak ifade etmişlerdir. Ayrıca başlangıç aşamasında finansal yönden başarılı olunduğu, süreç yönetiminin de idareciler tarafından başarılı bir şekilde yönetildiği söylenilebilir.

Planlama aşamasına yönelik sorularda; idari ve finansal aktörlerin olumlu, profesyonel ve sosyal aktörlerin ise olumsuz değerlendirmeleri daha fazladır. Planlama çalışmalarında katılım politikasının izlenilmemesi profesyonel ve sosyal aktörler tarafından temel sorunlar değerlendirmelere neden olmuştur. Ayrıca proje alanının planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanması ile merkezi yönetimin desteğini alması idari aktörler tarafından olumlu değerlendirilmiştir.

Finansman aşamasında yönelik sorularda; profesyonel, idari ve finansal aktörlerin değerlendirmeleri olumludur. Projenin daha sonraki kentsel dönüşüm projelerine finans kaynağı oluşturacak olması bu olumlu değerlendirmelerden birisidir. Sosyal aktörlerin ise

sorunları daha çoktur. Bunun nedenleri olarak hak sahiplerine ödenen kamulaştırma bedellerinin beklentinin altında olması ve yeni projeden verilen inşaat alanının birim m² bedellerinin yüksek olması olarak gösterilebilir.

Uygulama aşamasına yönelik sorularda; profesyonel, idari, finansal ve sosyal aktörler tarafından yapılan değerlendirmeler olumludur. Projenin bu aşamada başarılı olduğu ifade edilebilir. Bunun nedenleri sosyal anlamda hassas davranarak -mağdur etmeden, rıza yolu ile – anlaşma uzlaşma çalışmalarını yürütülmesi, ekonomik imkânı olmayanlara taşıma hizmeti verilmesi, anlaşmalar esnasında hak sahiplerine çeşitli seçenekler sunulması, yıkım işlemleri esnasında yeterli güvenlik önlemlerinin alınması ve yıkım işlemleri sırasında sulama tankeri kullanarak toz kirliliğinin önüne geçilmesi, yıkılan binalardan kalan molozların geri dönüştürülerek yol ve dolgu toprağı haline getirilip geri dönüştürülmesi gibi uygulamalar gösterilebilir. Proje alanında tarihi yapıların var olması nedeniyle resmi işlemlerde yaşanan bürokrasinin sonucu olarak alanda yapılacak faaliyetlerin yavaşlatılması veya yaptırılmaması uygulama sürecindeki önemli problemlerden birisidir.

Görüşme yapılan aktörlerin vermiş olduğu yanıtlar proje aşamaları ve aktör gruplarına göre sınıflandırılmıştır (Şekil 4.40).

	BAŞLANGIÇ AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR		PLANLAMA AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR		FİNANSMAN AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR		UYGULAMA AŞAMASINA YÖNELİK SORULAR	
	Olumlu Değerlendirmeler	Olumsuz Değerlendirmeler	Olumlu Değerlendirmeler	Olumsuz Değerlendirmeler	Olumlu Değerlendirmeler	Olumsuz Değerlendirmeler	Olumlu Değerlendirmeler	Olumsuz Değerlendirmeler
PROFESYONEL AKTÖRLER	şehircilik açısından gerekli görülmesi	alanında uzman kişilerden görüş alınmaması	bütüncül planlama	katılım eksikliği	daha önceki kentsel dönüşüm projelerinde üretilen konutların kullanılması	projenin her sürece ait finansal planlamasının yapılmaması	hak sahiplerine kamulaştırma bedeli, takas, trampa seçeneklerinin sunulması	proje ile uygulama arasında fark olacak olması
	yeterli araştırma yapılması		fonksiyon esnekliği stratejisi				etaplar halinde uygulama yapılması	
İDARİ AKTÖRLER	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın mali ve siyasi desteğinin olması	Konya Büyükşehir Belediyesi'nin projeye destek vermemesi	nazım ve uygulama imar planlarının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanması	siyasi çatışmalar nedeniyle ortaya çıkan bürokratik engeller	bakanlığın projeye kaynak aktarması	ülkede bulunan ekonomik problemlerin inşaat sektörüne yansımaları	kentsel dönüşüm ofisinin proje alanına yakın olması	kurumlardaki yöneticiler arasındaki iletişimsizlik, önyargı, çatışma vs.
	özel sektörden profesyonel destek alınması		uzun vadede getiri sağlayacak olan plan fonksiyonu				gayrimenkul değerlemelerinin anlık güncellenebilmesi	uygulamaya dayanak olan farklı kanunlardaki gelişmeler
FİNANSAL AKTÖRLER	gayrimenkul değerlerinde artış	değerleme işlemlerindeki rayiç bedellerin düşük belirlenmesi	uzun vadede getiri sağlayacak olan plan fonksiyonu	-	ticari faaliyetlerin artacak olması	elde edilecek gelirin eşit oranda dağılmayacak olması	Meram Belediyesi'nin konut, arsa ve dükkanları trampa işlemlerinde kullanarak finans kaynağı oluşturması	uygulamaya yönelik finansman etaplaması yapılmaması
						ayrı ayrı finansman çözümlerinin yapılmaması	yıkım işlemlerinin toplu olarak yapılması (kira yardımlarının toplam maliyetini düşürmüştür)	
SOSYAL AKTÖRLER	alana yönelik anket çalışmalarının yapılması	yeterli bilgilendirme yapılmaması	aktif yeşil alan miktarının artırılması	sosyal aktörlerin plan sürecine dahil edilmemesi	kira yardımı yapılması	kamulaştırma bedellerinin beklentinin altında olması	imkanı olmayanlara taşınma yardımı yapılması	mahalle sakinlerinin başka bölgelere aktarılması
		hak sahiplerinin fikirleri ve talepleri toplanmaması			kamulaştırma bedellerinin hızlı ödenmesi	yeni projeden verilen gayrimenkullerin birim m ² fiyatlarının yüksek olması	Meram Belediyesi'nin haksahipleriyle rızaen anlaşma yoluna gitmesi	yeni projedeki konutların satılmaması

Şekil 4.40. Proje aşamaları ve aktör sınıflarına göre olumlu ve olumsuz değerlendirmeler

Profesyonel aktörlerin sorunları; alanında uzman kişilerden görüş alınmaması, katılım eksikliği, projenin her sürece ait finansal planlamasının yapılmaması, proje ile uygulama arasında fark olacak olması ve hak sahipleriyle anlaşma işlemlerine erken başlanması olarak sıralanabilir.

Sosyal aktörlerin sorunları; yeterli bilgilendirme yapılmaması, hak sahiplerinin fikirleri ve talepleri toplanmaması, sosyal aktörlerin plan sürecine dâhil edilmemesi,

kamulaştırma bedellerinin beklentinin altında olması, yeni projeden verilen gayrimenkullerin birim m² fiyatlarının yüksek olması, mahalle sakinlerinin başka bölgelere aktarılması ve yeni projedeki konutların satılmaması olarak sıralanabilir.

İdari aktörlerin sorunları; Konya Büyükşehir Belediyesi'nin projeye destek vermemesi, siyasi çatışmalar nedeniyle ortaya çıkan bürokratik engeller, ülkede bulunan ekonomik problemlerin inşaat sektörüne yansımaları, kurumlardaki yöneticiler arasındaki iletişimsizlik, önyargı, çatışma vb., uygulamaya dayanak olan farklı kanunlardaki çelişkiler ve açılan davaların yol kat etmiş projeyi durdurması veya yavaşlatması olarak sıralanabilir.

Finansal aktörlerin sorunları ise; değerlendirme işlemlerindeki rayiç bedellerin düşük belirlenmesi, elde edilecek gelirin eşit oranda dağıtılmayacak olması, ayrı ayrı finansman çözümlerinin yapılmaması ve uygulamaya yönelik finansman etaplama yapılmaması olarak sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm sürecinde özellikle 1980'lerden sonra kabul edilen katılımcı politika çerçevesinde çok çeşitli aktörler yer alır. Merkezi yönetim, kamu sektörü, özel sektör, yerel yönetim, yerel halk ve sivil toplum kuruluşları yer aldığı belirtilmektedir. Öte yandan aslında kentsel dönüşüm projeleri çok daha geniş uluslararası kaynaklar desteğiyle de gerçekleştirilebilmektedir. Çünkü uluslararası finans kaynaklarından sağlanan gelirler kentlerin geleceğini yönlendirebilecek düzeyde belirleyici olabilmektedir (Sönmez, 2005).

Dönüşüm alanlarında alınacak olan kararlar ve bu kararlara göre oluşturulacak olan stratejiler, toplumsal ve yerel özellikler ile sıkı bir ilişki içinde bulunmaktadır. Yerel halkın yöreden hoşnutluğu, gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, gelenekleri ve görenekleri, ekonomik durumu, bilinçlilik düzeyi, kültürel özellikleri, kullanıcı türünün çeşitliliği vb. kentsel dönüşüm sürecinin başından sonuna kadar dönüşüm alanında alınacak kararları yönlendirir, biçimlendirir ve etkiler. Proje alanının yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı ve alana yapılacak yapıların niteliği, kapasitesi, doğrudan halkın öncelikleri ve nitelikleri ile ilgilidir (Özden, 2004).

Kentsel dönüşümü konu alan yasal düzenlemeler, kentsel dönüşüme konu olacak yerlerin ve bu yerlerde uygulanacak usulün tespiti İdare tarafından yapılmasını öngörmektedir. Böylelikle, idare kentsel dönüşüm uygulamalarında belli bir serbesti

alanına sahip olmaktadır ki, bu durum ilgili idarelerin kentsel dönüşüm uygulamalarında takdir yetkisine sahip olduğunu göstermektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında ilgili idarelere takdir yetkisi verilmesi bir gerekliliktir, dinamik bir yapıya sahip olan kentlerin her geçen gün değişen ihtiyaçlarının önceden öngörülememesi nedeniyle, bu ihtiyaçların nasıl karşılanacağını ilgili kanunlarda tam anlamıyla öngörülmesi mümkün değildir. Ancak, idareye verilen bu yetkiler kontrolsüz ve sınırsız olarak kullanılmamalıdır. Takdir yetkisi, kamu yararının sağlanmasına ek olarak, şehircilik ve planlama ilkeleri ve bu yetkiyi veren yasal düzenlemelerdeki amacın gerçekleştirilmesi ile sınırlı olmaktadır (Üstün, 2009).

Kentsel dönüşüm amacıyla yapılan arazi uygulamalarında genellikle yetkililerin belirledikleri bedeller, arazi sahipleri tarafından yeterli görülmemekte olup, bu konuda uyuşmazlıklar yaşanabilmektedir. Diğer taraftan üretilen arazilerin yerleşim beldelerine uzak oluşu da tepki gören konular arasında yer almaktadır (Ay, 2012).

Planlanan sürede tamamlanamayan işlerin maliyeti uzadığı gibi, projenin yaşama geçirilmesiyle elde edilecek yararların da gecikmesi sonucu maddi zararlar ortaya çıkabilir. Bu nedenle kamuda proje sürecinin yönetiminin etkinliğini sağlamak için hem proje dış destekçilerinin hem de kamu yöneticilerinin zamanı etkili kullanma konusunda hassasiyet ve özen göstermeleri gerekmektedir (Yurtcan, 2008).

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projelerinde,

Yönetimsel açıdan söz sahibi olan yerel yönetimlerin, kentsel dönüşüm projesinde rol oynayan diğer aktör ve aktör gruplarını örgütlemesi ve kentsel dönüşüm sürecine aktif şekilde katılmalarının sağlanması, projeyi başarıya taşıyan önemli etkenlerden birisidir. (Özden, 2006). Bu bağlamda, Konya ili Şükran Mahallesi Afet Riskli Alanı kentsel dönüşüm projesinde yerel yönetimin karar verici aktör olarak yer aldığı görülmektedir. Proje ile ilgili hukuksal anlamda tam yetkili olan merkezi yönetimin, yerel yönetimdeki siyasi (başkan, başkan yardımcıları, müdürler) ve dönüşüme aktif olarak katılan profesyonel aktörler (şehir plancıları) tarafından yönlendirildiğinden bahsedilebilir. Bu durum Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarında, merkezi yönetim kontrolünde olan kentsel dönüşüm ile ilgili bazı hususlarda (planlama, mimarlık, kentsel tasarım, mali destek vb.), yerel yönetimlerin merkezi yönetimler üzerinde kurduğu siyasi baskı ile yönlendirildiğini göstermektedir.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu bölümde, kaynak araştırması ve alan çalışması bölümlerinde elde edilen verilere yönelik değerlendirmeler ve öneriler bulunmaktadır.

5.1. Sonuçlar

Kentsel dönüşümün gündeme geldiği günden beri kavramsal yapısının, yöntemlerinin, içeriğinin ve kapsamının gündemdeki problemlere göre sürekli değişim içerisinde olduğu ifade edilebilir.

Tez kapsamında yapılan literatür araştırmaları, kentsel dönüşümün, bir vizyon, strateji ve program ile birlikte sosyal, fiziksel, çevresel, ekonomik ve hukuksal yönleri de ele alınarak gerçekleştirilmesi gerektiğini göstermektedir.

Literatürde, bir kentsel dönüşüm projesinin başlangıç, planlama, finansman ve uygulama olarak dört aşamada gerçekleştiği ve bu aşamalarda çeşitli aktörler yer aldığı ifade edilmektedir. Bu aktörlerin profesyonel, idari, finansal ve sosyal aktörler olarak sınıflandırıldığı görülmektedir.

Bir kentsel dönüşüm projesini başarıya götüren en önemli etkenlerden birisi aktörlerdir. Aktörlerin ve aktör gruplarının doğru tanımlanması, aktörler arası ilişkilerin doğru yönetilmesi, koordinasyonlarının sağlanması proje sürecinin tamamını etkilemektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başlangıç, planlama, finansman ve uygulama aşamalarında profesyonel aktörler, idari aktörler, finansal aktörler ve sosyal aktörler bir araya gelmektedir. Çok aktörlü bu durum kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısını ortaya koymaktadır.

Dünyadaki ve Türkiye'deki kentsel dönüşüm örnekleri araştırıldığında, her kentsel dönüşüm projesinin kendi kimliğinin olduğu görülebilir. Proje alanının niteliği, kapsamı, büyüklüğü, amacı, tarihi, fiziksel yapısı, sosyal yapısı, siyasal yapısı vb. durumlar, yapılacak olan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yöntemi, aktörleri, tamamlanma süresi ve ekonomik büyüklüğü gibi sonuçları şekillendirmektedir.

Tez çalışması, aktörler perspektifinden kentsel dönüşüm sürecine yönelik sorunların neler olduğunu belirlemeyi amaçlamıştır. Bu kapsamda, aktörlerin oldukça fazla olduğu, diğer dönüşüm projelerine göre daha karmaşık bir sürece sahip olan Konya ili Meram İlçesi Afet Riski Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi'nde alan çalışması yapılmıştır.

Görüşme yapılan aktörler, literatür taramasında ifade edildiği şekilde idari aktörler, finansal aktörler, sosyal aktörler ve profesyonel aktörler olarak sınıflandırılmış ve bu görüşmelerden alınan yanıtlar aktör grupları özelinde değerlendirilmiştir.

Yapılan derinlemesine görüşmelerde, profesyonel aktörler *siyasi çıkar*, idari aktörler *kanunlarda kargaşa ve yetkisizlik*, finansal aktörler *ekonomik imkânsızlıklar/finansman yetersizliği* ve sosyal aktörler *katılım politikasının izlenilmemesi* ile ilgili sorunlarla karşılaştıklarını ifade etmişlerdir.

Projede idari aktörler en aktif, sosyal aktörler ise en pasif şekilde rol almışlardır. En fazla sorunla karşılaşanlar ise profesyonel aktörlerdir.

Sorunların çözümüne yönelik olarak profesyonel aktörler, *projelerin siyasi çıkarlara fırsat vermemesi için kontrol mekanizmasının güçlendirilmesi gerektiğini*, idari aktörler, *kanunlarda iyileştirilme yapılması gerektiğini*, finansal aktörler, *projenin başlangıcından sonuna kadar finans planlamasının yapılması gerektiğini*, sosyal aktörler ise *projenin her aşamasında katılım sağlanması gerektiğini* ifade etmişlerdir.

Görüşme yapılan aktörler tarafından, projenin başlangıç aşamasında *projenin şekillenmesine yönelik katılım ortamının oluşturulmamış olması*, planlama aşamasında *planlama sürecinin sadece idari aktörler tarafından yönetilmesi*, finansman aşamasında *projenin başından sonuna kadar ki sürece yönelik finans planlamasının yapılmamış olması* ve uygulama aşamasında *proje ile ilgili zaman planlamasının yapılmaması* en önemli sorunlar olarak ifade edilmiştir.

Tezin başlangıcında oluşturan hipotezler;

Hipotez 1: Kentsel dönüşüm sürecinde her aktör etkin olarak rol alamamaktadır.

Yapılan derinlemesine görüşmelerde, sosyal aktörlerin özellikle başlangıç ve planlama aşamalarında etkin olmadıkları tespit edilmiştir. Bu durumda hipotez 1 doğrulanmıştır.

Hipotez 2: Kentsel dönüşüm sürecinde idari ve finansal aktörler söz sahibi olmaktadır.

Yapılan derinlemesine görüşmelerde, sosyal aktörlerin başlangıç ve planlama ve uygulama aşamasında, profesyonel aktörlerin ise planlama aşamasında etkin olmadıkları, idari aktörlerin başlangıç ve planlama aşamasında, finansal aktörlerin ise finansman ve uygulama aşamasında söz sahibi oldukları tespit edilmiştir. Bu durumda hipotez 2 doğrulanmıştır.

Hipotez 3: Kentsel dönüşüm projelerinde en çok karşılaşılan problemler uygulama ve finansman aşamalarında yoğunlaşmaktadır.

Yapılan derinlemesine görüşmelerde, aktörler projenin başlangıç aşamasında siyasi çıkarlardan dolayı ortaya çıkan sorunları en çok sorun çıkan aşama olarak ifade etmişlerdir. Bu durumda hipotez 3 doğrulanmamıştır.

Dönüşüm Meram Projesinde başlangıç aşamasında idari aktörler, finansal, profesyonel ve sosyal aktörlere göre daha fazla ön plana çıkmaktadır. Bunun nedeni, yapılacak olan projenin temel politikaları ve uygulama yöntemlerinin idari aktörler tarafından belirlenmesidir. İdari aktörlerin bu aşamada verdikleri kararlar proje sürecinin tamamını doğrudan etkilemektedir. Planlama aşamasında ise, profesyonel aktörler etkin rol oynamaktadır. Proje alanına yönelik yapılan planlama çalışmalarının niteliği, doğru verilerin toplanması, analizlerin yapılması ve bu analizlere göre uygulama stratejilerinin belirlenmesi profesyonel aktörlerin görevlerindedir. Finansman aşamasında, projenin kamulaştırma maliyeti, yıkım-yapım maliyetleri, hizmet alımı gibi giderlerinin karşılanması için finansal aktörler etkin rol oynamaktadır. Uygulama aşamasında ise, idari ve sosyal aktörler etkin rol oynamaktadır. İdareciler tarafından belirlenmiş politikaların sosyal aktörler ile etkileşim içerisinde olarak uygulanması sosyal aktörlerin de uygulama sürecinde etkin rol aldığını göstermektedir.

Tez çalışması, kentsel dönüşüm projelerinde aktörlerin karşılaşmış oldukları sorunları dört temel aşamada (başlangıç, planlama, finansman, uygulama) gruplandırarak ortaya koymuştur. Bu sorunların ortaya koyulması, kentsel dönüşüm projelerinin politikaları, zaman planlaması, uygulama yöntemleri gibi konularda yeni yöntemlerin geliştirilip daha nitelikli projelerin üretilmesi bakımından katkı sağlamıştır.

5.2. Öneriler

Kentsel dönüşümde genel olarak hukuksal açıdan, parçalı düzenlemeler yaparak sadece günübürlük sorunların çözümüne yönelik olan bir yasa yerine, tek bir kanun bütünlüğü altında uygulanabilir çözümler üretilmelidir.

Ayrıca kentsel dönüşüm süreçlerinde, yerel yönetimlerin teknik personel kapasitelerinin düşük olduğu ifade edilebilir. Merkezi yönetim tarafından, kentsel dönüşüm yapılacak alanlara yönelik plan-proje hazırlanması sürecinde, yerel yönetimlerdeki teknik personele rehber olacak yazılı-görsel eğitimler verilmelidir.

Dönüşüm Meram Projesinde; derinlemesine görüşmelerde tespit edilen profesyonel aktörlerin projedeki katılımı sorununa yönelik olarak, idari aktörler katılım konusunu iki şekilde ele almalıdırlar. İlk olarak yönetim, karar verme, ekonomik planlama (idareciler arasında) ikinci olarak ise; proje sürecinde katılımdır (hak sahipleri, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler, meslek odaları, çeşitli temsilciler arasında). Bu sayede hem projeden etkilenenler hem de projede karar verenler fikir birliği ile hareket edebilmektedirler.

Görüşmelerde projedeki profesyonel aktörlerin ifade ettiği siyasi çıkardan kaynaklı problemlerin önüne geçilebilmesi için kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrasında bağımsız kontrol mekanizmasının geliştirilmesi veya yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Projenin üçüncü kişiler tarafından denetlenmesi, gerekliliğinin sorgulanması siyasi çıkar amaçlı üretilmiş bir proje olmasını engelleyeceği ifade edilebilir.

İdari aktörlerin ifade ettiği kanunlardaki kargaşa ve çatışmazlıklarla ilgili olarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'da belirtilen riskli ve rezerv yapı alanlarına yönelik resmi işlemlerde söz konusu alanlara

öncelik sırası verilmesiyle işlemler hızlı bir şekilde yapılabilir. Bu durumda sosyal ve finansal açıdan fayda sağlanacağı ifade edilebilir.

Finansal aktörlerin belirtmiş oldukları finans planlamasının yapılmaması ile ilgili olarak; projenin başlangıcından sonuna kadar finans planlamalarının yapılması gerekmektedir. Alana yönelik yapılan araştırmaların maliyeti, kamulaştırma maliyeti, alandaki yapıların yıkım maliyeti, hafriyatların taşınma maliyeti, hazırlanan projeye göre yapılacak olan inşaatın maliyeti başlıca temel giderler olarak hesaplanmalı ve buna göre finans planlaması yapılmalıdır.

Sosyal aktörlerin proje sürecine dâhil olması için ise özellikle idari aktörlerin proje süresince belirleyeceği politikada katılım konusu göz ardı edilmemeli bu durumun projenin başarısını etkileyecek bir durum olduğu unutulmamalıdır. Katılım politikasından hareketle ne kadar aktör bir araya gelir, ne kadar farklı görüş ve önerilerin ifade edilmesine imkân tanınırsa o kadar çok adil, demokratik ve akılcı uygulamadan bahsedilebilir.

Tez çalışmasında, Dönüşüm Meram Projesinin başarıya ulaşabilmesi için katılım politikasının izlenilmesi, planlama aşamasında çıkarılardan çok planlama ilke ve esaslarına uygun kararlar verilmesi, plan sürecinde katılım ortamı oluşturarak fikir birliğine veya çokluğuna varılması, projelerin finans ve zaman programlanmasının yapılması ve gerektiği vurgulanmıştır.

Bu tez, kentsel dönüşüm projelerinin Dünya ve Türkiye'deki örneklerinin incelenmesi ve Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki sorunların değerlendirilmesi bakımından önem taşımaktadır.

KAYNAKLAR

- Adair, A. ve ark., 1996, Regeneration processes in Northern Ireland: The public sector and partnership structures, *European Planning Studies*, 4,5, Academic Search Premier, Carfax Publishing, UK.
- Akıncı, M., 2007, İdare, İnsan Hakları ve Planlama Hukuku, *Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2.
- Akkar. Z. M., 2006, Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, *Planlama*, 2, 29-38.
- Alp, İ., 2005, kentsel dönüşüm-kentsel mekanın yeniden üretilmesi sürecinde yönetim ve uygulama araçları, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul.
- Amirtahmasebi, R., ve ark., 2016, Regenerating urban land: A practitioner's guide to leveraging private investment, The World Bank, 228.
- Aşık, R., 2007, Kentsel dönüşüme aktörlerin bakışı: Zeytinburnu pilot projesi örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 11-12.
- Ataöv, A., ve Osmay, S., 2007, Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, *Yüksek Lisans Tezi*, Metu Jfa, 2, 57.
- Atik, M., 2014, Kentsel yaşam kalitesi ve kent kimliği bağlamında İstanbul'daki yenileme uygulamaları üzerine bir değerlendirme; Sulukule örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Bahçeşehir Üniversitesi.
- Ay, V., 2012, Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinde uygulama sorunları ve bayrampaşa örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul, 64.
- Aydın, A. H. ve Çamur, Ö., 2016, Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro, *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6 (1), 53-68.
- Aydınlı, H. İ. ve Kaya, A., 2013, Yargı kararları örnekleri ile Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları, *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15 (2), 449-468.
- Ayseli, F., 2010, Yerinde kentsel dönüşüm için sivil yerel aktörlerin güçlendirilmesi: Fener-Balat örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, 35-36.
- Bal, Ö. H., 2008, İzmir'de kentsel dönüşüm sürecinin İzmir-Cennetçeşme mahallesi üzerinden irdelenmesi, *Yüksek Lisans Tezi*, DEÜ Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Bethlehem, L., 2014, Urban regeneration in Johannesburg, Some thoughts from the inner city.
- Bilen, Ö. H., 2013, Türkiye’de kentsel dönüşüm, Avrupa örnekleri ile kentsel dönüşümün gelişimi: Ayazma-Tepeüstü örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Binici, P., 2018, Kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarında mekan ve aktörler Arası ilişkiler, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi, İstanbul, 71-72.
- Burocco, L., 2014, People's place in the world class city: the case of Braamfontein's inner city regeneration project.
- Busquets, J., 2005, Barcelona: The urban evolution of a compact city, Italy, Actar D.
- Casanovas, X., 2007, Rehabilitation and social action in Mediterranean old cities: reuse of traditional architecture and social topics on an urban scale: Barcelona Old City, Ciutat Vella, *Human Settlements and Socio-Cultural Environment*, 60, 73.
- Chan, A., 2011, Real estate development a chinese way masterplanned urban redevelopment, Shui on Group Limited Cooperation, Los Angeles.
- Couch, C. ve Fraser, C., 2003, Introduction: the European context and theoretical framework, *Urban regeneration in Europe*, 1-16.
- Çaçtaş, E., 2014, Kentsel dönüşüm çalışmaları sürecinde yaşanan proje yönetimi sorunları: Küçükçekmece örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Bahçeşehir Üniversitesi, İstanbul.
- Davenport, T., 2009, Liverpool regeneration of a city centre, *BDP*, 33.
- Demirtaş, Y. ve Egin, İ., 2006, Bir kentsel yenileme deneyimi: Barselona, *Planlama Dergisi*, 155.
- Demirsoy, M. S., 2006, Kentsel dönüşüm projelerinin kent kimliği üzerindeki etkisi: Lübnan-Beyrut-Solidere kentsel dönüşüm projesi örnek alan incelemesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, İstanbul.
- Donnison, D., 1993, Agenda for the future, *Campell McConnell, Trickle Down on Bubble Up*.
- Eraslan, İ. G., 2007, Yönetim mekanizmalarının kentsel dönüşüm algısı ve uygulamaları üzerindeki etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye örnekleri, *Yüksek Lisans Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, 69.

- Erden, Y. D., 2003, Kentsel yenileşmede bir araç olarak kentsel dönüşüm projeleri, *Doktora Tezi*, MSÜ., FBE., İstanbul.
- Eren, F., 2006, Kentsel dönüşümlerde kamu-özel ortaklıkları ve özel girişiminin dönüşümdeki varlığı: Konya örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Feng, L., 2010, Adaptive reuse of historic housing for commercial development: a case study of xintiandi redevelopment project in Shanghai, China, *University of Florida*, 37.
- Gibson, M. ve Kocabaş, A., 2002, London sustainable regeneration-challenge and response, I. uluslar arası kentsel tasarım buluşması sonuç kitabı, MSÜ, İstanbul, 177-228.
- Gittell, R.J., 1992, *Renewing cities*, Princeton University Pres, New Jersey, 232.
- Gudrun, L. ve Harald, S., 2007, Emscher landscape park - a new regional park in the Ruhr area, Germany, 45-50.
- Gülersoy, N.Z. ve Gürler, E., 2011, Conceptual challenges on urban transformation, *ITU A/Z*, 8 (1), 10-24.
- Gürler, E., 2003, Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul.
- Hauge, C., 2004, Konut alanlarının dönüşüm ve yenileme projelerinde başarı, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, İstanbul.
- Ham, C., 1965, Urban renewal: A case study in emerging goals in an intergovernmental setting, *The ANNALS of the American Academy of Political and Social Science*, 359 (1), 44-52.
- He, S. ve Wu, F., 2005, Property-led redevelopment in post-reform China: A case study of Xintiandi redevelopment project in Shanghai, *Journal of Urban Affairs*, 27 (1), 1-23.
- Heurkens, E., ve Ark, 2015, Planners as market actors: the role of local planning authorities in the UK's urban regeneration practice, *Town Planning Review*, 86 (6), 625-650.
- Ishikawa, K., 1982, *Guide to quality control*, Tokyo, Asian Productivity Organization.
- İMSAD, 2014, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İ. M. S.

- Jacobs, B. ve Dutton, C., 2000, Social and community issues, Urban Regeneration, A Handbook, Sage Publications, London, Thousand Oaks, New Delhi, 109-128.
- Jeffrey, P. ve Pounder, J., 2000, Physical and environmental aspects, Urban Regeneration: A Handbook, London: Sage Publications, 86-108.
- Kaban, E. ve Gülan, A., 2011, Kentsel Dönüşüm ve İstanbul'un ilk kentsel dönüşüm uygulama projesi-Sulukule örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.
- Kalağan, G. ve Çiftçi, S., 2012, kamu ve özel sektör işbirliğinin kentsel mekana yansması: kentsel dönüşüm örneği ve yeni aktörler, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 4 (2), 121-133.
- Kara, G., 2007, Kentsel dönüşüm uygulamaları, Ankara, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- Karaman, A., 2003, Dönüşüm projelerinde kentsel tasarımın rolü, *14*, Uluslararası Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu.
- Keleş, R., 2004, Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, HB Tuna (Editör), Dosya: Kentsel Dönüşüm ve Katılım, *Mimarist Dergisi*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 73-75.
- Kentleşme şurası, 2009, Mekânsal planlama ve kurumsal yapılanma komisyonu raporu, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Ankara.
- Kentsel Dönüşüm, 2009, Konut ve arsa politikaları komisyon raporu, Ankara.
- Keskinok, Ç., 2001, 17 Ağustos Depremi, Kentleşme ve Planlama Sorunları Üzerine Düşünceler, *Planlama*, 4: 33-39.
- Kobu, B., 1996, Üretim yönetimi, Avcıol Basım, İstanbul.
- Kocamemi, G. N., 2006, Kentsel dönüşüm süreci Kazlıçeşme örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 42.
- Köktürk, E., 2003, Türkiye'de gecekondü ve imar affı üzerine bir inceleme, *Hkm Jeodezi, Jeinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 89, 49-66.
- Kuş, A., 2017, Meram'daki yer adları, Meram Belediyesi, Konya, 105-106.
- Küçük, A. H., 2014, Kentsel dönüşüm boyutları-Barselona'da Raval bölgesi örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi.

- Lefebvre, H., 1979, Space: social product and use value, *Critical sociology: European perspectives*, 285-295.
- Lichfield, D., 1992, Urban Regeneration for the 1990s, *London Planning Advisory Committee*, London.
- Marshall, T., 2004, Transforming Barcelona: The renewal of a European metropolis, London, Routledge.
- Mccarthy, J., 2005, Kentsel dönüşümde ortaklık pratiği, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Çev. Şebnem Gökçen Dünder/Tamar Koçyan, İstanbul, 27-30.
- Metropoleruhr, 2012, Emscher Landscape Park visitor's guide, 8-12.
- Neil, F. ve Cox, K., 2011, Urban renewal models in the Inner Johannesburg City Regeneration Process, Johannesburg.
- Newman, P., 2004, Uluslararası kentsel dönüşüm uygulamaları sempozyumu bildiri özetleri kitabı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 43-47.
- Oğuz, D., ve Ark, 2010, Kentiçi endüstri alanlarının dönüşümüne bir model: İzmit/Sekapark, *Coğrafi Bilimler Dergisi*, 8 (2), 157-167.
- Öngören, G. ve Çolak, İ., 2013, Kentsel dönüşüm hukuku, Öngören Hukuk Yayınları, 5.
- Özdemir, D., 2010, Kentsel dönüşümde politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel, Ankara.
- Özden, P. P., 2001, Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (23-24), 255-270.
- Özden, P. P., 2002, Yasal ve yönetsel çerçevesiyle şehir yenileme planlaması ve uygulaması; Türkiye örneği, *Doktora Tezi*, İTÜ-FBE, İstanbul.
- Özden P. P., 2004, Etkin ve çağdaş kent yönetim sistemi arayışı içinde yerel yönetimlerin sosyal programları ve kentsel yenileme, *Kent Gündemi*, 6, 59-70.
- Özden, P. P., 2006, Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler, *Journal of Political Sciences*, (35), 215-233.
- Özden, P. P., 2008, Kentsel yenileme: yasal yönetsel boyut, planlama ve uygulama, İmge Kitabevi.

- Özer, N. M., 2006, Kentleri nasıl dönüştürmeli?, *Planlama*, TMMOB Şehir Plancılar Odası Yayını, 2, 169-175.
- Özguvenç, D., 2011, Kalite problemlerinin sınıflandırılmasında çok kriterli Pareto Analizi, *Doktora Tezi*, İTÜ-FBE, İstanbul.
- Parker, C. ve Garnell, C., 2006, Regeneration and retail in Liverpool: A new approach, *Journal of Retail & Leisure Property*, 5 (4), 292-304.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N., 2007, Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya örnekleri, *Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering*, 12 (1).
- Reicher, C., 2005, Almanya'da kentsel planlama: şehri ve çevresini yeniden dönüştürmek, *Planlama*, 56.
- Roberts, P., 2000, The evolution, definition and purpose of urban regeneration, *Urban regeneration*, 9-36.
- Roberts, P. ve Sykes, H., 2000, *Urban regeneration: a handbook*, London, Sage Publications Ltd.
- Roberts, P., ve Ark., 2016, *Urban regeneration*, Sage Publications Ltd.
- Rodney, B., Clark, P., 2000, Financing urban regeneration, Real Estate Finance and Investment Research Paper No. 2000.04, "Property Investment in Urban Regeneration", Property Economics & Finance Research Network (PEFRN) Seminar, Ulster University, North Ireland, UK, 4.
- Rodrian, M. S., 1999, International building exhibition Emscher Park, Germany, 3.
- Ruming, K., 2016, *Urban regeneration in Australia: Policies, Processes and Projects of Contemporary Urban Change*, Routledge, 25.
- Serdaroğlu Sağ, N., 2011, Dönüşüme bağlı kentsel gelişmenin yönetilmesinde bir araç olarak akıllı büyüme; Konya kenti örneği, *Doktora Tezi*, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 26.
- Sağır, A., 2009, Kentsel dönüşümlerden sosyal değişimlere: Pendik Belediyesi örneği, *Akademik İncelemeler*, 4, 62-63.
- Saygı, H., 2008, Kent içi endüstri alanlarının dönüşümüne bir model; İzmit Sekapark, *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Smalley, J. W., 1996, City challenge: Derby' s winning bid, Unpublished dissertation, University of Portsmouth, Portsmouth, UK, 283.

- Sönmez, İ. Ö., 2005, Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler-beklentiler-riskler, *Ege Mimarlık Dergisi*, 2005, 1.
- Şisman, A. ve Kibaroglu, D., 2009, Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- Tallon, A., 2013, *Urban Regeneration in the UK*, Routledge, 18.
- Taylor, R., 2015, A review of industrial restructuring in the Ruhr Valley and relevant points for China, Institute for Industrial Productivity, 20.
- Tekeli, İ., 1982, Türkiye’de kentleşme yazıları, Turhan Kitabevi, 13.
- Thomas, S., 2003, A glossary of regeneration and local economic development, CLES.
- Thorns, D. C., 2004, Kekentlerin dönüşümü kent teorisi ve kentsel yaşam, ÇEV, Hasan Nal ve Esra Nal, İstanbul: Global Yayınları.
- Tomlinson, R., Beauregard, R., Bremmer, L. ve Mangcu, X., 2003, Emerging Johannesburg: perspectives on the postapartheid city, Psychology Press.
- Tiesdell, S., Oc, T. and Heath, T., 1996, Revitalizing historic urban quarters, Architectural Press, Oxford.
- Turok, I., 2004, Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve yönetim, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım, 25-30.
- URL-1, <https://www.google.com/maps/place/Barselona>: [Ziyaret Tarihi: 18.10.2018].
- URL-2, Ciutat Vella'nın Dört Bölgesi, https://www.habitaclia.com/alquiler-piso-en-barcelona-distrito_ciutat_vella/provincia_barcelona-barcelones-area_6/vivienda/seldistrito.html: [Ziyaret Tarihi: 19.10.2018].
- URL-3, <https://www.google.com/maps/place/Liverpool>: [Ziyaret Tarihi: 08.11.2018].
- URL-4, Liverpool King's Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi, <http://www.kentseldonusumplatformu.com.tr/dunyadan-projeler.php?qu=22&proje=Liverpool+King%27s+Kent+Merkezi+Kentsel+D%F6n%FC%FE%FCm+Projesi>: [Ziyaret Tarihi: 02.01.2019].
- URL-5, Regeneration in Shanghai, <https://urban-regeneration.worldbank.org/Shanghai>: [Ziyaret Tarihi: 08.01.2019].
- URL-6, Xintiandi renewal project, www.chinadaily.com.cn: [Ziyaret Tarihi: 11.02.2019].

- URL-7, <https://www.google.com/maps/place/Johannesburg>: [Ziyaret Tarihi: 06.01.2019].
- URL-8, Johannesburg city improving projects, <http://www.daffonchio.co.za/the-maboneng-precinct-johannesburg>: [Ziyaret Tarihi: 14.03.2019].
- URL-9, Johannesburg city, <https://urban-regeneration.worldbank.org/Johannesburg>: [Ziyaret Tarihi: 14.03.2019].
- URL-10, Johannesburg city world bank, <http://www.daffonchio.co.za/the-maboneng-precinct-johannesburg>: [Ziyaret Tarihi: 14.03.2019].
- URL-11, Ruhr Valley project, <http://www.arkitera.com/haber/5160/komur-ve-celikten-kultur-endustrisine-bir-donusum-hikayesi--ruhr-bolgesi>: [Ziyaret Tarihi: 19.03.2019].
- URL-12, New Emscher Park, http://beyondplanb.eu/projects/project_emscherpark.html: [Ziyaret Tarihi: 21.03.2019].
- URL-13, <https://www.google.com.tr/maps/place/Sulukule>
- URL-14, Sulukule'de dönüşüm, <http://www.fatih.bel.tr/Gallery.aspx?GalleryID=1028>: [Ziyaret Tarihi: 28.03.2019].
- URL-15, Sulukule uygulama projesi, <http://www.groupaarti.com/portfolio/sulukule-kentsel-yenileme-alani/>: [Ziyaret Tarihi: 04.04.2019].
- URL-16, <http://sulukuleatolyesi.blogspot.com>. [Ziyaret Tarihi: 05.04.2019].
- URL-17, Soğanlı mahallesi proje etapları, <http://www.bursadabugun.com/haber/bursa-soganli-kentsel-donusum-projesi-hizla-yukseliyor-634158.html>: [Ziyaret Tarihi: 08.04.2019].
- Uyar, N., 2009, Kentsel dönüşüm politikaları, *TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu*, Diyarbakır, 24-26.
- Üstün, G., 2009, Kentsel dönüşümün hukuki boyutu, XII Levha.
- Yang, Y. ve Chang C., 2007, An urban regeneration regime in China: A case study of urban redevelopment in Shanghai's Taipingqiao area, *Urban Studies*, 44 (9), 1809-1826.
- Yang, Y., 2010, Sustainable urban transformation driving forces, indicators and processes, *ETH Zurich*.

- Yerliyurt, B. ve Aysu E., 2008, Kentsel kıyı alanlarında yer alan sanayi bölgelerinde dönüşüm potansiyelinin değerlendirilmesi; Haliç-Tersaneler bölgesi, *MEGARON Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi E-Dergisi*, 3(3), 194-205.
- Yılmaz, E., 2009, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında süreç ve aktörler: Sulukule örneği, *Yüksek Lisans Tezi*.
- Yılmaz, O. K., 2018, Gelişmiş ülkelerde ekonominin geliştirilmesine yönelik gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, *OPUS Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi*, 8 (15), 28-28.
- Yurtcan, E., 2008, Kamuda proje yönetimi uygulamasında etkinlik sorunu: Eskişehir’ de bir araştırma, *Yüksek Lisans Tezi*, Kütahya.



EKLER

EK-1: Puanlanması istenilen soruların veri girişi

GÖRÜŞME NO	CİNSİYET	YAŞ	MESLEK	36) Bu projenin olumlu yanları nelerdir?	Alanın eski yapılardan temizlenmesi	Alanın canlılık kazanacak olması	Yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve donatı hizmetlerinin karşılanması	Sosyal problemlerin giderilmesi	Alanın değerinin artması	Halkın sürece dahil edilmesi	Yerel yönetimin süreç yönetimi	Merkezi yönetimin (bakanlık) projeyi desteklemesi	Özel sektörün dahil olması	Sahiplenme ve desteklenme düzeyinin yüksek olması
1	Kadın	48	ŞEHİR PLANCISI	(DG 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K)''.	3	5	4	2	2	1	1	1	1	1
2	Erkek	43	HARİTA MÜHENDİSİ	(DG 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E)''.	4	5	5	3	2	1	1	1	1	1
3	Erkek	33	HARİTA MÜHENDİSİ	(DG 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E)''.	5	5	5	5	5	1	3	1	4	1
4	Kadın	45	ŞEHİR PLANCISI	(DG 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K)''.	5	5	5	5	5	4	3	4	3	4
5	Kadın	37	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKİ	(DG 5, İdari Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)''.	5	5	4	3	2	1	1	1	1	1
6	Erkek	45	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	(DG 6, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)''.	5	5	5	5	5	1	5	5	1	1
7	Kadın	29	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKİ	(DG 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)''.	1	5	1	5	1	1	5	5	5	5
8	Erkek	51	HARİTA MÜHENDİSİ	(DG 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E)''.	4	5	3	3	5	2	4	2	1	2
9	Erkek	54	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	(DG 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)''.	3	5	3	5	5	2	5	5	1	5
10	Kadın	36	ARKEOLOG	(DG 10, İdari Aktör, Arkeolog, 36, K)''.	4	5	3	2	2	3	3	3	3	2
11	Kadın	40	ARKEOLOG	(DG 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K)''.	4	5	4	5	5	5	5	4	4	5
12	Erkek	39	ŞEHİR PLANCISI	(DG 12, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 39, E)''.	5	5	4	4	4	5	2	3	3	3
13	Kadın	38	İNŞAAT MÜHENDİSİ	(DG 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K)''.	5	5	5	5	5	1	5	3	5	5
14	Erkek	46	ŞEHİR PLANCISI	(DG 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E)''.	5	5	4	4	3	2	3	3	1	4
15	Erkek	30	MİMAR	(DG 15, Profesyonel Aktör, Mimar, 30, E)''.	5	5	5	4	5	3	4	5	1	2
16	Erkek	34	ŞEHİR PLANCISI	(DG 16, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 34, E)''.	5	5	3	5	5	2	4	5	4	5
17	Erkek	29	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	(DG 17, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)''.	5	5	3	5	5	2	1	3	5	3
18	Erkek	33	ŞEHİR PLANCISI	(DG 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E)''.	5	5	3	5	4	3	3	3	3	4
19	Kadın	41	HAK SAHİBİ	(DG 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K)''.	5	5	3	5	5	4	3	4	1	3
20	Erkek	47	HAK SAHİBİ	(DG 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E)''.	5	5	3	4	5	3	4	4	1	2
21	Erkek	44	MÜTEAHHİT	(DG 21, Finansal Aktör, Müteahhit, 44, E)''.	5	5	5	5	5	2	4	3	3	3
22	Erkek	32	EMLAKÇI	(DG 22, Finansal Aktör, Emlakçı, 32, E)''.	5	5	5	5	4	3	5	5	2	5
23	Erkek	55	HAK SAHİBİ	(DG 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E)''.	5	5	3	5	3	1	1	3	2	1
24	Erkek	46	MÜTEAHHİT	(DG 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E)''.	5	5	5	5	5	2	1	1	1	2
25	Erkek	51	İNŞAAT MÜHENDİSİ	(DG 25, Sosyal Aktör, İnşaat Mühendisi, 51, E)''.	5	5	3	5	5	4	1	3	1	3
26	Kadın	34	ŞEHİR PLANCISI	(DG 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K)''.	5	5	4	5	3	1	1	3	2	3
27	Erkek	36	MİMAR	(DG 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E)''.	5	5	3	5	2	2	1	2	2	4
					123	135	103	119	107	62	79	85	62	80

EK-2: Derinlemesine görüşme formu (1/3)**ŞÜKRAN MAHALLESİ AFET RİSKLİ ALANINA YÖNELİK YAPILAN****GÖRÜŞME FORMU****Genel Sorular**

- 1) Projeye hangi aşamalarda dahil oldunuz? Ne kadar süre çalıştınız/süredir çalışıyorsunuz?
 Projelendirme Anlaşma Planlama Uygulama Hepsi Diğer

Başlangıç Aşamasına Yönelik Sorular

- 2) Projedeki rolünüz nedir?
 Teknik ekip Hak sahibi Yönetici Uygulayıcı Görevli Diğer
- 3) Dönüşüm alanı kararının doğru olduğunu düşünüyor musunuz?
 Evet Hayır Genişletilmeli Küçültülmeli Fikrim yok
- 4) Projenin başlangıç aşamasında yeterli bilgilendirme sürecinin işletildiğini düşünüyor musunuz?
- 5) Alandaki sorunlarla ilgili yeterli araştırma yapıldığını düşünüyor musunuz?
- 6) Proje kararının duyulması ile arsa ve bina değerlerinde değişim olduğunu düşünüyor musunuz? Nasıl?
- 7) Bu süreçteki olumlu gördüğünüz yönler nelerdir?
- 8) Projenin amacı hakkında bilgi verir misiniz?
- 9) Konya içerisinde bu alanın önemi nedir? Proje için buna yönelik bir beklentiniz/talebiniz var mıydı?

Planlama Aşamasına Yönelik Sorular

- 10) Projenin planlama ve tasarım çalışmalarına katıldınız mı?
- 11) Plan kararlarının projenin amaçlarına ve kapsamına uygun olduğunu düşünüyor musunuz? Örnek verebilir misiniz?
- 12) Planlama sürecinde yeterli halk katılımı sağlanıyor/sağlandı mı? Nasıl?
- 13) Planlama sürecinde özel sektör katılımı sağlanıyor mu/sağlandı mı? Nasıl?
- 14) Planlama sürecinde STK'lar yer alıyor/aldı mı? Nasıl?
- 15) Planlama aşamasında karşılaşılan problemler nelerdir?
- 16) Planlama aşamasının olumlu bulduğunuz yönleri nelerdir?

EK-2: Derinlemesine görüşme formu (2/3)**Finansman Aşamasına Yönelik Sorular**

- 17) Projenin ekonomik olarak temel destekçisi (finansal kaynağı) kimdir?
 Meram Belediyesi Büyükşehir belediyesi Devlet (merkezi hükümet-bakanlık)
 Özel Sektör Yatırımcıları Halk Ortaklık modeli ile Diğer
- 18) Proje için fayda-maliyet kıyaslaması yaptığımızda nasıl değerlendirirsiniz?
 Kârlı Zararlı Ne kâr ne zararlı Fikrim yok
- 19) Projenin gerçekleşmesine yönelik finansal kaygılar yaşıyor musunuz/yaşadınız mı?
- 20) Projeden elde edilecek gelirin eşit dağıtılacağını düşünüyor musunuz?
- 21) Projede altyapı, inşaat, üstyapı-donatı vb. iş ve eylemler için ayrı ayrı finansman modeli çözümlendi mi? Nasıl olmalıydı?
- 22) Projede finansal/ekonomik olarak karşılaşılan sorunlar nelerdir?
- 23) Finansmana ilişkin olumlu yönler nedir?

Uygulama Aşamasına Yönelik Sorular

- 24) Proje ekibini başarılı buluyor musunuz?
- 25) Projenin kaç yılda tamamlanacağını düşünüyorsunuz?
- 26) Proje ile uygulama arasında fark olacağını düşünüyor musunuz? Neden?
- 27) Projenin uygulanması için yasal mevzuat yeterli mi?
- 28) Uygulama sürecinde etkin rol oynayan aktörler olarak kimleri belirtirsiniz?
- 29) Uygulama sürecine yönelik en önemli problemler nelerdir?
- 30) Uygulama sürecine yönelik olumlu özellikler nelerdir?
- 31) Uygulama sonrası projenin kente katkı sağlayacağını düşünüyor musunuz? Nasıl?
- 32) Projedeki sorunların çözümü için yeterli çaba sarf edildiğini düşünüyor musunuz?
- 33) Projenin başarılı olacağına inanıyor musunuz?
- 34) Projedeki problemlerin çözümü en çok ne ile mümkündür?
 Kanunların değişmesi Yöneticilerin değişmesi Uygulayıcıların değişmesi
 Ekonomik güçlenme Halkın bilinçlendirilmesi Diğer

EK-2: Derinlemesine görüşme formu (3/3)**Genel-Son Değerlendirmeler**

- 35) Bu projede yaşanan en önemli sorunlar nelerdir?
(1 ile 5 arasında puanlayınız) (Katılıyorum :5 Katılmıyorum:1)

Siyasi çıkar	
Bürokrasi işlemleri	
Ekonomik İmkânsızlık/finansal çözümlerin yetersizliği	
Teknik bilgisizlik/yetersizlik	
Kanunlarda karmaşa/yetersizlik	
Zaman Yönetememe	
Kurumsal yapılarda karmaşa	
Tasarım kalitesinin gözardı edilmesi	
Organize Olamama	
Katılım yetersizliği/gözardı edilmesi	
Tecrübesizlik	
İletişim Eksikliği	
Diğer	

- 36) Bu projenin olumlu yanları nelerdir?
(1 ile 5 arasında puanlayınız) (Katılıyorum :5 Katılmıyorum:1)

Alanın eski yapılardan temizlenmesi	
Alanın canlılık kazanacak olması	
Yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve donatı hizmetlerinin karşılanması	
Sosyal problemlerin giderilmesi	
Alanın değerinin artması	
Halkın sürece dahil edilmesi	
Yerel yönetimin süreç yönetimi	
Merkezi yönetimin (bakanlık) projeyi desteklemesi	
Özel sektörün dahil olması	
Sahiplenme ve desteklenme düzeyinin yüksek olması	

- 37) Yeni Proje hakkındaki düşünceleriniz-söylemek istedikleriniz-önerileriniz nelerdir?

EK-3: Derinlemesine görüşme formlarının veri girişi tasarımı

GÖRÜŞME NO	CİNSİYET	YAŞ	MESLEK	7) Bu süreçteki olumlu gördüğünüz yönler nelerdir?	KOD
1	Kadın	48	ŞEHİR PLANCISI	0	(DG 1, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 48, K)°.
2	Erkek	43	HARİTA MÜHENDİSİ	dönüşüm ofislerinin araziye yakın olması. Değerleme esnasında itirazların hemen araziye gidilip değerlendirilmesi.	(DG 2, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 43, E)°.
3	Erkek	33	HARİTA MÜHENDİSİ	daha önceden yapılmış konutlar stok olarak kullanıldı.	(DG 3, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 33, E)°.
4	Kadın	45	ŞEHİR PLANCISI	0	(DG 4, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 45, K)°.
5	Kadın	37	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ	yerinde tespit çözüm odaklı iş	(DG 5, İdari Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)°.
6	Erkek	45	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	zaman yönetimi iyiydi.	(DG 6, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)°.
7	Kadın	29	HARİTA VE KADASTRO TEKNİKERİ	sahanın yenilenmesi şehirleşme adına iyi oldu	(DG 7, Profesyonel Aktör, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)°.
8	Erkek	51	HARİTA MÜHENDİSİ	0	(DG 8, İdari Aktör, Harita Mühendisi, 51, E)°.
9	Erkek	54	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	bakanlık olması iknayı arttırdı.güveni arttırdı. Anlaşma sürecini hızlandırdı.	(DG 9, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)°.
10	Kadın	36	ARKEOLOG	alınan kararların ve yapılan değerlendirmelerin uygulanmadan uzman kişilerce fikir alışverişinde bulunması	(DG 10, İdari Aktör, Arkeolog, 36, K)°.
11	Kadın	40	ARKEOLOG	biçimli ve sistematik bir yol izlenmesi. Faaliyetler öncesi ve sonrasında sosyal ve kültürel değerlerin korunması ve bilim uzmanları ile fikir alışverişinde bulunulması	(DG 11, İdari Aktör, Arkeolog, 40, K)°.
12	Erkek	39	ŞEHİR PLANCISI	riskli yapıların kaldırılması	(DG 12, İdari Aktör, Şehir Plancısı, 39, E)°.
13	Kadın	38	İNŞAAT MÜHENDİSİ	hızlı olması,istikrarlı olması	(DG 13, Profesyonel Aktör, İnşaat Mühendisi, 38, K)°.
14	Erkek	46	ŞEHİR PLANCISI	master plan çerçevesinde hareket edilerek öncelikli alan olarak belirlenmesi bedestene yakın olması bedestenle ilişki kurulabilecek olması.katlı otoparkın olması	(DG 14, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 46, E)°.
15	Erkek	30	MİMAR	0	(DG 15, Profesyonel Aktör, Mimar, 30, E)°.
16	Erkek	34	ŞEHİR PLANCISI	başlangıç aşamasında bütüncül düşünülerek master plan sınırları çerçevesinde araştırma yapıp daha sonra dönüşüm alanlarının tespiti yapılması	(DG 16, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 34, E)°.
17	Erkek	29	GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	Bölgede mevcut imar planlarının yetersizdi. Yeni düzenlenen imar planları ile birlikte alt ve üst yapı faaliyetlerinin çağın gereği doğrultusunda düzenlenecek olması	(DG 17, Finansal Aktör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)°.
18	Erkek	33	ŞEHİR PLANCISI	Projenin duyurulması, halkın ve idarenin projenin yapımı konusundaki kararlılığı	(DG 18, Profesyonel Aktör, Şehir Plancısı, 33, E)°.
19	Kadın	41	HAK SAHİBİ	belediye bizlere gelip sorular sordu.Komşulara ada sormuşlar	(DG 19, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 41, K)°.
20	Erkek	47	HAK SAHİBİ	şikayet ve isteklerimizi dinlediler.ona göre çalışma yapmışlardır diye düşünüyorum.	(DG 20, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 47, E)°.
21	Erkek	44	MÜTEAHHİT	Proje alanı köhne ve virane bir hal almıştı bu sebepten dolayı yerli halk oradan taşındı ve genelde Suriyelilerin Mahallesi haline gelmişti. Konya'nın merkezinde böyle bir alının olması hiç uygun değildi. İvedilikle yapılması gereken bir uygulama ile bölge temizlendi.	(DG 21, Finansal Aktör, Müteahhit, 44, E)°.
22	Erkek	32	EMLAKÇI	0	(DG 22, Finansal Aktör, Emlakçı, 32, E)°.
23	Erkek	55	HAK SAHİBİ	bakanlığın bize kira yardımı yapması	(DG 23, Sosyal Aktör, Hak Sahibi, 55, E)°.
24	Erkek	46	MÜTEAHHİT	müteahhitler odasından rayiç fiyatı aldılar	(DG 24, Finansal Aktör, Müteahhit, 46, E)°.
25	Erkek	51	İNŞAAT MÜHENDİSİ	etütler ve resmi işler sağlam yapılmış ilerde dava açarlar diye. Anlaşma aşamasına erken geçilmiş. Bütün işler bitirilip %90 oranında proje kesinleştiği zaman vatandaşla anlaşmaya gidilebilir. Belediye hayal üzerinden proje yapıyor bu yüzden anlaşma süreci zor işliyor.	(DG 25, Sosyal Aktör, İnşaat Mühendisi, 51, E)°.
26	Kadın	34	ŞEHİR PLANCISI	0	(DG 26, Sosyal Aktör, Şehir Plancısı, 34, K)°.
27	Erkek	36	MİMAR	0	(DG 27, Sosyal Aktör, Mimar, 36, E)°.

EK-4-a

SORU	AKTÖR	(DG 1, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 48, K)''.	(DG 2, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 43, E)''.	(DG 3, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 33, E)''.	(DG 4, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 45, K)''.	(DG 5, İDARİ AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)''.	(DG 6, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)''.	(DG 7, PROFESYONEL AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)''.	(DG 8, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 51, E)''.	(DG 9, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)''.	(DG 10, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4-, K)''.	(DG 11, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4-, K)''.	(DG 12, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 39, E)''.	(DG 13, PROFESYONEL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 38, K)''.	(DG 14, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 46, E)''.	(DG 15, PROFESYONEL AKTÖR, Mimar, 3-, E)''.	(DG 16, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, E)''.	(DG 17, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)''.	(DG 18, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 33, E)''.	(DG 19, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 41, K)''.	(DG 20, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 47, E)''.	(DG 21, FİNANSAL AKTÖR, Müteahhit, 44, E)''.	(DG 22, FİNANSAL AKTÖR, Emlakçı, 32, E)''.	(DG 23, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 55, E)''.	(DG 24, FİNANSAL AKTÖR, Müteahhit, 46, E)''.	(DG 25, SOSYAL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 51, E)''.	(DG 26, SOSYAL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, K)''.	(DG 27, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)''.	
1)Projeye hangi aşamalarda dahil oldunuz?	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
2) Projedeki rolünüz nedir?	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
3) Dönüşüm alanı kararın doğru olduğunu düşünüyor musunuz?	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	hayır	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet
4) Projenin başlangıç aşamasında yeterli bilgilendirme sürecinin işletildiğini düşünüyor musunuz?	hayır	hayır	evet	hayır	evet	hayır	hayır	evet	evet	hayır	hayır	hayır	hayır	evet	hayır	hayır	hayır	hayır	evet	hayır	evet	hayır	hayır	hayır	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok
5) Alandaki sorunlarla ilgili yeterli araştırma yapıldığını düşünüyor musunuz?	evet	hayır	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikrim yok	hayır	hayır	evet	evet	evet	evet	hayır	evet	evet	fikrim yok	evet	evet	evet	evet	evet	fikrim yok	evet	fikrim yok	evet
6) Proje kararının duyulması ile arsa ve bina değerlerinde değişim olduğunu düşünüyor musunuz? Nası?		Devir işlemleri yapılırken kentsel dönüşüm alanında olduğundan dolayı kendi aralarında artış yaptılar.		hayır		ticari merkez haline gelecek	müteahhillerin taleplerini doğrultusunda çok fazla artış oldu	1-- n2 daire başlangıçta 5- bin lira civarında iken ,dönüşüm kararından sonra 8--9- bin lira oldu.		ilgi odağ olmasından dolayı fiyatların artışı						spekülasyonlar başladı. Kentsel dönüşüm geldi diye konut ve arsa fiyatlarında artış yapılar	Projenin duyulması ile birlikte spekülasyonlar başladı. Kentsel dönüşüm geldi diye konut ve arsa fiyatlarında artış yapılar	Projenin duyulması ile birlikte spekülasyonlar başladı. Kentsel dönüşüm geldi diye konut ve arsa fiyatlarında artış yapılar	evet, çokümü bölgesine dönüşmesinden dolayı değerleri düşen gayrimenkul değerleri proje ile kendi değerine yakın bir duruma gelmişti.	emlakçılar evimizi almak istedi	komşular belediyemizi ziyaret ettiler. Belediyemizi ziyaret ettiler. Belediyemizi ziyaret ettiler.	Arsa fiyatları arttı.			müteahhillerin belediye daha az veriyor				
7) Bu süreçteki olumlu gördüğünüz yönler nelerdir?	-	dönüşüm ofislerinin araziye yakın olması. Değerleme esnasında itirazların hemen araziye gidilip değerlendirilmesi.	daha önceden yapılmış stok olarak kullanıldı.	-	yerinde tespit çözümleri vardı.	zaman yönetimi iyiydi.	şahımların yönetimi iyiydi.	şahımların yönetimi iyiydi.	-	bakanlık kararıyla ilgili kararların ve yapılan değerlendirmelerin uygulanmadan uzman kişilerce fikir alışverişinde bulunması	alınan kararların ve yapılan değerlendirmelerin uygulanmadan uzman kişilerce fikir alışverişinde bulunması	hiçbiri ve sistemli bir yol izlenmesi. Faaliyet öncesi ve sonrasında sosyal ve kültürel değerlerin korunması ve bilim uzmanları ile fikir alışverişinde bulunulması	riskli yapıların kaldırılması	hızlı olması,istikrarlı olması	muster plan çerçevesinde hareket edilerek öncelikli alan olarak belirlenmesi bedestene yakın olması	-	başlangıç aşamasında bütüncül düşüncelere k master plan sınırları çerçevesinde de araştırma yapıldı	Bölgede mevcut imar planlarının yetersizliği. Yeni düzenlenen imar planları ile birlikte alt ve üst yapı faaliyetlerinin çağın gereği doğrultusunda düzenlenecek olması	Projenin durdurulması, halkın ve idarenin projenin yapımı konusundaki kararlılığı	belediye bizlere gelip sorular sordu Komşular da ada sormuşlar	şikayet ve isteklerini dinlediler ona göre çalışmaya başladılar diye düşünüyoruz.	Proje alanı köhne ve virane bir hal almıştı bu sebepten dolayı yerli halk oradan taşındı ve genelde Suriyelilerin Mahallesi haline gelmişti. Konya'nın merkezinde böyle bir alan olması hiç uygun değildi. İvedilikle yapılması gereken bir uygulamaya bölge temizlendi.	-	bakanlığın bize kira yardımı yapması	müteahhillerin odasından ravin fiyatı aldılar	etütler ve resmi işler sağlanıp yapılmış terde dava açılar diye. Anlaşma aşamasına erken geçildi. Bütün işler bitirildi %90- oranda proje kesinleşti zaman zaman vatandaşlar anlaşmaya gidiyor. Belediye hayal üzerinden proje yapıyor bu yüzden proje süreci zor işliyor.	-	-	-
8) Projenin amacı hakkında bilgi verir misiniz?	sağlıklı kentsel mekan üretmek, ve güvenli kentsel mekan oluşturmak.	kent için faydalı olması	yenileme	tarifli doküman ortaya çıkacak bu da daha çok turist getirecek konya ekonomisini canlanacak proje ile açılacak yeni yollarla bölgedeki ulaşım rahatlayacak.	şehir estetik kazanması	-	yaşam kalitesini yükseltmek	-	-	kentsel dönüşüm alanı ile ilgili olarak herhangi bir ticari kaygı taşınmazsızın sadece sabrin kazanması hedeflenmiştir. Bunun yanı sıra kültürel ve tarihi dokusuna zarar verilmemiş, koruma altına alınması planlanmıştır	Kentsel Dönüşüm alanı ile ilgili olarak herhangi bir ticari kaygı taşınmazsızın sadece sabrin kazanması hedeflenmiştir. Bunun yanı sıra kültürel ve tarihi dokusuna zarar verilmemiş, koruma altına alınması planlanmıştır	Riskli yapıların ortadan kaldırılıp kentsel dönüşümle modernist ve tarihi dokuyu cazibeli bir bölgeye ulaştırma	yanlış yapılaşma nedeniyle değerini kaybeden bir alanın yeniden değer kazanması	-	-	kent içerisindeki köhnelenmiş alanların yenilenerek yaşamın imdadına bir hayli ön plana çıktığı kanaatindeyim.	Proje alanı köhne ve virane bir hal almıştı bu sebepten dolayı yerli halk oradan taşındı ve genelde Suriyelilerin Mahallesi haline gelmişti. Konya'nın merkezinde böyle bir alan olması hiç uygun değildi. İvedilikle yapılması gereken bir uygulamaya bölge temizlendi.	Konya merkezi iş alanı içerisinde kentsel çevre ve yaşam alanlarının oluşturulması	kentsel dönüşüm yapıp bize ev vermek	mahallenin eski güzelliğine geri getirmesi.	Bölgenin olması gerektiği ve hak ettiği değeri kazandırmak. Konya'ya yakışır bir merkez haline getirmek.	-	-	fakir insanların daha güzel evlerde yaşamalarını sağlamak	-	-	kentin problemleri bölgesinin tekrar kente kazandırılması	-	

*: birden fazla seçeneği olan cevap

EK-4-b

SORU	AKTÖR	(DG 1, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 48, K)°.	(DG 2, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 43, E)°.	(DG 3, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 33, E)°.	(DG 4, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 45, K)°.	(DG 5, İDARİ AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)°.	(DG 6, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)°.	(DG 7, PROFESYONEL AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)°.	(DG 8, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 51, E)°.	(DG 9, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)°.	(DG 10, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 36, K)°.	(DG 11, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4, K)°.	(DG 12, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 39, E)°.	(DG 13, PROFESYONEL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 38, K)°.	(DG 14, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 46, E)°.	(DG 15, PROFESYONEL AKTÖR, Mimar, 3, E)°.	(DG 16, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, E)°.	(DG 17, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)°.	(DG 18, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 33, E)°.	(DG 19, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 41, K)°.	(DG 20, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 47, E)°.	(DG 21, FİNANSAL AKTÖR, Miteahhüt, 44, E)°.	(DG 22, FİNANSAL AKTÖR, Emlakçı, 32, E)°.	(DG 23, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 55, E)°.	(DG 24, FİNANSAL AKTÖR, Miteahhüt, 46, E)°.	(DG 25, SOSYAL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 51, E)°.	(DG 26, SOSYAL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, K)°.	(DG 27, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)°.		
9) Konya içerisinde bu alanın önemi nedir? Proje için buna yönelik bir beklentiniz/taalebiniz varmıydı?	tarhi kent merkezi içerisinde yer almıştı	sosyal aktivite imkanı bulunmamakta sosyal tesisler inşa edilmedi	şehir merkezinde olması, işgal altında olması, temizlenmesi şartı.	şükran mahallesi, konyanın merkezinde çok geç kalınmış bir bölge, beklenim konusu iki mahallelinin (sahibata ve abdülaziz) burasının örnek olarak dönüştürülmesi.	kadastro parseli olan yerlerde yol yok	tertin merkezinde olması, tarihi yapıların olması süreci yavaşlattı	-	-	-	konyanın merkezi olması çevresinde bulunan tarihi yapılarla bütünlük içerisinde olması	Konya Selçuklu döneminde başkent konumunda bir bölge olduğu için genel anlamda tarihi dokusu yoğun bir yerleşkidir. Bunun yanı sıra Meram ilçesinde yer alan Şükran Mahallesi Sur İçinde korunmaktadır. Dolayısıyla kültürel miras ve yadigarların yoğunluğu gösterdiği bu alan oldukça önem arz etmektedir. Proje kapsamında dokusunun bozulmaması var olan mirasın gelecek nesillere olduğu gibi aktarım ve bönalmata karşı gerekli önlemlerin alınmasını önermekteyim	Konya tarihi için oldukça önemli bir alan. Bu sebeple beklenti yüksekti	bu alan eskiden önemliymiş şimdi çokittü halinde, yeni proje yapıldıktan sonra eski değerine kavuşacak	-	-	alan yüksek potansiyelle sahip fakat bu potansiyel kullanılamaz hale gelmiş	Şükran mahallesi ve yakın çevresi Konya Kent Merkezinde bulunan eski yerleşim alanlarındandır. Bölgenin konumu itibari ile sosyal ve kültürel anlamda daha nielikli bir yer olması gerekmektedir.	-	villalar önce zenginler burada otururdu.	ben yıllardır burada oturuyorum. Çok güzel bir konuluktur. Merkeze yakındır istediğimiz zaman merkeze gidebiliyoruz. huzurumuz vardı. Ama son yıllarda gencilerin gelmesiyle huzurumuz kaçtı. Evlerimizde hirsız bekler olduk.	Konya'nın en eski yerleşim alanlarından olan bir bölgedir. Selçuklu döneminde kısmen iç surların içinde ve kısmen de dış surlar ile iç surlar arasında yapılmış bir yerleşim alanıdır. Konya'nın tarihi açısından önemli olan bu bölge yeni hali ile eski ihtişamını kavuşması gerekmektedir.	-	şehir merkezine yürüme mesafesinde o yüzden avantajlı	yatırıma uygun bir bölge	-	villalar önce zenginler burada otururdu.	tarım ve ticaret açısından yüksek potansiyelle sahip bir bölge	kenin yüzü olarak nitelendirilen tarihi aks üzerinde olması tarım açısından büyük bir potansiyel		
10) Proje için planlama ve tasarım çalışmalarına katıldınız mı?	evet	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	evet	evet	hayır	hayır	hayır	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır
11) Plan kararlarının projenin amaçlarına ve kapsamına uygun olduğunu düşünüyor musunuz? Örnek verebilir misiniz?	mevcut tarihi dokuya uygun olması	sosyal tesislerin planlanmasını	evet	evet	evet	ofis ve konut kullanımının aynı anda olması doğru bir karar	fikrim yok	fikrim yok	doku korundu	fikrim yok	kısmen	fikrim yok	planın bütüncül olması	evet	karma kullanım yoğunluk azalması	taksitlerin artırılıp yapı yükseklikte rinin azalması gayet başarılı	fikrim yok	Mia bölgelerinde olması gereken fonksiyonların yer alması	fikrim yok	fikrim yok	Proje alanı Abdülaziz Mahallesi'nin planı ile bütünlüğe kavuşmuş olur. Eğer sadece Kentsel Dönüşüm Alanı ile kalırsa pek bir fayda sağlamasa da düşünülen fikrin olumlu olduğunu ilerleyen zamanlarda bölgenin bütünlük olarak yapılabileceği düşüncesindeyim.	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	evet	kısmen	fikrim yok			
12) Planlama sürecinde yeterli halk katılımı sağlanıyor/sağlandı mı? Nasdı?	hayır	hayır	hayır	sit bölgesi olduğundan	hayır	riyaset katılımı sağlanıyor	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	halk katılımı sağlanmasına gerek olmadığını düşünüyorum	hayır	halk kendi fikirlerini sunar, projenin bilimsel açıdan doğruluğu düşünmez o yüzden halk katılımına gerek olmadığını düşünüyorum	Kısmen	Kısmen-Bilgiendirme Toplantıları vs.	kimse bize bir şey sormadı.	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	gerek yok .halk katılımı süreci zorlaştırır	katılımı bir planlama anlayışı izleniyor.	hayır			
13) Planlama sürecinde özel sektör katılımı sağlanıyor mu/sağlandı mı? Nasdı?	Kısmen, teknik destek aşamasında	hayır	sağlanıyor teknik destek	fikrim yok	fikrim yok	özel sektör bilecek uzak tutuldu, tamamı kamuya kalsın diye	fikrim yok	fikrim yok	projeler gözdirildi	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	özel sektör daha iyi sonuçlar verebilecek projeler üretilebilir	fikrim yok	anbara merkezli firmadan danışmanlık hizmeti alındı.	fikrim yok	başlangıç aşamasında görüş alınmalıydı.	fikrim yok	fikrim yok	hayır	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	kısmen	Kısmen	fikrim yok	fikrim yok		
14) Planlama sürecinde STK'lar yer alıyor/aldı mı? Nasdı?	hayır	hayır	hayır	stklar bu bölgede haksahibi konumunda oldukları için dolaylı yoldan katılım sağlıyorlar.	hayır	fikrim yok	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	fikrim yok	hayır	hayır	hayır	gerek yok.faydalı olacağını düşünmüyorum	hayır	hayır	fikrim yok	fikrim yok	fikrim yok	hayır	hayır	biz planlama aşamasında yer almak isterdik	hayır			

*: birden fazla seçeneği olan cevap

EK-4-c

AKTÖR	(DG 1, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 48, K)°.	(DG 2, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 43, E)°.	(DG 3, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 33, E)°.	(DG 4, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 45, K)°.	(DG 5, İDARİ AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)°.	(DG 6, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)°.	(DG 7, PROFESYONEL AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)°.	(DG 8, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 45, E)°.	(DG 9, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)°.	(DG 10, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 36, K)°.	(DG 11, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4, K)°.	(DG 12, İDARİ AKTÖR, Şehir Plancısı, 39, E)°.	(DG 13, PROFESYONEL AKTÖR, İnsaat Mühendisi, 38, K)°.	(DG 14, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 46, E)°.	(DG 15, PROFESYONEL AKTÖR, Mimar, 3, E)°.	(DG 16, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, E)°.	(DG 17, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)°.	(DG 18, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Plancısı, 33, E)°.	(DG 19, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 41, K)°.	(DG 20, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 47, E)°.	(DG 21, FİNANSAL AKTÖR, Mite Sahibi, 44, E)°.	(DG 22, FİNANSAL AKTÖR, Emlakçı, 32, E)°.	(DG 23, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 55, E)°.	(DG 24, FİNANSAL AKTÖR, Mite Sahibi, 46, E)°.	(DG 25, SOSYAL AKTÖR, İnsaat Mühendisi, 51, E)°.	(DG 26, SOSYAL AKTÖR, Şehir Plancısı, 34, K)°.	(DG 27, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)°.			
15) Planlama aşamasında karşılaşılan problemler nelerdir?	Koruma kararı ile ilgili olarak belediye yapmış bir şey sormadı. Halihazırda taban alanının kullanılmaması fazla olması plan yapımı çok zorladı.	plan tamamen belediye yapmış bir şey sormadı.	-	tarihli kalınlar	-	vatandaşın beklentilerinin karşılanmadığını düşünüyorum	-	-	-	-	-	-	tasarımdaki fonksiyonlar belirlenirken mevcut potansiyelin fiizibilitesi daha uzun vadeli olabirdi.	sit alanı	-	büyükşehir belediyesi ile belediye ve bakanlık arasındaki kişisel ve kurumsal problemler planı kısıtlamıştır	-	kararlar arasındaki çatışmalar Planın onay sürecini uzattı	-	-	Bölgede fazla korumaya gerekli kılınan varlığını olumsuz yapan planın daha uygulanabilir ve fiziki açıdan daha kullanışlı bir bölge olmasını engel teşkil ettiği düşünüyordum. Bu tarihi değeri olan konut ve çeşmelerin (Türbe ve Mescitler için geçerli değil) bir bölgede toplanması ve eski Konya Sokağı şeklinde bir bölge oluşturulması daha uygun olur düşünüyordum. Tabii bu fikir Koruma Kurulunun izni vermemesinden kaynaklı olarak gerçekleşmesi mümkün olmayan bir fikir gibi görünme de imkânsız görülen şeylerin yapılması sadece zaman alır düşünüyordum.	-	-	-	-	kanlımcı planlama anlayışından uzak durulması nedeni ile teknik çevreyi korumamı edeceğ bir plan yapılmadığı kansatındeyim	-			
16) Planlama aşamasını olumlu bulduğumuz yöner nelerdir?	bütüncül planlama yaklaşımı ile yapılmış olması	-	-	yapılar arasında sıkışmış olan tarhli yapıların koruma alanı oluşturularak ortaya çıkarılması	-	plan sosyal olarak güzel	-	amaçta uygun yapılması	-	-	-	-	çok fonksiyonlu uygulanabileceği esnek bir plan olması. Otopark yeri esnetilmeli, otopark konusu proje aşamasında belli oluyor, projenin ortasında otopark kalısın istemeyiz.	jeoradar yapılmış	-	koruma kararı olmasa bölge değeri olduğu için daha yüksek yoğunlu bir plan düşünülürdü. Karul bu noktada çok işe yaradı.	-	özel sektörün tasarımları daha farklı oluyor. Bu bence iyi bir şey	-	-	Bölgenin Afet Riskli Alan olarak ilan edilmesi ve Yapı Rezerv Alanlarına buradaki yoğunluğun aktarılması Vatandaş ile anlaşma süreci hızlı bir şekilde gerçekleşmesi imkanı sağladı.	-	-	-	-	geleneksel dokunun korunmaya çalışılması	-			
17) Projenin ekonomik olarak temel destekçisi (finansal kaynağı) kimdir?	Devlet(merkez hükümet)	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Devlet(merkez hükümet)	Meram Belediyesi	Devlet(merkez hükümet)	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	fikirim yok	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Devlet(merkez hükümet)	Devlet(merkez hükümet)	Devlet(merkez hükümet)	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi	Meram Belediyesi
18) Proje için fayda-maliyet kayaslanması yapıldığında nasıl değerlendirirsiniz?	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	kârlı	fikirim yok	ne kâr ne zararlı	kârlı	kârlı ama riskli	kârlı	kârlı	muazzam bir kar söz konusu	kârlı	kârlı	kârlı	çok ucuza satılıyordu evlerimiz belediyenin yeni projelerinde daha fazla değeri olan ev aldık.	Belediye için Karlı çünkü bölgenin değeri artacak.Vatandaş için karlı köhne evleri ve arsaları mevcut değerinden fazla kıymet takdir yapılarak anlaşma sağlanmıştır.	kârlı	fikirim yok	ticaret olduğu için karlı	kârlı	fikirim yok	kârlı	kârlı		
19) Proje için gerçekleştirilmesi için finansal kaynağın yasyor musunuz/yasayadınız mı?değerlendirirsiniz?	evet	evet	fikirim yok	evet	bakanlığın kira yardımı geç geliyor.	nime versen yapar	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	yüklenici bulma noktasında kaygılıyım. mevzu para bulmak değil yüklenici bulmak. kazan kazan olmalı. Az kişi olacak ehil kişi olacak.	fikirim yok	fikirim yok	resmi prosedür aşılırsa inşaatı yaptırmak zor olmaz	Evlet. Son dönemde ülke çapında yaşadığımız ekonomik sıkıntılar, inşaat takdirde yeni yapılaşmanın etkisine uğraması sebep olmuştur. Projenin uygulama sürecinin bir hayli uzun olacağı düşünmekteyim	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	Bakanlık yapım aşamasında destek vermediği ve ekonomik olarak piyasanın düzemediği takdirde yeni yapılaşmanın etkisine uğraması kaygısı içindeyim.	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	anlaşmalarımızda 4 yıl içerisinde teslim edileceği yazıyor.	proje büyük ölçüde bu kadar büyük işaati yapacak firma bulmak zor	özel sektör yaparsa problem olabilir, ama devlet yaparsa problem olmaz ada babil yapılması daha uygun olur. Başlangıç aşamasında proje kesinleşmiş olsaydı dükkân ve konut satılardan vatandaşla nakit olarak anlaşmak için fon oluşturulurdu.	alan değeri için inşaat konusunda er ya da geç tamamlanır	inşaat piyasasındaki yavaşlama projenin gerçekleşmesini olumsuz yönde etkileyebilir.

*: birden fazla seçeneği olan cevap

EK-4-d

SORU	AKTÖR	(DG 1, İDARİ AKTÖR, Şehir Planı, 48, K)''	(DG 2, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 43, E)''	(DG 3, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 33, E)''	(DG 4, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 45, K)''	(DG 5, İDARİ AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 37, K)''	(DG 6, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)''	(DG 7, PROFESYONEL AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikeri, 29, K)''	(DG 8, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 51, E)''	(DG 9, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)''	(DG 10, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 36, K)''	(DG 11, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4, K)''	(DG 12, İDARİ AKTÖR, Şehir Planı, 39, E)''	(DG 13, PROFESYONEL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 38, K)''	(DG 14, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 46, E)''	(DG 15, PROFESYONEL AKTÖR, Mimar, 3, E)''	(DG 16, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 34, E)''	(DG 17, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)''	(DG 18, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 33, E)''	(DG 19, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 41, K)''	(DG 20, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 47, E)''	(DG 21, FİNANSAL AKTÖR, Miteahit, 44, E)''	(DG 22, FİNANSAL AKTÖR, Emhale, 32, E)''	(DG 23, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 55, E)''	(DG 24, FİNANSAL AKTÖR, Miteahit, 46, E)''	(DG 25, SOSYAL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 51, E)''	(DG 26, SOSYAL AKTÖR, Şehir Planı, 34, K)''	(DG 27, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)''		
20) Projeden elde edilecek gelirin esit dağıtılacağına düşünüyor musunuz?	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hak sahiplerine hiç dağıtmayacak ki	hayır	edti oranda hak edişler yapıldı, hesaplam a yöntemi ayrıydı.	fikirim yok	fikirim yok	evet	hayır	hak sahipleri alanda olmasın belediye bu noktada mağdur.hak sahiplerine fazlası verildi.	fikirim yok	evet	gelirin esit oranda dağıtılması lazım	hayır	fikirim yok	hayır	karın belediyede kalmıs daha iyi, en azından devlette kalmıs olur.	fikirim yok	hayır	belediyyeye kalır	bakanlığın verdiği kira yardımı geri gitmiyor.	hayır	fikirim yok			
21) Projede altyapı, inaat, İstispa-domats vb. iş ve eylemler için ayrı finansman modeli düşünülmüdü? Nasıl olmalıydı?	hayır	hayır	hayır	henüz o aşamaya geçilmedi	fikirim yok	hayır	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	plan onayından sonra başlandı. Süreci içerisinde gelişecek, dinamik bir yapı	fikirim yok	fikirim yok	ayrı ayrı finansman modeli düşünülen meserhi doğru olmaz çünkü proje aşama aşama ilerliyor.	fikirim yok	evet	fikirim yok	fikirim yok	AYKOME'nin ve UKOME'nin bu kapsamda aktif bir rol alması gerekir.	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	
22) Projede finansal/ekonomik olarak karşılaşılan sorunlar nelerdir?	-	Nakit para, hızlı ödeme gerekiyor	-	ekonomik kriz nedeniyle yüklenici firmaların talep azlığı	kamulaştırma yaparken imkân kasıtlı bu da süreci etkiliyor	nakit para	sorun yok	-	-	-	-	-	-	ulusal düzeyde yaşanan ekonomik dalgalanmalar emlak piyasasını etkiliyor bu sorun da yüklenici bulmanın zorlaştırıyor.	-	-	Son dönemde ülke çapında yapılaşma ekonomisi sakinler.	-	paramız geç yatırdılar 2 hafta dediler 3 ay beledelik.	-	-	-	-	belediye çok az para teklif ediyor	yatırımcı batmak zor	bakanlık hasılat paylaşımı modeli ile inşaat yapılmıydu. Kira yardımı adı altında ödemen kamu sermayesi devlete geri gelmiyor. Dönüşüm sonrası yapılan konutlardan emlak rayiç bedelinin bir kısmı bakanlığa gelir olarak yanarsa sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm fonu oluşmuş olur.	-	-		
23) Finansmana ilişkin olumlu yönler nedir?	-	-	İleriye yönelik ödenek oluşturuluyor	-	takas ve trampa yapılması	hazır konular takas trampa	-	Bakanlığın kira yardımlarının kontrolü olması.	-	-	-	-	-	Bakanlığın kira yardımı yapması süreci kolaylaştırdı.	-	-	hak sahiplerine takas.trampa.nakit ödeme, vade farksız 24 ay taksit seçeneği gibi seçeneklerin sunulması.	Bölgenin kent merkezde konumlu olmasına bağlı olarak talebinin yüksek olacağı kanaatindeyim.	-	-	daire teklif ettiler	Planlama kapsamında Bakanlık Desteginin olması.	-	hazır daire vermeleri	-	-	alandaki konut ve ticaret birimlerinin satışının kolay olacak olması	-		
24) Proje ekibini başarılı buluyor musunuz?	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok
25) Projenin kaç yılda tamamlanacağına düşünüyorsunuz?	15	1-	8	4	1-	5	4	5	-	5	3	-	-	8	5	3	5	1-	6	4	4	4	3	1-	4	7	5	-	6	
26) Proje ile uygulamada fark olacağına düşünüyor musunuz? Neden?	sadece mimari ölükte farklılık olabilir. Plan aşısından farklılık olamaz	Yönetim değişikliği yapıyor. İstispa domats için.	altyapı arkeolojik kazılar yapıyor.	hayır uygulama projelere göre yapılacak zaten	hayır	özel sektöre verilirse , şart koşabilir	aynısı yapıyor	kesinlikle olur.	hayır	uygulama aşaması bazen düşünülen kadar etkili olmuyor	hayır	hayır	hayır	kesinlikle olacak. 1) kurulun değişik kararları 2)hak sahiplerinin yerleşimi 3) tabe göre değişen fonksiyon çözümleri olacak	kazılara göre şekillenecek , plan tadilatı yapma ihtimalimiz yüksek	yer altına bağlı	ufak tefek değişiklikler olur. Ama genel konsept bozulmaz	Bu tarz projelerde genellikle uygulama zamanında çıkan şeylerle ilgili sorunlar sebebiyle proje dışında uygulamalar yapılmaktadır.	Evet. Proje alanının tarihi bir bölge olması, uygulama aşamasında yeni kalıntıların ortaya çıkmasına sebep olabilecektir.	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	hayır	yeraltı biliniyor. Zindankale otoparkında olduğu gibi projede değişiklik olabilir.	karar vericiler orta vadede değişebilir	mimari proje uygulama aşamasına kadar mutlaka değişecektir. Genellikle karşılaşılan bir durum bu	
27) Projenin uygulanması için yasal mevzuat yeterli mi?	hayır	uygulama bütünlüğü yok.	hayır	dava açan bir kişi,projenin ilerlemesini sekteye vırıyor. Anlaşma sağlanan yüzlerce kişiye zaman ve ekonomik yönden zarar vırıyor	hayır	hayır	kanunlar gödü.63-6 da resen veraset ilanı verilir diyor ama maliye normal istiyor	hayır	hayır	hayır	hayır	evet	evet	çelişen yerler çok 63-6 da olur denilen konu 4734 ihale kanununda otmaz deniliyor.	hayır	hayır	karşılaşma söz konusu , net olmayan durumlar var , diyor ama açık bırakılmış. Bu durumda biz antlaşımın za göre uygulama yapıyoruz. Bu da riskli	63-6 sayılı kanun oldukça geniş kapsamlıdır. Uygulamada karşılaşılan problemlere yönetici olarak değiştirebiliriz. Şükran Mahallesi karşılaşılabilecek problemlere göre destek sağlayabileceğini düşünmüyorum.	evet	hayır	hayır	hayır	evet	evet	hayır	hayır	sit alanı engelliyor. Dönüşüm alanlarında özel hükümler uygulanabilir	hayır	hayır	

EK-4-e

SORU	AKTÖR	(DG 1, İDARİ AKTÖR, Şehir Planı, 48, K)°	(DG 2, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 43, E)°	(DG 3, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 33, E)°	(DG 4, İDARİ AKTÖR, Şehir Planı, 45, K)°	(DG 5, İDARİ AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikleri, 37, K)°	(DG 6, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 45, E)°	(DG 7, PROFESYONEL AKTÖR, Harita ve Kadastro Teknikleri, 29, K)°	(DG 8, İDARİ AKTÖR, Harita Mühendisi, 45, E)°	(DG 9, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 54, E)°	(DG 10, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 36, K)°	(DG 11, İDARİ AKTÖR, Arkeolog, 4, K)°	(DG 12, İDARİ AKTÖR, Şehir Planı, 39, E)°	(DG 13, PROFESYONEL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 38, K)°	(DG 14, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 46, E)°	(DG 15, PROFESYONEL AKTÖR, Mimar, 3, E)°	(DG 16, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 34, E)°	(DG 17, FİNANSAL AKTÖR, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 29, E)°	(DG 18, PROFESYONEL AKTÖR, Şehir Planı, 33, E)°	(DG 19, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 41, K)°	(DG 20, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 47, E)°	(DG 21, FİNANSAL AKTÖR, Mite-ahli, 44, E)°	(DG 22, FİNANSAL AKTÖR, Emekli, 32, E)°	(DG 23, SOSYAL AKTÖR, Hak Sahibi, 55, E)°	(DG 24, FİNANSAL AKTÖR, Mite-ahli, 46, E)°	(DG 25, SOSYAL AKTÖR, İnşaat Mühendisi, 51, E)°	(DG 26, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)°	(DG 27, SOSYAL AKTÖR, Mimar, 36, E)°			
28) Uygulama sürecinde etkin rol oynayan aktörler olarak kimleri belirtirsiniz?	bakanlık ve meram belediyesi	personel, müdir, başkan yardımcısı	belediye başkanı	-	belediye	kurul, yatırım cı, finansman sağlayan kurum	belediye başkanı	-	sanat tarihi ve arkeologlar	meram belediyesi ve kurul	-	meram belediyesi bakanlık müze kurul	-	belediye başkanı, belediye personeli, bakanlık personeli ve daire başkanı, bakan	Yerel halk, Meram Belediyesi ve İnşaat Sektörü	-	-	-	-	-	-	meram belediyesi ve çsb	-	-	-	-	-	-	meram belediyesi		
29) Uygulama sürecine yönelik en önemli problemler nelerdir?	Siyasi çatışma, halkla anlaşmak, dava süreçleri	değerleme esasında problemler oluşuyor.	hakedişler az, imkân işlemleri, tapu işlemleri	ekonomik kriz	63-6 dan malîyenin haberi yok. Vatandaşın anlaşık taşınmaz üzerinde ipotek veya haciz var belediye almıyor. Parselin tapusu alınmıyor.	arkeolojik kazılar	bakanlıkla yürütülen işlerin yavaşlığı	-	iletişim eksikliği var sıklar, kurumdur arası, kurum içi.	bilimsel ve teknik anlamda sürecin iyi değerlendirilmesi	süremi iyi değerlendirilememesi	Arkeolojik verilerin göz ardı edilmesi	tasitli alanlara harcama parası karışılacak, değer bazı proje üretimi yapılmadı.	-	teknik personeller yetersiz bilgiye sahip, sorumluluk almak istemiyorlar	koruma kurulu ve müze müdürlüğü süreci yavaşlatıyor.	Katılım ve eşitlik	-	-	-	yükün esasında hep hürsuzlar bina demirlerini almaya gelmiyordu.	yükün yüzünden heryer toprak içinde kalınca ,evi tek emek zorunda kaldık	Tescilli yapılar ve nüfus yoğunluğu fazla olmas.	vatandaşın duyduğu asparagaz haberler anlaşma sürecini olumsuz etkiliyordu.	binarlar yıkıldıka hürsuzluk falan arm . Bunun engellenmesi lazım	yapımcılar ile görüşülmemiş olmas	anlaşma süreci problemi, mahkeme süreci projeyi durduruyor.	sivil toplum kuruluşları n projenin hiçbir aşamasına dahil edilmemesi	projenin mimarisini belediye kendi istediği gibi şekillendirdi, ortak akılla hareket edilebilir mesela suarına yoluyla proje daha nitelikli hale gelebilirdi.		
30) Uygulama sürecine yönelik olumlu özellikler nelerdir?	-	amada görüşme yapılması	-	-	karşılıklı rızadan çalışmak	-	-	-	alanın değerini arttırması yöneticiler içinde bulunan yapıların netleşerek gün yüzüne çıkması	alanın canlılık kazanacak olması	-	arkeolojik kazılar profesyonel ekipler tarafından yapılması	-	belediyenin projenin gerçekleştirilmesine yönelik istikrarlı olması	Bölgenin tamamına yakın uygulama kapsamında olması.	-	-	-	ölçüm sonuçlarına itiraz etmiş ve ölçüm yapıldı	öçümlerimiz taşınmaz için kanyon ve içi gönderdiler	merkezi bir yer olması projenin uygulanması hususunda yardımcıdır.	-	binarları yıkarken su sızıyordu, toz oluyordu.	-	titazların hızlı çözülmesi, jeoradar çalışmalarının yapılması	-	tarih yapıların restore edilmesi için çalışmaların başlaması				
31) Uygulama sonrası projenin kente katkı sağlayacağını düşünüyor musunuz? Nasil?	ticaret artar	sosyal tesisler, değer artışı	evet turizm artar, mimari güzelleşir	kentin merkezi canlanacak	değer artışı	fikirim yok	evet	fikirim yok	fikirim yok	evet	evet	evet	kötü olan dönüşüyor	fikirim yok	evet	alandaki yapıların sadece yıkılması bile kente katkı sağladı	evet	evet	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	turizm açısından ve kimlik olarak olumlu bir katkı sağlayacaktır.	evet	evet	evet	fikirim yok	fikirim yok	yerine bir şey yapılmada , mevcut yapıların yıkılması bile kente katkı sağladı.	mimari açıdan kente katacağı düşünüyorum		
32) Projedeki sorunların çözümü için yeterli çaba sarf edildiğini düşünüyor musunuz?	evet	evet	evet	elden gelenin bu kadar olabileceğini düşünüyorum	evet	evet	evet	fikirim yok	fikirim yok	fikirim yok	evet	hayır	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok	evet	evet	evet	evet		
33) Projenin başarıyla olacağını inanıyor musunuz?	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok	fikirim yok	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	evet	fikirim yok	zor olur ama başarılı olur	evet	evet	evet	evet		
34) Projedeki problemlerin çözümü en çok ne ile mümkündür?	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
35) Bu projede yaşanan en önemli sorunlar nelerdir?	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
36) Bu projenin olumlu yanları nelerdir?	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
37) Yeni proje hakkındaki düşünceleriniz-söylemek istedikleriniz-önerileriniz nelerdir?	sürdürülebilirlik, elektrik enerjisi ile ilgili bir değerlendirme veya proje mevcut değil	çok güzel olacağını düşünüyorum	-	-	merkeze değer katıyor.	şehirin yenilenmesi için çok önemli katkısının artması adına güzel olacağını düşünüyorum.	-	-	kargo finansman için çok önemli kooperatif kurulabilir. inşaat maliyeti yok uzun vadede ödeme seçeneği sandabilir. spor salonundan önce konut problemi var vatandaş başını sokacak yer ister.	-	-	-	hayata dokunan, insana dokunan proje olduğunu düşünüyorum. Konunun gelecekteki kültür yolu projisinin başlangıcı olduğunu düşünüyorum. güzel olacak içi fonksiyonel olacak. ekonomik temelli proje tasarımı olmalı. Arsa sahipleri orada kalmamalıydı zaten değer düşüren onlar için küçük dükkanlar oluşturmak zorunda kalmamız bize ayak bağı oluşturacak. kömürünün yanına zara m açılacak hakları verilsin ama orada olmasınlar. hak sahiplerini ödülendirmiş olduk. Yarığın yapılması yapımlar sosyal alanlarda olur. az kişi olacak ehi kişi olacak. bülange aşamasından beri yıkım , planlama , projelendirme aynı tussaya oturmalydı zaman yönetimi açısından bu gerekti.	-	-	mimari olarak aygıt başanlı buluyorum. otopark planlaması biraz eksik kalmış. Fonksiyonel çeşitlilik de oldukça iyi bir karar.	-	-	-	-	-	-	11. soruda da bahsettiğim gibi bölgenin Abdülhaziz Mahallesi ile beraber yapılması daha etkili olacaktır kanaatindeyim. Uygulanabilirliği finans olarak çok zor olsa bile yapılması gereken bir bölge.	-	-	projenin tam olarak ne olacağını bilmiyoruz bize birkaç mite-ahli ile beraber fotoğraf gösterdiler hepisi bu	etap etap yatırımını ararlarsa yerli mite-ahli ile beraber	maket falan yapılsa mahallelere sergileme daha iyi olurdu. bodrumu tasarımı yapılabilir. otopark ihtiyacı katli otopark yapılarak çözülebilirdi.	-	-	yeni projede estetik açıdan başarı sağlanmas, geleneksel doku korunması, meydan oluşturulması her verim. Birkaç noktada eski kalsa da genel itibariyle başarılı olduğuna kanaatindeyim

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Osman Basri ERBEK
Uyruğu : T.C.
Doğum Yeri ve Tarihi : Tokat/1990
Telefon : 530 869 42 60
E-Posta : osmanbasrierbek@gmail.com

EĞİTİM

Derece	Adı	İlçe	İl	Bitirme Yılı
Lise:	Etimesgut Lisesi	Etimesgut	ANKARA	2008
	Lublin University of Technology	Lublin	POLONYA	2013
Üniversite:	Selçuk Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	Selçuklu	KONYA	2014
Yüksek Lisans:	Konya Teknik Üniversitesi	Selçuklu	KONYA	2019

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2014-2015	Doğukan İmar /ANKARA	Proje Koordinatörü/ Şehir Plancısı
2015-2018	Meram Belediyesi / Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	Proje Koordinatörü/ Şehir Plancısı
2018-Halen	Meram Belediyesi /İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	Şehir Plancısı

UZMANLIK ALANI; Kentsel Dönüşüm ve Uygulamaları

YABANCI DİLLER; İngilizce (İyi seviye), Lehçe (A1 Seviye)

YAYINLAR; Erbek, O.B. ve Serdaroğlu Sağ, N., 2019, Kentsel Dönüşümde Örnek Proje Deneyimleri ve Çıkarımlar, *The Journal of International Social Research*. (Yüksek Lisans tezinden yapılmıştır).