



SIVAS CUMHURİYET ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı

**KENTLEŞME OLGUSU VE MODERN KENTLEŞME  
AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE  
SIVAS ÖRNEĞİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Nisa ER ÇAKMAKTEPE**

**Sivas  
Şubat 2020**

SİVAS CUMHURİYET ÜNİVERSİTESİ  
Sosyal Bilimler Enstitüsü  
Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı

**KENTLEŞME OLGUSU VE MODERN KENTLEŞME  
AÇISINDAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE  
SİVAS ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Nisa ER ÇAKMAKTEPE

**Tez Danışmanı**  
Dr. Öğr. Üyesi Raci KILAVUZ

Sivas  
Şubat 2020

## KABUL VE ONAY

**Üniversite:** : Sivas Cumhuriyet Üniversitesi  
**Enstitü** : Sosyal Bilimler Enstitüsü  
**Ana Bilim Dalı** : Kamu Yönetimi  
**Tezin Başlığı** : Kentleşme Olgusu ve Modern Kentleşme Açısından  
Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Sivas Örneği  
**Savunma Tarihi** : 27.01.2020  
**Danışmanı** : Dr. Öğr. Üyesi Raci KILAVUZ

**Jüri Başkanı** : Unvanı - Adı Soyadı İmza  
Prof. Dr. Gülay ERCİNS



**Üye** : Doç. Dr. Ahmet GÜVEN



**Üye** : Dr. Öğr. Üyesi Raci KILAVUZ



**Oy Birliği**

**Oy Çokluğu**

Nisa ER ÇAKMAKTEPE tarafından hazırlanan “Kentleşme Olgusu ve Modern Kentleşme Açısından Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Sivas Örneği” başlıklı tez, kabul edilmiştir. ... / ... / 2020

Prof. Dr. Ahmet ŞENGÖNÜL

Enstitü Müdürü

## ETİK İLKELERE UYGUNLUK BEYANI

Sivas Cumhuriyet Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde hazırladığım bu Yüksek Lisans/Doktora/Sanatta Yeterlik tezinin bizzat tarafımdan ve kendi sözcüklerimle yazılmış orijinal bir çalışma olduğunu ve bu tezde;

- 1- Çeşitli yazarların çalışmalarından faydalandığımda bu çalışmaların ilgili bölümlerini doğru ve net biçimde göstererek yazarlara açık biçimde atıfta bulunduğumu;
- 2- Yazdığım metinlerin tamamı ya da sadece bir kısmı, daha önce herhangi bir yerde yayımlanmışsa bunu da açıkça ifade ederek gösterdiğimi;
- 3- Başkalarına ait alıntılanan tüm verileri (tablo, grafik, şekil vb. de dahil olmak üzere) atıflarla belirttiğimi;
- 4- Başka yazarların kendi kelimeleriyle alıntıladığım metinlerini, tırnak içerisinde veya farklı dizerek verdiğim yine başka yazarlara ait olup fakat kendi sözcüklerimle ifade ettiğim hususları da istisnasız olarak kaynak göstererek belirttiğimi,

beyan ve bu etik ilkeleri ihlal etmiş olmam halinde bütün sonuçlarına katlanacağımı kabul ederim.

15.02.2020

Nisa ER ÇAKMAKTEPE

## TEŞEKKÜR

Çalıőmalarım boyunca yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren her zaman yapıcı ve olumlu davranıőları ve rehberliği için değerli danıőman hocam, Dr. Öğr. Üyesi Raci KILAVUZ' a ve tüm Kamu Yönetimi bölüm hocalarıma çok teşekkür ederim.

Bu süreçte hiçbir yardımını, sevgi ve desteğini esirgemeyen her türlü sıkıntıda yanımda olan çok sevdiğim eşim Fatih'e, varlıkları ile bana hayat ve güç veren, tüm stresimi yok edip en büyük fedakârlığı yapmış olan kızım Defne ve oğlum Mete' ye sonsuz teşekkür ediyorum.

Tüm hayatım boyunca yanımda olduğunu bildiğim ve desteğini hissettiğim çalıőmalarım sırasında her türlü zorluğa dayanmam da bana destek olan, inanan ve beni teşvik eden canım annem Gülnur ER' e minnettarım.



# İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER .....	i
KISALTMALAR .....	v
TABLO LİSTESİ .....	vii
ŞEKİL LİSTESİ.....	ix
FOTOĞRAF LİSTESİ .....	xi
ÖZET.....	xiii
ABSTRACT .....	xv
GİRİŞ .....	1
BİRİNCİ BÖLÜM.....	3
KENTLEŞME VE KENTLİLEŞME OLGUSU .....	3
I.KENT .....	3
II.KENTLEŞME.....	5
A.Türkiye’de Kentleşme.....	7
1.Türkiye’de Kentleşmenin Nedenleri.....	9
a)İtici – Çekici Nedenler: .....	9
b)İletici Nedenler: .....	11
c)Hukuksal ve Siyasal Nedenler: .....	12
d)Sosyo – Psikolojik Nedenler:.....	12
e)Dış Nedenler: .....	12
2.Türkiye’de Kentleşmenin Görünümü .....	13
B.Kentleşmenin Getirdiği Sorunlar .....	14
1.Göç ve Gecekondu sorunu:.....	15
2.Alyapı-Ulaşım Sorunu: .....	16
III.KENTLİLEŞME .....	17
İKİNCİ BÖLÜM .....	19
MODERN KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSU .....	19
I.MODERN KENTLEŞME (KENTSEL YENİLEME).....	19
A.Modern Kentleşme Kavramı, Amaç ve Hedefleri .....	21
B.Modern Kentleşmeye Neden Olan Faktörler .....	25
1.Köhneme: .....	25

2.Sosyo – Ekonomik Gelişmeler.....	27
3.Göç ve Yasadışı Yapılanma.....	27
4.Deprem.....	28
II.KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSU .....	30
A.Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Önemi.....	30
B.Kentsel Dönüşüm Amacı ve Temel İlkeleri.....	33
C.Kentsel Dönüşüm Süreci.....	38
1.Hazırlık Aşaması.....	39
2.Planlama Aşaması.....	41
3.Uygulama Aşaması .....	41
D.Kentsel Dönüşüm Boyutları.....	42
1.Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutları .....	43
2.Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutları .....	45
3.Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutları .....	46
4.Kentsel Dönüşümün Yönetsel Boyutları.....	48
E.Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler.....	49
III.MODERN KENTLEŞME’NİN VE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ .....	54
A.Yenileme- Yenilenme (Renewal – Renovation).....	54
B.Eski Haline Getirme (Rehabilitation – Upgrading) .....	56
C.Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival – Revitalization) .....	57
D.Yeniden Oluşum (Regeneration) .....	59
E.Soylulaştırma (Gentrification).....	60
IV.KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ALANLARI .....	62
A.Gecekondu Alanlarına Kentsel Dönüşüm.....	63
B.Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm.....	64
C.Kentsel Riskleri Azaltmak Amaçlı Kentsel Dönüşüm.....	64
D.Sanayi Alanlarının Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucunda Oluşan Kentsel Dönüşüm.....	66
<b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM .....</b>	<b>67</b>
<b>TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER.....</b>	<b>67</b>



I.KUZEY ANKARA (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	67
II.DİKMEN VADİSİ KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	72
III.PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ .....	75
IV.SULUKULE KENTSEL YENİLEME PROJESİ .....	78
V.FENER-BALAT VE TOPHANE KIŞLASI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ.....	81
VI.İZMİR KADİFEKALE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	84
<b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM .....</b>	<b>87</b>
<b>SİVAS'TA KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI.....</b>	<b>87</b>
I.SİVAS SELÇUKLU PARKI VE KENT MEYDANI PROJESİ.....	87
II.SİVAS KALE PROJESİ.....	95
III.SİVAS ESENTEPE- YUNUS EMRE MAHALLERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	101
IV.ESKİ SANAYİ SİTESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ .....	106
<b>SONUÇ.....</b>	<b>111</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>117</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>125</b>



## KISALTMALAR

<b>ILO</b>	: Uluslararası Çalışma Örgütü
<b>OHAL</b>	: Olağanüstü Hal
<b>TÜİK</b>	: Türkiye İstatistik Kurumu
<b>TMMOB</b>	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konutlar İdaresi
<b>TBMM</b>	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
<b>ABB</b>	: Ankara Büyükşehir Belediyesi
<b>TOBAŞ</b>	: Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.
<b>UNESCO</b>	: Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
<b>AB</b>	: Avrupa Birliği
<b>FEBAYDER</b>	: Fener Balat Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracılarının Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği
<b>ÇEKÜL Vakfı</b>	: Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı



## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 1.</b> 2017 Türkiye Nüfusu .....	13
<b>Tablo 2.</b> Kentsel Dönüşümün Evrimi.....	20
<b>Tablo 3.</b> Sağlıklaştırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı .	57
<b>Tablo 4.</b> Yeniden Canlandırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı .....	59
<b>Tablo 5.</b> Yeniden Geliştirme Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı .....	60
<b>Tablo 6.</b> Soylulaştırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı ..	62
<b>Tablo 7.</b> Tapu Sahiplik Analizi .....	102



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Protokol yol güzergâhı.....	68
Şekil 2. Sulukule Yenileme Alanının Konumu.....	79
Şekil 3. Kale projesinin konumu.....	95
Şekil 4. Sivas Kale Projesi Planı (Sivas Belediyesi).....	99
Şekil 5. Sivas Kale Projesi Planı (Sivas Belediyesi).....	100
Şekil 6. Esentepe-Yunus Emre Kentsel dönüşüm alanı (Sivas Belediyesi).....	103
Şekil 7. Esentepe –Yunus Emre Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi ve Rezerv Alan Planı (Sivas Belediyesi) .....	104
Şekil 8. Demircilerardı Sanayi Sitesi Konumu ( Sivas Belediyesi).....	106





## FOTOĞRAF LİSTESİ

<b>Fotoğraf 1.</b> 2005 yılı öncesi Protokol yolu ve çevresindeki gecekonduların görünümü .....	69
<b>Fotoğraf 2.</b> Yıkım öncesinde Kuzey Ankara kent girişinin durumu.....	70
<b>Fotoğraf 3.</b> Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi.....	70
<b>Fotoğraf 4.</b> Kentsel dönüşüm sonrası Kuzeykent .....	71
<b>Fotoğraf 5.</b> Kentsel dönüşüm sonrası Kuzeykent .....	72
<b>Fotoğraf 6.</b> Dikmen Vadisi önceki hali,.....	74
<b>Fotoğraf 7.</b> Dikmen Vadisi Projesi sonrasında yüksek gelirli grup için yapılan lüks apartmanlar.....	75
<b>Fotoğraf 8.</b> Proje öncesi Portakal Çiçeği Vadisi'ndeki gecekondular (Uzun, 2005)	77
<b>Fotoğraf 9.</b> Portakal Çiçeği Vadisi Projesi sonrasında yapılan lüks konutlar (Uzun, 2005).....	78
<b>Fotoğraf 10.</b> Sulukule'nin yıkılmadan önceki hali.....	79
<b>Fotoğraf 11.</b> Sulukule Kentsel Dönüşüm Sonrası.....	81
<b>Fotoğraf 12.</b> Fener-Balat evleri.....	82
<b>Fotoğraf 13.</b> Fener-Balat'ta restorasyonu gerçekleştirilmiş evlerden bir kaçı .....	83
<b>Fotoğraf 14.</b> Kadifekale kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası .....	85
<b>Fotoğraf 15.</b> İstasyon caddesi ve Selçuklu çay bahçesinin yeri ilk hali.....	88
<b>Fotoğraf 16.</b> Sivas kent meydanı projesinden önce .....	88
<b>Fotoğraf 17.</b> Sivas kent meydanı projesi sonrası .....	90
<b>Fotoğraf 18.</b> Çifte Minare Proje sonrası <a href="http://www.sivas.bel.tr/">http://www.sivas.bel.tr/</a> .....	90
<b>Fotoğraf 19.</b> Valilik binasının arkası, proje başlamadan önce.....	91
<b>Fotoğraf 20.</b> 15 Temmuz Meydanı tamamlanmış hali.....	92
<b>Fotoğraf 21.</b> Cephe düzenlemesi yapılmadan önce .....	93
<b>Fotoğraf 22.</b> Cephe düzenlemesinde son durum (02.09.2019) .....	94
<b>Fotoğraf 23.</b> Sivas Kalesi projesi yıkımlar yapılmadan önceki hali .....	96
<b>Fotoğraf 24.</b> Sivas Kalesi projesi önceki hali .....	96
<b>Fotoğraf 25.</b> Esentepe Mahallesinin durumu .....	102
<b>Fotoğraf 26.</b> Konutların arasında kalmış Eski Sanayi Sitesi (Sivas Belediyesi) ....	107
<b>Fotoğraf 27.</b> Eski Sanayi yıkım çalışmaları (Sivas Belediyesi).....	109



## ÖZET

Kent, belli bir nüfus yoğunluğuna sahip, ekonomisinin tarım dışı faaliyetlerine dayandığı yerleşim yeridir. Zaman içerisinde kentte meydana gelen yoğun nüfus hareketleri kentleşme sürecini oluşturur. Özellikle sanayileşme ile birlikte değişen sosyo-ekonomik koşullar beraberinde hızlı, kontrol edilemeyen bir kentleşme sürecini de getirmektedir.

Kentler canlılar gibi doğar, büyür ve yaşlanır. Zamanla eskiyen, işlevlerini yerine getiremeyen kent alanları artık kentin kullanılmayan kısmını oluşturmaya başlar. Türkiye’de normal süreç haricinde gerçekleşen, plansız sanayileşme sonucu özellikle büyük şehirlere her geçen gün artan göerle, kentlerde gecekondular alanları denilen plansız, can ve mal güvenliği bakımından sakıncalı, sağlıksız, kentsel imkânlardan yoksun, imar mevzuatına uymayan yapı stoku ve kentsel çevreler ortaya çıkmıştır. Kontrol edilemeyen büyüme gerçekleştiği için özellikle tarihi kent alanları bu olumsuz yapılaşmadan en çok etkilenen yerler olmuştur. Bunun yanı sıra Türkiye’nin jeolojik konumundan dolayı %96 oranındaki bölümü afet riski ile karşı karşıyadır. Sıklıkla gerçekleşen afetler o bölümü ya çöküntü haline getirmiş ya da kullanılmayacak şekilde ağır hasar vermiştir.

Kentlerde yaşanan tüm bu sorunları çözmek, sağlıklı yaşanabilir modern kentler oluşturmak amacıyla kentlerde kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır. Amacına uygun yapılmış kentsel dönüşüm projeleri sayesinde eskiyen, yaşamaya elverişli olmayan ya da afet bölgesi olan yerler kullanılabilir hale gelmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Yenileme, Kentsel Dönüşüm, Sivas



## **ABSTRACT**

The city is a settlement with a certain population density and its economy is based on non-agricultural activities. The dense population movements that occur in the city over time constitute the urbanization process. Especially with the industrialization, changing socio-economic conditions bring with it a rapid, uncontrollable urbanization process.

Cities are born, grow and age like living things. Urban areas that have become obsolete over time and unable to fulfill their functions constitute the unusable part of the city. Taking place outside the normal process in Turkey, with unplanned industrialization result of particularly large urban migration increasing with each passing day, unplanned called slum areas in the cities, life and property inconvenient in terms of safety, unhealthy, devoid of urban facilities, the structure does not conform to zoning regulations stock and has emerged urban environments. Since uncontrollable growth has occurred, especially the historical urban areas have been the most affected by this negative construction. In addition to this, 96% of Turkey's position due to the geological department is faced with disaster risk. The frequent disasters have made that section a collapse or severely damaged it.

In order to solve all these problems in the cities and to create modern cities that are healthy and livable, urban renewal and urban transformation practices are carried out in the cities. Thanks to the urban transformation projects that are made for the purpose, the places that are old, not suitable for living or disaster areas become available.

**Keywords:** Urban Renewal, Urban Transformation, Sivas



# GİRİŞ

Türkiye'nin kentleşme süreci incelendiğinde kırdan kente göç, kentleşmenin ana unsurunu oluşturmaktadır. Tarımda makineleşme sonucu kırsalda başlayan işsizlik, eğitim, sağlık imkânlarının çok yetersiz olması gibi nedenlerden dolayı kırsaldaki insanlar kente göç etmeye başlamıştır. Bu göçler 1950'ler den sonra hız kazanmış ve kentler de bu sürece hazırlıksız yakalanmıştır. Şehirlerdeki konut sayısının yetersiz olmasından dolayı göç eden halk, kendi başına ev yapmaya başlamıştır. Bu durum da kentte oldukça düzensiz, koşulları iyi olmayan kentler meydana getirmiştir. Hızla büyüyen bu kentlerde gecekondular zamanla şehrin merkezi sayılan yerlerde kalmasından dolayı bu alanlara yenileme yapmak zorunlu hale gelmiştir. Sadece orada oturan halk değil şehrin her kesimini rahatsız eden bu tablo karşısında tüm Dünya'da olduğu gibi Türkiye'de de bununla ilgili adımlar atılmaya başlanmıştır. Amaç başta şehrin çehresini düzeltmek için modern kentleşme diyebileceğimiz çalışmalar yapmak iken zamanla bu fiziki dönüşüm sosyal, ekonomik, kültürel boyutları ile bir bütün olarak yenileme ya da dönüşümü sağlamak olmuştur. Bunun içinde 1980'lerden itibaren kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaya başlanmıştır. Yaklaşık 40 yıldır Türkiye'de kentsel dönüşüm konusu gündemde yer almaktadır. Son 15 yıldır da çok somut adımlar atılmış ve onlarca kentsel dönüşüm projesi yapıldığı bilinmektedir. Bu projelerin hepsi uygulanmamıştır. Yapılan projelerin bir kısmı sadece isimlendirilmiş, bir kısmı proje olarak kalmış bir kısmı da inşası başlamış ama yarım bırakılmıştır.

Türkiye'de şu an mevcut olan ya da yapılan kent alanları ile kentsel dönüşüm konusu önümüzdeki yıllarda da daha sıklıkla gündemde olacağı düşüncesiyle, şu ana kadar yapılan projelerin nasıl uygulandığına bakarak Sivas şehrindeki uygulamaların mevcut durumunu incelemek amacıyla hazırlanan tezde dört bölüm bulunmaktadır.

İlk bölümünde kent, kentleşme, kentlileşme kavramlarına yer verilmiştir. Kenti oluşturan unsurların ne olduğu, Türkiye'de kentleşmenin birbiri ile çok sıkı bağlantılı olan nedenler olan itici-çekici, iletici, hukuksal ve siyasal ile sosyo-psikolojik nedenler ve dış etmenlerin neler olduğu açıklanmıştır. Kentleşme ile meydana gelen sorunların ne olduğu açıklanmıştır.

İkinci bölümde modern kentleşme ile kentsel dönüşüm kavramlarını tanımları amaçları ve hedefleri irdelenecektir. Kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olduğu, boyutlarının neler olduğu, hangi yöntemlerle ve hangi alanlarda kentsel dönüşüm uygulanabileceği üzerinde detaylı bir şekilde durulacaktır.

Üçüncü bölümde Türkiye’de uygulanmış olan kimi başarılı kimi başarısız ama çok ses getirmiş olan kentsel yenileme ve kentsel dönüşüm proje örneklerine yer verilecektir. Bunlardan ilki başarılı sayılan Kuzey Ankara (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesidir. İlk iki etabı oldukça başarılı olan diğer etaplarda aynı başarıya ulaşamamış ve hala devam eden Dikmen Vadisi Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi. Bir başka proje olan Portakal Çiçeği Vadisi süreç içerisinde sürekli karar değiştirilmiş ve nihai olarak %70’lik kısmı yeşil alan olarak kalması istenmesine rağmen yeşil alan öncelikli bir proje olarak gerçekleşmemiştir. İstanbul’da ise kentin çehresi açısından başarılı bir dönüşüm gerçekleşmiş olsa da orada yaşayan halk tamamen göz ardı edilmiş olan Sulukule Kentsel Yenileme Projesi ile 5366 Sayılı ‘Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ kapsamında kentsel dönüşümüne konu olan Fener-Balat Ve Tophane Kışlası Kentsel Dönüşüm Projeleri vardır. Son olarak amacı bakımından diğer kentsel dönüşüm projelerinden oldukça farklı olan İzmir Kadife kale Kentsel Dönüşüm Projesi incelenecektir.

Çalışmanın son olan dördüncü bölümünde Sivas ilinde kentsel yenileme örneği olan Sivas Selçuklu Parkı ve Kent Meydanı Projesi ve şu anda yapılmakta olan Sivas Kale Projesi detaylı bir şekilde irdelenecektir. Henüz yapım aşamasına geçilmemiş olan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” afet riski altındaki alanların içinde bulunan yerlerin sağlıklı ve güvenli bir yaşam haline dönüştürmek için projesi tamamlanmış olan Sivas Esentepe- Yunus Emre Mahalleri Kentsel Dönüşüm İle Eski Sanayi Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi incelenecektir.



# BİRİNCİ BÖLÜM

## KENTLEŞME VE KENTLİLEŞME OLGUSU

### I. KENT

İnsanların yaşadıkları yerleşim yerlerine aralarındaki farklara göre kent ya da köy adı verilir. Kent tanımını tam olarak açıklamadan önce bilmemiz gereken; öncelikle göçebe yaşayan insanların artık yerleşik hayata geçmesini, toplu bir şekilde birlikte yaşamaya başlayan insanların yaşadıkları yerde belli bir sayıya ulaşması ve önceden yapılan tarım faaliyetlerinin haricinde etkinliklerde bulunmasını gerektirir. Tarım haricinde etkinliklerde bulunulması bize kent ile köy kavramı arasındaki en büyük ayrımı verir.

Uygarlık ve insanlık tarihi, bir anlamda kentlerin tarihi olarak da görülebilir, insanoğlu göçebe yaşam biçiminden, yerleşik yaşam kültürüne binlerce yıl süren bir süreçte kavuşmuştur, ilk yerleşim yerleri, insanlık ve uygarlık tarihinin de ilk ve kalıcı izlerini ortaya koymuştur. Mezopotamya, Antik Yunan ve Anadolu kentleri, uygarlık tarihinin de başlangıcı olarak görülmektedir. Kentsel yerleşimin, o günün egemen düşünce anlayışı ile şekillendiği, ticaretin başat olduğu erken dönem Yunan Antik kentleri, bir noktada demokrasi anlayışının da biçimlendiği mekânlar olmuştur. Yüzyıllar içinde yaşanmış olan işgaller, buluşlar, hayvancılık–tarım faaliyetleri, gelişen ticari ilişkiler, şehirleri ve yerleşim alanlarını ortaya çıkarmıştır<sup>1</sup>.

Buna göre kent genel olarak “nüfusu belirli bir büyüklüğe ulaşmış ve ekonomisi daha çok tarım dışı etkinliklerde yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka etki alanı içinde yaşayanlara da hizmet sağlayan yerleşim birimidir”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Ethem Torunoğlu, Kentsel Dönüşüm: Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği, Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak, Ruşen Keleş'e Armağan, (Ed. Ayşegül Mengi), İmge Kitabevi Yayınları, 2007, s.376.

<sup>2</sup> Ömer Demir ve Mehmet Acar, Sosyal Bilimler Sözlüğü, 2. Baskı, İstanbul: Ağaç Yayıncılık, 1993, s.76.

442 sayılı köy kanununa göre; “nüfusu 2000’den aşağı olan yerleşim yerlerine köy, 2000–20000 arasında olanlara kasaba veya ilçe, 20000’den çok olanlara ise, kent veya il denir”<sup>3</sup>.

Keleş’e göre kent “sürekli sosyal gelişme içinde olan ve toplumun yerleşme, çalışma, barınma, gidiş geliş, dinlenme, eğlenme gibi ihtiyaçlarının karşılandığı, tarımsal uğraşlarla uğraşanların sayısının çok az olduğu, köylere nazaran nüfusu daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi” dir<sup>4</sup>. Keleş’in kent tanımlamasına göre ekonomik gelişmeye paralel olarak kent sayısının artması ve kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplumda artan oranda örgütlemeye, uzmanlaşmaya ve insanlar arası ilişkilerde kentlere has değişikliklere yol açan nüfus birleşme sürecidir<sup>5</sup>. Kent tanımı yapılırken demografik, idari, ekonomik, sosyolojik ve şehir planlarına göre farklı tanımlar ortaya çıkmıştır. Buna göre; kenti idari açıdan, belirli sınırlar içinde kalmış mahalli idari birimler, sosyo-ekonomik yönden, sanayileşme ve modern hizmet sektörleriyle aynı yön ve hızda gelişen, mekâna bu sektörlerle aynı biçimde yayılan ve istihdamdaki niteliksel gelişmelerle ilişkisi kurulduğu ölçüde ekonomik ve toplumsal gelişmeyi hızlandırıcı bir etkidir. Kent sanayileşme, tarımda modernleşme, toplumsal yapı değişmesi vb. etkenlerle beraber düşünülecek bağımlı bir sosyo-ekonomik değişkendir<sup>6</sup>.

Kent, pek çok tezatlığı içinde barındırır. Kentlerin hızlı büyümesi ve büyük boyutlara ulaşması, yeryüzünün insanlar tarafından kullanımında teknik olarak üstünlüğünü göstermektedir; fakat kentlerin gelişmeleri ve büyümeleri genellikle insanlığın fakir bir yerel çevrede yaşaması sonucunu da doğurur. Amaçlanan kent planında, kentsel yığılmanın doğurduğu olumlu sonuçlar insanlığın yararına olacak bir biçimde koruyarak, olumsuz etkilerini ise en aza indirerek, geleceğin kentini kurmaktır. Her kent, farklı yönlerden bakılırsa, kendine özgüdür; ancak işlev ve biçim açısından birbirlerine benzer<sup>7</sup>.

<sup>3</sup> Bülent Açma, Kentleşme ve Çevre Sorunları. Murat Açıköğretim Yayınları, 2004, Ankara, s.451.

<sup>4</sup> Ruşen Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, 3. Baskı, Ankara: TDK, 1998.

<sup>5</sup> Keleş, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s.80.

<sup>6</sup> Hüseyin Hurma, Türkiye’de Kentleşme ve Göç Olgusunun Siyasal Katılıma Etkisi, Muğla Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2003, s. 4-5.

<sup>7</sup> Mehmet Emin Çakallı, Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2012, s.6-7.

Es'e göre ise kentler, "sadece insanların bir arada yaşadığı fiziksel mekânlar değildir. Günlük hayatlarındaki davranış kalıpları, politik tercihleri, düşünce biçimleri, sosyal ilişkileri gibi kente özgü sosyal, kültürel ve siyasal özellikler olduğu gibi, fiziksel yapı da mimarisiyle, estetiğiyle kente özgü hız ve ölçeği ile ayrı özellik taşır"<sup>8</sup>.

Avrupa'da ticaret reformu ile başlayan ve sanayi devrimi ile hızlanan modernleşme süreci, modern döneme has özellikte olan kentler ortaya çıkarmıştır. Modernleşmenin ilk zamanlarındaki görüşler ve beklentiler daha çok iyimser niteliğe sahiptir. Fiziki mekânlar olarak kentlerin kırsal alanlara göre daha iyi altyapı, hizmet, eğitim ve mal çeşitliliği aracılığıyla daha nitelikli ve kaliteli yaşam alanı sunacağı beklentisi, modern kentten beklenen maddi boyutu göstermektedir. Diğer boyutu ise, modern kentin medeni hayat tarzının inşa edileceği mekân olarak algılanmasıdır. Modern siyasi düşünce kırsal ve kentsel yerleşim birimlerini sadece büyüklükleri ve sundukları maddi imkânlar ve refah seviyesi açısından birbirinden farklı yerleşim birimleri olarak değil, nitelik itibarıyla bütünüyle farklı mekânlar olarak değerlendirmiştir. Modernleşmeyi medenileşme olarak gören aydınlanma düşüncesi, kentleri medenileşmenin okulları olarak görmüştür<sup>9</sup>. Kentler de bireylerin modern ve medeni olarak yetiştirileceği mekânlardır.

## II. KENTLEŞME

Kentleşme kavramı ve kent kavramı ile birlikte gelişen bir kavramdır. Çünkü kenti meydana getiren insanlar artık bu süreçte kentli birer birey olmak için köy yaşamından çıkıp kente ayak uydurma sürecine girmişlerdir.

Kentleşme hareketi, süreç içindeki farklılaşmayı anlatır. Bir ülkenin, ya da bölgenin kentleşme oranını ya da derecesini, o ülke ya da bölge nüfusunun, belli bir tanıma göre kent sayılan yerlerde yaşayan nüfus belirler. Buna göre, kentleşme hareketi, demografik tanımı ile belli bir süre içinde, kentleşme oranında yer alan

---

<sup>8</sup> Muharrem Es, "Kent Kimliği, Kent Kültürü", Kent Üzerine Düşünceler, İstanbul: Plato Yayıncılık, Aralık 2007, s. 50.

<sup>9</sup> Çakallı, s.10.

değişiklik olarak görülebilir<sup>10</sup>. Kentleşme “türü, yönü ve biçimi ne olursa olsun toplumdaki yapısal değişmelerin bir göstergesi” olarak tanımlanabilir.

Batıda 19. yüzyılda başlayan sanayileşme süreci kentleşme sürecini oluşturmuştur. Günümüzde, dünyadaki ülkelerin hemen hemen hepsinde, kentlerde yaşayan insanların sayısı, kırlarda yaşayanlara oranla artış göstermektedir. Bu durum, kentlerin artan nüfusunun gereksinimlerini karşılamak üzere ülke yöneticilerini çok yönlü tedbirler almaya sevk etmiştir. Sanayi devrimi, kentleşme sürecinde gelişmeyi etkileyen önemli bir aşamadır. Özellikle İngiltere’de sanayi alanındaki yeni buluşların yanında, tarım alanındaki ilerlemeler ve özel mülkiyet ile ilgili gelişmeler köylülerin sanayi bölgelerine göç etmelerine sebep olmuştur. İngiltere’de başlayan sanayileşme hareketleri kısa zaman aralıklarıyla Almanya, Fransa, İsviçre ve Belçika gibi diğer Avrupa ülkelerine yayılmıştır<sup>11</sup>. Kentleşmenin hızlanması da hem sanayileşmenin getirdiği değişiklikler, hem tarımda makineleşmenin yoğunlaşması ile birlikte teknolojinin sağladığı imkânlarla gerçekleşmiştir. Teknoloji ile birlikte artan üretim kolay, ucuz şekilde taşınabilir duruma gelmiştir

Başka bir ifadeyle; Kentleşme, kent sayısının ve kent nüfusunun artması olarak tanımlanabilir. Kentlerdeki nüfus, doğumlarla ölümler arasında oluşan farkın doğumlar lehine olmasından ve ayrıca kırsaldan gelenlerle, yani göçlerle artar. Kentleşmenin bu anlamdaki tanımı, demografik yani nüfus artışı ile ilgilidir; fakat kentleşme yalnız bir nüfus hareketi olarak görülürse eksik tanımlanmış olur. Kentleşme bir toplumun sosyal, ekonomik ve doğal yapısındaki değişmelerden de kaynaklanabilir. Bu nedenle kentleşmeyi açıklarken nüfus hareketinin sebebini oluşturan ekonomik ve sosyal değişmelere de yer vermek gerekir<sup>12</sup>.

Sanayileşme, tarımda modern makineleşme, kırsal mülkiyet ilişkilerinin çözülmesi, haberleşme ve ulaşım teknolojisindeki hızlı gelişim ve bir kent kültürünün ortaya çıkması kentleşme sürecinin görünür yönlerini oluşturur<sup>13</sup>.

<sup>10</sup> Ruşen Keleş, Kentleşme Politikaları, Ankara: İmge Kitabevi, 2015, s.36.

<sup>11</sup> Muharrem Es ve Hamza Ateş, Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi Sayı:48, İÜİF Yayını, İstanbul, 2004, s.206-207.

<sup>12</sup> Ahmet Ulusoy ve Tarık Vural, Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri, Belediye Dergisi 7.12 (2001): 1-13, s.8.

<sup>13</sup> Oğuz Işık, Kentlerde, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair, Toplum ve Hekim, Cilt 4, Sayı 3, Mayıs-Haziran 1999, s.164.

Sanayileşme ile birlikte gelişmiş ülkelerde kentleşme süreci değişme ve gelişmelerle eş zamanlı olarak yaşanmış, oradaki toplumlar bu sürece daha rahat uyum sağlamışlardır. Bu sürecin uyum içinde olmasını devletlerin planlı programlı olarak adım atıp ilerlemesi sağlamıştır. Bu bağlamda kentleşmenin kendine has özellikleri söz konusu olup bunlar şu şekilde sıralanabilir<sup>14</sup>.

- Kentleşme, başlı başına değişimdir,
- Kentleşme, devletin görevlerinde artışı beraberinde getirir,
- Ülkenin kentleşme sebebiyle karşılaşacağı sorunlar ve görevler karışık ve teknik özellik taşır.

Kentleşme, kentin olumlu ya da olumsuz olarak bir değişiminin sonucudur. Değişim ile birlikte devletin çok yoğun bir şekilde yapması gereken ödevleri artacaktır. Günümüzde kentlerin zamana ayak uyduramayıp işlevsiz hale gelmesinin en büyük sebebi devletin kentleşme nedeniyle yaşadığı problemleri çözemeyip, görevleri yerine getirmemesinden kaynaklanmaktadır. Bu süreçte devlet bunu göz ardı etmez en baştan buna göre kent planlamasını yaparsa ileride karşılaşılabilecek sorunlar hem en aza inmiş olacak hem de maliyetini azaltmış olacaktır.

### **A. Türkiye’de Kentleşme**

Türkiye’de kentleşme hareketleri daha çok 1950 yılından sonraki dönemde gerçekleşmiştir. 1923-1950 döneminde kentlerde yaşayanların doğum ve ölüm oranıyla kentleşme hızı artış ve azalış gösterdiğinden oldukça düşük bir şekilde kentleşme yaşanmıştır. Kentleşme hareketi 1950’lerden sonra Türkiye için çok önemli bir sorun haline gelmiştir. Devletçi politikalar yerini liberal politikalara bırakmış, sanayileşme hareketleri ve tarımda makineleşme artmıştır. Bu dönemde yaşanan siyasi ve ekonomik olaylar özellikle köylerdeki tarımsal faaliyetlere yansımıştır. Bu faaliyetler de ülkede kentleşmeyi son derece hızlandırmıştır.

Ülkemizde, kentleşmenin temel özelliği belirleyen faktör kırdan kente yönelik yoğun göç dalgasıdır. Türkiye’de kentleşme 1950’lerde başlamış, elli yılda ülke nüfusunun %70’i kentlere akmıştır. Yaşanmış olan göçler, kentleşme sürecinde, sanayileşme ve sosyalleşme ile paralel gelişmemesinden dolayı kente gelmiş ama

---

<sup>14</sup> Çakallı, s.46.

kentleşmeyi gerçekleştirememiş insanlardan oluşan, köy kentleri ve buna bağlı olarak toplumda sorunlar ortaya çıkarmıştır<sup>15</sup>.

Türkiye'deki kentleşme süreci, az gelişmiş ve ya gelişmekte olan ülkelerin kentleşme süreci ile birbirine benzediğini görülür. Gelişmiş olan ülkelere ise kentleşme sanayileşme ile paralel şekilde hareket etmiştir. Pek çok Avrupa ülkesinde sanayileşme ile birlikte işgücüne olan gereksinime göre kentleşme sağlanmaya çalışıldığından dolayı az gelişmiş ülkelere göre ülkelere göre daha sistematik bir şekilde kentleşme süreci yaşanmıştır.

Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerdeki kentleşmenin özelliklerini ve aynı zamanda da bu ülkelere ortaya çıkan kentlerin gelişmiş ülke kentlerinden farklılıklarını şu noktalarda toplamak mümkündür<sup>16</sup>.

a) Gelişmekte olan ülkelere kentleşme, demografik açıdan sanayileşmiş ülkelere oranla daha hızlı artar.

b) Söz konusu bu ülkelere metropol kentler, orta ve küçük büyüklükteki kentlere oranla daha hızlı büyür.

c) Kentleşen nüfusun amacı olan; ancak çalıştırılmasına imkân verecek belli başlı sanayi yatırımlarının yapılamaması yüzünden, işgücü sıra dışı mesleklerde ve farklı hizmet dallarında yoğunlaşır.

d) Kentleşme hareketinin belirli bölgelerde yoğunlaşmış, bu nedenle de kimi bölgelerin kentleşme oranları düşük düzeyde kalmıştır.

e) Kentleşen nüfusun kent ve kamu hizmet ihtiyaçlarının karşılanmasında aksilikler ve eksiklikler ortaya çıkabilir. Kentlerin kontrolsüz büyümesi, kentsel çevre ve ekonomi üzerinde de ciddi etkiler yapar. Kontrolsüz büyüme kentin altyapısının yetmemesinden dolayı başta konut olmak üzere su, kanalizasyon ve kamu hizmetleri aşırı pahalı hale gelir. Kentler genellikle en verimli tarım toprakları üzerinde kuruldukları için, plansız büyüme de bu toprağın gereksiz kaybına yol

---

<sup>15</sup> Sülün Evinç Torlak ve Ferihan Polat, Kentleşme Sürecinde Kimlik Farklılaşması açısından Denizli'de İki Mahallenin Karşılaştırmalı Analizi, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi 8/2, 2006, s.168.

<sup>16</sup> Vehbi Bayhan, Türkiye'de İç Göçler ve Anomik Kentleşme, Toplum ve Göç, DİE Yayını, Ankara, 1997, s.188.

açmaktadır. Böyle kayıplar özellikle ekilebilir toprakları az olan ülkelerde çok ciddi sorunlar doğurmaktadır.

## **1. Türkiye’de Kentleşmenin Nedenleri**

Türkiye’de kentleşme nedenleri biri diğerinden etkilenen nedenler olarak itici- çekici etmenler, iletici etmenler, hukuksal ve siyasal nedenler, sosyo-psikolojik nedenler ile dış etmenler olarak beş ayrı başlık altında incelenebilir.

### **a) İtici – Çekici Nedenler:**

Sosyal, ekonomik, teknolojik ve kültürel bir takım etkenler açısından kırsal köy olanaklarının yetersiz olmasına tersine kentin sunduğu imkânlar; kırdan kente göçün itici ve çekici etmenlerini oluşturmaktadır. Buradaki göç unsurunda ana etmen gelirin düşük olması, yoksulluk, sağlık ve eğitim hizmetlerinin yetersizliği; kentlerdeki çekici etmenler ise istihdam olanaklarının çeşitliliği, yüksek gelir fırsatı, eğitim ve öğretim, sağlık ve diğer hizmetlerin mevcut olmasıdır. Kırsal köy alanlarında insanları itici şekilde etkileyen nedenler, o bölgenin dışarıya göç vermesini ve başka yerlerden de göç almamasına neden olur.

İtici nedenler tarımsal yapıdaki değişimler ve arıza olaylar olarak en önemli iki ana neden olarak incelenebilir.

-Tarımsal yapıdaki değişimler: Türkiye’de 1950’li yıllarda devletin tarımda üretim koşullarını ve verimliliği artırmak için Marshall yardımıyla traktör almasıyla birlikte tarımda makineleşme başlamış ve bu durumda tarımda çalışan nüfusun artık atıl duruma gelmesine neden olmuştur. Atıl vaziyette olan işçilerde iş bulabilmek için köylerden daha fazla iş imkânına sahip olan kentlere göç etmeye başlamıştır.

Türkiye’de tarım kesimine ilişkin bir diğer gerçek, ekilebilir toprakların son sınırına ulaşmasıdır. Bu sebeple, tarımsal etkinlikler için yeni toprak kullanma olanağı yoktur. Böylece makineleşme sonucu işini kaybeden işçiler geçimlerini sağlayabilmek için kente gitmek zorunda kalmıştır. Kente gelen bu işgücü belli bir uzmanlığa sahip olmayan genel olarak eğitimsiz oldukları için ya hizmet sektöründe

tekrar gizli işsiz niteliği kazanmış; yada sıra dışı sektör adıyla anılan seyyar satıcılık, ayakkabı boyacılığı ve kapıcılık gibi işlerde çalışmışlardır<sup>17</sup>.

-Arızı olaylar: Türkiye’de bireyler sadece işsiz kaldıkları için değil ayrıca kırsal alanlarda daha fazla görülen kan davası, terör gibi arızı olaylardan dolayı da kentlere gitmek zorunda kalmışlardır.

Bunlar özellikle 1950 den sonra olan ve insanları köylerden iten durumlardır. Ancak 1970’lere gelindiğinde artık bu itici nedenler yerini çekici etmenlere bırakmıştır. İleri düzeyde, nitelikli, iyi bir eğitim alabilme, sağlık alanında çok daha fazla olanağın olması, daha refah yaşam olanakları, iş bulmanın kolay olması, gelirin yüksekliği, hatta kentteki akraba, eş-dost bile kentlere yerleşmede en önemli çekici nedenlerdir.

1991 yılında, Uluslararası Çalışma Örgütü (ILO) tarafından, Türkiye’nin farklı dört bölgesinden seçilen köylerde uygulanan anketlerden elde edilen sonuçlara göre insanları köylerden iten nedenler üç grupta toplanmıştır. Bunlar<sup>18</sup>;

1. İçinde buldukları ortamlardan memnun olmamak veya işsiz olmak,
2. Kendilerinden daha önce göç edenlerin tüketim düzeylerinin farklı olduğunu görmeleri,
3. Kendilerinden sonra gelecek olan çocuklarına iyi bir gelecek, daha iyi yaşam ve eğitim olanakları sağlamak istemeleri.

Bu nedenler önce itici nedenler zamanla çekici nedenler olmaya başlamıştır. Bunun en büyük nedeni ise daha önceden gitmiş olan tanıdıklarının yaşam kalitesinin, olanaklarının artmış olduğu görmeleridir. Kentlerdeki iş bulmanın daha kolay olması, ekonomik ve sosyal olanaklar kırsal alanda yaşayanları kentlere çeken faktörlerdir.

Yine ILO tarafında Türkiye’nin dört ayrı bölgesinden seçilen köylerde uygulanan anketlerden elde edilen sonuçlara göre insanları kentlere çeken nedenler şu şekilde sıralanmaktadır<sup>19</sup>;

---

<sup>17</sup> Emre Kongar, 21.Yüzyılda Türkiye, Remzi Kitabevi, İstanbul, 2000, s.152.

<sup>18</sup> Mustafa Şen, Türkiye’de İç Göçlerin Neden ve Sonuç Kapsamında İncelenmesi, Çalışma ve Toplum, 40.1, 2014, s.28.



1. İşsiz olanların iş bulma isteği,
2. Daha iyi yaşam koşullarına sahip olma, daha iyi bir hayat standardına ulaşma isteği,
3. Kendilerinden sonraki nesillere daha iyi bir gelecek hazırlayıp bırakma düşüncesi ve isteği.

**b) İletici Nedenler:**

Kentleşme sürecinin önemli bir etmende iletici etmenlerdir. Bu etmenler ülkenin kentleşmesini sağlayan diğer etmenlerin etkisini artırabilir ya da azaltabilir etki sağlamaktadır. İletici etmenler ulaşım ve haberleşme alanındaki gelişmelerdir.

İlk olarak Türkiye’de son yarım asırda ulaşım olanaklarının gelişmesi kentleşmeyi hızlandırmıştır. “Ulaşımın sağlanan gelişmeler kentleşmeyi iki yönden etkilemiştir. İlk olarak, taşıma araçlarının ve karayollarının gelişimi, insanların artık rahat ve kolay yer değiştirme imkânını artırmıştır. Bu sayede buldukları yerler de yaşama ve geçinme güçlükleri çeken insanlar, çalışma imkânlarının daha fazla olduğu kent merkezlerine doğru hareketlenmişlerdir. Ulaşım kolaylıklarının kentleşme üzerine diğer bir etkisi de ekonomik açıdan pazara açılmayı kolaylaştırıcı bir nitelik taşıması olarak belirlenebilir. Yeni teknolojik girdiler sayesinde üretim artmış ve tarımda oluşan artı ürünün pazarlanması gereği oluşmuştur. Ayrıca yalnız çevresi için üretimde bulunan küçük sanayi kuruluşları, yerel ticaretle uğraşanlar ulaşım olanaklarının gelişmesiyle çevreye açılma, yeni pazarlar arama fırsatını ele geçirmişlerdir”<sup>20</sup>.

Yine haberleşme alanında sağlanan gelişmeler de ulaşım gibi kentleşmeyi etkileyen bir diğer iletici etmendendir. Haberleşmenin gelişmesi sayesinde, “Kırsal nüfusun kent yaşamı hakkında bilgi sahibi olup gelecekle ilgili bir takım düşüncelerini gerçekleştirme fırsatlarını sağlamaktadır. Bu sebeple bugün kente göç edenler kent yaşamına daha önce göç edenlere nazaran daha rahat uyum göstermektedirler. Bu bağlamda ulaşım ve haberleşmede getirilen her yenilik, iletici

---

<sup>19</sup> Şen, s.28.

<sup>20</sup> İnan Özer, Kentleşme, Kentleşme ve Kentsel Değişme, Ankara, Ekin Kitabevi, 2004, s.59.

etmenlerin ortaklığını artıran ve dolayısıyla kentleşme sürecini hızlandıran bir etkiye sahip olmaktadır”<sup>21</sup>.

#### **c) Hukuksal ve Siyasal Nedenler:**

Ülkede yaşayan insanların toprak mülkiyetini düzenleyen kanunlar da kentleşmeyi etkileyebilmektedir. Toprak mülkiyetinin veraset yoluyla, intikal etme çeşidi ve mirasçılara düşen payın büyüklüğü de, küçüklüğü de kentleşmeyi olumlu veya olumsuz etkileyebilmektedir<sup>22</sup>.

Ayrıca, can ve mal güvenliğinden uzak ortam, kırsal alanda güvenlik gerekçesiyle meracılık, yaylacılık ve hayvancılığın engellenmesi ile ekonomik açıdan zor durumda kalınması gibi nedenlerle köylerin boşaltılması; kırsal alanların terör örgütüne lojistik desteğin kırılması operasyon için güvenli hale getirilmesi ve korunması mümkün olmayan alanların birleştirilmesi amacıyla OHAL Valiliği tarafından boşaltılması geçici köy koruculuğu yapan köylülerin ya da kendilerine destek vermeyen köylerin terör örgütü tarafından boşaltılması gibi nedenler<sup>23</sup> de sıralayabiliriz.

#### **d) Sosyo – Psikolojik Nedenler:**

Sosyo-psikolojik nedenler, köy ve kent yaşam hayatları ve standartları arasındaki farklılıktan kaynaklanır. Bunlar genellikle, kentlerin çekici özellikleri içinde yer alır. Kentlerin sahip bulunduğu pek çok toplumsal ve kültürel imkânlar ve hizmetler çok çekicidir. Kentlerin özgür havası, daha geniş bir kümeye aidiyet duygusu, kentli olmanın gururunu paylaşma, bu etmenlerin başlıcalarıdır. Bazı yerlerde ise, köyden kente göç etmek, belli bir toplumsal aşağılık duygusunu ortadan kaldıran bir statü artışı olarak benimsenir<sup>24</sup>.

#### **e) Dış Nedenler:**

Türkiye'nin kentleşmesinde dış etmenlerin etkilerini özellikle 1950 den sonra Marshall Yardımı'nın ülkeye girmesiyle hızlandığı görülmektedir. Alınan bu yardım,

---

<sup>21</sup> Aytül Kasapoğlu, Karayollarının Teknoloji ve Çevre Etkileşimi, Toplum ve Göç, DİE Yayını, Ankara, 1997, s.68.

<sup>22</sup> Eyüp Günay İsbir, Şehirleşme ve Meseleleri, Baran Ofset, Ankara, 1991, s.29.

<sup>23</sup> Halis Başel, Türkiye’de Nüfus Hareketlerinin ve İç Göçün Nedenleri, Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi, 2007, 53: 515-542, s.537.

<sup>24</sup> Hurma, s.23-24.

bir yandan kentsel alanlarda yatırımların artmasına neden olurken, diğer yandan tarımda makineleşmenin plansız şekilde ilerleyişine sebep olmuştur. Ulaşım olanaklarının demiryollarından karayollarına yönelmesi ile birlikte ulaşım bağlantılarının hızlı gelişimi köyü dışa açmış ve konumu elverişsiz, kapalı ve kendine yeterli üretim birimlerinin kent merkeziyle pazar ilişkisine içine girmeyi kolaylaştırmıştır<sup>25</sup>. Marshall yardımları ülkemizdeki kentleşme için olumlu etkisinin olduğu kadar Türkiye’yi ekonomik ve siyasal açıdan dışa bağımlı hale getirmesinden dolayı olumsuz çok büyük özelliği vardır.

## 2. Türkiye’de Kentleşmenin Görünümü

10.000’den fazla nüfuslu yerlere “kent” adı verilmiş ve buna göre, Türkiye’nin kentleşme oranının 1997’de %64.6 2000 yılında %65,01 olduğu görülmektedir. Kentlerde yaşamakta olan nüfus miktarı 1997’de 44 milyon dolaylarındadır. İl ve ilçede yaşayan nüfusta kentleşme oranının %65’i geçtiği görülür. Bu kentleşme oranlarına göre iki sonuçta Türkiye’de kentleşme oranının, az gelişmiş ülkelere göre birçoğunun kentleşme oranından yüksek; ancak, sanayileşmiş ve gelişmiş ülkelerin hemen hemen tümünün %75’in üzerine çıkmış olmasından dolayı o ülkelere göre kentleşme oranlarının altında kalmıştır<sup>26</sup>. Kentleşme zaman içerisinde durmamış ya da yavaşlamamıştır. 2017’de TÜİK verilerine göre Türkiye nüfusu aşağıdaki tablodaki gibidir.

**Tablo 1.** 2017 Türkiye Nüfusu

2017 Türkiye Nüfusu	Nüfus Sayısı	Toplam Nüfusa Oranı
İl	74.761.132	%92,5
İlçe	6.049.393	%7,5
Toplam	80.810.525	%100

Türkiye’de kentleşme köyden kente olan iç göçlerin sonucu şeklinde gelişmiştir. Az gelişmiş ülkelerle aynı özellikleri taşıyan Türkiye hızlı kentleşmeye mecbur kalmıştır. ‘Sanayileşmiş ülkelerde sanayinin kentlerde oluşturduğu ortamlar

<sup>25</sup> Özer, s.61.

<sup>26</sup> Keleş, Kentleşme Politikaları, s.64.

birlikte oluşan çekim gücü ile kırdaki serbest kalan iş gücü ile dengedeysen, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde kentteki çekim gücüyle kırdaki serbest kalan işgücü arasında ciddi bir dengesizlik vardır. Bu dengesizlikten de anlaşılacağı gibi kentleşmenin düzensiz ve sağlıksız biçimde gerçekleşmesinin de temel nedenlerinden biridir'<sup>27</sup>. Bu durum, Türkiye’de istihdam sağlaması bakımından çok fazla imkân sağlayan büyük kentlerin hızla orantısız büyümelerine sebep olmuştur. Kentin büyümesi olumlu bir durum olarak görünse de hızlı büyüme yanında pek çok sorunu getirdiği için olumsuz bir durumdur.

Türkiye’nin bölgesel olarak hem kentleşme oranının hem de kentleşme hızı oldukça farklıdır. Nüfusu 100.000’den fazla olan kentlerin pek çoğu, Samsun-Adana arasındaki çizginin doğusunda yer almaktadır. Bunlardan da çoğunun nüfusları büyükşehir olan Ankara, İstanbul ve İzmir gibi illerin yarı nüfusuna bile erişmemektedir. Sanayileşmenin en yoğun olduğu Marmara Bölgesinde nüfusun neredeyse %90’na yakını kentlerde yaşamaktadır. Tarım faaliyetlerinin daha yoğun yapıldığı Karadeniz ve Doğu Anadolu bölgelerinin kentleşme oranları yüzde elli dolaylarındadır. Buna göre Türkiye’de kentleşme oranları yüksek olan bölgeler, Türkiye’nin gelişmiş; düşük olan bölgeler ise az gelişmiş bölgeleri olduğu anlaşılmaktadır.

## **B. Kentleşmenin Getirdiği Sorunlar**

Kentleşme, toplumsal değişme sürecini yadsınamayacak kadar büyük ölçüde etkileyen ve hatta bazı toplumlarda da oldukça hızlandıran bir durumdur. Yani kentleşme, sadece bir sonuç olarak kalmamaktadır. Kentleşme göreceli olarak yüksek bir hıza ve dereceye ulaştıktan sonra, ülkenin toplumsal yapısıyla beraber ekonomik, teknolojik ve siyasi yapısını değiştirmeye zorlayan temel faktörlerden birisi olmaktadır<sup>28</sup>.

Kentleşmenin özellikle plansız olarak yapılmasından dolayı olumsuz olan pek çok sonucu ortaya çıkar. Dünyada ve Türkiye’de kentleşme bu plansız yapılmasından dolayı hem bir neden hem bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Nedenlerde ortak bir sonuç vardır ki bu göçtür. Hızlı ve denetimsiz göçlerin kentlerde ortaya çıkardığı

---

<sup>27</sup> Özer, s.64.

<sup>28</sup> Kemal Kartal, Kentleşme ve İnsan, TODAİE Yayınları, Ankara, 1978, s.4.

sonuçlar; denetimsiz ve aşırı büyüme, kaçak yapılaşma ve gecekondu, uyum sorunları, afetlere hazırlıksız kentleşme, kentsel altyapı ve çevre sorunları kentsel ulaşım sorunları, konut yetersizliğidir<sup>29</sup>. Bu sonuçlar aslında kentleşmenin getirmiş olduğu sorunlardır. Ana başlıklar halinde ise kentleşmenin getirdiği sorunları gecekondu sorunu ve altyapı – ulaşım sorunu olarak incelenecektir.

## 1. Göç ve Gecekondu sorunu:

Gecekondu hemen hemen her ülkede kendini gösteren bir yapılaşmadır. Gelişmekte olan ülkelerin en belirgin özelliklerinden biri bu ülkelerde görülen nüfus artış hızının, gelişmiş ülkelere oranla yüksek bir orana sahip olmasıdır. Kontrollü veya çoğunlukla kontrolsüz olarak gerçekleşen nüfus artışı, bu ülkelerin hem canlı bir yapıya sahip olmasına, hem de boyutları ve çözümleri karmaşık, kontrolü güç sorunların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır. Nüfus artışına bağlı olarak toplumun kazandığı canlı yapı bireylerin yeni arayışlar içinde olmalarına bağlı olarak, üst seviyede bir nüfus hareketliliğinin ortaya çıkış nedeni olmaktadır<sup>30</sup>. Kırsalda tarımın büyük ölçüde makineleşmesi sonucu ortaya çıkan işsizlik, kentlerdeki sanayileşme hareketliliğinin artmasıyla kırsaldaki insanları kentlere göç etmeye mecbur kılmıştır. Kentlerde sanayileşmenin plansızlığı, iş imkânlarının sadece kent merkezlerinde kurulan fabrikalar ve devlet kurumlarınca sağlanması gibi ekonomik ve sosyal alanlardaki gelişmeler kentleşmeyi oldukça hızlandırmıştır. Bunlara gerekli tedbirler alınmadığından, devlet ya da özel sektör eliyle göçün engellenemediği kadar göç edenlere de konut sağlanamamasından dolayı gecekondu kaçınılmaz hale gelmiştir. Bunun sonucunda ise kentlerin görünümünde düzeltilmesi güç bozulmalar oluşmaktadır.

Göç edenlerin mali yönden güç kazanmak için kente gelen yoksul insanlar olduğu açıksa, kentteki gecekondulaşmanın ana nedenleri göç ve yoksulluk olgusunun sonucudur denebilir. Göçle beraber kentlere gelen insanlar, öncelikle konut gereksinimini karşılamak için gecekondu mahalleleri dediğimiz çoğunlukla tek katlı kaçak olarak yapılmış olan ruhsatsız yapılara yerleşmişlerdir. Zamanla da bu bölgelerdeki yerleşmeler, “bir hayat tarzı” haline dönüşmüştür. Bu şekilde oluşan

<sup>29</sup> Erdoğan Bayraktar, Şehirlerin Dönüşümü, İmak Ofset, İstanbul, 2013, s.19.

<sup>30</sup> Cengiz Giritlioğlu, İç Göç ve Kentleşme, Kentleşme ve Kentleşme Politikaları, Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı, (Editör: Hande Suher), İstanbul, 1991, s.17.

gecekondu, kırsaldan yeni gelen bireyi daha önce hiç bilmediği yabancı şehir hayatından korumuş ve şehirle bütünleşmeyi sağlamıştır<sup>31</sup>. Gecekondu, imar ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak sahiplerinin bilgisi ve onayı olmaksızın yapılan, barınma ihtiyaçları kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı konut türü olarak tanımlanır<sup>32</sup>.

Sosyal ve coğrafi bir durum olan göç, beraberinde toplumların daha önce yaşadıkları yerlerin sosyal özelliklerini de taşımaktadır. Göç sonucu kentlerde, her iki kültürün de bir arada yaşandığı görülmektedir. Çünkü göçle bir grubun bir yerden başka bir yere taşınmasıyla yeni yerleşim yerleri, öncekinden farklı bir şekle bürünerek ne tam olarak eski yer olarak kalır, ne de göç sonucu gelenlerin daha önce yaşadıkları yere benzemektedir, sonuçta tamamen farklı bir biçimde yeni bir kentsel mekân ortaya çıkmaktadır<sup>33</sup>.

Kentlerdeki üstünkörü büyümenin neden olduğu gecekondulaşma sonucunda kentin fiziki görünümünde bozulmalar ortaya çıkmıştır. Bu bozulma kentin eğer daha önceden varsa turistik önemini kaybetmesine de neden olmaktadır. Gecekondulaşma sorununda hem mali hem teknik hem de idari önlemlerin yanında siyasetçilerinde kararlı tutumu gerekmektedir. Örneğin siyasiler uygulamaya koymayı düşündükleri politikaları ülkenin sosyal ve ekonomik gerçeklerine dayandırmalıdır. Oysa uygulamada bunun tam tersi yapılmaktadır. Kısa vadede oyları en üst düzeye çıkarma hedefiyle politikacılar, gecekondulaşmayı adeta teşvik eden yasalar çıkarmış ve bu yoldaki uygulamalar kanunlara açıkça ters düşse dahi iktidar olurlarsa bu suçlara af getireceklerini beyan etmektan kaçınmamışlar<sup>34</sup>.

## **2. Altyapı-Ulaşım Sorunu:**

Gelişmekte olan ülkelerde kentleşme göçlerle birlikte çok ani olarak başladığından kısa bir zaman dilimine sığdırılan kent, kentsel işlevlerinden

---

<sup>31</sup> Fatih Maybarskan, Kentsel Mekânın Dönüşümü: 2000’li yıllarda Türkiye/ İstanbul’da Gecekondulaşma, Abant İzzet Baysal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013, s.13-14.

<sup>32</sup> Özer, s.70.

<sup>33</sup> Hasan Taşçı, Göçün Mekânı: Esenler ve Mekânın Değişimi, (Editör Murat Şentürk), Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler’i Anlamak 2012, s: 155-184’dan, İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Yayınları, s.173.

<sup>34</sup> Ulusoy ve Vural, s.10.

soyutlanmış, aşırı nüfus yığılmalarının ortaya çıktığı bir mekân haline gelmiştir. Bu durum da kentin temel maddi özellikleri olan su, yol, gaz kanalizasyon, elektrik, haberleşme gibi alt yapı hizmetleri yerine getirilememekte, bu konuda ciddi sorunlar yaşanmaktadır<sup>35</sup>. Çünkü kent henüz bu kalabalık nüfusa hazır değilken aşırı yığılmalar kente normal olarak olması gereken bütün altyapı sistemlerinde aksaklık çıkarmıştır.

Kentleşmeyle birlikte ulaşımda çok büyük problem haline gelmiştir. Özel araçların trafik içinde önemli bir yer tutması sadece trafik düzenini bozmakla kalmayıp ekonomi açısından da kayıplara sebep olmaktadır. Belediyelerin çözüm olarak yolları tek yöne çevirme, alt geçit uygulamaları yetersiz kalmaktadır.

### III. KENTLİLEŞME

Kentlerde ani ve hızlı bir şekilde artan nüfus ve buna bağlı olarak gerçekleşen nüfus hareketliliği kentlerde yerleşmeler arasında sosyo-ekonomik değerlerin dengesini farklılaştırırken aynı zamanda kültürler arası farklılaşmaların da başlamasına neden olmuştur. Kente göç edenler ilk başta sadece akraba ve hemşerilerle ilişki kurmuştur. Kentte kalma süreleri uzadıkça bu ilişkilerde artmış komşular ve iş arkadaşlarına doğru genişlemiştir.

Kentlileşme en başta bir toplumsal değişme sürecidir. Bu süreç içerisinde bireylerin kente gelmeden önce edindikleri bir yaşam biçimi vardır ve kente gelerek artık bunun değişimi söz konusu olmuştur. Bu durum aslında kentle bütünleşme, kente uyum sağlama sürecidir. Kentlileşme sürecinde en önemli etken kentte yaşanan süredir<sup>36</sup>. “Kentli” olmak, kentle bütünleşmiş olmak ve kente has davranış kalıplarını benimsemek anlamına gelmektedir. Bunun yanı sıra, kentli olmak, kentle ilgili olumsuzlukların farkında olup ve bu olumsuzluklardan rahatsız olmaktır. Kentli olmanın koşulu, yalnızca kentte uzun süre yaşamak değildir, fakat “oralı” olmak, “kentine sahip çıkmak”, “ait olmak” gibi duygu ya da algıların biçimlenmesinde kentte kalış süresi son derece belirleyici olabilmektedir<sup>37</sup>. Köyden kente göçenlerin kentli değer yargılarını ve yaşam biçimlerini kabullenebilmesi zaman almış ve bu

<sup>35</sup> Özer, s.68.

<sup>36</sup> Özer, s.121-122.

<sup>37</sup> Esra Banu Sipahi, Türkiye’de Yurttaşların Kent Güvenliğine İlişkin Algıları Üzerine Bir Araştırma, (Editör: Furkan Beşel- Fatih Yardımcıoğlu), Yerel Yönetimler Üzerine Seçme Yazılar,2017 s.36.

durumda kentli nüfusun tepkilerine maruz kalmışlardır. Göçmen insanları köylü olarak gören kentliler, bu halka karşı dışlayıcı, küçümseyici tavır içine girmesinden dolayı bu insanların kentle bütünleşmesinin önündeki en büyük engeli oluşturmuştur.

Bunlara göre kentlileşme, yoğun nüfus akımı sonucunda kentleşme ile birlikte toplumsal değişimin insanların davranışlarında ve ilişkilerinde değer yargılarında maddi ve manevi yaşam biçimlerinde değişiklikler ortaya çıkarması sürecidir<sup>38</sup>.

Kentlileşme, kırsaldan kente göç eden bireylerin sosyal ve ekonomik açıdan, kır hayatındaki özelliklerinden ayrılarak, kentin hayat özelliklerini kazanması süreci olarak ifade edilebilir<sup>39</sup>. Kentlileşen insanlarda iki şekilde değişme söz konusu olabilmektedir. Bunlar ekonomik ve sosyal bakımdan kentlileşmedir. Ekonomik bakımdan kentlileşme, kişinin geçiminin kente özgü işlerle sağlanmasıdır. Ancak kente gelen nüfus, kentsel iş talebine uygun nitelikte değildir. Sanayi ve eğitim kuruluşları eğitimsiz iş gücünün ancak bir kısmını emecek kapasitedir. Bu nedenle göçenlerin çoğu ekonomiye hiçbir katkısı olmayan işportacılık, kapıcılık gibi sıra dışı işlerde çalışmak zorundadır. Bu kitlenin beklenti düzeyi düşüktür, sigortasız düşük ücrette çalışmayı doğal kabul ederler<sup>40</sup>. Sosyal bakımdan kentlileşme ise, kırsalda yetişmiş insanın farklı konularda kentlere has tutum ve davranış biçimlerini, sosyal konularda olduğu gibi kültürel değer yargılarını kabullenmesi ile gerçekleşmektedir<sup>41</sup>. Kentlileşme aslında kentleşmenin sonucunda toplumsal olarak yaşanan değişmelerin bireylere yansımalarıdır. Bireylerin davranışlarında, değer yargılarında maddi ve manevi yaşam şekillerinde meydana gelen değişiklikler olarak özetlenebilir.

---

<sup>38</sup> Muharrem Es ve Hamza Ateş. Kent yönetimi, Kentlileşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri." Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi 48 – Yılı:2004 s.30.

<sup>39</sup> Kemal Kartal, Kentlileşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti, Amme İdaresi Dergisi, 1983, Cilt:16, Sayı:4, Aralık, s.94.

<sup>40</sup> Torlak ve Polat, s.170.

<sup>41</sup> Kartal, Kentlileşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti, s.92.



## İKİNCİ BÖLÜM

# MODERN KENTLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSU

### I. MODERN KENTLEŞME (KENTSEL YENİLEME)

Birinci bölümdeki tanımlardan yola çıkarak hızlı kentleşmenin sonucu olan çarpık kentleşmenin zamanla kentlerde sağlıklı yaşamayı çok zor hale getirdiğini anlaşılmaktadır. Bu çarpık, sağlıksız kentleri baştan sona yıkıp günün şartlarına uygun hale getirmek mümkün olmadığından dönem hükümetleri şartlara uygun düzenleme yoluna gitmiştir. İlk olarak kentsel yenileme yolları ile modern kentleşmeyi sağlamak istenmiştir. Yenileme sayesinde çok eski, artık işlevini kaybetmiş ya da kanuna uygun yapılmamış belli başlı yerleri –özellikle kent meydanları- sağlamlaştırma, temizleme, yeniden geliştirme, canlandırma ya da yıkıp yeniden inşa etme gibi, alanlara müdahale edilebilmiştir. Kentsel yenileme projelerini tüm şehir için uygulamak mümkün değildir. Özellikle tarihi kent merkezlerinin modern yaşama uygun hale getirilmesi ve toplumun kültürel kimliğinin korunması amaçlanır.

Kentler de evrendeki tüm canlı varlıklar gibi doğup, büyüyen, yapıları sürekli değişen ve zamanla eskijen toplumsal unsurlardır. Yıllar içinde eskijen kent kesimleri hem gelişmiş ülkelerde, hem de gelişmekte olan ülkelerde olsun, zamanla yenilenme ihtiyacı duyarlar<sup>42</sup>. Dünyada sanayi devrimi ile birlikte sosyal ve ekonomik dönüşümler şehirlerin değişmesinde çok büyük etkiye sahiptir. I. ve II. Dünya savaşlarının ardından hemen hemen her kentte savaş sonrası bozulmuş olan ekonomi, sosyal sorunları ve beraberinde kentlerde çöküşü meydana getirmiştir. Bu durumda yeni bir şehir yapısına gereksinim duyulmuştur. Kentsel yenileme kavram olarak bu dönemlerde ortaya çıkmıştır. Gelişmiş ülkeler seneler sonrasını düşünerek şehirlerini çok planlı bir şekilde yenilemiştir, gelişmekte olan Türkiye gibi ülkeler ise

---

<sup>42</sup> Keleş, Kentleşme Politikaları, s.404.

sadece o gün ki sorunları çözmek amaçlı planlar, yatırımlar yapmış ve süreç içerisinde yenileme-yenilenme süreci daha karmaşık hale gelmiştir.

Kentsel dönüşüm ise kentsel yenileme uygulamalarının artık sorunlara çözüm üretmediği alanlar için yapılan bir uygulamadır. Gecekondu bölgeleri, sağlıksız yapılaşmış alanları, afet ve savaşların sebep olduğu yıkılmış- çökmüş alanları, doğal afet riski taşıyan yerleşim alanları, ekonomik canlılığını yitiren özellikle sanayi iş alanları, koruma ihtiyacı olan kentsel yapı ve alanlar gibi geniş ölçekli yerleri yeniden inşa etmek kentsel dönüşümün konusudur. Kentsel dönüşüm kentleşmenin doğurduğu olumsuz sonuçları bir nebze giderebilmek adına yapılan uygulamalar bütünüdür. Buna göre yıllara göre kentsel dönüşümün evrimini tablo halinde şu şekilde gösterilebilir<sup>43</sup>.

**Tablo 2. Kentsel Dönüşümün Evrimi**

	<b>1950'ler</b> <b>Yeniden İnşa Etme</b>	<b>1960'lar</b> <b>Yeniden Canlandırma</b>	<b>1970'ler</b> <b>Yenileme</b>	<b>1980'ler</b> <b>Yeniden Geliştirme</b>	<b>1990'lar</b> <b>Yeniden Oluşum</b>
<b>Temel strateji ve yönelim</b>	Şehirlerin köhne alanlarının çoğunlukla mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi; banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi; banliyölerin büyümesi ve saçaklanmalar ilk esenleştirme çabaları	Yerinde yenileme ve semt planına yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri	Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem
<b>Temel aktör ve paydaşlar</b>	Merkezi ve Yerel Hükümet, Özel sektör girişimcileri ve müteahhitler	Kamu-özel sektör işbirliğinde denge sağlamaya yönelik	Özel sektörün artan rolü, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	Ortaklıkların hâkimiyeti
<b>Eylemin mekânsal boyutu/ölçeği</b>	Yerel ve Merkezi düzeyin vurgulanışı	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	1980 başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişim

<sup>43</sup> Peter Roberts, The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. P.Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban Regeneration a handbook. London: SAGE Publications,2000, p.14 den Pelin Pınar Özden, Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2002, s.23.

<b>Ekonomik odak</b>	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları	1950lilerin devamında özel sektörün artan önemi	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
<b>Sosyal içerik</b>	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	Sosyal koşullar ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
<b>Fiziksel durum</b>	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Köhnne şehrsel alanların yaygın olarak yenilenmesi	Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması	1980'lerden daha mütevazı koruma
<b>Çevresel yaklaşım</b>	Peyzaj ve yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Yeni Müdahalelerle yapılan çevresel iyileştirmeler	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar	Geniş kapsamlı, sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

## A. Modern Kentleşme Kavramı, Amaç ve Hedefleri

Modern kentleşme diğer bir deyişle kentsel yenileme her ülkede farklı şekilde geliştiğinden hem ülkeden ülkeye tanımda farklılık oluşmakta hem de aynı ülke farklı zamanlarda uygulamalar yapıldığından tanımlar farklılık gösterebilmektedir. Bu yüzden tek tanım yapmak yerine farklı yazarlardan farklı tanımlara yer vermek gerekir.

Modern kentleşme, işlevini yitirmiş bir sanayi alanı, kent içindeki tarihi bir yerleşme veya pek çok sosyal ve mekânsal sorunu barındıran bir konut alanında veya hızlı ve sağlıklı gelişen kentlerde ortaya çıkan, sağlıklı ve yetersiz altyapı olmasından, yasadışı yapılaşma ve doğal afetler gibi sorunlara çözüm bulma gereksiniminden doğabilir<sup>44</sup>.

Kentler, göçlerle, sanayinin gelişmesiyle, savaş ve afet gibi nedenlerden dolayı ortaya çıkan yeni ihtiyaçlarla şekillenmektedir. Buna göre en genel tanımıyla modern kentleşme, zamana göre farklı nedenlerden dolayı eskimiş, terkedilmiş,

<sup>44</sup>Fatma Neval Genç, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, Yönetim ve Ekonomi, Cilt:15, Sayı:1, 2008, s.116.

değer kaybına uğramış ve köhneleşme eğilimine girmiş olan kent bölgelerinin günün sosyo- ekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden canlandırılması ve kente kazandırılmasını ifade eder<sup>45</sup>. Modern kentleşme de temel amaç kentlerdeki çöküntü alanlarının yeniden kent yaşamına kazandırılmasıdır. Bu alanlardaki fiziksel olan eskimenin durdurulması ve yenilenmesinin sağlanması, bölgedeki sosyal yapının düzeltilmesi ve ekonominin canlandırılması ile insanların yaşam kalitesinin arttırılıp, daha iyi çevrelerde yaşamalarının sağlanması da bu amaca giden başlıca hedeflerdir<sup>46</sup>.

Görüldüğü üzere, modern kentleşme kavramının ruhunda değişim, dönüşüm, canlanma, hayat bulma gibi kavramlarla ifade edilen bir dinamizm vardır. Bu dinamizm zamanın, doğal ve yapay faktörlerinin tahrip ettiği şehir dokusunu tekrar kazandırmada ana faktördür. Kentsel yenilemeyi bu tanımlamalara göre en genel anlamıyla, zaman içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen şehir dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi olarak tanımlamak mümkündür<sup>47</sup>.

Tanımlardan da anlaşılacağı gibi modern kentleşmenin bazı amaçları ve modern kentleşmeye konu olan alanın da bazı özellikleri vardır. Öncelikle amaçları şu şekilde sıralanabilir<sup>48</sup>;

- Kent merkezlerinde ve tarihi mekânlarda olan çöküntü alanlarını kentsel yenileme ile fiziksel yapının iyileştirilmesini ve devamlılığını sağlamak,
- Kentsel yenilemeye konu olan alanın ekonomisini geliştirmeyi, alanda yaşayanların ekonomik standardını yükseltmeyi amaçlayan çalışmalar yapmak,

---

<sup>45</sup> Genç, s.116.

<sup>46</sup> Mehmet Keser, Kentsel Yenileme Alanlarının Belirleme Ve Uygulama Süreçlerinin İncelenmesi Yenikapı Yenileme Alanı Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2010, s.7.

<sup>47</sup> Pelin Pınar Özden, Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2002, s.14.

<sup>48</sup> Şebnem Öner, Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2007, s.5.

- Alanda yaşayan insanlar için yaşanabilir mekânlar yaratmak amacıyla yeni ortamlar oluşturmak.

Modern kentleşme ile başarıya ulaşabilmek için amaç ve hedeflerin dengeli ve doğru belirlenmesi gerekmektedir. Sosyal yönden eksik kalmış bir yenileme projesi, kentin bir kısmında sorunları çözerken başka sorunlu alanların oluşumuna sebep olabilmektedir. Bu yüzden kentsel yenileme, bütün boyutları ile ele alınmalı izlenecek yol ona göre kurgulanmalıdır. Modern kentleşme için bölge seçimi yapılırken genellikle eski ve köhnemiş bölgelerine öncelik verilir. Ancak bu çalışmalar yapılırken en eski yer neresi ise oradan başlanacak diye bir durum söz konusu değildir. Yani köhneme düzeyi, yenilenecek alanların seçiminde en önemli ölçüt olmamaktadır. Burada önemli olan yenilenmesi, kent için en kazançlı olan ve yenilenme potansiyelinin en fazla olduğu alanların seçilmesidir<sup>49</sup>. Modern kentleşme için proje yapılırken hedeflenen 4 temel ölçüt vardır: <sup>50</sup>

- Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun devamlılığının sağlanması: Kentlerde özellikle tarihi kent merkezlerinde yaşanan fiziksel çöküş ve kültürel mirasın yok olması sorunu karşısında kentsel yenileme sürdürülebilir ve tamamını kapsayacak bir yaklaşımla sorunlu alanların iyileştirilmesini hedeflemektedir.

- Ekonomik yaşamın canlanması: Fiziksel çöküş içinde olan alanlarda genellikle sosyal çöküntüde oluşmaktadır. Bu alanların iyileştirilip yeniden canlandırılmasıyla yerel ekonominin canlandırılması hedeflemektedir.

- Kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek: Fiziksel çevrenin iyileştirilip, yerel ekonominin canlandırılması yolu ile yenileme alanındaki kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve daha yaşanabilir bir kentsel mekânın yaratılması mümkündür. Yerel kültüre ait dinamikleri harekete geçiren mekânın yeni işlev yüklenmesi veya eski işlevinin canlandırılması politikaları ile kentsel yaşam kalitesinin artırılması amaçlanmaktadır.

---

<sup>49</sup> Keser, s.8.

<sup>50</sup> Y. Dilek Erden, Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora tezi, 2003, s.62-63.

- Her ölçekte katılımın sağlanması: Sosyal, fiziksel ve ekonomik sorunların çözümünde geliştirdiği modellerle hem yukarıdan aşağıya karar süreçleri hem de aşağıdan yukarı doğru katılımı birleştirmeyi amaçlamaktadır.

Kentsel yenileme projesi yapılırken dikkate alınması gereken bazı hususlar vardır. Bunlar; kentlerin şimdiki ve gelecekteki rollerinin tanımlanması ve ne olacağının tartışılması, kentlerde yaşam koşullarının geliştirilmesi, kentsel yaşamın geliştirilmesi için mevcut yasaların uygulanması ve eğer eksiklik görülüyorsa yeni yasal dayanaklar elde edilmesi, kentsel sorunlarla ilgili teknik ve idari yöntemlerin geliştirilmesidir. Buna göre kentsel yenilemenin prensipleri şöyle sıralanabilir<sup>51</sup>:

- Kentsel alanın fiziksel dokusuna, sosyal yapısına, ekonomik temeline ve çevresel koşullarına uygunluk amaçlanmalı,

- Bu eş zamanlı uyum konusuyla beraber üretim ve uygulama aşamalarında da dengeli düzenli ve pozitif tavır içinde kapsamlı ve bütünleşmiş stratejiler geliştirmeli,

- Strateji ve sonuca yönelik uygulamaların sürdürülebilir gelişme amaçlı hazırlanmasına önem göstermeli,

- Kullanılmaya hazır hedefler açıkça ortaya konmalı ve mümkünse miktarı belirtilmeli,

- Arazi ve yapılaşmış çevrenin özelliklerini içeren doğal, ekonomik, insan vb. kaynakları mümkün olan en etkin biçimde kullanılmalı,

- Kentsel alanın yenilemesinde mümkün olan her tür katılım ve birliktelik ortaklıklar ya da diğer mekanizmalarla sağlanmalı,

- Kentsel alanı etkileyen iç ve dış güçlerin etkilerini değişen doğal ortamı yansıtmının ve belirlenen hedefler çerçevesinde ileriye dönük stratejilerin değerlendirilmesinin önemi anlaşılmalı,

- Değişiklikler oldukça uygulama programları da revize edilmeli,

---

<sup>51</sup> Keser, s. 11.

- Çeşitli strateji elemanlarının gerçekte farklı hızlarda ilerleme yapacağı göz önüne alınmalı ve buna göre kaynakların kullanımında da amaçlanan hedefler dengeli bir gelişim göstermelidir.

## **B. Modern Kentleşmeye Neden Olan Faktörler**

Büyüyen ve gelişen her kentte zorunlu olarak yenilenmeye de muhtaçtır. Zamanla eskiyip köhneleşen kentler, ülkede meydana gelen sosyo-ekonomik gelişmeler ve tüm dünyanın küreselleşmesi, göç ve yasadışı yapılanma ile depremler kentlerde yenilenmeyi modernleşmeyi zorunlu hale getirmektedir.

### **1. Köhneme:**

Kentlerin hepsi zaman içinde yıpranır, bazı bölgeleri cazibesini kaybedip terk edilmekte bazı yerleri ise fonksiyonunu ya da kimliğini değiştirmektedir. Bu durum çok olağan hemen hemen her kentin karşılaşılabileceği bir durumdur. Yapıların eskimesi ve işlevlerin yerine getirilememesi bu alanlarda yenileme ihtiyacını da beraberinde getirmektedir<sup>52</sup>.

Türkiye’de kentlerle ilgili etkin bir koruma politikasının olmadığından, özellikle tarihi yapıların yoğun bulunduğu şehir merkezlerinde yapılara zarar vererek kullanılmasına göz yumulmasına ya da tamamen boşaltılarak köhnemeye terkedilmesine sebep olmuştur. Böylelikle şehir içlerinde köhne şehir alanları oluşmuştur. Oysaki tarihi dokusu yoğun olan Türkiye şehirleri gibi kentlerde, sürdürülebilirliği sağlamanın yolu, koruma-kullanma dengesini sağlamaya bağlıdır<sup>53</sup>.

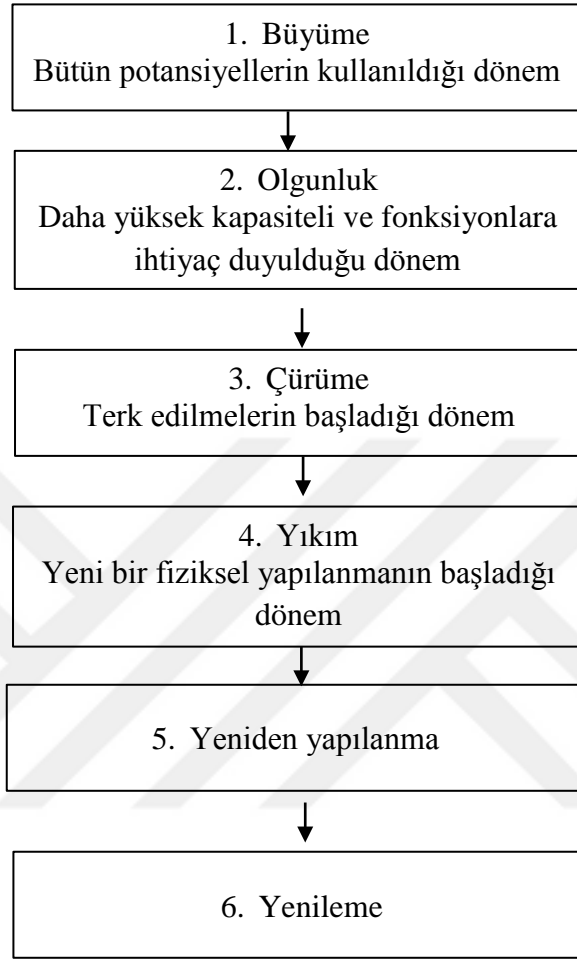
Kent merkezleri sadece fiziki eskime yaşamaz, bunun yanında yerel, ülkesel ve küresel etkilerle daima bir dönüşüm içerisinde. Kentlerin nüfuslarının artması ve kentsel alanların büyümesi giderek daha da artan kentsel yenileme alanlarını ortaya çıkartmaktadır. Büyüyen kentlerde nüfus, merkezdeki aşırı yığılmadan dolayı kent dışına doğru kaymakta ve kent merkezleri terk edilmektedir. Günümüz kentlerinde bütün bu nedenlerle kentlerde yıpranma, eskime, hava ve deniz kirliliği gibi fiziki sorunlar ve sınıflar arası çatışmalar gibi sosyal problemler oluşmaktadır.

---

<sup>52</sup> Keser, s.19.

<sup>53</sup> Pelin Pınar Özden ve Ayşe Sema Kubat, Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İTÜ Dergisi, Cilt 2, Sayı 1,2003, s.81.

Kentlerdeki büyüme yaklaşımından yenileme yaklaşımına dek süreç şu şekilde formüle edilebilir<sup>54</sup>.



Bu süreç göstermektedir ki kentler büyüyüp olgunlaştıktan sonra mecburen artık bir çürüme, köhneme dönemine girer. Köhneleşen alanlardaki yapılar eskidiği ya da ekonomik ömrünü tamamladığı için ya yıkılır ya da terkedilir. Bu alanlarda artık yeniden yaşamak pek mümkün olmadığından modern kentleşme sürecinin devreye girer. Türkiye’de yerel yönetimler ile merkezi yönetimler kadar özel sektörün de modern kentleşmenin sağlanmasında payı vardır. Ancak Türkiye’de, büyük ölçüde ekonomik maliyetlerden dolayı, özel sektör köhne, çöküntü bölgelerine yatırım yapmaya yönelmemektedir.

<sup>54</sup> Erden, s.68.



## 2. Sosyo – Ekonomik Gelişmeler

Modern kentleşme, sadece eskiyi onarmak gecekondular alanları temizlemek için değil aynı zamanda sosyo- ekonomik gelişmeler ve gelişen teknoloji ile birlikte sermayenin daha etkin kullanılabilmesi için atıl vaziyette duran, ekonomik canlılığını yitirmiş alanları da kent merkezine katmak için çalışmalar yapmaktadır. Küreselleşen dünyada sermayenin artması hem sosyal hem de ekonomik anlamda dünyada ve ülkemizde yeni gelişmeleri getirmiştir. Bu sermayenin değerlendirilmesi en çok kent merkezlerine yoğunlaşmış ve kent merkezleri içinde başta iyi görünen bu gelişme zamanla yeni sorunları ortaya çıkarmıştır. Özellikle eski ama tarihi olan kent merkezlerinde yeniden yapılanma ihtiyacını doğurmuş, modern kentleşmede bu anlamda önemli bir düzenleyici faktör olmuştur.

Küreselleşme, yeni sosyal farklılaşma ve hareketlilik biçimlerinden dolayı sosyal gruplar arasında eşitsizliklere neden olmuştur. Sebebi ise kentlerin yoğunlaşan nüfus ile birlikte kültürel anlamda yoğunlaşmasıdır. Geleneksel kent sosyolojisinin ortaya koyduğu kentlilik ve kentli olma bilinci; kentin değerlerine sahip olup bu değerleri koruyup gelecek kuşaklara aktarabilecek, birlikte yaşamının gerektirdiği davranışsal nitelikleri yani eğitim ve gelenekten kaynaklanan değerlerin ortak olması gerekmesidir. Aynı zaman da küreselleşmenin kentler üzerinde yarattığı bu baskılar bazı olumlu sonuçlara da yol açmıştır.. Kent merkezlerinde yer alan problemlerin, alanların yenilenerek kentsel yaşama kazandırılması, bu olumlu sonuçlardan sadece birisidir<sup>55</sup>.

## 3. Göç ve Yasadışı Yapılanma

Kentleşme ile birlikte gelişen göç olgusu, gecekondular gibi yasadışı yapılanma sonucunu doğurmuştur.

Türkiye’de 1950 ve 1980 yılları arasında ekonomik büyüme ve sanayileşme politikası bir sanayi kenti oluşumunu ortaya çıkartırken, kırdan kente göçü ve hızlı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir. Bu kent çevresindeki kırsal veya boş alanların kentsel alana dönüşümü ile sonuçlanmıştır. Kentlerdeki altyapı yetersizliği nedeniyle kırdan göçen nüfus kendi konut ihtiyacını kent çevresinde hazine veya özel araziler üzerine gecekondular inşa ederek karşılamıştır. Bu dönemde, büyüme

---

<sup>55</sup> Keser, s.23.

politikasının etkili ve etkin uygulanması merkezi bir planlama anlayışını da beraberinde getirmiştir. Buna paralel olarak yerel yönetimler kentleşme sorunlarına duyarlılık göstermeye ve çözüm arayışında kısıtlı düzeyde rol almaya başlamıştır<sup>56</sup>.

Ülkemizde göç en küçük yerleşim biriminden doğrudan büyük şehirlere yerleşmek şeklinde gerçekleşmektedir. Dolayısıyla göçün beraberinde getirdiği konut sorunu, ekonomik sorunlar, sosyo-kültürel sorunlar, yeni sorunların da artışına yol açmaktadır. Böylelikle başta şehir merkezleri olmak üzere, şehirlerin bütünü bu denetimsiz göçün fizik mekân üzerindeki yansımalarına maruz kalmakta ve şehirsiz çöküntüler ortaya çıkmaktadır<sup>57</sup>.

Gecekondu yapılaşmasını önlemenin yolu yıkmak ya da nüfusu bir yerden başka bir yere taşımak değildir. Sorunun toplumsal - ekonomik kökenlerine inip, göçlere akılcı bir yön vererek, toprak sahipliğini denetlemekle gerçekleştirebileceği görüşü giderek güç kazanmaktadır. Gecekondu sorunu her şeyden önce toplum yapısına bağlı olarak köyden kente nüfus akını ve onun dayandığı nedenler den dolayı sorun olduğuna göre, soruna o açıdan yaklaşmak gerekir. Keleş'in önerisine göre "Gelir dağılımının düzeltilmesi yanında, kentleşmenin hızına, biçimine, yurt düzeyine dağılmasını egemen alacak politikalarla, sanayileşmede gidilecek politika, gecekondu sorunu uzun sürede çözmeye yardımcı olabilecektir"<sup>58</sup>.

#### **4. Deprem**

Sanayi Devrimi sonrasında kentsel dönüşüm uygulamaları sağlıksız konut alanlarının fiziken dönüşümü ile başlamış ve devam eden yıllarda çok farklı yöntem ve amaçlarla kullanılan uygulamalar, günümüzde ilk uygulandığı yıllarda ifade ettiği anlamdan çok farklı bir kavrama dönüşmüştür. Aşırı yoğunlaşan nüfus hareketleri ve buna bağlı olarak binaların eskimesi ve bazen de deprem gibi doğal afetler, ekonomik değişimler, tüketim alışkanlıklarının değişmesinden diğer sosyal ve kültürel değişimlere kadar birçok dış etken sebebiyle kentsel alanlarda dönüşüme gereksinim duyulur<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> Anlı Ataöv ve Sevin Osmay, Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım METU JFA 2 (2007): 57.-82. s.62.

<sup>57</sup> Özden ve Kubat, s.80.

<sup>58</sup> Keleş, Kentleşme Politikaları, s.520.

<sup>59</sup> Çakallı, s.298.

1999 deprem felaketi sonrasında yaşamış olduğumuz ve halen sürmekte olan mevcut yapı stokunun, Marmara bölgesinde özellikle İstanbul'da insan yaşamını tehdidi, yenilenme ve dönüşüme ihtiyaç duyulan kentsel alanlarda planlama sistemimizi katılım odaklı geliştirmemizde Avrupa Mekânsal Gelişim Perspektifi ve Avrupa ülkelerindeki üst ölçekli ve yerel kararların uygulamada ki yansımalarını incelemeli, başarılı uygulama örnekleri yol gösterici olarak ele alınmalıdır. 1999 Marmara Depremi ile Türkiye içinde bulunduğu deprem gerçeği ile bir kez daha acı kayıplar vererek yüzleşmiştir. Mevcut dayanıksız ve standartlara uymayan yapı stoku depremde büyük hasar görmüş ve ülkenin deprem hattı üzerinde olan pek çok kenti bu korku ile göz göze gelmiştir<sup>60</sup>. Özellikle İstanbul ve çevresinde yapılan araştırmalar 30 yıl içerisinde tekrar 7 şiddeti ve üzerinde bir depremin büyük olasılıkla gerçekleşeceğini ortaya koyduğundan bu bölgede kapsamlı kentsel dönüşüme zorlamaktadır.

5393 sayılı Kanununun 73. Maddesi *“Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır.”* gereğince belediyeler deprem nedeniyle ya da deprem riskinden dolayı kentsel dönüşüm yoluna başvurabilir.

---

<sup>60</sup>Aylin Şahingür ve Burcu Müderrisoğlu, AB'nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği: İstanbul Özelinde Türkiye, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü Kolokyumu, 8-9-10 Kasım 2004, “Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna” Cilt 1, TMMOB Şehir Plancıları Odası, 2005, s.509-510.

## II. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSU

### A. Kentsel Dönüşüm Tanımı ve Önemi

Kentsel dönüşüm kavramı Dünya’da son elli yıl içinde çok tartışılan bir kavram olmakla beraber tanımı konusunda hala tam bir birlik sağlanamamıştır. Kentsel dönüşüm öncesi kentsel yenileme ile kentin sağlıksız bölümlerinin yıkılması, daha fazla yeşil alan düşüncesi ile kentlerin bozulan yerlerinin yeniden planlanması ön plandaydı. Bu düşünceyle Avrupa’da Paris başta olmak üzere pek çok kent yıkılmış ve modern bir anlayışla göre yeniden yapılmıştı.

İkinci Dünya Savaşı’nın kentlerdeki yıkıcı etkilerinden sonra, kentlerin yeniden inşa edilmesi düşüncesi ortaya çıkmıştır. Bu yüzden 1940’lı yıllarda başta Amerika Birleşik Devletleri olmak üzere pek çok Avrupa ülkesi kendi ülkesinde yasa çıkartarak kentsel yenilemeyi büyük çaplı bir devlet proje haline getirmiştir. İnsanlar kenti kullanırken olabildiğince çok fayda elde etmek isteyip ellerindeki tüm imkânlarla kentlerin hızlı büyümesine ve büyük boyutlara ulaşmasına neden olmuştur. 1970lerin sonuna gelindiğinde kentlerdeki bozulmanın sadece fiziksel şartlardan değil, toplumsal, ekonomik, siyasal faktörlerinde etkisi olduğu, değişim ve dönüşüm yaşayabileceği anlaşılmıştır. Bu değişim ve dönüşümler, bazen kullanılan alanların ve insanların yaşam kalitesini arttırıcı yönde olurken; bazen de tam tersi etkiyle kentin fiziksel, ekonomik, çevresel toplumsal olarak çökmesi ve bozulması olarak kendini gösterir. Bu sebeplerle artık yeni bir kentsel yapılanmaya ihtiyaç doğmuş ve kentlerin büyümesi, dönüşümün kapsamı da farklılaşmıştır.

Kavram olarak kentsel dönüşümün ortaya çıkışı 20. yy başlarına rastlamaktadır. Sanayi Devrimi sonrasında Avrupa’nın büyük kentlerinde işçi sınıfının içinde bulunduğu insanlık dışı koşullar birçok düşünürü ve mimarı etkilemiş, var olan kentin daha iyiye, daha yaşanabilir bir hale dönüştürülmesi gerekliliği üzerine tartışmalar yapılmaya başlanmıştır<sup>61</sup>. Bu bağlamda da pek çok kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. ‘Dönüşüm’, Türk Dil Kurumu Sözlüğünde, “Olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp”, kentsel dönüşümü, “imar planına uymayan, ruhsatsız

---

<sup>61</sup> Zafer, S. Şahin, İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı ( Pseudo ) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler, İstanbul, 2003, s.90.

binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” olarak tanımlar.

Kentsel dönüşüm, İmar Terimleri sözlüğünde; "kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme" olarak tanımlanmıştır<sup>62</sup>.

Özden, kentsel dönüşümü, “zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri mevcut üst yapı değerinin üzerinde seyreden ve çoğu kez yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo- ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi” olarak tanımlar<sup>63</sup>.

Keleş'e göre kentsel dönüşüm kendiliğinden bir süreç değildir. Toplumsal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasi amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışardan bir karışma sonucunda gerçekleşir. Dönüştürme etkinliklerine konu yapılan alanlar, gecekondü bölgeleri, yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent özeklerinde çöküntü alanlarıyla, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünün doldurmuş görünen kent bölümleridir<sup>64</sup>.

Kentsel dönüşüm genişletilmiş yeniden üretim olarak sadece eski kentsel meskûn alanlar için değil, aynı zamanda henüz yapılaşmamış ve yapılaşması düşünülen kentsel alanlar için de ileri sürülen bir kavramdır<sup>65</sup>. Günümüzde Batı'da kabul edilen kentsel dönüşüm tanımı, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve

<sup>62</sup> Feridun Duygulu, Erol Ünal, Ersin Bolat, İmar Terimleri, Ankara, 1998, s.103

<sup>63</sup> Pelin Pınar Özden, Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 2006, No. 36, s. 217.

<sup>64</sup> Keleş, Kentleşme Politikaları, s.402.

<sup>65</sup> Özdemir Gündoğan, Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası Mı?, Planlama, 2006, Sayı.36, s.43.

değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” dir <sup>66</sup>.

Kentsel dönüşümün en genel anlamda tanımı ise, “değişime uğrayan kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlayamaya çalışan kapsamlı bir bakış ve eylem” olarak özetlemek mümkündür. Bu kapsamda, kentsel bozulma süreçlerinin anlaşılması ve üzerinde uzlaşılması, toplum sağlığı için düşük yaşam koşullarının iyileştirilerek fiziksel ve sosyal altyapı eksikliklerinin giderilmesi, sorunların eşgüdümlü ve sürekli bir biçimde çözümlenmesi, yeni alanlar yerine var olan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ve kentsel dokuda yitirilmiş sürekliliklerin yeniden sağlanması, dönüşümün vurgulanan diğer yönleri arasındadır<sup>67</sup>.

Kendisine uygulama alanı bulma konusunda, ülkelerin ya da bölgelerin gelişmişlik düzeylerine bağlı olarak; gelişmiş bölgelerde şehir merkezine dönüş, şehir merkezlerinin yeniden canlandırılması ve merkezlerin diğer uluslararası kentlerle rekabet edebilir düzeye getirilmesi olarak açıklanırken, gelişmekte olan bölgelerde ise şehirlerin niceliksel önceliklerinin belirlenmesini takiben bu önceliklerin niceliksel yeterlilikleri üzerine odaklanılmaktadır. Bu durumda üç farklı kentsel dönüşüm tanımından bahsetmek mümkündür<sup>68</sup>.

- Londra’da, bir bölgenin terk edilerek çöküntü bölgesi haline gelmesi ile ortaya çıkan kentsel dönüşüm hareketleri olarak zorunlu dönüşüm;

- Barselona’da kamu ve özel sektör girişimlerinin büyük bir yatırım için gereksinim duydukları araziye elde etme isteklerinden doğan kentsel dönüşüm hareketleri olarak fırsatçı dönüşüm;

- İstanbul’da yaşanan, sosyal ve ekonomik yapının kötüleşmesi sonucu ortaya çıkan kentsel dönüşüm hareketleri olarak önleyici ve geleceğe yönelik dönüşüm.

---

<sup>66</sup> Sian Thomas, A Glossary of Regeneration and Local Economic Development, Manchester: Local Economic Strategy Center. 2003, p. 98’den Ataöv ve Osmay, s.72.

<sup>67</sup> Ege Yıldırım, Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, Planlama Dergisi 2006/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kozan Ofset, Ankara, 2006, s.8.

<sup>68</sup> Deniz Erdem Okumuş, Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi Ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi,2014, s.31.

Buradaki tanımlara göre kentsel dönüşümün temel yapısal özellikleri ise şöyle sıralayabiliriz<sup>69</sup>.

- Somut göstergeleri fiziksel yapı, işlev ve sosyal tabaka değişimleri olan dönüşüm, fiziksel yönünün yanı sıra sosyal ekonomik, yasal, yönetsel, politik vb. çok yönlü dinamikler içermektedir.

- Kentsel dönüşüm ihtiyacını doğuran başlıca kentsel bozulma türleri, yapı stokunun bakımsızlaşması ve yapısal sağlamlığın yitirilmesine bağlı fiziksel, işlevlerin nitelik veya kent içindeki konum açısından uygun olmayışından doğan işlevsel ve çevresel kalitenin düşmesine bağlı oluşan imaj sorunlarını kapsamaktadır.

- Kentsel dönüşüm, belirli sosyal grupların hareketlerine dayalı kendiliğinden gelişimlerden ziyade, toplumsal, ekonomik ve politik amaçlarla dışarıdan özel bir müdahale sonucunda gerçekleşen planlı bir girişimdir.

- Dönüşüm, yapıların hemen tükenmeyen ekonomik ömrü, korunması gerekli tarihi, kültürel ve sembolik değerleri, kentsel yer değiştirmenin maliyetleri ve sınırlanmış imar hakları gibi dönüşüm hızını denetleyen çeşitli direnç unsurları ile mücadele konusu olabilmektedir.

Görüldüğü üzere daha pek çok kentsel dönüşüm kavramı yapılmıştır. Bunun nedeni kentsel dönüşüm kavramının zamana, yere ve kişilere göre farklılıklar gösteren bir kavram olmasıdır. En nihayetinde kentsel dönüşüm, çöküntüye uğramış olan kent alanlarının fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel koşullarının iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan plan ve projelerin tamamını ifade etmektedir. Bilinmesi ve unutulmaması gereken şey kentsel dönüşüm her şeyden önce çok yönlü bir ortaklıkla sağlanabilir. Fiziki bir dönüşümden daha çok toplumsal ve bazen kültürel bir dönüşümdür. Dönüşüm başarılı bir şekilde yürütülüp sonuç alındığında halkın yaşam kalitesi artacağı gibi kentsel mekânlar amacına uygun kullanım alanlarına bölünüp kullanımının sağlanmış olur.

## **B. Kentsel Dönüşüm Amacı ve Temel İlkeleri**

Kentler sürekli değişen ve gelişen dinamik bir yapıya sahiptir. Bu değişme ve gelişme etkin bir kent planlaması ile kontrol altına alınmadığında kent mekânı

---

<sup>69</sup> Yıldırım, s.8.

değişen koşullara ve ihtiyaçlara cevap veremeyecek hale gelmektedir. Kentsel dönüşüm bu noktada, kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya konulmasını da amaçlamaktadır<sup>70</sup>.

Bir bölgenin kentsel dönüşüme ihtiyacını, kentin yapısal dayanıklılığı, toplumsal refahı üzerinde etkisi olan kurumlar ve sosyal donatıların yeterliliği, toplumun bu konuya yaklaşımı, değerlendirmeleri ve beklentilerinin belirlediği kabul görmektedir. Lefebvre' ye göre temelde bu üç göstergenin olumsuz sonuçlar vermesi, kentlerdeki yaşam kalitesinin düşük, dönüşüm ihtiyacının yüksek olduğunun göstergesi olarak değerlendirilmektedir. Bu döngüyü yaratan faktörler ise zaman ve zaman içinde ortaya çıkan nüfus hareketliliğidir<sup>71</sup>.

Şehircilik literatüründe sürekli olarak bahsedilen, kentlerin yaşayan olgular olduğu söyleminden hareketle, sağlıklı bir kentin zaman içerisinde yapısal, sosyal, çevresel, toplumsal bir takım problemlerle karşılaşarak kentsel dönüşüm gereksinimi ortaya koyması; bu problemlerin çeşitli müdahaleler geçirdikten ve sağlıklı bir yapıya kavuştuktan bir süre sonra yeniden ortaya çıkması, kentlerin bu dinamik yapılarının bir göstergesidir<sup>72</sup>.

Kentsel dönüşümün ana hedefi insan odaklı yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmaktır. Bu ana hedef doğrultusunda uygulamaya konulacak kentsel dönüşüm projelerinin taşınması gerektiği amaçlar şu şekilde özetlenebilir<sup>73</sup>:

-Kentın kültürel ve fiziksel özellikleri dikkat alınarak daha yaşanılabilir alanlar oluşturmalıdır. Oluşturulan bu alanlarda kentsel refah ve yaşam standartlarını artırıcı ekonomik kalkınma modeli oluşturulmalıdır.

- Kentsel dönüşüm projeleri kentlerin hızla kalabalıklaşan ve köhneleşen alanlarındaki fiziksel, kültürel, ekonomik, altyapısal ve çevresel değişikliklerinin, dönemin ihtiyaçlarının göz önünde bulundurularak yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

---

<sup>70</sup> Müge Akkar, Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama, Yıl 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası, s.30.

<sup>71</sup> Okumuş, s.55.

<sup>72</sup> Okumuş, s.55.

<sup>73</sup> Çelik, s.224.



- Kentsel dönüşüm yapılacak alandaki sosyal donatı eksiklikleri giderilmelidir.

- Kentsel değişim ve gelişim dikkate alınarak ileriye dönük modeller oluşturulmalıdır.

Kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlar<sup>74</sup>.

Kentsel dönüşüm projeleri genel hatlarıyla aşağıdaki konuları içermektedir<sup>75</sup>.

1. Yaşanılabilir planlı kentler oluşturulması,
2. Kaçak yapılaşmış alanların yasal ve kabul edilebilir standartlarda konutlara dönüştürülmesi,
3. Doğal afetlerden etkilenecek olan konut alanlarının başka kullanım alanlarına dönüştürülmesi,
4. Kent içinde kalan fakat devam etmesi sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi,
5. Kent içindeki niteliksiz, sağlıksız ve standart dışı alanların dönüştürülmesi,
6. İşlevlerini yitirmiş tarihi mekânlar ve koruma alanlarının dönüştürülmesidir.

Kentsel dönüşümü Türkiye özeline indirgenildiğinde hızlı ve plansız kentleşmenin yanı sıra 1999 depremi sonrası yapılan araştırmalar sonucu anlaşılmıştır ki mevcut binalar depreme dayanıklı değildir.

Kentsel dönüşüm, her kenti kendi şartları ile değerlendirir. Herhangi bir ülkenin herhangi bir kentinde uygulamaya konulan model, Türkiye’de herhangi bir kentte uygulanacak projeler için uygun olmayabilir. Çünkü Türkiye’deki dönüşüm kapsamındaki yerlerin kendine özgü yerel özellikleri, kültürü, şartları ve

---

<sup>74</sup> Akkar, s.30.

<sup>75</sup> Arzu Kocabaş, Kentsel Dönüşüm (Yenileş(Tir)Me): İngiltere Deneyimi Ve Türkiye’deki Beklentiler, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006, s. 3.

potansiyelleri vardır. Bu sebeple her alan için ayrı bir proje modelinin oluşturulması gerekmektedir. Dönüşüm politikaları için üst ölçekte genel politikalar belirlenebilir ancak, alt uygulamalara inildikçe her projeye özgü yöntemlerin belirlenmesi gerekmektedir<sup>76</sup>.

Kentsel dönüşüm çalışmaları ile özellikle yoğun bir şekilde kentleşme sonucu ortaya çıkan köhne ve nitelsiz alanların yenilenip, bu alanların iyileştirilmesi ve tekrar sağlıklı bir yerleşim yeri olması amaçlanmaktadır. Bu yüzden özellikle kentlerde bulunan kaçak yapılaşma ya da devlet arazilerinin izinsiz kullanılmasından dolayı bozulan kent alanları kentsel dönüşüm projeleri ile tekrar kentlere kazandırılmalıdır. Kentsel dönüşümün hedeflerinde kentsel çöküntüyü durdurarak yeniden kentin yaşanabilir yeri haline getirmek vardır. Ancak teoride kolay görünen kentsel dönüşüm pratiğe bakıldığında maalesef ki pek çok eksikle karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle Türkiye’de Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği (TMMOB) Türkiye Şehir Plancıları Odası’nca kentsel dönüşüm uygulamalarının amaç ve hedeflerine başarıyla gerçekleştirilip sürdürülebilmesi için uyulması gereken ilkeler ortaya konulmuştur. TMMOB Şehir Plancıları Odası kentsel dönüşümün temel ilkeleri şunlardır<sup>77</sup>;

1- Sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel çevre oluşturulabilmesi için, kent planlama disiplini içinde geliştirilmiş olan tüm planlama ilkeleri ve kuralları, planlama disiplininin bir parçası olan kentsel dönüşüm uygulamaları açısından da vazgeçilmezdir. Bu nedenle, geliştirilen tüm projelerde, kamu yararı ilkesine ve planlama ilkelerine ayrımsız biçimde uyulmalıdır.

2- Geliştirilen projelerde ekonomik, toplumsal, fiziksel, doğal ve çevresel koşullar birlikte ele alınmalı, proje alanlarına yönelik planlama kararları kent bütününe yönelik kararlardan koparılmamalı, ayrıştırılmamalı, üst ölçekli plan kararlarına aykırı uygulamalardan kaçınılmalı, projeler başta ulaşım kararları olmak üzere, olası çevresel etkileri analiz edilerek, kent planı ile bütünleşik olarak ele alınmalıdır.

<sup>76</sup> Kemal Çelik, Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama, GÜFBED/GUSTIJ (2017) 7 (2), s.224.

<sup>77</sup> [http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube) (Erişim tarihi: 23.01.2019)

3- Kentsel dönüşüme konu edilen alanlar ve yapılar açısından, tüm tarihsel birikimi ve kültürel zenginliği ortadan kaldıracak yıkım ve yeniden yapma dışındaki seçeneklerin; koruma, yenileme, iyileştirme, güçlendirme ve canlandırma seçeneklerinin öncelikle araştırılması ve tartışılması sağlanmalıdır.

4- Dönüşüm projesine konu olan alanların yeniden yapılanmasında; konut alanlarının sağlıklı bir yaşam alanı niteliğine kavuşması için, sosyal ve teknik altyapı tesisleri ile çalışma alanlarına yönelik kararlar birlikte ele alınmalı, kentsel sosyal donatılar standartlara uygun olarak geliştirilmeli, teknik altyapının ve sosyal donatı tesislerinin konutlarla eş zamanlı biçimde kullanıma geçmesi sağlanmalıdır.

5- Projeler temelde rant artışını değil, can güvenliğinin sağlanmasını ve yaşam düzeyinin yükseltilmesini amaçlamalı, kentsel dönüşüm projeleri ayrıcalıklı imar hakkı sağlama aracı olarak kullanılmamalıdır. Bu kapsamda tüm yapılaşmalara yönelik güçlü, kamusal yapı denetim sistemi yaşama geçirilmeli, uygulama sonucu oluşan rant artışları doğrudan kamuya kazandırılmalıdır.

6- Projelerin uygulanması hiçbir koşulda yaşayanlar açısından sosyal bir yıkıma neden olmamalı, konut dokunulmazlığı ve barınma hakkı ilkeleri, kiracıları da kapsayacak biçimde kamusal güvence altına alınmalıdır. Barınma hakkı sahipliği; mülkiyet belgesinden bağımsız, sağlıklı bir yaşam çevresi içinde, çağdaş, yaşanabilir konut hakkı olarak kabul edilmelidir.

7- Projelere doğrudan kamusal kaynak aktarımı da yapılarak, konut edinme koşulları proje alanında yaşayanların ödeme gücü oranında düzenlenmeli, uygulamaların tüm kesimler açısından dışlama ve tasfiyeye neden olması önlenmeli, olası geri ödemeler iskân sonrası başlatılmalıdır.

8- Proje alanında yaşayan ve projeden etkilenenlere mevcut konutundan daha küçük, daha niteliksiz, daha düşük sınıfta konut verilmemeli, diğer yandan bu amaçla yapılacak düzenlemeler haksız borçlandırma gerekçesi yapılmamalıdır.

9- Dönüşüm projelerinden etkilenen tüm kesimlere ayrımsız biçimde, projenin başlangıcından sonuçlanmasına dek, güvenli ve sağlıklı yaşam olanaklarına sahip geçici iskân olanakları yaratılmalı ya da günün koşullarına uygun kira yardımı yapılmalıdır.

10- Mevcut kullanıcıların gerçekleşecek dönüşüm sonucunda aynı alanda yaşamlarını sürdürebilmesini olanaklı kılacak, ortak giderleri karşılamaya yönelik, sürdürülebilir, gelir yaratıcı olanaklar yaratılmalıdır.

11- Dönüşüm projelerinde, yerel kimliği ortadan kaldıran tek tip mekân üretiminden kaçınılmalı, kentsel mekânı parçalayan ve ayrıştıran uygulamalara son verilmeli, yerelin özellikleri ve özgünlükleri mutlaka korunmalı, toplumsal yaşam ve kültürel değerler dikkate alınmalıdır.

12- Dönüşüm projeleri hiçbir koşulda doğal, tarihi ve kültürel değerlere zarar vermemeli, yaşamın gerçek sigortası olan ormanlar, meralar, sulak alanlar, kıyılar ve tarım alanları gibi doğal varlıklar yapılaşma dışı tutulmalı ve mutlak biçimde korunmalıdır. Bu niteliğe sahip alanlarda dönüşüm projeleri doğal, tarihi ve kültürel mirasın korunması ve geliştirilmesi çabasının bir parçası olarak ele alınmalıdır.

13- Zemin yapısı nedeniyle risk taşımayan, yalnızca yapı güvensizliği ve kentsel mekânın niteliksizliği nedeniyle dönüşüm projesine konu olan yerlerde, proje alanında yaşayanların uygulama sonrası yine aynı bölgede yaşaması mutlaka sağlanmalıdır.

14- Zemin yapısı nedeniyle risk taşıyan ve yapılaşmaya kapatılması gereken bölgelerde yaşayanların, iş olanakları ve ulaşım koşulları dikkate alınarak, gerek geçici iskân aşamasında ve gerekse uygulama sonrasında yakın çevrede iskân edilmesi sağlanmalıdır.

15- Proje sürecinin tümüyle hesap verilebilir ve şeffaf olması sağlanmalı, sürecin tamamında projeden etkilenen toplum kesimleri bilgiye kolayca erişebilmeli, proje yönetiminde, komşuluk ilişkilerinin yeniden oluşturulması aşamasında söz ve karar sahibi olmalı, proje alanlarının belirlenmesinde ve uygulamanın her aşamasında, meslek odalarının, sivil toplum kuruluşlarının, üniversitelerin görüş ve önerileri alınmalıdır.

### **C. Kentsel Dönüşüm Süreci**

Amaçları belirlenmiş olan kentsel dönüşümün hemen uygulanması mümkün değildir. Bunun için bazı aşamalar vardır.

Kentsel dönüşüm, esas itibariyle imar uygulamalarından meydana gelmektedir. Yapılaşma sürecini tamamlamak üzere olan ya da yoğun olarak yapılaşmış alanlarda imar ve planlama verilerine uygun biçimde mülkiyet düzenlemesidir. Daha kapsayıcı bir tanımla kentsel dönüşüm sağlıklı şekilde yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere duyarlı, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal ya da imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı verilerine uygun olarak yeniden düzenlenmesidir. Dönüşüm bir süreç olarak işler. Uygulama araçlarının yasal olarak belirlenmesi, hazırlanan imar planının nasıl uygulanacağı, oluşacak yeni mülkiyetin dağıtımı ve bunların tapuya tescil işleminin gerçekleştirilmesi gibi işlemler de dönüşüm sürecini oluşturmaktadır<sup>78</sup>.

Bir dönüşüm süreci genel olarak üç genel aşamadan oluşabilir: Hazırlık, planlama ve uygulama. İlk olarak, dönüşüm stratejilerinin ve politikalarının planlanmasına geçmeden önce dönüşümün gerçekleşeceği alanın bağlamsal özelliklerinin ve dinamiklerinin anlaşılması gerekmektedir. Bu dönüşüm sürecine katılacak grupların belirlenmesi, politik özelliklerinin anlaşılması, yerel halkın ihtiyaçlarının belirlenmesi ve gerekiyorsa yerel halkın kişisel ve toplumsal kapasitesinin artırılması gibi konuları içerir. İkincisi, dönüşümün planlaması sürecidir. Bu dönüşüm alanı ile ilgili yerel iddia sahipleriyle birlikte gelecek tasarımı yapmayı, dönüşüm amacının, stratejilerin ve projelerin saptanıp, eylem planlarının geliştirilmesini içerir. Son aşama dönüşüm kararlarının uygulandığı, izlendiği, değerlendirildiği, gerekiyorsa karar değişikliklerinin yapıldığı aşamadır<sup>79</sup>.

### **1. Hazırlık Aşaması**

Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık aşamasında öncelikli olarak proje alanı tespit edilir. Türkiye genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde seçilen kentsel dönüşüm alanları<sup>80</sup>:

- a. Hazine arazilerinin işgali sonucu oluşturulan gecekondular alanları,
- b. Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanlaşmanın görüldüğü alanlar,

<sup>78</sup> Müslüm Akıncı, İdare, İnsan Hakları ve Planlama Hukuku, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2007, Sayı: 2, s.44.

<sup>79</sup> Ataöv ve Osmay, s.75.

<sup>80</sup> Bahadır Yeniçeri, Kentsel Dönüşüm Ve Kentsel Yenileme Süreçlerinin Ulaşım Planı Kapsamında Değerlendirilmesi Ve Etkilerinin Araştırılması, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma yönetimi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2017, s.49.

- c. Kent merkezine yakın rantı yüksek alanlar,
- d. Deprem, sel, heyelan vb. doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan alanlar,
- e. Tarihi kentsel alanlar,
- f. Ekonomik ömrünü doldurmuş yapıların bulunduğu alanlar, şeklinde sıralanabilir.

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesi hakkında kentsel dönüşümün yasal dayanakları ise; Dönüşüm Alanlarına Dair Kanun Tasarısı'nın 5.maddesinde *“Dönüşüm alanı sınırı, toplamı beş hektardan küçük olmamak üzere, belediye ve mücavir alan sınırlarında belediye meclisi, belediye ve mücavir alan sınırları dışında il genel meclisi, büyükşehir belediyelerinde, ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesinin görüşü alınarak büyükşehir belediye meclisi tarafından üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir.”* hükmü yer almaktadır. Ayrıca 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 2. Maddesinde *“Yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl özel idaresinde il genel meclisince, büyükşehirler dışındaki belediyelerde belediye meclisince alınan kararlar Bakanlar Kuruluna sunulur. Büyükşehirlerde ise ilçe ve ilk kademe belediye meclislerince alınan bu kararlar, büyükşehir belediye meclisince onaylanması halinde Bakanlar Kuruluna sunulur. Bakanlar Kurulu projenin uygulanıp uygulanmamasına üç ay içinde karar verir. Bakanlar Kurulunca kabul edilen alanlardaki uygulama bir program dâhilinde etap etap projelendirilebilir.”* denilmektedir.

Bu dönüşüm alanları ile ilgili olarak bir sonraki aşama mevcut durumu incelemek olmalıdır. Mevcut durum tespiti kentle ilgili daha önce yapılmış çalışmaların incelenmesi ve değerlendirilmesi aşamasıdır. Bu aşamada söz konusu alan ile ilgili genel bilgi edinilir ve ilgi grupları belirlenir. Kentsel dönüşüm sadece fiziksel, sosyal ve ekonomik ilişkilerle ilgili niteliksel verilere bakarak açıklanamamaktadır. Bazı uygulamalar kentsel sorunları çözmekte, diğer uygulamalar çözememektedir. Hatta bu çözülemeyen durumlar bazen toplumdaki en önemli sorunları bile oluşturabilmektedir. Bu yüzden, dönüşüm yapısının niteliklerini

ve dönüşüm dinamik ve süreçlerini incelemek gerekir<sup>81</sup>. Bu alanlar belirlendikten sonra dönüşümü gerçekleştirecek kurumlar arasında protokoller imzalanarak hazırlık süreci yerini planlama aşamasına bırakır.

## **2. Planlama Aşaması**

Kentsel dönüşümün planlama aşamasında proje gruplarının katılımı sağlanır. Böylece daha sonraki aşamalarda ortaya çıkacak anlaşmazlıklar planlama aşamasında çözülmüş olur. Kentsel dönüşüm hazırlık aşamasında proje alanına karar verildikten sonra proje alanına uygun model belirlenir. Proje modeli belirlenirken; projenin amacı, kapsamı, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullar da göz önüne alınır. Proje alanının toplumsal, fiziksel, çevresel ve ekonomik durumu tespit edilmeden proje modeli oluşturulmamalıdır. Oluşturulacak olan modelle, projenin amacı doğrultusunda yerel halkın ihtiyaçları karşılanmalıdır<sup>82</sup>.

Kentsel dönüşüm projelerinin planlama aşamasında yapılması gereken işlemler aşağıdaki gibi sıralanabilir<sup>83</sup>:

- a. Kentsel dönüşüm sürecinin kapsamı ve amacının belirlenmesi,
- b. Kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet yapısının tespit edilmesi,
- c. Kentsel dönüşüm alanının halihazır haritasının güncellenmesi,
- d. Kentsel dönüşüm projesinde projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik yapının incelenmesi,
- e. Kentsel dönüşüm proje alanına uygun modelin belirlenmesi,
- f. Finansman modellerinin belirlenmesi
- g. Kentsel dönüşüm proje alanının kent planı ile bütünlüğünün sağlanması.

## **3. Uygulama Aşaması**

Kentsel dönüşüm alanında proje uygulama aşamasında yapılacak olan işler, kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan bölgenin özelliklerine ve mülkiyet yapısına

---

<sup>81</sup> Ataöv ve Osmay, s.76.

<sup>82</sup> Ataöv ve Osmay, s.77.

<sup>83</sup> Yeniçeri, s.51.

göre değişiklik gösterir. Uygulama aşamasında ki adımları kısaca şöyle sıralayabiliriz<sup>84</sup>:

- a. Kentsel dönüşüm alanının niteliğine göre uygun dönüşüm projelerinin hazırlanması.
- b. Belediyeler tarafından, eğer ortaklık var ise belediyeler ve TOKİ tarafından taşınmaz değer tespit komisyonlarının kurulması.
- c. Taşınmazların hâlihazır durumlarının incelenmesi ve değer tespitlerinin yapılması.
- d. Proje parametrelerinin hazırlanarak dönüşüm alanında ki mülkiyet sahiplerine sunulması.
- e. Gerekli görüşmeler, anlaşmalar yapılarak mülkiyet sahipleri ile uzlaşma sağlanması.
- f. Uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma işlemi gerçekleştirmek üzere “kamulaştırma bedeli ve tescili” davası açılması ve kamulaştırmanın gerçekleştirilmesi.
- g. Mülkiyet devirlerinin yapılması.

## **D. Kentsel Dönüşüm Boyutları**

Dünya’da ve Türkiye’de kentlerde modern kentleşme ve kentsel dönüşüm adı altında pek çok uygulama yapılmıştır Türkiye’de farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Halbuki, kentsel dönüşüm, fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, ekolojik ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir. Bu nedenle, Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde, fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması; ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik aktivitelerin çekilmesi; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel

---

<sup>84</sup> Yeniçeri, s.52.



girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması; mekânsal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekânlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynakların hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gibi toplumsal, ekonomik ve çevresel değerleri ön plana çıkaran politikaların da bulunması gerekmektedir<sup>85</sup>. Bu bağlamda çok boyutlu bir olgu olan kentsel dönüşümün fiziksel, ekonomik, sosyal, yönetsel boyutları ile yasal düzenlemeleri incelenecektir.

### **1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutları**

Kentsel dönüşümün tanımlarına ve amaçlarına baktığımızda temel olarak çöküntüye uğramış kentsel bir mekânın kentsel dönüşümün belirlediği ilkeler doğrultusunda tekrar kente kazandırıp kente ve kentteki insanların hizmetine sunulması ve dönüştürülmesi düşünülen kentin fonksiyonlarını fiziksel olarak kente kazandırılması olması gerektiğini anlıyoruz. Bu yöntem sayesinde kentte eskimiş, köhneleşmiş ve atıl durumda bulunan alanlar kente geri kazandırılabilir.

Kentin fiziksel yapısında değişiklik yapılırken dönüşüme uğrayan kentin sadece tasarımının nasıl olduğuna değil işlevlerinin de kentte yaşayan insanlara gerçek anlamda fayda sağlayacak düzeyde olmasını sağlanmalıdır. Aksi takdirde sadece görüntüsü artık daha yeni ama kullanılmayan yerler olarak kalmaya devam edecektir.

Fiziksel çevreye ilişkin yaşam kalitesini artırıcı tedbirlerin alınması ve özgün niteliklerin korunması ve devam ettirilmesi esas olmalıdır. Bu çerçevede; yapılar, açık alanları, caddeleri ve kamuya açık alanları kapsayan bütüncül bir yaklaşım benimsenmelidir. Karma kullanımlar desteklenmeli; nirengi ve manzara noktalarından faydalanarak yeni manzaralar ve sürekli semt parkları oluşturulmalıdır. Terk edilmiş eski/tarihi yapılardan faydalanmalı; işlevleri değiştirilerek

---

<sup>85</sup> Akkar, s.35.

kullanılmalıdır. İdaresi ve sürdürülebilirliği kolay, dayanıklı ve doğal malzeme kullanılmalıdır<sup>86</sup>.

Özden fiziksel boyutta hedefleri şöyle sıralamaktadır<sup>87</sup>.

- Şehrsel projeler, yapıları, açık alanları, caddeleri ve kamuya açık alanları kapsayan bir bütüncül tasarım ana fikrini benimsemelidirler.

- Faydacıl tasarım, hiçbir şeyi göz ardı etmeden, otobüs durak-ceplerinden sokak yüzeylerine, yaya kaldırımlarından kenar taşlarına ve işaretlere kadar her şeyi içine almalı ve kaliteli bir çevreyi amaçlamalıdır.

- Şehrsel canlandırma, mekânsal tasarımda olabildiğince genç, yaşlı, aile ve özürülülerin her türlü gereksinmelerini tanımlayacak şekilde tüm toplumu hedeflemelidir. Şehrsel canlandırma, otobüsler, taksiler, bisikletliler, yayalar, bebek arabalı anneler, özürülüler, vb. için uygun yol ve park alanları temin etmelidir.

- Şehrsel canlandırma, suyolları, eski şapeller gibi terkedilmiş yapılardan faydalanmalı, onları dönüştürerek kullanmalı ve mümkün olan yerlerde yeni atölyeler, iş alanları ve beceri kursları yaratmalıdır.

- Düzenli trafik, özenli mimari, kötü hava koşullarına karşı gerekli teknik tedbirler (kemerler, kubbeler, vb.), polis karakolları ve gece aktiviteleri için fırsatlar yaratılması gibi konularda tam güvenlik sağlanmalıdır.

- Karışık kullanımlar desteklenmelidir.

- Şehrsel canlandırma, nirengilerden ve manzara noktalarından faydalanmalı ve devamlılığı sağlayan, şaşırtıcı modellerle yeni manzaralar, semt parkları yaratmalıdır.

- Şehrsel canlandırma, heykel, sergi alanları, müzeler vasıtasıyla tarihi çevreye ve yerel kimliğe saygılı olmalıdır.

- Cadde şemaları, sokak mobilyaları, kaldırım taşları gibi standart çözümlerden olabildiğince kaçınılmalıdır.

---

<sup>86</sup>Özden, Yasal Ve Yönetmel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, s.51.

<sup>87</sup>Özden, Yasal Ve Yönetmel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, s.52.

- Şehirselleştirme, yerel bayramlar, kutlamalar, sanatsal olaylarda kullanılmak üzere açık ve kapalı kamusal alanlar yaratmalı ya da var olanları arttırmalıdır.

- İdaresi ve sürdürülebilirliği kolay, dayanıklı ve doğal malzemeler kullanılmalıdır.

## **2. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutları**

Kentsel dönüşümde ekonomik boyut aslında iş olanaklarının ve gelirin artırılmasıyla ilgilidir. Kentsel dönüşümde konu olan yerin fiziksel iyileştirilmesinin temel amacı o yerin ekonomik anlamda iyileştirilmesidir. Fiziksel dönüşümü sağlayan genellikle kentler ekonomik anlamda da bir dönüşümü beraberinde getirir.

Kentsel dönüşüm, çoğunlukla, başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir işlemdir. Ancak başarılı bir kentsel dönüşüm uygulamasının sonunda elde edilen rant, bu maliyeti rahatlıkla geri kazanabilmektedir. Bu nedenle, bir alanın “dönüşüm alanı” olarak ilanından önce, fayda-maliyet analizleri yapmak, maliyetin kesin hesabını çıkartmak ve elde edilecek rantın da projeksiyonunu ortaya koymak bir zorunluluktur<sup>88</sup>. Kentsel dönüşüm uygulandığı yerlerde kentin ekonomik hayatına katkı yapması beklenir. Bu katkı olumlu olduğu kadar olumsuzda sonuç doğurabilmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm özellikle kentin merkezi sayılan iş bölgelerini canlandırırken, o semtlerde bozulmalara neden olabilmektedir. Dönüşüm yapılan mekânda daha önce yaşayan insanlar yeni koşullara ayak uyduramayabilir ve kaldıkları o yeri terk edip kendilerine daha uygun gördükleri yerlere taşınarak dönüşüm bölgesinin sosyal yapısını tamamen değiştirebilirler.

Dönüşüm sonrası dönüşüme uğrayan hedef kitlenin yeterli gelir sahibi olmaması nedeniyle dönüşüme uğrayan kentsel mekândan başka bir yerde ikamete zorlanması ekonomik boyutun ihmal edildiği dönüşüme örnek olarak verilebilir. Kişilerin ekonomik hayatının da dönüşüm sonrası sürece göre dizaynı gerektiği gerçeğinden hareketle proje kapsamında istihdam olanaklarının geliştirilmesi

---

<sup>88</sup> Özden, Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesinde Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, s.43.

kaygısının dönüşüm fikrine hâkim olması bir bütün olarak dönüşümden beklenen faydayı maksimize edecektir<sup>89</sup>.

Gerçekleştirilmesi hedeflenen bu dönüşümün şüphesiz yerel ekonomi üzerinde de katkıları olacaktır. Bilindiği üzere bir kentsel mekânda çöküntünün olması o yerdeki ekonomik faaliyetlerin de durma noktasına geldiği ve geleceği gerçeğini de beraberinde getirir. Ekonomik üretim faaliyetlerinin durma noktasına gelmesi ya da ekonomik canlılığın etkinliğini yitirmesi kentsel alanın çöküntüye uğramasının en önemli sebepleri olarak kabul edilecek olursa, kentsel dönüşüm kaybolan bu ekonomik canlılığın tekrar kazanılması adına proje üretme ve o bölgedeki yaşam kalitesini ve refahı artırmanın yollarını aramalıdır. Kısaca özetlemek gerekirse, kentsel dönüşüm bir yandan çöküntüye uğramış kentsel alanı dönüştürürken öte yandan üretimi arttıracak iç dinamikleri de harekete geçirerek mekânsal dönüşümü hızlandırmaktadır. Kentsel refahın ve ekonomik canlanmanın artması beraberinde kentsel yaşam standartlarının yükselmesini getirecektir<sup>90</sup>.

### **3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutları**

Kentsel dönüşümde fiziksel ve ekonomik değişimler çok ön plana çıkmasına rağmen toplumsal ve sosyal boyutlarda son derece önemlidir. Kentin sağlıklı bölgelerinde yaşayan toplulukların da kente kazandırılması yenilenen bölümlerin fiziksel olarak olduğu kadar toplumsal olarak da dönüştürülmesi bu yörelerdeki toplumsal yozlaşmanın artan toplumsal sorunların önüne geçilmesi sürecinde kendisini göstermektedir. Örneğin, Türkiye için düşünüldüğünde kent yenilemenin sosyal boyutu, köyden kente göçün yarattığı çarpık kentleşme gecekondulaşma ve burada yaşayan toplumsal tabakaların kente uyumu kentlilik bilincini kazanması, sosyalleşme süreçleri, kente karşı işlenen suçlar vb. çerçevesinde ele alınmaktadır. Çoğu ülkede gettolara, gecekonduların ıslahına yönelik olarak girişilen çalışmalar bu türdendir<sup>91</sup>.

Kentsel dönüşümü sağlarken içinde yaşayan halkın da fikirleri istekleri alınmalıdır. Çünkü modernleşmesine yönelik çalışmalar oradaki insanların hayatlarını doğrudan etkiler. Modern kentleşmeye ve kentsel dönüşüme konu olan

---

<sup>89</sup> Çakallı, s.99.

<sup>90</sup> Çakallı, s.25.

<sup>91</sup> Keser, s.12.

mekânlarda yaşayan insanların sosyo-ekonomik durumları ülkenin durumuna göre daha kötü durumda olduğu söylenebilir. Böyle bölgelerde yaşayan insanların ortak noktası sosyo-ekonomik durumlarındandır ve başka seçenekleri olmamasından dolayı burada yaşamak zorundadırlar.

Yerel halkın gelmiş olduğu yer, eğitim durumu, yöreden hoşnutluğu, ekonomik durumu, kültürel özellikleri, gelenek ve görenekleri, bilinçlilik düzeyi gibi dönüşüm uygulamalarının başından itibaren yenileme alanında alınacak kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Alanın yerel halk ile birlikte korunup korunmayacağı, alana yapılacak yatırımların niteliği ve kapasitesi, doğrudan halkın nitelikleriyle ilintilidir<sup>92</sup>.

Kentsel dönüşüm yapılacak alanda belki de cevaplanması gereken ilk soru alandaki insanlarla mı birlikte mi yoksa onlardan ayrı bir şekilde, sadece alanın fiziksel değişimi şeklinde mi yapılacağıdır. Yenileme ile dönüşüm yapılacak alandaki insanlar başka bir yere taşınarak o bölgeye farklı bir nüfus getirilmesi şeklinde bir modernleşme ise bu sosyal yapı düşünülmeden sadece kar amaçlı yapılmış bir dönüşüm çalışması olur. Bütün bu konular ele alınıp göz ardı edilmeksizin kentsel dönüşüm yoluna gidilirse başarı oranı çok yüksek olacaktır. Aksi takdirde sadece görüntüsü değişmiş kentler meydana getirilmiş olur.

Dönüşüm ilk uygulamalarının görüldüğü yıllarda tamamen yıkıp yeniden yapmaya yönelik ve insan ögesini de büyük ölçüde ihmal eden bir kavram olarak ortaya çıkmıştır. Bireyin uzun süre ikamet ettiği konutunun tahliye edilerek yıkılması ve başka yerde yaşamaya zorlanması elbette ki çeşitli toplumsal yansımalar ortaya çıkaracaktır. Yaşanılacak yeni yere zihinsel ve ekonomik olarak uyum sağlama, komşularla olan ilişkiler, hayat tarzının değişmesi gibi konular dönüşümün sosyal yönünü ifade eder. Son yıllarda üretilen dönüşüm projelerinin sosyal yönlerine önem verilmesi bu boyutun gözden kaçırılmaması gerekliliğinden doğmaktadır<sup>93</sup>.

Özden'in bir kentsel dönüşüm sempozyumuna katılan İngiliz konukların ifade ettiğini belirttiği cümleler, sosyal yapının dikkate alınmadığı bir yenileme sürecinin ne tür sonuçlar doğuracağını kanıtlamaktadır:

---

<sup>92</sup> Özden ve Kubat, s.79.

<sup>93</sup> Çakallı, s.112.

*“Biz İngiltere’de kentlerin dönüşümünü gerçekleştirirken yıllarca hata yaptık. Fiziksel yapıyı yenilerken sosyal yapıyı göz ardı ettik. İşte bu nedenle o dönemde elverişsiz koşulları nedeniyle dönüşüme konu olan alanlar, bugün hala İngiltere’nin en sorunlu alanlarıdır.”<sup>94</sup>*

Kentsel yenileme ile ilgili yerel programların uygulanması sırasında dikkate alınması gerekenler öncelikle orada yaşayan yerel halkın tanınması gerekliliğidir. Bu halkın ihtiyaçları saptanmalı, sosyal gruplar iyi saptanmalı ve ihtiyaçları belirlenmeli, sosyo – ekonomik koşulları iyileştirmek adına uygun amaçlar oluşturulmalı ve bunları uygularken örnekler iyi seçilmelidir.

#### **4. Kentsel Dönüşümün Yönetsel Boyutları**

Kentsel dönüşüm, temelinde kentte yaşayan insanlara verilen bir kamu hizmetidir. Bu da kamu yönetimi ile doğrudan ilişkilidir. Yenilenmesine ya da dönüşümüne karar verilen yere ait süreç, işlem ve uygulamaların yöneticilerin kararları ile şekillenmesi nedeniyle aslında kamu yönetiminin kentleşmeye ilişkin genel politikalarının ve planlarının bir parçasıdır. Bu yüzden Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilirliği ve uygulama sonuçlarının istenilen başarıya ulaşabilmesinde yönetsel araçların çok iyi planlanmış olması gerekir.

Kentsel dönüşüm, kent mekânının kullanım şekline bir müdahale anlamı taşımakta, bununla birlikte yalnızca bir fonksiyon değişiminin ötesinde yaşamın kendisini başkalaştırmaktadır. Ve şüphesiz ki, yapılacak bu müdahaleler politik süreçlerin yansımaları ile şekillenmektedir. Küreselleşme sürecinde üretimden ve sanayiden uzaklaşan kent mekânında, bir önceki dönemin ekonomi-politiğinin kendine özgü kentleşme sürecinin bir tezahürü olarak gelişen gecekondu alanlarının tarihsel birikimi, yaşama biçimleri, kamusal konumları, yoksulluk halleri görmezden gelinerek; rayiç bedeller üzerinden yapılan hesap-kitaplar doğrultusunda yıkımlar-barikatlar yaşanmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm gibi doğrudan mekâna müdahale eden süreçlerin amaçları iktidar politikalarından bağımsız olarak değerlendirilemez<sup>95</sup>.

<sup>94</sup> Pelin Pınar Özden, Kentsel Yenileme, İmge Yayınları, Ankara, 2008, s.74.

<sup>95</sup> Gürhan Akgün ve Hakan Karademir, Kentsel Dönüşümde Yeni Sermaye Hareketleri ve İlişki Biçimleri, İstanbul Kent Sempozyumu, 13-14-15 Eylül 2007, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu, TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu, s.171.

Dönüşümün başarılı olabilmesi için projelerin tek elden yürütülmesi gerekir ancak bu projeleri daha başarılı kılacak olan uygulama öncesi dönüşüme katılacak bütün aktörlerin koordineli çalışmasıdır. Bu aktörler belediyeler, özel sektör ve dönüşümden ilk etkilenecek olan bireyler, üniversiteler, mal sahipleridir.

Yerel unsurların yönetsel sürece dâhil edilmediği uygulamaların sadece fiziki dönüşümle sınırlı kaldığı projeler bugün bireylerin ihtiyaçlarına cevap vermekten çok uzaktır. Dönüşümün yönetsel boyutu bu nedenle dönüşüm sürecinin üzerinde en çok düşünülmesi gereken, yerel dinamiklerin hangi yollarla sürece dâhil edilmesi gerektiği hakkında alternatifler üretilmesi zorunlu olan bir kavram olarak şehir plancılarının ilgi alanında kalmaktadır<sup>96</sup>.

### **E. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yasal Düzenlemeler**

Kentsel dönüşümde en fazla sorunun kaynaklandığı alanlardan biri de yasal durumdur. Kentsel dönüşüm yasal sistem içinde düzenlenmedikçe, bunu hayata geçirmek oldukça zor, belki de imkânsızdır. Kentsel dönüşüm uygulamasını tam anlamıyla hayata geçirilebilmek için, ilgili yasaların her birinin birbiriyle örtüşür ya da birbirini tamamlar durumda olması gerekmektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkından kaynaklanan sorunlar, kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçmesinde darboğazlar teşkil ederler. Bunu asabilmek üzere, yasaların kentsel dönüşüm uygulamaları için düzenleyici ve darboğazları giderici maddeler içererek, birbirlerini tamamlayıp bütünlemeleri gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, yönetsel yapının kapasitesi, kaynakları ve vizyonu ile doğrudan ilgilidir. Bunun için, her şeyden önce, yönetsel yapının yasal baz da düzenlenerek, yetkinin paylaşılması önem taşımaktadır. Örgütsel yapısını sağlıklı bir şekilde kurmuş ülkeler, doğal olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıyı yakalayabilmektedirler<sup>97</sup>.

Bilindiği üzere bir dönüşüm projesi uygulamaya konduğunda çoğu zaman projenin uygulamaya konduğu yerdeki bir grup – sayıları projenin niteliğine ve niceliğine göre değişebilen - insan veya işletmeler doğrudan doğruya bu süreçten etkilenir. Yine çoğu zaman bu etkilenme kişilerin hayat tarzı üzerinde geriye dönülmesi olanaksız ve telafisi imkânsız olumlu ya da bazen de olumsuz sonuçlar

---

<sup>96</sup> Çakallı, s.105.

<sup>97</sup> Özden, Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, s.219.

doğurabilmektedir. Buna bir de belirsizlik ve insanoğlunun değişime verdiği içgüdüsel tepki eklendiğinde dönüşümün hedef kitlesi yukarıda anlatılan sürece direnç gösterir ki, bu durum proje uygulayıcılarının istemeyeceği bir husustur. Konu bu açıdan ele alındığında dönüşümde ister birey olsun ister işletme olsun hedef kitlenin ‘yasal güvence ’ye kavuşturulması ve mevzuata aykırı davranış durumlarında yargıya başvurma serbestilerinin olması az önce zikredilen direncin önemli ölçüde kırılmasına neden olacak önemli ve ihmal edilemeyecek bir unsur olarak karşımıza çıkar<sup>98</sup>.

Avrupa ülkeleri içinde kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örneklerinin görüldüğü İngiltere’de, modern kent teorisi temeli 1930’lu yıllarda çöküntü alanları temizlemeye yönelik yasal mevzuatın oluşturulmasıyla atılmıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında, 1945 yılında Endüstri Dağılımı Kanunu [Distribution of Industry], 1946 yılında Yeni Kentler Kanunu [New Towns Act] ve 1947 yılındaki Kent ve Ülke Planlama Kanunu [Town and Country Planning Act] ile şekillenen yasal düzenlemelerin ardından, 1940- 1950’lerde kentlerde yaşanan dönüşümler, geçmişin fiziksel koşullarını yok etme, bu nedenle yıkıp yeniden yapma yoluyla, fiziksel bir yeniden inşa ve yenileme faaliyeti olarak gerçekleştirilmiştir<sup>99</sup>.

Ülkemizin kentsel dönüşüm sürecinde, büyük kentlerde sanayileşmenin artmasıyla birlikte gerçekleşen göçler, sürecin başlangıç noktası sayılabilir. Göçlerle beraber gecekonduların oluşmasıyla birlikte Türkiye’de ilk kez, 1948’te Ankara’da “Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında” 5218 sayılı yasa çıkarılmıştır. Bu yasa ile öncelikle Ankara’da oluşan gecekonduların durumunun iyileştirilmek ve yeniden gecekonduların yapacak olanlara arsa sağlamak, yeni gecekonduların oluşmasının önüne geçilmek istenmiştir. Fakat bu yasa amacının dışına çıkmış, yeni bir af süreci oluşturmuş bu da bir çeşit devlet politikası haline dönüşerek devlet çarpık yapılaşma sürecini dolaylı yoldan da olsa teşvik eder hale gelmiştir. Bu yasadaki hemen sonra aynı yıl sadece Ankara’yı değil tüm ülkeyi kapsayacak şekilde arsa yardımı alan vatandaşların konut

---

<sup>98</sup> Çakallı, s.106.

<sup>99</sup> Çakallı, s.108.



kredisinden de yararlanabilmeleri için “5228 sayılı Bina Yapımı Teşvik Kanunu” çıkartılmıştır.

1959 yılına kadar zaman içerisinde pek çok kez gecekondular için aflar çıkartılmış ve bu yıl “7367 Sayılı Kanun” ile hazineye ait arsaların belediye sınırlarında olanların imar iznini olup olmadığı önemsenmemiş ve belediyelere geçilmesine izin verilmiştir. Aslında 1950’li yıllarda çıkan bu kanunlar gecekondulaşmayı, çarpık yapılaşmayı çözmekten uzak olup günümüze kadar gelen sorunların temelini oluşturmuştur. 1966 yılında çıkartılan “775 sayılı Gecekondu Yasası” ile gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiştir. Bu yasanın ana politikası gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme olmuştur. Islah için oturulabilecek durumda olanları daha iyi duruma getirme, oturulamayacak olanların ortadan kaldırılacak tasfiye edilmesi uygun görülmüştür. Tekrar yapımını önlemek için ise konut sahibi olmayanlara arsa, kredi, plan çizimi gibi yardımlarda bulunacak konut sahibi olmalarına imkân sağlanacaktır.1984 yılında ise yapılacak kentsel yenilemenin ve özellikle dar gelirli aileler için konut üretmek amacıyla uygulama aktörü olarak 2985 sayılı kanun ile Toplu Konut İdaresi kurulmuştur. “Bu dönemin “iyi niyetli” çabaları, ne yazık ki şehirsiz bozulmaların had safhalara varması ile sonuçlanmış; imar afları ile kaçak yapılaşmanın giderek artması, hatta özendirilmesi, koruma konusunda ilkeli davranılmaması sonucu eski dokunun hızla tahrip olması ve yönetimlerce pek çok yanlış planlama kararlarının alınması ile dönüşü zor bir süreç başlamıştır. 1980’lere geldiğinde, ülkemizde şehir yenilemeyi yönlendiren gelişmeler olarak, otuz yıla yakın bir süre yürürlükte kalmış olan 6785 sayılı İmar Kanunu’nun yerini 1985 yılında alan 3194 sayılı İmar Kanunu”<sup>100</sup> almıştır. Fakat bu kanun, İmar Kanunu kentsel dönüşüm uygulamaları için esas referans kaynaklarından biri olmasına rağmen, kentsel dönüşüm uygulamalarının ölçeğinin nasıl ve ne şekilde uygulanacağı, uygulama süresinin ne olacağı, uygulama alanında olması gereken teknik ve sosyal koşullar gibi verilerin ne olacağına dair bilgilerin eksikliği nedeniyle yetersiz kalmaktadır<sup>101</sup>.

Yerel yönetimlerin özellikle 1985’ten sonra ürettikleri spekülâtif imar kararları doğrultusunda oluşturdukları imar planları ve yine yerel yönetimlerin

---

<sup>100</sup> Özden ve Kubat, s.82.

<sup>101</sup> Genç, s.123.

denetimsiz imar yetkileri giderek kentlerimizde kaçak ya da yasal, ancak tümü arsa ve arazi rantını yükseltme adına oluşturulmuş bir kent formu ortaya koymuştur<sup>102</sup>.

1980’lerde kentsel dönüşümde mekânın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990’lardan itibaren, ancak mekânın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünleşik olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır. Bu yaklaşıma paralel olarak, dönemin bir diğer önemli özelliği ise, ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere dayanılarak, ‘sürdürülebilir kent ve bölgeler ’in geliştirilmesine yönelik ihtiyaçların kabul edilmesidir<sup>103</sup>.

Zaman içerisinde çöken, köhneleşen bu durum haricinde bir de olağandışı kentsel dönüşüm nedenlerinden olan 1999 yılındaki büyük Marmara depremi Türkiye’de binaların oldukça sağlıksız bir şekilde inşa edildiğini gözler önüne sermiştir. Türkiye’de deprem riski çok yüksek olmasına rağmen alınan tedbirler oldukça yetersiz kalmıştır. Bu nedenle 1999’da “4452 sayılı Doğal Afetlere Karşı Alınacak Önlemler ve Doğal Afetler Nedeniyle Doğan Zararların Giderilmesi İçin Yapılacak Düzenlemeler Hakkında Yetki Kanunu” çıkartılmıştır. Artık deprem korkusu da olduğundan sadece gecekondu alanlarını düzenlemek yetmeyip yeni bir düzenleme yapılması gereği üzerine kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir.

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme kentsel dönüşümün yasalarda yer almasıdır. Buna paralel olarak daha önce yerel girişimlerde uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşım ve katılım araçları kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır. Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır. Ayrıca, hızla devam eden göç ve yerleşim alanlarına yansıyan sosyo-ekonomik kutuplaşmalar kentsel dönüşümün gerekçelerini oluşturmuştur<sup>104</sup>.

Bu gelişmeler doğrultusunda Türkiye’de ilk kentsel dönüşüm uygulaması sayılan 2004 tarihli 5104 sayılı “Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

<sup>102</sup> Özden, Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler, s.220.

<sup>103</sup> Akkar, s.33.

<sup>104</sup> Ataöv ve Osmay, s.68.

Kanunu” çıkartılmıştır. Bu kanunun amacı “Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir”(maddde 1). 2005 yılında 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” çıkartılmıştır. Amacı ise, “... büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerde ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır “ (madde 1).

Türkiye’de kentsel dönüşüm 2005 sayılı ‘Belediyeçilik Kanunu’nun 73. Maddesine göre yürütülmektedir. Bu maddeye göre, “Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir.

*Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.”*

Bu gelişmelerden sonra 2012 tarihinde yürürlüğe giren ve Kentsel Dönüşüm Kanunu olarak bilinen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” çıkartılmıştır. Bu Kanunun amacı; “*Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir*” (madde 1). Bu kanunla sadece afet riski altındaki bölgeler değil bunun dışında kalan riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde tespit edilip kentsel dönüşüm projesi altına alınabilecektir.

### **III. MODERN KENTLEŞME’NİN VE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA YÖNTEMLERİ**

Kentsel yenileme; içinde bulunulan duruma, yenileme yapılacak alanın özelliklerine göre, kent bölgelerinin sahip olduğu problemlerin türüne göre çözülmesi için farklı uygulama türlerini gerektirir. Bu yöntemler yenileme-yenilenme, eski haline getirme, yeniden canlandırma, yeniden oluşum, soylulaştırma dır.

#### **A. Yenileme- Yenilenme (Renewal – Renovation)**

Yenileme; kamu girişimi ya da yardımıyla yoksul komşulukların yenilenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha iyi barınma koşulları, ticaret ve sanayi olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla yerel plan ve programlar uyarınca kentlerin ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek bir duruma getirmek, ekonomik ve yapısal özellikleri iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutların yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir planlama düzeni içinde geliştirilmesi olarak tanımlanabilir<sup>105</sup>.

Renewal, sözlük anlamı ile "yenileme, tamir, tekerrür, yenileşme, tazelenme, canlanma" ve urban renewal “kenti yeniden oturulabilir şekle koyma planı” olarak

---

<sup>105</sup> Çakallı, s.79.

ifade edilmekteyken, renovation ise, "yenileme, tazeleme' gibi kavramları içermektedir<sup>106</sup>.

TDK sözlük anlamına bakıldığında yenileme (renewal) Eski bir yapıda yıkılmış, bozulmuş olan bölümleri aslına uygun bir biçimde onarma, restorasyon anlamına gelirken; yenilenme (renovation) yıkıp yeniden inşa anlamında kullanılmaktadır. Buna göre köhneleşmiş artık kullanılamayacak kadar çöküntüye uğramış yerleri yıkıp yeniden yapma yöntemi olarak kullanılan yenileme ve yenilenme, radikal bir dönüşüm olarak görülebilir. Mevcut yapıların durumları yaşama ve sağlık açısından iyileştirilemeyecek durumda ise o alanın tamamının ya da bir bölümünün yıkılarak yenileme uygulaması yapılması çok yerinde bir uygulama olacaktır. Ancak bunu tarihi açıdan öneme sahip yerlerde uygulamaya kalkmak dönüşü olmayan zararlar verecektir.

Erden, yenileme yaklaşımının olumsuz etkilerini dört madde halinde şu şekilde belirtmiştir<sup>107</sup>:

1. İnsanların evlerinden ve yaşadıkları mekânlarda uzaklaştırılmasının psikolojik etkilerinin göz önüne alınmamış olması,
2. Tarihi merkezdeki sağlıklı hale getirilebilecek eski dokunun yok edilmesi,
3. Yeni evlere yerleştirilen insanların karar verme sürecin katılımlarının sağlanmaması,
4. Devasa bloklara yerleştirilen özellikle düşük gelirli ailelerin, yeni sorunlu yaşamlara itilmesi.

Bu nedenlerden dolayı bu uygulama yöntemi günümüzde geniş çaplı alanlarda uygulaması tercih edilmemektedir. Yerel yönetimler sadece küçük çaplı olarak yenileme uygulamaları gerçekleştirmektedir. Açık alanların daha iyi kullanışlı hale getirilmesi, altyapının düzenlemeleri, trafiğin yoğun ve sıkıntılı olduğu yerlerde düzenlemeler yenileme uygulamasına örnek verilebilir.

---

<sup>106</sup> Redhouse, İstanbul, 1989.

<sup>107</sup> Erden, s. 39.

## B. Eski Haline Getirme (Rehabilitation – Upgrading)

Sağlıklaştırma da diyebileceğimiz bu kentsel dönüşüm yöntemi, zamanla yıpranmış, özellikle altyapısı bozulmuş, kentteki nüfus yoğunluğu artmış ve işlevini yerine getiremeyen kent mekânlarının tekrar kullanışlı hale getirilmek için mekânların aslına uygun olarak yapısının korunmasını, korumasını, tamir ve restore edilmesini amaçlar. Kentte bir alanı yıkılıp yeniden yapılmasının yani yenileme yönteminin uygulanması hem ekonomik hem sosyal maliyetine bakıldığında alanı iyileştirip eski haline getirmekten çok daha ağır olduğu anlaşılmaktadır. Bu yüzden eski haline getirme (Rehabilitation) mekânı yıkıp yenilemekten çok daha kolay olacağından tercih edilen bir yöntem olmuştur.

Özellikle kültürel, mimari ve tarihi önemi olan yapıların olduğu yenileme alanları için ideal olan bu müdahale yöntemi, şartlar müsaade ettiğince önceliğe sahip olması gereken bir yöntemdir. Bu yöntemle birlikte yenileme alanının kendine has kültürel, mimari ve tarihi önemi olan yapılarının içinden bu görüntüye zarar veren tüm oluşumlar çıkarılıp ayıklanır<sup>108</sup>.

Rehabilitasyon genellikle binaların yapı olarak iyi koşullarda olduğu, bakımsızlık nedeniyle bozulduğu alanlarda uygulanmaktadır. Mevcut konut stokunun değerli bir kaynak olması avantajını kullanır ve eski konutları mevcut günlük yaşama uyarlar ve modern donatılar sağlayarak kabul edilebilir standartlara uygun hale getirir<sup>109</sup>.

Yenileme ve eski haline getirmede uygulama yapılan yerlerin bulunan sakıncalarının giderilmesi ve iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Sosyal açıdan eski haline getirmenin farkı, yenileme uygulamasında proje alanındaki halkın, uygulama sonunda yer değiştirmek zorunda kalmayacak ve en büyük yararı onlar sağlayacaktır.

---

<sup>108</sup> Serap Kayasu, ve Nil Uzun, Kentsel Dönüşüm/Kentsel Yeni(leş)tirme Kavramlarına Genel Bir Bakış”, Gecekondu Dönüşüm, Kent, (Editör S. Kayasu, O. Işık, N. Uzun ve E. Kamacı). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını, s.155.

<sup>109</sup> M.Serhat Yenice, Tarihi Kent Merkezlerinde Sürdürülebilir Yenileme İçin Bir Model Önerisi; Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2011, s.59.

**Tablo 3.** Sağlıklaştırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı<sup>110</sup>

SAĞLIKLAŞTIRMA-ESKİ HALİNE GETİRME (REHABILITATION)		FİZİKSEL YAPI		İŞLEVSEL YAPI	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI
		ALT YAPI	ÜSTYAPI		
<b>KARAKTER</b>		Özgün niteliğini henüz kaybetmemiş yapı ve bina grupları Fiziksel yıpranma/eskime Özgün karakteri yıpratıcı çeşitli eklemeler		İşlevsel yapı karakterini sürdürmekte	
<b>ODAK</b>	KORUMA			X	
	SAĞLIKLAŞTIRMA	X	X		X
	YENİLEME				X
<b>UYGULAMA ÖLÇEĞİ</b>		Yapı veya yapı grupları			
<b>SONUÇ</b>		Özgün karakteri bozan yapılar ayıklanır, sosyal ve ekonomik yapıyı iyileştirici tedbirler alınır			

Uygulamada, kentsel alanda tarihi yapı stoku bulunması ve bu yapıların sağlıklı koşullarda olması durumunda sağlıklaştırma yönteminin tercih edildiği görülmektedir. Bu nedenle koruma olgusu ile birlikte ele alınıp buna göre yürütülmesi gereken bir süreçtir. Ancak buradaki korumadan anlaşılması gereken mutlak yani herhangi bir değişim ve dönüşüme izin vermeyen bir koruma değil, sınırlı bir müdahaleyi içinde barındırır<sup>111</sup>.

### **C. Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival – Revitalization)**

İngilizce “revitalization” kelimesinin Türkçe karşılığı olan “yeniden canlandırma” sosyo-kültürel, ekonomik veya fiziki açıdan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentlerin çöküntüye neden olan parçalarının ortadan kaldırılması

<sup>110</sup> Yenice, s.59.

<sup>111</sup> Çakallı, s. 82.

veya değiştirilmesi sonucunda, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır<sup>112</sup>.

Şehrin köhneyen yerlerinde özellikle 1950li yıllarda daha çok uygulanan yenileme- yenilenme müdahale biçimi yerini, özellikle tarihi özelliği olan yerlerde, bu yerleri yeniden şehrin dinamik bir alanı haline getirme amaçlı yeniden canlandırma uygulamaları almıştır. Bu uygulama ile eskiyen, köhneyen bölge tekrar, yaşamak ve yatırım için cazip özellikler kazanmaktadır.

Bu yöntem aslında bahsedilen diğer kentsel dönüşüm uygulamalarından çok farklı bir uygulama değildir. Fiziksel, sosyal veya ekonomik açıdan, yok olmaya yüz tutmuş veya yok olmuş, terk edilmiş olan bölgeleri tekrar canlandıran, yaşanabilir ve sürdürülebilir kılma adına uygulanan politikalar ve yapılan çalışmalar şeklinde tanımlanabilir<sup>113</sup>.

Köhneme alanlarının tekrar aktif olarak kullanılabilir hale getirilmesini amaçlayan yeniden canlandırma uygulamaları dinamik bir süreçtir ve başarılı sonuca ulaşılabilmesi için uygulama kendini fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda gösterebilmelidir<sup>114</sup>.

Bu yöntemin beş temel amaca hizmet ettiğini söyleyebiliriz<sup>115</sup>;

- Kentteki toplumsal sorunlar ile fiziki şartlar arasında doğrudan bir ilişki kurulması ihtiyacını yerine getirmek.
- Kent dokusu içinde yer alan pek çok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek.
- Kentsel refah ve yaşam kalitesine bağlı ekonomik başarının elde edilebileceği bir yaklaşımı ortaya koymak.
- Kentsel alanları en etkin şekilde kullanmaya ve gereksiz yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler oluşturmak.

---

<sup>112</sup> Genç, 414.

<sup>113</sup> Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu, Dünya Ticaret ve Finans Merkezine Doğru: İstanbul Kent Güvenliği, Ankara, Ames Matbaacılık, 2012,s. 262.

<sup>114</sup> Gülden Demet Oruç, Şehir Eski Merkezlerinde Mekânsal Değişim ve Yeniden Canlandırma Stratejileri: İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü Örneği, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayımlanmamış Doktora Tezi, 2005, s. 59.

<sup>115</sup> Akkar, s.32.



- Kentsel politikanın şekillendirme ihtiyacını karşılama.

**Tablo 4.** Yeniden Canlandırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı<sup>116</sup>

CANLANDIRMA (REVITALIZATION)		FİZİKSEL YAPI		İŞLEVSEL YAPI	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI
		ALT YAPI	ÜSTYAPI		
<b>KARAKTER</b>		Fiziksel eskime/yıpranma		İşlevsel yapı niteliğini yitirmekte	Terk edilme/süzülme süreci Aktivite/eylem alanları eksikliği Artan düzeyde suç oranı
<b>ODAK</b>	KORUMA				
	SAĞLIKLAŞTIRMA	X	X	X	X
	YENİLEME				X
<b>UYGULAMA ÖLÇEĞİ</b>		Kentsel bölge/mahalle			
<b>SONUÇ</b>		Fiziksel, İşlevsel ve sosyo-ekonomik yapının geliştirilmesine yönelik müdahalelerin geliştirilmesi			

#### **D. Yeniden Oluşum (Regeneration)**

Yeniden oluşum yönteminde tamamen yok olmuş ya da bozulmuş ve çöküntü bölgesi haline gelen alanlarda yeni bir kent mekânının hayat bulmasını ya da mevcut bulunanın iyileştirilmesiyle bu alanların kente kazandırılmasını amaçlar. Bu uygulama diğerlerine göre daha kapsamlıdır. Her planlama da olduğu gibi bunda da bölgenin yeniden geliştirilmesi için uygulamanın, plan ve amaçları önceden belirlemelidir. Öncelikle yapılması gereken çöküntü alanlar temizlenmeli, ardından planlanan şekilde bölge dönüşüme girmelidir. Ardından son olarak ta geliştirilmesi hedeflenmelidir.

Bu yöntemde ekonomik faktörler bir bütün olarak hem kamu hem özel sektörü hem de halkı bir araya getirilerek sürece dâhil edilir. Yeniden oluşum uygulamalarının, diğer uygulamalardan farkı öncelikle hazırlık aşamasının diğerlerinden daha uzun sürmesidir. Devamında bütün projenin daha uzun dönemli olması ve diğerlerinden daha kararlı kesin bir kentsel dönüşüm yöntemi olmasıdır.

<sup>116</sup> Yenice s. 58.

Bunun nedeni geleceğe yönelik yapılacak yatırımların çok iyi tahmin edilebilir olması gerektiğindedir.

**Tablo 5.** Yeniden Geliştirme Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı<sup>117</sup>

YENİDEN GELİŞTİRME		FİZİKSEL YAPI		İŞLEVSEL YAPI	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI
		ALT YAPI	ÜSTYAPI		
<b>KARAKTER</b>		Fiziksel yıpranma/eskime İnsan yaşamı için uygun olmayan yapılar  İnsan sağlığını tehdit eden yapı/yapı grupları			
<b>ODAK</b>	KORUMA			X	
	SAĞLIKLAŞTIRMA				
	YENİLEME	X	X	X	
<b>UYGULAMA ÖLÇEĞİ</b>		Yapı grupları veya kentsel bölge			
<b>SONUÇ</b>		Fiziksel üstyapı ve altyapının tamamen yıkılarak benzer veya farklı işlev alanlarının yeniden inşası			

### E. Soylulaştırma (Gentrification)

Soylulaştırma , “en basit ve sınırlı tanımıyla, dar gelirlilerin yaşadığı, kent içerisinde köhneleşmekte olan konut alanlarına, daha üst sınıfların yerleşmeye başlaması sürecidir<sup>118</sup>. Burada yapılan uygulama aslında üst gelir grubunda bulunan kişilerin, kent merkezinde tarihi ve yıpranmış konut ve yapıları restore edip ya da yıkıp en baştan yeni binalar yapılmasıyla buraya yerleşmesidir.

Kentsel yenileme ile ilgili politikalar çöküntü alanlarındaki ekonomik, fiziksel ve sosyal sorunlara müdahale ederken, sonuçlarıyla bir olguya neden olabilmektedir. Bu olgu, İngiltere’de “orta sınıf, orta tabaka” anlamına gelen “gentry” kelimesinden türemiş “gentrification”, Türkçe anlamıyla “soylulaştırma”,

<sup>117</sup> Yenice, s.60.

<sup>118</sup> Tolga İslam ve Aysen Ciravoğlu, Soylulaştırma ve İstanbul, Mimar İst., Yıl:2006, Sayı: 21, s. 37.

“mutenalaştırma”, “nezihleştirme”, “seçkinleştirme” diye de adlandırabileceğimiz olgudur. Başka bir deyişle “sosyoekonomik yenileme” olarak da adlandırılabilir<sup>119</sup>.

Soylulaştırma yöntemi, genellikle kent merkezleri gibi canlı, hareketli olması ile hala şehrin cazibe yeri olan kentsel mekânlarda tercih edilir. Bu mekân sakinleri şehrin daha düşük gelirlili, eğitim seviyesi ortalamasının altındadır. Kent merkezinde olmasından dolayı çok fazla kiracının olduğu, yüksek oranda kira getirisine sahip olması bu yerlerin soylulaştırma yeri olarak seçilmesinde önemli rol oynar. Bu kent alanlarının müdahale edilerek işlevlerini kaybetmiş yerlere yeni işlevler kazandırması ya da yeni işlevler yükleyerek kente kazandırılması amaçlanır.

Ekonomik, fiziksel ve sosyal açıda çöküntü içinde olan kent parçalarında özellikle de kent merkezlerinde çöküntüye neden olan kaynakların ortadan kaldırılmasını anlamına gelen yeniden canlanma-canlandırma yönteminin ilk türü olarak tanımlanabilen soylulaştırma süreci, çöküntü yaşayan kentsel alan parçalarında alanın sosyal dokusunun değiştirilmesi ve yeni, nitelikli bir sosyal tabakanın alanda gelişmesini sağlayan bir süreçtir. Kalitenin yükseltilmesi olarak tanımlanabilecek diğer türle, alanda yaşayan sakinlerin düşük gelirlili ve çalışan sınıfı imajı değiştirilmemekte ancak fiziksel çevreye yapılan yatırımlarla semtteki mal sahibi-yatırımcı kesimin güveni arttırılmaya çalışılmaktadır. İki tür arasındaki belirgin fark soylulaştırmada dıştan bir müdahaleye başvurulurken, kalitenin yükseltilmesinin içten bir müdahaleyle sağlanması olarak açıklanabilir<sup>120</sup>.

Ancak, bunun bir olumsuz yönü vardır ki o da, burada yaşayan halkın gönüllü ya da gönülsüz bir şekilde burayı terk etmek zorunda kalmasıdır. Halk buradaki yeni hayata ayak uyduramaz. Sosyal hayat değişmiştir. Maliyetlerin artması kent sakinleri yeniden kendi maddi ve manevi hayatına uygun yerlere girmek zorunda kalacaktır. Kiracılar uygulamanın en başında terk etmek zorunda kalırken ve mal sahipleri de uygulama sonucu bekledikleri rantı sağlayamadıklarında mecburi olarak buldukları yeri terk ederler.

---

<sup>119</sup> Özden, Kentsel Yenileme, s.168.

<sup>120</sup> Özden, Kentsel Yenileme, s.168.

**Tablo 6.** Soylulaştırma Stratejisi Uygulanacak Alanlara Özgü Karakteristik Yapı<sup>121</sup>

SOYLULAŞTIRMA (GENTRIFICATION)	FİZİKSEL YAPI		İŞLEVSEL YAPI	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI
	ALT YAPI	ÜSTYAPI		
<b>KARAKTER</b>	Özgün niteliğini henüz kaybetmemiş yapı ve bina grupları Fiziksel yıpranma/eskime		İşlevsel yapı korunmuş	Yüksek düzeyde kiracı oranı Yüksek düzeyde işsizlik oranı Artan düzeyde suç oranı Düşük gelir düzeyi Düşük arazi/konut fiyatları Düşük eğitim düzeyi
<b>ODAK</b>	KORUMA	X	X	X
	SAĞLIKLAŞTIRMA			X
	YENİLEME			X
<b>UYGULAMA ÖLÇEĞİ</b>	Kentsel bölge			
<b>SONUÇ</b>	Fiziksel ve işlevsel yapı korunmuş; mevcut kullanıcı grupları yerine daha yüksek eğitim seviyesine sahip genç insanlar ve çocuksuz çalışan çiftlerin yerleştirilmesine yönelik tedbirler alınmış.			

#### IV. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ALANLARI

Kentsel dönüşüme konu olan uygulama alanlarında öncelik, karşılanamayan konut talebi sonucu ortaya çıkan gecekondular bölgedir. Bunun yanında köhneleşmiş kent merkezleri, kentin dışında inşa edilmişken artık içinde kalan sanayi alanları ve imalathaneler vs. gibi alanlarda kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Tarihi veya kültürel alanların yapısını bozmadan kente değer katmak için yapılan dönüşüm uygulamaları da olduğu gibi yaşanan deprem, sel gibi doğal afetler sonrası kentin yenilenme ihtiyacı ya da bu afetleri önlemek için alınması gereken tedbirleri uygulamak amaçlı yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilmektedir.

<sup>121</sup> Yenice, s.57.

## A. Gecekondu Alanlarına Kentsel Dönüşüm

Sanayileşme ile hız kazanan özellikle büyük kentlerde göçle beraber oluşan nüfus artışı ve nihai sonucunda oluşan konut ihtiyacı, kaçak yapılaşmaya yol açmıştır. Bu kaçak yapılaşmalar devletin planlama sahalarının dışına taşmış, özellikle hazine arazileri üzerinde kurulan gecekondu bölgesi haline gelmiştir. Gecekondulaşmalar zaman içinde kentler için tehdit unsuru olarak görülmesinin sebebi, kentlerin gelişme planları dışında ortaya çıkmış olması ve bu izinsiz kaçak yapılaşmaların altyapı ve sosyal yönleri ile kent yönetiminde sorunlu alanlar haline gelmesidir. Gecekondu kentlin estetiğini bozduğu gibi sağlıklı gelişimini engelleyen yapılar olarak görülmektedir. Dolayısıyla bu bölgelerde kentsel dönüşümün uygulama alanı olarak ilk sırada olması kentler için bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu alanlarda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamaları yıkıp yeniden yapma şeklinde olup bu alanlarda daha sağlıklı yaşam koşulları sağlamak fiziksel olarak daha yaşanılabilir mekânlar yaratmak ana amaçtır.

Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm eylemleri ilk olarak 1950'li yıllarda sefalet yuvaları olarak adlandırılan gecekonduların temizlenmesiyle başlamıştır. Düşük gelirli insanların yaşadığı, plansız veya yasal olmayan yerleşimlere yönelik olarak, çeşitli ülkelerde 1960'lar ve 1970'ler boyunca sürdürülen temizleme ve yeniden yerleştirmeye yönelik politikalar, yoksulların kent içinde kalma taleplerinin artması, yürüme kontrol mekanizması, yerel yönetimlerin ve özel sektörün yoksulların konut talebini karşılamada yetersiz kalması gibi nedenlerle terk edilmiştir. 1980'li yıllardan itibaren de, gecekondu sakinlerinin haklarını korumayı, onların yaşam çevrelerini ve gelir düzeylerini artırmayı hedefleyen temel altyapı hizmetlerinin götürülmesi ve konut geliştirme çalışmalarına ağırlık verilmiştir<sup>122</sup>.

Gecekondu dönüşüm projelerinde başarıyla ulaşabilmek için mutlaka kamuoyu desteği alınmalı, gecekondu sakinleri ikna edilmelidir. Bu tür uygulanması zor ve spekülasyona açık projelerde vatandaşın, devletin güven ve şefkatini yanında hissetmesi mutlaka sağlanmalıdır. Güveni sağlamanın ana koşulu ise uygulamaları belli bir standart, belli bir sistem içinde gerçekleştirmektir. Gecekondu dönüşümünde

---

<sup>122</sup> Devrim Işıkkaya, Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul, 2008,s.46.

belediyelerin kendilerine göre farklı yöntemler geliştirmesinin vatandaşın güvenini zedeleyebileceği ve başarısızlığa neden olacağı unutulmamalıdır<sup>123</sup>.

## **B. Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm**

Tarih boyunca kent meydanları her daim önemli olmuştur. Kentlerin oluşumu belli bir alan etrafında yapılan kale, çarşı, hükümet binasının yanında yerleşim yerlerinin kurulması sonucu meydana gelmiştir. Sürekli bir hareketliliğin olduğu kent merkezlerinde her açıdan sürekli değişim olmuştur. Zamanla artan nüfus ile birlikte kent merkezinin aşırı kalabalık olmasından dolayı oluşan çevre kirliliği, trafik yoğunluğu, gürültü kirliliği gibi nedenlerden kent merkezlerindeki yoğunluk kentin başka bölgelerine kaymasıyla birlikte merkezler cazibesini yitirmeye başlamıştır. Kent merkezlerindeki canlılığın azalması ile birlikte kullanılmayan kent merkezleri çöküntü haline gelmiş ve kentin çehresinin görünümünü olumsuz etkilemiştir. Yaşanan bu sorunları tek tek çözmeye çalışmak boşuna zaman ve para kaybı olacaktır. Bu nedenlerden dolayı kent merkezlerinde yapılması planlanan kentsel dönüşüm projeleri, kent merkezlerindeki bu olumsuz yönleri olumlu hale çevirmek, geleneksel kent dokusunun korunması, eksiklikleri olan alanlarda eksiklerini tamamlamak, faydalı alanlarının artırılması ve kente estetik görünüm kazandırılması, trafik problemlerinin çözümü gibi nedenlerle gerçekleştirilmektedir.

Kent merkezlerine uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri uygulanırken dönüşüm yapılacak kent merkezi eğer tarihi alanlardan oluşuyorsa buralarda uygulanacak yöntemlerde öncelikle tarihi varlıkları korumak olacaktır. Özellikle Türkiye'nin pek çok şehrinin kent merkezi tarihi varlıklar etrafında oluşmuştur. Bu varlıklar genelde yanlış kullanılmış, önemsenmemiş ya da çağdaş yaşama uygun olmadığı düşüncesiyle yıkılmıştır. Dönüşüm planlamaları yapılırken bu tarihi varlıkların yıkılıp yeniden inşası da mümkün olmadığından buna göre plan ve proje yapılmalıdır.

## **C. Kentsel Riskleri Azaltmak Amaçlı Kentsel Dönüşüm**

Kentler sadece zamanın etkileri yahut doğru ya da yanlış kullandığımız için değil, savaşlar ve çeşitli doğal afetler sonrasında yıkım ve tahribatlara uğramasından

---

<sup>123</sup> Erdoğan Bayraktar, Bir İnsanlık Hakkı Konut-TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği, Boyut Kitapları, İstanbul, 2007, s. 42.

dolayı da yenilenir. Hatta ülkemizde genel ve geniş anlamda kentsel dönüşüm 1999 Marmara depreminden sonra ele alınmış ve uygulanmaya başlanmıştır.

Bazen kentlerde kasırga, deprem, sel, yangın gibi afetler yaşanmaktadır. Bu afetlerden en çok zarar gören yapılar ise imar kurallarına uygun olarak inşa edilmeyen yapılardır. Olası bir afet sonucunda zarar görmesi muhtemel olan bu yapılar mevcut durumları ile değil bir dönüşüme tabi tutularak olası afetlere dayanıklı hale getirilmelidirler<sup>124</sup>. Kentlerdeki doğal afetlerin yıkıcı etkileri, nüfus artışı, arazi kullanımı ve yapılardaki hatalar, altyapının ve hizmetlerin yetersizliği, çevresel bozukluklar gibi hızlı kentleşme sorunları nedeniyle derinleşmektedir. Afet etkilerinin azaltılması konusunda yapılan çalışmalarda olası bir afetten etkilenebilecek bölge seçiminde aşağıdaki sorulara verilen cevaplar bu bölgeye uygulanacak stratejilerin belirlenmesinde yol gösterici olacaktır<sup>125</sup>.

- 1) “Kentın karşı karşıya olduğu potansiyel doğal tehlikeler nelerdir?
- 2) Altyapının hasar görebilirliği nelerdir?
- 3) Kentin karşı karşıya olduğu riskler nelerdir?
- 4) Kabul edilebilir riskler nelerdir?
- 5) Hangi risk alanlarına öncelik verilmelidir?
- 6) Bu risklerin azaltılabilmesinde maliyeti en etkin yol nedir?
- 7) Bu strateji diğer politik hedeflere uygun mudur?
- 8) Risk azaltım önlemleri mevcut programlar ile bütünleşebilir mi?”

Büyük çaplı afetlerin etkilerini görmeden önce devletlerin temel yaklaşımı afet meydana geldikten sonra afet yaralarının sarılması şeklinde iken, zamanla yaşanan tecrübeler göstermiştir ki afet öncesi olası bütün zararları düşünüp ona göre önlemleri alıp yatırım yapılırsa daha yerinde bir karar olduğu anlaşılmıştır. Alınacak bu önlemler hem can kaybını en aza indirebilecek hem de maliyet anlamında daha karlı olacaktır.

<sup>124</sup> Özden, Yasal ve Yönetmel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, s.148.

<sup>125</sup> Nihan Öztaş, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 2005, s. 24.

## **D. Sanayi Alanlarının Kent Merkezlerini Terk Etmesi Sonucunda Oluşan Kentsel Dönüşüm**

Sanayi devrimi sonrası, sanayi kentlerine artan göçlerle birlikte kentteki yaşam alanlarının yakınında kurulmuş olan sanayi alanları zamanla nüfusun artmasıyla kentin içinde kalmaya başlamıştır. Bu durum artan çevre, hava ve gürültü kirliliğini de beraberinde getirmiştir. Hem kalabalık hem yaşam standartları düşük olan bu kentlerde altyapı hizmetleri de yetersiz kalmıştır. Bu alanlar zamanla özellikle yeni sanayi tesislerinin kurulması, mevcut sanayi tesislerinin yetmemesi gibi nedenlerden işlevlerini ve canlılıklarını kaybetmişlerdir. Artık kent içinde kalan bu yerler halk sağlığını çok önemli şekilde etkilediğinden yerel yönetimler tarafından boşaltılmaktadır. Köhneyen ve boşalan bu eski sanayi alanları kentsel dönüşümün uygulanabileceği en güzel alanlar olup bu yerleri yeniden kent ekonomisine daha kaliteli, modern, sağlıklı şekilde yeni fonksiyonlarda eklenerek katkı sağlayacak şekilde yerel yönetimler tarafından yapılması düşünülen dönemine uygun olarak projeler üretilmiştir.

Kentlerin içinde sanayi alanlarının kent merkezlerini terk etmesi sonucunda oluşan bu yıkıntı alanlarının, kente ve kentte yaşayan insanlara sağlayabileceği faydalar düşünülerek kente geri kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır<sup>126</sup>. Bu şekilde sanayi alanlarının terkedilip kentsel dönüşüme uğrayan en iyi örnekleri arasında Londra “Docklands”, Paris “Le Defans”, Beyrut Kent Merkezi ve Dubai’dir.

---

<sup>126</sup> Özden, Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, s.145.



# ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

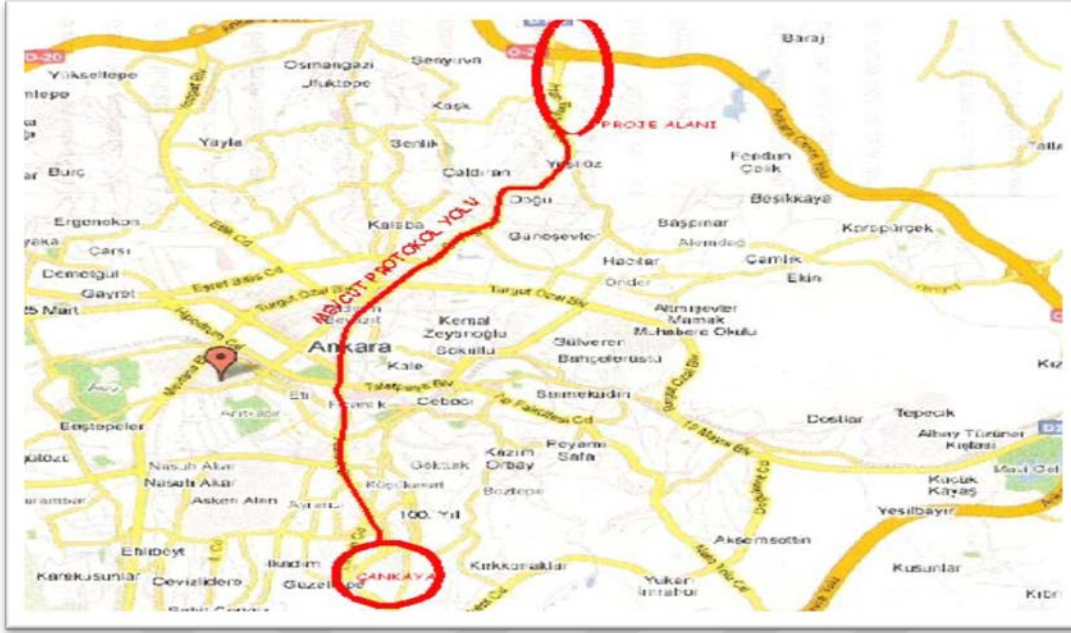
## TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

### UYGULAMALARINDAN ÖRNEKLER

#### I. KUZEY ANKARA (PROTOKOL YOLU) KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, 12/3/2004 tarih 25400 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5104 sayılı kanun kapsamında Kuzey Ankara Girişinde yer alan “Protokol Yolu” olarak adlandırılan alanda gerçekleştirilecek dönüşüm projesidir. Bu Kanun özellikle bu proje için çıkarıldığından diğer inceleyeceğimiz projelerden farklı bir yere sahiptir.

Ankara'nın en önemli ulaşım yolu ‘Protokol Yolu’ olarak adlandırılan Esenboğa Havalimanı yoludur. 1950’li yıllarda Esenboğa Havalimanının açılmasıyla Ankara'nın kuzeyine olan önem artmıştır. Protokol yolu; Esenboğa Havaalanından başlayıp Pursaklar, Dışkapı, Çankırı kapısı ile Ulus'tan geçip, Atatürk Bulvarından devam ederek Kızılay üzerinden Çankaya köşküne kadar uzanmaktadır. Yerli ve yabancı bürokratlar, ticaret sektörünün temsilcileri ve turistler bu yolu sıklıkla kullandıkları için bu yola Protokol Yolu adı verilmiştir.



**Şekil 1.** Protokol yol güzergâhı

Esenboğa Havaalanı güzergâhı üzerindeki bulunan gecekondular, yolun virajlı olmasını sağlamakta ve dolayısıyla yolun standartlara uygun olmasını engellemektedir. Ankara'dan havaalanına ulaşımın zor olmasının yanı sıra bu seyahat sürecinde çevrenin 'düzensiz, uyumsuz,' görüntüsü de ülkenin 'gelişmişlik' seviyesine, devletin yetkilileri nezdinde problemler yaratıyordu. "Büyük Türkiye" görüntüsüne yakışmayan bu yapılaşma ve fiziki çevreden özellikle de yabancı devlet misafirleri nezdinde yöneticilerimiz oldukça rahatsızdılar<sup>127</sup>.

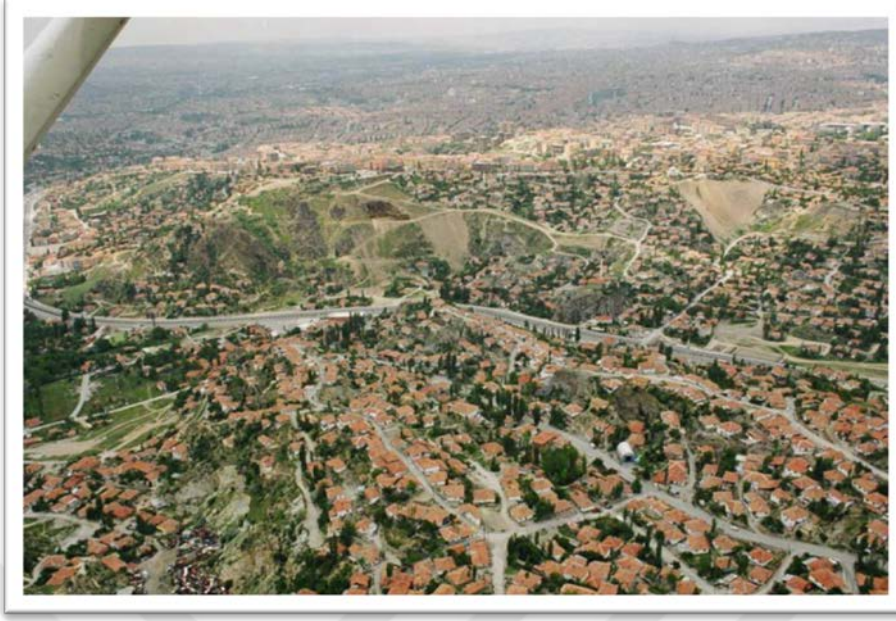
<sup>127</sup> <http://www.mimdap.org/?p=72543> (Erişim tarihi: 28.08.2019)



**Fotoğraf 1.** 2005 yılı öncesi Protokol yolu ve çevresindeki gecekonduların görünümü

Bu alanda geniş çaplı bir düzenleme yapılması gerekmesinden dolayı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlandı. Günümüz modern Türkiye'sinin başkenti olan Ankara'ya yakışır çağdaş bir görünüm edinmek amacıyla doğabilecek bütün hukuki sıkıntıları ortadan kaldıracak türde, TBMM'nde kanun çıkarılmıştır. Projenin amacı *“Kuzey Ankara Girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir”*<sup>128</sup>.

<sup>128</sup> <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> (Erişim tarihi: 28.08.2019)



**Fotoğraf 2.** Yıkım öncesinde Kuzey Ankara kent girişinin durumu



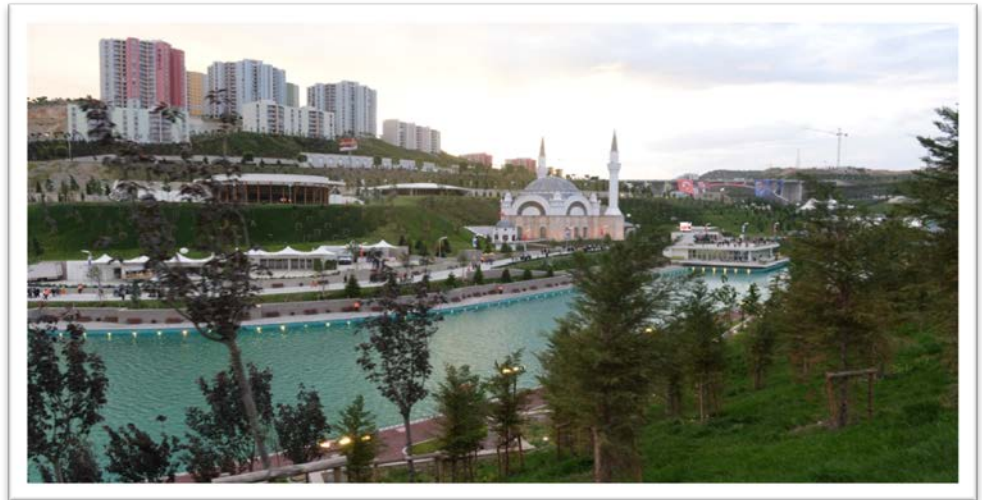
**Fotoğraf 3.** Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi

Projenin uygulanması görevi bu kanunla Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilmiştir. ABB'de Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile bu projeyi uygulamaya başlamıştır. ABB ve TOKİ birlikte projelendirme aşamasından uygulama aşamasına kadar şekil ve yöntemi kararlaştırarak alınan kararların

uygulama öncesi, uygulama sırası ve sonrasında birlikte kurdukları şirketleri TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.) aracılığı ile yürütecek ve kontrolünü sağlayacaktır. 70.000 nüfusa sahip olan bu bölgede bu proje, yaklaşık 16 milyon m<sup>2</sup> bir alanı kapsayan dev proje olarak sunulmuştur. İlk etapta, 4 milyon m<sup>2</sup>.lik bir alanın inşa edilmesi hedeflenmiştir. Proje kapsamında, ilk etapta 18 bin konut, 470 bin m<sup>2</sup> özel rekreasyon alanı, 1 kongre merkezi ve 2 otel yapılarak, 180 bin m<sup>2</sup>.lik gölet alanının oluşturulması ve bununla birlikte 3 km. yol, tünel ve viyadük dönüşümü yer alacağı belirtilmiştir.

Alanın büyük olmasından dolayı, projenin uygulama işlemlerinin aynı anda yürütülememesi, diğer taraftan 10.500 adet gecekondu tahliyesi, bölgede yaşam süren insanların kiralık ev bulması, taşınması vb. sorunlarla karşı karşıya kalmaları gibi sorunlara sebebiyet vereceğinden projeyi etaplara ayrılması zorunlu hale gelmiştir. Bu bağlamda proje iki etaba ayrılmıştır. İlgili kanunla sınırları belirlenmiş olan proje alanı 2 etap şeklinde uygulanacaktır. Karaören- Pursaklar tarafında 6.350 da, Keçiören-Altındağ tarafında ise 7.610 da olmak üzere toplam 13.960 da'lık alan, proje alanı olarak ilân edilmiştir.

Bu kentsel dönüşüm projesi uygulanırken yerel halkın katılımı söz konusu olmamıştır. Mülkiyeti olan yerel halka sadece projeden konut sahibi olma imkânı tanınmıştır.



**Fotoğraf 4.** Kentsel dönüşüm sonrası Kuzeykent

<https://www.toki.gov.tr/uygulama/tamamlanan-uygulamalar/kuzey-ankara-projesi>  
(Erişim tarihi: 27.08.2019)



**Fotoğraf 5.** Kentsel dönüşüm sonrası Kuzeykent

<https://www.toki.gov.tr/uygulama/tamamlanan-uygulamalar/gecekondu-and-kentsel-yenileme-uygulamaları#images-2> (Erişim tarihi: 27.08.2019)

## **II. DİKMEN VADİSİ KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM PROJESİ**

Dikmen Vadisi'nin kapsamı; Ankara'da TBMM, Oran ve Çankaya ile Çal Dağı'nın da arasında yer aldığı bölgede 5 km. uzunlukta ve yaklaşık 290 hektar olarak bilinmektedir. Sağlıksız ve kontrolsüz yapılaşan gecekondu ile dolmuş vadiyi, oldukça fazla yeşil alanı bulunan, sosyal ve kültürel açıdan canlı modern bir mekâna dönüştürmek istenmiştir.

Bu proje Ekim 1989 yılında başlamıştır. Projenin amacı;

- Ankara'da, 5 km uzunluğunda, bir rekreasyon alanı ile birlikte bir kültür ve eğlence koridoru yaratmak,

- Vadinin, 5.000 adet gecekondulardan tamamen uzlaşma yolu ile arındırılmasını sağlamaktır<sup>129</sup>.

İlk kez bir kentsel dönüşüm projesinde hak sahiplerine söz hakkı ve karar alma sürecinde bulunma hakları tanınmıştır. Kamu ve özel sektör işbirliği ile uygulamaya geçirilen ilk kentsel dönüşüm modellerinden birisi olması nedeni ile de oldukça büyük bir önem taşımaktadır.

İlk çalışmalar, 1954’de yapılan bir proje yarışmasının kazananı Uybadin - Yücel İmar Planı’na göre başlamış ancak sonradan değişikliklere uğramıştır. 1982’de Nazım İmar Planı hazırlanarak, gecekondular sayılarının hızla artması da göz önünde bulundurulmuş ve bir kentsel dönüşüm planı yapılması öngörülmüştür. 17 Kasım 1986 tarihinde Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi “Dikmen Vadisi Yeşil Alan Projesi” ni onaylamıştır. Bu proje ile söz konusu alandan bütün gecekondular yıkılarak temizlenecektir. Daha önce çıkan aflar sebebiyle bu durum gecekondular sahiplerini mülk sahibi haline getireceğinden yüksek miktarlarda kamulaştırma maliyetine sebebiyet verecek bir durum ortaya çıkarmıştır. Proje, 1989 yerel seçimlerinden sonra tekrar gözden geçirilerek “Dikmen Vadisi Konut ve Geliştirme Projesi” hazırlanmıştır. 1989’da bu proje onaylanmış ve 1990’da çalışmalar başlatılmıştır<sup>130</sup>.

Yerel yönetimin süreç içerisinde kentsel dönüşümün diğer boyutları göz ardı edilerek, kentsel rantlardan faydalanma amacı öne çıkmıştır. Ortaya çıkan rant nedeniyle, projenin ilk aşamasında yeşil alan olarak belirtilen alanlar, planda yapılan değişikliklerle konut alanlarına dönüştürülmüştür<sup>131</sup>. Projenin kapsamının geniş olması ve maliyetinin yüksek olmasından dolayı özel bir çalışma yapılmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesi bu kapsamda tahvil ihraç etmiştir. Bunun için Japon sermaye şirketi olan NOMURA ve Alman Bankası olan DGB ile çalışmıştır. Bu tarz bir yöntem belediyelerde ilk kez denenmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ile ilçe belediyelerinin kurmuş olduğu Metropol A.Ş. bu finansman işini üstlenmiştir. Diğer

<sup>129</sup> G. Kara, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Ankara, 2-6 Nisan 2007, s.4.

<sup>130</sup> Engin Avcı, Gecekondular Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri, Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği, Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2013, s.100.

<sup>131</sup> Nihan Özdemir Sönmez, Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme, Planlama Dergisi, Sayı: 36, Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, 2006/2, s.126

taftan proje aşamalarında örgütlü olarak hareket edilebilmesi adına projede söz sahibi olan tüm taraflar kooperatifler şemsiyesi altında örgütlenmiş “Dikmen Vadisi Proje Karar Kurulu” nu oluşturmuşlardır<sup>132</sup>.

Çalışmalar sonucunda 1. etap istenildiği gibi başarılı bir şekilde sonuçlanmıştır. Proje başlamadan önce gecekondular sahipleriyle önemli olan konularda anlaşmalar sağlanmış olması başarılı olmasında en büyük faktördür. Anlaştıkları konular şunlardır: Yapılacak olan konutlardan, daha önce oradaki hak sahipleri faydalanacak, teslim edilecek konutların büyüklüğü önceki konutlara denk olacak, 80 m<sup>2</sup> altındaki konut sahipleri ilave ücret öderken, 80 m<sup>2</sup>. üstünde olanlar da ilave ücret alacak, her bir hak sahibi bir adet konuta sahip olacak ve gecekondular sahiplerine konutlar yapılanaya kadar kira yardımıyla bulunacaktır.

Gecekondular sahiplerinin konut sorunlarını yerinde, kendi kendine finans sağlayarak, yerel halkın katılımını sağlayarak çözmek olduğu için, yapılan konutların bir kısmına gecekondular sahipleri yerleştirilmiştir.



**Fotoğraf 6.** Dikmen Vadisi önceki hali,

<http://www.blogankara.com/tag/dikmen-vadisi/>, (Erişim Tarihi (01.09.2019))

<sup>132</sup> Avcı, s.103-104.



5 etap olarak planlanan Dikmen Vadisi Projesinin 4. ve 5. etapları tamamlanamamıştır. Projenin 1. ve 2. etaplarının uygulamasının tamamlanması sonucunda 1218 gecekondü yıkılmış, yerine 1933 konut yapılmıştır. Başından sonuna kadar bu etaplar katılımcı olması ve taraflar arasında anlaşma sağlanabilmesi açısından örnek gösterilen başarılı bir uygulamalar olmuştur. Sonucunda Uluslararası Kent ve Bölge Plancıları Kurumu tarafından bu projeye Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne ödül verilmiştir.



**Fotoğraf 7.** Dikmen Vadisi Projesi sonrasında yüksek gelirli grup için yapılan lüks apartmanlar

<http://www.melihgokcek.com/proje-detay/dikmen-vadisi-17.html> ( Erişim Tarihi: 01.09.2019)

### **III. PORTAKAL ÇİÇEĞİ VADİSİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

Ankara'da bulunan ve kentsel dönüşüm projesi için ele alınan bir diğer proje ise Portakal Çiçeği Vadisidir. Düzenleme ve dönüşüm çalışmasından önce Portakal Çiçeği Vadisi kamunun elinde ve yerleşime açılmamış olan bir yeşil alandı. İç kesimlerde yapılaşmaya izin verilmezken sadece vadinin yan kısımlarında yapılaşma

hakkı bulunmaktaydı. Bu süreç 1980–1985 yılları arasında süregelmişti. Ancak 1985 yılından sonra alan, tamamen kamulaştırılmış ve halkın kullanımına açılmıştır<sup>133</sup>.

Portakal Çiçeği Vadisi; mülkiyetinin büyük bir bölümünü kamu elinde bulunduran; ancak belirli bir kısmı yeşil alan, diğer kısımları ise iskâna müsait olmayan bir kentsel alan kullanımında iken, belediye ve bakanlık gibi çeşitli yönetimlerce getirilen planlama kararları ile, bir takım imar hakları almış ve kentsel arsaya dönüşmüştür<sup>134</sup>. Zamanla kendi haline bırakılan bu vadiye gecekondulaşma artmış ve bakımsız bir yer haline gelmiştir. Aslında bu alan vadi olmasından dolayı Jansen döneminde konutlardan arındırılarak şehrin nefes alabileceği bir yeşil alan şeklinde hedeflenmiştir. Ancak plansız kentleşme ile gecekondulaşma kaçınılmaz olmuştur. Burada yapılmak istenen kentsel dönüşüm projesinde Ankara'ya yakışır, modern bir yeşil bir vadi oluşturmaktır.

Portakal Çiçeği Vadisi dönüşüm projesi ile vadinin %70'inin bölge halkı tarafından kullanılabilmesi için yeşil bir alan olarak ayrılması amaçlanmıştır. Ayrıyeten, ticaret, konut ve diğer sosyo-kültürel etkinlikler de alan içerisinde herhangi bir mülkiyet sorunu oluşturmadan yerleştirilmesi hedeflenmiştir. 1989 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan proje, devlet bütçesinden herhangi bir harcama yapmadan kente yeşil alan kazandırılması ve geçmişte arsa sahiplerinin almış oldukları imar hakkı karşılığında, projedeki oluşturulacak değerden pay almaları hedeflenmiştir<sup>135</sup>.

Belediye ile şahısların yönetim ve denetimde birlikte yer aldığı PORTAŞ, Portakal Vadisi Projesinin uygulanması amacıyla 1991 yılında kurulmuştur. Böylece şahısların projeye katılımları ile kamu ve özel sektörün de iş birliği sağlanmıştır<sup>136</sup>.

Dönüşüm çalışmalarına başlamadan önce, alanda toplam 67 adet konut ve bir mescitten başka hiçbir yapı bulunmamaktaydı. Vadideki binalardan yarısı kamu, yarısı da şahıs mülkiyeti altındaydı. Binalarda yaşayan sakinler, Türkiye'nin çeşitli yörelerinden buraya gelmişlerdi. Dönüşüm çalışmasına başlamadan önce bu

---

<sup>133</sup> Faruk Göksu, Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 2002, s.3.

<sup>134</sup> Göksu, s.5.

<sup>135</sup> Leyla Alkan ve Ö. Aras, Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2-6 Nisan 2007, Ankara s.5.

<sup>136</sup> Alkan ve Aras, s.5.

binalarda yaşayan sakinlere 774 sayılı yasaya dayanılarak “Altındağ Doğantepe Gecekondu Önleme Bölgesi” nden altyapısı hazır olan arsalar verilmiştir. Burada; gecekondu sahipleri, evlerini kendileri yıkmış ve artan hafriyatı, yeni evlerin yapımında kullanmışlardır<sup>137</sup>.



**Fotoğraf 8.** Proje öncesi Portakal Çiçeği Vadisi’ndeki gecekondu (Uzun, 2005)

80.000m<sup>2</sup>’si yeşil alan olarak ayrılan, 67 adet hissedara ait toplam 110.000 m<sup>2</sup>’lik alanda, imar hakları proje kapsamında uzlaşma sağlanarak toplulaştırılma işlemi yapılmıştır<sup>138</sup>. Yeşil alan olarak ayrılan kısmın 30.000 m<sup>2</sup> si ve 1996 yılında tamamlanmıştır. Geri kalan 50.000 m<sup>2</sup> si ise ikinci kısım olarak ayrılmış ancak belediye yönetiminin değişmesi ile süreç tamamlanamamıştır.

Planlama sürecinde ve öncesinde duruma bakıldığında zaman, vadinin devamlı baskı altında bulunan kentsel bir alan olduğu ve bu baskılardan ötürü ekolojik anlamdaki öneminin dikkate alınmadığı görülmektedir. Başlangıçta alanın tamamı konut alanı olarak ayrılmış, daha sonraki kararlarla %70’lik kısmı yeşil alana dönüştürülmüş olan vadide, rant amaçlı, kat yüksekliği arttırılmış konut alanlarının inşasının önlenememiştir. Buradaki konut alanlarının yapımına bağlı olarak gelişen

<sup>137</sup> Göksu, s.7.

<sup>138</sup> Göksu, s.7.

II. kısım yeşil alan çalışmalarında, yeşil alan öncelikli bir planlama gerçekleştirilememiştir<sup>139</sup>.

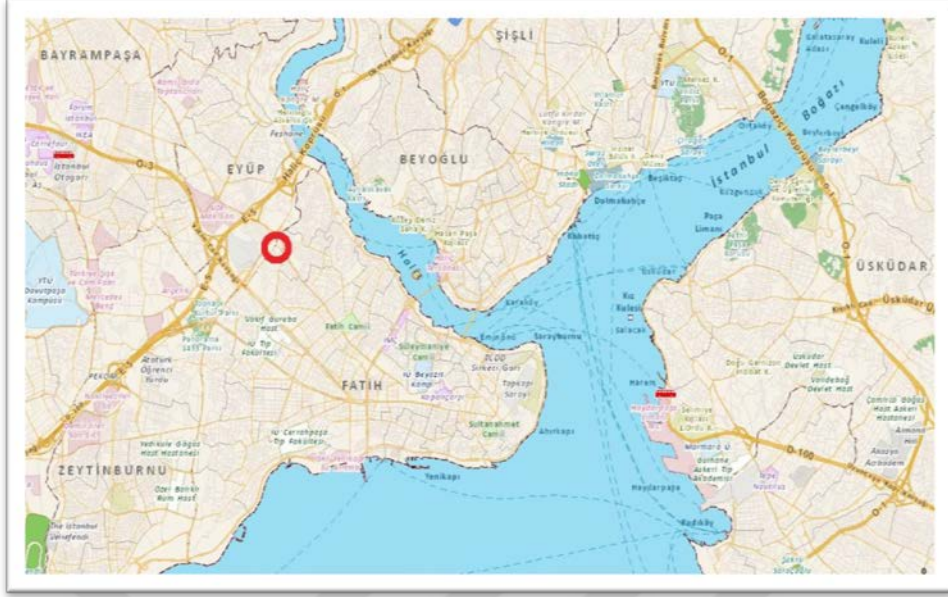


**Fotoğraf 9.** Portakal Çiçeği Vadisi Projesi sonrasında yapılan lüks konutlar  
(Uzun, 2005)

#### **IV. SULUKULE KENTSEL YENİLEME PROJESİ**

İstanbul'un Fatih ilçesinde halk tarafından Sulukule olarak bilinen Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri için 2005 yılında “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” a dayanarak Sulukule Kentsel Yenileme Projesi hazırlanmıştır. Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ortaklık kurup protokol imzalamış ve proje resmîyet kazanmıştır.

<sup>139</sup> A. Uslu ve L. Yetim, Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara/ Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 2006-3(2) ,s.175.



**Şekil 2.** Sulukule Yenileme Alanının Konumu

<http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map.aspx>



**Fotoğraf 10.** Sulukule'nin yıkılmadan önceki hali

<https://www.sozcu.com.tr/2016/gundem/sulukule-oldu-ranzali-kule-1064437/#&gid=1&pid=1> (Erişim tarihi: 30.08.2019)

Fatih Belediyesinin internet sitesinden alınan bilgilere göre proje şunları kapsamaktadır. Edirnekapı ile Vatan Caddesi arasında, Kara Surları bitişiğinde ve Sur Koruma Bandı sınırları içerisinde yer alan Yenileme Alanı'nın büyüklüğü

91.731,46 m<sup>2</sup>'dir. Proje alanında 12 ada, 378 parsel yer almaktadır. Alanda bulunan yapılardan 42 âdeti sivil mimarlık örneği, 15 âdeti anıt eserdir. Belediyemize ait olan 13 bin m<sup>2</sup>'lik alan da ihtiyaç duyulan sayıda konut üretilebilmesi için projeye dâhil edilmiştir. Fiziksel mekanın yenilenmesi ile alandaki mülk sahiplerinin mülkiyet haklarını kullanabilmesi esasına dayanan bir model ile mekandaki çöküşün önüne geçerek, alanı tekrar kente entegre etmek hedeflenmiştir. Yaklaşık 91 bin m<sup>2</sup> alanı kapsayan bölgede amaç sadece mekânsal yenilemenin yapılması değil, aynı zamanda yeşil alan, park, oyun alanı, rekreasyon alanları, taşlıklar ve otopark gibi ortak kullanım alanları ile birlikte halkın yaşam koşullarını iyileştirecek ve istihdam sağlayacak olan konaklama, ticaret ve eğitim tesislerine de yer verilmiştir. Yenileme Alanı içinde kalan 42 adet tescilli SMÖ yapının Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon projeleri de hazırlanmış olup bunların tamamı Koruma Kurulunca onaylanmıştır. Onaylı projeler doğrultusunda 17 adet SMÖ yapının restorasyonu mülk sahipleri, 25 adet SMÖ yapının restorasyonu da TOKİ tarafından yapılmaktadır<sup>140</sup>.

Belediye proje öncesinde sürekli dönüşüm yapılacak alanda yaşayanların katılımının çok önemli olduğu vurgulamış olmasına rağmen, proje orada ikamet edenlerin görüş, beklenti ve önerileri alınmadan hazırlanmıştır. Mahalle sakinlerinin proje sürecine katılımlarıyla mülklerini satıp mahalleden taşınmaları ya da kendi evlerine biçilen değer üstünde kalan tutar için borçlanarak yeni yapılacak konutlarda oturma seçenekleri çerçevesinde sınırlanmıştır. Kiracılar için TOKİ konutlarından kurasız ev sahibi olma hakkı ise bir süreden sonra telaffuz bile edilmemeye başlanmıştır. Mahalle sakinleri için sayılan bu alternatifler aslında tam bir alternatifsizlik yaratmış ve mahalle sakinlerini taşınmaya itmiştir. Mahalle sakinlerinin büyük kısmı borç altına girseler de, kamulaştırma tehditleri altında hesaplanan bedeli kabul edip, yerlerini terk etmek ve taşınmak zorunda kalmışlardır<sup>141</sup>.

Koruma Amaçlı Uygulama Planı ile birlikte yenileme alanı ilan edilen Sulukule mahallelerinin mevcut dokusunu göz ardı edilmiş, yüzyıllardır kurulmuş imar sınırlarını değiştiren ve 1 ile 3 kat arasında değişen villa tipi konutlar, zemin altı

<sup>140</sup> <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/> (Erişim Tarihi 30.08.2019)

<sup>141</sup> Cem Ergun ve Hüseyin Gül, Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu, s.367.

otoparklar ve ticaret alanları ile yeniden düzenlenmesine karar verilmiştir. Sulukule üzerinde bu planlar yapılırken bölgenin mekânsal fiziki yapısı değiştirilirken, sosyo-kültürel yaşam alanının yoğun olduğu bölge halkının gündelik hayat içerisinde yaşadıkları gerçeklikler göz ardı edilmiştir<sup>142</sup>.



**Fotoğraf 11.** Sulukule Kentsel Dönüşüm Sonrası

<https://www.sozcu.com.tr/2016/gundem/sulukule-oldu-ranzali-kule-1064437/#&gid=1&pid=3> (Erişim tarihi: 30.08.2019)

Proje sonucuna bakıldığında kentin çehresi açısından başarılı bir dönüşüm gerçekleşmiş olsa da orada yaşayan halk tamamen göz ardı edilmiş, tamamen soyutlanmıştır. Hala orada yaşamak isteyen halk eski evine karşılık yeni bir daire alabilmek için çok fazla borcun altına girmiş ve sonunda borcu ödeyemediği için terk etmek zorunda kalmıştır.

## **V. FENER-BALAT VE TOPHANE KIŞLASI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ**

Osmanlı'dan bu yana sürekli ticaret ve ekonominin merkezi olan bu bölgede oldukça çok eski yapı bulunmaktadır. Eski yapıların afetlere özellikle depreme

<sup>142</sup> Ela Doğanay, Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 dönemi), Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2016, s.121.

dayanaksız olmasından dolayı 1999 Büyük Marmara Depreminde çok fazla can kaybı yaşanmıştır. Bu alanda kentsel dönüşümü zorunlu hale getiren gecekondu bölgeleri, sağlıksız yapılar, göç ile gelenlerin tercih mekânı olması, güvenlik sorunlarının olmasının yanında; kültürel ve sosyal mekânların, çocuk parklarının, kaliteli eğitim kurumlarının ve danışma merkezlerinin olmaması da bölge için bir yenilemeyi zorunlu hale getirmiştir. Bölge merkezi ve yerel yönetim hizmet anlayışından yoksun bırakılmış ve kaderine terk edilmiştir<sup>143</sup>.



**Fotoğraf 12.** Fener-Balat evleri

<https://emlakkulisi.com/fener-balat-kentsel-donusum-sirasini-bekliyor/7657>

(Erişim tarihi: 31.08.2019)

Tarihi yarımadanın 1985 yılında UNESCO tarafından Dünya Kültür Mirasları Listesine alınmasının ardından bölgenin değeri de kendini katladı. 1996 yılında İstanbul'un ev sahipliğini yaptığı Habitat Zirvesi sırasında Fener-Balat-Ayvansaray'ın rehabilite edilmesi gündeme geldi. Ancak proje 2003 yılında hayata geçebildi. Avrupa Birliği bölgenin yenileme ve rehabilitasyonu için Türkiye'ye 7 milyon Euro hibe etti. Restorasyon boyunca mülk sahipleri ve kiracılar konutlarından

<sup>143</sup> Doğanay, s.128.



çıkartılmadığı gibi, halktan da hiçbir şekilde para talep edilmedi. Hatta AB mülk sahipleriyle imzaladığı anlaşma ile binaların restorasyonunun tamamlanmasından 5 yıl sonrasına kadar mülk sahiplerinin binalarını satmasını, kiracılarını çıkarmasını yasakladı. Restorasyon masraflarının düşünülenden fazla çıkması nedeniyle, Fatih Belediyesi sadece 35 binayı tam kapsamlı olarak restore etti. 121 binada ise sadece basit onarımlar gerçekleştirilebildi<sup>144</sup>.



**Fotoğraf 13.** Fener-Balat'ta restorasyonu gerçekleştirilmiş evlerden bir kaçını göstermektedir. <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1156/fener-balat-semtlerinin-rehabilitasyon-projesi/> (Erişim tarihi: 31.08.2019)

2006 yılında ise Fener-Balat ve Tophane Kışlası projesi Sulukule Kentsel Yenileme projesi gibi 5366 Sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kapsamında kentsel dönüşüme konu olmuştur. Ancak bu projeye bölge halkına hiçbir şekilde sorulmadan, danışılmadan AB ile yapılan anlaşma bozulmuş oldu. Toplamda 3000 adet yıkılacak bina listesine maalesef daha önce onarımları yapılmış olan 121 bina için de yıkım kararı verilmiştir.

<sup>144</sup> <https://bianet.org/2/77/185469-tarihi-dekorlu-bir-modern-istanbul-tasarisi-balat> (Erişim tarihi: 26.08.2019)

Uygulayıcılar tarafından, kültürel ve tarihsel mirası korumak ve gelecek kuşaklara aktarma hedefi olduğu belirtilen proje, Fener-Ayvansaray ve Haliç arasında kalan ve sur üstünde bulunan toplam 79.335 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Projenin öncelikli hedefi, bölgenin fiziksel yenilemesinin yapılması ve sosyal yapının kapasitesinin artırılmasını sağlamasıdır. Aynı zamanda proje kıyı kullanım yoğunluklarını ve kalitesini artırmayı hedefler. Mevcut kullanımların iyileştirilmesi ve yeni kullanımlarla kıyı bölgesindeki yaşantıların zenginleştirilmesi hedeflenmektedir<sup>145</sup>

Yenileme projesi belediye meclisinden geçmeden alan sakinleriyle paylaşılmamıştır. Burada yaşayan halk projeye ilgili olarak Fener Balat Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracılarının Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği (FEBAYDER) adıyla örgütlenmiş ve haklarını savunmaya çalışmıştır. FEBAYDER'e göre; bu proje 5366 Sayılı Kanun marifetiyle yenileme değil bir rant alanı oluşturmak ve bu rantın dağılımını sağlamaktır, bu yüzden de dava açmışlardır<sup>146</sup>. Mahkeme buradaki halkı haklı bulup projeyi durdurma kararı almıştır. Bunun üzerine Bakanlar Kurulu acele kamulaştırma kararı almıştır. FEBAYDER durumu tekrar yargıya taşımış ve sonuçta mahkeme yürütmenin durdurulmasına karar verdi. Ardından da Danıştay bu acele kamulaştırma işlemini iptal etmiştir.

## **VI. İZMİR KADİFEKALE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

İzmir'in ilk kuruluş yerlerinden biri Kadifekale'dir. İzmir'in merkezi kentsel alanına oldukça hâkim bir bölgededir. Oldukça yoğun bir gecekondulaşma vardı. Bölgede seneler içinde pek çok kez heyelan meydana gelmiş, evlerin bir kısmı yıkılmış bir kısmı kullanılamaz hale gelmesine rağmen oradaki halk orada yaşamaya devam etmiştir.

İzmir'in ilk kuruluş yerlerinden biri olması nedeniyle sahip olduğu tarihi ve kültürel değerler ve tarihi kalesi, agorası, tiyatrosu, stadyumu gibi sit alanı niteliğindeki tarihi mekânları ile koruma statüsü ön plana çıkan bir alandır. Ayrıca sözü edilen alanın bütünüyle gecekondulaşmış bir bölge oluşu, yerleşim açısından

<sup>145</sup> <https://bianet.org/2/77/185469-tarihi-dekorlu-bir-modern-istanbul-tasarisi-balat> (Erişim tarihi: 31.08.2019)

<sup>146</sup> Gökhan Yiğit, Kentsel Yenileme Ve İstanbul: Tarla başı Örneği, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2011, s.85.

taşıdığı dezavantajlar (topoğrafya, eğim ve heyelan ilişkisi) ve buna eklenen kentin en geniş gecekondular alanlarından biri olması burada kentsel dönüşümü neredeyse zorunlu hale getirmiştir<sup>147</sup>.

Buradaki kentsel dönüşüm yapılmak istenmesindeki amaç bölgeyi gecekondudan temizleyip yerine sağlam binalar yapmak değil heyelan bölgesi olmasından dolayı tamamen boşaltıp kent turizminin de etkin olarak değerlendirilebilmesi için alana koruma amaçlı kentsel dönüşüm yapılmasıdır.

Kadifekale’de afet bölgesi olarak ilan edilen alanı içinde ilk yıkım 2007 yılının Eylül’ünde gerçekleşmiş ve 2013 yılında da alandaki planlanan tüm yapıların yıkımı tamamlanmıştır. Süreç boyunca bölgede toplam 9 mahallede 1968 tane hane yıkımı gerçekleşmiştir.



**Fotoğraf 14.** Kadifekale kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası

<https://www.gundembakis.com/yerel-yonetimler/kadifekaledeki-10-yillik-degisim-h16027.html> (Erişim tarihi: 31.08.2019)

Proje alanı afet bölgesi olduğundan dolayı planlamalar en baştan beri yeniden yerleşimin olmayacağı yönünde yapılmıştır. Burada yaşayana hak sahiplerine uzlaşma sürecinde TOKİ İzmir Uzundere’de yer göstermiştir. Kamulaştırma

<sup>147</sup> Güldane Mirioğlu, İzmir’deki Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerinden Karşılaştırmalı Bir Coğrafi Analiz: Kadifekale– Uzundere Örneği, E.Ü. Sosyal Bil. Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, s.81.

bedelinden sonra kalan kısım uzun vade ile borçlandırılmıştır. Uzundere'ye gitmek istemeyenler için ise kamulaştırma bedelini nakit olarak almışlardır.

Proje ile İzmir kent tarihi bakımından çok önemli bir yere sahip olan Kadifekale ve yakın çevresi gecekondulardan arındırılmış, heyelan nedeniyle yıllar önce afete maruz olduğu belirlenen bu alanın tasfiyesi gerçekleştirilmiş, yanı sıra önceden gecekondularla kaplı bu alanın yeşil alan olarak düzenlenmesi, sağlıklı kentsel alanlar oluşturma adına başarılı bir planlama olmuştur. Özetle, Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi, bir yandan heyelan riski taşıyan, bu nedenle yerleşime uygun olmayan Kadifekale yerleşim alanının bütünüyle boşaltılması, gecekondulardan arındırılması anlamı taşıırken, diğer yandan kentin tarihi ve arkeolojik değere sahip kalıntılarının gün yüzüne çıkarılması ve alanın kent kültür turizmüne kazandırılması açısından büyük değer taşımaktadır<sup>148</sup>.

---

<sup>148</sup> Mirioğlu, s.106-107.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **SİVAS'TA KENTSEL YENİLEME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

#### **I. SİVAS SELÇUKLU PARKI VE KENT MEYDANI PROJESİ**

Sivas'ta kentsel yenilemeye örnek olarak kent meydanının da ki yenilemeye gösterilebilir. Sivas kent meydanında hem Selçuklu, hem Osmanlı hem de Cumhuriyet döneminden kalma pek çok eser bulunmasından dolayı kent meydanı sit alanı kapsamındadır. Önemli tarihi dokulara sahip olmasının yanı sıra, şehrin bütün yolları kent meydanında toplanmaktadır. Bu alan Cumhuriyet Meydanı, Hükümet Meydanı ve Saray Önü gibi pek çok isimle anılmaktadır. Sivas Hükümet Meydanı; güneybatıda İstasyon Caddesi'ne, kuzeyde Mevlana Caddesi'ne ve doğuda ise Atatürk Caddesi'ne bağlanmaktadır. Tarihi, kamusal, sosyal ve askeri tüm yapılar meydan çevresinde şekillenmiştir ve birbirleriyle oldukça yakındırlar. Bunlar Hükümet Konağı, Jandarma Binası, Kapalı Cezaevi, Ordu Evi, Kongre Binası, Kale Cami, Kale Hamamı, Miting Alanı, Belediye Binası, Çifte Minareli Medrese, Şifaiye Medresesi, Buruciye Medresesidir.

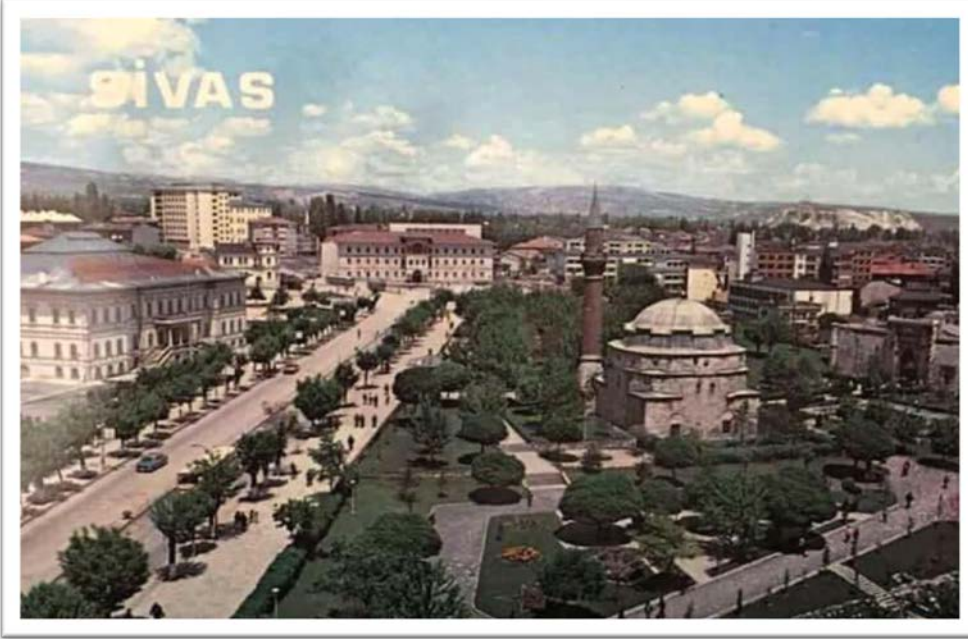
İstasyon caddesi ilk açıldığı zamanlar Selçuklu parkı adı altında bir park oluşturulmuş ve buraya da pek çok ağaç dikilmiştir. Ancak bu ağaçlar düzensiz dikildiğinden zamanla büyüdüğünde tarihi kent dokusunu görünemez hale getirdiği düşünülerek Sivas kent meydanında yeni bir proje oluşturulmuştur.



**Fotoğraf 15.** İstasyon caddesi ve Selçuklu çay bahçesinin yeri ilk hali

<http://www.sivas.li/2016/05/sivas-istasyon-caddesi.html> (Erişim tarihi:

31.08.2019)



**Fotoğraf 16.** Sivas kent meydanı projesinden önce

<https://www.facebook.com/SivasBuyuksehirBelediyesi/photos/pcb.1720569214639283/1720734714622733/?type=3&theater> (Erişim tarihi: 31.08.2019)

Sivas Belediyesi ve Sivas Valiliği, tarihi yapıların etraflarını açıp görünür hale getirmek ve yapılara uygun görünüm kazandırmak için ortak bir çalışma başlatmışlardır. Bu çalışma için Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı (ÇEKÜL Vakfı) ile birlikte 2003 yılında bir proje hazırlanmıştır. 2006 yılında

projede değişiklikler yapılarak proje yenilenmiştir. Hazırlanan bu proje, Sivas Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından onaylanarak 2008 yılında uygulamaya konulmuştur.

Bu proje ile birlikte

- İstasyon Caddesi'nin 1930'lu yıllarda açıldığında ilk olarak dikilen ağaçların kent dokusuna uygun olmayan gövdeleri çürümüş olduğuna kanaat getirilerek ağaçlar kaldırılmış ve caddenin yeniden peyzaj çalışması yapılmıştır.

- 1950'li yıllarda yapılmış olan Meydan Havuzu yıkılarak yerine projeye uygun bir şekilde yeni bir meydan havuzu yapılmıştır.

- Selçuklu Parkı'nda bulunan çay bahçesi kaldırılmıştır.

- Kale Camisi ve Kale Hamamı ile Buruciye Medresesi arasında kalan alanı değerlendirmek için buradaki lavabolar ve şadırvan kaldırılmış yerine merdiven dizisi yapıp bölümsel olarak seyir amfisi haline dönüştürülmüştür.

- Cumhuriyet Meydanı'ndaki toplu taşıma araçlarının ana durağı kaldırılarak trafik yoğunluğunu düşürülmüştür.

- Park içinde yer alan kùtùphane binası yıkılarak yeni binasına taşınmıştır ve bu yapının yeri yeşil alan ve otopark olarak düzenlenmiştir.

- 4 Eylül Kongre Müzesi'nin güney yönündeki meydan düzenlenerek "4 Eylül Kongre Meydanı ve Tören Alanı" olarak belirlenmiştir.



**Fotoğraf 17.** Sivas kent meydanı projesi sonrası

<https://www.ozelkalem.com.tr/sivasin-kent-meydanindaki-yapilar-tek-tip-mimaride-olacak/> (Erişim tarihi: 15.08.2019)



**Fotoğraf 18.** Çifte Minare Proje sonrası <http://www.sivas.bel.tr/>

Proje tam anlamıyla uygulanmış ve başarılı olmuş bir projedir. Kentin tarihi dokusuna uygun bir meydan açığa çıkmıştır.

Kent meydanı projesinin yapımının diğer bir ayağı olan Kepenek Meydanı projesidir. Daha sonra adı değişik 15 Temmuz Şehitler Meydanı Projesi olmuştur. Proje ile Valilik Binasını koruma altına alıp gün yüzüne çıkarıp, daha önce yapılmış



olan Tarihi Kent Meydanına kazandırıp, hem şehir içi trafiğine de hem de 800 araçlık otopark planlandığından Sivas'ın büyük bir sorununa önemli ölçüde faydası sağlamak amaçlanmıştır. 2016 yılında yapımına başlanmış olup 2018 yılında tamamlanmıştır. Burada bulunan İl Özel İdaresi'ne ait olan iki adet lojman, hükümet konağının arkasında kalan eski adliye binası ve valilik ek hizmet binası yıkılmıştır.



**Fotoğraf 19.** Valilik binasının arkası, proje başlamadan önce

<http://bizimsivas.com.tr/haber/nufus-tasinacak-proje-baslayacak-4089.html> (Erişim tarihi: 16.08.2019)



**Fotoğraf 20.** 15 Temmuz Meydanı tamamlanmış hali

(<http://www.sivasirade.com/haber/15-temmuzda-hizmete-alinacak-21262.html> (Erişim tarihi: 16.08.2019))

Kent meydanı projesinin belki de tamamlayıcısı olan tarihi kent meydanı cephe düzenleme projesi tarihi kent meydanının etrafında bulunan yapıların tarihi dokuya uygun hale getirilmesi amacıyla hazırlanmış ve uygulamaya başlanmıştır. Sivas Belediyesi tarafından oluşturulan proje ile 'Tarihi Kent Meydanı Cephe Düzenleme Projesi' ile kent meydanında bulunan Selçuklu ve Osmanlı dönemi eserleri etrafında bulunan binaların dış cephe kaplamasıyla tarihi dokuya uygun hale getirilmiştir. Kent meydanının etrafında bulunan yapıların tarihi dokuya uygun hale getirilmesi amacıyla gerçekleştirilen projenin mali kısmının üç (3) milyon liralık kısmını Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve geri kalanını ise Sivas Belediyesi bütçesinden karşılanmak üzere toplam yedi (7) milyon liraya mal olmuştur. Bu proje ile kent meydanında bulunan Selçuklu yapıları olan Şifaiye, Buruciye, Çifte Minareli Medresesi ile Osmanlı dönemi Kale Camisi, Kongre Müzesi, Jandarma binası ve Sivas Valiliği binası gibi tarihi eserlerin çevresindeki binaların görüntü kirliliğini kaldırmak üzere binalara dış cephe kaplaması yapılmıştır<sup>149</sup>. Projede

<sup>149</sup> <https://www.haberler.com/sivas-ta-tarihi-eserlerin-cevresindeki-binalara-12251003-haberi/> (Erişim tarihi: 15.08.2019)

kapsamında binaların dış cepheleri ve çatıları tek tip hale getirilmiş olup, binaların hak sahiplerinin hiç birinden maddi bir katkı alınmamıştır.



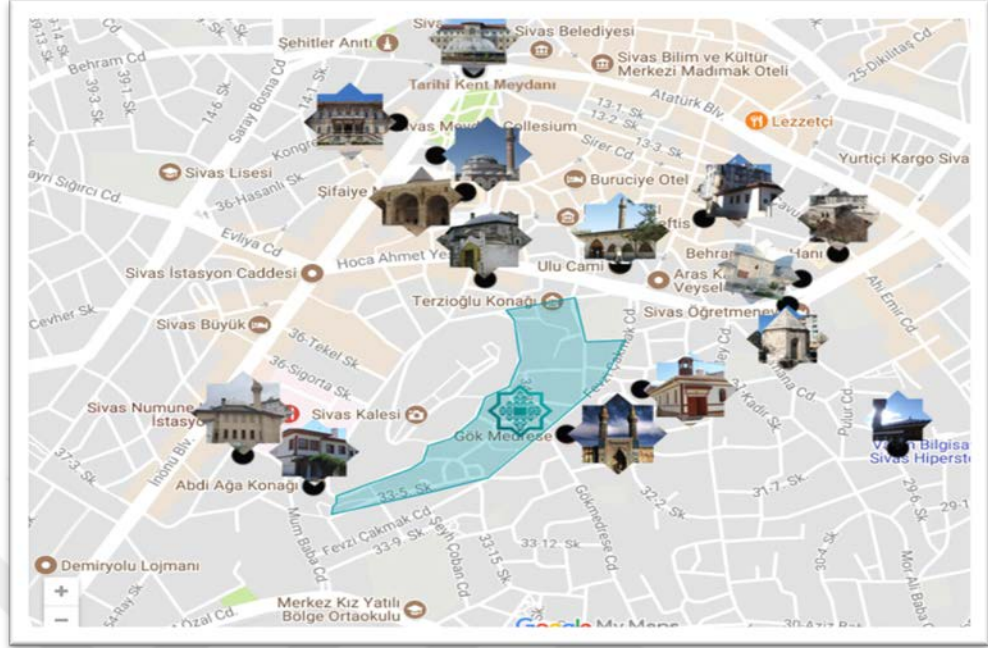
**Fotoğraf 21.** Cephe düzenlemesi yapılmadan önce

<http://www.sivas.bel.tr/icerik/6/4837/tarihi-kent-meydani-cephe-duzenleme-projesi-basliyor.aspx> (Erişim tarihi: 15.08.2019)



**Fotoğraf 22.**Cephe düzenlemesinde son durum (02.09.2019)

## II. SİVAS KALE PROJESİ



Şekil 3. Kale projesinin konumu

<http://www.sivaskaleprojesi.com/projenin-konumu/> (Erişim tarihi: 20.08.2019)

Proje alanı olarak belirlenen yer Sivas Kaleardı Mahallesi yukarıdaki haritadan da görüleceği üzere pek çok tarihi eserin ortasında yer almaktadır. Bu tarihi yapılar; Tarihi Kent Meydanı, Sivas Kalesi, Sivas Kongre Binası, Şifahiye Medresesi, Buruciye Medresesi, Ulu Camii, İzzettin Keykavus Türbesi, Kale Camii, Sivas Çifte Minareli Medrese, Valilik Binası, Kurşunlu Hamamı, Behrampaşa Hanı, Gök Medrese, Ahi Emir Türbesi, Pulur Camii'dir.



**Fotoğraf 23.** Sivas Kalesi projesi yıkımlar yapılmadan önceki hali



**Fotoğraf 24.** Sivas Kalesi projesi önceki hali

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://www.sivaskaleprojesi.com/galeri/kale-resimleri/> (Erişim tarihi: 20.08. 2019)

Böylesine önemli bir konuma sahip olan Sivas Kalesinin çevresi maalesef yıkılmak üzere olan gecekondularla atıl duruma düşmüştür. Sivas Kale Projesi, Kaleardı Mahallesi'nin kentsel dönüşüm projesi ile modern şehir yaşamının getirmiş olduğu bazı olumsuzluklarının giderilerek tekrar yaşama katılması gerektiği ile oluşmuş bir projedir.

Projenin amacı<sup>150</sup>:

- Sivas'ın kentsel kültürel mirasının bir bölümünü oluşturan Kaleardı Mahallesi, sit alanında yer alması nedeniyle buradaki yapıların onarımları yapılamadığından günümüzde yıkıntı alanı haline gelmiş, önemini ve niteliğini kaybeder duruma gelmiştir. Bu mahallenin, yeniden canlandırılmasını sağlayacak eski kent tarihindeki gibi Sivas'ın kaybolmuş mahalle dokusunu ve geleneksel mimarisini bugüne yansıtacak, tarihsel bir kimlik merkezi halinde yeniden yaşanabilir bir alan olarak kente kazandırabilecek sosyal içerikli bir proje olması,
- Proje alanının; tarihsel, kültürel, turizme yönelik olarak çevreci bir anlayışla kente kazandırılacak bir proje olması,
- Tarihi kent merkezinin yakınında olması ve yıkıntı durumundaki alanın kent üzerindeki olumsuz etkilerinin ortadan kaldırılmasını sağlayabilecek bir proje olması,
- Kaleardı Mahallesindeki, tarihi yapılara olan baskının azaltılmasını sağlayarak tarihi ve kültürel doku ile sosyokültürel - mekânsal arasındaki bütünlüğü sağlayacak bir proje olması,
- Kaleardı Mahallesinin kaybolan mimari yapısı ile tarihsel zenginliğin yeniden hayata geçirilmesini sağlayarak gelecek nesillere aktarılmasını sağlayacak özellikte bir proje olması,
- Kent dokusu içinde bugünkü gibi gözden uzak olmayan, yakından rahatlıkla algılanan ve izlenen bir tarihsel kimlik merkezi şeklinde yaşatılması düşünülen bir mahalle olarak kent içindeki etkisinin hem kültürel hem de görsel yönden güçlendirilmesini sağlayabilecek olması,
- Proje alanının düzenlenmesi ile birlikte etrafındaki gayrimenkullerin katma değerlerinin artmasını sağlayacak bir proje olması,
- Sivas'ın turizmine ve bu sektörle ilişkisi olan diğer sektörlerle olumlu etkisi olabilecek, şehrin iş imkânlarını ve gelir düzeyinin artmasını sağlayarak ekonomik

---

<sup>150</sup> <http://www.sivaskaleprojesi.com/neden-sivas-kale-projesi/> (Erişim tarihi: 20.08.2019)

yönden şehrin büyümesini ve kalkınmasını sağlayabilecek bir proje olması, sebeplerinden dolayı bu projenin yapılması öngörülmüştür.

Sivas Kalesi Projesi 1997 yılında, Kaleardı, Gökmedrese Koruma Amaçlı İmar Planı olarak mimar Turgut CANSEVER tarafından yapılmıştı. Bunun üzerine Kale ve çevresi Arkeolojik sit olarak ilan edilmiştir. Bu proje ile Sivas'ın mahalle yapısına uygun olarak tek katlı iki katlı ve tripleks yapılardan oluşan tarihi Türk mimarisinin motifleri ile işlenmiş bir mahalle düşünülmüştür. Bunun yanı sıra çocuk parkları, otopark, işyerleri de planlanmıştır. Ancak proje onaylanmadığından hayata geçirilememiştir. Aradan geçen yaklaşık 20 yıl sürede kalan proje 2016 yılında yeniden gündeme gelmiştir.

Turgut CANSEVER'in kızı Emine ÖĞÜN'ün hazırladığı, Sivas Kale Projesi Revizyon Koruma Amaçlı İmar Planı Sivas Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.2016 tarih 3110 sayılı kararı ile 1/500 ölçekli kentsel tasarım ve 1/200 ölçekli avan projeleri ise 23.02.2017 tarih ve 3405 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Hazırlanan bu proje ile yeşil alanı çok olan bir mahalle tasarlanmış olup yapılaşmanın düşük düzeyde tutulması hedeflenmiştir. Proje kapsamında; çevre yollar dahil 42.235,15 m<sup>2</sup>, çevre yollar hariç 37.060 m<sup>2</sup>'lik bir alan, 34.569 m<sup>2</sup>'si yeşil alan ve arkeopark olarak ayrılmış ve zeminde 7.403 m<sup>2</sup> toplamda 13.516 m<sup>2</sup> yapılaşma öngörülmüştür<sup>151</sup>.

Proje ile ilgili uygulamalar 2016 yılında başlamıştır. İlk olarak alan 3. Derecede sit alanı olduğundan dolayı Sivas belediyesinden ekipler ile Müze Müdürlüğüne bağlı yetkililer tarafından bölgede kazı çalışmaları yapılmıştır. Yapılan kazı çalışmasında 2 alan arkeolojik alan olarak belirlenmiştir ve burada hiç bir yapıya yer verilmeyip olup boş bırakılacaktır. Kazı çalışmalarının bitmesinin ardından alanda bulunan binaların kamulaştırma çalışmaları yapıp binalar yıkılmıştır. 1967 yılında yapılmış ve artık ekonomik ömrünü tamamlamış olan Selçuk Orta Okulu bu alandaki en büyük ve tamamen betonarme bir yapıdır. Tarihi Ulu Cami ile Gök medrese arasında kaldığından dolayı yıkımına karar verilmiştir. Okulun yıkımının Ulu Cami ile eğri minaresinin zarar görmeden gerçekleştirilebilmesi için sismik hareketleri ölçen bir aletle kepçenin her hareketi ölçülmüştür. Kamulaştırma ve

---

<sup>151</sup> <http://www.sivaskaleprojesi.com/projenin-dunu-bugunu/> (Erişim tarihi: 20.08.2019)



yıkımların bitmesinin ardından Kalkınma Bakanlığı ve Orta Anadolu Kalkınma Ajansı (ORAN) Cazibe Merkezleri programına alınan Kale Projesi, Kalkınma Bakanlığı'ndan 10 milyon lira hibe almıştır. Sivas Belediyesi' de altyapı için 5 milyon liralık finansman kaynak ayırmıştır. Toplam maliyetinin ise 100 milyon lira kadar olması öngörülmektedir.

Hem kültürü hem de turizmi arttırması amaçlanan projede; geleneksel el sanatlarının üretim ve satışının yapıldığı, sergilendiği arastalar ve bedesten, konaklama yerleri ile günübirlik tesisler, sağlık tesisleri (havuz, hamam, spa), kahvehaneler, müzik atölyeleri, kütüphane, meyve bahçeleri, kültür sanat evi-müzeler, yöresel yemekler mutfak sanatları merkezi ve yöresel yemek restoranı, seyir terasları alanı ve arkeopark alanları gibi çeşitli fonksiyonları vardır.



Şekil 4. Sivas Kale Projesi Planı (Sivas Belediyesi)



**Şekil 5.** Sivas Kale Projesi Planı (Sivas Belediyesi)

Proje alanındaki binaların işlevlerine göre dağılımı şu şekildedir<sup>152</sup>;

- 79 adet Günübirlik ve Uzun Süreli Konaklama Amaçlı Evler (Butik otel ve kısa uzun süreli kiralama vb),
- 2 adet Yöresel Mutfak Sanatları Merkezi (120 kişilik) açık alan kullanımlı,
- 1 adet Yöresel Yemekler Restoranı (75 kişilik),
- 3 adet Kahvehane (30-20 kişilik),
- 2 adet Sağlık Merkezi SPA-Hamam,
- 1 adet Kütüphane,
- 1 adet Müzik Atölyesi,
- 4 adet Kültür-Sanatevi Müze,
- El Sanatları üretim ve satış yerlerinin yer aldığı 3 adet Arasta ve 1 adet Bedesten,
- 2 adet Arkeopark alanı,
- Gök Medresenin bulunduğu alanda seyir terasları yer alır.

<sup>152</sup> <http://www.sivaskaleprojesi.com/proje-detaylari/> (Erişim tarihi:20.08. 2019)

Toplamda 98 adet bina yapılacağı projede 1. Etap olarak 2020 yılının ilk yarısına kadar 10 adet binanın bitirilmesi hedeflenmektedir. Ağustos 2019 da 3 binanın yapımına başlanmıştır. Bunlardan biri arasta, biri müzik atölyesi diğeri de kütüphanedir. Eski Selçuk Orta Okulunun yerine üstü park – yeşil alan olacak şekilde altında 2 katlı otopark yapılacaktır. Binalar tamamlandıkça amaçlarına uygun şekilde işletilmesi düşünülmektedir. Projenin kaç yılda tamamlanacağı ise tam olarak bilinmemektedir.

### **III. SİVAS ESENTEPE- YUNUS EMRE MAHALLERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ**

30.05.2012 Tarihinde yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” afet riski altındaki alanların içinde bulunan yerleşim yerlerini daha sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı haline dönüştürmek için çıkarılmış ve bu dönüşüm sağlanırken hak sahiplerinin haklarının korunması ve mağdur edilmemesi için çıkarılmış bir yasadır. Bu yasa çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 81 ilin valiliğe verdiği talimat ile her vali kendi ilindeki oturmaya elverişsiz, riskli alanları belirlemiştir. Sivas'ta ilk sırada Esentepe Mahallesi yer almaktadır.



**Fotoğraf 25.** Esentepe Mahallesinin durumu

<http://www.sivasirade.com/haber/-12294.html> (Erişim tarihi: 20 Ağustos 2019)

Menderes Caddesi, Türk İş Bloklarına çıkan Hayri Sığırcı Caddesi ve İbadullah Camisine çıkan üç caddenin arasında alan proje kapsamındadır. Alanın yüzölçümü;771.415.02m<sup>2</sup>'dir. Bu alanda büyük çoğunluğu (%97,22) konut olmak üzere toplam 1315 adet bina bulunmaktadır. Bu binalarda toplamda 105 adet işyeri ve 3671 adet konut bulunmaktadır.

Alanda bulunan toplam 4299adet tapu kaydının büyük çoğunluğu 4154 tapu kaydı ile şahıs mülkiyetindedir. Bunu 122 tapu kaydı ile Belediye mülkiyeti ve 12 tapu kaydıyla kamu kurumlarına ait mülkiyetler takip etmektedir.

**Tablo 7.** Tapu Sahiplik Analizi

MÜLKİYET	ADET	ALAN (m <sup>2</sup> )	%
SİVAS BELEDİYESİ	122	78159,79	2,83
ŞAHIS	4154	518653.79	96,64
İL ÖZEL İDARE, İLTÜZEL KİŞİLİĞİ ve MALİYE	12	46842,26	0,28
DİĞER KURUMLAR (TEDAŞ, TÜRK TELEKOM)	3	964,31	0,07
DERNEK VE VAKIFLAR	8	3609.95	0,18
TOPLAM	4299	648230,10	100

Sivas Belediyesi'nin 03-08-2017 Tarih ve 366 sayılı meclis kararı ile onaylanan Revizyon Uygulama imar planına göre, Esentepe – Yunus Emre Mahallesi Kentsel dönüşüm planı alanında bulunan yapıların %71'i ruhsatsız olup, % 86'sı imar mevzuatına aykırı (imar adası dışında, parsel sınırı dışında ya da dışına taşmış, kaçak kat çıkmış, çekme mesafesi hususuna uygunsuz, yapı kullanma izin belgesi olmayan) olarak yapılaşmıştır. Alan, hak sahiplerinin zeminde kullandığı alanla tapu kayıtlarının uyuşmadığı, zeminde hak sahibi olmadığı halde tapu kayıtlarında hak sahiplerinin olduğu, içinden çıkılmaz mülkiyet problemlerinin bulunduğu, imar kanununun 18.maddesinin uygulamasının mümkün olmadığı bir alandır. Mülkiyet sorunu olduğundan evlere doğalgaz bağlanamamakta olup hala soba ile ısınma gerçekleşmektedir. Yine mülkiyet sorunlarından dolayı hiçbir kültürel, sosyal donatı yapılmamaktadır. Bu nedenlerden dolayı alanın mülkiyet sorunlarının çözülebileceği tek yol vardır o da kentsel dönüşümü uygulamak.



**Şekil 6.** Esentepe-Yunus Emre Kentsel dönüşüm alanı (Sivas Belediyesi)

Bu bağlamda, Esentepe ve Yunus Emre Mahallelerinde bölgesi “Teklif Riskli Alan” olarak belirlenmiştir. Belirlenen sınırlar içerisinde çalışmalara başlanan alanın büyüklüğü yaklaşık 77,1'ha'dır.

Projenin hazırlanması için bakanlık 2 milyon 850 bin lira belediyeye tahsis etmiştir. Resmi Gazete'de yayımlandıktan sonra 2015 yılının mart ayında dönemin Çevre ve Şehircilik Bakanı olan İdris Güllüce'nin katılımıyla imza töreni

gerçekleşmiştir. Yine aynı yıl dönemin Belediye Başkanı projeyi halka şu sözlerle tanıtmıştır: “Bugüne kadar 3 milyon TL’lik bir harcama yaparak; Esentepe ve Yunus Emre Mahallerinin kentsel tasarım çalışmalarını tamamladık. Mülkiyet hakları tespit edildi. Kentsel dönüşümü fırsata çevirmek istedik. Sizlerin büyük zorlukla elde ettiğiniz mülklerin değerinin artmasını bu bölgenin yeni cazibe merkezi olmasını istedik. Burası Sivas’ın en kıymetli bölgelerinden biri olacak<sup>153</sup>”. Projede bölge tamamen boş arazi olarak görülerek planlanmış olup, bölgedeki bütün konut, işyeri gibi binalar yıkılacaktır. Hak sahipleri ile karşılıklı anlaşma ile “Yerinde Dönüşüm” olacak şekilde proje geliştirilecektir. Hak sahiplerinin fiili kullandıkları gayrimenkuller tek tek tespit edilip uzlaşma sağlanarak tahliye işlemi gerçekleştirilen hak sahiplerine proje süresince kira yardımı, kiracılara da taşınma yardımı yapılacaktır. Proje etaplandırılarak özellikle proje alanındaki esnafın ticari iş kaybını en aza indirecek şekilde çalışma yapılması öngörülmüştür.



**Şekil 7.** Esentepe –Yunus Emre Mah. Kentsel Dönüşüm Projesi ve Rezerv Alan Planı (Sivas Belediyesi)

Proje kapsamında; meydanlar, kültür merkezleri ve sosyal donatılar, bankalar, PTT şubeleri, kamu eğitim ve spor alanları, ticaret mekânları gibi halkın tüm ihtiyacını karşılayacak şekilde olması planlanmıştır. Proje alanının mülkiyet

<sup>153</sup> <https://emlakkulisi.com/sivas-esentepe-yunus-emre-kentsel-donusum-projesi-tanitildi/521477> (Erişim tarihi: 20.08.2019)

tespitleri, zemin etütleri, hali hazır haritaları, alanın imar planları ve projelendirilmesi yapılmış, plan ve proje onayı safhasında TMMOB Mimarlar Odası (Ankara Şubesi) tarafından Danıştay 14.Dairesinin 2016/4688 esasında Bakanlar Kurulu'nun afet alanı olarak belirlediği Kararı'nın iptaline ilişkin dava açmış ve Mayıs 2017'de işlemin iptaline karar verilmiştir.

Proje ile ilgili açıklamayı en son Şubat 2019' da Çevre ve Şehir Bakanı Sivas'a geldiğinde "Kentsel dönüşüm projeleri vatandaşların isteği doğrultusunda yapılacak. Sivas da Eski Sanayi ve Esentepe kentsel dönüşümleri planlama aşamasında, Esentepe'ye 600 adet rezerv konut yapılacak. Burada yapılacak konutlar şehir mimarisine uygun ve yatay mimari ağırlıklı olacak. Burada amaç mahalle kültürünü yaşatmak... Hak sahipleri ister kendi yerlerinden isterlerse de bu yapılacak olan rezerv alanından ev talep edebilecek<sup>154</sup>." diyerek yapmıştır. Rezerv alan dediğimiz bölge Esentepe – Yunus Emre mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesindeki alanın bitişiğinde olup %50,8 i kamu mülkiyetinde olup 18. Madde uygulaması yapılmamıştır. Tarla şeklinde olan alanda gecekondular şeklinde 26 tane ruhsatsız bina bulunmaktadır.

Proje tamamen durdurulmamış olup belediye tarafından çalışmalar devam etmektedir. Ancak projede öngörülen binalar yüksek kattan oluşmaktadır. Yeni uygulamaya göre artık Türkiye'de dikey değil yatay mimari olacaktır. Bu yüzden projedeki kat sayıları değişecektir. Hak sahiplerinin mağdur olmaması için yeni planlamada daha az yeşil alan daha çok bina olacağı öngörülmektedir.

---

<sup>154</sup> <http://www.sivas.bel.tr/icerik/6/4571/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-sivasta.aspx> (Erişim tarihi: 20.08.2019)

## IV. ESKİ SANAYİ SİTESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Demircilerardı mahallesinde Sivas'ın en merkezi caddelerinden Atatürk Caddesine ve Sivas'ın çok başarılı kentsel yenileme projelerinden biri olarak gerçekleştirilmiş Aksu'ya diğer yandan da eski Zara yoluna cepheli bir konumdadır.



**Şekil 8.** Demircilerardı Sanayi Sitesi Konumu (Sivas Belediyesi)

Türkiye’de sanayi sektörünün kalkınması amacıyla illerde devlet politikası olarak Küçük Sanayi Siteleri kurulması teşvik edilmiş ve ilk olarak Sivas’ta 1965 yılında “Demircilerardı Küçük Sanayi Sitesi” kurulmuştur. O yıllarda kent merkezine yakın bir bölge olarak seçilip kurulmuş bu sanayi sitesi şehrin büyümesiyle birlikte özellikle 1990’lı yıllardan itibaren kentin içerisinde kalmıştır. Artık konutların arasında kalmış sanayi sitesi çevre kirliliği, gürültü kirliliği, pis kokusu ile özellikle o çevredeki konutlarda yaşayan insanları son derece rahatsız eder duruma gelmiştir. Bu sebeple 1993 yılında Sivas Belediyesinin bu iş yerlerine çalışma ruhsatı verilmesi aleyhine dava açılmış ve mahkeme davacıları haklı görerek açılan dava Sivas



Belediyesinin aleyhinde sonuçlanmıştır. Sivas Belediyesi bu karar sonrasında yeni çalışma ruhsatının verilmemesine, Eski Sanayi Esnafının taşınmalarının temin edilmesine, bu bölgenin konut alanı planlama çalışmalarının başlanmasına karar vermiştir. Bu doğrultuda ilk olarak 50-60 yıldır faaliyet gösterip ekonomik ömrünü tamamlayan Demircilerardı Sanayi Sitesinin kaldırılması amacıyla 100.yıl sanayi Sitesi, Ata sanayi sitesi ve 4 Eylül sanayi sitesi kurulmuştur. Buna rağmen bu Sanayi Sitesi kaldırılamadığı gibi kentin içerisinde birbirinden kopuk farklı bölgelerde farklı sanayi alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Demircilerardı Sanayi Sitesi Sivas kamuoyunda “Eski Sanayi” olarak anılmaya başlanmıştır.



**Fotoğraf 26.** Konutların arasında kalmış Eski Sanayi Sitesi (Sivas Belediyesi)

Bu alan 08.05.2012’de kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Hemen ardından da hak sahipleri ile toplu görüşmeler sonucu ve Haziran 2012’de muvafakat alma süreci başlamıştır. 81.442.00 m<sup>2</sup> lik alanda 94 parselden oluşan bölgede toplamda 630 dükkânı vardır. 187 dükkânın hak sahiplerinin muvaffaklığı ile yıkılmıştır. Geriye kalan 443 dükkânın yaklaşık 200 tanesinin bir kısmı boşaltılmış kapalı halde olup bir kısmı da depo olarak atıl olarak kullanılmaktadır. Geriye kalan 243 tanesi de hala orada faaliyet göstermektedir. Bu binaların %92.46 sının ruhsatsız

yapılardan oluşmaktadır. Bu sebeple 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun” 2. Maddesinin ‘b’ bendinde belirtilen “ Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur” ifadesi gereği Bakanlar kuruluna afet bölgesi olarak sunulması kararlaştırılmıştır.

Toplam 1322 hissedarın hak sahibi olduğu Eski Sanayi alanında 22.00 cm<sup>2</sup> - 50.00 m<sup>2</sup> arasında alana sahip olan hissedarların sayısı 1037 kişidir. Bu hissedarların büyük bir kısmı İstanbul, Ankara, Bursa, Antalya, İzmir, Mersin, Adana gibi illerimizde ve Almanya, Fransa, Avustralya, Avusturya, Hollanda, Belçika, İsviçre gibi farklı ülkelerde ikamet etmektedirler. 34 adet parsel tek hisseli iken, 60 adet parsel iki hissedarla yüz iki hissedar arasında değişmektedir. İmar parsellerinin birden fazla hisseli olması, parsellerin santimetre karelerle ifade edilen çok küçük parçalı mülkiyete sahip olması, hissedarların çeşitli ülkelerde ve ülkemizin değişik illerinde ikamet ediyor olmaları, konut imarlı bir alan üzerinde ticaret faaliyetine devam etmelerinin yasal olarak mümkün olmaması, buralarda faaliyet gösteren iş yerlerine belediyemizce çalışma ruhsatının verilememesi, faaliyetine devam eden iş yerlerinin ticaretlerinin durma noktasına gelmesi gibi çeşitli sıkıntılar Eski Sanayi bölgesindeki yaşanan bu sıkıntılı sürecin Belediye kanalıyla ve kentsel dönüşüm uygulaması yoluyla çözülmesini zorunlu hale getirmiştir<sup>155</sup>.

Bu doğrultuda alandaki hak sahipleri ile görüşülerek onların da görüş ve katkılarıyla ön proje hazırlanmıştır. Bu proje, kamuoyu tarafından da beğenilmiş ve destek görmüştür. Hem mimari hem de estetik bakımından Sivas’ın en görsel modern kent alanlarından birisi olması hedeflenmiştir. Eski Sanayi alanında yapılacak olan “Sivas Sembol Kentsel Dönüşüm Projesi” ile yukarıda bahsedilen mağduriyetler ve çözümsüzlükler ortadan kaldırılmış olacağı gibi aynı zamanda Sivas Şehrinin gelişmesine kalkınmasına ve sanayi esnafının ekonomisine, gelişmesine önemli bir katkı sunması amaçlanmıştır.

---

<sup>155</sup> <https://www.sivassembol.com/proje-hakinda5093> (Erişim tarihi:25.08.2019)



**Fotoğraf 27.** Eski Sanayi yıkım çalışmaları (Sivas Belediyesi)

Bu çalışmalar doğrultusunda alandaki hak sahipleri ile 26 Şubat 2018 ve 14 Nisan 2018 tarihleri arasında yapılan uzlaşma görüşmeleri tamamlanmıştır. 81.442.16 m<sup>2</sup> lik uygulama alanındaki tapulu 60.545 m<sup>2</sup> alanın içerisinde toplam 43.096.12 m<sup>2</sup> hisseye sahip hak sahipleri ile uzlaşma sözleşmeleri imzalanmış olup bu uzlaşmaya göre alanın %71'i ile anlaşma sağlanarak üçte iki çoğunluk geçilmiştir. Bu çoğunluğun olması ile birlikte alanın tamamının yıkılması kararı çıkmıştır. Dükkan sahiplerine tebligatları gönderilmiş ancak halk tarafından 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın iptali ile İdare Mahkemesine dava açılmıştır.

Uyuşmazlığa konu bölgede ağaçlandırma yapılacak alan, belediye hizmet alanı, dini tesis alanı, park/rekreasyon alanı ve teknik altyapı alanlarının artırılmış olduğu, eğitim ve resmi kurum alanları, sağlık tesis alanları ve sosyal - kültürel tesis alanlarının azaltılmış olduğunun tespit edildiği, dava konusu parsel ve yakın çevresinde nüfus yoğunluğu artırılırken aynı alan içerisinde ve yürüme mesafesi temelinde eğitim, sağlık, kültürel tesis gibi donatı alanlarının azaltılmasının planlama esasları ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, davaya konu bölgeye ilişkin olarak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş ve yürütme durdurulmuştur<sup>156</sup>.

<sup>156</sup> <http://www.sivasirade.com/haber/davayi-kaybeden-belediye-oldu--21988.html>  
tarihi:25.08.2019)

(Erişim

Buna dayanarak Belediye mevcut projeyi iptal etmiş ve yeniden bir proje hazırlanmaktadır.



## SONUÇ

Kent yaşayan bir organizmaya benzer. Doğar, büyür ve ölür. Bu yönden ele alınınca köhneme, çöküntü kentler için kaçınılmaz bir sonudur. Her ülkede farklı bir sebebi olduğu gibi bir şehrin farklı bölümlerinde bile kentsel çöküntünün farklı farklı sebepleri vardır. Türkiye’de bunun en büyük sebebi hızlı sanayileşme sürecinde yaşanan göç olayları bunun sonucunda da kontrolsüz ve plansız şekilde şehrin büyümesidir. Sivas ilinde ise bu durum biraz daha karmaşıktır. Çünkü Sivas göç alan değil göç veren bir ildir. Sivas’taki durum zamanın doğal işleyişinden kaynaklanan bir yenileme, bir dönüşüm ihtiyacıdır.

Dünyada ve Türkiye’de birçok yapılmış uygulamadaki kentsel dönüşüm sadece bir bölgede köhneme olduğu için ve kentsel çöküntüyü ortadan kaldırmak için uygulanmamaktadır. Modern kentleşme adı altında kentin atıl durumda olanların kent ekonomisine katılması şeklinde veya sadece işlevlerini değiştirip rantı artırma amaçları ile de uygulamalar yapılmıştır. Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Projesinde olduğu gibi rant isteği ile proje, plan değişiklikleri ile değiştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde örnekle incelendiğinde mekana önerilen kararların hep rant artışına neden olduğu görülmektedir.

Türkiye’de yapılmış kentsel dönüşüm projelerinde, hangi yöntem ve hangi alanda olursa olsun ekonomik boyutu çok tartışılmış ve nihayetinde büyük maliyetler sonucu gerçekleşmiştir. Kamunun bu maliyetin altından tek başına üstesinden gelebilmesi çok zordur. Bu sebeple de Kuzey Ankara (Protokol Yolu) Kentsel Dönüşüm Projesi’nde ABB ile TOKİ beraber TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.) şirketini kurmuş, Dikmen Vadisi Projesi’nde ABB tahvil satışı yapılmıştır. Bu yüzden Alman Bankası olan DGB ve Japon sermaye şirketi NOMURA ile çalışmıştır. Bu finansman sağlama görevini Ankara Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerinin kurduğu Metropol A.Ş üstlenmiştir. Portakal Vadisi Projesinin uygulanması için PORTAŞ kurulmuştur. Bu sayede kamu çeşitli ortaklıklar kurarak ekonomik yükü paylaşmıştır.

Tez kapsamında kentsel dönüşüm sürecinin daha iyi anlaşılabilmesi için Türkiye’den kentsel dönüşüm uygulamalarından örneklere yer verilmiştir. Bu seçilen örnek kentsel dönüşüm projeleri genel anlamda başarılı olmuş çok ses getirmiş

olanlardır. Bunlardan içlerinde en başarılı olarak sayabilen Dikmen Vadisi Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi'nde proje öncesi ve sonrası göz önünde bulundurulduğunda özellikle 1. Ve 2. etap başarılı bir proje olmuştur. Çünkü kentsel dönüşümün ilkelerine uygun olarak yapılmıştır. Halka ne istediği sorulmuş ve yerinde bir kentsel dönüşüm uygulanmıştır. 4. ve 5. Etapta hala sancılı bir süreç yaşanıyor olmasına rağmen hem halkla ilişkiler anlamında hem de projenin finansmanını sağlama yöntemi açısından örnek gösterilecek bir uygulama olarak değerlendirilmektedir. Bir diğer başarılı örnek ise İzmir Kadifekale kentsel dönüşüm projesi olmuştur. Bu proje de rant sağlanmak istenmemiş tamamen halkın güvenliği ve şehrin kalitesini artırmak amaçlı yapılmıştır.

Tezin amacı doğrultusunda Sivas ilindeki kentsel dönüşüm projelerini incelediğinde tam anlamıyla uygulanıp bitmiş olan bir proje henüz yoktur. Yapımı bitmiş sadece kent meydanı yenileme projesi vardır. Sivas'ın tarihi kent meydanı modern kentleşmeye uygun olmayan bir durumdaydı. Özellikle 1990'lı yıllarda tarihi ve kültürel mirasın kentin ekonomik gelişmesine olan katkısının anlaşılmasıyla tarihi kent merkezlerinin korunması konusu çok önem kazanmıştır. Bu amaçla özellikle turizme kazandırılmak istenen kent meydanı projesi uygulanmıştır ve yapım amacına uygun bir işleyişle başarı sağlanmıştır.

Şu an yapım aşamasında olan 1. Etapın başladığı Kale Projesi için toplamda 100 milyon lira kadar bir harcama olacağı öngörülmektedir. Proje oldukça kapsamlı işlevli ve halkı oldukça memnun eden bir projedir. Şehrin merkezinde olan bakımsızlıktan çökmüş atıl durumda ve insanların can güvenliğinin olmadığı yer durumdaydı. Tarihi Ulu Cami ile Gökmedrese'nin yanında olması burayı değerli hala getirmiştir. Amacına uygun olarak bitirilebilirse gerçekten Sivas'a değer katacak hem yerli hem de yabancı turistleri cezbeden bir yer olacağı öngörülmektedir. Ancak bu projenin başarılı olması için değişen yerel yönetimlerin konuya aynı hassasiyeti göstermesi, sürekliliği sağlaması ve rantların planları değiştirmemesine bağlıdır.

İncelenen diğer bir proje Esenyurt – Yunus Emre Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesidir. Proje kapsamında afet bölgesi olarak belirlenmiş bir alanın sil baştan yenilenmesi söz konusudur. Tamamen gecekondulu alanı olan bu mahalle de en büyük sorun ruhsatsız binaların olmasıdır. Proje hazırlanırken amaç, burada oturan

insanları yerinden etmeden daha sağlıklı bir yerleşim düzenine kavuşturacaktır. Binaların %71 'nin ruhsatsız olması durumu çok zorlaştırmıştır. Mülkiyet hakkına sahip olmadıkları için doğalgaz alamayan halk hala soba yakmakta olup, soba dumanlarının havayı kirleterek çevre kirliliğine neden olduğu, mülkiyet meselesi yüzünden hiçbir sosyal, kültürel donatıların bulunmadığı bir alandır. Zeminde hak sahibi olmadığı halde tapu kayıtlarında hak sahiplerinin olduğu için ruhsatsız yapılmış evlerde oturan halk aynı metrekarede yeni ev istemektedir. Bütün halka mutabakat sağlamak oldukça zor bir hal almıştır. Sivas Belediyesi bununla ilgili aylar süren bir çalışma yapmış ve sonun da yaklaşık 3 milyon liraya mal olan bir proje hazırlanmıştır. Proje kapsamında apartmanlar 5-8 ve 12 kat olarak düzenlenmiş ve hemen hemen herkese bire bir daire olacak şekilde daire verilmesi planlanmıştır. Özellikle alacaklarından memnuniyet duymayan bazı kesim bu alanın afet bölgesi olmadığına dair dava açmış ve sonucunda Danıştay yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Belediye bu dönüşüm kararından vazgeçmemiş ve alanın, hak sahiplerinin zeminde kullandığı alanla tapu kayıtlarının uyuşmadığı, zeminde hak sahibi olmadığı halde tapu kayıtlarında hak sahiplerinin olduğu, içinden çıkılmaz mülkiyet problemlerinin bulunduğu, imar kanununun 18.maddesinin uygulamasının mümkün olmadığı bir alan olmasını gerekçe göstererek yeniden Çevre Bakanlığına teknik rapor hazırlamış ve sunmuştur. Bu proje şu anda iptal edilmiş durumda olmasına rağmen Bakanlık tarafından yeni bir çalışma talep edilmiştir. Yeni yapılması istenen projede dikey değil yatay mimarinin öne çıkmasından dolayı kat sayısının azaltılması istenmektedir. Azaltılırken de hiçbir hak sahibinin mağdur olmaması için yeşil alan için ayrılan yerlere de bina yapılacağı öngörülmektedir. Bunun yanı sıra hali hazırda mevcut proje alanının hemen bitişinde rezerv alan dediğimiz konuma TOKİ tarafından 600 konutluk bina yapımına karar verilmiştir. Kötü koşullarda yaşayan oradaki halkın bu binalara taşınması beklenmektedir. Bu proje Türkiye’de durdurulan projelerden sadece biridir. Bu kapsamda Esenyurt –Yunusemre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesinin iptal kararı alandaki kentsel dönüşüm uygulamalarının yarım kalmasına ve bu güne kadar uygulamalar kapsamında tahsis edilmiş kamu kaynaklarının kaybına sebep olmuştur.

Sivas Eski Sanayi Kentsel Dönüşüm Projesi 'de tıpkı Esenyurt – Yunusemre Mahallesindeki gibi yerinde dönüşüm esaslı olup hak sahipleri ile uzlaşma esaslıdır. Bu

projede uzun yıllardır süregelmiş ancak henüz somut bir aşama kaydedilememiştir. Proje alanında karşılaşılan en büyük zorluk hak sahiplerinin sayısının çok olmasıdır. Neredeyse 1 metrekarelik alanda 4 hak sahibi vardır. Bu insanların pek çoğu ya şehir dışında ya da ülke dışında farklı ülkelerde ikamet etmektedirler. Sivas Belediyesi bu konuda oldukça sabırla ve ısrarla çalışmalarını sürdürmüş her hak sahibine tebligat göndermeyi başarmıştır. Ancak bu işlem bile aylar sürmüştür. Hak sahipleri ile belediyenin bir türlü anlaşamaması, konunun sürekli mahkemeye taşınması oldukça zor bir süreç yaşatmaktadır. Eski sanayinin Atatürk Caddesine bakan kısmı dışındaki dükkânların çoğu ya yıkılmış ya çöküntü halde kullanılmaz durumdadır. Oradaki dükkân sahipleri proje kapsamında yerlerinden ayrılmış ve kanun gereği yeni yerleri verilene kadar 36 ay kira yardımı almıştır. Fakat süreç çok uzadığı için artık kira yardımı alamadıkları gibi dükkânları da yıkıldığı için eski yerlerine dönememişlerdir. Burada önce Turkuaz projesi adı altında bir proje oluşturulmuştur. 2013 yılında bazı esnafın açtığı davalar nedeniyle Sivas İdare Mahkemesi tarafından bilirkişi görevlendirilen alanda, projenin şehircilik kurallarına ve kamu yararına uymaması, imar mevzuatına aykırı olması, projenin planlama tekniklerine uygun olmaması nedenleri ile projenin kesinlikle uygulanamayacağı ve iptal edilmesi gerektiği yönde görüş bildirmiş ve iptal edilmiştir. Bunun üzerine yeniden düzenleme yapılmıştır. Daha sonra gelen yerel yönetim projeyi değiştirmiş Sembol projesi adı altında proje hazırlamıştır. Son gelinen noktada 2018 de çoğunluk sağlanmış olup, bütün alan için yıkım kararı verilmiş ancak yine projenin uygun olmadığı gerekçesiyle mahkeme kararı ile durdurulmuştur. Bu nedenle de proje yeniden yapılmaktadır. Şu anda akıbeti belli olmayan şehir merkezinde çöküntü alan halinde duran 81.442 metrekarelik bir alan vardır. Projeler hazırlanırken günün şartlarına göre hazırlanmış ve onaylanmıştır. Kentsel dönüşüm alanında hemen hemen her gün yeni bir bakış açısıyla yeni bir uygulama yürürlüğe girmektedir ancak hak sahipleri ile olan anlaşmazlık sebebiyle aradan geçen süreler projenin hazırlandığı tarihten bugüne arasında uyumsuzluk oluşturmaktadır. Bu durumda bugüne kadar yapılmış olan bütün uygulamaların yarım kalmasına, halkın mağdur olmasına, kamu kaynaklarının boşa harcanmasına neden olmaktadır.

Dünya’da ve Türkiye’de kentlerde modern kentleşme ve kentsel dönüşüm adı altında pek çok uygulama yapılmıştır. Bunların sonuçları ise özellikle ilk yıllarda



yapılan uygulamaların hep eksik kaldığı görünmektedir. Bunun nedeni ise kentleri sadece fiziki şartları ile değerlendirerek plan proje yapılıp, insan faktörünün düşünülmemesidir. Oysa kentler içinde yaşayan insanlarla bir bütündür. Kentteki insanların sosyal durumları, beklentileri, davranış biçimleri kenti etkilediğine göre insansız kentlerin modernleşmesini de kentsel dönüşümün başarılı bir sonuç vermesini beklemek büyük bir hata olacaktır. Ama sadece fiziki şartlar ile insana faktörünü düşünmekte yeterli gelmeyecek o kentin ekonomisi, kültürü de düşünmek gerekir. Yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesinin başarılı olması için; orada yaşayan yerel halkın görüşlerinin alınması ve o görüşlerde fikir birliği sağlanarak uygulanması gerekir. Kentsel dönüşüm projelerinde insanlar çekingen davranmaktadır. Bunun sebebi evlerini terk ettiklerinde karşılaştıkları belirsizlik durumudur. Yerinde dönüşüm olduğunda kendi mahallesinde kalmaya devam edebilmek için borçlanmak zorunda kalacaklardır. Dönüşüm yapılan alanlarda ise insanların maddi durumları ortalamanın altında olup bu borçlanmanın altından kalkamamaktadırlar. Başka bir uygulama ile kendilerine gösterilen kentin başka yerleri ise alıştıkları ortamdan uzak şehir dışında yeni yeni yapılaşmanın olduğu yerlerdir. Bu nedenle proje bölgesini sadece yeni rant yerleri olarak görülüp plan yapılmamalı, şehrin kalitesini düşünerek, insanların yaşam tarzları gözetilerek yapılmalıdır. Kent alanının ihtiyacına göre şekillenmesi gerekir. Pek çok Avrupa ülkesinde görülen Macaristan'daki Budapeşte, Polonya'daki Varşova kentleri gibi eski- yeni şehir ayrımı yapılarak yeni bir kentleşme yoluna gidilebilir. Bu sayede tarihi kent meydanları turistik özelliğini de kaybetmemiş olarak özellikle kent merkezlerindeki yoğunluk azaltılmış olur.

Sivas coğrafi açıdan oldukça geniş bir alana sahip olmasına rağmen, yapılan uygulamalar arsa üzerine önce ev yapılıp ve sonrasında imarı gerçekleştirdiği için oldukça sıkışık ve düzensiz bir şehirdir. Bu yüzden de trafik açısından en sorunlu şehirlerden birisidir. Yerleşim yapılırken kentin durumuna göre geniş alanlara yayılmalıdır. Yeni binaların yapıldığı alanlarda bile yollar dar olup, geleceğe yönelik olarak düşünülmemiştir. Oysaki kentlerde istenilen sağlıklı kentleşmenin gerçekleşebilmesi için, kentin bir vizyona sahip olması bu vizyona dönük ilke ve hedeflerin araçlarının belirlenmesi, kente ve kentliye benimsetilerek gerçekleştirilmenin yöntemlerinin oluşturulması gerekmektedir.



## KAYNAKLAR

- AÇMA, Bülent. *Kentleşme ve Çevre Sorunlar*. Ankara: Murat Açıköğretim Yayınları, 2004.
- AKGÜN, Gürhan ve KARADEMİR Hakan. *Kentsel Dönüşümde Yeni Sermaye Hareketleri ve İlişki Biçimleri. İstanbul Kent Sempozyumu*. 13-14-15 Eylül 2007. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu, TMMOB İstanbul İl Koordinasyon Kurulu.
- AKINCI, Müslüm. İdare, İnsan Hakları ve Planlama Hukuku. Maltepe Üniversitesi *Hukuk Fakültesi Dergisi*. İstanbul: 2007, Sayı: 2.
- AKKAR, Müge. *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama*, TMMOB Şehir Plancıları Odası. Yıl 2006/2.
- ALKAN Leyla ve ARAS Özlem, *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi. 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. Ankara: 2-6 Nisan 2007.
- ATAÖV Anlı, ve Osmay Sevin. *Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA 2 (2007): 57.-82.*
- AVCI, Engin. *Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri, Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği*. Gazi Üniversitesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. Ankara 2013.
- BAŞEL, Halis. Türkiye'de Nüfus Hareketlerinin ve İç Göçün Nedenleri. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi*, 2007, 53: 515-542.
- BAYHAN, Vehbi. *Türkiye'de İç Göçler ve Anomik Kentleşme*. Toplum ve Göç. DİE Yayını. Ankara, 1997.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. *Bir İnsanlık Hakkı Konut-TOKİ'nin Planlı Kentleşme ve Konut Üretimi Seferberliği*. Boyut Kitapları. İstanbul. 2007.
- BAYRAKTAR, Erdoğan. *Şehirlerin Dönüşümü*. İstanbul: İmak Ofset. 2013.

- ÇAKALLI, Mehmet Emin. *Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları*. Gazi Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2012.
- ÇELİK, Kemal. *Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama*. GÜFBED/GUSTIJ (2017) 7 (2).
- DEMİR, Ömer ve ACAR Mehmet. *Sosyal Bilimler Sözlüğü*. 2. Baskı, İstanbul: Ağaç Yayıncılık, 1993.
- DOĞANAY, Ela. *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 dönemi)*. Selçuk Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2016.
- DUYGULUER, Feridun, ÜNAL Erol ve BOLAT Ersin. *İmar Terimleri*. Ankara, 1998.
- ERDEN, Dilek Y., *Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*. Mimar Sinan Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Doktora tezi. 2003.
- ERGUN, Cem ve GÜL Hüseyin. *Barınma Hakkının ihlal edilme sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri*. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu.
- ES, Muharrem ve ATEŞ Hamza. “Kent Yönetimi, Kentleşme ve Göç: Sorunlar ve Çözüm Önerileri”. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi* 48/2004.
- ES, Muharrem ve ATEŞ Hamza. *Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi* Sayı:48, İÜİF Yayını, İstanbul, 2004.
- ES, Muharrem. Kent Kimliği, *Kent Kültürü, Kent Üzerine Düşünceler*. İstanbul: Plato Yayıncılık, Aralık 2007.
- GENÇ, Fatma Neval. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi*. Cilt:15, Sayı:1./ 2008.
- GİRİTLİOĞLU, Cengiz. *İç Göç ve Kentleşme. Kentleşme ve Kentleşme Politikaları*. Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı. (Editör: Hande Suher). İstanbul: 1991.

- GÖKSU, Faruk. *Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*. Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul:2002.
- GÜNDOĞAN, Özdemir. “Kentsel Dönüşüm, Tarihsel ve Güncel Bir Kırılma Noktası mı?”, *Planlama Dergisi*. (2006.)Sayı. 36.
- HURMA, Hüseyin. *Türkiye’de Kentleşme ve Göç Olgusunun Siyasal Katılıma Etkisi*. Muğla Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2003.
- İŞİK, Oğuz. Kentlerde, “Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair.” *Toplum ve Hekim Dergisi*. Cilt 4. Sayı 3. Mayıs-Haziran 1999.
- İŞIKKAYA, Devrim. *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı*. Yayınlanmamış Doktora Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.2008.
- İSBİR, Eyüp. *Şehirleşme ve Meseleleri*, Baran Ofset. Ankara. 1991.
- İSLAM, Tolga ve CİRAVOĞLU Aysen. *Soylulaştırma ve İstanbul*. Mimar İst. 2006. Sayı: 21.
- KARA, Gamze. *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 2-6 Nisan 2007, Ankara.
- KARTAL, Kemal. *Kentleşme ve İnsan*, TODAİE Yayınları, Ankara, 1978.
- KARTAL, Kemal. Kentleşmenin Ekonomik ve Sosyal Maliyeti. *Amme İdaresi Dergisi*, (1983) Cilt:16, Sayı:4, Aralık.
- KASAPOĞLU, Aytül. *Karayollarının Teknoloji ve Çevre Etkileşimi*. Toplum ve Göç, DİE Yayını, Ankara, 1997.
- KAYASU Serap ve UZUN Nil. *Kentsel Dönüşüm/Kentsel Yeni(leş)tirme Kavramlarına Genel Bir Bakış. Gecekondu Dönüşüm*, Kent. S. Kayasu, O. Işık, N. Uzun ve E. Kamacı (Hızl.). Ankara: ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını. 2009.
- KELEŞ, Ruşen. *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. 3. Baskı. Ankara: TDK, 1998.
- KELEŞ, Ruşen. *Kentleşme Politikaları*. Ankara: İmge Kitabevi, 2015.

- KESER, Mehmet. *Kentsel Yenileme Alanlarının Belirleme Ve Uygulama Süreçlerinin İncelenmesi Yenikapı Yenileme Alanı Örneği*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.2010.
- KOCABAŞ, Arzu. *Kentsel dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler*. Literatür Yayınları. İstanbul, 2006.
- KONGAR, Emre. *21.Yüzyılda Türkiye*, Remzi Kitabevi, İstanbul, 2000.
- MAYBARSKAN, Fatih. *Kentsel Mekânın Dönüşümü: 2000'li yıllarda Türkiye/İstanbul'da Gecekondulaşma*. Abant İzzet Baysal Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, 2013.
- MİRİOĞLU, Güldane. *İzmir'deki Kentsel Dönüşüm Projeleri Üzerinden Karşılaştırmalı Bir Coğrafi Analiz: Kadifekale– Uzundere Örneği*. E.Ü. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2013.
- OKUMUŞ, Deniz Erdem. *Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi Ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2014.
- ORUÇ, Gülden Demet. *Şehir Eski Merkezlerinde Mekânsal Değişim ve Yeniden Canlandırma Stratejileri: İstanbul Tarihi Yarımada Eminönü Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Doktora Tezi.2005.
- ÖNER, Şebnem. *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*. Zonguldak Karaelmas Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2007.
- ÖZDEMİR SÖNMEZ, Nihan. “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”. *Planlama Dergisi*. Sayı: 36. Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, 2006/2.

- ÖZDEN, Pelin Pınar. *Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulanması: Türkiye Örneği*. İstanbul Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Doktora Tezi. 2002.
- ÖZDEN, Pelin Pınar ve KUBAT Ayşe Sema. Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İTÜ Dergisi. Cilt 2. Sayı 1.2003.
- ÖZDEN, Pelin Pınar. “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”. İstanbul Üniversitesi *Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*. No. 36. 2006.
- ÖZDEN, Pelin Pınar. *Kentsel Yenileme*. İmge Yayınları, Ankara: 2008.
- ÖZER, İnan. *Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme*. Ankara: Ekin Kitabevi. 2004.
- ÖZTAŞ, Nihan. *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, Yüksek Lisans Tezi. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi*. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul. 2005.
- SİPAHİ, Esra Banu. *Türkiye’de Yurttaşların Kent Güvenliğine İlişkin Algıları Üzerine Bir Araştırma*. Furkan Beşel- Fatih Yardımcıoğlu (Ed). Yerel Yönetimler Üzerine Seçme Yazılar. 2017.
- ŞAHİN Zafer, S., “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı ( Pseudo ) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, TMMOB Şehir Plancıları Odası. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Bildiriler. İstanbul. 2003.
- ŞAHİNGÜR Aylin ve MÜDERRİSOĞLU Burcu. *AB’nin Toplum Tabanlı Kentsel Dönüşüme Yaklaşımı ve Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Etkinliği. İstanbul Özelinde Türkiye, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu. 8-9-10 Kasım 2004*. “Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna” Cilt 1. TMMOB Şehir Plancıları Odası. 2005.
- ŞEN, Mustafa. *Türkiye’de İç Göçlerin Neden ve Sonuç Kapsamında İncelenmesi*. Çalışma ve Toplum 40.1 Yıl:2014.

- TAŞCI, Hasan. Göçün Mekânı: *Esenler ve Mekânın Değişimi*. (Ed) Murat Şentürk. *Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler'i Anlamak* 2012. s: 155-184'dan, İstanbul: Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Yayınları.
- TORLAK, Sülün Evinç ve POLAT Ferihan. "Kentleşme Sürecinde Kimlik Farklılaşması açısından Denizli'de iki Mahallenin Karşılaştırmalı Analizi". *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* 8/2. Yıl: 2006.
- TORUNOĞLU, Ethem. *Kentsel Dönüşüm: Pazarlamanın Dayanılmaz Hafifliği, Kent ve Planlama Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak*, Ruşen Keleş'e Armağan, (Ed. Ayşegül Mengi) İmge Kitabevi Yayınları, 2007.
- Uluslararası Stratejik Araştırmalar Kurumu, *Dünya Ticaret ve Finans Merkezine Doğru: İstanbul Kent Güvenliği*. Ankara: Ames Matbaacılık, 2012.
- ULUSOY Ahmet ve VURAL Tarık. "Kentleşmenin Sosyo Ekonomik Etkileri". *Belediye Dergisi* 7.12 (2001): 1-13.
- USLU A. ve L. Yetim. "Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara/ Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi", *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, 3. 2006.
- UZUN, Nil. Residential Transformation of Squatter Settlements: Urban Redevelopment Projects in Ankara. *Journal of Housing and the Built Environment*. 20: 183–199 (2005).
- YENİCE, Serhat. *Tarihi Kent Merkezlerinde Sürdürülebilir Yenileme İçin Bir Model Önerisi; Konya Örneği*. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Yayınlanmamış Doktora Tezi. 2011.
- YENİÇERİ, Bahadır. *Kentsel Dönüşüm Ve Kentsel Yenileme Süreçlerinin Ulaşım Planı Kapsamında Değerlendirilmesi Ve Etkilerinin Araştırılması*. Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2017.
- YILDIRIM, Ege. "Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm". *Planlama Dergisi* 2006/1, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Kozan Ofset, Ankara:2006



YİĞİT, Gökhan. *Kentsel Yenileme Ve İstanbul: Tarlabası Örneği*, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi. 2011.

[http://www.spo.org.tr/genel/bizden\\_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube](http://www.spo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=4748&tipi=1&sube), 23.01.2019.

<http://www.mimdap.org/?p=72543>, 28.08.2019.

<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>, 28.08.2019

<http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/>, 30.08.2019

<https://bianet.org/2/77/185469-tarihi-dekorlu-bir-modern-istanbul-tasarisi-balat>, 26.08.2019

<https://www.haberler.com/sivas-ta-tarihi-eserlerin-cevresindeki-binalara-12251003-haberi/>, 15.08.2019.

<https://emlakkulisi.com/sivas-esentepe-yunus-emre-kentsel-donusum-projesi-tanitildi/521477>, 20.08.2019

<http://www.sivas.bel.tr/icerik/6/4571/cevre-ve-sehircilik-bakani-murat-kurum-sivasta.aspx>, 20.08. 2019.

<http://www.sivaskaleprojesi.com/neden-sivas-kale-projesi/>, 20.08.2019.

<http://www.sivaskaleprojesi.com/projenin-dunu-bugunu/>, 20.08.2019.

<http://www.sivaskaleprojesi.com/proje-detaylari/>, 20.08. 2019.

<https://www.sivassembol.com/proje-hakkinda5093>, 25.08.2019.

<http://www.sivasirade.com/haber/davayi-kaybeden-belediye-oldu--21988.html>, 25.08.2019.



# ÖZGEÇMİŞ

## KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Nisa ER ÇAKMAKTEPE  
Uyruğu : TC  
Doğum Tarihi ve Yeri : 05.06.1986 / Sivas  
e-posta : ner@cumhuriyet.edu.tr

## EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Yılı
Lisans	İnönü Üniversitesi	2009
Yüksek Lisans	Sivas Cumhuriyet Üniversitesi	2020

## İŞ TECRÜBESİ

Tarih	Kurum	Görev
2009-2011	Garanti Bankası	Gişe Asistanı
2012-..	Sivas Cumhuriyet Üniversitesi	Öğretim Görevlisi

## YABANCI DİL BİLGİSİ

Yabancı Dilin Adı YÖKDİL (55)