



**BURSA ATAEVLER'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM
SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: EĞİTİMCİLER
SİTESİ ÖRNEĞİ**

Ayşe EREZ



T.C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**BURSA ATAEVLER'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN
DEĞERLENDİRİLMESİ: EĞİTİMCİLER SİTESİ ÖRNEĞİ**

Ayşe EREZ
0000-0003-0560-8827

Prof. Dr. Tülin VURAL ARSLAN
(Danışman)

YÜKSEK LİSANSTEZİ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

BURSA– 2020
Her Hakkı Saklıdır

Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada;

- tez içindeki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- başkalarının eserlerinden yararlanılması durumunda ilgili eserlere bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu,
- atıfta bulunduğum eserlerin tümünü kaynak olarak gösterdiğimi,
- kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- ve bu tezin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez çalışması olarak sunmadığımı

beyan ederim.

.../.../.....

Ayşe EREZ

ÖZET

Yüksek Lisans

BURSA ATAEVLER’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ: EĞİTİMCİLER SİTESİ ÖRNEĞİ

Ayşe EREZ

Bursa Uludağ Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Tülin VURAL ARSLAN

Kentlerde sosyal, ekonomik, fiziksel değişimler neticesinde oluşabilecek kentsel problemleri çözmek ve ortaya çıkacak yeni ihtiyaçları karşılamak amacıyla kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Türkiye’de kentlerin dönüşümünü tetikleyen iki önemli unsur 1950’ler sonrası hızlı bir konut üretimi gerektiren sanayileşme hamleleri ve 1999 depremi olmuştur. Yapıların depreme dayanıklı, güvenilir olmadığı gerçeği, kaçak yapılaşma, niteliksiz yapı stokunun varlığı gibi nedenler ve bunlardan kurtulma gerekliliği kentsel dönüşüm fikrini öne çıkarmıştır. Bursa da pek çok kent gibi neoliberal ekonominin gereksinimleri doğrultusunda değişmiş ve yeniden yapılandırma sürecine girmiştir. 2000’li yıllarda ise kentin coğrafi yapısı, çarpık kentleşme ve deprem riski sebebiyle yerinde dönüşüm neredeyse zorunlu hale gelmiş, kentte yenilenmenin kentsel dönüşümle gerçekleşmesi benimsenen bir faktör olmuş ve bununla birlikte emsal artışı kararı dönüşümü tetiklemiştir. 2010 yılından sonra kentin batı bölgesinde kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Bursa’nın Nilüfer ilçesinde yer alan Ataevler bölgesi; kentin hızlı gelişen batı yakasında bulunması ve emsal artışı kararından etkilenmesi sebebiyle kentsel dönüşüm için avantajlı bir bölge niteliğindedir. Bu bölgede yer alan Eğitimciler Kooperatifi ise depremde hasar görmüş, kullanıcı gereksinimlerine cevap veremeyen binalardan oluşan bir toplu konuttur. Bu çalışmada Bursa kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Eğitimciler Kooperatifi için önerilen dönüşüm projesi, kentsel dönüşüm kriterleri bağlamında incelenmiştir. Çalışmada öncelikle, kentsel dönüşüm kavramının farklı tanımlarına, amaçlarına ve geçmişten günümüze yaşadığı sürece yer verilmiştir. Ardından kentsel dönüşüm kavramının dönemin hakim paradigmaları doğrultusunda yaşadığı değişim değerlendirilmiştir. Çalışmada bahsedilen dönüşüm projesi nihayetinde ortaya çıkacak olan sonuçların, kentsel dönüşümün farklı boyutlardaki amaçlarına ne düzeyde cevap verdiği, bu anlamda Eğitimciler Kooperatifinin kentsel dönüşüm sürecine girmesi ve yapılacak olan Eğitimciler Sitesi’nin kentsel dönüşüm alanında oluşturacağı etkiler nelerdir, hangi kararlar neticesinde kooperatif binaları yıkıldığı halde önerilen dönüşüm projesi durdurulmuş ve uygulama aşamasına geçilememiştir soruları araştırılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Bursa, Kentsel Dönüşüm, Eğitimciler Sitesi

2020, viii +113 sayfa

ABSTRACT

MSc Thesis

EVALUATION OF URBAN TRANSFORMATION PROCESS IN BURSA ATAEVLER: EXAMPLE OF EGITIMCILER 'SITE

Ayşe EREZ

Bursa Uludağ University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Tülin VURAL ARSLAN

Urban transformation projects are implemented in order to solve the urban problems that may occur as a result of social, economic and physical changes in cities and to meet new needs. There are two important factors that trigger the transformation of the city in Turkey, one of them is industrialization that require rapid housing production, the other is 1999 earthquake. The fact that the buildings are not earthquake resistant and reliable, illegal construction, the existence of unqualified building stock and the necessity of getting rid of them have brought forward the idea of urban transformation. Bursa, like many cities, has changed in line with the needs of the neoliberal economy and entered the restructuring process. In the 2000s, because of the geographical structure of the city and the distorted urbanization and the earthquake risk, on-site transformation became almost a necessity and the renewal in the city, has been a factor that carried out by the urban transformation. In addition the the increase floor area ratio decision has triggered the urban transformation. After 2010, urban transformation implementations started in the western part of the city. The Ataevler is an advantageous area for urban transformation as it located on the fast developing western side of the city, and has been affected by the decision of increase floor area ratio. Also the Eğitimciler Cooperative in this region is a collective housing consisting of buildings that are damaged in the earthquake and cannot respond the needs of the users. In this study, firstly, different definitions of the concept of urban regeneration and as long as it lives from the past to the present are included. Then, the change experienced by the concept of urban transformation in line with the dominant paradigms of the period was evaluated. In this sense, the results of the transformation project that mentioned in the study, what extent to responds to the objectives of the urban transformation in different dimensions, the starting to Eğitimciler Cooperative in the urban transformation process and the effects on the urban transformation area that Eğitimciler Complex will be constructed are discussed. For which reasons caused the project is stopped and the implementation phase could not be reached questions were investigated.

Key words: Bursa, Urban Transformation, Eğitimciler Complex

2020, viii + 113 pages

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans ders ve tez dönemi süresince duygusal ve bilimsel desteklerini esirgemeyen danışmanım Prof. Dr. Tülin VURAL ARSLAN'a, değerli jüri üyeleri Doç. Dr. Gül ATANUR ve Doç. Dr. Miray GÜR'e, çalışmamı bu noktaya getirmeme olan yardımlarından dolayı Mimarlık bölümü Arş. Gör. Özlem AKYOL'a, tez çalışması boyunca başta dostluğu daha sonra değerli fikirleri ile beni teşvik eden ve çalışmada katkıları olan meslektaşım Elif Sevde OĞUZ'a ve son olarak karşıma çıkan tüm zorluklara rağmen yaşamımın her anında, her koşulda desteklerini hissettiğim annem Hatice EREZ'e, sevgili kardeşim Zeynep EREZ'e ve bana olan inancından dolayı babam Enis EREZ'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ayşe EREZ

.../.../.....

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	vi
KISALTMALAR DİZİNİ.....	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	viii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Problem Tanımı.....	1
1.2. Çalışmanın Amacı.....	2
1.3. Çalışmanın Kapsamı.....	3
1.4. Çalışmanın Yöntemi.....	4
2. KURAMSAL TEMELLER ve KAYNAK ARAŞTIRMASI.....	6
2.1. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi ve Tanımı.....	6
2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları.....	9
2.2.1. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu.....	11
2.2.2. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu.....	13
2.2.3. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu.....	14
2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Çeşitleri.....	15
2.4. Dünya’da Kentsel Dönüşüm.....	17
2.4.1. Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm uygulamaları.....	18
2.4.2. Gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm ve gereksinimleri.....	20
2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	21
2.5.1. Cumhuriyet dönemi kentleşme politikaları.....	26
2.5.2. 1930-1950 dönemi kentleşme politikaları.....	26
2.5.3. 1950-1980 dönemi kentleşme politikaları.....	28
2.5.4. 1980-2000 dönemi kentleşme politikaları.....	35
2.5.5. 2000 sonrası kentleşme politikaları.....	40
2.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri.....	48
2.6.1. 1980-2000 dönemi.....	49
2.6.2. 2000 sonrası dönem.....	54
3. MATERYAL ve YÖNTEM.....	63
3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Görülen Sorunlar.....	63
3.1.1. Emsal artışına bağlı yoğunluk.....	63
3.1.2. Parsel bazında dönüşüm sonucu kentin parçalı gelişmesi.....	65
3.1.3. Türkiye’de kentsel dönüşüm sorunları için çözüm arayışları.....	66
3.2. Bursa’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kente Etkileri.....	70
3.2.1. Bursa ili.....	71
3.2.2. Bursa’da kentsel dönüşümün gelişimi.....	72
3.2.3. Ataevler mahallesi.....	81
3.2.4. 1985 yılında Ataevler’de Eğitimciler Kooperatifi’nin gelişimi.....	84
3.2.5. 2017 yılında Eğitimciler Kooperatifi’nden Eğitimciler Sitesi’ne dönüşüm.....	86
4. BULGULAR ve TARTIŞMA.....	90
4.1. Kooperatif’ten Site’ye Kentsel Dönüşüm Sonucunda Oluşacak Değişimler.....	90
4.1.1. Fiziksel değişimler.....	90
4.1.2. Ekonomik değişimler.....	98

	Sayfa
4.1.3. Sosyal değişimler	98
4.2. Eğitimciler Kooperatifi Dönüşümü Sürecinde Son Durum	99
5. SONUÇ	103
KAYNAKLAR	106
ÖZGEÇMİŞ	113



KISALTMALAR DİZİNİ

Kısaltmalar	Açıklama
BYKP	Beş Yıllık Kalkınma Planı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
OECD	Konut faktörü, İktisadi İşbirliği ve Gelişme Teşkilatı
OSB	Organize Sanayi Bölgesi
OYAK	Ordu Yardımlaşma Kurumu
SSK	Sosyal Sigortalar Kurumu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
TMMOB	Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu

ŞEKİLLER DİZİNİ

	Sayfa
Şekil 1.1. Çalışmanın hiyerarşik kurgusu	5
Şekil 2.1. İngiltere Slum Clearance Çalışmaları	19
Şekil 2.2. Dönüşüm Öncesi Dikmen Vadisi Projesi	51
Şekil 2.3. Dönüşüm Sonrası Dikmen Vadisi Projesi.....	52
Şekil 2.4. Dönüşüm Sonrası Dikmen Vadisi Projesi.....	53
Şekil 2.5. Fikirtepe Senti ve Mahalleleri.....	55
Şekil 2.6. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	58
Şekil 2.7. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi	59
Şekil 2.8. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi ve Sonrası	60
Şekil 2.9. 5. Levent Kentsel Dönüşüm Projesi	61
Şekil 2.10. 5. Levent Kentsel Dönüşüm Projesi	62
Şekil 3.1. 1960 Yılı Piccinato Planı	73
Şekil 3.2. Ataevler Mahallesi Dönüşüm Projesinin konumu	82
Şekil 3.3. Ataevler Mahallesi	83
Şekil 3.4. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi vaziyet görünümü	85
Şekil 3.5. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi	85
Şekil 3.6. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi	86
Şekil 3.7. Bina Deprem Riski Değerlendirme Raporu	87
Şekil 3.8. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi.....	88
Şekil 3.9. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi.....	89
Şekil 3.10. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi.....	89
Şekil 4.1. Eğitimciler Kooperatifi kat planı	91
Şekil 4.2. Önerilen kentsel dönüşüm projesi Eğitimciler Sitesi kat planı.....	92
Şekil 4.3. Eğitimciler Kooperatifi ve Eğitimciler Sitesi Daire planı	93
Şekil 4.4. Eğitimciler Kooperatifi Envanter Çalışması Risk Analizi.....	94
Şekil 4.5. Eğitimciler Kooperatifi Deprem Risk Veri Toplama Formu.....	94
Şekil 4.6. Dönüşümden önce ve sonra yeşil alanlarının dağılımı	96
Şekil 4.7. Dönüşümden önce ve sonra gölge boyu	96

ÇİZELGELER DİZİNİ

Sayfa

Çizelge 2.1. Kentsel Dönüşümün Dönemsel Gelişim Aşamaları.	7
Çizelge 2.2. Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin dönemsel gelişimi.....	25
Çizelge 2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Süreci, Amacı ve Sonuçları.....	46
Çizelge 4.1. Mevcut proje ve önerilen projeye ait verilerin karşılaştırılması	91
Çizelge 4.2. Mevcut proje ve önerilen projeye ait kat planlarının karşılaştırılması	92
Çizelge 4.3. Kat Yüksekliği ile Bloklar Arası Mesafe Oranı.....	97



1. GİRİŞ

Sanayinin gelişmesiyle beraber kırsaldan kente başlayan göçlerle Avrupa kentlerinde ve Türkiye’de yaşanan hızlı kentleşme fiziksel ve sosyal sorunları da beraberinde getirmiştir. 1950’lerden sonra apartmanlaşma sürecine girilmesi ve bu yapı stokunun yaşam süresini doldurması gibi sorunlarla mücadele etmek adına kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmiş, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, sosyal ve ekonomik kalkınma hedeflenmiştir. Fakat Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirildiğinde her zaman hedeflenen sonuca ulaşılamadığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının ranta yenik düşmesi, günü kurtarmak adına uzun vadeli çözümler yerine sürdürülebilir olmayan tasarımların yapılmaya devam edilmesi, sosyal, tarihi ve doğal dokunun tahrip veya yok edilmesi gibi pek çok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda çalışmada, Türkiye’nin tarihi kentlerinden biri olan Bursa’da yer alan Eğitimciler Kooperatifi’nin kentsel dönüşüm süreci ve önerilen proje, kentsel dönüşüm kriterleri bağlamında ele alınacaktır. Öncelikle kentsel dönüşüm kavramı, amaç ve çeşitleri açıklanacak, Türkiye’de ve Bursa’da kentsel dönüşüm uygulamalarına değinilecektir. Sonrasında çalışma alanı tanıtılacak, önerilen dönüşüm projesi fiziksel, ekonomik ve sosyal değişimler kapsamında irdelenecektir.

1.1. Problem Tanımı

Günümüzde yaygın olarak kullanılan imar uygulamalarından biri Kentsel Dönüşüm uygulamalarıdır. Kentlerde imar yönetmeliklerinde yapılan değişiklikler gibi nedenlerden dolayı bu uygulamalar dönemsel olarak özel sektör açısından cazip hale gelebilmektedir. Çalışmayı yönlendiren ana problem, kentsel dönüşümün sınırlandırılan bir yaklaşımla ele alınıp, Bursa’yı rant/yatırım amacı güderek kentsel dönüşüm adı altında kenti yıkıp yapılan yeni alanlarda, fiziksel, sosyal boyutta etkilemesi olmuştur. Bursa’da önceden imara açılmış konutlanmış alanlar, dönüşümü tetikleyici faktörler ihtiyaç gibi gösterilerek yerini yeni konut alanlarına bırakmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutun bir bütün olarak ele alınması, dönüşümün başarılı olmasında önemli role sahiptir. Bu anlamda çalışmada bahsedilen dönüşümün farklı boyutları, amaçları, dönüşüm nihayetinde ortaya çıkmış olan ya da

çıkması öngörülen sonuçları ve ne ölçüde entegre olduğu önemlidir. Bu çalışmada kentsel dönüşümün son yıllarda Bursa Nilüfer ilçesinde daha da yaygın hale gelmesinin ardındaki nedenler ve dönüşümün Ataevler bölgesinde bulunan Eğitimciler Kooperatifi özelinde ne şekilde başladığı ve nasıl ilerlediği ele alınmıştır. Bu kapsamda Eğitimciler Kooperatifinin kentsel dönüşüm sürecine girmesi ve yapılacak olan Eğitimciler Sitesi'nin kentsel dönüşüm alanında oluşturacağı etkiler nelerdir, hangi kararlar neticesinde kooperatif binaları yıkıldığı halde önerilen dönüşüm projesi yapılmaya başlayamamıştır, bu sürecin alana olası yansımaları nasıl olacaktır soruları araştırılmıştır.

1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı; Bursa' da kentsel dönüşüm sürecinin geçmişten günümüze ne şekilde ilerlediğini irdelemek, kentin Ataevler bölgesinde gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarını hangi faktörlerin tetiklediğini ortaya çıkarmak, dönüşümü “Eğitimciler Sitesi” örneği üzerinden inceleyerek bu çerçevede Bursa'da kentsel dönüşümün hedeflerinin ne düzeyde gerçekleştiğini tespit etmek, Eğitimciler Kooperatifi'ni kentsel dönüşüm sonrası ortaya çıkacak olan Eğitimciler Sitesi Projesi ile karşılaştırıp analiz ederek kentsel dönüşüm olgusunun bu proje özelinde olumlu-olumsuz yönlerini değerlendirmek, fiziksel, sosyal ve ekonomik etkileriyle ilgili öngörülerde bulunmak, mekânsal ölçekte ne tür farklılıklara yol açacağını saptamaktır.

Çalışmanın hipotezi; Küreselleşme ile kentlerin ranta hizmet eden alanlara dönüşmesi neticesinde Bursa' da yapılan dönüşüm projeleri, sosyo-ekonomik durum, kültürel çeşitlilik göz önünde bulundurulmadan dikeyleşen yapı stokuna dönüşmektedir. Emsal artışına dayalı kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomik çıkarlar, kentsel dönüşümün hedeflerine ulaşmasının önüne geçerek topluma ve toplumsal yaşama yönelik kavramları arka planda bırakmıştır.

1.3. Çalışmanın Kapsamı

Çalışmada öncelikle kentsel dönüşüm kavramı ve tarihçesi açıklanarak, kentsel dönüşüm uygulamaları, amaçları, boyutları incelenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki çeşitler tanımlanmış, Dünya’da kentsel dönüşümün nasıl olduğu, Avrupa ülkelerinde ne tür kentsel dönüşüm uygulamaları yapıldığı ve az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümün gerekliliklerinin neler olduğu yer almaktadır.

Çalışmanın sonraki bölümünde Türkiye’de kentsel dönüşüm Cumhuriyet döneminden itibaren ele alınmaya başlamıştır. Bu çerçevede 1930-1950 dönemi, 1950-1980 dönemi, 1980-2000 dönemi ve 2000 sonrasında günümüze kadar olan dönem incelenmiş, kentsel dönüşümün yasal dayanakları açıklanmıştır. Türkiye’de yapılan bazı kentsel dönüşüm örnekleri irdelenmiş, dönüşüm süreçleri proje kapsamındaki hedefleri ve nasıl sonuçlar meydana geldiği araştırılmış ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan sorunlar ve bu sorunlar için çözüm arayışları ele alınmıştır.

Çalışmanın dördüncü bölümünde ise Bursa ilinin genel yapısından, kente dönüşümün gelişimi ve emsal artışına dayalı kentsel dönüşümün kente olan etkilerinden bahsedilmiş, çalışma alanı olan Ataevler bölgesine ve kentsel dönüşüm için tercih edilme sebeplerine yer verilmiştir.

Beşinci bölümde Bursa’nın Nilüfer ilçesinde kentsel dönüşümün yoğun olarak yapılmaya başlandığı bölge olan Ataevler mahallesinde yer alan Eğitimciler Kooperatifi ve kentsel dönüşüm sonrası yapılacak olan Eğitimciler Sitesi projesi incelenmiş, karşılaştırmalı analizi yapılmıştır. Bu bölümde Eğitimciler Kooperatifi’nin Eğitimciler Sitesi’ne dönüşümü, fiziksel, sosyal, ekonomik değişimler perspektifinde ele alınmıştır. Türkiye de yapılan kentsel dönüşüm projeleri ve sonuçları göz önünde bulundurularak ortaya çıkan sorunlar ve bu sorunlar için çözüm sürecinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından alınan kararların, Eğitimciler Sitesi kentsel dönüşüm projesi kapsamında ne şekilde geliştiği araştırılmıştır.

Çalışmanın son bölümü ise sonuç ve değerlendirme bölümüdür. Bu bölümde önceki bölümlerden elde edilen verilerin değerlendirilmesi yapılmıştır.

1.4. Çalışmanın Yöntemi

Çalışmanın yöntemi; yukarıda açıklanmış olan amaç ve hipotez doğrultusunda nitel ve nicel araştırma yöntemlerinin bir arada kullanıldığı karma araştırma yöntemidir.

Nitel araştırma tekniği kapsamında yerli ve yabancı kaynaklar taranarak derinlemesine literatür araştırması yapılmış, Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin anlaşılması için daha önce bu konuyla ilgili yapılmış olan yüksek lisans ve doktora tezleri incelenmiş, konuyla alakalı belediyeler, çevre ve şehircilik müdürlüklerinden proje, belge ve raporlar elde edilerek bunlardan faydalanılmıştır.

Bursa Nilüfer ilçesinde yer alan Ataevler bölgesinde inşa edilmiş olan konut yerleşiminde, mimari yapı, konutlarda yaşayanların yaşam tarzları, yeni sunulacak olan dönüşüm projesiyle uyumu ölçümleyebilmek amacıyla; ekonomik, sosyal, fiziksel ölçekte gözlemler yapılmıştır.

Nicel araştırma tekniği kapsamında ise, Bursa’da kentleşme sürecini ve bu süreç içerisinde Eğitimciler Kooperatifi’nde kentsel dönüşüm kararının alınmasında hangi aktörlerin rol aldığını ortaya çıkarmak için öncelikle Emirkoop yetkilileri ile, daha sonra Eğitimciler Kooperatifi yönetim kurulu başkanı, üyeleri ve bu konutlarda oturan insanlar ile derinlemesine görüşmeler yapılmıştır. Son olarak Eğitimciler Sitesi kentsel dönüşüm projesi için anlaşmaya varılan yüklenici firma müteahhitleri ile de dönüşümün farklı perspektifini ele alabilmek amacıyla görüşmeler yapılmıştır.

Çalışmada nitel ve nicel yöntemlerden elde edilen bulgular bir araya getirilerek birbirlerini destekler nitelikte olduğu görülmüş, çalışmanın problemine fayda sağlayabilmek hedeflenerek konu ile ilgili bilgiler sentezlenmiş, sonuca varılmaya çalışılmıştır.

KONUNUN TARIFLENMESİ

Problem Tanımı

Amaç

Kapsam

Yöntem

LİTERATÜR ANALİZİ

Kentsel Dönüşüm Kavramı ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Önemli Eşikler

1950

1960

1970

1980

1990

2000

Günümüz

Karşılaşılan Problemler

- Emsal artışına bağlı yoğunluk
- Parsel bazında dönüşüm sonucu, kentin parçalı gelişmesi

Çözüm Arayışları

- Şehircilik Şurası Bildirgesi

ÇALIŞMA ALANI

Örnek Alan Üzerinde Tartışma

Önemli Eşikler

- 1980-2000 dönemi (büyük dönüşüm)

- 2000 sonrası dönem (afet riskli dönüşüm)

1985 Eğitimciler Kooperatifi’nin inşası

2017 Eğitimciler Sitesi kentsel dönüşüm projesi

BULGULAR

Kooperatif’ten Siteye dönüşüm

- Fiziksel değişimler
- Ekonomik değişimler
- Sosyal değişimler

Şekil 1.1. Çalışmanın hiyerarşik kurgusu

2. KURAMSAL TEMELLER VE KAYNAK ARAŞTIRMASI

2.1. Kentsel Dönüşümün Tarihçesi ve Tanımı

Kentsel dönüşüm kavramı dilimizde, “olduğundan farklı bir biçime girme, farklı bir durum alma, biçim değiştirme” anlamında kullanılmaktadır (Anonim 2013).

Lichfield (1992) kentsel dönüşüm kavramını, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama gereksiniminden kaynaklanan ve dönüşümün neticesinde ortaya çıkacak sonuçların üzerinde bir uzlaşma sağlama olarak tanımlamıştır.

Donnison (1993) ise, kentsel dönüşüm kavramını, kentsel çöküntü alanlarında ortaya çıkan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek amacıyla yöntem üretmek olarak tanımlamıştır.

Kentsel dönüşüm, zamanla köhneyen, sağlıksızlaşan, illegal yollarla gelişen veya yoksulluğun hâkim olduğu bölgelerin, çözüm önerisi sunan sosyal ve ekonomik programlardan beslenen stratejik bir yaklaşım ile günün sosyal, ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak kent alanlarının değiştirilmesi, iyileştirilmesi, yeniden canlandırılması veya yeniden üretilmesi eylemidir (Roberts 2000, Özden 2008). Kentsel dönüşümün bir başka tanımı ise şu şekildedir; “Kapsamlı ve bütünlük bir bakış açısı ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmaktır. Bir başka ifade ile kentsel dönüşüm, yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünlüğün sağlanması; çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır” (Kara 2013).

Kentsel dönüşüm kavramı öncelikli olarak mekânsal dönüşüme işaret etse de yanı sıra mekân, toplumsal ilişkiler ve bunların arasındaki etkileşimi temel alan bütüncül bir bakış açısını kapsar. Kentsel dönüşüm kavramı, sanayi devriminden sonra işçiler için üretilmiş plansız kentlerin ve I. Dünya Savaşı esnasında yok olan kent dokularının fiziki anlamda değişimini öngören bir kavram olarak Avrupa’da ortaya çıkmıştır. (Demirsoy

2006). Kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri 19. yy' da Avrupa'da kentlerin büyümesiyle bazı bölgelerin yıkılıp yeniden yapılması, kentsel yenileme şeklindedir. Bu dönemde yapılan uygulamaların süreçleri iki farklı temele dayandırılmıştır. 1851'de İngiltere'de çıkarılmış olan kentsel politikalar üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yılları arasında Fransa'da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann'ın operasyonları kentsel dönüşüm uygulamalarında temel dayanak olmuştur (Gürler 2003).

Kentlerde dönüşüm farklı dönemlerde farklı şekillerde gelişme göstermiştir.

Bu gelişim farklı zaman ve mekanlara göre farklı müdahaleler içermektedir. Roberts (2000) Dünya'da kentsel dönüşümü 5 döneme ayırmıştır (Çizelge 2.1.):

- yeniden inşa etme (1950 ve sonrası)
- yeniden canlandırma (1960 ve sonrası)
- yenileme (1970 ve sonrası)
- yeniden geliştirme (1980 ve sonrası)
- yeniden üretme (1990 ve sonrası) olarak adlandırılmıştır.

Çizelge 2.1. Kentsel Dönüşümün Dönemsel Gelişim Aşamaları (Roberts 2000, Öztaş 2005).

Dönem	1950 ve sonrası	1960 ve sonrası	1970 ve sonrası	1980 ve sonrası	1990 ve sonrası
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Oluşum
Genel Strateji ve Yöneliş	Çöküntü alanlarının genelde master planına dayalı olarak yeniden inşaatı ve genişletilmesi, banliyölerin inşaatı	1950 anlayışının devamı, kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, donanma ve şehir dışı projeleri	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu daha hassas planlar

Çizelge 2.1. Kentsel Dönüşümün Dönemsel Gelişim Aşamaları (Roberts 2000, Öztaş 2005).

Dönem	1950 ve sonrası	1960 ve sonrası	1970 ve sonrası	1980 ve sonrası	1990 ve sonrası
Politika Türü	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Oluşum
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa içinde bulunduğu kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamu sektöründe kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımlarının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu,özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Anahtar aktörler	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektörde yer alan ve girişimciler, müreahhitler	Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve yerel hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Baskın yaklaşımla işbirliği
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde durma	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey sonra yerel etkinin öne çıkması	1980'lerin başlarında alan üzerinde yoğunlaşma ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı,bölgesel eylemlerin gelişimi
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplumun rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyölerdeki alanların değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Eski yerleşimlerin daha geniş kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	1980'li yıllara göre daha mütevazı yaklaşım,tarihi mirasın korunması
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Daha seçici iyileştirme çabaları	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış açısı

Üretimde ve yaşam koşullarında gerçekleşen değişimlerin oluşturduğu yeni dünya düzeninde ekonomik, sosyolojik ve kültürel faktörlerle şekillenmiş olan kentlerin gereksinimleri değişmiştir. 1980 öncesinde kent yapısını en çok etkileyen faktörler savaşlar ve sanayileşme süreci iken günümüzde bilgi toplumunun öne çıkması ve dünyanın sürekli bir yapılanma içerisinde olmasıyla kent dokuları ve işlevleri değişmiş, çeşitlilik artmıştır. Tüm değişimler kentlere kavramsal olarak çokça yeni anlamlar kazanmış, kentler böylelikle; mal ve hizmet üretiminde değil, bilgi ve yeniliklerin üretildiği merkezler haline dönüşmüşlerdir. Kentler önemini artırarak yeniden yorumlanmış, megakent, dünya kenti, gibi kavramlar ortaya çıkmıştır (Demirsoy 2006). Kent kavramının değişmesi ile kentsel dönüşüm kavramının içeriği ve kapsamı da değişmiş, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi olarak algılanan kavram yaşanan değişimle beraber ekonomik, siyasi, toplumsal ve kültürel ilişkilerin dönüşümünü içeren yeni bir olguya evrilmiştir (Demirsoy 2006).

2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm uygulamalarının genel amacı toplumsal yaşama ve kente katkı sağlamaktır. Kentsel dönüşüm ile mevcut koşulların iyileştirilmesi, toplumsal ve ekonomik sorunların çözülmesi, insanların beklenti ve standartlarını karşılayan uygun ve modern bir yapının hâkimiyetinin kurulması amaçlanır (Öngören ve Çolak 2013). Kentsel dönüşümün amaçları, kente yeni bir vizyon katmak, ekonomiyi canlandırmak, kentsel yaşam kalitesini arttırmak, kültürel dinamikleri harekete geçirmek, süreç boyunca farklı gruplardan ilgili kullanıcıların katılımını sağlayarak dönüşümü daha uygulanabilir kılmaktır (Polat ve Dostoğlu 2007).

Roberts (2000)'a göre kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır.

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri,

temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bu bozulmayı önleyecek önerilerde bulunmalı.

2. Kentsel dönüşüm; kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Bir başka deyişle, kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan yeni fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.

3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı.

4. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, 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 artırmayı amaçlamalı.

5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır. Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin sorunlarının ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu hedeflerden biri veya bir kaçı ön plana çıkabilmektedir (Roberts 2000).

Kentsel dönüşümle; güvenli ve özellikle afet riskine karşı dayanıklı yaşam olanlarının oluşturulabilmesi, düzenli ve sağlıklı kentleşmenin sağlanabilmesi ve uygulamaların ülke genelinde kalıcı çözümler üretecek şekilde gerçekleşebilmesi için tüm yasal altyapısının bütüncül ve kapsayıcı olarak kentsel dönüşüme entegre edilmesi gerekmektedir ayrıca kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal ve ekonomik gibi boyutlarının da bu süreçte ele alınması gereklidir. Bu şekilde daha güçlü bir yasal altyapı ile ulusal kentsel dönüşüm hamlesinin başarıyla hayata geçirilebileceği görülür.

2.2.1. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu

Kentsel dönüşümde fiziksel olarak beklenen etkiler; köhneme ve “slumlaşma”nın ortadan kaldırılması, bölgenin altyapı ve sosyal donatı eksiklerin giderilmesi, kent parçalarının arasındaki yoğunluğun dengelenmesi, ulaşım sorunlarının çözülmesi, olası doğal afet tehlikesine karşı fiziki çevrenin niteliğinin uygun hale getirilmesi uygulamalarını kapsar. Bunların yanı sıra kentsel alanların en etkin biçimde kullanılması ve yeni stratejiler belirlenmesi, kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap verilmesi de fiziksel amaçların kapsamı içerisindedir (Çatalbaş 2011).

Kentler, yeryüzünde kapladıkları alan ve tükettikleri enerji, su, yiyecek, malzeme vb. düşünüldüğünde, kaynak tüketimindeki rolleri daha iyi anlaşılmaktadır. Bu bakımdan kentler sürdürülebilirliğin sağlanması için teknolojiyi de kullanarak birçok uygulamanın yapılabileceği ilk alanlardır. Yenilikçi teknolojilerin kullanılarak, yeşil yapılaşmanın ve gelişmenin sağlandığı şehirler sayesinde çevresel sorunların çözülmesi ve hayat standartlarının yükseltilmesi sağlanabilmektedir. Şehirlerin planlanmasında, özel ve kamu sektörünün yapmış olduğu yatırımlar sonucunda, yerleşim alanları, ulaşım bağlantıları, yeşil alanların oluşturulması için alınan kararlar doğal çevreyi direkt olarak etkilemektedir. Kentlerde yapılacak olan uygulamalar ile suyun ve havanın temizlenmesi, çevre dostu yapıların inşa edilmesi, ekolojik çevreye duyarlı planlamanın yapılması gibi birçok uygulama bulunmaktadır. Aynı şekilde atık yönetiminin de uygulanması yeşil kentleşmenin oluşturulması için gerekli diğer bir konudur. (Şenol 2009) Yeşil binalar, sağlıklı, enerji verimi sağlayan, çevreye bilinçli, su yönetimi, enerji yönetimi, iç hava kalitesi, malzeme kullanımı ve binanın yerleşimi gibi unsurları içeren çevre dostu binalardır. Bu binalar, atıkların değerlendirilerek yeniden kullanılması, güneş enerjisinden faydalanma, ısı verimliliği, yağmur suyundan faydalanma gibi yöntemlerle binanın sürdürülebilirliğini sağlamaktadır. Yapılan araştırmalarda, elektriğin yaklaşık yüzde % 60’ı, kullanılan içme suyunun yaklaşık % 15’i binalarda tüketilmekte olup binalardan kaynaklı sera gazı üretimi ise yaklaşık % 30 oranında oluşmaktadır. Bu açıdan bakıldığında binaların tüketim miktarları önemli rakamlara ulaşmaktadır. Bu gözle bakan yatırımcı veya daha doğal ortamda yaşamını sürdürmek

isteyen çevreci bireyler %30-35 oranında daha az enerji, daha az doğal gaz ve daha az su tüketen, atık maliyetlerini % 50-90 oranında azaltan çevreci binaların ortaya çıkmasına neden olmuşlardır

Gerek Türkiye’de gerekse tüm dünyada toplam enerji tüketiminin içinde binaların ısıtılması, soğutulması, havalandırılması, aydınlatılması ve sıcak su ihtiyacı için kullanılan enerjinin %30 olduğu tahmin edilmektedir. Öte yandan binalarda kullanılan beton, cam, ahşap, elektrik malzemeleri, tesisat ekipmanları gibi imalatların sanayide üretimi ve inşaat için kullanılan iş makineleri için tüketilen enerji miktarı dikkate alınrsa, toplam tüketilen enerji oranı %40’ı aşmaktadır. Bu gibi hususlar dikkate alındığında binalarda sürdürülebilirlik; binayı oluşturan malzemeden, bina ömrünü tamamladığında binada yeniden kullanıma alınabilecek bölümlerin değerlendirilmesi sürecine kadar uzanan tüm alanda; fosil yakıtlara dayalı enerji girdilerinin (enerji, su, yapı malzemeleri vb.) miktar ve maliyetinin minimize edilmesi olarak tanımlanabilir. Bu kapsamda yeşil binalar, girdilerin verimli ve minimum düzeyde kullanıldığı ve iç ortam kalitesinin (konfor) üst düzeyde sağlandığı binalardır (Şimşek 2012). Bu bağlamda fiziki koşullar değerlendirilirken yeşil binalar kapsamında dönüşümün yapılacağı arazi yeşil alan kullanılan malzeme vb. kadar birçok etkenin sürdürülebilir bir amaç uğrunda yapılması gerektiği unutulmamalıdır.

Kentsel dönüşümün ana hedefi insan odaklı yaşanılabilir standartlarda kentler oluşturmaktır. Bu ana hedef doğrultusunda uygulamaya konulacak kentsel dönüşüm projelerinin taşınması gerektiği amaçlar kapsamında Kentin kültürel ve fiziksel özellikleri dikkat alınarak daha yaşanılabilir alanlar oluşturmalıdır. Oluşturulan bu alanlarda kentsel refah ve yaşam standartlarını artırıcı ekonomik kalkınma modeli oluşturulmalıdır ayrıca Kentsel dönüşüm yapılacak alandaki sosyal donatı eksiklikleri giderilmelidir ve mutlaka Kentsel değişim ve gelişim dikkate alınarak ileriye dönük modeller oluşturulmalıdır.

2.2.2. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu

Kentsel dönüşümde uygulama alanına ilişkin toplumsal veriler olarak; gelinen yer, kültürel özellikler, eğitim düzeyi, gelenek ve görenekler, bilinçlilik düzeyi, yöreden hoşnutluk, mülk sahipliği, aidiyetlik, demografik yapı gibi toplumsal veriler tespit edilmektedir. Bu verilerin yanı sıra toplumsal gereksinimlerin, isteklerin belirlenmesi, uygulamalarda halkın katılımının sağlanması amaçlı çeşitli anket uygulamaları, şehir toplantıları, gönüllü kuruluşlar ile işbirliği ve ilgili grupların kurumsal örgütlenmelerle birlikte hareket etmesi ve projeye katılımı hedeflenmelidir. Başarılı bir kentsel dönüşüm projesinde tespit edilen verilere dayalı sosyal hedeflerin belirlenmesi ve fiziksel yapıya yansıtılması: Sosyal yapıda analiz edilen toplumsal sorunlara, gereksinimlere bağlı proje hedefleri ve tasarım kriterleri belirlenerek, hedefler ve tasarım kriterlerine göre toplumsal yapıda olması istenilen değişikliklerin fiziksel yapıya yansıtılması için gerekli olan kentsel dönüşüm yönteminin seçilmesi ile gerçekleşir. Yöntem aşağıda açıklanacak olan kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden (alansal temizleme, yeniden canlandırma, soylulaştırma, kalitenin yükseltilmesi, yenileme, yeniden geliştirme, yeniden üretim, rehabilitasyon) biri seçilir. (Özden 2002).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının sosyal amaçları; sağlıklı ve güvenli yaşam standartlarına uygun çevrelerin oluşturulması, mahalleler arası fiziki, sosyal ve ekonomik farklılıkların azaltılarak sosyal köhnemenin engellenmesidir. Bunların yanı sıra temelde toplumsal bozulmanın nedenlerinin ortadan kaldırılmasıyla kentsel alanların çöküntü haline gelmesinin önlenmesi, kentsel politikaların şekillenmesinde sivil toplum örgütlerinin ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımını sağlamaktır (Çatalbaş 2011).

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olabilmesi için, öncelikle proje alanı olarak belirlenen yere ilişkin ayrıntılı coğrafi etütlerin ve olası çevresel etki değerlendirmesinin yapılması büyük önem taşımaktadır. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm uygulama projesinin gerçekleştirilme gerekçeleri ile proje sonunda yerinden edilen semt sakinlerinin nakledileceği yeni yerleşim alanının yer seçimi ve donanımları konusunda sosyo-mekânsal dengelerin korunması da önemli bir aşamadır. Ek olarak, kentsel

dönüşümün sadece bir mekânsal dönüşüm olmadığı, beraberinde birçok sosyo-ekonomik ve kültürel değişiminde habercisi olduğu bilinmelidir. Bu nedenle, süreçte ortaya çıkabilecek sosyal sorunlara ilişkin çözüm önerilerinin de projenin plan aşamasından itibaren programa dahil edilmesi gerekmektedir. Şüphesiz bu süreçte, dönüşüm projesi kapsamında sosyal entegrasyon ve katılım konusunda semt sakinlerinin hassasiyetlerinin dikkate alınması ve olası mağduriyetlerini gidermeye yönelik çözüm süreçlerinin işletilmesi özel bir öneme sahiptir. Şüphesiz başarılı bir kentsel dönüşüm projesi, merkezi, yerel yönetim ve proje uygulayıcılarının yanında yerel halkın etkin katılımından ve desteğinden uzak düşünülemez. (Özden 2008)

2.2.3. Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamaları büyük maliyet gerektiren bir uygulama olmasına rağmen yerel yönetimler özellikle uygulama sonrası oluşturacağı altyapısı hazır arsa üretimi ile hem maliyeti rahatlıkla geri karşılayacak hem sermaye birikimini elde edecek hem de artan nüfus için yerleşim alanı oluşturacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik amaçları; yatırım açısından değeri düşen alanların tekrar kent ekonomisine katılması, kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı başarılı bir ekonomik kalkınma modeli ortaya koyulması, kent yönetiminin mali olanaklarının geliştirilmesini, ekonomik dengesizliğin azaltılması, iş hayatının canlandırılması şeklinde sıralanabilir (Çatalbaş 2011). Ancak kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde küreselleşme ile beraber toprakların metalaşmasına sermayenin farklı yönde şekillenmesine neden olmaktadır. Kentsel dönüşümde uygulama öncesi alanın değeri ile uygulama sonrası alanın kazanacağı değerlerin kesin hesabı fayda maliyet analizleri ortaya konmalıdır. Ancak bunların yanı sıra ortaya konması gereken diğer unsur ise elde edilecek değer fazlalığının kamuya yansımalarının nasıl sağlanacağı hesaplanmasıdır. Ancak son yıllarda kentsel dönüşümün ekonomik boyutu kazanılan değer doğrultusunda önem kazandığı için kamuya yansımamaktadır (Üstün 2009).

2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Çeşitleri

Fiziksel çevrenin iyileştirilmesine yönelik bir çalışma olarak başlayan kentsel dönüşüm uygulamalarının zamanla çağın gereksinimleri amaç ve çeşitlilikleri değişmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı, fiziksel, ekonomik, çevresel, kültürel anlamda farklı sorunlara çözüm arayan çok yönlü bir eylemin karşılığı olmuştur. Bu anlamda farklı amaçlara hizmet eden kentsel dönüşüm uygulamaları başlamış, uygulamaların kapsamı:

- yenileme
- sağlıklaştırma
- koruma
- yeniden canlandırma
- yeniden geliştirme
- düzenleme
- temizleme
- tazeleme-parlatma
- boşlukları doldurarak geliştirme olarak çeşitlenmiştir.

Kentte yaşam kalitesini ve fiziksel çevre koşullarını iyileştirilmenin mümkün olmadığı alanlarda mevcut yapıların ve yerleşme düzeninin tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi “yenileme” (renewal) olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998).

Yapılan kısmi bir yenileme ile eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kullanıma açılması ise “sağlıklaştırma” (rehabilitation) uygulamalarıdır (Şahin 2003).

Yenileme veya sağlıklaştırmanın mümkün olmadığı, ekonomik ve yapısal özelliklerin iyileştirilemeyecek ölçüde kötüleşmiş olduğu alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir düzen içinde inşa edilmesine “yeniden geliştirme” (*redevelopment*) uygulamaları olarak nitelendirilmiştir.

Bir kentin, bir kasabanın tümünün veya bir yerleşim yerinin bir bölümünün kendiliğinden gelişmesine engel olmak, bu gelişmeye toplum yararına biçim vermek

amacıyla yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem olarak yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarına “düzenleme” (improvement) uygulamaları denilmektedir (Keleş 1998).

Kentin bir bölgesinde mevcut dokuya yeni işlevlerin ve yapıların eklenmesi “boşlukları doldurarak geliştirme” (*infilldevelopment*) olarak adlandırılmıştır (Kovancı 1996).

Kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları kültürel mirasın, tarihi dokunun korunmasında önemli bir role sahiptir. Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi kentsel dönüşüm uygulamaları ile doğrudan ilişkilidir (Gülersoy 1997). Bu bağlamda kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirildiği, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlaştırıldığı kentsel dönüşüm uygulamaları “koruma” (*preservation-conservation*) olarak adlandırılmaktadır (Cantacuzino, 1990).

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların ve tarihi kent merkezlerinin sosyal önlemler alınarak yeniden hareketlilik kazanması sağlanmaktadır. Bu uygulamalar “yeniden canlandırma” (*revitalization*) olarak adlandırılır (Şahin 2003).

Tarihi bölgelerin yeniden canlandırılması, kentin imajında ve karakterinde önemli bir yere sahip olan peyzaj elemanlarına ve kent mobilyalarına yapılan “tazeleme-parlatma” (*refurbishment*) uygulamaları ile desteklenmektedir (Kovancı 1996).

Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi de “temizleme” (*clearance*) uygulaması olarak tanımlanmaktadır (Keleş 1998).

Kentsel dönüşümün uygulamalarının çeşitleri içerisinde yer alan “soylulaştırma” (*gentrification*), kavram ihtilafı bir kavram olarak literatürde yer almaktadır. Kavram

ilk kez 1964 yılında sosyolog Ruth Glass tarafından, Londra'nın işçi mahallerindeki konutların orta ve üst sınıf tarafından ele geçirilmesi, bu konutların yerine lüks konutların yapılması sonrasında bölgelerin sosyal karakterini değiştirilmesi ile ilgili olarak kullanılmıştır (Uysal 2006). Soylulaştırma kavramını farklı açılardan ele alan iki yaklaşım bulunmaktadır. Bu yaklaşımlardan ilki soylulaştırmayı bir kentsel dönüşüm politikası, bir amaç olarak kabul ederken, diğeri soylulaştırmayı kentsel dönüşümün sonucunda oluşan bir yan etki olarak kabul etmektedir. Soylulaştırmayı kentsel dönüşüm politikası içerisinde değerlendiren kesim, soylulaştırmayı yerel ve merkezi yönetimlerce kentsel bir strateji olarak ele alınmakta ve uygulamaktadır (Erden 2006). Soylulaştırmayı kentsel dönüşümün olumsuz sonuçlarından biri olarak ele alan taraf ise, yenileme bölgelerindeki dönüşüm uygulamalarının yeni yaşam alanlarının ortaya çıkardığı ve bu alanlarda soylulaştırma sürecinin kendiliğinden gerçekleştiğini, bazı kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşüme uğrayan alanın ekonomik anlamda prim yapması ve çevresel profilinin yükselmesi sonucu bölgenin soylulaşmasının kaçınılmaz olacağını iddia etmektedir.

Peyzajdan kent mobilyalarına, tarihi dokudan farklı ölçeklerdeki yerleşim bölgelerine kadar uzanan, çeşitli yöntemler kullanılarak yapılan, kapsam ve amacı farklı tüm kentsel dönüşüm uygulamaları disiplinler arası çalışmaların ortak bir ürünü olarak yaşam kalitesini arttırmak amaçlı gerçekleştiği görülmektedir.

2.4. Dünya'da Kentsel Dönüşüm

Mekansal dönüşüm, farklı aktörlerin, ulusal ve uluslararası ekonomik konjonktürün ve mekanın ulusal kalkınma stratejilerindeki rolünün sürece etki ettiği bir müdahale biçimi olarak, 19. yüzyılın ikinci yarısında ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm kavramının gelişimi, yalnızca alanların fiziksel ya da sosyo-kültürel ihtiyaçları doğrultusunda gerçekleşmemiş; dönemin ekonomik ve politik koşulları da sürecin gelişiminde önemli rol oynamıştır (Gürler 2003) . II. Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkisine maruz kalarak birer çöküntü mekanları haline gelen kentlerin yenilenmesi, yüzyılların birikimiyle şekillenen tarihi ve kültür miraslarının onarılması, gerek hizmet gerekse sanayi üretimi yapan alanlarda yaşanan yıkımla gelen ekonomik çöküntünün tekrar işlevsel hale getirilmesi

gibi nedenler, kentlerde uygulanacak dönüşüm programlarını zorunlu kılmıştır (Özden 2011). Batı Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri, belli zamanlarda oluşan krizleri aşma yolu olarak kent alanını keşfetmiş ve bu noktada kent mekanları yeni sermaye biçimi olarak kullanılmıştır. Devletin merkezi ya da yerel düzeyde katılımıyla gerçekleşen kentsel alana yönelik müdahaleler, zaman zaman uygulanan “bir çerçeveden çok, sürekli akış halinde bulunan bir toplumsal pratik” haline gelmiştir.

Sonuç olarak dünyada 2. Dünya Savaşından büyük hasar olarak çıkan kentlerde tarihi zenginliklerin ortaya çıkarılması, çöküntü alanlarının iyileştirilmesi süreci 1950’li yıllarda hız kazanmıştır. 1970 ve 1980’li yıllarda ise kentsel dönüşüm çalışmaları devam ederek ilkesel bazda özümsemiş ve yasal bir zemine oturtulmuştur. Ülkemiz de ise kentsel dönüşüm çalışmaları hala ilkesel bir yaklaşımı olmamakla beraber tam bir yasal zemine oturtulamamıştır. 6306 sayılı Kanun ile ilgili Anayasa Mahkemesi iptal kararları bunun en canlı örneği olmuştur. Dünyada 1990’lı yıllarda yaşanan hızlı kentleşme sürecinin önemli sonuçları ortaya çıkmaktadır. Bu kentleşme sürecinde kentlerin ön plana çıkacağı ve ulus-devletin işlevini yitireceği, geleceğin dünyasında kentlerin belirleyici olacağı vurgulanmıştır. Farklı bir ifadeyle kentler, tarihsel süreçten gelen özelliklerini sürdürmenin yanı sıra, küreselleşme sürecinin farklı boyutlarına yön veren temel aktörler konumuna gelmişlerdir (Pustu 2006).

2.4.1. Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm uygulamaları

Avrupa’da ilk dönüşüm hareketleri 2. Dünya savaşından sonra yıkılan kentlerin yeniden yapılması süreciyle ortaya çıkmıştır. Böylece tarihi miras korunmaya çalışılmıştır. İlk kentsel iyileşme faaliyetleri bilhassa İngiltere’de, artan sanayileşme, kırsal hayattan kente göçüş ve kentleşmenin artarak kentsel alanın dışına doğru ilerlemesi sebebiyle oluşan Şekil 2.1’de görülen sefalet evleri diye ifade edilen çöküntü sahaları “slum” ların temizlenebilmesiyle (slum clearance) başlamıştır. 1940’lı senelerine dek süren bu yaklaşımlar ihtiyaç sahibi yoksul vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılamaktan öte farklı bir seçenek olmadan yerlerinden edildiği nedeniyle eleştirilere neden olmuştur (Özden 2008).



Şekil 2.1. İngiltere Slum Clearance Çalışmaları (<https://www.flickr.com>)

1950’lerde şehirlerin köhnemiş alanları genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşa edilmiş ve genişlemiş banliyö oluşumları başlamıştır. Sosyal boyutta konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi, ekonomik boyutta az miktarda özel sektör yatırımı varken kamu sektör yatırımı daha ön plandadır. Çevresel anlamda sanayinin etkilerini gidermek amaçlı peyzaj ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır. Kentsel köhnemiş alanların ve savaş sonrası yıkılan alanların dönüşmesi kentsel alanların tekrar önem kazanmasını sağlamıştır. 1960’larda banliyöler büyümüş ve saçaklanma etkileri gözlemlenmektedir. Kamu ve özel sektör arasında dengeli bir katılım ortaklığı gözlenirken ekonomik anlamda özel sektör ağırlık basmaktadır. Sosyal boyutta yaşayanların yaşam standardının artırılması amaçlanmıştır. 1950’leri takip eden iyileştirme çalışmaları gözlemlenmiştir.

1970’lerde dönüşüm projelerinde semt ve mahalle bazında uygulamalar artmıştır. Ekonomik anlamda ve katılım açısından özel sektörü rolü daha da artmakta ve kamunun zorunlu kaynaklarından da faydalanılmaktadır. Sosyal boyutta toplumsal görüşlerin ve yetkilerin arttığı ve yeni yöntemlere çevresel değişikliklerin yapıldığı bir dönemdir. 1980’lerde sürdürülebilir gelişim ve değişim projeleri uygulanmıştır. Ekonomik boyutta

özel sektörün hâkimiyeti söz konusuken ortaklık girişimleri artmıştır. Sosyal boyutta seçici devlet anlayışı ve toplumun kendi işini kendi görmesi yönüyle değişiklik yaşanmıştır. 1990'larla birlikte günümüzde bütünleşik kentsel dönüşüm ve gelişim planlarına yönelik özel ve kamu ortaklıkları hakimiyeti, gönüllü fonlar ve ajans oluşumları gözlemlenmiştir. Sosyal boyutta toplumun katılımı beklenti ve isteklerine göre yeni yaşam alanlarının oluşumu ve geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre ve ekolojik dengenin sağlanması amaçlanmaktadır

2.4.2. Gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm ve gereksinimleri

Ülkemiz gibi gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm sürecinin açıklanması yaşanan sorunların tespiti ile mümkündür. Genel olarak az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümü gerektiren nedenleri şöyle özetleyebiliriz

- Çarpık kentleşme, plansızlık, gecekondulaşma, kaçak yapılaşma

Kentte bulunan sanayi alanları oluşturduğu yeni iş olanakları ile kırsal kesimden göç alınmasına neden olmuş ve bunun sonucunda kent çevresinde orta ve küçük ölçekli sanayinin çevresinde ve yakınlarında düşük standartlı konut yapımını gerçekleştirmiştir. Bu alt kentler yani gecekondu alanları başta kamu arazileri olmak üzere, arazi işgali yoluyla sanayi ve kent arasındaki boşluğun doldurulması sonucu kentle birleşmiş, ancak doğal olarak bütünleşmemiştir.

- Düşük kaliteli sanayileşme

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde sanayileşme orta ölçeğe ulaştığında büyüklüklerinin gerektirdiği şekilde, kent merkezlerinde yerleşmekte ve beraberinde yan işyerlerini de getirmektedir. Bu durum işyeri çapı, adedi, iş gücü oranı, satın alma gücü ve yaşam biçimindeki değişiklik kent merkezindeki fiziki çevrenin kaybolmasına ve eski kimliğinden giderek uzaklaşmasına neden olmaktadır (Özden 2002).

- İmara ilişkin yasaların yetersizliği ya da uygulanamaması

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde yasal mekanizmaların yeterince uygulanabilirliği ve denetiminin bulunmaması kentsel dönüşüm uygulamalarını çağırın diğeri bir faktördür. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecini yeni girmiş ülkelerin yasal altyapısının tamamlanmamış olması uygulamaların yanlış kaynaklar elde etme amaçlı yönlendirilmesine ve yasadışı özendirilmelere neden olmaktadır

Plansız kentleşme, mülkiyet durumundaki belirsizlikler, doluluk-boşluk oranlarının tam olarak tespitinin yapılmamış olması, mevcut alanların değerlendirilmemiş olması ya da yönetimlerin altyapısı hazır imarlı arsa talebine yetersiz kalması planlama sorunlarını oluşturmaktadır ve bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarını davet etmektedir.

Küreselleşme özellikle az gelişmiş ülkelerde sermayenin fiziki alanda toplanmasına neden olurken değişen arsa değerleri ve bunların adil bir şekilde dağılımı kentsel dönüşüme gereksinim oluşturmaktadır.

2.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Türkiye’de kentleşme sürecin 1950 sonrasında başlamıştır. Kırsaldan kente göçlerin başladığı 1950 yılından itibaren kırsal alanda nüfus azalmaya başlamış, göçlerin arttığı 1985 yılından itibaren kent nüfusundaki artış beraberinde hızlı kentleşmeyi ve sorunlarını da getirmiştir. Araştırmalar, günümüzde bu kadar büyük olmasa da kırsaldan kente göç hareketlerinin devam ettiğini, Türkiye’ de kentleşmenin 1950’li yıllardan itibaren sürekli arttığını göstermektedir (Özpolat 2014). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, kentleşme, göç hareketleri, sosyo-ekonomik değişimlere bağlı yerel koşulların veya küresel akımların etkisiyle şekillenmiştir (Ataöv ve Osmay 2007). Bu bağlamda Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları ve planlama süreçleri, içerik ve amaçları bakımından, 1920-1950 yılları arasında kentleşme uygulamaları, 1950-1980 yılları arasında kentleşme uygulamaları, 1980-2000 yılları arasında kentleşme uygulamaları, 2000 ve sonrası dönemde kentleşme uygulamaları şeklinde dört dönem altında toplanmıştır.

1920 – 1950 yılları arasında kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında cumhuriyet rejimi ile birlikte, kentte arazi kullanımında değişiklikler, kamulaştırma, yıkma ve yeniden inşa etme gibi imar hareketleri gerçekleştirilmiştir.

1950’li yıllardan sonra dünya ülkelerinde ve Türkiye’ de yaşanan ekonomik büyüme ile sanayileşme artmıştır. Bu büyümenin bir sonucu olarak iş imkânlarının ortaya çıkmasıyla kırsaldan kente göç hareketleri başlamış ve kentleşme hız kazanmış, kentlerin çeperlerinde kalan boş, yeşil alanlarında yerleşim başlamış ve kent mekânları oluşmuştur. Göç ile gelen nüfus, sanayi çeperlerinde oluşan konut alanlarında veya apartmanlaşan gecekondular bölgelerinde ikamet etmeye başlamıştır. Bir kısım ise kendi konutunu üretme çabası içerisinde girmiş ve ilk gecekondular ortaya çıkmıştır (Osman 1999). 1950-1980 yılları arasında hızlı kentleşme ve göçlerden kaynaklı bu sorunlara çözümler aranmıştır. Bu dönemde yerel yönetimler tarafından yerel kararlar ile düzenlemeler yapılmıştır.

1980’li yıllarda ülkenin uluslararası pazarlara üretim yapmaya başlaması ile sanayi bölgeleri kent dışında konumlandırılmaya başlanmış, küçük ölçekli üretim birimleri ise süregeldiği gibi kent içindeki tarihi merkezlerde ikamet etmeye devam etmişlerdir. Sanayinin kent dışına çıkması ile kentin çeperlerinde sanayi kuruluşlarına yakın alanlarda ruhsatsız konut alanları oluşmaya başlamıştır (Ataöv ve Osman 2007). Kent içinde işyerlerine yakın bölgelerde ikamet etmeye devam eden küçük üretim birimlerini işleten kesimin yaşadığı konut alanları ise zaman içerisinde çöküntü bölgeleri haline gelmiştir. Bu dönemde konut sorunu çözmek adına kooperatif ve yönetimlerin işbirliği ile farklı gelir grupları için toplu konut üretimi konusunda girişimler başlamıştır. Buna ek olarak ihtiyaç sahiplerine sosyal konut sunamayan devlet, gecekondular gibi yasa dışı imar hareketlerini kapsayan yapılar için af yasaları çıkarmıştır.

Özetle 1980 ve 2000 yılları arasında Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, yenileme, koruma, iyileştirme ve soylulaştırma gibi dönüşüm uygulamalarını, gecekondular ve kent merkezindeki eski konut alanlarının apartmanlaşarak dönüştürülmesini kapsamaktadır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde 2000’li yıllardan sonra en önemli gelişme kentsel dönüşüme yasalarda yer verilmesi olmuştur. Yasal düzenlemelerin yanı sıra önemli gelişmelerden bir diğeri katılımcı yaklaşım ve katılım araçlarının kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmış olmasıdır (Ataöv ve Osmay 2007). 2000’li yıllarda sosyo-ekonomik rehabilitasyon, turizm amaçlı yeniden canlandırma, gecekonduların nitelikli konut alanlarına dönüştürülmesini içeren konut odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları önem kazanmıştır (Dostoğlu ve Polat 2007).

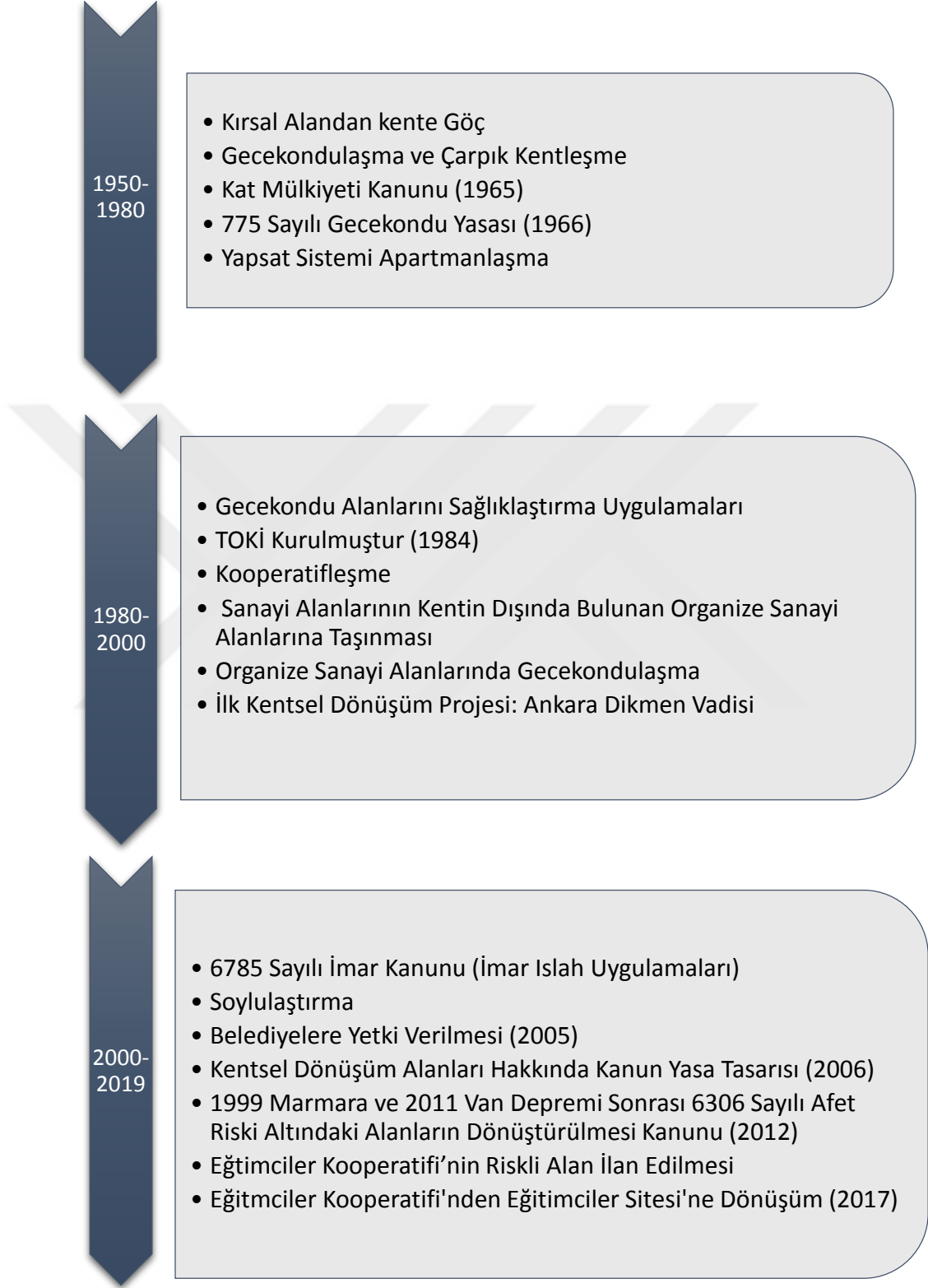
Tarihsel süreçte Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında dört dönemde de göç faktörünün etkili olduğu ve geliştirilen politikaların göç hareketlerinden kaynaklı sorunlara çözüm üretmek amaçlı olduğu görülmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, sanayileşmeye bağlı olarak iş gücünün kente gelmesiyle artan konut ihtiyacının karşılanamaması, buna bağlı olarak gecekondulaşmanın ve ruhsatsız yapıların artması gibi sorunlara çözüm arayan, bölgedeki ihtiyaç ve gerekliliklere göre farklılık gösteren, elverişsiz yapı ve konutların yıkılarak yeniden yapılması yönteminin benimsendiği uygulamalar olmuştur.

Türkiye’de kentsel dönüşüme yaklaşımın sorunları çözme noktasında yetersiz olduğu görülmektedir. Yapılan uygulamaların, plansız arazi kullanımının önlenmesi, afet riskine karşı konut alanları düzenlenmesi, altyapı güçlendirme çalışmalarının yapılması, fonksiyonunu yitiren işlevlerin yeniden kullanıma kazandırılması gibi temel ihtiyaçlara cevap vermesi beklenmektedir (Boyras ve Hoş 2014). Fiziksel çevrenin iyileştirilmesinin yanı sıra, kentsel dönüşüm sürecinin ve sonuçlarının sağlıklı olabilmesi adına sosyal değerlerde dikkate alınmalı, kentsel doku ve kullanıcı profili dönüşüme dâhil edilmelidir. Günümüzdeki uygulamalar bakıldığında ise kentsel dönüşümün gayrimenkul odaklı fiziki mekân düzenlenmesi olarak algılandığı ve uygulandığı görülmektedir. Türkiye’de son yıllarda uygulamaya koyulan çeşitli yasalarda, rant için müdahaleyi önleyebilecek her hangi bir önlem veya yaptırım yer almamakla beraber, uygulamalar halkın ve sivil toplumun katılımı yerine, Bakanlar Kurulu desteğiyle belediyelerin ve valiliklerin yetkileri ile gerçekleştirilmektedir (Köktürk 2007).

Bu düzenlemeler doğrultusunda yasaların, belediye ve valiliklerin yetkileri ile gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları, sektörler açısından rant fırsatı olarak algılanmaktadır. Bu durum, emsal artışlarına sebep olmakta, planlanan iyileştirmeler gerçekleştirilememekte aksine söz konusu bölgelerde yoğun nüfus artışları gözlemlenmektedir. Dönüşüm sonrası yoğunluğun bu şekilde artması sosyal sürdürülebilirliği olumsuz etkileyeceği gibi kentsel dönüşüm iyileştirme amacını yitirerek yeni problemlere yol açabileceği öngörülmektedir.



Çizelge 2.2. Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin dönemsel gelişimi



2.5.1. Cumhuriyet dönemi kentleşme politikaları

Cumhuriyet'in ilk yıllarında kentsel mekânın planlanması ve dönüştürülmesi Osmanlı'da olduğu gibi bir modernite projesi olarak görülmüştür. Ancak Osmanlı'da İstanbul ve ticaretin geliştiği kıyı kentlerinde kısmi olarak uygulanabilen kentsel dönüşüm Cumhuriyetle birlikte ülkenin tüm kentlerinde uygulanmaya konmuş, kökten bir dönüşümdür. Bu çerçevede, batıda sanayileşmenin meydana getirdiği olumsuzluklara çözüm önerisi olarak gelişmiş bahçe kent ütopyası, Türkiye'de modernleşmenin bir imgesi olarak düşük yoğunluklu bahçeli evlerden oluşan kentsel bir doku oluşturularak uygulanmıştır. Fakat tüm kenti bir bütün olarak planlama ve dönüştürme hedefiyle yola çıkılmasına karşın belediyelerin mali güçlerinin sınırlılığı nedeniyle, çoğunlukla yeni oluşan mahallelerde uygulama olanağı bulunmuştur (Tekeli 2001).

Bu dönemde kentleşme kavramına tam olmasa da gereken önemin verilmeye başlandığı söylenebilir. 1923–1980 yılları arası dönemde kentleşme Cumhuriyet öncesi döneme göre yeni yeni kendini göstermiş, özellikle 1980 ve sonrası dönemde kentleşme Türkiye'de büyük bir hız kazanmıştır. Bu sınıflandırmanın yapılmasında ülkenin siyasal hareketliliği etkili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti ilk önce modernleşme projesini ve bunun içinde mekân organizasyonunu ulusal kimlik oluşturulması amacıyla uygulamaya başlamıştır. Cumhuriyetin ilk dönemlerinde, nüfus açıklarını gidermek ve düşük yoğunlukla da olsa ülke topraklarını besleyerek kalkınmanın itici ögesi olacak nüfus kaynağı yaratmak amacına yönelik bir sağlık politikası izlenmiştir. İzlenen sağlık politikası çerçevesinde, nüfusu arttırmaya yönelik politika uyarınca bir yandan ölümlerin azaltılması bir yandan da doğumların artırılması yolunda uygulamalara girişilmiştir.

2.5.2. 1930-1950 dönemi kentleşme politikaları

Bu dönemde Türkiye'de yaşanan kentleşme hızının oldukça yavaş olduğu belirtilmiştir. Ayrıca kırsal ve kent nüfus artış hızının farklı olduğu görülmüştür. Bu dönemdeki nüfus hareketlerinde Türk-Rum mübadelesinin etkisi olmuştur. Cumhuriyet döneminde

kentleşme çabaları II. Dünya Savaşı'na denk geldiği için yavaş seyretmiştir (Niray 2002). 1920'lerin başında 13,6 milyon olan ülke nüfusunun 10,3'ü köylüdür. Bu köylü nüfus arasında dengesiz bir gelir dağılımı vardır (Köymen 1999).

Bu dönemde halk evleri ve köy enstitüleri oluşturulmuştur. Yapılan bütün bu politikalar köylü halkı bulunduğu olumsuz durumlardan kurtarmak için gerçekleştirilmiştir. Siyasi iktidar da nüfusun belirli bölgelerde yoğunlaşmaması için bu dönemde ayrıca bazı politikalar uygulamıştır. Ankara başkent yapılmış, Anadolu'nun birkaç kentinde fabrika kurulmuş ve birçok kente, İstanbul ve Bursa ile demir yolu ulaşım ağı kurulmaya çalışılmıştır (Keleş 2008). Görüldüğü üzere bu dönem aralığındaki politikalar kentsel olmaktan ziyade kırsal politika olarak nitelendirilebilir. Çünkü bu dönemde kentsel anlamda güçlü ve kalıcı politikalara pek fazla rastlanılmamış, kırsal kalkınma önem kazanmıştır. Köylü halkın sorunlarını çözecek politikalar oluşturulmuştur.

1945 senesinde gecekondular problemi TBMM'de sıkça tartışılmaya başlamıştır. 1948 yılında sonunda bir kanuni değişiklik yapılmış, ancak bu seneden sonra bütün değişiklikler bulunan gecekondular serbest bırakma yönünde düzenlenmiştir ve yeni gecekondulaşmaya da ortam hazırlamıştır. 1948 yılında 5218 sayılı kanun ile gecekondular alanlarındaki hazine arsalarının belediyeler devri söz konusu olmuş, belediyenin bu arazileri düşük fiyatta ikamet edenlere tahsis etmesi planlanmıştır. Bu kanundan yaklaşık 15 gün sonra, 5228 sayılı Bazı Kanunlarda ve 178 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Bina Yapımını Teşvik Yasası çıkarılmış, belediyenin görev alanı genişletilmiş ve alıcısı bulunmayan arazilerin kooperatiflere devrinin söz konusu olmasına çalışılmış. 5228 sayılı 6.7.1948 tarihli Bina Yapımını Teşvik Kanunu hazinenin ve özel idarenin tasarrufu altındaki arsa ve arazilerin 10 yıllık ödeme planı dâhilinde belediyelere verilmesini esas almakta, söz konusu arsa ve araziler meskeni olmayanlara ve kooperatiflere belirli şartlarla devredilmekteydi (Özkaya 2000).

2.5.3. 1950-1980 dönemi kentleşme politikaları

Bu dönem tek partili dönemden çok partili döneme geçerek büyük bir değişiklik yaşayan, öncelikle sanayileşerek beraberinde hızlı kentleşmenin yaşandığı dönemdir. 1950-1980 dönemi için sanayileşme ve gecekondulaşma dönemi demek mümkündür. Yeni iktisadi gelişmeler ve yapılan Marshall yardımlarıyla İstanbul'un kentleşmesi ve sanayileşmesi birbirine paralel hızla devam ederken, Ankara bunun gerisinde kalmıştır. Tarımda modernizasyon ile topraktan kopan ve kente doğru yönelen vasıfsız nüfus, hâlihazırda gelişmemiş olan, kentte üretim yapan sanayi tarafından da istihdam edilememiş ve kentin dışında kalmıştır. Bu nüfus barınma ihtiyacını karşılamak üzere, kent çeperinde gecekondular üretmiştir. Hızla artan gecekondular karşısında devlet kararsız kalmış, daha sonraki tepkisi gecekonduların yıkılması yönünde göstermiştir. (Keleş 1984). Dünyada yaşanan Keynesyen birikim süreci sonrası oluşan sosyal devlet anlayışı gecekondulara bakışı da değiştirmiş ve 1948 yılında kabul edilen İmar Affı Kanunu ile gecekonduların süreci başlamıştır (Kahraman 2012).

1950'li yıllarda Türkiye'de kentleşme, sanayileşme ile birlikte gelişme göstermiş ve sanayileşmeyle birlikte kentlerdeki fabrika sayılarında artış olmuştur. Fabrikaların artması sonucu kırdan işsiz kalan insanlar kentlere gelerek iş bulmaya çalışmışlardır. Bunun beraberinde de kırdan kente göç yaşanmıştır. Dolayısıyla da kentleşme süreci etkili bir şekilde başlamıştır (Koçak ve Terzi 2012). Bu dönemde kentleşme Türkiye için ciddi bir sorun haline gelmiştir. Çünkü ikinci dünya savaşı sonrasında ülkenin siyasi yapısında değişimler yaşanmıştır. Çok partili dönemle beraber yeni liberal söylemler ortaya çıkmıştır. Liberalleşme ile özel kesime önem verilmiş, bu durum kırsal alanlardaki tarımsal faaliyetleri etkilemiş ve bu da ülkede nüfusunun hareketlenmesine neden olmuştur (Niray 2002). Bu dönem 1948 Sanayi Devrimi sonrasına denk geldiğinden dolayı, tarımda makineleşme ile kır nüfusu hızlı bir şekilde kentlere göç etmeye başlamıştır. Böylece kırsal nüfusta hızlı bir düşüş, kentsel nüfusta ise hızlı bir artış yaşanmış ve bunların beraberinde gecekondular sorunu ortaya çıkmıştır. Kırdan göç eden halk konut yetersizliğine karşı çareyi gecekondular oluşturmakta bulmuş ancak bu durum çarpık kentleşmeye sebep olmuştur. 1950-1960 yılları arasındaki kentleşmeyle yaşanan dönüşüme kentler hazırlıksız yakalanmış, bunun sonucunda altyapı başta olmak

üzere birçok alanda farklı, plansız ve düzensiz bir görüntü ortaya çıkmıştır (Çiftçi 2010). 1958 yılında İmar ve İskan Bakanlığının kuruluşu, Cumhuriyet döneminde dengeli ve düzenli kentleşme ve planlamaya ilişkin sorunların giderilebilmesi için atılan ilk adım olmuştur denilebilir.

Türkiye’de 1950 sonrası çok partili döneme geçişle birlikte ekonomide özel sektöre verilen önem artmış ve ithal ikame ile karma ekonomik yapı içinde sanayileşmeye yönelim başlamıştır. Bu yönelim sonrası, tarımda makineleşmenin artmasıyla birlikte köylerden kentlere göç hız kazanmış ve gecekondulaşma sorunuyla karşılaşmıştır. Siyasi iktidarların gecekonduya yönelik çıkarmış oldukları aflar ve ıslah imar planları vb. uygulamalarla gecekondu alanlarının iyileştirilmesine yönelik dönüşüm çabaları bu sorunu iyice büyütüştür. Ayrıca, sonraki süreçte yap-satçıların elinde şekillenen yüksek yoğunluklu ve altyapıları yetersiz gecekondu apartman mahalleleri oluşmuş ve gecekondu alanı rant alanına dönüşmüştür (Keleş 2004, Tekeli, 2001). 1950’li yıllardan itibaren ülkemizde kırdan kente göçenler ile kent içinde gelir kaybına uğrayan düşük gelir mensupları kent çeperinde olumsuz çevre, sağlık, ulaşım, sosyal ve kültürel koşullara sahip bölgelere yerleşmiştir. Ancak kentin gelişmesiyle kente yaklaşan bu alanlar kentsel dönüşüm uygulamalarıyla planlı ve sağlıklı gelişen mekânlar haline getirilebilecekken küresel emlak pazarı oyuncuları tarafından metalaştırılmak istenmiştir. Bu çelişki ile kentsel dönüşüm amacını yitirmekte ekonomik boyutu kazanılan değer doğrultusunda önem kazanmaktadır. Bu nedenle Ülkemizde artan değerlerin tekrar kamuya yansıtılmasına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. (Üstün 2009)

1963 yılında çıkarılan ve belediye başkanının halk tarafından doğrudan seçilmesini sağlayan 307 sayılı Belediye Yasası ile gecekonduyalarda yaşayanlar kentsel siyasette varlığını hissettirmeye başlamıştır. Böylece, göçlerle birlikte hızla artan gecekondu, mahalle statüsünü elde ederek kent yönetiminin yasal bir parçası haline gelmiştir (Keleş 2004). Bu sürecin doğal bir sonucu olarak, gecekondu sakinleri önce meşrulaşmak için tapu ardından da koşullarını iyileştirmek için de altyapı taleplerini dile getirmişlerdir. Çıkarılan gecekondu af yasaları ile yasallaşma ve yerel yönetimlere yaptıkları siyasal baskılarla da sağlıklaştırma istekleri yerine getirilmeye başlanmıştır. Fakat

gecekondu olarak gerekleŒen bu baŒarı ve kentlere gerekleŒen gcn katlanarak artması, kentlerde gecekondu mahallelerinin hızla geniŒlemesine yol amıŒ ve informel konut üretimini ve ticaretini yaratmıŒtır. Bir diğer dnŒm türü olarak ‘‘yeniden yapılandırma’’, söz konusu alçak ve seyrek dokunun çok katlı binalara dnŒmesiyle gerekleŒmiŒtir.

1960-1980 yılları arasındaki kentleŒme süreci önemli bir noktadır. Bu dönemde 27 Mayıs askeri darbesinden sonra 1961 Anayasası kabul edilmiŒ ve bu anayasada yer alan sosyal devlet ilkesi gereğince devlete vatandaŒlara karŒı sorumlu olduğu bazı görevler yklenmiŒtir (Soysal 1969). Kabul edilen 1961 Anayasası sayesinde devlet vatandaşların barınma ihtiyaçlarını karŒılamakla yükümlü kılınmıŒtır. Bu sayede gecekonduleŒmanın azda olsa önüne geilmiŒtir. Bu dönemde Türkiye’de kentleŒme hızlı bir geliŒme sürecine girmiŒ, kent sayıları giderek artmıŒtır. Bu dönem, tarım dıŒ faaliyetlerin arttığı ve kalkınmanın yüksek olduğu yıllar olarak kabul edilmektedir. Bu dönemde iŒgc talebi, tarım kesimi üzerinde baskı oluŒturmuŒtur. Ayrıca bu dönemde Devlet Planlama TeŒkilatı (DPT) kurularak ve kalkınmanın planlı olduğu döneme geilmiŒtir. Birinci BYKP (1963-1967), ‘‘Bölgelerarası Dengeye’’ ağırlık verilmiŒ ve bu dengenin sağlanması için yatırımların yapılmasına dikkat ekilmiŒtir (alıŒkan 2006). 1960’lı yılların baŒında ortaya çıkan iŒgc açığı kırdan kente gelenlerle giderilmeye alıŒılmıŒtır. Fakat bu dönemde kırdan kente gelen iŒgcnn ikamet ettiği gecekondu sosyal bir olgu olarak kkleŒmeye baŒlamıŒtır (iek 2016). IŒgc sorunu giderilmeye alıŒılırken, gecekondu sorunu ortaya ıkmıŒtır. 1960’lı yılların sonuna doğru endüstriyel kalkınma ile kentleŒme arasında bir iliŒki olduğu söylenmektedir. Kırsal alanlardaki iŒ gücünün kırlara yönelmesiyle üretim artacağı varsayılmıŒtır. YerleŒim alanları da kentsel alanlara kaymaya baŒlamıŒtır (iek 2016).

1965 yılında ıkarılan 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Yasası, bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının geniŒletilmesini desteklemiŒ; aynı zamanda piyasa mekanizması içinde yap-satı olarak tanımlanan kk sermayeli konut üreticileri eliyle mevcut konut stokunun yıkılarak apartmanlaŒmasına imkân vermiŒ ve hisseli tapuya dayalı parçalı mülkiyet yapısının geliŒmesine neden olmuŒtur (Yıldırım 2006). Böylece, 1970’lerden baŒlayarak gecekonduleŒma ticarileŒmiŒ ve artık köyden gelenlerin barınmak için yaptıkları konutlar olmanın ötesine gemiŒtir. Bir taraftan yapılan çok

katlı apartman tipi gecekondular kiraya verilerek ya da satılarak alternatif bir konut sektörü oluşturulurken; öte taraftan da kaçak villalar, fabrikalar ve iş yerleri inşa edilerek devasa gecekondu semtleri oluşturulmuştur (Bayraktar 2006).

Bu dönemde en önemli yasal düzenleme 775 Sayılı Kanundur.1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Kanunla da yasal çerçevede ilk kez tanınan gecekondular, sahiplerine verilen güvence sonucunda yapımı ihtiyaç olmaktan çıkıp rantsal bir yatırım aracına dönmüştür (Tekeli 1998). Genç'in de belirttiği üzere başlangıçta masum bir amaca hizmet eden gecekondular, kısa vadeli siyasal kaygılarla yapılan düzenlemelerle arsa spekülasyonu, rant maksimizasyonu sağlama ve ticaret alanı haline gelmiştir (Genç 2012). Kanun, kentin plansız şekilde oluşmuş bu alanlarına meşruiyet kazandırmanın ötesine geçememiştir (Yaman 2015). Bu kanun ile gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiş, altyapı hizmetleri götürülmüş ve böylece gecekondu alanları meşrulaşmıştır. Gecekondu kelime anlamı olarak yaklaşık bir gecede yapılmış olan yapıları ifade etmektedir. Diğer yandan da gecekondulu vatandaş ise bir gecede tek başına veya yardımlaşarak başkasının arazisinde imar izni olmadan konut yapan kişidir. 20.07.1966 yılında kabul edilmiş olan 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre bir yapının gecekondu olarak tanımlanması için yapının imar ve yapı mevzuatına aykırı olarak başkalarının ait arazi ve arsalar üzerinde arsa sahibinin rızası olmaksızın yapılmış yapılar olması gerekmektedir (Kaya 1989). Gecekondu olarak tanımlanması için kanun tarafından sunulmuş şartlar içerisinde yapının acele olarak yapılmış olması ve sağlık kurallarını sağlamadan yapılmış olması maddeleri bulunmamaktadır. Ancak İkinci İmar Kongresinde gecekondu konusunu inceleyen kurul raporunda, gecekondu kavramı, imar yasalarına aykırı olarak ilkel yaşam ve sağlık koşulları bile dikkate alınmadan yapılmış konutlardır olarak tanımlanmıştır ve bu tanım birçok bilim adamı tarafından desteklenmektedir. Gecekondu kanununun göre eleştirilen bir diğer yönü ise, bir yapının gecekondu olarak sayılması için, yapının başkasının arazisinde izinsiz bir şekilde yapılmış olmasını gerektirmesidir. Ancak arazi sahibinin izni veya kendisi tarafından yapılan yapılar gecekondu olarak sayılmamaktadır ve yapılan araştırmalara göre, İstanbul'da böyle yapıların var olduğu gecekondu alanları bulunmaktadır (Kaya 1989). Bu yıllarda gecekondu olgusu Türkiye'de kentsel sorun olarak çığ gibi büyüyen bir hal almıştır. Bunların yanında 1970'li yılların ortalarına dek kent merkezlerinde

yıkımlar devam etmiş, tarihsel ve kültürel değerler tahrip edilmiş, yeşil alanlar yok edilmiştir. Kentlerin büyüme biçimi sürekli olarak yaşam kalitesini azaltıcı bir biçimde ilerlemiştir (Tekeli 1988). Gecekonular, kentlere göç etmek zorunda kalan halkın, devlet ve sivil toplum yetersizliği sonucunda barınma ihtiyacını karşılamak üzere kendi geliştirdikleri yöntemlerle ulaştıkları bir çözümdür. Ancak kentlerin gelişme çizgileri ve plânları dışında ortaya çıkan yapılardan oluşan bu çözüm şekli, süreç içerisinde altyapı ve sosyal boyutları ile kent yönetimleri için sorun alanları olmuştur (Genç 2005). Başlangıçta içi toprak ile doldurulan teneke kutulardan yapılan, teneke damlı derme çatma yapılardan oluşan bu çözüm, zamanla kenti çevreleyen yerleşik konut alanlarına dönüşmüştür. Süreç içerisinde bu düzensiz kentsel gelişime başlangıçta yıkımlarla karşılık verilse de siyasal hayatın popülist söylemlerce kuşatılması, bu alanları bir oy sağlama merkezi yapmıştır. Kanunsuz şekilde oluşturulan bu yapılar siyasal kaygıların etkisiyle periyodik olarak yasallaşmış ve bu durum insanların bir alışkanlığına dönüşmüştür. Bunun getirisi de bu sağlıksız kent yapılarının ortaya çıkması ve yaygınlaşması olmuştur (Genç 2005, Akalın 2015). Ayrıca gecekonuların gelişmekte olan endüstri için ucuz, esnek ve örgütsüz işgücü sağlaması da bu yapıların yaygınlaşmasını beraberinde getirmiştir.

Ülkemizde gecekondu yapılanmasının özellikle büyükşehirler bölgesinde yoğunlaştığı ve bu bağlamda çarpık kentleşme sorununun ortaya çıktığı bilinmektedir. 1950’li yıllardan itibaren üzerinde durulan kentsel alanının illegal kullanımına ilişkin yapılan müdahalelerin derli toplu bir hali şeklinde görülebilecek olan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, bu alanda soruna yönelik olarak “gecekondu” kavramı kullanılarak yürürlüğe konan ilk kanun olma özelliğini de taşımaktadır (Karaaslan 2011). Göçle paralel olarak artış gösteren gecekondu olgusu, kentsel alanda yaşanan “hızlı ve aşırı nüfus yığılmasının” doğrudan etkilediği unsurların başında gelmektedir. Kanunun, daha önce “illegal yapıları” önleme amacıyla çıkarılanlardan en önemli farkı, “sistemli ve tek amaçlı” oluşudur (Çakır 2011).

Kanun öncelikle gecekondu kavramını tanımlayarak başlamaktadır. Kanunda kavram, “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan

izin yapılar” olarak tanımlanmaktadır. Tanımdan görülebileceği üzere, gecekondular, gecekonduların kendine ait olmayan bir alan da, kanunlara aykırı olarak izinsiz inşa ettiği ve herhangi bir ruhsata sahip olmayan yapılar olarak ifade edilmektedir (Çakır 2011).

Kanunun temel motivasyonu, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekonduların yapılmasını önlemek amaçlarından oluşmaktadır (775 sayılı Gecekondular Kanunu Madde 1). Bunlar tasfiye bölgeleri, ıslah bölgeleri ve önleme bölgeleri olarak da kavramsallaştırılabilmektedir. Bu noktada tasfiye bölgeleri, “ıslahın mümkün olmadığı veya ekonomik olmadığı konumları, jeolojik sakıncalı alanları veya başka önemli kullanım için gerekli alanları”; “ıslah ve önleme bölgeleri ise, altyapı tesisleri ve binaların onarılabildiği alanları” ifade etmektedir (Eke 2000). Bu üç saç ayağıyla birlikte, devlet politikası mevcut gecekondular ile mücadele ile yeni gecekonduların önleme şeklinde kurgulanmaya çalışılmıştır. .

Üç saç ayağından ıslah, “durumu düzeltililebilecek olan bir gecekonduların ve bunlardan oluşan kent kesimlerinin, devletin, yerel yönetimlerin ve gecekondular sahiplerinin elbirliğiyle, oturmaya elverişli ölçünlere kavuşturulması” olarak tanımlanmaktadır (Keleş 2001) . İlgili kanunda ıslah edilmesi planlanan gecekondular alanlarında, “yol, meydan, kanalizasyon, su, elektrik ve benzeri kamu hizmet ve tesislerinin” kurulması ya da bu hizmet ve tesisler varsa da kullanıma elverişli olmayanların tadil edilmesi öngörülmüştür (775 sayılı Gecekondular Kanunu Madde 13/b). Tasfiye eylemi ise, “iyileştirme umudu kalmamış bulunan gecekonduların, tarih ve kültür değerlerine sahip yapıların çevresinde yer alan ve bunların değerlerini azaltan tek tek ya da bu niteliği taşıyan yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tümüyle temizlenmesi” olarak tanımlanmaktadır (Keleş 2001). Tasfiye eyleminde esas nokta, tanımda belirtildiği üzere eyleme konu olan alanın, mevcut yerleşimcilerinden ve yapılardan temizlenmesidir. Kanunda belirtilen koşullara göre tasfiye edilmesi gereken gecekonduların, toplam gecekondular içerisinde oranının %30’a yakın bir miktarda olması, ne kadar ciddi bir sorunla karşı karşıya olunduğu göstermesi açısından önem taşımaktadır.

Son olarak belirlenen yeniden gecekonduyu yapımını önleme amacı ise, olumlu ve olumsuz önleme olarak iki biçimde gerçekleştirilebilmektedir. “Olumlu önleme, türlü kamusal yardımlarla konut pazarında toplumsal konut sunusunun artırılması ve böylece, gecekonduyu yapmaktan başka çaresi kalmamış olan ailelere, konut gereksinimlerini, normal yollardan karşılama olanaklarının sağlanmasıdır. Olumsuz önleme ise, bir gecekondunun, yapılmakta olduğu sırada, ya da yapıldıktan kısa bir süre sonra, kolluk gücü yardımıyla yıktırılmasıdır.” (Keleş 2001). Önleme eyleminin hayata geçirebilmesi amacıyla, çok sayıda hareket planı oluşturulmuştur. TOKİ tarafından yapılan konutların, dar gelirli vatandaşlara çeşitli krediler vasıtasıyla sunulması bu yöntemlerden olumlu önlemeyi içeren en etkili araçlardan birisi olarak görünmektedir.

Bütün bunların sonucunda, 775 sayılı kanunun asıl önemli noktalarından bir tanesi, kentsel alanının kullanımında yerlerinden edilecek olan gecekonduyu sahiplerinin ya da kiracı olarak oturanların yapılacak olan düzenlemelerden olumsuz olarak etkilenmemeleri ve mağdur edilmemeleri için getirdiği düzenlemelerdir. Aslında, kentsel alanın kullanımına ilişkin getirilen kurallara aykırı olarak inşa edilen yapıların engellenmesi ve gerektiğinde yıkılması pratiklerini getirmesi bakımından ilerici ve önleyici bir kanun olarak görülmektedir. Gecekonduyu kavramını kullanarak ve bu soruna dönük olarak üretilen ilk kanun olma özelliği de, bu savı desteklemektedir (Aslan 2013)

1970’li yıllara gelindiğinde kentleşme projesi olarak adlandırılan yık-yap sisteminin hızlandığı görülmüştür. Bu sistem kentleşme projesinin yanı sıra tarihsel ve kültürel sahalara, aynı zamanda yeşil alanlara büyük zarar vermiştir. Konut sıkıntısının gidermeye çalışan yapsatçı sistem ile alt yapı yetersizliği sorunu devam etmiştir (Tekeli 2009). 1970’lerin başında tarım dışı iş gücü talebi oldukça yavaşlamış, yatırımlar durma seviyesine gelmiştir. Bunlara kentlerdeki yetersiz konut sayısı, ekonomik kriz, alt yapı sorunları da eklenince kentleşme sürecinde bir durgunluk yaşanmaya başlanmıştır. Giderek artan kent nüfusu, konut yetersizliğinden dolayı gecekonduyu sayısının artmasına ve kentteki çevre kirliliğinin oluşmasına neden olmuştur (Tekeli 2009). Bu dönemin başlarında kentleşmeye yönelik adımların atıldığı görülmektedir. 1970 yılına gelindiğinde ise artan nüfusa yeteri kadar cevap veremeyen kentlerde bozulmalar

başlamış ve bu durum yeni başlayan kentleşme sürecinin bir soruna dönüşmesine neden olmuştur.

2.5.4. 1980-2000 dönemi kentleşme politikaları

1980 ve sonrası dönem Türkiye için kentleşme anlamında bir dönüm noktasıdır. Çünkü kentleşme süreci bu dönemde hızlı bir gelişme içerisine girmiştir. 1980 ve sonrası dönemin kentleşme süreci için bu kadar çok önemli oluşunda birçok neden vardır (Tekeli 2009). Bu nedenler içerisinde üç tanesinin çok önemli olduğunu ifade etmiştir. Birincisi, bu dönemde nüfus hareketleri ve kentleşme süreci doyum noktasına gelmiştir. İkincisi, dünya artık küresel politikalarla yeniden yapılanma sürecine girmiştir. Üçüncü neden ise 12 Eylül askeri müdahalesi sonrasında yeni siyasi yapıların görülmesi ve bunun sonucunda oluşan liberalizasyon hareketlerinin Türkiye’de kentleşmeye farklı açılar getirmiş olmasıdır (Tekeli 2009).

Bu yıllarda kent merkezinde planlamaya ağırlık verilerek, kent merkezlerindeki sanayi bölgeleri kent dışına çıkarılmaya başlanmıştır. Organize sanayi bölgelerinin oluşturulmasıyla ticari faaliyetlere daha çok ağırlık verilmiştir. Konut ve ulaşım sorunlarını çözmek amacıyla çalışmalar yapılmıştır (Osmay 1999).

TÜİK’in nüfus verilerine göre, 1927’de nüfusun %22.52’si kentlerde yaşarken, 1950’de bu oran %23,39’a, 1980’de %42.50’e ve 2000’de %64.50’e ulaşmış (www.tuik.gov.tr/VeriBilgi); ancak kentlerdeki konut arzı konut talebini karşılayacak düzeye çıkamamıştır. 1980’e kadar konut üretiminin yaklaşık %95’ini özel teşebbüs sağlamış kamu konut üretiminde yetersiz kalmıştır. Bu dönemde kamunun konut üretimi İmar ve İskân Bakanlığı, bu bakanlığa bağlı Emlak ve Kredi Bankası, SSK, Bağ-Kur, OYAK ve benzeri kamu kuruluşlarca gerçekleştirilmiştir. Yüksek enflasyon gerekçesi ile finansal desteği yalnızca Emlak ve Kredi Bankası vermiştir, diğer bankalar sorumluluk almamıştır (Samsunlu 2007). 1984 yılında Toplu Konut İdaresi kurulmuş, konut yapımı için genel bütçeden konut kesimine pay ayrılması sistemine geçilmiş ve 1992 yılından itibaren de belediyelerle işbirliği içinde konut üretimi yolunda bir sistem geliştirilmiştir. Bu süreçte, Toplu Konut İdaresi tarafından finansal olarak

kooperatiflerin desteklenmesi sonucunda Samsunlu (2007)'nin Toplu Konut İdaresi verilerinden aktardığına göre, 1984-1991 yılları arasında toplam 8160 kooperatif iskân ruhsatı almıştır. Ayrıca, Toplu Konut İdaresi'nin desteği ile 1984-1999 yılları arasında kooperatiflerce 947.526, idarenin arsasında yapılanlar 43.131, belediyelerin arsasında yapılanlar 38.854 ve bireysel konut kredileri ile 100.590 konut yapılmıştır. Ancak yapılan bu konutlarda kentlerdeki konut gereksinimlerini karşılamakta yetersiz kalmış ve gecekondulaşmanın önüne istenilen düzeyde geçememiştir. Bu olumsuz gelişmelerin neticesinde, gecekondulu alanlarının kent içinde konum avantajına sahip olan bölümlerinde yık-yap türünden bir değişimi öneren imar planı kararlarıyla bir başka dönüşüm yaşanmış ve gecekondulu alanlarında “kentsel yenileşme” uygulamaları kişisel girişimler ve yap-sat işiyle uğraşan yapımcılar eliyle yaşama geçmiştir. Kentsel yenileşme uygulamaları, yık-yap yöntemiyle zamana yayılmış biçimde piyasa koşullarında parsel ölçeğinde gerçekleşirken, gecekondulu alanlarından planlı kent parçalarına geçiş ve dönüşüm örnekleri de yaşanmıştır. Bireysel olarak yaşanan bu değişimin bir benzeri 1990’lı yıllarda Ankara Dikmen Vadisi örneğinde olduğu gibi yerel yönetimlerin öncülüğünde, kamusal müdahalelerle daha geniş kapsamlı kentsel yenileşme uygulamalarını da beraberinde getirmiştir (Uyar 2009).

Bu dönemin özellikle ilk on yılı kentsel nüfusun hızlı artış gösterdiği bir süreçtir. İstanbul, Ankara, İzmir gibi kentlerin 3030 sayılı yasa gereği Büyükşehir statüsü kazanmasının da katkısıyla 1980-90 arası artış hızı binde 54,5 düzeylerine yükselmiştir. Dönemin ikinci on yılında bu hız azalmış olsa bile 2000 yılında Türkiye’nin kentli nüfusu 44 milyonu aşmış ve toplam nüfus içerisindeki oranı da %65 olmuştur. Ancak bu dönemde kentsel nüfusu arttıran en önemli unsurlar arasına sanayileşmeye ek olarak turizm ve terör olayları eklenmiştir (Işık 2005). 1980 sonrası özellikle Akdeniz bölgesinin batı kesimlerinde görülen kentsel nüfus artışında turizmin etkisi büyük olmuştur. Bu dönemde Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde ortaya çıkan ve zaman zaman şiddetlenen terör olaylarının da kentsel nüfusun artışında belirleyici etkisi bulunmaktadır. Bölgenin kırsal kesimlerinde güvenliğin sağlanamaması, bu alanlarda yaşayanların önemli bir kısmının kent merkezlerine göç etmelerine neden olmuştur. Bunun yanı sıra zorunlu göç olarak ifade edilecek sürecin de oldukça etkili olduğu görülmektedir. TMMOB İnsan Hakları Komisyonu raporunun verilerine göre (2003)

1990'ların başında yoğunlaşmış 1999 yılına kadar süren köy boşaltma ve zorla göç ettirme faaliyetleriyle 3700 yerleşim alanından üç milyondan fazla kişi kendi irade ve denetimleri dışında yaşam alanlarını terk etmişlerdir.

1980'li yıllar, Türkiye'nin her alanda kökten bir dönüşüm içerisine girdiği bir dönemdir. Bu dönemde kentleşme alanında yeni aktörlerin ortaya çıkmıştır. Neoliberal politikalar etkisinde ilerleyen bu süreç; refah devleti uygulamalarına son vermiş, sermayeye bağlı politikaları öne çıkarmıştır. Daha önce devletin eli nedeniyle kentsel rantlara yönelemeyen sermaye; küreselleşmenin etkisini arttırdığı, ülkelerin ve dolayısıyla kentlerin uluslararası arenada rekabet eden yapılara dönüştüğü 1980 yılı sonrasında kentsel alandaki kâr arama girişimlerini hızlandırmıştır (Şen 2008, Kurtuluş 2008). Yasal düzlemde bakıldığında ise bunun; 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanunu aktardığı açıktır. Bu kanunla gecekondu bölgelerinde imar ıslah planı yapma imkanı doğmuştur. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak verilmiştir (Genç 2008). Türkiye'nin kentleşmesinin bu dönemini "sermayenin kentleşmesi" olarak isimlendirmek mümkündür. Konutun verimli bir yatırım alanı olarak öne çıktığı bu dönemde neoliberal politikalar belirleyici etkiye sahiptir (Devecigil 2003). 24 Ocak kararları sermaye birikim süreçlerini ithal ikameci anlayıştan çıkararak sermayenin ikinci çevrimi lehine yeniden tanımlamıştır. Bu çerçevede sanayi yatırımlarından önemli ölçüde vazgeçilirken devlet teşvikiyle ikinci çevrime yönelik ilgi ve yatırım eğilimi güçlendirilmiştir. Bu değişimde büyük kentler devlet ve özel yatırımın ana hedefi haline gelmiştir. Daha önce ihmal edilmiş olan altyapı, ulaşım, konut gibi alanlar yatırımı çekerken orta ve büyük ölçekli sermaye grupları da kentsel alanda elde edilen rantlarının cazibesine kapılarak, 1990'lı yıllarda belirginleşen biçimde kentlere yönelmeye başlamışlardır (Şengül 2009). Büyük sermayenin gayrimenkulle ilgilenmeye başlaması ve büyük inşaat şirketlerinin faaliyetleri, mega kentlerdeki konut üretim biçimini de daha önce görülmemiş biçimlerde değiştirmiştir. Bu değişim yalnızca konut üretim biçimlerinin ve buna bağlı olarak kentsel mekanın değil, aynı zamanda kentlerin üst ve orta sınıflarının sosyal ve kültürel coğrafyasının da değişmesi demektir. Bu kesim kentlerin üst ve orta sınıfları, merkezinden uzaklaşarak, kendileri için kurulan, daha homojen, daha steril mekanlara

göçmek istemişlerdir. Bu durum yalnızca benzerleriyle bütünleşme değildi, daha yoğun olarak kendileri gibi olmayandan ayrışma, statü farkını aleni kılma girişimi sosyal ayrışmanın mekansal tezahürüdür. 1980'lerin sosyo-ekonomik düzeyi yüksek insanları, yurtdışında gördükleri yaşam ve konut biçimlerini Türkiye'de de kendileri için olanaklı kılmak istemekteydiler. Hızlı ekonomik değişim, kendisini, kentsel mekânda ve özellikle başta konut olmak üzere yaşam alanlarında da göstermeliydi. İnşaat firmalarının ve konutları pazarlayan reklamcılarının da müşterilere kişilere bu yönde şırınga ettikleri düzen, aynı ekonomik ve sosyal statüde olan kişilerin bir arada yaşamaları, komşuluk ilişkileri oluşturmaları yönünde olmuştur (Görgülü 2003). Bu aşamada, “kapalı/kapılı yerleşimler” i olarak da isimlendirilebilecek konut siteleri İstanbul kenti için örnek verilecek olursa, ağırlıklı olarak Avrupa yakasında Kemerburgaz, Zekeriyaköy, Bahçeköy, Bahçeşehir, Büyük Çekmece, Sarıyer, Kilyos; Anadolu yakasında ise Beykoz, Kartal, Tuzla gibi alanlarda yoğunlaşmış, kent içinde yaşamayı seçenler için ise hem ev hem de otel gibi kullanılabilen “Residence” lar giderek yaygınlaşmıştır (Görgülü 2003). Bursa için ise kentin batısında; Nilüfer ilçesinde yer alan bademli bölgesinde yoğunlaşma olduğu görülür.

Bu dönem, toplu konut yapımıyla ilgili bazı yasal düzenleme ve kurumsallaşma çabalarına da sahne olmuştur. 2,5 yıl yürürlükte kalacak olan 1981 tarihli 2487 sayılı Birinci Toplu Konut Kanunu bu dönemde çıkarılmıştır. Devletin ayırdığı kaynaklar yanında dar ve orta gelirli ailelerin tasarrufları ve bankalar sisteminin kredi imkânlarını bir araya getirerek, bu aileleri toplu konut yerleşme alanlarında konut sahibi yapmak amacıyla hazırlanan bu kanunda, hükümetin her yıl gider bütçesinin yüzde beşini konut yapımı için ayırması gerekli görülmüştür. Tuncay'a göre (2012) bu yasanın çıkarılmasıyla birlikte 1982 yılı konut kooperatifleri için bir umut yılı olmuşsa da umudun somutlaşması için 2. Toplu Konut Yasasını ve bütçe dışı kaynaklarla desteklenen yeni bir toplu konut fonunun kurulmasını beklemek gerekmiştir. Çünkü hükümet bütçesinden ayrılması beklenen meblağın bütçe imkânları içerisinde ayrılamaması ve kooperatiflerin örgütlenmesindeki gecikmeler kanunun uygulanmasını mümkün kılmamıştır (Özgür 1998). Ruşen Keleş (2004) bu nedenlere, özel konut kuruluşlarının hükümet üzerinde etkili olmaları ve inşaat piyasasındaki durgunluğun sürmesini de ekler. Birinci Toplu Konut Kanunundan beklenen işlevlerin yerine

getirilememesi ve kaldırılması, yerine 2985 Sayılı Toplu Konut Kanununun getirilmesine yol açmıştır. Yeni yasa 10 maddelik çerçeve yasa niteliğindedir ve eski yasanın ayrıntılı hükümleri yerine, sadece Toplu Konut Fonunun kuruluşu, kaynakları ve denetlenmesine ilişkin hükümler yer almaktadır. Bu kanunun amaçları arasında sayılan ülkenin koşullarına ve yapı gereçlerine uygun endüstriyel yapım tekniklerinin, araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemeler için bir Toplu Konut Fonunun kurulması dikkate değerdir. Toplu Konut Fonunun yönetimi 1984 tarih ve 2983 sayılı yasayla kurulan Toplu Konut Yönetimine verilmiştir.

Tuncay (2012) Türkiye’de konut kooperatifçiliğinin temelleri 1930’larda atılmış olmasına rağmen konut kooperatifçiliğinin gündelik hayatımıza yoğun olarak nüfuz etmesinin 1980’li yıllarda gerçekleştiğini belirtmektedir. Yukarıda belirtilen yasal düzenlemelerin de etkisiyle özellikle 1984’de kooperatiflerin ve kooperatif birliklerinin sayısında büyük artışlar yaşanmıştır. Örnek vermek gerekirse 1983’de 279 olan konut kooperatifi sayısı 1987’de 5201’e yükselmiştir. Bu süreçte neredeyse her mahallede bir kooperatif projesi uygulanmaya başlamış ve 1984-89 yılları arasında kooperatifler tarafından üretilen konutların oranı % 25-30’lar düzeyine yükselmiştir. (Kavruk 2012) 1980-90 dönemini konut kooperatifçiliğinin altın dönemi olarak ifade etmektedir. 1989’da Toplu Konut Fonunun darboğaza girmesiyle yaşanan kaynak sıkıntısı kooperatif sayılarındaki artışı yavaşlatmıştır. Aynı zamanda bu dönemde TOKİ’nin doğrudan konut üretimine başlaması da dikkat çekicidir. Kooperatiflerin konut üretimi içindeki payı 2000 yılına kadar önemli olmaya devam etmiştir. TOKİ kredilerinin kesilmiş olmasına rağmen kooperatiflerin gücünü belli ölçüde korumaya devam etmesinin nedeni, birlik ve merkez birlik biçiminde örgütlenmelerinden kaynaklanmaktadır (Aydın ve Yarar 2007). 1980-2000 arası kapsayan dönemde konut alanındaki gelişmeleri özetlemek gerekirse, daha çok 1980 öncesini tarif eden küçük ölçekli müteahhitlerin sektör içerisinde yer almaya devam ettiği görülürken, dönemin asıl belirleyici unsurlarının ülkedeki konut üretiminin yükünü önemli ölçüde çeken kooperatifler ve bu alana yeni giren büyük sermaye olduğu söylenebilir. Dönemin ilk on yılı kooperatifçiliğin geliştiği, ikinci on yılı ise büyük sermayenin etkisinin arttığı dilimlerdir. İlk yıllardan itibaren neoliberal politikaların hâkim olduğu dönemde kent hem kamusal hem de konut alanlarında sosyal ayrışma gözle görülür hale gelmiştir.

Ayrıca Toplu Konut İdaresi aracılığıyla sağlıklı alanlarda uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ile hemen hemen ülkenin her şehrinde sağlıklı yerleşim alanları oluşturulmaya çalışılmıştır. Dönem hakkında genel bir değerlendirme yapacak olursa şunlar söylenebilir; bu dönemde kentleşme kavramına farklı bir bakış açısıyla yaklaşılmıştır. İlk zamanlar sanayi devriminden dolayı yeteri kadar sermaye olmayışından gerekli önem verilmeyen kentleşme olgusuna gereken önem verilmeye başlanmıştır. Kentleşme sanayinin gölgesinde kalmaktan kurtulmuştur. Ayrıca bu dönemde kentleşmenin sadece fiziksel değil aynı zamanda sosyo-psikolojik bir yönünün bulunduğu da düşünülmüştür

2.5.5 2000 sonrası kentleşme politikaları

2000 ve sonrası kentleşme politikalarının temel amacı; “toplumun yaşam kalitesinin yükseldiği, kesintisiz ve istikrarlı büyüme sürecine girildiği, Avrupa Birliği üyeliği sürecindeki temel dönüşümlerin gerçekleştirildiği, dünya ile bütünleşmenin sağlandığı ve ülkemizin dünyada ve bölgesinde daha güçlü etkili ve saygın yer edindiği bir dönem olmaktır” (Yılmaz 2011). Kentleşme politikalarıyla ilgili planda göze çarpan ise bu plan döneminden itibaren kentleşme, imar ve kentleşme özel ihtisas komisyonlarının kurulmuş olmasıdır. Bu komisyonlar kentleşme sürecinin daha düzenli ve verimli yaşanması için çalışmaktadırlar.

Sekizinci beş yıllık kalkınma planını da kapsayan bu dönemde şehirleşme hızı her dönemde olduğu gibi bu dönemde de bir artış içerisindedir. Kentleşmenin büyük kentlerde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durumun düzenli ve dengeli bir kentleşme sürecinin yaşanmasını engellediği düşünülmüştür. Ülkemizde kentleşme, kent yoksulluğunun kır yoksulluğuna tercih edildiği bir süreç haline gelmiştir. Bu süreç sonunda ortaya çıkan işsizlik, altyapı, sağlık, eğitim, konut, asayiş ve ulaşım sorunları kentsel kuralların yok olmasına sebep olmuştur (Anonim, 2011).

Alınan önlem ve tedbirler (Anonim, 2011): “Kentsel altyapı geliştirilecek, kentlerin karakteristik kültür dokuları ve turistik özellikleri korunacaktır. Kentlerimizdeki sosyal ve teknik altyapı yatırımlarını gerçekleştiren kurum ve kuruluşlar arasında eşgüdüm

sağlanacaktır. OSB’ de orta büyüklükteki sanayi için arsalar üretilecektir. 4562 sayılı OSB Kanunu’nun işleyişini düzenlemeye yönelik gerekli mevzuat çalışması yapılacaktır.” 2000 sonrası bu dönemde yerleşme şehirleşme olgusu üzerine kent kültürü oluşturulurken milli kültürden taviz verilmemelidir. Uluslararası alanda önemli ticari ve mali merkezler oluşturulmalıdır. Böylelikle kentleşme olgusu ekonomik gelişmeyi de beraberinde sağlayacaktır. Kurumlar arasındaki eşgüdüm eksikliğinin sorunların çözülmesine engel olduğu belirtilmiştir. Bu durumun ortadan kaldırılması ve eş güdüm sağlanması amaçlanmıştır. Sanayileşmenin gelişmeyi tetiklemesini sağlamak için, organize sanayi bölgelerine araziler temin edilmesi kararı alınmıştır. Oluşturulan sanayi tesislerinden çıkacak atıkların geri dönüşümü ve çevreye zararı engellenmelidir. OSB’lerin işleyişiyle ilgili gerekli çalışmalar yapılarak sanayileşme etkisinden yararlanılması amaçlanmıştır (Anonim 2011)

Kalkınma planını da kapsayan 2000 sonrası kentleşme politikalarında konut sorununu çözmek amacıyla finansman destek sağlanması, böylece temiz, sağlıklı konutlar oluşturulması amaçlanmıştır. Arsa sunumu ile etkili ve verimli altyapı oluşturularak sorunların çözüleceği düşünülmüştür. Bunun yanında kaçak yapılaşma mücadele edilecek en önemli konut sorunu olarak görülmüştür. Plana göre konutlar oluşturulurken, doğal afetlerden zarar görülmemesi amacıyla yapı inşaat malzemelerinin sağlam olmasına dikkat edilmelidir. Yerel birimlerin konut sorunuyla ilgili çalışmaları arttırılmalı, ilgili kanunlar günümüz koşullarına göre yeniden düzenlenmelidir. Kentleşmeyle ilgili sorunların çözümünde yerel birimlere daha fazla görev yüklenmesi amaçlanmıştır. Böylelikle sorunlara kalıcı çözümler bulunacağı düşünülmüştür. Kat mülkiyeti konusuyla ilgili önlemler alınmış, belirli standartların dışına çıkılmaması amaçlanmıştır (Samsunlu 2007).

2001 yılındaki ekonomik krizi takip eden yıllarda, büyük konut açığı bulunan ülkemizde enflasyonun giderek düşmesi son yıllarda bankaların büyük bir çoğunluğunu konut kredisi vermeye yönlendirmiştir. Ayrıca faizlerin düşmesi nedeniyle 2004 yılından itibaren artan şekilde konut inşaatı ve konuta yatırım hızlanmıştır. Yeterince hazır konut arzı olmadığından talebi karşılayabilmek için özel teşebbüs tarafından 2005 yılında konut yapımına ağırlık verilmiştir. Bu konutların daha üst gelir grubuna yönelik

olduğu dikkati çekmiştir. (Samsunlu 2007). 2002 ve sonrasında ise kentleşme alanında ilklere imza atılmıştır. Türkiye tam manasıyla kentleşme evresine girmiş, hükümet bu konuda birçok yasa çıkarmış ve uygulamaya koymuştur. Nüfus artışının yanında kırdan kentlere göçler kentlerde konut ihtiyacını oldukça arttırmıştır. Şehirlerdeki bu hızlı kentleşmenin sonucunda gecekondulaşma, çevresel bozulma ve mevcut altyapının bozulması gibi sorunlarla karşılaşmıştır.¹

İlk olarak bununla ilgili 2005 yılında, “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” ortaya çıkmıştır. Tasarı özetle kentin eskiyen dokularını ve yerleşim alanlarını nitelikli kentsel mekânlara dönüştürmeyi, tarihi ve kültürel dokunun ise koruma kullanma dengesi içerisinde yenilenecek kullanılmasını hedeflemektedir. Ancak daha sonrasında, tasarı kapsamında dönüşüm alanlarının tespiti ile ilgili belirsizlikler nedeniyle tasarı odağını tarihi ve kültürel varlıklarının yoğun olarak bulunduğu kentsel bölgelere çevirmiştir. Bu kapsamda “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı” tanımı yerine “dönüşüm alanı” tanımı yapılmış ve tasarının adı “Eskiyen Kent Dokularının Korunması ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” olarak değiştirilmiştir (Yenice 2014).

2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında belediyelere kentsel dönüşüm ile ilgili ilk kez yetki verilmiştir. Bu yasanın 73 sayılı maddesi şu şekilde ifade edilmiştir: “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.” şeklinde kentsel dönüşüm alanı ilan edebilme koşulları tanımlanmıştır. Bu kanun ile Belediyelere kentsel dönüşüm projeleri hazırlayıp, uygulayabilme, özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırabilme yetkisi tanınmıştır. Belediye Kanunu’nun 73. maddesinin 3. fıkrasından yola çıkarak büyükşehir belediyelerinin de, konut, sanayi ve ticaret alanları oluşturmak; teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak; eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore

¹<http://www.cushmanwakefield.com>, 2014, Kentsel Dönüşüm Araştırma Raporu- Türkiye, Cushman & Wakefield Araştırma Yayını

etmek; kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak ve deprem riskine karşı önlemler almak amaçları doğrultusunda kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri üretebileceğini söylemek yanlış olmayacaktır. Üstün'ün ifade ettiği gibi, 5393 sayılı kanunda da belirtilen “kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde tüm belediyelerin yetkili olması amaç edinilmiş olmasına rağmen, doğabilecek yetki sorunlarına ilişkin herhangi bir düzenleme getirilmemiş” (Üstün 2009) olması, ilçe belediyeleri ile büyükşehir belediyesi arasında yetki karmaşası oluşmasını ve anlaşmazlık çıkmasını olası kılmaktadır. Aynı zamanda kanun birden fazla ilçe sınırları dâhilinde bulunan dönüşüm ihtiyacına sahip alanlara ilişkin de ortak proje geliştirebileceğini söylemesine rağmen, kesin ifadeye sahip bir görev ve yetki tanımı getirmemiş olması, yukarıda bahsedilen sorunları doğurabilecektir. Fakat daha önce ifade edildiği gibi kanunun ruhunda mevcut olan, görev ve yetki alanlarının net olarak belirlenmemesi durumu, Büyükşehir Belediyesi Kanununda varlığını devam ettirmiş ve ilgili “maddelerdeki yetkileri kullanmak” ifadesiyle kendisini göstermiştir. 6360 sayılı kanunla yapılan düzenlemeyle, sınırları il mülki sınırları ile çerçevelenen büyükşehir belediyeleri, il genelinin yönetimiyle yetkili hale getirilmiştir. Bu duruma göre, görev ve yetki konusunda belirsizlik görünmese de, net tanımlamalar yapılmaması tartışmalara neden olabilmekte ve idarenin takdir hakkını genişletmektedir. Ancak daha sonrasında, 2011 yılında çıkarılan 648 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair kanun Hükmünde Kararname” kapsamında belediyelere kentsel dönüşüm alanı ilan etme ve bu alanlarda proje yapma ile ilgili tanınan yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na devredilmiştir.

Kentsel dönüşüm basın gündeminde sıkça karşılaştığımız kavramlardan biri depremdir. Ülkemiz dünyanın aktif deprem kuşaklarından biri olan Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerinde yer alır. Ülkemizin yüz ölçümünün % 42'si birinci derece deprem kuşağı üzerindedir. 20. yy'ın başlarından beri yapılan istatistiki çalışmalar Türkiye'de yaklaşık olarak her iki yılda bir yıkıcı deprem, her üç yılda bir de pek çok yıkıcı deprem olduğunu göstermektedir. Bu durum Türkiye'de kaçınılmaz bir doğal afet olduğunu ortaya koymaktadır. 17 Ağustos 1999'da İzmit'te, 12 Kasım 1999'da Düzce'de, 23 Ekim 2011'de Van'da yaşanan depremlerin ardından oluşan dayanıksız yapı stokunun tasfiyesi

gereksinimi ortaya çıkmıştır. Acı tecrübelerle fark edilen deprem gerçeği, kentsel yenilenmenin bir zorunluluk olduğunu gözler önüne sermiştir. Zira sağlıksız yapı stoklarının deprem öncesinden tespit edilerek bertaraf edilmesi olası bir depremde can ve mal kayıplarını en aza indirecektir. Ülkemizin çok büyük bir kısmının birinci derece deprem alanında bulunması durumun daha ciddiyetle ele alınmasını zorunlu kılmaktadır (Görgülü 2003) Ancak, sermaye birikim kaygısıyla bu alanlardan uzak durmuştur. Siyasal erk düzenleyici ve uygulayıcı gücünü kullanarak, 31.05.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olan 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”u hazırlamıştır. Kentsel dönüşüm ile ilgili en önemli yasal düzenlemelerden biri olan 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun” kapsamında riskli alanlarda kentsel dönüşüm ile ilgili tüm yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na verilmiştir. Ayrıca büyükşehirler için Büyükşehir Belediyeleri; Büyükşehirler dışındaki belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler, bu sınırlar dışında İl özel idareleri; Bakanlık tarafından yetki verilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleri ile TOKİ 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılacak dönüşümlerde yetkili kılınan idareler olmuşlardır (Çolak 2012). Ayrıca bu kanuna kapsamında kentsel dönüşüm için $\frac{2}{3}$ hak sahibinin imzası olması kentsel dönüşüm için yeterli sayıdır. Sözleşmeyi imzalamayan $\frac{1}{3}$ kesimin payları diğer hak sahiplerine teklif edilir ve satılamaması durumunda kamulaştırılabilir.

Bu yasayla yalnızca kentler değil kırsalda planlı olarak mekânsal dönüşüme açılmıştır. Yani, mekânsal dönüşüm kentlere özgü olmaktan çıkmış, ülke genelinde uygulanmaya konulan bir planlamaya dönüşmüştür. Böylece, siyasal erk ulusal sınırlar içinde mekânı bir bütün olarak ele almış ve dönüştürmeye yönelmiştir. Ayrıca, yasayla, siyasal erk, afet riski taşıyan bölgelerdeki, gecekondular alanlarındaki ve ruhsatlı lakin dayanıksız durumdaki (eskimiş ya da ilk yapımda çürük yapılmış konutlar) yapı stoklarının tasfiyesine yönelmiş ve bu tasfiye sürecinde 'kentsel yenileme' ve 'imar-ıslah' gibi yıkıp yapmaya dayalı planlı kentsel dönüşüm yöntemlerini benimsemiştir. Burada siyasal erkin temel yaklaşımı, belli bir mekânı ya da o mekândaki konutları dönüştürerek toplumsal yapı da bir dönüşümün yapılabileceği olmuştur. Böylece yasayla, mekânsal dönüşümle toplumsal eşitsizlikler giderilmeye çalışılırken, sermayenin önündeki engellerde kaldırılmıştır.

1999 tarihine kadar yapılan yapılar depreme dayanıklı güvenilir yapılar değildi. Bu tarihten sonra yapılan yapılarda deprem dayanıklılığına dikkat edilmiştir fakat 2012 yılında çıkan 6306 sayılı yasa ile yapıların depreme olan dayanıklılığının arttırılması zorunlu hale getirilmiştir. Yaşanan deprem felaketleri sonrasında yapı denetiminin önemi daha da iyi anlaşılmış ve yapı Denetim Sistemi, Zorunlu Deprem Sigortası uygulamalarına geçilmiştir.

Kentleşme geleneğimize hakim olan rant eksenli mekan olgusu ve buna paralel olarak yapı(a)mayan denetimler, afetler yönünden tehlike içeren “riskli yapı” olgusunu meydana getirmiştir. Türkiye genelinde bulunan yaklaşık 19 milyon konutun afet riski taşıyan ya da afet riski altındaki alanlardaki mevcudu yaklaşık olarak 6.5 milyon iken, yalnızca küçük bir kısmı 6306 sayılı kanun kapsamında dönüşüme tabi tutulabilmiştir. Verilen bilginin ışığında görülmektedir ki, mevcut yapı stokumuz olası afetler karşısında korumasız durumda bulunmakta ve bunlara yönelik bir dönüşüm gerekliliği önümüzde durmaktadır. Kanunun genel gerekçesi, öncelikli olarak herkesin sağlıklı, dengeli ve güvenli bir çevrede yaşama hakkına sahip olduğunu hükme bağlayan T.C. Anayasası’nın 56. maddesiyle konuya giriş yapmaktadır. Sağlıklı ve güvenli çevreyi kapsayan önemli unsurlardan bir tanesi ise, sosyal donatı alanlarıyla, yeterli altyapı ve üstyapı tesisleriyle, yeterli yeşil alanı ve su kaynaklarıyla bütünleşmiş konutlardır. Konut faktörü, İktisadi İşbirliği ve Gelişme Teşkilatı (OECD) tarafından yapılan ve ülkelerin refah seviyelerini ölçen “daha iyi yaşam endeksinde”, yaşam kalitesini ve maddi koşulları ele alan 11 ölçü biriminden bir tanesini oluşturmaktadır. 335. Türkiye İstatistik Kurumu’nun kentlerdeki yaşamı farklı boyutlarıyla ele aldığı “illerde yaşam endeksi” de, insanların daha iyi yaşam koşullarına sahip olmalarının önemli koşullarından ve hedeflerinden bir tanesi olarak konut boyutunu ele almaktadır. (Akin 2007).

Türkiye’de yaşanan deprem tehlikesinin yanı sıra hızla artan nüfus ile köyden kentlere yapılan göçün kaçak yapılaşmayı arttırması kentsel dönüşümün gerekliliği ortaya çıkmıştır. Sanayileşmeyle birlikte hızlı nüfus artışı, kırsal alanlardan metropoliten kentlere doğru büyük bir göçe ve bunun sonucunda Türkiye’de kentleşme oranlarında

önemli artışa neden olmuştur. 2010 yılında kentsel nüfus artış hızının binde 69,6 olduğu görülmekte, 2030 da ise tahmini kentsel nüfus artış hızının 77,7 olacağı düşünülmektedir. Bu dönemde kentleşmeye farklı bir açıdan bakılmış, kentleşmenin sanayileşmenin ve kalkınmanın doğal bir sonucu olduğu düşünülmüştür. Bu sebepten dolayı kentleşmenin ekonomik gelişmeye katkısının olacağı düşünülerek, kentleşme en iyi şekilde idare edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca bu dönemde kırlardan kentlere yaşanan göçlerin yanı sıra, kentler arasında da göçler yaşanmaya başlanmıştır (Keleş 2004).

Çizelge 2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Yasal Süreci, Amacı ve Sonuçları

YIL	KANUNUN ADI	AMACI	SONUÇLARI
1980 öncesi	Gecekondulara İmar Affı	Gecekonduların Yasallaşması	1983 Kamulaştırma Yasası
1983	Kamulaştırma Yasası	Gecekonduların Yasallaşması	Gecekonduların çok katlı yapılara dönüşerek apartmanlaşması. Kent içinde ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalarla yaşam kalitesinde düşüş (Ataöv&Osmay, 2007).
1984	2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun		Gecekondu alanlarında imar ve ıslah planı yapılmasının önü açılmıştır. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm uygulamaları yasallaşmıştır (Genç, 2008)

Çizelge 2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümü Yasal Süreci, Amacı ve Sonuçları

YIL	KANUNUN ADI	AMACI	SONUÇLARI
1985	3194 Sayılı İmar Yasası	İmar planlarını yapma, uygulama yetkisi belediye sınırlarında belediyelere; belediye sınırları dışında valiliklere verilmiştir (Köktürk 2007)	
2005	5393 Sayılı Belediye Kanunu (73. madde)	İlk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir (Uzun 2006).	
2005	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Dönüşüm alanlarının belirlenmesi il özel idarelerinde il genel meclisinin; belediyelerde belediye meclisinin salt çoğunluk kararına bağlanmıştır	Toplu Konut İdare’sinin ortak veya tek başına uygulama yapabileceğine yönelik yasal zemin hazırlanmıştır (Yenice 2014).
2012	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	Afet riski taşıyan alanların dönüşümü hedeflenmiştir.	Gecekondu alanları ve dayanıksız yapılar kentsel dönüşüm ve imar-ıslah amacı ile tasfiye edilip yıkıp yapmaya yönelik yöntemler benimsenmiştir

2.6. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Örnekleri

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan, kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ele alındığında ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projelerini ülkemizde iki ayrı önemli dönemde incelemek gerekmektedir: 1980-2000 ve 2000 sonrası dönem.

- 1980-2000 dönemi, büyük dönüşüm;

Büyük ve bazı orta ölçekli kentlerimizde oluşan gecekondu alanlarının dönüşümüne yönelik uygulamaların yapıldığı ve planlamaların merkezden yerel devredildiği, Toplu Konut Fonunun kurulması ile yeni kent parçalarının, kıyılarımızda da yazlıkların oluşmaya başladığı dönemdir. Kentin sunduğu fırsat ve olanaklardan kentte yaşayan kişilerin eşit, dengeli ve ihtiyaçları oranında faydalanması kentsel yaşamın göstergelerindedir (İnce 2006).

1980’lerden sonra küreselleşmenin etkisiyle birikim, yatırım ile üretim biçimlerindeki değişme ve sanayileşme, kentlerin gerek sosyal gerekse mekânsal açıdan, önemli değişimler geçirmesine neden olmuştur. Bu değişimlere paralel olarak, planlama da yeniden bir sorgulanma ve değişim süreci yaşamıştır. Planlamanın kavramsal yapısındaki değişim, beraberinde uygulama alanları ve araçlarında da değişiklikleri gündeme getirmiştir. Kentsel dönüşüm de, planlamanın tarihsel süreci içinde farklı yaklaşımlar geliştirmesi sonucu ortaya çıkmış, kentlerin yeniden yapılandırılmasında kullanılan uygulama araçlarından biridir (İnce 2006).

1980’de başlayan ve 2000 yılı sonrası hız kazanan dışa açık, küreselleşme sürecinin bir parçası olan ekonomik büyüme anlayışının bir yansıması olarak kentsel mekândaki alanların arsa değerlerinde değişimler gerçekleşmiş, bunun sonucu olarak da kimi kentsel alanların ekonomik değerleri artarken kimi alanlarda da terk edilme ve köhneme süreçleri hızlanmıştır. Bu durum toplumdaki farklı kesimler arasında da bir hareketliliğe neden olmuş ve değeri yükselen alanlara üst gelir grupları yerleşirken, bu sınıfın terk

ettiği kentsel alanlara ise alt gelir grupları yerleşmiştir. Bu olgu, küreselleşmenin kentin yaşadığı sosyal sorunlar yoluyla kent mekânına somut olarak indirgenmesi anlamına gelmektedir (Özden 2008). Ülkemiz kentleşme sürecini, gelişmelerini sanayileşmeleri sonrasında zamana yayarak gerçekleştiren ülkeler gibi değil, aksine gelişmekte olan pek çok ülke gibi kısa bir zaman içerisinde gerçekleştirmek durumunda kalmıştır (Tekşen 2003).

- 2000-günümüz dönemi, afet riskli dönüşüm;

Türkiye üzerinde bulunduğu jeolojik konumu gereği tektonik, sismik, topoğrafik ve iklimsel olaylar sonucu meydana gelen afetlerle sıklıkla yüz yüze kalan bir ülkedir. Bu afetler kimi zaman su baskını, sel, çığ, heyelan olduğu gibi en yaygın ve hasar verici etkisi bakımından en önemlisi depremdir. Ülkemizde 1999'da yaşanan Marmara Depremi ve 2011'de yaşanan Van Depremi ile kentlerimizin acil bir şekilde riskli yapılardan güvenli yaşam alanlarına dönüşmesi zorunluluğu doğmuştur. 1999 Depremlerinde ülkenin uğradığı ağır can ve mal yitkilerinde yanlış kentleşme ve yapılaşma politikalarının çok büyük payı olduğu açıkça anlaşılmıştır (Keleş 2012).

Sonuç olarak kentsel dönüşüm için ülkemizde özellikle sanayileşme sonrası ilk adım atılmıştır denebilir. Ancak zirve noktası 1999 depremi ve bizden götördükleridir. 1980'li yıllardan 1999 yılına kadar rant, denetimsizlik, vb. sebepler ile yavaş yavaş devam eden kentsel dönüşüm, bu sebepler yüzünden yapılan denetimsiz binaların sitelerin kaçak yapıların, yolların 1999 depremi ile yıkılmasında ve yüzbinlerce insanın hayatını kaybetmesinden sonra değişmiş yerini daha dikkatli ve temkinli, denetim içinde, teşvik eden ancak yeni yasalar ile ciddi yaptırımlar yükleyen devletin direk elini uzattığı öncelikli plan halini almıştır.

2.6.1. 1980-2000 dönemi

1980'li yıllar, Türkiye için dönüm noktası olmuştur. Neoliberal politikalar, küreselleşmenin artması sebebiyle sermayeye bağlı politikalar ön plana çıkmıştır. (Şen 2008). İmar ıslah planı yapılması kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasına olanak

verilmiştir. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaya başlanmıştır. Ülkemizde yapılan ilk örneği; 1999'da ve devam eden yıllarda birinci etap, ikinci etap, üçüncü etap olarak tamamlanan, Ankara'da Dikmen Vadisi Kentsel Gelişim Projesidir. Bu şekilde çarpık yapılaşma yerine, kamu kaynaklarından değil de kendi kendine finans yöntemiyle bir kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir.

- **Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi**

Türkiye'de kapsamı ve amacı açısından büyük bir öneme sahip ilk kentsel dönüşüm projesi olan Dikmen Vadisi Projesi, gecekondu alanlarının dönüşümü için örnek proje olması amaçlanmış fakat hedeflenen iyileştirme gerçekleşmemiştir. Dikmen Vadisi Projesi'nin alt projesinden biri olan Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi Ankara'da kültür ve rekreasyon sisteminin önemli bir unsuru olan, Ayrancı-Çankaya arasında yer alan bir vadiye yapılması planlanmıştır. Ağustos 1990'da projenin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları kabul edilmiş, diğer alt projesi olan Dikmen 2. Faz Yönetmeliği Planı ise Nisan 1992'de kabul edilmiştir (Dündar 1997). Dikmen Vadisi Projesi'nde, vadinin problemleri ve topografyası göz önünde bulundurularak ekolojik dengeyi sağlamayı hedefleyen bir tasarım yapılmıştır. Vadinin alt kısmı yaklaşık 300 metre genişliğe ve %5 eğime vadinin yamaçları ise yaklaşık %25 eğime sahiptir. Bu proje kapsamında, rekreasyon alanları az olan Ankara'nın yeşil alanlarını arttırmak, hava sirkülasyonuna imkan veren ve ekolojik dengeye katkı sağlayan yeşil bir koridor oluşturmak, kente hizmet edecek ticari fonksiyonları da barındıran sosyal-kültürel bir tesis sunmak, vadiye yaşayanlara modern konutlar sağlamak hedeflenmiştir. Projenin hedeflerinden bir diğeri ise, kamu ve özel sektör iş birliğini sağlamaktır. Bunun için, projenin büyük miktarda yatırım getirmesinin özel sektör açısından teşvik edici olması avantajı kullanılarak, yerel yönetimlerin yatırımlarına fizibilite ve geri ödemelerine imkân oluşturulmaya çalışılmıştır (Dündar 1997).

Dikmen Vadisi Projesi toplamda 5 etaptan oluşmaktadır. Projenin 1. Etapı 201.500 m² inşaat alanı ile 2000 yılında tamamlanmış, 408 adet gecekondu yıkılmıştır. Hak sahiplerine 404 adet görece düşük kalitede inşa edilmiş 80 m² konut tahsis edilmiştir. Tapulu gayrimenkul sahiplerinin taşınmazlarına karşılık konut verilmemiş, taşınmaz

karşılığı kamulaştırma bedeli ödenmiştir (Göksu 2006). Ayrıca, hak sahipleri için yapılan konutların yanı sıra projenin finansmanına katkı sağlamak için “Kültür Köprüsü” adı verilen 26 katlı lüks yapıda 219 konut ve 60 ticari birim önerilmiştir (Göksu, 2006). Dikmen Vadisi 1. Etap projesi kapsamında 2,264 konut, 68 dükkân, konferans ve sergi salonu, 2 yüzme havuzu, 2 spor merkezi, 2 güzellik salonu inşa edilmiştir (Avcı, 2013). Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi 2. Etap 385.000 m² inşaat alanına sahiptir, 810 adet gece kondu yıkılmış, 810 adedi mülk sahiplerinin, 244 adedi finansman konutu olmak üzere toplam 1054 adet konut inşa edilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2016). Dikmen Vadisi 1. ve 2. Etaplarda 387 500 m² toplam alanın 31 400 metrekaresi gölet alanı olarak tasarlanmıştır (Avcı 2013). Dikmen Vadisi 3. etapta ise tamamı rekreasyon alanlarından oluşmaktadır. 3. Etap içerisinde çocuk köyü, cami, havuz, kafe, sera, çelik köprü ve çağdaş konutlar bulunmaktadır. 3. Etap çalışmaları Mart 2006 yılında başlamıştır. Bu etabın iki sene içinde bitirilmesi hedeflenmiştir. Toplamda 175.417 m² alan kamulaştırılmış, 384 adet gecekondu yıkılmıştır, proje alanına inşa edilen toplam 1132 adet konutun 303 adedi hak sahiplerine kura ile teslim edilmiştir (Ankara Büyükşehir Belediyesi Özel Projeler ve Dönüşüm Dairesi Başkanlığı, 2016). 3. Etap kapsamında Vadinin Hoşdere tarafında yer alacak 100 dairelik 5 bloktan oluşan Park Vadi Çankaya Evleri ve Dikmen etrafında inşa edilecek olan Park Vadi Teras Evleri ile toplam 1120 konut inşa edilmesi planlanmaktadır (Avcı 2013).



Şekil 2.2. Dönüşüm öncesi Dikmen Vadisi projesi (<https://www.insaatderyasi.com>)



Şekil 2.3. Dönüşüm sonrası Dikmen Vadisi (<http://gayrimenkulnetwork.net>)

Projenin 4. ve 5. etap için belediye kararı alınmış, planlar hazırlanmış ve hatta kamulaştırmaların önemli kısmı yapılmıştır. Fakat Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi, 15 Mayıs 2009 tarihinde aldığı bir kararla “Dikmen Vadisi 4. ve 5. etap kentsel dönüşüm projesini iptal etmiştir. Öte yandan Belediye Meclisi’nin aynı tarihli, 1213 ve 1214 sayılı kararları ile de, anılan proje kapsamındaki ilgili planlar ve bağlı sıralı işlemlerin tümü hakkında da iptal kararları tesis edilmiştir.



Şekil 2.4. Dönüşüm sonrası Dikmen Vadisi projesi (<http://gayrimenkulnetwork.net>)

Dikmen Vadisi Projesinde doğal çevre dikkate alınmamış, yüksek konut binaları ve ticari fonksiyonlar ön plana çıkmıştır. Vadi sakinlerinin sosyo-ekonomik durumları ve kültürel yapıları yok sayılmış, haliyle Vadi’ de yaşayan insanlar yeni yaşam alanlarına adapte olamamış, yaşadıkları alanı terk etmek zorunda kalmışlardır. Yaşanılan bu mekânsal dışlanma ile bölgede yaşayan nüfus kentteki diğer gece kondu alanlarına kaymaya başlamıştır. Bölgeyi terk eden eski nüfusun yerine yeni kullanıcılar gelmiş fakat kültürel, ekonomik ve sosyal yönden eski ve yeni malikler arasında uyum sağlanamamış, kutuplaşmalar olmuştur. İlerleyen yıllarda hak sahibi insanların büyük

çoğunluğunun uyum sorunu sebebiyle konutlarını satarak Sincan gibi ilçelere yerleştiği bilinmektedir. Dönüşüm sosyolojik olarak bölgenin soylulaştırılması ve eski kullanıcıların mekânsal dışlanmaya maruz kalmasıyla sonuçlanmıştır. Kent ekolojisi açısından dengeyi sağlamayı amaçlayan proje tamamlandığında vadinin tabiatı tamamen yok edilmiş, geçmişe ait bir iz bırakılmayarak doğal olmayan bir ortam oluşturulmuştur. En nihayetinde proje ekonomik, sosyal ve fiziki hedeflerinden tamamen uzaklaşmış ranta hizmet eden bir gayrimenkul projesine dönüşmüştür (Güngör 2012).

2.6.2. 2000 sonrası dönem

1999 depreminden sonra kentlerde yapıların depreme dayanıklı güvenilir yapılar olmadığı görülmüştür. Uslu ve Uzun (2014)' a göre ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı 1999 Marmara depreminden sonra ortaya çıkmıştır. Deprem sonrasında yapılarda sağlamlığa daha çok önem verilmiştir. Ülkemizdeki kaçak yapılaşma, niteliksiz yapı stokunun varlığı ve başta deprem olmak üzere değişik nedenlerle bunlardan kurtulma gerekliliği kentsel dönüşüm fikrini öne çıkarmaktadır. Ülkemizde özellikle, son olarak Marmara depreminden sonra ortaya çıkan bilanço, kentlerimizin hızla dönüşüm ile yeni yerleşimlere yönelik proje ve uygulamalara ihtiyacı olduğunu ortaya koymaktadır. Bunun için yurt dışında Deprem Master Planları hazırlanmış ve uygulamaya konulmuştur. Ülkemizde ise Marmara ve düzce depreminden sonra ilk olarak Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta doğu Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi ile birlikte İstanbul Deprem Master Planı hazırlanmıştır. Sonuç Olarak ise Sanayileşmenin, kentleşmenin ve gecekondulaşmanın artmasıyla ayrıca doğal afetler sonucunda kentler çöküntü alanı haline gelmiştir. Buna ilaveten Türkiye'nin deprem risk bölgesinde olması kentsel dönüşümün gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. 1999 Marmara-Düzce ve 2011 Van depreminden sonra 2012 yılında çıkan 6306 sayılı yasa ile yapıların depreme olan dayanıklılığının artırılması zorunlu hale getirilmiştir.

1999 depremi sonrası yaşanan hadiseler neticesinde düzenlenen yeni yasalar kentsel dönüşüm sürecinde önemli rol almıştır. Devlet kendi makamlarını yetkililerini kentsel dönüşümün yapılması ve teşviki konusunda yönlendirmiştir. Aynı süreç içerisinde 2000

den sonra gelişen teknoloji, siyasi koşullar, küreselleşen dünya neticesinde özellikle sosyo-ekonomik açıdan her kentin modernize edilmesi çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi çabası içine girilmiştir. Örneğin Fikirtepe, Eryaman vb. bölgeler ile diğer kentler teşvik edilmiş her geçen gün gelişen teknoloji ve yeni dünya standartlarında gelişmiş bir ülke olma gayreti içinde olan Türkiye kentsel dönüşüm üzerine yasal düzenlemeler ve sorunları çözme sürecinde çalışmalar yapmaya devam etmektedir.

- **Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi**

Fikirtepe, İstanbul'un Anadolu yakasında, Kadıköy ilçesinde yer almaktadır. Fikirtepede 1950'lere kadar yerleşme alanı olarak gelişmemiş, 1960'lı yıllarda yoğun göç sebebiyle, nüfusu artmıştır. 1980'li yıllarda Fikirtepe 3 mahalleden oluşan bir semt olmuştur.



Şekil 2.5. Fikirtepe Semti ve mahalleleri (Aruç 2016)

Fikirtepe bölgesi özel proje alanı olarak ilan edildiğinde imar hakkı 4,14 olarak ilan edilmiştir. Bu kadar yüksek verilmiş imar planı hem müteahhitler için hem de hak sahiplerinin ilgisini çekmiştir. Böylece arsa sahipleri arsa karşılığında lüks daireler sahip olacak, müteahhit firmalar ise yüksek imar nedeniyle daha fazla daireye sahip

olacaklardı. Ancak bütün arsa sahiplerinin aynı anlaşma metnine tabi olması nedeniyle büyük parsel sahipleri arsa karşılığında 3 ve hatta 4 daire sahibi olabiliyor iken, çok küçük parsel sahipleri yapılacak olan projeden hiçbir pay bile alamayabiliyordu. Bu durum sonucunda sözleşme metnine imza atmayı reddeden arsa sahipleri müteahhitlerle sözleşme süresinin uzamasına neden oluyordu. Sözleşme sürecini negatif etkileyen bir diğer konu ise müteahhitlere karşı arsa sahiplerinin güvensizlikleri olmuştur. Güvensizlik sorununun ortaya çıkmasını sebebi müteahhitlerle zamanla yakın ilişkiler içerisine girmiş bazı arsa sahipleri olmuştur. Ve zamanla arsa sahipleri arasındaki anlaşmazlıklar nedeniyle birlik olunamaması ve beraber hareket edilmemesi bu sorunların temelini oluşturuyordu (Parmaksızoğlu 2017). 2013 yılında Fikirtepe projesi askıya alınmıştır. Askıya alınma sonrasında bölge riskli alan olarak ilan edilmiş ve bunun sonucu olarak imar hakkı 4.14' ten 3.80 – 4 aralığına düşürülmüştür. 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” kanun ile kentsel dönüşümün başlaması için zorunlu olan arsa sahiplerinin %100 onayı gerekli olmadan 2/3'lük kısmın onayıyla kentsel dönüşümü mümkün kılmış ve bunun sonucunda imza atmayı kabul etmemenin sonucu çoğunluk sağlandığı durumda kamulaştırma riski ortaya çıkmıştır. Sonuç olarak sözleşmeyi kabul etmek artık bir seçenek değil zorunluluk haline gelmiştir (Parmaksızoğlu 2017). Fikirtepe bölgesinde “Özel İmar Planı” kapsamında tüm binaların aynı gözükmemesi ve kentsel silüetin korunması için kademeli imar artışı izin verilmiştir. Bununla birlikte, bölgenin bazı adalarında imar hakkı 2 olurken bazılarının da ise 3 olabiliyor ama en fazla imar hakkı 4 olarak belirlenmiştir ve yeni imar planına göre yapıların yüksekliği en fazla 80 metre olarak belirlenmiştir. Ayrıca, kanun ile müteahhit firmalarına kentsel dönüşüm alanlarında vergi ve harçlar için uygulanan %1 KDV oranından yararlanma hakkı tanınmıştır (Karaman 2013).

Ancak plan notlarında ardı ardına gerçekleştirilen bu değişiklikler;

- Müteahhit ve arsa sahiplerinin anlaşmış oldukları oranların yapılabilir seviyeden çıkmasına ve arsa sahipleri ile anlaşmaların zorlaşmasına,
- Müteahhit firmaların arsa sahiplerinin beklentilerine cevap verememesine,
- İmza süreçlerinin uzamasına sebep olmuştur.

6303 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanlar” kanunu, arsa sahipleriyle $\frac{2}{3}$ ile anlaşma sağlanmasını yeterli kılmasına rağmen pratikte bu kural uygulanamıyordu. Buna örnek olarak 2014 yılında 31 dönümlük arazide bütün hak sahipleriyle anlaşma yapılmasına rağmen adanın tam ortasında bulunan tek bir binanın sahibiyle uzun süre (25 ay) anlaşma sağlanamamıştır. Fikirtepe kentsel dönüşüm alanında sözleşmeyi imzalamayan hak sahibinin evinin bulunduğu yapı adasının fotoğrafı verilmektedir. Kanuna göre kentsel dönüşüm için $\frac{2}{3}$ hak sahibinin imzası olması durumunda sözleşmeyi imzalamayan $\frac{1}{3}$ kesimin payları diğer hak sahiplerine teklif edilmesi ve satılamaması durumunda kamulaştırılması gerekirken bu süreç uygulanamıyordu ve bu durumdan hem müteahhit firma hem de diğer hak sahipleri şikayetçi idi (Tabak 2014).

Mayıs 2014 tarihinde Fikirtepe bölgesinde hak sahipleriyle 3 yıl süren anlaşma sürecinde başarıyla sonuçlanmamış adalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından acele kamulaştırma uygulanacağına dair karar açıklanmıştır. Bunu ilk olarak $\frac{2}{3}$ anlaşma oranına sahip olunmasına rağmen kentsel dönüşüme başlayamayan ve diğer hak sahiplerine iadeli taahhütlü tebligat göndererek Vartaş Yapı uygulamaya geçirmiştir. Hak sahiplerine 15 gün tanınan süre ve itiraz kabul edilmeyen dava sonucunda Fikirtepe kentsel dönüşüm bölgesinde ilk kamulaştırma gerçekleşmiştir (Tabak 2014).

Anlaşmayı kabul etmeyen 2 hak sahibinden biri 3 metrekarelik alana karşılık olarak 1 milyon TL ve diğer hak sahibi ise 257 metrekarelik alana karşılık 8 adet daire talep etmekteydi. Ancak kamulaştırma karar sonucunda metrekare fiyatı 9 bin lira olarak belirlenmiş ve bunun sonucunda 3 metrekarelik alan karşılığında 27 bin TL ve 257 metrekarelik alan karşılığında 2.3 milyon TL ödenmesine ve ödemelerin taksitle gerçekleşmesine karar verilmiştir.

Fikirtepe kentsel dönüşüm alanına verilen yüksek imar hakkı nedeniyle bölge hak sahiplerinin ilgisini çekmiş ve daha fazla pay elde etmek amacıyla beklemelerine ve hak sahipleri ile anlaşma süreleri uzamasına sebep olmuştur. Bölgede uzun yıllar süren komşuluk ilişkileri sadece bireysel elde edilecek kar nedeniyle bozulmaya başlamış ve ortak fayda ve çıkarlar göz ardı edilmeye başlanmıştır. Sonuç olarak, sosyal bağlar zayıflamış mahallede bulunan dernekler bile görüş ayrılıkları nedeniyle karşı karşıya

gelmişlerdir. Uzun yıllardır burada yaşayan kentsel dönüşüm nedeniyle evlerini terk etmek ve başka bölgelerde kiraya çıkmak zorunda kalmışlardır. Yapılan çalışmalar sonucunda, bölgede bulunan hak sahiplerinin %88'inin kentsel dönüşüm sonrasında eski mahallelerine dönmeyeceklerini belirtmektedirler (Anonim 2019).



Şekil 2.6. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi (<https://3dkonut.com/fikirtepe-kentsel-donusum-projeleri/listesi>)

Fikirtepe kentsel dönüşüm sürecinde bir diğer tartışma konusu, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Fikirtepe’de çalışan müteahhitlerden metrekare başına alınan 330 TL altyapı harcı olmuştur. Fikirtepe kentsel dönüşüm alanından toplamda 370 milyon TL altyapı harcı alınması planlanmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında alınmayan altyapı harcı sadece Fikirtepe bölgesine özel olarak uygulanmakta olup ve projelere yaklaşık %4 daha fazla maliyet eklenmiş ve bununla müteahhit firmaları ekonomik sorunlar yaşamıştır. Ancak ödenilen altyapı harcına rağmen altyapı çalışmaları 2017 yılında yapılmaya başlamıştır. Bakanlık ve KİPTAŞ eliyle yapılması planlanan projelerde de gerek altyapı harcının olmaması gerekse yapı denetim ödemelerinin olmaması sebebiyle yan yana iki proje arasında bile %7’lik bir ek maliyet olduğu görülmektedir. Projelerin gelir olarak kayba uğramasına ek olarak; otopark yönetmeliklerinin en ağır şartlarının Fikirtepe’de uygulanması nedeni ile binaların

toprak altında sekiz kata ulaşan bodrum katları oluşmuş ve buna bağlı olarak hafriyat ve iksa kalemlerinde ciddi artışlara sebep olmuş ve proje sürelerine asgari 1 yıl eklenmiştir. (Anonim 2019).

Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesinde düşük gelir gruplarının yaşadığı, bu merkezi yerleşim alanına, planlanan yeni yapısı üst gelir gruplarını yerleştirmeyi hedeflemektedir. Mülk sahiplerinin ekonomik düzeyi artmazken, rant payını artırma çalışmaları ile kent ekonomisine katkı sağladığını söylemek mümkündür. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm projesi tamamlandığında değerinin 18 milyar dolar seviyesine ulaşması planlanmıştır (Anonim 2019).

Fikirtepe Kentsel dönüşüm projesinde gecekonduların ve eski binaların yıkılıp yerine, kamu yararı göz önünde bulundurularak depreme dayanıklı binaların yapılması, bölgenin mevcut trafik yoğunluğuna ilave yoğunluk ekleyip, altyapı problemleri değerlendirilmeden, üstyapıların hızlı bir şekilde inşa edilmesi, yaşanabilir bir kent için atılan adımların ne için yapıldığını gösterir niteliktedir (Tabak 2014).



Şekil 2.7. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi (<https://www.emlaksayfasi.com.tr/>)



Şekil 2.8. Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası (<http://www.gazetevatan.com>)

- **5. Levent kentsel dönüşüm projesi**

5. Levent kentsel dönüşüm projesi, İstanbul'un Avrupa yakasında TEM'e cepheli konumda bulunması, iş alanlarının bulunduğu Levent-Maslak bölgesinde yapılması planlanan metro hatlarına yakın olması sebebiyle bulunduğu konum açısından öneme sahiptir. Proje yaklaşık olarak 516.000 m²'lik alanı kapsamaktadır. 5.Levent kentsel dönüşüm projesi Torunlar GYO 28.06.2013 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait KİPTAŞ şirketi ile 515.977 m² arsa üzerinde varlık paylaşımına dayalı bir sözleşme imzalanmasıyla başlamıştır. Sözleşmeye göre inşa edilerek paylaşımına konu edilecek emsale esas inşaat alanının %54,28'lik kısmı Torunlar GYO'ya ait olacaktır. KİPTAŞ'a sosyal içerikli konutlar, eğitim tesisleri, sosyal alanlar yapılarak teslim edilecektir. Nisan 2015 yılında başlayan kentsel dönüşüm projesi 3 etapta oluşmaktadır. Proje kapsamında 2.961 adet konut inşaatı yapılmış ve 1,6 milyar TL' lik finansman harcanmıştır. Ayrıca, projenin %54,26'lik bölümü Torunlar GYO'ya ve %45,72'lik bölümü KİPTAŞ'a devredilmek üzere planlanmıştır. Torunlar GYO tarafından yapımı üstlenen projede, toplam 2.961 konuttan 400 konutun eski gecekondü sahiplerine ve 600 konutun İstanbul Büyükşehir Belediyesine verilmesi

planlanmaktadır. Genellikle konut ve ticari potansiyeldeki taşınmazların talep gördüğü bölgede genel yapısı ve konumu itibariyle üst gelir sınıfının hakim olduğu söylenebilir. Ancak eski sitelerin çoğunun inşa edildikleri dönemin ihtiyaçlarına yönelik yapılması ve oturma alanlarının 90 ile 120 metrekare arasında olması geniş ve lüks daire isteyen kat sahiplerinin ihtiyaçlarını karşılayamamasına neden olmaktadır. Özellikle emlak piyasasındaki koşullar incelendiğinde Etiler'in en değerli satılık gayrimenkul sıralamasında üst sıralarda olduğunu söylemek mümkün iken bu durum Etiler'de konut ya da arsa sahiplerini yeni kentleşme politikalarında daha fazla prim almak istemelerine teşvik etmektedir. Aynı durum bölgede ki yatırımcılar içinde geçerli iken yatırımcı ve hak sahipleri arasında anlaşmazlık en muhtemel sorunlar arasında görülmektedir. Bununla birlikte proje tamamlandığında emsal artışı sebebiyle kentin yoğun olan bölgesinde trafik, nüfus yoğunluğunun daha da artması gibi problemler görülebilir.



Şekil 2.9. 5. Levent Kentsel Dönüşüm Projesi (<https://www.emlaksayfasi.com.tr/>)



Şekil 2.10. 5. Levent Kentsel Dönüşüm Projesi (<https://www.yeniakit.com.tr/>)

3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Görülen Sorunlar

Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projeleri incelendiğinde, dönüşüm kapsamında ortaya çıkan temel sorunlar şunlardır:

- Emsal artışına bağlı olarak kentlerde oluşan yoğunluk artışı,
- Dönüşümün parsel bazında yapılması sebebiyle kentin parçalı gelişimi

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde yaklaşım biçimi olarak, elverişsiz yapı ve konutların yıkılarak yeniden yapılması yönteminin benimsendiği görülmektedir. Ancak tanımlanan yaklaşım biçimi, içerik olarak oldukça yetersizdir ve bu eksiklik konunun ele alınış şeklini de daraltmaktadır. Kentsel dönüşümün ardındaki nedenler:

- Plansız arazi kullanımının önlenmesi
- Başta deprem riski olmak üzere afet riskine karşı konut alanlarının oluşturulması,
- Altyapı güçlendirme çalışmalarının yapılması,
- Fonksiyonunu yitiren işlevlerin yeniden değerlendirilerek kullanıma kazandırılması,
- Yaşanabilir alanlar yaratılması olarak özetlenebilir (Boyraz ve Hoş 2014).

Nedenlerinin yanı sıra, kentsel dönüşüm sürecinin ve sonuçlarının sosyal, çevresel, fiziksel yönlerini de göz önünde bulundurmak, sağlıklı dönüşümlerin gerçekleştirilmesi için bir zorunluluktur. Günümüzdeki uygulamalar incelendiğinde ise kentsel dönüşümün depreme dayanıklı yapılar oluşturma amacıyla gayrimenkule odaklı fiziki mekân düzenlenmesi olarak algılandığı ve kentsel dokunun göz ardı edildiği görülmektedir. Türkiye’de son yıllarda yürürlüğe giren çeşitli yasalarda, “her türlü rant için her türlü müdahalenin yapılabilirliğine imkan sağlayan yaklaşımlar tercih edilebilmektedir (Köktürk 2007).

3.1.1. Emsal artışına bağlı yoğunluk

Mayıs 2012’de kabul edilen ve “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak bilinen 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile ülkemizde riskli

yapı sınıfındaki binaların yıkılarak veya güçlendirilerek, ömrünü sağlıklı olarak sürdürebilecek hale getirilmesi amaçlanmıştır. Riskli yapıların maliklerinin ve müteahhit firmaların kentsel dönüşüme teşvik edilebilmesi için, bu bölgelerde emsal artışı gibi bazı düzenlemelere gidilmektedir. Bazı ilçe belediyelerinde ise riskli alan ilan edilmemesine rağmen, imar uygulamaları ile ilçe sınırları içerisindeki bazı bölgelerde “kademeli imar artışı” olarak ifade edilen bazı düzenlemelere gidilmektedir. (Çağla 2007). Kademeli imar artışı ile belirlenen bölgedeki parsellerin tevhit edilerek yüzölçümlerinin büyümesi durumunda, emsal değerleri artabilmektedir. Bu artışlarla, bölgelerde daha planlı ve site tarzında, içerisinde sosyal donatı ve rekreasyon alanlarının da bulunduğu projeler gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir. Bu uygulamanın yanı sıra, belirli bir fonksiyon üzerinden gelişmesi planlanan bölgelerdeki yeni projelerin, bu fonksiyonlara uygun şekilde inşa edilmesini sağlamak için de emsal artışı uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında emsal artışının yaşandığı önemli bölgelerden biri Fikirtepe’dir. Kadıköy ilçe sınırları içerisinde kalan bölge, kentsel dönüşüm çalışmaları ile hareketlenen ilk bölgelerden olup, yaklaşık 134 hektarlık, oldukça geniş yüz ölçüme sahip bu bölge de riskli alan ilan edilmiştir. Fikirtepe’de öncelikle imar planı ile düzenlemeye gidilmiş, daha sonra bölge riskli alan ilan edilerek, Afet Dönüşüm Yasası kapsamına alınmıştır. İlk etapta bölgede, yapı adası oluşturulması halinde emsal hakkı % 100’lük bir artışa konu olmakta iken, bölgedeki emsal değeri, yaklaşık 4,00 olarak uygulanmaktadır (Üstün 2009).

Emsal artışları, özel uygulamaların yapıldığı bölgelerde de gözlenmektedir. Buna en iyi örnek Bursa’ da Nilüfer ilçesinde dönüşüm bölgelerine belediye tarafından verilen 0,50 emsal artışıdır.

Emsal artışları konusunu incelendiğinde kentlerin barındırdığı toplam nüfus ve finansal kimliği gereği, bölgesel olarak, üst ölçek planlarda tanımlanan kimliğe uygun alt ölçek imar planı düzenlemeleri gerekmektedir. 2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde düzenlemelere konu olan Afet Dönüşüm Yasası gibi uygulamalarda amaç kentleri yaşanabilir, sağlıklı bir kent ortamına kavuşturmadır. Ancak özel sektör için cazip kılınması beklenen emsal artışının sonucunda dönüşüm projeleri tamamlandıktan sonra bölgede blok yoğunluğunun artışına bağlı olarak nüfusun artması, mevcut trafik

yoğunluğu göz önünde bulundurulmadan bölgedeki trafik yoğunluğunun daha da artması, yüksek yapılaşma, otopark ihtiyacının artışına bağlı olarak park alanlarına yer verilmesinin zaruri hale gelmesi sebebiyle yeşil alanı kullanımının azalması, alt yapı problemlerini çözmeden binaların inşa edilmesi, gibi durumlar meydana gelmektedir. Bununla birlikte emsal arışıyla bölgede artan nüfusa yönelik ticari fonksiyonların gelişmesi ve artması bölgeye ekonomik yönden katkı sağlayabilmektedir.

3.1.2. Parsel bazında dönüşüm sonucu kentin parçalı gelişmesi

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Madde 6'da geçen "Bu çerçevede, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir." hükmü yer almaktadır. Buna göre, bireysel olarak yapılan riskli yapı başvurularında, 2/3 çoğunluğun sağlanması esas olmaktadır. Ancak, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü kapsamında olmayan bölgelerde; Belediyelerin 5393 sayılı Kanununun 73. Maddesi gereğince uygulama yapılmaktadır. Bu nedenle 3 te 2 çoğunluk burada geçerli olmamaktadır. Ada bazlı kentsel dönüşümün sağlanabilmesi için yüzde yüz anlaşma sağlanması gerekmektedir. Bu durum hem maliyet açısından hem de anlaşma zorluğu açısından yüklenici firmalar açısından tercih edilmemektedir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı;

MADDE 73.- Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

Kentsel dönüşüm kavramının, kentin üst ölçekli planlarında stratejik olarak şekillendirilmiyor olması ve alan tespitlerinin üst ölçeklerde belirlenmiyor olması sebebiyle, kent içinde farklı belediyeler tarafından ilan edilmiş ve birbirleriyle hiçbir bütünlük arz etmeyen kentsel dönüşüm alanlarının oluşmasına sebep olmaktadır.

Ayrıca kentsel dönüşüm kavramının belirlenen bu sınırlar içerisinde algılanıyor olması ve projelerin bu sınırlar içinde kentten bağımsız, ferdi olarak ele alınıyor olması, kent içinde birbiri ile ilişkileri kurulmamış, örtüşmeyen kendi içine kapalı kent parçalarının oluşmasına sebep olmaktadır.

Sonuç olarak Türkiye kentleşmesinin tarihsel bir sorunu olduğu ve yerel ya da makro düzeyde ekonomik stratejilere yaslandığı açık olsa da, yaşanan dönüşümlerin neden olduğu sonuçlar açısından iyi anlaşılması önem taşıyor. Bu noktada büyük ölçekli ve 5393 sayılı “Belediye Kanunu’nun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlıklı 73. Maddesi kapsamındaki uygulamalar kadar kentte yaşayanların bireysel olarak aldığı kararlarla gerçekleşen ve 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’a temellenen parsel ölçeğindeki yenileme faaliyetlerinin de mekânsal ve toplumsal sonuçları açısından irdelenmesi ve ortaya çıkardığı kentsel maliyetlerin belirlenmesi gerekli görünmektedir.

3.1.3. Türkiye'de kentsel dönüşüm sorunları için çözüm arayışları

Küreselleşen dünyada kentlerin sürdürülebilir bir şekilde değişim ve dönüşümü gerçekleştirerek kent kimliklerini kazanmaları gereği, “kentsel dönüşüm” olgusu gündeme gelmiş, ülkemizde ise 1999’da yaşanan Marmara Depremi ve 2011’de yaşanan Van Depremi ile kentlerimizin acil bir şekilde riskli yapılardan güvenli yaşam alanlarına dönüşmesi zorunluluğu doğmuştur. Bu yaklaşımlarla 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiştir. Bu kanuna göre; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların

bulunduğu arsa ve arazilerde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasların belirlenmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda 2017 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından gerçekleştirilen “Şehircilik Şûrası” ve mevcut durum analizi yapılarak, bütünü kapsayan ve planlamaya dayalı ulusal bir politikanın henüz oluşturulmadığı tespit edilmiş ve kentsel dönüşüm konusunda Şûra’dan çıkan tavsiye kararlarına yer verilmiştir. Bu durum kentsel dönüşüm kapsamında bulunan hemen her kent için geçerli bir hal almış ve uygulanmaya başlanmıştır.

2017 Şehircilik Şûrası’nın amacı ve önemi;

Ülkemizde; kurumsal örgütlenme ve yapılanma, mevzuatta yapılan yeni düzenlemeler, şehirleşme gündeminde yaşanan ulusal ve uluslararası gelişmeler ile belediyelerin hizmet kapasitelerinin geliştirilmesi kapsamında bir Şehircilik Şûrası düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu maksatla 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 27’nci maddesine istinaden Şehircilik Şûrası yapılmasına karar verilmiştir. Şûralar, fikir alışverişlerinin yapıldığı ve gelişime yön veren kararların alındığı toplantılardır. Devlet kurumlarının düzenlediği şûralar ise; yatırımların gerçekleştirilmesi, kurumların politikalarının belirlenmesi ve stratejik kararların alınmasında yol gösterici olarak kabul edilmiştir (Tuzcuoğlu 2017). Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Türkiye’nin yeni şehircilik vizyonunu, gelişen ve değişen koşullar çerçevesinde tüm ilgili taraflarla birlikte belirlemek amacıyla, yaklaşık 100 farklı kurum ve kuruluştan; alanında uzman 133 kişi halinde Şehircilik Şûrasını düzenlemiştir. Ana teması “Şehircilikte Yeni Vizyon” olan Şûra, 9 aylık bir süreçte 4 farklı komisyon oluşturarak Ankara ve Antalya’da toplantılar düzenleyerek raporlarını hazırlamışlardır. Bu komisyonlar şunlardır:

- Şehirlerimizde Kimlik, Planlama ve Tasarım
- Kentsel Dönüşüm
- Şehirleşme, Göç ve Uyum
- Şehirleşmenin Yeni Vizyonunda Yerel Yönetimlerin Rolü

Her olgunun değişmesi ile kentlerimiz ve mimarimiz de değişerek yeni kimliklerin sahibi olacaklardır. Olması gereken, bu kazanılan “kimliklerin” doğru oluşmasına katkıda bulunmaktır. “Kimlik” bir kentin veya mimarlık ürününün tek bir alt sisteme bağlı özelliği değil, çok boyutlu ve çeşitli alt sistemlerin bileşkesi olan bir olgudur (Tapan, 2014). Küreselleşme ile birlikte, gelecek yüzyıla bakışta kentlerimizi yeniden ele alarak kentlere kimlik kazandırmanın bir gereklilik olduğunu görmekteyiz. Şehirlerde oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte, zenginliğin ve kültürün şehirlerde geliştiği dikkate alındığında, iyi bir yaşam kalitesine, toplumda aidiyet duygusunun sağlanmasına, çevresel, kentsel, tarihi korunmanın oluşmasına ve bir vizyonu olan tasarımlarla kentsel estetiğe yer verilmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Kentsel dönüşüm; kent ölçeğinde her alanı içine alan, bütüncül bir yaklaşımdır. Yani üretim, ticaret, eğitim, yaşam, sağlık, spor alanlarının planlı ve orantılı bir durumda kente yayılmasıdır (Aşut 2012). Kentliler artık yüksek kaliteli kentsel çevre, yeniden yapılanmış akıllı binalar ve aynı zamanda sosyal eşitlik, ekonomik canlılık sağlayan bir ortamı hızla talep eder hale gelmişlerdir. Ekonomik kalkınma sürecinin kentleşmeyle birlikte ilerlemesi tarihsel bir olgudur. Aynı zamanda kentsel dönüşüm kavramı mülkiyet hakkı konusu ile ilişkili olması bakımından da hukuki bir boyuta sahiptir. Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı bilinçli dönüşüm esasında tanımlanmaktadır. Bu amaçla oluşturulacak projelerin, rant elde etme değil, bölge insanının sorunlarını çözme amaçlı uygulanması gerekmektedir (Kılınçaslan 2010).

Komisyon tarafından yapılan çalışmalarda kentsel dönüşüm kapsamında önemli konularda tespitler yapılmıştır. Bu tespitler şunlardır:

- Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarında; küresel ölçekte izlenen yaklaşımlardan, kavramsal ve kuramsal gelişmelerden, deneyimlerden yeterince faydalanılmadığı,
- Şehircilik hayatında sürdürülebilirlik, yaşanabilir, insan odaklı olma konularında kentsel dönüşümde gerekli hassasiyetlerin gösterilmesinde eksiklikler olduğu tespit edilmiştir. Bu anlamda; sadece güçlü aktörlerin değil, tüm aktörlerin ortaklığı ya da katılım planlama, programlama, stratejiler ve tasarım gibi konular ile kavramların birlikte ele alınması kavramına ulaşılmıştır.

- En önemlisi de bütünsel ve planlamaya dayalı ulusal bir politikanın mevcutta henüz uygulanamadığı anlaşılmıştır. Bunun yanı sıra sosyal donatı alanlarına, planlı altyapıya ve yeşil alanlara sahip nitelikli yaşam alanları oluşturulması önemlidir (Bayraktar 2004).

İmar hakları ile sağlanan mülkiyet haklarının tapu/tapu sicili gibi alanlarda güvence altına alınması gerekmektedir. İmar Hakkı Transferi amacıyla yeniden kurulan Emlak Bankası'nın imar transferi haklarının alınıp satılmasını sağlayacak bir sistemle çalışması sağlanmalıdır (Akkar 2006).

Kentsel dönüşümün sosyal etkileri ve ekonomik alanda oluşturduğu etkiler bir bütün olarak kent alanında analiz edilerek çıkan sonuçlar projelerde kullanılarak mevzuata da eklenmelidir. İlan edilecek kentsel dönüşüm alanları öncelik ve özgünlük yaklaşımları ile mevzuatta yer almalı, alan sınırları ve proje süreleri bu çerçevelerde düzenlenmelidir (Akkar 2006).

Kentsel dönüşümle oluşacak yeni iş imkânları, gelecekteki nesillerin yaşam kalitesinin iyileştirilmesi bunun da imar hakkı artışından vazgeçmekle mümkün olduğunun, halkın bilinçlenmesinin gereklerinin akademik ve profesyonel bir kurumsal yapı ile olacağı tespit edilmiştir.

Kaçak, ruhsatsız veya iskânsız yapıların İdare tarafından resen riskli yapı olarak tespit edilmesi şeklinde 6306 sayılı Kanun düzenlenmelidir. Özel sektör ve kamu kurumları arasında yapılacak uzlaşma görüşmelerinde ilgili kamu kurumu vatandaşın lehinde doğrudan sorumlu veya garantör olarak durmalıdır.

Sosyal içerikli projeler hazırlanarak yerel halkın adaptasyonu, kent bütünlüğü ile entegrasyonu ve bu şekilde kentsel donatıların etkin kullanımı sağlanmalıdır. Kamu kurumlarının mali yönden desteklenmesi önemlidir.

5393 sayılı Belediyeler Kanunu 68. Maddede açıklandığı şekliyle belediye, görev ve hizmetlerinin gerektirdiği giderleri sağlamak için sadece belediyenin yatırım

programında bulunan projelerinin finansmanı için tahvil ihracı yapması teşvik edilmelidir.

Ülkemizde kentsel dönüşümde iki güçlü aktör bulunmaktadır. Bunlardan ilki kamu, yani merkezi yönetim ve yerel yönetimler, diğeri ise özel sektördür. Merkezi yönetim; Bakanlık, Toplu Konut İdaresi, Özelleştirme İdaresi; Yerel Yönetimler ise, iştirakleri ile kentsel dönüşümün yatırımcısı olmuştur. Dönüşümde yapılan uygulamalarda, her durum için hazırlanan çözümlerin yerine mevcut olan durumlar için çözümlerin üretilmesi gerekmektedir ve bu uygulamalarda katılımı teşvik edici planlama yaklaşımları ile değişik etaplandırmalar içeren yöntemler uygulanmalıdır (Ataöv ve Osmay 2007).

Kentsel dönüşüm projelerinde alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerde, kullanıcıları yerinden etmeyen, dışlamayan, kent yaşamının fiziki ve sosyo-ekonomik imkânlarından faydalanmasını sağlayacak bir şekilde, toplumsal yaşama bilinci içinde, ülke ekonomisine katkı sağlayacak planlamalar yapılarak dönüşüm uygulamaları dengeli bir yapıda uygulanmalıdır (Artuç 2016). Şehircilik şurası ile de hem kamu hemde özel sektör belirlenen standart ve kurallar çerçevesinde dönüşümü tamamlarken komisyon ve denetlemeler ile hem halk hem de girişimciler zarar görmemektedir.

3.2. Bursa'da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kente Etkileri

Kentsel dönüşümün en temel hedefleri; fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak, ekonomik yaşamı canlandırmak, mimarlık ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak, kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek ve dönüşüm sürecine her ölçekte ilgili aktörlerin katılımını sağlamaktır. Bu bölümde kentsel dönüşüm konusu Bursa kenti özelinde irdelenmiş ve Bursa'da kentsel dönüşümün gelişimi, bahsedilen hedefler doğrultusunda 1980'li yıllar, 2000'li yıllar olarak ele alınmış, dönüşümün Bursa için olumlu ve olumsuz tarafları ile beraber kente olan etkileri araştırılmıştır.

3.2.1. Bursa ili

Bursa, ülkenin kuzeybatısında 28°10' ve 30°00' kuzey enlemleriyle 40°40' ve 39°35' doğu boylamları arasında kalır. Kentin 2010 yılı nüfusu il/ilçe merkezi 2.249.974 kişi, belde/köy 300.671, toplam 2.550.645 kişidir. 2000 yılı içinde km²'ye 199 kişi düşmektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra Türkiye'nin dördüncü büyük kentidir (Anonim 2018). Ancak kenti büyük ve önemli kılan neden sadece bu değildir. 2200 yıllık bir tarihi geçmişi ve Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olması gibi özellikleri etkisinin yanında coğrafi konumu, tarımsal ve ticari faaliyetlerin de bir arada oluşu, Bursa'nın daima önemini korumasını sağlamaktadır.

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini; birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla dağlar belirler. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır. İl topraklarının yaklaşık % 35'ini kaplayan dağlar doğu-batı yönünde uzanmaktadır. Bu dağların en önemlisi kuzeybatı Anadolu'nun 2543 m ile en yüksek kütlesi olan Uludağ'dır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanır. Uludağ kütlesinin güneyine göre daha dik olan kuzey yamaçlar % 35 derecelik bir eğimle Bursa Ovası'na iner. İldeki diğer önemli yükseltiler Samanlı dağları (1119m), Katırlı dağları (1283m) Karadağ (833m) ve Mudanya dağları (600m)'dir. Bursa ili topraklarının %17'sini ovalar kaplamaktadır. Bursa yerleşmesinin kuzeyindeki Bursa Ovası 208 km²'lik bir alanı kapsamaktadır. Tarım arazileri bağ bahçe olarak kullanıldığı gibi ağırlıklı olarak sulu tarım yaygın olarak yapılmaktadır.

Bursa, Türkiye'de ki hızlı sanayileşme sürecinden en çok etkilenen iller arasındadır. Tarımda makineleşmenin hızlandırdığı sanayileşme sonucu yoğun göç hareketleri yaşanmış, artan nüfusun konut ihtiyacına cevap verilememiştir. 1960'lı yıllarda ekonomik sebeplerle başlayan göç hareketi, 1990'larda politik ve sosyal sebepler ile devam etmiştir. Bu süre boyunca göçle gelen nüfus kentin çeperlerine yerleşerek gecekondu alanlarını genişletmiş, bu durum çarpık yapılaşmayı arttırmıştır.

Sonuç olarak Bursa Kenti bugünkü sosyo-ekonomik yapısıyla bir sanayi kentidir. Geleneksel tekstil ve gıda sanayinin yanında 1960'ların sonlarında başlayan otomotiv sanayi ile Bursa İli önemli bir sanayi kenti konumuna gelmiştir. Özellikle dünya ile

rekabet düzeyinde olan otomotiv sanayi Bursa kentinin en önemli sektörlerinden bir tanesidir.

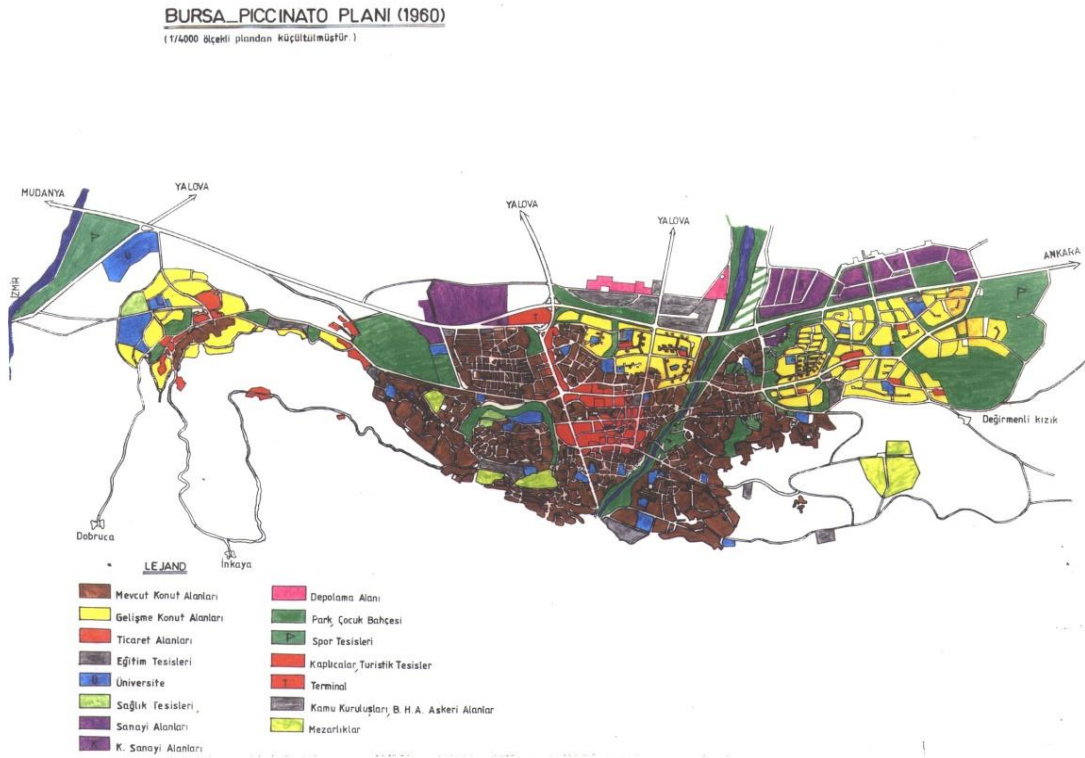
Bursa'da metropol statüsüne bağlı olarak Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer adlı üç merkez ilçe kurulmuştur. Nilüfer, Bursa kentinin batısında yer alan ilçelerinden biridir. Nüfus bakımından üçüncü büyük ilçedir. Nilüfer Belediyesi; 3391 sayılı Kanun uyarınca Bursa, 18.06.1987 tarihinde, Doğuda Osmangazi, batıda Karacabey ve kuzeyde Mustafa Kemal Paşa Bölgesi, kuzeyde Mudanya ve Nilüfer'in güneyindeki Orhaneli İlçesi ilçe sınırlarında 50 bin 756 hektardır. Kurulduğu zaman, 2009 yerel seçimlerinden sonra ilçe sınırları dahilinde yerel belediyelerin katılımıyla 32.483 kişi (56.131), 7.700 hektar, 13 mahalleden oluşan Nilüfer Belediyesi'nin toplam alanı 50.757 hektara yükseldi. Merkezi nüfus ise 257.248'e yükselmiştir. 2014 yılında Nilüfer sınırları içerisindeki mahalle sayısı 64 iken, 6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İl Kurulması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile mahalle sayısı 64'e yükselmiştir. 2015 TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Nilüfer İlçesi'nin nüfusu 397.303'tür (Dostoğlu 2001).

Bursa 2030 yılı 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Bursa bütününde ekolojik, ekonomik, kültürel sürdürülebilirlik koşulları perspektifinde geniş kapsamlı araştırmaların sonuçlarını yansıtmaktadır. Bursa 2030 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ortaya koyduğu demografik parametreler, iş gücünün sektörel dağılımında, dolayısıyla işlevsel anlamda mekân organizasyonda çok önemli değişmelerin gereğini belgelemektedir.

3.2.2. Bursa'da kentsel dönüşümün gelişimi

Bursa kentinin ilk planlama çalışması 1924 yılında Alman Lörcher'e yaptırılmıştır. Bu planı 1940 yılında yaptırılan Prost planı ve 1960 yılında yaptırılan Piccinato planı takip etmiştir. Carl Christoph Lörcher tarafından, gerçekleştirilen plan var olan dokuyu tamamen yok saydığı için uygulamaya konmamıştır (Batkan, 1996). 1938-1940 yılları arasında Henri Prost'a Bursa için bir plan hazırlanmıştır. Bu plan kapsamında kentte var olan akslar güçlendirilmiş ve anıtsal yapılar referans alınarak Ulu Cami'den Yeşil

Cami'ye doğru açılan lineer bir aks oluşturulmuştur. Planın güçlü yanları olmasına rağmen öngörülemeyen hızlı yapılaşma; tarihi hanlar bölgesinin korunmasına yönelik kararların zayıf kalmasına sebep olmuş ve tarihi ticaret merkezi yoğun konut dokusu içerisinde okunamaz bir hal almıştır. 1958 yılında kentteki büyük yangın sonrası, 1960 yılında, İtalyan mimar Luigi Piccinato tarafından 1/5.000 ölçekli Bursa Nazım İmar Planı yapılmıştır (Batkan, 1996). Bu plan ile kuzeyde bulunan ova kenarında, Ankara-Bursa-Mudanya yolu üzerinde yeni bir eksen oluşturularak kentin gelişimi doğu-batı eksenine oturtmaya çalışılmıştır. Piccinato, Nazım Plan hazırlamak dışında aynı zamanda yangında tamamen tahrip olan, Bursa kenti için çok büyük öneme sahip Hanlar Bölgesi'ni, özgün dokusunun yaşatılması gerektiğini düşünerek, özel proje alanı olarak değerlendirmiş, kentte ticari merkez olarak kullanımını önermiştir (Vural 2003).



Şekil 3.1. 1960 Yılı Piccinato Planı (Bursa Büyükşehir Belediyesi)

1960 yılı Piccinato Planı'ndan görüldüğü üzere; 1960 yılında Ankara-İzmir yoluna cephe parseller dışında, yolun kuzeyinde yerleşim alanı bulunmazken, 1995 yılında kentin kuzey ve kuzeybatısındaki (mor alanlar) sanayi alanları (Tofaş ve Renault Otomotiv Fabrikaları) ova bütününde yapılaşmanın önünü açmıştır. Bu iki büyük

yatırımdan sonra otomotiv sektörüyle bütünleşmiş çalışan birçok sanayi yatırımı da yine bu bölgede gelişmiştir. Yok edilen tarım alanları yerine oluşan illegal yapılar yıkılmak yerine, legalleştirilme yoluna gidilmiştir. Bu sebeple planlara uygun yapılar değil, yapılara uygun planlar üretilmiştir. Tarihi bir geçmişe sahip olan Bursa Kentinde kentin alt merkezlerinde ve çevresinde yapı doygunluğa ulaşmış fiziksel büyümeye bağlı kentsel gelişme artık durma noktasına gelmiştir. 1960'lar da kentlerin oluşumu 1970'li yıllarda politik, ekonomik, sosyal gelişim ve değişimler ile başlayan post-modern hareket sanayi alanlarının kentin dışına çıkarılması kent merkezini potansiyel alanlar olarak ortaya çıkarmıştır.

1950'li yıllardan sonra Türk Hükümeti ile Bulgaristan arasında yapılan anlaşma sonucu çok sayıda Bulgaristan göçmeni Bursa'ya yerleşmiştir. Bu göçmenler ise, Bursa'da Hürriyet ve Adalet Mahallelerini kurmuşlardır. Kurulan sanayi tesisleri nedeniyle, 1970'li yıllardan başlayarak Anadolu'dan büyük bir göçmen akınına uğrayan Bursa, özellikle son on yılda, Gürsü ile Görükle'ye dek gecekonducularla adeta birleşmiştir. Ovada ise kent, Demirtaş'a kadar sanayi tesisleri ve biçimsiz yapılarla dolmuştur. 1967 yılında Bursa'da 13.684 gecekondu bulunmaktaydı. Gecekondu önleme bölgesi olarak, Ucuz Mesken (Ertuğrulgazi) de yapılan toplu konutlar, gecekonducuların yapımını engelleyememiş olup kent plansız şekilde gelişmesini sürdürmüştür. Eski Bursa'daki tarihsel ev ve yapılar ise her geçen gün yok olmaktadır. Ayrıca 1960'lı yıllarda Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi'nin Bursa'da kurulması ve endüstriyel faaliyetlerin öne çıkması bu önemi daha da artırmıştır. Bu süreç içerisinde daima bir çekim noktası oluşturmuş olan Bursa'da endüstriyel faaliyetlerin de yoğunlaşmasıyla hızlı bir kentleşme sürecine girilmiştir. İşte bu hızlı kentleşme süreci kontrol altına alınamamış ve kent; tarih, kültür, doğa değerlerinin aşınması tehlikesi ile karşı karşıya kalmıştır (Karakurt Tosun 2007).

1960'lı yıllardan itibaren iş ortamının sürekli artmasıyla bir endüstri kenti olarak sivrilmeye başlayan kent, büyük oranda göçler almış göçlerle artan arsa ve konut talebi sağlıklı bir şekilde çözüme kavuşturulamamış ve tüm bunların sonucunda da kentte plânsız büyüme, gecekondulaşma ve çarpık kentleşme sorunları ortaya çıkmıştır (Karakurt Tosun 2007,). Türkiye'deki gelişime paralel olarak Bursa'da da görülmeye

başlayan gecekonduların önüne 775 sayılı Gecekondular Kanunu ile oluşturulan “Gecekondular Önleme Bölgeleri” ile geçilmeye çalışılsa da büyük bir gelişme kaydedilememiştir (Karakurt Tosun 2007). Süreç içerisinde endüstri bölgelerinin daha da büyümesiyle Organize Sanayi Bölgeleri ortaya çıkmış ve bu sanayi yatırımlarıyla gelen yapılaşma baskısı gün geçtikçe artmıştır. Bu durum denetimsiz endüstriyel alanların ve yerleşim yerlerinin oluşumuna neden olmuş ve bu, verimli topraklara yani Bursa Ovası’na doğru bir gelişmeyle ilerlemiştir (Demir 2016). Demir’in (2016) belirttiği üzere “...toplam alanı yaklaşık 39.000 hektar olan verimli ovanın, 20.000 hektarı aşan kısmı kaçak sanayileşme ve kaçak yapılaşma ile yok edilmiştir.” Hızlı sanayileşme, göç ile gelen nüfus artışı ve beraberinde ortaya çıkan çarpık kentleşme, çevre kirliliği gibi dünyanın birçok büyük kentine özgü kentsel sorunlar, belirtilen süreçler içerisinde Bursa’da kendini göstermiştir. İşte, kentin tüm bu olumsuz gelişmelerinden sıyrılması gerektiği düşüncesi kentsel dönüşüm kavramını meşrulaştıran düşünce olmuştur. Dolayısıyla yenileme, yeniden oluşum, canlandırma, koruma, sağlıklılaştırma, soylulaştırma gibi yöntemleri içerisine alan kentsel dönüşüm, Bursa’da da işlevini yitirmiş alanlara yapılan müdahalelerle başlamıştır. Tüm bunlar gerek kentsel gelişim sürecine özgü sanayileşme, göç gibi nedenlere, gerekse savaşlar ve afetler gibi olağandışı nedenlere bağlı olarak zaman içerisinde eskimiş, terk edilmiş, değer kaybına uğramış ve köhneleşme eğilimine girmiş olan kentsel alanların günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşullarına uygun olarak yeniden yapılandırılma amacına hizmet etmektedir (Özden 2000, Genç 2008).

1970’lerin başında da Otomotiv Sanayi Bursa’ya yerleşmiştir. OSB kentin batısında Mudanya yolu üzerinde, 14 km uzakta kurulmuştur. Sanayi alanları genellikle kentlerin gelişiminde bir çekim merkezi oluşturmasına karşın Bursa’da bunun tersine bir eğilim görülmüştür. Kent doğuya, kent merkezine ve merkez çevresindeki küçük üretim birimlerine doğru gelişmiş ve buralarda gelişmiştir. 1971’de yeni Yalova Yolu üzerinde Tofaş kurulmuş, buna bağlı olarak gelişen bazı yan sanayi ve küçük üretim birimleri de bu yol boyunca sıralanmıştır. Tofaş’ın ve küçük üretimin yer seçimi kentin ovaya yayılmasını hızlandırmıştır.

Bursa'da 1970'li yıllarda Nilüfer ilçesinde organize sanayi bölgesinin kurulmasıyla göç hızlanmış kentin bu bölgedeki yoğunluğu artmıştır. Sanayinin Bursa ekonomisinin temelini oluşturması beraberinde kente önemli boyutta göçü getirmiştir. Göçle birlikte kentte yasadışı olarak gelişen konut oranlarındaki artış göze çarpmaktadır. 1970'lerin sonrasında Bursa metropolü, sanayi yer seçim kriterlerine bağlı olarak Uludağ'ın eteklerinde doğu-batı yönünde lineer olarak gelişirken, bir yönüyle de Mudanya ve İstanbul yönünde ovayı kat ederek gelişmiştir. Bugün iki milyon insanın yaşadığı kentte yaklaşık 400.000 sanayi işgücü bulunmaktadır. Sanayi iş gücü (düşük gelir grubu) özellikle 1970'lerde Ankara-İzmir yolunun kuzeyinde sanayi alanlarının çevresinde yasadışı bir örüntü içinde yoğunlaşmıştır (Çubuk 1992).

- **1980'li yıllarda Bursa'da kentsel dönüşümün gelişimi**

1980'li yıllardan sonra Bursa'da kent dışında yeni yerleşim bölgeleri oluşmaya başlamıştır. Kent İzmir yolu aksı çevresinde gelişim göstermiştir. Nilüfer ilçesi böylelikle gelişmeye başlamıştır. Nilüfer ilçesinde yer alan Ataevler bölgesinin Organize Sanayi bölgesine yakın olması gecekonduların oluşumuna sebebiyet vermektedir. 1980'li yıllarda bu durumu önlemek amacıyla Ataevler gecekonduların önleme alanı olarak imara açılmıştır. Bu dönem öncesinde Büyük Organize Sanayi bölgesinin civarında 1050 konutlar bölgesi de gecekonduların önleme alanı olarak ilan edilmiştir.

Bursa Belediye Başkanı olarak atanan Mustafa Atak, 22 Eylül 1980 tarihinden 21 Nisan 1982'ye kadar görevini sürdürmüş ve görevi Ekrem Barışık'a bırakmıştır. 1982'den 1989'a kadar 7 yıl görev yapan Barışık döneminde Ataevler imara açılarak "kooperatif usulü" konut edinme biçimi başlamıştır. Ataevler, bir anlamda bugünün modern ilçesi Nilüfer'in doğum yeridir denilebilir. Emirkoop kurulur, önce 1050 Konutlar inşa edilir, ardından da Ataevler'de yeni bir kent oluşur. Emirkoop Türkiye de 3. Kooperatifler birliği olarak 1985 de kurulmuştur. Emirkoop yönetim kurulu üyeleri ile yapılan görüşmeler kapsamında Bursa'da kooperatifleşme süreci ve araştırılmış ve şu bilgiler elde edilmiştir: Kooperatifler birliğinin amacı üyelere ucuz daireler temin etmek, temin ettiği arsaların kontrolüne yardımcı olmaktır. İnşaat mühendisleri odası ile koordineli çalışmaktadır. Emirkoop'un ilk kurulduğu yıllarda yarı özerk yarı resmi bir kuruluş olup ilçe başkanlarının da aynı zamanda Emirkoop'ta görevli olduğunu ifade edilmiştir.

Hazine yerlerine, tarlalara TOKİ başkanlarıyla konuşularak imar verilmiştir. Hükümet desteğiyle birlikte çalışılmıştır. Ayrıca Emirkoop bünyesinde kooperatifleşme sürecinin nasıl gerçekleştiği şöyle özetlenmiştir: Belediye bir bölge belirleyerek o bölgeyi imara açmaktaydı ve özel mimarlık firmasıyla anlaşarak konut projesi yapılmaktaydı. Kontrollü bir sistem olması amacıyla tek firmayla anlaşma yapılması tercih edilmekteydi. Ataevler bölgesinde konut yapımı Ekrem Barışık'ın öncülüğüyle başlatıldı. Belediye gazetelere ilan verdi. Bölgede 12 kooperatif 3000 tane konut inşa edildi. Kooperatife ilk kayıtlar sırasında üyeler belli koşullara uygun olmak koşuluyla başvuru yapabilmekteydiler. (Maaş bordrosu, üzerine ev bulunmaması, ailedeki kişi sayısı vs. gibi). Emirkoop'a üye olan alt kooperatiflere yer tahsisi yapıldı.(Eğitimciler Kooperatifi bir alt kooperatiflerden biriydi). Başvuru sayısına göre yerler kamulaştırıldı. Kooperatifler üyelerine Emlak Bankası'ndan ve Pamuk Bank'tan kredi verilmekteydi. Hak edişler halinde kredi verildi. Bir dairenin yapımı belli bir aşamaya gelince kredi verilmekteydi. Krediler yapılan imalata denk gelen kısmı kadar ödendi daha sonra tamamı ödendi. Sonrasında inşaatını bitiren kooperatif kullanma iznini aldıktan sonra kat mülkiyetine geçilmekteydi. Kat mülkiyeti tapuya geçilmekteydi. Bu süreçte kooperatifin karar alıp ferdi münasebete geçmekte olduğunu bununla birlikte daire sahipleri dairenin tapusunu aldıktan sonra bankaya olan borcunu tamamlamakta, ödeme bitene kadar bankanın haciz koyduğunu ifade edilmiştir. Bursa'nın Nilüfer ilçesine bağlı Ataevler bölgesinde 3 tip daire yapılmasına karar verilmiş, bu dairelerin küçük, orta ve büyük daireler olacak şekilde 3 farklı tipolojide tasarlanmıştır. Dairelere ödenecek tutarlar daire büyüklüğü ile orantılı olduğu, dar gelirli ailelerin bu ödemelerin bir kısmını yapabildiği ancak sonradan bazı değişiklikler yapıldığı için ödemeyi yapamayan aileler olduğu ifade edilmiştir. Belediyeler dairelerin tek tipe dönüştürülmesine karar vermiş, dar gelirli aileler için büyük dairelerin yapılmasını ödeme zorluğu oluşturacağı için uygun görmemişlerdir. Bunun yanında fazla ödeme yapanlardan bir süre ücret alınmamıştır. Daha az miktarda ödeme yapanlar ödemelere devam etmişlerdir. Aradaki fark ortadan kalkınca sonra tek tip daireler yapılmaya başlanmıştır. 3200 ailenin ödemeleri tamamlayabildiği açıklanmıştır (Emirkoop 2018).

Ataevler projesi özellikle orta gelir grubuna hitap etmektedir ve bu dönemde çok büyük bir proje olarak beklenmekteydi, aradan geçen yıllar içerisinde Ataevler gelişmiş,

altyapısı ve sosyal donatı alanlarıyla Bursa'nın gözde mahallelerinden biri haline gelmiştir.

1990'lı yıllardan sonra Fatih Sultan Mehmet Caddesi ticari fonksiyonları ve konut yerleşimi açısından önem kazanmıştır. Ataevler daha eski yapılaşma bölgesi olarak kalmıştır.

Bursa gibi dünyadaki pek çok kentler de giderek neoliberal ekonominin gereksinimleri doğrultusunda değişmekte ve bu değişim kentleri sermayeyi kendilerine çekebilmek amacıyla bir yeniden yapılandırma sürecine sokmaktadır. Bu da kentsel dönüşüm kavramıyla ilerlemektedir (Akalin 2015). Bal(2011)'ın da belirttiği üzere Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin oluşumu itibariyle iki temel yönü bulunmaktadır. Bunlardan ilki yukarıda da açıklandığı üzere kentin mevcut dokusunda süreç içerisinde oluşmuş sorunları ortadan kaldırmaya yönelik çalışmalardır. Kentin büyüme sorununa getirilen çözümler olarak tanımlanmaktadır. İkincisi ise 1980 yılı ve sonrasındaki süreçte sermayenin yaşadığı krizlerin ortadan kaldırılmasına yöneliktir. Öyle ki 1980'li yıllardan günümüze uzanan süreçte sermaye, girdiği birikim krizlerinden kentsel mekâna yönelerek, yatırımlarını bu noktaya kaydırarak sıyrılmaktadır. Kentsel dönüşüm de bu doğrultuda bir araca dönüşmektedir. (Bal 2011). Benzer şekilde Kılıç (2016) da Türkiye'de neoliberal politikaların kentsel mekândaki uygulamasında öne çıkan stratejinin, kentsel dönüşüm stratejisi olduğunu belirtmektedir. Stratejinin, amaca ulaşmada kullanılan araçların seçimi tanımından yola çıkan Kılıç (2016), bu stratejinin Türkiye'de; kentsel mekânı sermayenin birikim alanı yapmayı, inşaat sektörünü istihdam yaratma ile ekonomik büyümenin başat sektörü kılmayı ve bir meta olarak görülen kentsel mekânı küresel kapital döngüye dâhil etmeyi amaçladığını belirtmektedir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projeleri de neoliberal politikaların uygulanması bağlamında kentsel dönüşüm stratejisinin aracı olmaktadır (Kılıç 2016).

Göç alan kentlerde kent yakınında kurulmuş olan sanayi alanları zamanla hızlı kentleşmenin etkisi ile kent içinde kalmaktadırlar. Kent içinde kalan bu sanayi alanları zamanla işlevlerini, canlılıklarını yitirerek kendiliğinden boşalmakta ya da kent içinde kalarak halk sağlığını tehdit ettikleri için yerel yönetim birimleri tarafından

boşaltılmaktadırlar. Her iki durumda da sanayi alanlarının bulunduğu yerde bir yıkıntı alanı oluşmaktadır. 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 (Özden 2000). Göç alan bir sanayi şehri olarak Bursa'da da zaman içerisinde kent merkezinde kalan sanayi alanları ya kendiliğinden boşalmışlar ya da halk sağlığına zarar verdiği gerekçesi ile kent dışına taşınmışlardır.

- **2000'li yıllarda Bursa'da kentsel dönüşümün gelişimi**

2000'li yıllarda kentin coğrafi yapısı, çarpık kentleşme buna bir de deprem riski eklendiğinde konut alanı açmak bir hayli zor hale gelmiştir. Yerinde dönüşümün neredeyse zorunlu hale geldiği kentte yenilenmenin kentsel dönüşümle gerçekleşmesi benimsenen bir faktör olmuştur ve bu bağlamda eski Büyükşehir Belediye Başkanı Recep Altepe, belediye meclisinden 0.50 emsal artışını geçirerek kentsel dönüşümü teşvik etmek istemiştir. 2010 yılından sonra kentin batı bölgesinde kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. FSM bulvarında yapılan dönüşümler bunun örneğidir. Nilüfer ilçesi için alınan emsal artışı kararı bölgede dönüşüm projelerinin başlamasında öneme sahiptir.¹³ Haziran 2015 tarihli Olay gazetesinde yayımlanan habere göre Başkan Altepe, Nilüfer sitesinin durumunu göz önüne alarak can güvenliği açısından Nilüfer bölgesinin de Kentsel dönüşüm uygulamaları için gerekli çalışmalar arasında yer alabileceğini belirtmiştir. Belediye bunun için 0.50 emsal artışı sağlamıştır. Emsal artışı dönüşümü özel sektör için cazip hale getirmiş, FSM Caddesi'nde ve Ataevler bölgesinde dönüşümün başlamasında büyük rolü olmuştur. Bununla birlikte 2016'dan beri gündemde olan imar değişikliği kararının 2018 Ocak ayından itibaren kesin olarak uygulanacak olması dönüşümün tetikleyici diğer sebeplerindedir. Tip İmar Yönetmeliği uygulanmaya başladıktan sonra yüklenici firmaların kar oranlarının düşeceği gerçeği firmaların dönüşüm kararlarını hızlandırmıştır. Bunların neticesinde ağırlıklı olarak kentin batıya açılan kapısı Nilüfer'de bir anda çürük raporu alınan siteler çoğunluk oyları ile yıkılarak, 5 katlı binalar 8-10 kat olarak yeniden dikilmeye başlanmıştır. Projelerde yaşam alanları, yeşil alan, otopark, sosyal donatılar yasanın belirlediği kriterlerin altında kalmasını gerekçe gösteren, Bursa Akademik Odalar

Birliği tepki olarak birçok dava açmıştır. Davalar yüklenici firmaların aleyhine sonuçlanmış itiraz edilmiş, neticeye henüz varılmamıştır. Ancak bu süreçte yapımı devam eden bazı inşaatlar mühürlenmiştir. Hak sahipleri mağdur duruma düşmüştür. Hak sahipleri akademik odaların önünde eylemler yaptılarsa da soruna çözüm bulunamamıştır. Odalar davalarında ısrarcı olmuş, davalarını geri çekmemiştir. Bu durum Ataevler bölgesinde özellikle ilk zamanlarda özel sektörün ve girişimlerin işine gelerek dönüşümün başlamasına sebep olsa da 0,50 emsal artışının özel sektör ve girişimcileri tarafından suistimal edildiği gerçeğini ön plana çıkararak diğer bölgelerde ki inşaatların mühürlenmesine sebebiyet vermiştir. Akademik odaların yargıya taşıdığı 0,50 emsal artış kararı artık uygulanmamaktadır ama buna bağlı olarak binaları yıkılan vatandaşların uğradığı mağduriyet de giderilememektedir. Anlaşma sağlanan sitelerde yıkım sonrası gelişen hukuki, idari ve plan değişiklikler yüzünden projelere devam edilememektedir. Örnek kararlardan bazıları: “Kentsel dönüşüm kararı alınan bazı binalarda belediyenin 26.07.2017 tarih ve 2468 sayılı meclis kararı gereği yer sahipleri ile müteahhit kat karşılığı sözleşme imzalanmış ve yasalar çerçevesinde binaların risk raporu alınarak yıkımı yapılmıştır. Sözleşmeden sonra plan değişikliği ile verilen haklar 2018/2185 tarihli mahkeme kararıyla iptal edilmiştir.” “Daha sonra ise Büyükşehir Belediyesi’nin talebi ve Akademik odaların mahkeme gerekçesi nedeniyle 16.08.2018 tarihinde tekrar yüzde 20 civarında arsa terk edilerek ikinci bir plan değişikliği 16.08.2018 tarih ve 2121 karar numarasıyla onaylatılmıştır.”² Yani kentsel dönüşümü durdurulan projeler, 2018 Ocak ayından sonra Büyükşehir Belediyesi tarafından yönetmelik değişikliğine gidildiği için ve bu değişiklik 0,50 emsal hakkı ve dubleks daire yapma hakkı yüklenicilerin elinden alınması anlamına geldiği için, devam edememektedir. Verilen hakların bu kadar kısa sürede değişiklikle arsa sahiplerinin elinden alınması hem arsa sahiplerini hem de müteahhitleri mağdur etmiştir. Sonuç olarak Bursa ilinde kentsel dönüşüm programını ve politikasını yönetsel bir şekilde ele almakta fayda olacaktır zira bir kentin yeniden inşası, özel girişim, devlet kurumları veya bu ikisinin ortaklığında oluşur. Birinci halde piyasa güçleri önemli iken, ikinci halde etkisiz hale düşer. İkisinin ortaklığında gelişme için uygun geniş alanlar ortaya çıkarmaktadır (Orhan 2015).

²<https://www.olay.com.tr/kentsel-donusum.htm>

3.2.3. Ataevler Mahallesi

Bursa kenti, Nilüfer ilçesinde yer alan ve son yıllarda kentsel dönüşüm uygulamalarının sıklıkla görüldüğü Ataevler Mahallesi, çalışma alanı olarak belirlenmiştir.

Ataevler Mahallesi Bursa'da Nilüfer İlçesi'nin ilk kurulan mahallelerinden olup 106 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Mahalle, güneyinde İzmir yolu, kuzeybatı ve batısında Ata Bulvarı ve diğer yönlerde konut alanları ile çevrilidir. Organize sanayi ve yoğunluğu gecekondulardan oluşan Işıktepe Mahallesi ile aynı bölgede yer alan Ataevler Mahallesi, Ata Caddesi ile diğer iki bölgeden ayrılmaktadır. 2014 mahalle nüfusu 15.825 kişidir ve bu nüfusun %61'i 20-59 yaş grubundadır. Ataevler Mevzii İmar Planı kapsamında bulunan nüfus ise 19.892'dir. Bursa'da sosyal konut projelerinin yapılmaya başlandığı 1980'li yıllarda Ataevler Mahallesi henüz kent merkezinin dışında tarım bölgesidir. Belediyelerin bu alanları satın alarak kamulaştırmasıyla kent merkezi dışındaki bölgeler gelişmeye başlamıştır. 1/1000 ölçekli Ataevler Mevzii İmar Planı 1986 yılında onaylanmış, ayırık nizamda 5 katlı yapılaşacak şekilde imar planı düzenlenmiştir. Bu kapsamda mahallede yapıların yoğunluğu 1999 yılı öncesinde toplu konut olarak inşa edilmiş yapılardır.

Sanayi alanlarının Bursa kentine eklenmesi ile kent, batıya doğru büyüme eğilimi göstermiş, 1980'li yıllardan itibaren Ataevler Mahallesi de konut alanlarının geliştiği yeni bir yerleşim yeri olmuştur, Daha çok kooperatifler aracılığıyla üretilen bu konutlar, genellikle beş katlı, parsel içinde blok düzeni gözetilerek oluşturulan sitelerdir Mahallenin sahip olduğu sosyal, kültürel, sportif ve yeşil alanlar, toplu taşıma imkanları, sanayi sitelerine yakın mesafede yer alması, yaşayanlar tarafından tercih edilmesini sağlayan sebeplerdendir.

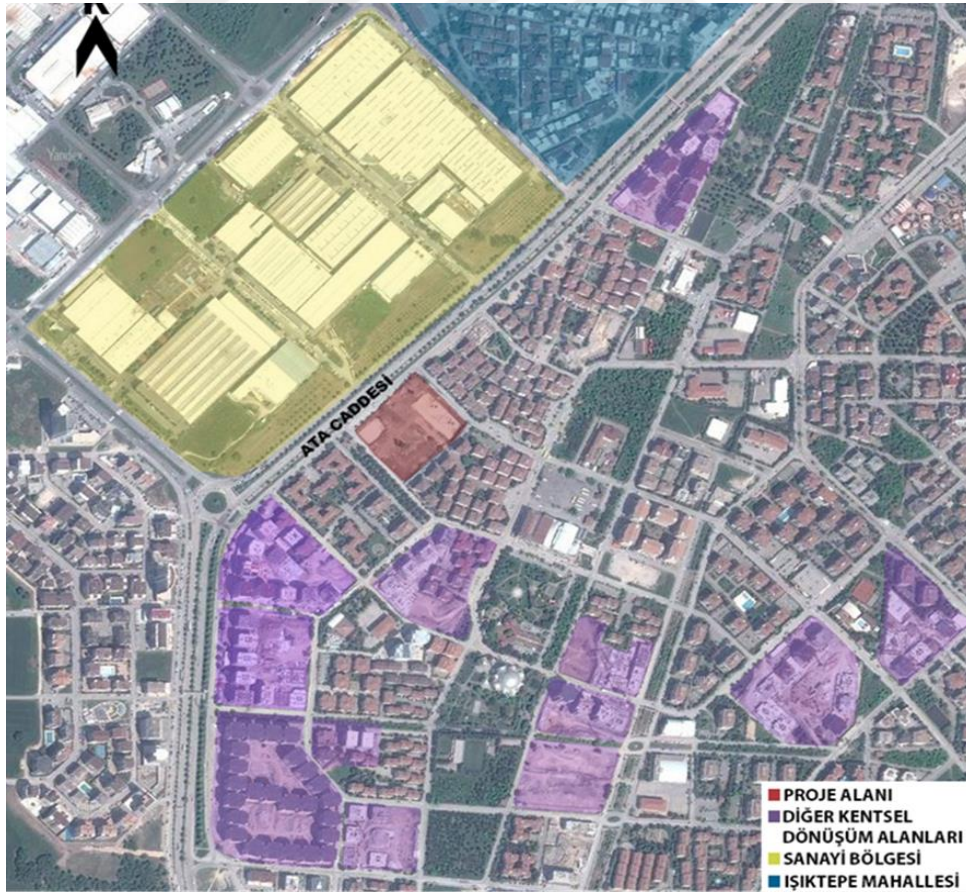
Ataevler mahallesi, ağırlıklı olarak sitelerden oluşan konut alanları ve sahip olduğu sosyal donatı alanları ile mevcut durumunu 2016 yılına kadar korumuştur. Mahallede iki ilkokul, bir ortaokul, iki lise ve iki özel okul yer almaktadır. Mahallenin ortasından geçen yüksek gerilim hattı nedeniyle, bu hattın bulunduğu aks yeşil bir bant olarak oluşturulmuş, zaman içerisinde bu alanda ticari ve dini işlevli yapılar inşa edilmiştir. Ayrıca mahallede çok sayıda yeşil alan ve çocuk oyun alanı yer almaktadır. Otopark

sorunu ise yol üstü ve site içi park alanları düzenlenerek çözümlenmiştir. Deprem tehdidi altındaki yapıların yenilenmesine yönelik yürürlüğe giren yasa ile hızlı bir dönüşüm sürecinin başladığı mahalle, özellikle 2017 yılından beri büyük ölçekli bir şantiye görünümündedir. Ataevler Mahallesi 77 parsel üzerinde, 6370 bağımsız bölümden oluşan 390 adet bina bulunmaktadır (Anonim 2015). Bu binaların büyük bölümü kentteki kooperatifleşmenin ilk örneklerindedir ve Eğitimciler Kooperatifi de bu kooperatiflerden biridir. İnşa edilen bu kooperatif yapılarının inşaat kalitesi düşüktür. 1999’da yaşanan depremde yapılarda hasarlar oluşmuş ve geçen 30 yıl içinde bölge köhneleşip, yapılar fiziksel olarak eskimiştir. Bu durum neticesinde 2012 yılında 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi” hakkındaki kanun ile belediye kararıyla Ataevler Mahallesi kentsel dönüşüm kapsamına girmiştir (Aktaş ve Polat 2015).



Şekil 3.2. Ataevler Mahallesi ve dönüşüm projesinin konum

Bölgenin kentsel dönüşüm açısından çekici hale gelmesi ve yüklenici firmalar tarafından öncelikli olarak tercih edilmesinde etkili olan bazı faktörler vardır. Örneğin bölgede kentsel dönüşümü teşvik etmek amaçlı belediye tarafından 0.50 emsal artışı sağlamıştır. Bu artış yüklenici firmalara, maliklerin daireleri inşası sonrası ortalama % 40 oranında konut ve ticari alan geliri sağlayacaktır. Ataevler Mahallesi'nin topoğrafik yapısı da dönüşümü teşvik edici unsurlar arasındadır. Kent merkezinde Uludağ'ın sırtlarındaki dar ve dik sokaklardaki bitişik nizam yapıların aksine, mahallenin kentin batı bölgesi olan ovada konumlanmış olması yapılar arasında geniş ortak alanları ve yolları olan, cami, sağlık ocağı, parklar, eczaneler gibi mahalle içi sosyal donatılara sahip bir mahalle olarak gelişmesine olanak sağlamıştır. Bunun yanı sıra hali hazırdaki mahalle ve sosyal donatıların düzenli planlanmış olması ve kentin hızlı gelişen batı yakasında sanayi bölgesine yakın olmasından dolayı hareketli bir sosyal hayata sahip olan mahalle tüm bu özellikleri ile kentsel dönüşüm için avantajlı bir bölge niteliğindedir.



Şekil 3.3. Ataevler Mahallesi

Sonuç olarak, 1999 Marmara depremiyle Türkiye'nin gündemine oturan, son yıllarda da giderek yoğunlaşan kentsel dönüşüm uygulamaları ile Bursa'da Ataevler bölgesinin çehresi değiştirmeye başlamıştır. 1999 yılından önce yapılan Ataevler' deki çoğu site birer birer dönüşüm kapsamında alınmış, kimileri yeniden inşa edilmiş, kimileri yarım kalmış, kimileri yıkılıp hiç başlanamamıştır.

3.2.4. 1985 Yılında Ataevler'de Eğitimciler Kooperatifi'nin gelişimi

1980'li yıllarda Nilüfer Belediyesi tarafından kentte gecekondulaşmayı önlemek amaçlı, aynı zamanda dar gelirli vatandaşların konut sahibi olmasına imkân sağlayan sosyal konut projeleri üretilmeye başlanmıştır. Bursa da bu çalışma yapılmaya karar verildiğinde Ataevler Bursa'nın dışında tarıma yönelik çalışılan bir bölgedir. Belediye bu arsaları satın alarak kamulaştırmıştır.

Kooperatif sistemi ile üretilen bu sosyal konut projelerinde arsa planlamaları başvuru sayısına ve meslek gruplarına göre yapılmıştır. Örneğin Ulaşım Sitesi Kooperatifi'nde PTT ve çalışanları, Hizmet Sitesi Kooperatifi'nde, devlet kurumlarında hizmetli statüsünde çalışanlar, Belde Kooperatifi'nde belediye çalışanları yer almıştır. Eğitimciler Kooperatifi de bu sosyal konut projelerine dâhil olan öğretmenlerin, okullarda ve milli eğitimde çalışan memurların kullanımı için üretilmiştir. 16 dönümlük bir arazi üzerine inşa edilen Eğitimciler Sitesi'nin üç aşamada tamamlanmıştır. Öncelikle 1985 yılında kooperatifleşme süreci başlamış, 1987'nin son aylarında bina temelleri atılmış, 1994 yılında ise binalar teslim edilerek oturma açılmışlardır.

Eğitimciler Kooperatifi toplamda her biri 55m² olan, işlev olarak salon, mutfak, oturma odası, çocuk odası ve ebeveyn odasının yer aldığı 216 bağımsız bölümden oluşan 4 katlı binalar şeklinde inşa edilmiştir. Kooperatif genel kurul üyeleri ve başkanı Kemal Gülarşlan ile yapılan görüşmeler neticesinde; sitenin tamamlandığında bölgede toplu taşımanın olmaması sebebiyle ulaşım sorunları ve yine hizmet sektörünün bölgede henüz gelişmemiş olması sebebiyle temel gıdaya ulaşımında zorluklar yaşandığı bilinmektedir. Ataevler bölgesinin birkaç yıl içinde gelişmesi ile bu sorunlar ortadan kalkmıştır. Eğitimciler Kooperatifi teslim edildiğinde çevre düzenlemesi yapılmamış, yeşil alan bırakılmamıştır. Sonrasında kullanıcıların çabası ile peyzaj düzenlemesi

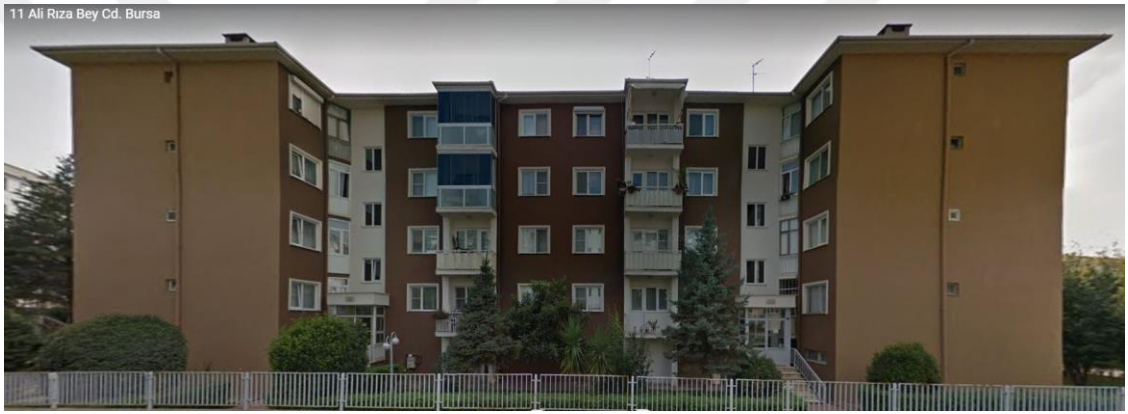
yapılmıştır. Kooperatife yerleşen kullanıcılar o günün tarihinde yeni yaşam alanları hakkında daha önce yaşadıkları konutlardan daha konforlu ve iyi şartlara sahip olduklarını belirtmişlerdir.



Şekil 3.4. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi vaziyet planı görünümü (Eğitimciler Kooperatifi Arşivi)



Şekil 3.5. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi (Eğitimciler Kooperatifi Arşivi)



Şekil 3.6. Dönüşüm öncesi Eğitimciler Kooperatifi (Eğitimciler Kooperatifi Arşivi)

3.2.5. 2017 Yılında Eğitimciler Kooperatifi'nden Eğitimciler Sitesi'ne dönüşüm

1999 depreminden sonra Eğitimciler Kooperatifi'nde binalarda hasarlar oluşmuştur. Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2005 yılında deprem envanter çalışması yaparak Eğitimciler Kooperatifi'nde yer alan 18 blok için deprem hasar raporu oluşturmuştur. Bu raporlara göre özellikle C blok “göçme riski yüksek olan binalar” grubundadır (şekil 5.4). Kooperatifte oturan insanlarla yapılan görüşmeler sonucunda bu bloğun tamamının daireleri boşalttığı bilgisine ulaşılmıştır. Daha sonra oturan ailelerin bir kısmının boşalttığı dairelere tekrar yerleşmeye başladığı ancak çoğunluğunun kiraya vermeyi tercih ettiği ifade edilmiştir.

Güçlendirme çalışmalarını yaygın olduğu 2009 yılında Eğitimciler Kooperatifini oluşturan binaların güçlendirilmesi sitenin kullanıcıları arasında gündeme gelmiş malikler de gerekli çalışma için istekli olmuşlardır. 2011 yılında oluşturulan site genel kurulunda alınan kararlarla güçlendirme çalışması yapılmasına karar verilmiştir. Günün şartlarında bir dairenin satış fiyatı 70 bin TL iken güçlendirme çalışmaları için daire başına düşen ücret 30 bin TL olarak belirlenmiştir. Güçlendirme işleminin maliyeti kullanıcılar tarafından yüksek bulunmuş bu sebeple işlem yapılamamıştır. Sonrasında kooperatifin dönüşüme dâhil edilmesi gündeme gelmiş yine aynı yıl müteahhitler ile görüşmeler yapılmış fakat itirazların ortaya çıkması ve mülk sahiplerinin arasında uzlaşmanın gerçekleşmemesi sonucu kat mülkiyeti kanunu gereğince görüşmeler sonuçlandırılmamıştır.



**İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI
BURSA ŞUBESİ**

BİNA DEPREM RİSKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

BİNA BİLGİLERİ

Ön inceleme form no	: 45857
İli	: BURSA
İlçesi	: NİLÜFER
Mahallesi	: ATAEVLER
Bina Adı	:
Kapı no	: C1
Mal sahibi / Yöneticisi	:
Kat adedi	: 5
Taşıyıcı sistem	: B.A.P.
Zemin sınıfı	: Z4
Rapor tanzim tarihi	: 20.12.2005

DEĞERLENDİRME

Yukarıda adres bilgileri bulunan bina ile ilgili olarak yapılan değerlendirme sonucunda orta veya üstü şiddette bir depremde ;

Göçme riski yüksek bir bina olduğu kanaatine varılmıştır.

ÖNEMLİ NOT :

- 1) Bu raporun oluşturulmasında esas alınan veriler tamamen gözlemsel incelemelerden elde edilmiştir.
- 2) Elde edilen veriler temel mühendislik ilkeleri ve daha önce yaşanan depremlerden edinilen tecrübeler ışığında değerlendirilmiştir.
- 3) Bu çalışmanın temel amacı orta ve üstü şiddette bir depremde yüksek göçme riski taşıyan binaların tespitine yöneliktir.



Mehmet ALBAYRAK
İnş. Müh.



Nuran ÇELİK
İnş. Müh.



Ünsal ESER
İnş. Müh.

Şekil 3.7. Bina deprem riski değerlendirme raporu (Nilüfer Belediyesi Arşivi)

2011 yılında müteahhitlerle ilk görüşmeler yapılmaya başlanmıştır. O dönemde görüşülen müteahhit 5 kat üzerinden tabana yayılarak bir proje teklifi sunmuştu. Ancak kat mülkiyeti kanununa göre 1 kişi bile kabul etmediğinde anlaşma yapılamadığı için bu görüşmeler sonuçlandırılmamıştır.

2012 yılında kentsel dönüşüm yasası çıktıktan sonra kooperatifin dönüşümü tekrar gündeme gelmiştir. 2015 yılında Eğitimciler Kooperatifi sitesi genel kurulda kentsel dönüşüm yapılması ile ilgili görüşmeler gerçekleştirilmiş, 16 Ekim 2016 tarihinde site yönetim kurulu kentsel dönüşüme katılma kararını kesinleştirmiştir. Kooperatif üyeleri ve yüklenici firma arasında dokuz blok inşa edilmesi, yapılacak 216 dairenin mülk sahiplerine, geriye kalan 136 dairenin ve dükkânların yükleniciye kalması şeklinde uzlaşma sağlanmıştır. Siteye havuz yapılması seçeneği oylamaya sunulmuş kullanıcıların %51'i yapılmasını talep etmiş böylelikle projeye havuz da dâhil edilmiştir. Taraflar arasında uzlaşma sağlandıktan sonra Eğitimciler Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi, 2017 yılında 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu, 5216 ve 5393 sayılı kanunlar aracılığıyla, Bursa Nilüfer ilçe yönetimine verilen kentsel dönüşüm yetkisi ile başlatılmış, Eğitimciler Kooperatifi binaları yıkılmıştır.



Şekil 3.8. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi



Şekil 3.9. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi



Şekil 3.10. Önerilen kentsel dönüşüm projesi: Eğitimciler Sitesi

4. BULGULAR ve TARTIŞMA

4.1. Kooperatif'ten Site'ye Kentsel Dönüşüm Sonucunda Oluşacak Değişimler

Kentsel dönüşüm uygulamalarının fiziksel bir yenilemenin ötesinde kullanıcıların fiziksel ve psiko-sosyal gereksinmelerine cevap veren nitelikler taşıması, olumlu sonuçlar vermesi amaçlanır. Fakat daha önce de belirtildiği gibi Türkiye'de ve Bursa'da gerçekleşen uygulamaların hedeflenen amaçlara tam olarak ulaşamadığı görülmüştür. Bu Bölümde ise Eğitimciler Kooperatifi'nin Eğitimciler Sitesi'ne dönüşümü için kabul edilen projenin tamamlandığında meydana gelecek değişimler kentsel dönüşüm ölçütleri bağlamında fiziksel, sosyal ve ekonomik yönden ele alınacak, oluşabilecek sorunlar tespit edilmeye çalışılacaktır.

4.1.1. Fiziksel değişimler

Eğitimciler Kooperatifi 4 katlı 18 blok toplamda 216 daireden oluşurken, dönüşüm sonrası 11 katlı 9 blok toplamda 352 daire olacak şekilde planlanmıştır. Eğitimciler Kooperatifi'nde en fazla yükseklik (h.max) 15.50 metredir. Dönüşüm projesinde ise çatı kotu 35.40 metre olarak belirlenmiştir. Dönüşüm öncesinde bina işlevleri sadece konuttan oluşmakta iken dönüşüm kapsamında bloklar dükkân ve konutun beraber düşünüldüğü karma yapı tipolojisinde projelendirilmiştir. Kabul edilen projede dairelerin metrekareleri toplamda 30 m² artmış, kat yüksekliğinin artmasına rağmen, taban alanında yaklaşık 1300 m² artış olmuştur. Dönüşüm için teklif edilen proje ile; blok sayısı, yeşil alan, bloklar arası mesafe azalmış, bina yükseklikleri artmıştır, eski projeden farklı olarak spor alanları eklenmiş, otopark alanı (352 araçlık) artmıştır.

Çizelge 4.1. Mevcut proje ve önerilen projeye ait verilerin karşılaştırılması

Değerlendirme Ölçütleri	Dönüşüm Öncesi Eğitimciler Kooperatifi	Dönüşüm Sonrası Eğitimciler Sitesi
Toplam Blok Sayısı	18 Blok (7 Bina)	9 Blok
Toplam Blok Taban Alanı	4370 m ²	5838 m ²
Bloklar Arası Mesafe	10-15 metre	8-10 metre
Yeşil Alan	Yaklaşık 1500 m ²	Yaklaşık 1190 m ²
Otopark	Açık	Açık-Kapalı
İlave Donatılar	Kamelya	Çocuk ve yetişkin havuzu, spor alanı, kamelya
Blok Yüksekliği	15,50 metre	35,40 metre



Şekil 4.1. Eğitimciler Kooperatifi kat planı

Eğitimciler Kooperatifi'nde her katta 3 daire bulunmakta, daireler 55 m² emsal, 72 m² brüt alana sahiptirler. Önerilen dönüşüm projesinde her katta 4 daire bulunmak üzere daireler 88 m² emsal, 132m² brüt alana genişletilmiştir.

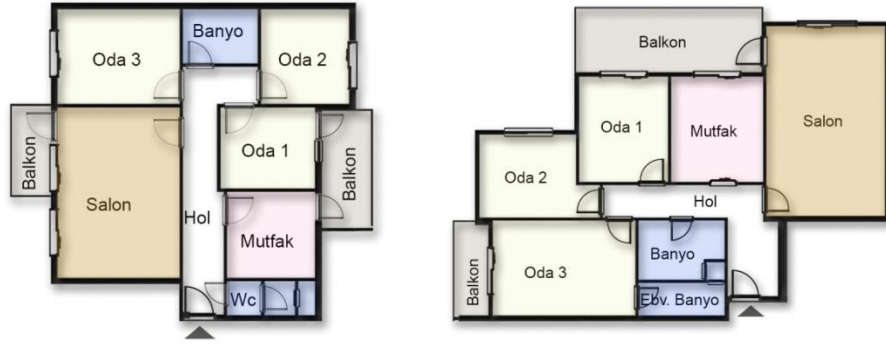


Şekil 4.2. Önerilen kentsel dönüşüm projesi Eğitimciler Sitesi kat planı

Eğitimciler Kooperatifi'nde her blokta 15 adet 3 farklı tipolojide daire bulunmaktayken Eğitimciler Sitesi'nde her blokta aynı tipolojiye sahip toplam 40 adet daire bulunmaktadır. Şekillerde yer alan planlar incelendiğinde Kooperatif'te tek adet merdiven ve asansör yer alırken Eğitimciler Sitesi'nde 2 adet asansör, 1'i yangın kaçıışı için ayrılan toplam 2 adet merdiven bulunmaktadır.

Çizelge 4.2. Mevcut proje ve önerilen projeye ait kat planlarının karşılaştırılması

Mekân	Eğitimciler Kooperatifi	Eğitimciler Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi
Salon	18 m ²	26 m ²
Mutfak	8 m ²	11 m ²
Yatak Odası	8 m ²	16 m ²
Çocuk Odası	6 m ²	10 m ²
Oturma Odası	7 m ²	10 m ²
Banyo	3 m ²	5 m ²
Balkon	4,5 m ²	15 m ²
Toplam	54,5m²	93 m²



Şekil 4.3. Eğitimciler Kooperatifi ve Eğitimciler Sitesi Daire planları

Dönüşüm öncesi daire planları dönüşüm sonrası planlarla karşılaştırıldığında odaların büyüklüklerinin tablodan da anlaşılacağı üzere arttığı görülmektedir. Bunun yanında dönüşüm projesinde ebeveyn banyosu eklenmiştir.

Eğitimciler Kooperatifi'nin dönüşümünün gerçekleşmesi için teşvik edici en temel unsurun fiziksel köhnemenin yanı sıra insan hayatını tehdit eden deprem faktörü olduğu söylenebilir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayımlanan Deprem Bölgeleri haritasında Bursa'nın büyük bir bölümü, Nilüfer İlçesinin ise tamamı 1. Derece deprem bölgesinde yer aldığı görülmektedir (<http://www.deprem.gov.tr>). 1999 depremi sonrası Eğitimciler Kooperatifi'nde binalarda hasarlar oluşmuştur. Nilüfer Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2005 yılında yaptığı deprem envanter çalışmalarında Eğitimciler Sitesinde yer alan 18 blok için bina rapor hazırlanmış, sitedeki binalar üç gruba ayrılmıştır. 1. Grup; göçmeye karşı güvenli olduğu kanaatine varılan yapılardan, 2. Grup; binaların hasar görebileceği, güçlendirmenin uygun olacağı yapılardan, 3. Grup ise göçme riski yüksek olan yapılardan oluşmaktadır. Eğitimciler sitesinin analizi sonucunda; binalardan 2'si 1. grupta hasar görmeyecek, 12'si 2. grupta hasar görme ihtimali olan ve detaylı analiz gerektiren, 4'ü ise 3. grupta can güvenliğini tehlikeye sokacak düzeyde ağır hasar görebilecek bina olarak değerlendirilmiştir.

Dönüşüm kapsamında önerilen proje Nilüfer Belediyesi tarafından resmi gazetede yayınlanan 18 Mart 2018 deprem yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmıştır. Önerilen projenin inşa edilmesi ile depremde doğacak riskler azaltılacak ve gerekli önlemler alınmış olacaktır. Bunun yanı sıra önerilen projenin maliklerin yaşan standardını yükselten başka getirileri de olacaktır. Bölgede köhnemenin kaldırılması fiziksel çevre ve yaşam kalitesi açısından olumlu gelişmelerdir fakat günümüz şartlarında kent planlamasında dikkate alınması gereken başka kavramlarda vardır. Bu kavramlar içerisinde çevre de yer almaktadır, buna bağlı olarak sürdürülebilirlik karşımıza çıkmaktadır. Sürdürülebilir kentleşmelerde, doğal kaynakların tüketilmeden en verimli şekilde kullanıldığı, araziye yatayda değil düşeyde yerleşildiği, yeşil alanların arttığı ve yaşanabilir niteliğe sahip mekânsal tasarımların gerçekleştirildiği yerleşimler oluşturmak hedeflenir. Bu bağlamda sürdürülebilir kentsel gelişmenin ideal olarak sağlanacağı kentleşme modeli olarak kompakt kent modeli ortaya çıkmaktadır. Kompakt kent modelinde kentlerin daha kısıtlı mekânlarda, daha yüksek yoğunluklu konut alanlarına, karışık arazi kullanımına ve az enerji tüketimine olanak verecek biçimde yeniden tasarlanması temel amaçtır (E.Tosun,2013). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi ve T.C. Çevre Şehircilik Bakanlığı ortak çalışması olan “Kentsel Mekânsal Standartların Geliştirilmesi” adlı çalışmada kompakt kent oluşturabilmek için kentsel alanda yoğunluğun 150 kişi / hektar olması gerektiği belirtilmiştir (Kentsel mekânsal Standartların Geliştirilmesi). Kompakt kent modelinde; yüksek yapılar inşa ederek taban alanlarının azaltılması buna bağlı olarak yapılar arası mesafeleri arttırmak, güneş enerjisinden maksimum yararlanmak ve fonksiyonların ihtiyaç duyduğu farklı düzey ve nitelikteki ışık kaynaklarını sağlayabilmek amaçlanmaktadır (Kentsel mekânsal Standartların Geliştirilmesi). Eğitimciler Kooperatifi ortalama 864, Eğitimciler Sitesi ise ortalama 1408 kişiye oturma sağlayacak olacak şekilde tasarlanmıştır. Mekânsal standartlar bağlamında dönüşüm öncesi ve sonrasında oranlar, Eğitimciler Kooperatifi, 864 kişi /1,6 hektar, Eğitimler Sitesi 1408 kişi /1,6 hektar şeklindedir. Eğitimciler Kooperatifi 18 bloktan 7 bina, Eğitimciler Sitesi 9 blok 9 bina olarak tasarlanmış, kat sayısı 4’ten 11’e yükselmiştir, toplam taban alanı 3300 m²’den, 4320 m² ye çıkmıştır. Önerilen dönüşüm projesinde blok sayısı azaltılmış fakat taban alanı arttırılmıştır buna bağlı olarak yapılar arası mesafe azalmıştır. Yapıların birbirine

yaklaşması yüksek yapılaşmanın sağladığı ısı enerjisi tasarrufundan faydalanmayı mümkün kılmamaktadır.

Arazide düşey yerleşim ile bloklar arası mesafe artmış fakat bağımsız bölüm sayısının artmasına bağlı olarak bu alan otopark ihtiyacını karşılamak için sert zemin olarak düzenlenmiştir. Bu uygulama sonucunda dönüşümde önerilen proje ile bağımsız bölüm başına düşen yeşil alan %50 oranında azalmış, yeşil alanların betonlaştırılmıştır.



Şekil 4.6. Dönüşümden önce ve sonra yeşil alanlarının dağılımı

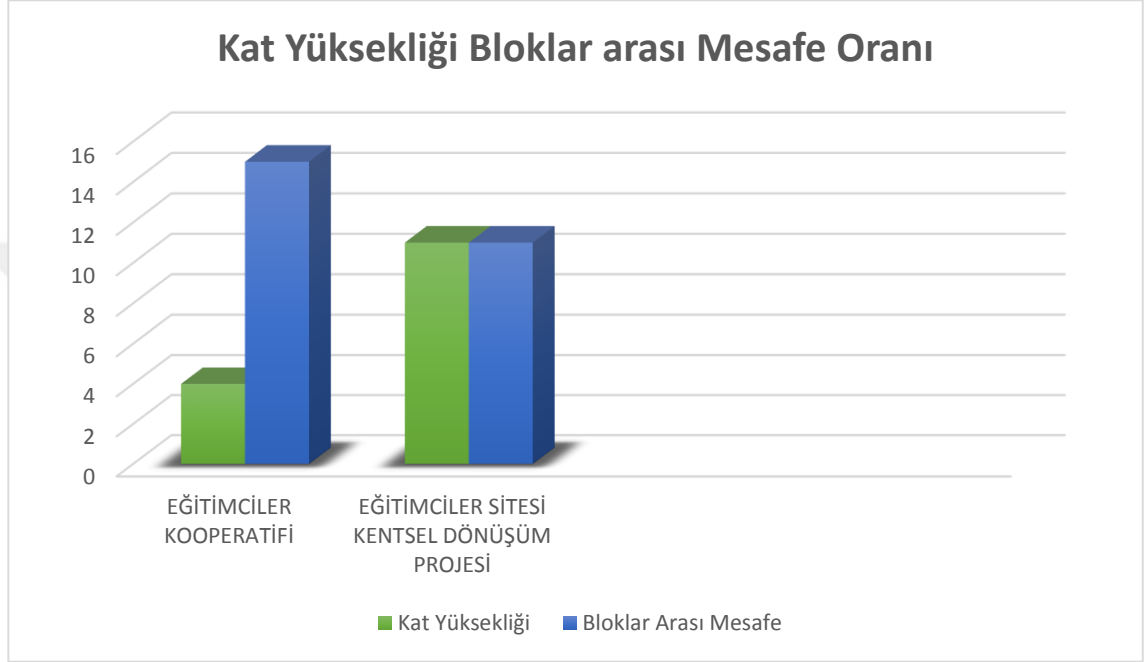


Şekil 4.7. Dönüşümden önce ve sonra gölge boyu (Gölge yönü çalışması saat 16.15 güneş yönünü ifade etmektedir.)

Şekillerde görüldüğü gibi dönüşüm öncesi projede blok yüksekliği 15.50 m ve binalar arası mesafe 10-14 m iken; önerilen projede blok yüksekliği 35.50 m ve binalar arası

mesafe 8-10 metredir. Tabloda görüldüğü üzere dönüşüm sonrası kat yükseklikleri ile binalar arası mesafe oranı %35 oranında azalmıştır. Değerler kıyaslandığında önerilen dönüşüm projesinde bloklar eskiye kıyasla birbirilerinin güneş alımını daha çok engellemektedirler.

Çizelge 4.3. Kat Yüksekliği ile Bloklar Arası Mesafe Oranı



Dönüşüm, kent parçaları arasında yoğunluk değişimi ve ulaşım açısından ele alındığında önerilen projede bağımsız bölüm sayısının %60 artmış olması trafiği yoğun olan bölgeyi daha da yoğun bir hale getirecektir. Kent; sanayileşme öncesi merkezde yoğunlaşırken, sanayi alanlarının ve Uludağ Üniversitesi'nin (1975) kurulmasıyla birlikte şehrin doğu ve batı yönünde yayılmıştır (Tekeli 2003). Bu yıllarda konutlaşma da batıda gelişmeye başlamıştır. Birçok iş merkezi, alışveriş merkezleri, sosyal alanlar, kafe ve restoranlar, Nilüfer bölgesinde hızla artmıştır. Kentsel dönüşüm sonrası Eğitimciler Sitesi'nde kat adediyle birlikte konut sayısının artmasından dolayı, Batı bölgesine kayan yoğunluk, kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte bu bölgede daha da artmış olacaktır. Bu bağlamda şehrin doğu ve merkez kesiminden, sanayi bölgesi ve ticari alanlara çalışmaya gelen kesimin oluşturduğu trafik yoğunluğunun da batıya kayması beklenmektedir.

4.1.2. Ekonomik Değişimler

Eğitimciler Kooperatifi'nin yapıldığı 1985 yılında memur sınıfının ekonomik durumu ortalamanın altındaydı (Milli eğitim dergisi, sayı 163 güz 2003) ve o günün şartlarında kooperatif sistemi dar gelirli memurların konut sahibi olabilmesi için en ideal sistemdi. Fakat zamanla bölgenin sanayi ve ticaret açısından gelişmesi, konut fiyatlarının artması gibi nedenlerle kooperatifin sunduğu imkânlar istenilen yaşam kalitesi için yeterli gelmemeye başlamıştır. Bu bağlamda önerilen dönüşüm projesi ele alındığında, konut metrekarelerinin arttığı, kullanılacak tüm donatıların yüklenici sözleşmesinde belirtildiği üzere daha kaliteli sınıftan seçileceği, site içi sosyal alanların arttırılacağı ve spor tesislerinin kurulacağı, ticari alanların ekleneceği göz önünde bulundurulduğunda bu faktörlerin kullanıcıların yaşam kalitesini olumlu bir şekilde etkileyeceği açıktır. Önerilen projede konuta ek olarak eklenen ticaret alanlarının da yapılacak olması site içinde ve bölgede yeni iş imkânları ve gelir kaynağı sağlaması, üretilen yeni konutların satılması veya kiralanmasının ekonomiye canlılık getirmesi beklenmektedir. Aynı zamanda çoğunluğu konuttan oluşan Ata Bulvarı'nda eklenen ticari alanlarla işlevin çeşitlenmesiyle beraber ticareti hareketliliğin artması, ekonomik kazanç imkânlarının doğması beklenmektedir.

4.1.3. Sosyal Değişimler

Dönüşüm sosyal olarak ele alındığında da daha önce Dikmen Vadisi Projesinde veya başka projelerde yaşanmış olan sorunların ortaya çıkacağı görülmektedir. Yerinde dönüşümün gerçekleştirildiği projelerde bölgede yaşayan insanların yerlerinden edilmemesi amaçlansa da çoğu zaman bu çaba eski sosyal dokunun tahrip olmasını engelleyememektedir. Dönüşüm sonrası oluşturulan seçkin mekânlara yerleşen yeni komşuları ile uyum içerisinde aynı ortamda yaşayamayan eski kullanıcılar, eski sosyal ilişkileri yeniden bulabileceklerini umdukları yeni yerlere göç etmeye, eski yaşam alanlarını terk etmeye başlarlar. Bir tür mekânsal dışlanma ile sonuçlanan dönüşümlerde yaşanan bu problemin temel sebebi ekonomik yetersizliktir. Beraber yaşamaya başladığı insanlarla ortak giderleri dahi karşılamakta zorlanan eski kullanıcılar için yaşadıkları bölgeyi terk etmekten ve kendi gelir gruplarına mensup insanlar ile beraber yaşamaktan

başka çare kalmamaktadır (Akalin 2016). Eğitimciler Kooperatifi'nde yaşayanlar, benzer meslek gruplarına mensup, uzun yıllardır bir arada yaşayan ve birbiri ile iletişim içerisinde bulunan bir gruptur. Dönüşümle beraber bu gruba dışarıdan kiracı veya ev sahibi olarak yeni katılacak kimselerin farklı sosyal gruplardan ve gelir seviyesinden olması muhtemeldir. Bu durum sitede birbirinden bağımsız grupların oluşmasına, eski kullanıcıların mekânsal olarak dışlanmasına neden olabilir.

4.2. Eğitimciler Kooperatifi Dönüşümü Sürecinde Son Durum

16 Ekim 2016 tarihinde Eğitimciler Kooperatifi üyelerinin tamamı uzlaşarak kentsel dönüşüm yapılmasını kabul etmiş, yüklenici firmalarla anlaşma sağlanmış, Eğitimciler Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi, 2017 yılında 6306 Sayılı Kanun ile başlatılmış, 18 bloktan oluşan Eğitimciler Kooperatifi binaları yıkılmıştır. Ancak dönüşüm projesi başlamadan durdurulmuş, yıkılan binalar yerine henüz dönüşüm projesi uygulanmamıştır. Durumun bu şekilde gelişmesinin 4 sebebi vardır:

- 0,50 Emsal Artışı kararına ilişkin Mimarlar Odası ve Şehir Plancıları Odası Bursa Şubelerince açılan davalar,
- Malikler arasında uzlaşma sağlanamaması,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yürürlükten kalkması ve Tip İmar Yönetmeliğinin uygulanmaya başlanması,
- Yüklenici firma ile uzlaşmaya varılamaması.

2017 Şubat ayında Akademik Odaların kentsel dönüşüm sonucunda 0,50 emsal artışıyla alakalı oluşacak yoğunluk artışı ve sosyal donatı alanları terkine uyulmaması sebebiyle dava açması süreci uzatan faktörlerden bir tanesidir. Eğitimciler Kooperatifi'nin imar durumuyla ilgili iki tane mahkeme açılmış ve ikisi de devam etmektedir. Ancak Eğitimciler Kooperatifi dönüşüm projesinde bakanlığın istemiş olduğu sosyal donatı alanı terkleri yapılmıştır. 2017 Eylül' de Bursa İdare Mahkemeleri aleyhte karar vermiş, sonra Büyük Şehir Belediyesi tarafından İstinaf Mahkemesi'ne temyize taşınmış temyizdeki dava 2 senedir devam etmektedir.

Eğitimciler Kooperatifi kentsel dönüşüm sürecinde 216 daireden vefat edenlerin hissedarları ile birlikte 252 hissedara ulaşılmış, ortak karar kurulu toplantısında bu 252 hissedardan 249'u kentsel dönüşüm projesi için imza atmıştır. Kat mülkiyeti kanununda 216 imza yeterli iken, 6306 sayılı kanunda arsa maliki olan pay ortaklığı olan herkesin oyu geçerli olmaktadır. Bu durumda tüm hissedarlarla anlaşma sağlanmadığında dönüşüm süreci tıkanmaktadır. 2/3 çoğunluk sağlandığında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından kamulaştırma söz konusudur ancak bu durum Fikirtepe vb. projelerde de görüldüğü üzere süreci uzatacağı için malikler öncelikli olarak kendi aralarında uzlaşmaya çalışmışlardır. 252 hissedardan imza vermeyen 3 malik bulunmaktadır. Bunlardan bir tanesi vasi davası devam eden bir kat malikidir. Varisleri dönüşüm sürecinde dava açmıştır ve bu dava 8-9 ay gibi süre devam etmiştir. 2017 Eylül ayında dönüşümü kararlaştırılan ve binaları yıkılan Eğitimciler Kooperatifi bu davalardan dolayı Haziran ayına kadar yapılamamıştır. Bu süre zarfında 2018 Ocak ayında yürürlüğe giren tip imar yönetmeliği uygulanmaya başlamıştır. Bu yönetmelik kapsamında önceki imar yönetmeliğindeki gibi dubleks daire yapabilme imkanı ortadan kalkmış ve dairelerin net, brüt alanları azalmıştır. Bu durum yüklenici firma açısından sorun oluşturmuş, kat malikleriyle daha önce anlaşma yapılan büyüklükte daireler yapılmasını imkânsız hale getirmiştir. İmza vermeyen kat maliklerinden diğeri ise Eğitimciler Kooperatifi kentsel dönüşüm sürecinde dönüşüm projesi kapsamında anlaşma imzalayan ve daha öncesinde Kooperatiften daire satın alan yüklenici firma ortaklarından biridir. Tip İmar Yönetmeliği uygulanmaya başladıktan sonra daha önce anlaşılan büyüklükte daire teslimi söz konusu olmayınca yüklenici firma ile kat malikleri uzlaşmamıştır. Firma ortaklarından birinin aynı zamanda kat maliki olması durumu daha da çıkmaza sokmuş, kat mülkiyeti kanununu suiistimal ederek yüklenici firma ve kat malikleri arasındaki anlaşmayı lehine çekmediği sürece dönüşüm için imza vermemiştir. Bunun yanı sıra anlaşmaya varılamayan bir diğeri malik, dairesinin konumunu beğenmediği ve daire değişikliği talebi yüklenici firma tarafından kabul edilmediği için bugün dahi halen imzasını atmamıştır.

Sözleşmede, "bütün kat malikleri tarafından imzalar atılırsa yüklenici firmanın bina yapım süreci başlar" ibaresinden dolayı kentsel dönüşüm uygulaması başlayamamıştır. Bu kişilerin imza eksikliği, projeye ruhsat alınmasında, imar durumu ve terk işlemi için engel teşkil etmektedir.

2018 Mart ayında devletin maliklere dönüşüm süreci için kira yardımı başlamış, 18 ay süresince Eylül ayına kadar devam etmiştir. Kira bedelleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmektedir. Bu miktar İstanbul, Ankara ve İzmir için ayrı, Bursa'nın da içinde bulunduğu kentler için ayrı, diğer kentler için ayrı olacak şekilde kentlerin rayiç kira bedelleri göz önünde bulundurularak belirlenmektedir.

19 Ekim 2019'da çıkan imar yönetmeliği değişikliği kapsamında bütün kat malikleri sözleşmeyi imzaladıktan sonra yüklenici firma inşaata başlamadıysa kat malikleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü' ne başvuruda bulunarak sözleşmeyi tek taraflı fesih edebilme hakkına sahiptir. Ancak Eğitimciler Kooperatifi'nde sözleşme yapılamadığı için kat malikleri bu değişiklik kapsamında hak talep edememektedirler.

Bursa Büyük Şehir Belediyesi Akademik Odalar'ın açtığı davalar ve Eğitimciler Kooperatifi'nde olduğu gibi anlaşmazlıklar sonucu ortaya çıkan mağduriyetleri kaldırmak için yönetmeliğe geçici maddeler eklemiştir. Geçici 3a maddesine göre riskli yapı ilan edilmiş, ruhsat başvurusunu yapmış, 2/3 çoğunluk sağlanmış ve noterden imzası olan kentsel dönüşüm projeleri eski yönetmelik üzerinden devam edebilecektir. 1 Ekim 2018'e kadar malikler tarafından ortak karar protokolü imzalayan dönüşüm projelerin yapımına devam edilebilmiştir. Ancak Eğitimciler Kooperatifi üyeleri 2/3 çoğunluğu sağlamış olsa da 1 Ekim' e kadar noter huzurunda sözleşme imzalamamışlardır. 1 Ekim'den sonra sözleşme noter huzurunda imzalanmış ancak tarih geçtiği için eski yönetmelikten faydalanılamamış, dönüşüm projesi yine uygulamaya başlanamamıştır. 3a maddesi eklenmeden önce 1 Ekim' e kadar noter huzurunda imzalanan ortak protokol şartı bulunmamaktaydı. Eğitimciler Kooperatifi dönüşümü için anlaşma imzalanan yüklenici firmanın bu maddeye vakıf olamaması sebebiyle bu tarihten önce imzalar atılamamıştır. Bu sürenin 1 Ekim' e kadar sınırlandırılması konusunda kooperatif üyeleri tarafından yeni bir dava açılmış ancak bu dava da henüz sonuçlanmamıştır.

Sonuç olarak yukarıda bahsedilen dönüşüm sürecini etkileyen farklı nedenlerden dolayı Eğitimciler Kooperatifi, Eğitimciler Sitesi' ne dönüşmemekte, hukuki süreçler gittikçe

daha da karmaşık bir hal almakta, kat malikleri yıkılan binaları sebebiyle kirada oturmakta, devlet eliyle yapılan kira yardımının da bitmesi nihayetinde maliklerin mağduriyetleri devam etmekte ve tüm bunların yanında yıllardır beraber yaşadıkları insanlarla komşuluk ilişkileri de zarar görmektedir.



5. SONUÇ

Bu çalışmada kentsel dönüşümün son yıllarda Bursa Nilüfer ilçesinde daha da yaygın hale gelmesinin ardındaki nedenler ve dönüşümün Ataevler bölgesinde bulunan Eğitimciler Kooperatifi özelinde ne şekilde başladığı ve nasıl ilerleyeceği ele alınmıştır.

Kentsel dönüşüm kavramının ülkemizde ve dünyada ortaya çıkış süreci ve bu süreçte kentsel dönüşüme duyulan gereksinimler belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının boyutları (fiziksel, ekonomik, sosyal) ortaya konmuş ve bu kapsamda ülkemizde yaşanan sorunlar ifade edilmiştir. Ayrıca genel itibarıyla kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kanunlar ve stratejiler ortaya konulmuştur. Kentsel dönüşüm kavramsal ifadesi, ülkemizde ve dünyada yaşanan sorunlar, hukuki ve stratejik yaklaşımdan kaynaklanan eksiklikler, kentsel dönüşüme farklı bakış açılarıyla bakılmasını gerektirmiş; ayrıca kentsel dönüşümün boyutlarında (sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım, hukuksal, vb.) ortaya çıkan sorunların uygulanan projelerde nasıl çözülerek başarının sağlanacağı konusunda bir yaklaşıma gerek duyulmuştur. Bu çalışmada, öncelikli olarak kentsel dönüşüme stratejik açıdan farklı bir yaklaşımla yönelmeye çalışılmıştır. Aslında kentsel dönüşümün iskeletini oluşturan ‘dönüşümün boyutları’ bu çalışmada çok amaçlı yaklaşım niteliğinde ele alınmıştır. “Eğer kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıya ulaşılmak isteniyorsa, kentsel dönüşüm uygulamalarına çok boyutlu yaklaşılmalıdır” sonucuna ulaşmak, çalışmanın temel problemini oluşturmaktadır. Bu amaçlar fiziksel, ekonomik ve sosyal hedefler olmak üzere ayrılmıştır. Bursa kenti kentsel dönüşüm alanı üzerinde, çok amaçlı yaklaşımla yapılacak bir uygulamada başarının sağlanması yönünde hedefler belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaçla önce uygulanmış ya da hala devam eden kentsel dönüşüm uygulamaları tespit edilmiştir. Bu uygulamalar tespit edilirken uygulamaların Türkiye’den örnekler olmasına ve bu örneklerin Bursa kenti kentsel dönüşüm uygulama alanına benzer ölçekte ya da benzer sorunları içeren nitelikte olması sağlanmıştır.

Kentsel dönüşüm olgusu, Türkiye’de, Birleşik Devletler’de ya da Batı Avrupa’da olduğu gibi eski bir geçmişe sahip değildir. 1980’li yıllarda gündeme gelen fakat asıl etkisini 2000’li yıllarda gösteren kentsel dönüşüm, günümüzde kentsel alana ilişkin

yapılacak planlanmalarda söz sahibi bir noktada bulunmaktadır. Eski sanayi alanlarının değerlendirilmesi, kentsel alanda oluşan çöküntü bölgelerinin eski işlevine kavuşturulması, tarihi alanların aslına uygun olarak korunması, müdahaleyi gerektiren başlıca unsurlar olarak karşımızda durmaktadır. Bunlara ek olarak 1999 Marmara depremi, ardından yaşanan 2011 Van depremi ve olası deprem risklerinin gündemde kalarak öneminin vurgulanması yeni bir olguyu aktör yapmıştır. Bu kapsamda çıkarılan 6306 sayılı Kanun ile taçlandırılan bu süreç, bir başka sorun alanını da beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm olgusu ele alınırken dikkat edilmesi gereken hususlardan bir tanesi de, dönüşüm sürecinin Türkiye'nin en önemli ekonomik çarklarından bir tanesi olan inşaat sektörü ile olan ilişkisidir. Kentsel dönüşüm projeleri üretilirken, bazı ekonomik, sosyal ve mekânsal beklentiler mevcuttur. Kentsel alanda yapılacak müdahaleler yoluyla kenti yapılacak ekonomik yatırımlar ve iş olanakları açısından cazip hale getirmek, ortaya çıkarılacak yeni fırsatlarla işsizliği azaltmak, dönüşümün ekonomik beklentileridir. Yerel yönetimlerin çöküntü bölgeleri gibi sosyal dışlamanın olduğu alanlarda üreteceği projeler eliyle içermenin gerçekleştirilmesi, konut kalitesinin, altyapı ve çevre unsurlarının iyileştirilmesi ve doğayla barışık, katılımın sağlandığı, sosyal adaleti gerçekleştirecek geniş kapsamlı gelişim de sosyo-mekansal beklentileri oluşturmaktadır.

Sonuç olarak, kapitalist üretime eklenmede yaşanan gecikmeye paralel olarak Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm Avrupa'daki sürecin gerisinde kalmıştır. Özellikle de, 18. yüzyılın son çeyreğinde, Batı Avrupa'da sermaye sınıfının da desteğiyle başlayan kentsel yenileme çalışmaları her ne kadar cumhuriyetin ilk yıllarında ülkenin yeniden yapılandırılması kapsamında devlet eliyle kentleri modernleştirilmesine yönelik planlar ile uygulanmışsa da, Türkiye'de 1980 sonrasında devlet destekleriyle özel girişimciler tarafından ve 2000 yılı sonrasında da doğrudan devlet tarafından (TOKİ ve belediyeler) kentsel dönüşümler gerçekleştirilmiştir. Fakat yık-yap yaklaşımı aynen korunmuştur.

Kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel mekânlarda farklı nedenlerle ortaya çıkan fiziksel sorunların ortadan kaldırılması, uygulama alanına göre kullanılmayan veya çöküntü alanına dönüşmüş bölgelerin kente kazandırılması amaçlanmaktadır. Ancak kentsel

dönüşüm projeleri planlanmasından, uygulanmasına kadar uzun zamanlı bir süreçte ortaya çıkmakta, iyi bir planlama ve uygulama yapılmazsa, sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlara neden olabilmektedir. Bu nedenle sosyal dönüşüm projelerinin, dönüşüm yapılacak alanda yaşayan bireylerin görüşleri alınarak, planlanması ve uygulanması projenin en az sorunla hayata geçirilmesi açısından büyük önem arz etmektedir. Ülkemizde kentsel dönüşüm fiziki mekânın oluşturulmasından öteye geçememiş, kenti bir bütün olarak ele almadan kısmi alanların dönüştürülmesine çalışılmıştır. Bu nedenle başarılı bir kentsel dönüşümden bahsedilememektedir.

Eğitimciler Sitesi kentsel dönüşüm projesi, depreme dayanıklı, bölgede ekonomik yönden zayıf olan halkın konut sorununun çözülmesini ve yaşam seviyesinin yükselmesini, zarar gören evlerin yenilenmesini ve daha konforlu güvenli yaşam mekânlarının sunulmasını hedefleyen bünyesinde karma fonksiyonlu yapılar bulunduran, yüklenici firmanın taleplerine karşılık verebilen bir proje olarak tasarlanmıştır. Bununla birlikte bu dönüşüm projesi kent bazında yapılan bir dönüşümden ziyade parsel bazında bir dönüşüm projesidir. Bu anlamda ülkemizde dönüşüm projelerinde genel olarak görülen kentin parçalı gelişimi sorunu Eğitimciler Sitesi dönüşüm projesinde de görülmektedir. Şehircilik şurasının 2017 bildirgesi kararları göz önünde bulundurulduğunda, Eğitimciler Sitesi kentsel dönüşüm projesinde “Bütüncül planlama ilkesi çerçevesinde bina bazlı dönüşümün yanı sıra alan bazlı dönüşümün teşvik edilmesi suretiyle sosyal donatı alanlarına, planlı altyapıya ve yeşil alanlara sahip nitelikli yaşam alanları oluşturulmalıdır.” ilkesi benimsenmek istenmiş ancak tam anlamda bu sağlanamamıştır. Mevcut sosyal yapının bazı ihtiyaçları göz önünde bulundurulmuş, ancak gayrimenkul odaklı ve emsal artışına dayalı bir yaklaşımdan uzak kalamamış, yaşam-toplum-çevre üçlüsünü ön plana alamamıştır. Projenin yapısı burada bahsi geçen yeşil şehir yaklaşımından uzak konumdadır. Ayrıca proje süreci boyunca yaşanan anlaşmazlıklar, hukuki sorunlar, imar değişiklikleri sebebiyle proje hayata geçirilememiş, henüz uygulamaya başlamadan sosyal problemler ortaya çıkmıştır. Tarihsel olarak eskiye dayanan bir coğrafyada bulunmamıza ve toplum olmamıza rağmen, göçlerle artış gösteren kent nüfusu, kentli davranışlar göstermeyi başaramamış, toplumsal olarak da bu dönüşüm sağlanamamıştır.

KAYNAKLAR

- Adıgüzel, Y. 2012.** Göç, Kentleşme ve Aidiyet Ekseninde Esenler’i Anlamak. Esenler’de Yaşamak, Memlekette ölmek: Göç ve Kente Uyum Sürecinde Hemşehrilik. Esenler
- Adıgüzel, 2012.** 6360 Sayılı Yasa’nın Türkiye’nin Yerel Yönetim Dizgesi Üzerine Etkileri: Eleştirel Bir Değerlendirme, *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, (13-14):153-176.
- Akalın, 2016.** Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlanma Mehmet AKALIN Bartın Üniversitesi *İ.İ.B.F. Dergisi* (7):14
- Akar, 2014** Sevda, “Türkiye’de Daha İyi Yaşam Endeksi: OECD Ülkeleri İle Karşılaştırma”, *Journal of Life Economics*, (1):1-12.
- Akgüner, 2012** Kentsel Dönüşüm ve Hukuk, *Güncel Hukuk Dergisi*, (104):18-23.
- Akın, 2007** Emel, Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar, *Doktora Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akın, A. 2007.** Özgüven Ölçeği'nin geliştirilmesi ve psikometrik özellikleri, *Abant İzzet Baysal Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, (7):2
- Akkar Ercan. 2012.** Müge, Kentsel Dönüşüm, *Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük*, Ninova Yayınları, İstanbul 2012.
- Akkar M. 2006.** Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Planlama, Ankara.
- Akkar, Z. Müge, 2006** “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama Dergisi*, (7):29-38.
- Aldemir, Şennur Ve Mustafa Doğan, 2015** “Kentsel Dönüşüm Mevzuatı”, Der. Betül Duman ve İsmail Coşkun, Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, Litera Yayıncılık, İstanbul 2015.
- Ali Efendioğlu, Yılmaz, 2001** “Hukuk-Hukukun Üstünlüğü-Hukuk Devleti”, *Ankara Barosu Dergisi.*, (2):29-68.
- Alver, Köksal, 2012** “Kent İmgesi”, Ed. Köksal Alver, Kent Sosyolojisi, Hece Yayınları, Ankara. 215 s.
- Anonim. 1993.** Genel Nüfus Sayımı 1990. Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri. Ankara
- Anonim, 2003.** Genel Nüfus Sayımı 2000. Nüfusun Sosyal ve Ekonomik Nitelikleri. Ankara
- Anonim, 2004.** Devlet Planlama Teşkilatı 2004. Türkiye İktisat Kongresi-Afet Yönetimi Çalışma Grubu Raporu Sunuş Metni, İzmir.
- Anonim, 2013.** Türk Dil Kurumu Yayınları, Ankara
- Anonim, 2014.** T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 2014. Kentsel Dönüşümle Afetlere Hazır Türkiye
- Anonim, 2015.** Nilüfer Belediyesi Ataevler Revizyon Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu
- Anonim, 2017.** Yayına Hazırlayan Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi. Birinci Basım, Aralık 2017.
- Anonim, 2018.** TÜİK, İstatistiklerle Türkiye, 2009. Türkiye İstatistik Kurumu, Ankara.
- Anonim, 2019.** Fikirtepe ve Çevresi Kentsel Dönüşüm İçsel Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği, 2019. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin Temel Kriterleri.

Emlakkulisi.com/fikirtepe-kentsel-donusum-projesinin-temel-kriterleri/247856
(Erişim:18,12,19)

Ataöv, A., Osmay, S. 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA, (2), 57-82.

Avcı, E. (2013). Gecekondu Sorununun Çözümünde Kentsel Dönüşüm Projeleri: Ankara Dikmen Vadisi Projesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 87, 90-91, 105-109.

Aydın, S. & Yarar, B. 2007. Kentleşme ve konut politikaları açısından neoliberalizmin eleştirel bir değerlendirmesi ve sosyal adalet fikrinin yeniden inşası. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*, 10(1):28-56.

Ayık, Ahmet Ve Fidan, Mustafa, 2014. İlköğretim Kurumlarında Örgütsel İletişim İle Okul Kültürü Arasındaki İlişki, *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Eğitim Fakültesi Dergisi*, (29):108-134.

Batkan, Ö. 1996. Bursa Kentsel Gelişim Ve Planlama Süreci, Bir Masaldı Bursa, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, 317s.

Bayhan, Bahar, 2019 “Kentsel Rant Yasası”, <http://www.arkitera.com/haber/10327/kentsel-rant-yasasi>.

Bayraktar, E, 2006 Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları., 174 s.

Bayraktar, Erdoğan, 2019 Kentsel Dönüşümde Seferberlik Ruhu İçindeyiz, <http://www.akparti.org.tr/site/haberler/kentsel-donusumde-seferberlik-ruhu-icindegiz/28089#1>.

Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi, Şehir Yayınları

Boyras , Z. 2011. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, 138 s.

Cantacuzino, S. 1990. A Policy for Architectural Conservation. A. H. Imamuddin, K. R. Longeteig (Editors).Architectural & Urban Conservation in the Islamic World. The Aga Khan Trust for Culture, Geneva. 385 pp.

Çakallı, 2011. Mehmet Emin, Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak Kentsel DönüşümProjeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları, Adalet Yayınevi, Ankara 198 s.

Çakır, Sabri, 2011. Türkiye’de Göç, Kentleşme/Gecekondu Sorunu ve Üretilen Politikalar, *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (23):209-222.

Çalışkan, Z. 2006, Türkiye’de Şehirleşme ve Gecekondulaşma, *Fırat Üniversitesi Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları Dergisi*, 7:55-61

Çatalbaş, F. 2011. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 14, 17, 31.

Çiçek A.C. 2016, Milliyetçilik Bayrağını Sosyalistler Taşır!, İstanbul: Tezkire Yayınevi. 135 s.

Çiftçi, C, 2010. Bursa’da Vakıfların Sosyo-Ekonomik İşlevleri,Gyae Kitapevi, 137s.

Çubuk, M. 1992. Şehircilik Ders Notları *Mimar Sinan Üniversitesi Dergisi*, (26):32

Demirkıran, 2008. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Trakya Üniversitesi SBE, Edirne

Demirsoy, M.S. 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.

- Devecigil, P. T. 2003.** Konut politikalarının geliştirilebilmesinde sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik ve hakçalık. Konut Kurultayı: 22-24 Mayıs 2002- İstanbul: Konut Kurultayı 118 s.
- Diñcer, B. 2014.** Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Adalet, *Yüksek Lisans Tezi*, Galatasaray Üniversitesi SBE, İstanbul
- Donnison, D. 1993.** Agenda for the future. Campell Mc Connell (der.) Trickle Down on Bubble Up London: Community Development Foundation.
- Dostoğlu, N. T. 1986.** Architectural Deterministic Thinking in the Development of Urban Utopias, 1848-1947, Ph. D. Thesis (unpublished). Faculties of the University of Pennsylvania.
- Dündar, Ö. 1997.** Changing Meanings of Urban Renewal: Ankara Dikmen Valley Development Project, *Doktora Tezi*, Ortadoğu Üniversitesi, Ankara.
- Eke, Feral, 2000.** Gecekondu Alanlarının Değerlendirilmesine İlişkin Çözümler, *Süleyman Demirel Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 1(2000):43-54.
- Erden, D. 2006.** Kentsel Yenileşme Projelerinin Gentrification Hedefleri Ve Etkileri, İçinde, İstanbul'da Soylulaştırma Eski Kentin Yeni Sakinleri, T. İslam Ve D. Behar (Der.), İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 367s.
- Erkilet, Alev, 2013.** Hakikat Oyunlarının Parçası Olarak Kentsel Çöküntü Söylemi, Der. Tanıl Bora, Milyonluk Manzara Kentsel Dönüşüm Resimleri, İletişim Yayınları, 275 s., İstanbul.
- Friedmann, John, 1961.** CitiesInSocialTransformation, *Comparative Studies In Society and History*, (4): 86-103.
- Genç, Fatma Neval 2012.** Yerel Yönetimler ve Kent Yenileme, Yerel ve Kentsel Politikalar, (Ed. M.A. Çukurçayır, A. Tekel, Çizgi Kitabevi, 284s., Konya.
- Geray, Cevat 1968.** Gecekondu Sorununa Toplu Bakış , *Amme İdaresi Dergisi*, (2):11-28.
- Heper, Metin 1979.** Türkiye'de Gecekondu Politikası Üzerine Bazı Düşünceler, *Amme İdaresi Dergisi*, (4):55-62.
- Göksu, A. F. 2006.** Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 2003, TMMOB Şehir Plancıları Odası Bildiri Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, 412 s., İstanbul
- Görgülü, T. 2003.** İstanbul'da 1980'den bugüne alternatif yaşam çevrelerinde değişen eğilimler. Konut Kurultayı, 418 s.
- Güldal F. ve Uçar A. 2012.** Esenler' in Tarihi. Esenler Belediyesi Kültür Yayınları, 125 s., İstanbul.
- Gülersoy, N. Z. 1997.** Şehirselsel Koruma (Yayınlanmamış Ders Notları), İstanbul Teknik Üniversitesi, 53s.
- Gürler E. 2003.** Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, 286s., İstanbul.
- Harris, Chauncy D. And Edward L. Ullman, 2002** "The Nature of Cities", *Annals of the American Academy of Political and Social Change*, 242 (1945): 7-17.
- Hatt, Paul K Ve Albert J. Reis, 2002** Kentsel Yerleşimlerin Tarihi, İmge Kitabevi, 123s., Ankara
- Hobsbawm, Eric, 2011** Tarihi Perspektif İçinde Kapitalizmin Bunalımı, Dünya Kapitalizminin Krizi, Belge Yayınları, 403s., İstanbul

- Işık, Ş. 2005** “Türkiye de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 14:57-72.
- İçduygu, A., Sirkeci, İ. 1999.** Cumhuriyet Dönemi Türkiye’inde Göç Hareketleri. 75 Yılda Köylerden Şehirlere. Tarih Vakfı Yayınları, 268 s., İstanbul.
- İnce E. K., 2006.** Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi -Protokol Yolu- Kentsel Dönüşüm Projesi, *Yüksek Lisans Tezi*, Gazi Üniversitesi.
- Kara G. 2007.** Kentsel Dönüşüm Uygulamaları TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 2-6 Nisan, Ankara
- Kara, A. 2013.** Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Karaaslan, M. 2011.** Fırat’ın Kıyısında Bir Aziz Şehir Elazığ, Elazığ: Elazığ Belediyesi Yayını, 143s.
- Karaaslan, Şule 2011.** “Gecekonuda Dönüşüm”, Ed. Tahir Çalgüner, Şehircilik Çalışmaları, Nobel Yayın Dağıtım, 125s., İstanbul
- Kavruk, H. 2012.** *Türkiye’de konut politikası ve konut kooperatifçiliğinin gelişimi. Karınca Dergisi*, 903:19- 26
- Kayasü, S., Yaşar, 2003.** Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.
- Keleş, R. 2000.** Kentleşme politikası, İmge Kitabevi, 146 s., Ankara.
- Keleş, R. 1997.** Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi Yayınları, 157.s., Ankara
- Keleş, R. 1998.** Kent bilim Terimleri Sözlüğü, 2, İmge Kitabevi Yayınları, 127 s., Ankara.
- Keleş, R. 2004.** Kentleşme Politikası. (8. Baskı). İmge Kitabevi, 342s., Ankara.
- Keleş, R. 2008.** Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 10. Baskı, 168 s., Ankara.
- Keleş, Ruşen, 1983.** 100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu, Gerçek Yayınevi, 124s., İstanbul
- Keleş, Ruşen, 2012.** Kentleşme Politikası, 12. Baskı, İmge Yayınları, 135s., Ankara
- Kocamemi, N. G. 2006.** Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Koçak, Y., Terzi, E. 2012.** Türkiye’de Göç Olgusu, Göç Edenlerin Kentlere Olan Etkileri ve Çözüm Önerileri, Kafkas Üniversitesi, *İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi* (3): 163-184
- Kovancı, P. 1996.** Urban Regeneration Issues and Policies as Complementary and Multi-Aspect Planning Tools, M. S. Thesis (unpublished), Middle East Technical University.
- Köktürk, E., Köktürk, E. 2007.** Türkiye’de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi. İstanbul, www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8N6E_ffaca95e3e5242b_ek.Doc adresinden elde edildi.
- Köymen, 1999.** 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı, 269s.
- Kuyucu, T. ve Ünsal, Ö. 2010.** Urban transformation as state-led property transfer: an analysis of two cases of urban renewal in İstanbul. *Urban Studies*, June 2010 47, 1479-1499.
- Lynchfield, Nathaniel 1988.** *Economics in Urban Conservation*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Lichfield, D. 1990.** *Urban Regeneration for the 1990s*. London: London Planning Advisory Committee.

- Lichfield, D. 1992.** Urban Regeneration for the 1990s. London: London Planning Advisory Committee
- Mc O'donnell, 2012.** Patricia and Michael Turner, "The Historic Urban Landscape Recommendation: A New UNESCO Tool for a Sustainable Future", s. 10, [http://www.heritagelandscape.com/SiteImages/IFLA-Cape%20Town-HUL%20O'Donnell-Turner%2028July2012\(1\).pdf](http://www.heritagelandscape.com/SiteImages/IFLA-Cape%20Town-HUL%20O'Donnell-Turner%2028July2012(1).pdf).
- Mega, Voula, 2000.** "Urban Renaissance: Enhancing the Past Inventing the Future Drivers and Obstacles to Innovation and Change", *The Innovation Journal: The Public Sector Innovation Journal*, 2000: 1-25.
- Mutlu, 2010** Ahmet, Kentli Hakları ve Türkiye, Çizgi Kitabevi, Konya s.123
- Nalçaoğlu, H. 1999.** Yarılamayan kentin batısı: Ankara ve Batı kent üzerine. *Birikim Dergisi*, 123:62- 67.
- Nephan Saran, 1971.** İstanbul'da Gecekondu Problemi, Türkiye Coğrafi ve Sosyal Araştırmalar, İ.Ü. Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü, 372 s., İstanbul
- Niray, N. 2002.** Tarihsel Süreç İçinde Kentleşme Olgusu ve Muğla Örneği. *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9:1-27
- Nurengin Kocamemi, G. 2006.** Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir Bölge ve Planlama Bölümü, İstanbul.
- Orhan, M., 2015.** Kentsel Kalitenin Geliştirilmesi Bağlamında Stratejik Bir Yaklaşım, Kentsel Tasarım Rehberi Kavramsal Model Önerisi, *Yayınlanmış Doktora Tezi*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Osmay, S. 1999.** 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü. 75 Yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yayını, 145s., İstanbul.
- Osmay, Sevin, 1998** 1923'ten Bugüne Kent Merkezlerinin Dönüşümü", 75 Yılda Değişen Kent ve Uygarlık, Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, 164s., İstanbul.
- Öngören, G., Çolak, N. İ. 2013.** Kentsel Dönüşüm Hukuku, Kentsel Dönüşüm Rehberi. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 246 s.
- Özden, P. 2008.** Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği, İ.Ü. *Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi*, 23-34 İstanbul.
- Özgür, E. M., 2003.** XX. Yüzyılın Başında Türkiye Nüfusu. Ankara Üniversitesi, *Türkiye Coğrafyası Araştırma Ve Uygulama Merkezi Coğrafi Bilimler Dergisi* (1):43-54, Ankara.
- Özgür, H. 1998.** Türkiye'de kentleşme ve konut politikalarının yirmi beş yılı. *Yeni Türkiye Dergisi* Cumhuriyet Özel Sayısı III: Sosyal Değerlendirme, 4(23-24), 2352-2365.
- Öztaş, N. 2005.** Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme, *Yüksek Lisans Tezi*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi, İstanbul.
- Parmaksızoğlu, İ, 2018.** Bina enerji tüketiminin Isıl Modellenmesi, *Tesisat Mühendisliği Dergisi*. Ocak 2018, (3),84-92, ISSN: 1300-3399
- Polat, S., Dostoğlu, N. 2007.** Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa'da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. *Uludağ University Journal of The Faculty of Engineering*, (1):12
- Pustu, 2006.** Küreselleşme Sürecinde Kent: Antik Site'den Dünya Kentine, *Sayıştay Dergisi*, 60:129-151
- Roberts, P., Skyes, H. 2000.** Urban Regeneration s Handbook. London: Sage Publications, 91 pp.

- Samsunlu, A. 2007.** Toplu Konut Kanunu ve Türkiye'de Uygulamaları, Kent ve Planlama: Geçmişi Korumak Geleceği Tasarlamak/Ruşen Keleşe Armağan, edit. Ayşegül Mengi, İstanbul: İmge Kitabevi 342s.
- Sarioğlu, M. 2001.** Ankara Bir Modernleşme Öyküsü Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları. 214s.
- Simmel, G. 1991.** *Metropol ve zihinsel yaşam. Defter Dergisi* (16): 119-148.
- Sosyoekonomik Açından 2011 Van Depremi”, Ankara 2014, www.afad.gov.tr/Dokuman/TR/78-20140529153416-mudahale,-iyilestirme-ve-sosyoekonomik-acidan-2011-van-depremi-raporu.pdf.
- Şahin, S. Z. 2003.** İmar Planı Değişiklikleri Ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, 101s., İstanbul.
- Şen, B. 2005.** Soylulaştırma: kentsel mekanda yeni bir ayrışma biçimi, İstanbul’da Kentsel Ayrışma , Bağlam Yayınları. 159s., İstanbul.
- Sengül, H. T. 2009.** Türkiye’de kentleşmenin izlediği yol üzerine: bir dönemleme girişimi. O. Bensoy İmge Kitabevi Yayınları 153 s., Ankara.
- Şenol, H. 2009** "The Production of Fertility Maps of Potential Land for Orchards Using Geographical Information Systems" *Journal of Plant & Environmental Sciences* (1):36-45
- Şimşek, E., P., 2012,** Sürdürülebilirlik Bağlamında Yeşil Bina Olma Kriterleri “Kağıthane Ofisark Projesi Örneği”, *Yüksek Lisans Tezi* İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Tekeli İ. 1998.** Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık, İstanbul, Tarih Vakfı Yayınları, 354s.
- Tekeli, 2001.** Türkiye’de kentleşme yazıları, Turhan Kitabevi, 325s.
- Tekeli, İ, 1988.** Kentsel Korumada Değişik Yaklaşımlar Üzerine Düşünceler, Süreli Yayınlar, 287s.
- Tekeli, İ. 1991.** Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Yayını, Ankara.
- Tekeli, İ. 2011.** Kent, kentleşme ve Türkiye deneyimi. Ö. Taner (Haz.). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları. TMMOB insan Hakları Komisyonu Zorunlu Göç Raporu (2003).013, http://www.tmmob.org.tr/resimler/ekler/68e2298600ed16f_ek.pdf?tipi=6&sube= (Erişim tarihi: 14.09.2019).
- Tekeli, İ. 1998.** Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme Ve Kent Planlaması. 75 Yılda Değişen Kent Ve Mimarlık. Tarih Vakfı Yayınları, 268s., İstanbul.
- Tekeli, İ. 2003.** Kentleri Dönüşümü Mekan Olarak Düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Tekeli, İ. 2009.** Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi, *Tarih Vakfı Yurt Yayınları Dergisi*, (2):11-53.
- Tekşen, A. 2003.** Kentleşme sürecinde bir tampon mekanizma olarak hemşehricilik: Ankara’daki Malatyalılar örneği, Ankara: Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Yayınları, 248s.
- Tuncay, O. 2012.** Konut kooperatifçiliği üzerine düşünceler. *Karınca Dergisi*, 903:9-13.

- Tümertekin, E. 1973.** Türkiye’de Şehirleşme Ve Şehirsel Fonksiyonlar. İstanbul Üniversitesi Coğrafya Enstitüsü Yayınları, 117s., İstanbul.
- Uyar, Necati 2009.** Kentsel Dönüşüm Politikaları, TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu, 24–26 Nisan, Diyarbakır.
- Uysal, E.Ü. 2006.** Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği Cihangir Örneği. Planlama, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 91s.
- Uzun, A, 2018.** Kent Akademisi, Kent Kültürü ve Yönetimi *Hakemli Elektronik Dergi* (4):11-25
- Uzunçarşılıoğlu B.C. 2010.** İstanbul’u küresel kent yapma aracı olarak kentsel dönüşüm ve ardındaki konut ihlalleri: ayazma(n)’dan bezirganbahçe’ye tutunamayanlar. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Bilgi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Üstün, G. 2009.** Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, XII Levha Yayınları, 113s., İstanbul.
- Vural, T., 2003.** Değişen Üretim-Tüketim İlişkileri ve Alışveriş Merkezleri: Eleştirel Bir Bakış, Arredamento Mimarlık, 159 s.
- Yenice, S. 2014.** Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi, *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi* 16(1):76-88.
- Yıldırım, A. Ege. 2006.** Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm, *Planlama Dergisi*, (35):7-24
- Yılmaz, E. 2011.** Beş Yıllık Kalkınma Planlarında Kentleşme ve Konut Politikaları, Seminer, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yılmaz, M. 2011.** An Inquiry into Different Urban Transformation Models in the Context of Rentand Property Transfer: The Case of Ankara Mamak District. *Yüksek Lisans Tezi*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ayşe EREZ
Doğum Yeri ve Tarihi : Van 11/09/1990
Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu
Lise : Ahmet Hamdi Gökbayrak Anadolu Öğretmen Lisesi
Lisans : Fatih Sultan Mehmet Vakıf Üniversitesi/ Mimarlık
Yüksek Lisans : Uludağ Üniversitesi/Mimarlık

Çalıştığı Kurum/Kurumlar : Artı Detay Mimarlık / Mimar (2016-Halen)

İletişim (e-posta) : ayse_erez@hotmail.com

Yayınları :