

**T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KADIKÖY BÖLGESİNİN BU  
HUSUSTA İNCELENMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**İstanbul, 2019**

**T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI BİLİM DALI**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KADIKÖY BÖLGESİNİN BU  
HUSUSTA İNCELENMESİ**

**Yüksek Lisans Tezi**

**SELMAN ÖZDEMİR  
DANIŞMAN: Prof. Dr. AYTEN ÇETİN**

**İstanbul, 2019**



T.C.  
MARMARA ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

TEZ ONAY BELGESİ

İŞLETME Anabilim Dalı GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE FİNANSMANI  
Bilim Dalı TEZLİ YÜKSEK LİSANS öğrencisi SELMAN ÖZDEMİR'nin KENTSEL  
DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KADIKÖY BÖLGESİNİN BU HUSUSTA  
İNCELENMESİ adlı tez çalışması, Enstitümüz Yönetim Kurulunun 13.06.2019 tarih ve 2019-  
17/14 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından oy birliği / ~~oy çokluğu~~ ile Yüksek Lisans Tezi  
olarak kabul edilmiştir.

Tez Savunma Tarihi .....05/09/2019.....

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Öğretim Üyesi Adı Soyadı	İmzası
1. Tez Danışmanı Prof. Dr. AYTEN ÇETİN	
2. Jüri Üyesi Doç. Dr. AYÇA AKARÇAY ÖĞÜZ	
3. Jüri Üyesi Dr. Öğr. Üyesi ALİ ALTUĞ BIÇER	

## GENEL BİLGİLER

İsim ve Soyadı	: Selman Özdemir
Anabilim Dalı	: İşletme
Programı	: Gayrimenkul Değerlemesi ve Finansmanı
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. Ayten Çetin
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans – Mayıs 2019
Anahtar Kelimeler	: Kentsel Dönüşüm Projesi, Yönetim, Hukuki Boyut, Sosyo-Ekonomik Boyut, Kadıköy

## ÖZET

### KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE KADIKÖY BÖLGESİNİN BU HUSUSTA İNCELENMESİ

*Son yıllarda, kentlerde ortaya çıkan iş olanakları ve teknolojik gelişmelerden dolayı, kentlerin nüfusu hızlı bir şekilde artmış ve buda, sağlıksız ve niteliksiz yapılaşmalara neden olmuştur. Çarpık kentleşme ve ortaya çıkan sosyo-ekonomik sorunları gidermek amaçlı, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, bütüncül ve geniş kapsamlı uygulamalar olarak, sosyal, finansal, fiziksel ve siyasal boyutları içermekte ve bölgenin; sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarını dengelemek, yaşam kalitesini arttırmak, kentsel alanları etkin bir şekilde kullanmak, sosyal donatı ve kamusal hizmetlere erişim kolaylığı sağlamak ve nitelikli yaşam alanları oluşturmak gibi amaçları hedeflemektedir. Ancak, kentsel dönüşüm projelerinin, bölgede oluşan sorun, sosyo-ekonomik yapı, dünya, ülke ve bölgenin koşullarına uygun geliştirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül bir bakış açısı ile, bölgenin özelliği ve potansiyeli, halkın beklentileri, merkezi ve yerel yönetimin denetimi ve kamu-özel-halk işbirliği çerçevesinde gerçekleşmesi gerektiği vurgulanmaktadır. Bu amaçla, bu çalışmada, Kadıköy kentsel dönüşüm projesi, fiziksel, hukuki ve sosyo-ekonomik yönden incelenmiş ve elde edilen sonuçlara göre, kentsel dönüşüm boyutlarını içeren, bütüncül bir yaklaşım ile dönüşüm stratejileri geliştirilmiştir.*

## GENERAL KNOWLEDGE

Name and Surname	: Selman Özdemir
Field	: Institute of Social Sciences
Programme	: Real Estate Valuation And Financing
Supervisor	: Prof. Dr. Ayten Çetin
Degree Awarded and Date	: Master – May 2019
Keywords	: Urban Transformation Project, Management, Legal Dimension, Socio-Economic Dimension, Kadıköy

## ABSTRACT

### URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS AND THE INVESTIGATION OF KADIKÖY REGION IN THIS RESPECT

*In recent years, due to the emerging business opportunities and technological developments in the cities, the population of the cities has increased rapidly and this has caused unhealthy and unqualified construction. Urban transformation projects are implemented in order to eliminate the unplanned urbanization and the socio-economic problems. Urban transformation projects, as holistic and comprehensive actions, include social, financial, physical and political dimensions and aim to balance the social, economic and environmental conditions of the region, increase the quality of life, use the urban areas effectively, provide access to social facilities and public services, and create qualified living spaces. However, urban transformation projects need to be developed in accordance with the problem in the region, socio-economic structure and the conditions of the world, country and region. In this study, it is emphasized that the urban transformation projects should take place in a holistic perspective, within the framework of the characteristics and potential of the region, the expectations of the people, the control of central and local government and public-private-public cooperation. For this purpose, Kadıköy urban transformation project was examined in terms of physical, legal and socio-economic aspects and according to the results, transformation strategies were developed with a holistic approach including urban transformation dimensions.*

## ÖNSÖZ

Kent mekanları, zaman içerisinde artan nüfus, doğal afetler, çarpık yapılaşma ve buna bağlı olarak meydana gelen çeşitli sorunlar yüzünden yıpranır. Bu durum çağdaş şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına bağlı kalarak yeniden yapılandırılmayı sağlamak için kentsel dönüşüm konusunu gündeme getirmiştir. Bu çalışmada dünyada ve ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiş özellikle ülkemizdeki uygulamaların tüm yönleri anlatılmış ve çeşitli önermeler yapılmıştır. Son olarak kentsel dönüşüm hususunda Kadıköy İlçesi de incelenmiş ve bölgede yaşayan halka anket yapılarak bir değerlendirme yapılmıştır. Bu çalışmayı sonuçlandırmamda görüşleri ile katkıda bulunan değerli hocam Prof. Dr. Ayten Çetin'e çok teşekkür eder, çalışmanın tüm ilgililere yararlı olmasını dilerim.

İstanbul, 2019

SELMAN ÖZDEMİR

## İÇİNDEKİLER

<b>ÖZET .....</b>	<b>ii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>iii</b>
<b>ÖNSÖZ .....</b>	<b>iv</b>
<b>İÇİNDEKİLER .....</b>	<b>v</b>
<b>TABLO LİSTESİ.....</b>	<b>vii</b>
<b>ŞEKİL LİSTESİ.....</b>	<b>ix</b>
<b>1.GİRİŞ .....</b>	<b>1</b>
<b>2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE GELİŞİMİ .....</b>	<b>3</b>
2.1. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Uygulama Alanları.....	7
2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci.....	8
2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm ve Örnek Çalışmalar .....	11
2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Örnek Çalışmalar.....	16
2.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci.....	19
2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler .....	28
<b>3. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN YÖNTEMLER.....</b>	<b>32</b>
3.1. Yenileme (Renewal).....	34
3.2. Eski Haline Getirme (Rehabilitation) .....	35
3.3. Yeniden Canlandırma (Revival) .....	35
3.4. Soylulaştırma .....	36
3.5. Koruma (Conservation) .....	37
<b>4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI VE HUKUKİ DÜZENLEMELER.....</b>	<b>39</b>
4.1. Kentsel Dönüşümün Boyutları .....	39
4.1.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu .....	40
4.1.2. Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Boyutu .....	41
4.1.3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu.....	42
<b>5. KADIKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ .....</b>	<b>57</b>
5.1. Fiziksel Boyutu.....	57

5.1.1. Anket Sonuçlarına Göre Bölgenin Fiziksel Durumunun Değerlendirilmesi.....	69
5.2. Sosyo-Ekonomik Boyut.....	72
5.2.1. Anket Sonuçlarına Göre Bölgenin Sosyal-Ekonomik Durumunun Değerlendirilmesi	
72	
5.3.1. Anket Sonuçlarına Göre Bölgenin Fiziksel Durumunun Değerlendirilmesi.....	68
5.4. Hukuki Boyut .....	74
<b>6. SONUÇ .....</b>	<b>77</b>
<b>7. KAYNAKÇA.....</b>	<b>80</b>
<b>8. EKLER .....</b>	<b>86</b>





## TABLO LİSTESİ

<b>Tablo 2.1</b> : Kentsel Dönüşümün Amacı .....	5
<b>Tablo 2.2</b> : Kentsel Dönüşüm projelerinin Uygulama Süreci .....	6
<b>Tablo 2.3</b> : Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Alanları.....	8
<b>Tablo 2.4</b> : Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Karşılaştırmaları.....	15
<b>Tablo 2.5</b> : Türkiye'nin Kentleşme Süreci .....	22
<b>Tablo 2.6</b> : Dönüşümün Eksenleri ve Uygulamaları .....	24
<b>Tablo 2.7</b> : Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreci .....	27
<b>Tablo 2.8</b> : Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaya Çıkan Sorunlar .....	29
<b>Tablo 3.1</b> : Kentsel Dönüşüm Evrimi.....	33
<b>Tablo 4.1</b> : Türkiye'de Yapılan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aşamaları .....	40
<b>Tablo 4.2</b> : Doğal Afetlere İlişkin Yasalar Ve Düzenlemeler .....	46
<b>Tablo 4.3</b> : 6306 Sayılı Kanuna Yapılan Eleştiriler .....	50
<b>Tablo 4.2</b> : Doğal Afetlere İlişkin Yasalar Ve Düzenlemeler .....	46
<b>Tablo 5.1</b> : Yaş Dağılımı.....	61
<b>Tablo 5.2</b> : Eğitim Durumu .....	61
<b>Tablo 5.3</b> : Medeni Durum .....	62
<b>Tablo 5.4</b> : Hane Halkı Sayısı.....	62
<b>Tablo 5.5</b> : Hane Halkının Toplam Aylık Geliri .....	63
<b>Tablo 5.6</b> : Yaşadıkları Konutun Türü .....	65
<b>Tablo 5.7</b> : Konutta Yaşama Süresi .....	66
<b>Tablo 5.8</b> : Konuttaki Kat Sayısı .....	66
<b>Tablo 5.9</b> : Konuttaki Oda Sayısı .....	67
<b>Tablo 5.10</b> : Konutun Bahçesi .....	67
<b>Tablo 5.11</b> : Konuttaki Mevcut Sorunlar .....	68
<b>Tablo 5.12</b> : Konuttan Memnuniyet Düzeyi .....	68
<b>Tablo 5.13</b> : Konutun Yenilenme/Yapılanma İsteği.....	69
<b>Tablo 5.14</b> : İstedikleri Konut Tipi .....	69
<b>Tablo 5.15</b> : Mahallede Yaşanan Sorunlar.....	69

**Tablo 5.16** : Mahallenin Koşullarını İyileştirmek İçin Yapılmasını İstedikleri Hususlar ..... 70

**Tablo 5.17** : Konut Ve Mahalleden Beklentiler ..... 71



## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 2.1 : Zaman İçerisinde Kentsel Dönüşümün Kapsamı ve Karar Vericileri .....	10
Şekil 4.1 : Riskli Yapı Tespiti .....	51
Şekil 4.2 : Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz ve Dava Süreci .....	53
Şekil 5.1 : Kadıköy, 1950 .....	58
Şekil 5.2 : Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı. ....	59
Şekil 5.3 : Kadıköy İlçesi Coğrafi Konumu ve Mahalleleri .....	60
Şekil 5.4 : Kadıköy İlçesi Afet Yerleşim Planı .....	74
Şekil 5.5 : Kadıköy Kentsel Dönüşüm Sürecinde, Merkezi ve Yerel Yönetimlerin Rollerini.....	74



## KISALTMALAR

<b><i>AFAD</i></b>	Afet ve Acil Durum
<b><i>CIAM</i></b>	Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi
<b><i>CORDIS</i></b>	Topluluk Araştırma ve Geliştirme Bilgi Servisi
<b><i>GLA</i></b>	Büyük Londra İdaresi
<b><i>ICOMOS</i></b>	Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi
<b><i>KHK</i></b>	Kanun Hükmünde Kararname
<b><i>TOKİ</i></b>	Toplu Konut İdaresi
<b><i>UNESCO</i></b>	Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü



## 1.GİRİŞ

Tarih boyunca insanların tarım ve hayvancılık gibi faaliyetler ile iştigel etmelerine rağmen, birçok kent ortaya çıkmıştır. Ancak, sanayi devrimi kentlerin oluşum, değişim ve dönüşüm süreçlerinde bir dönüm noktası olarak büyük önem taşımaktadır. Sanayi devrimi ve sonuç olarak büyük fabrikaların ortaya çıkması, iş olanaklarının kentlerde yoğunlaşması ve böylece kırdan kentlere olan yoğun göçlere ve kentlerin nüfus artışına neden olmuştur. Özellikle alt gelir gruplarına ait nüfus, barınma ihtiyaçlarını karşılamak amaçlı, kentin çeşitli bölgelerinde niteliksiz yapıların ortaya çıkmasına sebep olmuşlar.

Ayrıca, sanayi devriminin yanı sıra, İkinci Dünya Savaşı da, kentlerin değişiminde önemli rol oynamıştır. Savaş sonrası, harabe alanları onarmak ve düzenlemek için yeniden yapılandırma uygulaması başlamış ve kentler mekansal olarak, büyük değişim ve dönüşüm uygulamaları gerçekteşmiştir. Ancak, son yıllarda ise, sel ve deprem gibi doğal afetler, niteliksiz ve sağlıksız yapılarda barınan insanların yaşamını tehdit etmekte ve bu kapsamda, kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmektedir.

Kentsel dönüşüm, genel olarak bir ihtiyaç sonucu ortaya çıkan, çarpık yapılaşmalardan meydana gelen sorunları çözmek ve kentsel alanların sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel koşullarını iyileştirmek amaçlı uygulanan bir eylem olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, “bölgenin sosyal ve fiziksel koşullarını iyileştirmek ve dengelemek”, “sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel koşullar arasında bağlantı kurmak”, “sürekli değişen kentsel alanların ihtiyaçlarını karşılamak”, “yaşam kalitesini arttırmak ve ekonomik canlılığı sağlamak”, “kentsel alanları en etkin şekilde kullanmak ve kentsel yayılmayı engellemek” ve “çok aktörlü ve katılımcı kentsel politikalar ve stratejiler üretmek” gibi uygulamaları amaçlamaktadır.

Genel olarak, Kentsel dönüşüm projelerinin tasarım ilkelerine uygun olmaları için, “donatı alanları ve elemanları”, “boyut ve ölçek”, “tarihi ve doğal alanlar gibi çevresel ilişkiler” ve “meydan ve sokaklar gibi mekansal oluşumlar” gibi kavramlar dikkate alınmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri sürdürülebilir ve yaşanabilir kentler kapsamında, “Yenileme (Renewal)”, “Eski haline getirme (Rehabilitation)”, “Yeniden canlandırma (Revival)”, “Soylulaştırma

(Gentrification)” ve “Koruma (Conservation)” gibi farklı yöntemler ve stratejiler çerçevesinde yapılabilmektedir. Sürekli değişen kentlerde, oluşan sorunlar, dönemin politik koşulları ve bölgenin fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısına göre, bütüncül bir bakış açısı ile dönüşüm projeleri uygulanmalıdır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerini, “fiziksel”, “hukuki” ve “sosyo-ekonomik” boyutlar çerçevesinde incelemek mümkündür. Fiziksel boyut, kentlerin alt yapı-üst yapı donatılarını ve çevresel özelliklerini ele almakta; hukuki boyut, geniş kapsamlı bir dönüşüm yaklaşımı üretmek için, merkezi ve yerel yönetimlerin rolünü tanımlamakta ve sosyo-ekonomik boyut ise, bölgenin kültürel ve finansal yapısını incelemektedir.

Ancak, bazen siyasal koşullar ve rantsal beklentilerden kaynaklı, kentsel dönüşüm projelerinin insanların yaşam kalitesini arttırmak amaçlı yapıldığı hususu unutulmaktadır. Böylece, kentin kimliği, bölgenin yerel potansiyeli, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı dikkate alınmamakta ve bölgeden yaşayan halkın beklentileri göz ardı edilmektedir. Son yıllarda ise, Türkiye’de uygulanan birçok kentsel dönüşüm projesi, bahsedilen olumsuz stratejiler çerçevesinde gerçekleşmiş ve bütüncül ve geniş kapsamlı uygulamalar yerine noktasal ve dar kapsamlı projeler ortaya çıkmıştır.

Bu çalışmada, İstanbul İli Kadıköy İlçesi kentsel dönüşüm projesi farklı boyutlar çerçevesinde incelenmektedir. Çalışmanın birinci bölümü giriş, ikinci bölümü kentsel dönüşüm kavramı ve gelişimi, üçüncü bölümü uygulanan yöntemler, dördüncü bölüm hukuki düzenlemeler ve beşinci bölüm ise Kadıköy Bölgesinin incelenmesi kısmından oluşmaktadır. İkinci bölümde, kentsel dönüşüm kavramı ve amacı açıklanmış, kentsel dönüşüm yöntemleri, “Yenileme (Renewal)”, “Eski haline getirme (Rehabilitation)”, “Yeniden canlandırma (Revival)”, “Soylulaştırma (Gentrification)” ve “Koruma (Conservation)” yöntemleri çerçevesinde incelenmiş ve kentsel dönüşüm boyutları ise, “fiziksel”, “hukuki” ve “sosyo-ekonomik” boyutlar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

## 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI VE GELİŞİMİ

Çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşümün temel amacı ve uygulama alanları tanımlanmakta ve ayrıca, kentsel dönüşüm uygulamalarını etkileyen faktörler detaylı olarak açıklanmaktadır. Çalışmanın diğer bölümünde, kentsel dönüşüm çalışmalarında, uygulanan yöntemler incelenmekte ve aynı zamanda, Dünya ve Türkiye de yapılan dönüşüm çalışmalarından örnekler verilmektedir. Türkiye deki kentsel dönüşüm çalışmalarında gerçekleşen süreç ayrıntılı olarak tartışılmaktadır. Kavramsal çerçevenin son bölümünde, kentsel dönüşüm çalışmalarının boyutları fiziksel, hukuki, sosyo-ekonomik olmak üzere üç başlık altında irdelenmektedir.

### 2.1. Kentsel Dönüşümün Amacı Ve Uygulama Alanları

“Kentsel dönüşüm” kavramı, kentleşme ve kentsel planlama sürecinde, önemli bir olgu olarak her zaman yer almaktadır. Kentsel dönüşüm süreci sadece doğal bir süreç değil, kentsel planlamanın bir ihtiyacı olan, aynı zamanda, “müdahale alanı” olarak da ele alınmasını gerektirmektedir. Yaşadığımız kentlerin kompleks ve çok fonksiyonlu yapısı dikkate alındığında, kentsel dönüşüm olgusu geniş kapsamlı ve çok boyutlu bir eylem olarak karşımıza çıkmaktadır (Görgül ve diğerleri, 2006).

Çökmüş, yıpranmış veya yok olmuş kentsel alanları tekrar canlandırmak, yeniden yapılandırmak veya mevcut doku üzerinde iyileştirme uygulamaları gerçekleştirmek kentsel dönüşüm çalışması olarak tanımlanmaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm çalışmaları endüstri devriminden sonra, toplumsal, kültürel ve ekonomik sorunları çözümlenmek ve yaşam kalitesini artırmak amacı ile gündeme gelmiştir (Kılıç, 2014). Kentsel dönüşüm terimi genel olarak, İngiltere’de “Urban Regeneration” veya “Urban Renewal” olarak tanımlanmaktadır, ancak, “Regeneration”, “yeniden canlandırma” ve “Urban Renewal”, “kentsel alanların fiziksel olarak yeniden yapılandırma” uygulamalarını ifade etmektedir (İnce, 2006). Kentsel dönüşüm kavramı, çalışmanın amacı ve sürecine göre farklı biçimlerde tanımlanmıştır.

Roberts (2000), kentsel dönüşümü çökmüş ve değişim ihtiyacındaki bölgelerde, sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde toplumsal, finansal, fiziksel ve çevresel niteliklerinin

iyileştirilmesine yönelik yapılan geniş kapsamlı ve bütünlük bir vizyon ve eylem olarak ifade etmektedir (Roberts, 2000). Donnison'e (1993) göre, kentsel dönüşüm, bozulmuş kent alanlarında ortaya çıkan problemleri entegre bir şekilde çözümlenme aracı olarak tanımlanabilmektedir (Donnison, 1993). Ancak, Hasol'a (1998) göre, kentsel dönüşüm kent alanlarının güncel ve oluşan gereksinimler doğrultusunda, yeniden yapılandırma ve düzenleme uygulaması olarak açıklanmaktadır (Hasol, 1998).

Kentsel dönüşüm, kent genelinde veya belirli alanlarda sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunları kalıcı olarak çözmeye yönelik bir eylem olarak tanımlanabilir (Özdemir ve diğerleri, 2005; Yıldırım, 2006). Kentsel dönüşümün "kentsel yeniden üretim" olarak değerlendirilmekte ve dönüşüm sürecinde kentsel sorunları analiz etmeyi hedefleyen, koruma, yeniden canlandırma, yenileme ve sağlıklılaştırma gibi bütünlük bir planlamaya dayalı, kentin fiziksel, sosyal, finansal ve kültürel boyutlarını içeren, bütünlük ve geniş kapsamlı bir uygulama olarak tanımlanabilmektedir (Görgülü, 2013).

1970 yıllarında, İngiltere'de kentsel dönüşüm farklı bir yaklaşım olarak, fiziksel dönüşümün yanı sıra, toplumsal ve finansal koşulların iyileştirilmesine yönelik bir uygulama sistemi ortaya koymuştur. Genel olarak, gelişmiş ülkelerde, yapılan kentsel dönüşüm projeleri yıpranmış kentsel alanlarda, sosyal ve ekonomik koşulların canlandırılmasına yönelik stratejiler sunmakta, ancak dönüşüm projeleri, Sanayi Devrimi ve üretim bölgelerinin kent merkezleri içerisinde kalması sonrasında, bölgelerin dönüştürülmesi veya yeniden işlevlendirilmesi gibi farklı boyutlar kazanmıştır. Ayrıca, düşük gelir gruplarının, olumsuz mekansal koşullarda barınmaları ve bununla birlikte sosyal sorunların ortaya çıkması, kentsel dönüşüm uygulamalarını bir ihtiyaç haline getirmiştir (Couch ve diğerleri, 2011). Kentsel dönüşüm, kentleri daha yaşanabilir hale getirmek amaçlı, bir planlama aracı olarak aşağıdaki eylemleri uygulamaktadır;

1. Yasadışı yapılaşmaların önlenmesi ve dönüştürülmesi,
2. Doğal afetlere karşı risk taşıyan alanların sağlıklılaştırılması ve dönüştürülmesi,
3. Kent merkezlerinin iyileştirilmesi ve dönüştürülmesi,
4. Kent içerisindeki sağlıklısız ve niteliksiz bölgelerin daha yaşanabilir alanlara dönüştürülmesi
5. Tarihi bölgeler ve mekanların işlevlendirilmesi ve korunması (Çelik, 2017).



Yapılan tanımlamalara göre, kentsel dönüşüm, kentin fiziksel, toplumsal, finansal ve çevresel koşullarını etkilemekte ve genel olarak, Tablo 2.1’de açıklanan konuları hedeflemektedir.

**Tablo 2.1**  
**Kentsel Dönüşümün Amacı**

Kentsel Dönüşümün Amacı	Açıklama
Fiziksel dönüşüm	Kentsel dönüşümün amacı, kentsel dokudaki değişime yönelik ihtiyaçları fiziksel olarak karşılamaktır. Kentler devamlı olarak, bir değişim ve gelişim içerisindedir ve yaşanan bu süreç, kentlerde bozulmalar ve yıpranmalara neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziksel olarak çökmüş ve bozulmuş alanları yenileme ve yeniden canlandırmayı hedeflemektedir.
Sosyal yapılandırma	Kentsel çöküntülere neden olan en önemli etmenlerden birisi, sosyal yıpranma ve değişimlerdir. Bu bağlamda, kentsel dönüşümün temel hedeflerinden birisi, toplumsal sorunları analiz etmek ve bu sorunları gidermek için stratejiler sunmaktır. Kentsel dönüşüm stratejileri, sosyal bozulmaları incelemek ve bu bozulmaları önlemek amaçlı önerilmektedir.
Ekonomik canlandırma	Kentsel planlama çalışmalarında, insanların yaşam kalitesi büyük önem taşımakta, böylece kentsel dönüşümün bir diğer amacı ise, kentte yaşayan insanların yaşam kalitesi ve refah düzeyini arttırmaktır. Fiziksel ve toplumsal bozulmaların yanı sıra, ekonomik çöküntüler kentsel alanların yıpranmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm, alandaki ekonomik koşulları canlandırmak için öneriler sunmaktadır.
Sürdürülebilirlik	Kentsel mekanların verimli bir şekilde kullanımı ve planlı gelişimi kentsel dönüşümün bir diğer amacını oluşturmaktadır. Sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde, kentsel bölgelerin etkin kullanımı ve kentsel yayılmaların önlenmesi, kentsel dönüşümün amaçları arasında yer almaktadır.
Katılım	Kentsel dönüşüm, mekansal planlama sürecinde, siyasi güçlerin yanı sıra, toplumun farklı gruplarının katılımını hedeflemektedir. Bu bağlamda, çok paydaşlı bir planlama ve tasarım sürecini uygulamaktadır.

**Kaynak:** İlkme, M. (2008), “Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu”. **TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.**

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama süreci ve elde edilen sonuçlar ise ayrıntılı olarak Tablo 2.2’de gösterilmektedir.

**Tablo 2.2**  
**Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreci**

Kentsel dönüşüm uygulama süreci			
Toplumsal	Ekonomik	Mekansal	Katılım
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sosyal çatışma</li> <li>Sosyal gruplar</li> <li>Kapasite</li> <li>İlişkiler</li> <li>Eşitlik ve mahremiyet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomik çıktılar</li> <li>Yerel ekonomik</li> <li>Gelir akışı</li> <li>İstihdam</li> <li>Ekonomik ağlar (bağlantılar)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fiziksel kalite</li> <li>Mekansal tasarım</li> <li>Doğal kaynaklar</li> <li>Peyzaj</li> <li>Atık yönetimi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sivil toplum örgütleri</li> <li>Örgütlenme kapasitesi</li> <li>Yerel yönetim</li> <li>Topluluklar</li> </ul>



Girdi		
Dışsal faktörler	Kentsel uygulama	İçsel faktörler
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yarışan kentsel stratejileri</li> <li>Ekonomideki makro eğilimler</li> <li>Avrupa ve ulusal ölçekli politikalar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mevcut planlar ve politikalar</li> <li>Özel amaç ve hedefler</li> <li>Kent bütününde analizler</li> <li>Mahalle karakteristikleri</li> <li>Beklentiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Halkın eğilimleri</li> <li>Kullanılabilir kaynaklar</li> <li>Mevcut stratejiler</li> </ul>



Çıktı				
Mahalle stratejileri	Eğitim ve yetenek	Mekansal gelişme	Ekonomik gelişme	Çevresel eylem
<ul style="list-style-type: none"> <li>Yerel-sosyal donatılar</li> <li>Yerel-çevresel şemalar</li> <li>Alan yenileme</li> <li>Toplumsal ilişki</li> <li>Topluluk yönelişi planlar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toplumsal eğitim</li> <li>Yetenek geliştirme</li> <li>Sosyal ilişkileri geliştirme</li> <li>AR-GE faaliyetleri</li> <li>Okullar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kentsel tasarım</li> <li>Sit alanların korunması</li> <li>Konut gelişmesi</li> <li>Merkezin gelişmesi</li> <li>Kalite gelişmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yaratıcı Yenilikçi Ekonomik</li> <li>Altyapının İyileştirilmesi</li> <li>Gelişme Modelinin Üretilmesi</li> <li>Mevcut ve Yeni Firmaların geliştirilmesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Yeşil alanlar</li> <li>Kentsel Yeşil Sistem ve katılım</li> <li>Atık Yöntemi</li> <li>Temelli Eylem</li> <li>Enerji tasarrufu</li> </ul>

Kaynak: Roberts, P., Sykes, H., (2000), "Urban Regeneration". London, Thousand Oaks, New

## 2.1. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Uygulama Alanları

Kentsel nüfusun sürekli artışı, kentsel dönüşüm projelerini gündemde tutmakta ve bu bağlamda, yaşam kalitesi başlığı altında, sosyal ve ekonomik sorunların ortaya çıkması, kentsel dönüşüm uygulamalarına her zaman ihtiyaç duyulmasına neden olmaktadır. Ayrıca, kentsel alanların zaman içerisinde fiziksel olarak yıpranması ve bunun yanı sıra, sel ve deprem gibi doğal afetlerden kaynaklı can ve mal kayıplarının yaşanması nedeniyle kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmaktadır (Tekeli, 2014).

Kentsel dönüşüm projeleri farklı ülkelerde ve ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre, çeşitli sebeplerden dolayı uygulanmaktadır. Gelişmiş ülkelerde, sanayi devrimi sonrası uygulanan dönüşüm çalışmaları, toplumsal, fiziksel ve ekonomik sorunları çözmeye yönelik bütüncül bir yaklaşım olarak ele alınmıştır ancak, gelişmekte olan ülkelerde, göç ve nüfus artışı sonucunda ortaya çıkan yasadışı yapılaşmanın önlenmesi, düşük gelir gruplara ait konutların iyileştirilmesi, sel ve deprem gibi doğal afetler sonucunda tahrip olan kentsel alanların yapımı, tarihi alanların korunması ve kent merkezlerinin yeniden canlandırılması gibi dar kapsamlı ve noktasal eylemleri içermektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Genel olarak kent merkezi, yasadışı yapılaşma ve gecekondu bölgeleri, doğal afet riski taşıyan alanlar ve sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu yıpranmış alanlar olmak üzere, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları dört başlık altında değerlendirilebilmektedir (Kıyım, 2015; Özden, 2002). Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları Tablo 2.3'de özetlenmiştir.

**Tablo 2.3**  
**Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Alanları**

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları	
Kent merkezi	Devamlı değişim ve gelişim süreci içerisinde olan kent merkezlerinde, kalabalık, trafik, çevresel ve gürültü kirliliği gibi çeşitli sorunlar yaşanmakta ve buda, yeni kent merkezlerinin oluşumuna neden olmaktadır. Eski kent merkezlerine olan rağbetin azalması, bu alanların sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak çökmesine sebep olmakta ve bu bağlamda, eski kent merkezlerinin canlandırılması ve yeniden işlevlendirilmesi amaçlı, kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır (Kıyım, 2015).
Yasadışı yapılaşma ve gecekondu bölgeleri	Nüfusun artışı ve kentlere olan göç sonucunda, gelir seviyesi düşük olan gruplar barınma gereksinimlerini gidermek için, yasadışı yapılar ve gecekondu alanlarında yaşamlarını sürdürmektedirler. Buda yaşam kalitesinin düşmesi, çeşitli sosyal, ekonomik ve fiziksel sorunların ortaya çıkması ve aynı zamanda, plansız ve imar kurallarına uygun olmayan konutların yapılmasına sebep olmaktadır. Bu yüzden, bu sorunları çözmek amaçlı, kentsel dönüşüm çalışmaları gündeme gelmektedir (Ertürk, 2007; Keleş, 2006).
Doğal afet riski taşıyan alanlar	Sağlıksız ve niteliksiz yapılar sel, yangın, deprem ve fırtına gibi doğal afetler sonrasında daha yüksek oranda hasar görmekte ve buda fiziksel ve sosyal olarak çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu yüzden, bu sorunların giderilmesi ve olası doğal afetlerden meydana gelen hasarların en aza düşürülmesi amaçlı, kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır (Özden, 2002).
Sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu yıpranmış alanlar	Nüfus artışı ve kentlerin hızlı gelişimi sonucunda, sanayi bölgeleri kent merkezleri ve kent içerisinde kalmakta ve bu bölgeler zaman içerisinde, fonksiyonlarını kaybederek, yıpranmış ve çöküntü alanlara dönüşmektedirler. Sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etmesi sonucu ortaya çıkan bu alanlar, bölgede yaşayanlar için sorun teşkil etmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projeleri bu alanları yeniden canlandırılmak amaçlı uygulanmaktadır (Özden, 2002).

## 2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

19.yy sonlarında, hızlı kentleşme sonucunda, “yıkıp yeniden yapma” uygulamaları ile başlayan kentsel dönüşüm projeleri, sosyal, ekonomik ve hukuki boyutlar kazanarak günümüze kadar gelmiş ve devam etmektedir. Genel olarak, dünyadaki kentsel dönüşüm süreci dört farklı

dönemden oluşmaktadır.

1910-1940 Dönemi: Sanayi Devrimi sonrası, Avrupa'da işçi kentlerin ortaya çıkması, kentlerde fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların artmasına neden olmuştur. Bu sorunları çözmek ve daha yaşanabilir ve sürdürülebilir kentler yaratmak için, kentsel dönüşüm projelerinin gündeme gelmesine neden olmuştur. Bu dönemde, kentsel yenileme projeleri kapsamında, modern kentler planlama ve kentlerin sadece fiziksel dönüşüm ve değişimi amaçlanmış ve yıkıp yeniden yapma çalışmaları uygulanmıştır. Ancak bu dönemde farklı görüşler ve yaklaşımlar görülmektedir. Örneğin; CIAM kent kimliği, tarihsel koruma ve işlevselliğe önem verirken, Bauhaus ve Güzel kent okulları sadece fiziksel dönüşüm ve yenileme projelerine önem vermiştir.

1940-1960 Dönemi: Bu dönemde, kentsel dönüşüm projeleri rehabilitasyon uygulamaları kapsamında olup, sanayi kentlerin planlanması ve oluşturulması amaçlanmıştır. Bu dönemde, "UNESCO" ve "ICOMOS" örnek olarak gösterilebilir.

1960-1980 Dönemi: Bu dönemde, kentsel dönüşüm projeleri yeniden canlandırma çalışmalarını kapsamında gerçekleşmiş ve sanayi sonrası kentlerin planlaması gündeme gelmiştir. "UNESCO", "HABITAT", "CORDIS" ve "ICOMOS" örnek olarak gösterilebilir.

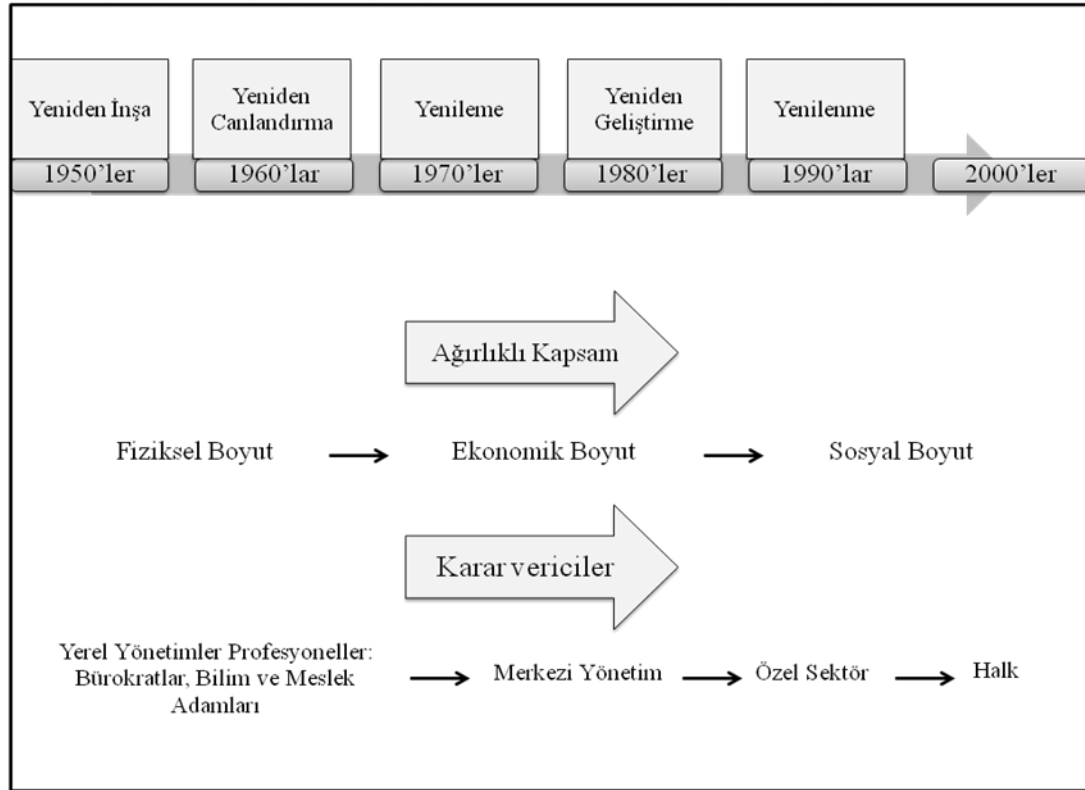
1980 'den günümüze kadar: Bu dönemde, özel sektör sermayeli ve yeniden yapılanma uygulamaları önem kazanmıştır. "kentsel yeniden üretim" yaklaşımları bu dönemde örnek olarak gösterilebilir (Gürler, 2002).

Ancak, İkinci Dünya Savaşı (1939-1945) kentsel dönüşüm projelerinde bir dönüm noktası olarak bilinmektedir. Savaş sürecinde yıkılan ve harabeye dönüşen kentlerin onarım ve yapımı için, kentsel yenileme projeleri, İngiltere'de gündeme gelmiş ve 1945 yılında, tahrip olan kentlerin yeniden yapılmasına başlanmıştır. Ancak bu dönemde yapılan dönüşüm çalışmaları, sadece fiziksel açıdan gerçekleşmiş ve süreç içerisinde sosyal faktörlerde yaşam kalitesi, sağlıklı ve nitelikli mekanların oluşturulması kapsamında, göz önünde bulundurulmuştur (Arabulan, 2015).

Genel olarak, 19. yy'dan 1960 yıllarına kadar, fiziksel müdahaleler kapsamında, ağırlıklı olarak "kentsel yenileme" projeleri uygulanmıştır. Ancak, 1960-1970 yıllarında, daha az fiziksel

müdahaleler yapılarak, “Rehabilitasyon ve Sağıklaştırma” gibi yöntemler, önem kazanmış ve fiziksel değişimlerin yanı sıra, sosyal sorunların çözümlenmesine yönelik stratejiler geliştirilmiştir.

Kentsel dönüşüm projeleri, 1970 yılından sonra, “yeniden canlandırma” uygulamaları olarak ağırlık kazanmıştır. 1980 yıllarından bu yana, kamu ve özel sektörün finansal yönden işbirliği ile, “öncü projeler” başlığı altında, kentsel dönüşüm projelerinde yeni kavramsal çerçeve oluşturulmuş ve farklı gruplardan yeni katılımcılar dahil olmuştur. Son yıllarda ise, kamu ve özel sektör işbirliğinin yanı sıra, bölgede yaşayan insanlar ve sivil toplum kuruluşları da, kentsel dönüşüm sürecinde yer almakta, böylece, çok paydaşlı, çok aktörlü ve katılımcı bir dönüşüm ve planlama süreci gerçekleşmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkan ve 1990’lı yıllarda buyana devam eden, doğal afetlerin dünya genelinde neden olduğu çevresel, sosyal ve ekonomik hasarlardan dolayı, afet yönetiminde yeni stratejilerin geliştirilmesi ve eski politikaların değiştirilmesi olmuştur. Bu bağlamda, doğal afetlere karşı, sağlam ve dayanıklı kentlerin planlanması ve tasarlanması amaçlanmakta ve bu açıdan, gelişmiş veya gelişmekte olan kentsel alanlarda, “kentsel sakınım planlama” sisteminin uygulanması gerekmektedir (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017). Zaman içerisinde kentsel dönüşümün kapsamı ve karar vericileri Şekil 1’de gösterilmektedir.



## Şekil 2.1. Zaman İçerisinde Kentsel Dönüşümün Kapsamı ve Karar Vericileri

**Kaynak:** Roberts, P., Sykes, H., (2000), “Urban Regeneration”. **London, Thousand Oaks, New Delhi:Sage Publications.**

### 2.2.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Ve Örnek Çalışmalar

#### “Hiroşima – Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi – Japonya”:

Hiroşima kenti 6 Ağustos 1945 yılında, atılan atom bombası sonrasında, 13 km<sup>2</sup> bir alan tamamen tahrip olmuş ve tüm ulaşım ve iletişim sistemleri, altyapı ve üstyapı donatıları hasar görmüştür. Böylece kentin yeniden inşa edilmesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu kentte uygulanan kentsel dönüşüm projesi, görsel, kültürel ve sanayi olarak dünyanın en başarılı projeleri arasında yer almaktadır. 1973 de proje onaylanmış ve 1983 de ise projenin uygulama süreci başlatılmıştır. 1995 de tamamlanan proje, kamu/özel sektör ve bölgede yaşayan insanların katılımı ile yapılmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009; Boyraz ve Hoş, 2014). Bu proje, dünyanın en güzel sanayi kentini oluşturmak amaçlı uygulanmış ve iyi planlanmış küçük ölçekli kentsel dönüşüm projelerinin başlangıcı olarak tanımlanabilmektedir. Genel olarak, projedeki binalar 7 ile 10 katlı olup ve 461 adeti özel sektör tarafından yapılmıştır. Proje maliyetinin, %57 oranı Hiroşima kenti, %38 oranı yerel yönetim ve geri kalan özel sektör tarafından temin edilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

#### “Elephant ve Castle Kentsel Yenileme Projesi–İngiltere”:

“Elephant-Castle Kentsel Dönüşüm Projesi” 1999 yılında başlatılmış ve bölgede yaşayan düşük gelirli grupların sosyo-ekonomik koşullarının iyileştirmesi ve yaşam kalitesinin arttırılmasına yönelik bir proje olarak uygulanmıştır. Bu projenin amaçları, eğitim seviyesinin arttırılması, sosyal ayrışmanın önlenmesi, uzmanlaştırma programları, sağlık ve sosyal servislerinin genişletilmesi, sosyo-ekonomik koşulların iyileştirilmesi ve iş olanaklarının arttırılması vs. olarak belirlenmiştir. Bu bölgedeki, ilk yenileme projeleri, ikinci dünya savaşından sonra, hasar gören kentsel alanlarda uygulanmış ve dönüşüm sonucunda, binalar onarılmış, yeni metro ağı ve ticari birimler hizmete açılmıştır. Çevresel sorunların çözümüne ilişkin, yeni stratejiler ve geliştirilmiştir (GLA, 2002).

#### “Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi–Almanya”:

Bu kentsel dönüşüm projesi, 1994 yılında ikinci dünya savaşı sonrasında tamamen tahrip

olan ve sınır bölgesinde kalarak ikiye ayrılan, Almanya'nın başkenti Berlin'de olan Postdam Meydanı'nda uygulanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009). Bu proje yarışma ile seçilmiş ve küçük ticari birimler, alışveriş merkezleri, konut ve kültürel alanların oluşturulması hedeflenmiştir. Bu proje, kamu, özel sektör ve yerel halkın işbirliği ile gerçekleşmiştir (Demirsoy, 2006; Şişman ve Kibaroglu, 2009).

#### “La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi–Fransa”:

La Défense bölgesi, Paris kentinin yeni ticari bölgesi olarak bilinmekte ve 2007 yılında, modern kent dokusu oluşturmak amaçlı bu bölgede kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır. Bu proje kapsamında, yüksek yapılar, geniş yollar ve ulaşım sisteminin geliştirilmesi gibi uygulamalar amaçlanmıştır (Ersoy, 2004). Ancak, kentin tarihi merkezi korunarak, yeni bir ticari merkez oluşturulmuş ve eski tarihi merkezin ekonomik işlevi azaltılmıştır. Projede, %70 oranla kamu ve %30 oranla özel sektör işbirliği sağlanmıştır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

#### “Guangzhou Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi–Çin”:

“Guangzhou” kenti, bir endüstri kenti olarak, hızlı bir kentleşme süreci sonucunda, çeşitli değişim ve dönüşümlere maruz kalmış ve kentte, farklı çevresel sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu proje, ortaya çıkan sorunları gidermek amaçlı, sürdürülebilirlik ve koruma ilkeleri kapsamında geliştirilmiştir. Proje ağırlıklı olarak, kamu sektörü tarafından gerçekleştirilmiş, proje kapsamında, tarım, turizm ve tarihi alanlarını birbiri ile birleştiren yeşil yollar, metro ve otobüs hatları ve feribot yolları geliştirilmiştir (Demirsoy, 2006).

#### “Rio Kenti Gecekonduların Sağlıklaştırma Programı–Brezilya”:

Rio de Janeiro, Brezilya'nın büyük kentleri arasında yer almaktadır. Bu kentte yaşayan insanların yaklaşık %30 oranı niteliksiz binalarda yaşamlarını sürdürmekte ve bu insanların büyük bir kısmı işsizdir ve düşük eğitim seviyesine sahiptirler. Bu olumsuz koşullar, 1980 yıllarından sonra, kente olan göçlerden dolayı daha da artmıştır. Bu binalar, genellikle, kent merkezi ve değerli alanlarda yer almaktadırlar. Bu bölgelerde, yaşanan farklı sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlar sonucunda, bölgede “sağlıklaştırma” yaklaşımı kapsamında kentsel dönüşüm projesi uygulanmıştır. Proje, kamu ve bölgede yaşayan insanların katkıları ile gerçekleşmiştir (Xavier, 2003; Şişman ve



Kibaroglu, 2009; Çatalbaş, 2011).

Yapılan projenin temel amaçları, “Su ve kanalizasyon sistemlerinin yenilenmesi”, “Şehir içi yolların yapımı”, “Kreş, eğlence ve spor alanlarının inşası”, “Yüksek heyelan riski olan bölgelerde yaşayan halkı farklı bir yere taşınması”, “Şehir içindeki akarsuların kapalı hale getirilmesi”, “Temizlik, inşaat işleri ve konfeksiyonlar gibi kooperatifler oluşturarak istihdam alanı oluşturulması”, “Eğitimin iyileştirilmesi için kursların açılması”, “Halkın kredi karşılığında ev sahibi olunmasının sağlanması”, “Sosyal problemlerin giderilmesi”, “Bölgede yaşayan halkın yaşam seviyesinin yükseltilmesi”, “Çöplerin toplanarak çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması” ve “Halk meydanlarının oluşturulması” olarak özetlenmektedir. Bu projenin maliyeti, sadece kamusal kaynaklardan sağlanmış ve kamu ve bölgede yaşayanların katılımı ile gerçekleşmiştir (Solmaz, 2014).

#### “Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi–Lübnan”:

1975 ve 1990 yılları arasında, “Lübnan Savaş’ından sonra, kent tamamen tahrip olmuş ve devlet ve özel sektör işbirliği ile, iki farklı kentsel yenileme projesi hazırlanmıştır; “Kentın güney ve güneybatı banliyöleri ile ilgili Elyssar projesi” ve “Solidere projesi”. Solidere projesi kapsamında, Beyrut kentının yeniden inşa edilmesi ve tarihi bölgeleri korumaya alarak, yeni ticari alanların oluşturulması amaçlanmıştır (Chahine, 2008). Hazırlanan kentsel dönüşüm projesinde, kent genelinde sosyal dokunun bütünleşmesi ve kent merkezinin sadece ticari değil aynı zamanda sosyo-kültürel faaliyetleri de barındıran bir bölge olarak değerlendirilmesi hedeflenmiştir (Eres, 2004).

Projenin temel hedefleri, “Kentteki tarihi yapıların tekrar inşa edilmesi”, "Oluşturulacak yeni alanları kentsel dönüşüm çerçevesinin çizilmesi”, “Denize açık bir bölgenin yapılması ve deniz manzarasının en yüksek seviyeye çıkarılması”, “Kentte modern altyapı sistemlerinin kurulması”, “kamusal, turistik ve rekreasyon yolların yapılması”, “kültürel ve eğlence mekanlarının geliştirilmesi”, “tarihi yapıların korunması”, “Geleneksel ve modern mimarinin bir arada kullanımı”, “Kent bütünlüğünün sağlanması”, “canlı ve işlevsel bir kent oluşturulması” ve “sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda kentın gelişimi” olarak tanımlanabilmektedir. Proje 1994-2004 ve 2005-2020 yıllarını arasında iki aşamalı olarak, Solidere şirketi tarafından gerçekleşmiştir

(Demirsoy, 2006). Proje sonucunda, yeni liman alanı ve tarihi kent merkezi arasında bağlantı kurulmuş ve bölgeye ekonomik canlılık kazandırılmıştır. Bu proje, kent kimliğinin korunması açısından dünya da örnek bir proje olarak bilinmektedir (Çatalbaş, 2011).

“Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi–İskoçya”:

Bu proje, 1989 yılında, çevre tasarımı ve modern binaların yapılması, iş olanakları, sosyal hizmetler ve donatıların artırılması amacı ile uygulanmıştır. Proje merkezi ve yerel yönetim, özel sektör ve yerel halkın işbirliği ile gerçekleşmiştir. Proje sonucunda, dönüşüm bölgesinde, 1995 yılına kadar, bölgede niteliksiz konutlar yıkılmış ve modern binalar inşa edilmiş, bazı konutlar onarılmış, okullar ve sağlık merkezleri tesis edilmiş ve çeşitli iş olanakları sağlanmıştır (Göz, 2008). Dünyadaki uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ve karşılaştırmaları Tablo 2.4’de verilmektedir.

**Tablo 2.4**  
**Dünyadaki kentsel dönüşüm projeleri ve karşılaştırmaları**

Tarih	Proje	Ülke	Ortaklık	Hedef	Yöntem	Proje Alanı	Maliyet
1975 2005	İsmailia	Mısır	-Yerel yönetim -Vakıflar -Üniversiteler	-Konut ihtiyacı -Sosyal hizmet	-Yenileme	-	-
1983 1995	Hiroşima Danbara	Japonya	-Kamu -Özel sektör -Halk	-Kentin yeniden inşası -Konut stoku, yeşil alan	-Yeniden canlandırma -Temizleme	13 km2	283.8 milyon dolar
1989 1995	Whitfield	İskoçya	-Resmi kuruluşlar -Yerel yönetimler -Yerel halk -Özel sektör	-Modern konut inşaatı -Çevresel düzenleme -İstihdamı artırmak	-Yeniden geliştirme	600 yeni bina, 1500 güçlendirme	54 milyon 447 pound
1994 devam	Potsdam Meydanı	Almanya	-Kamu -Özel sektör -Meslek odaları	-Savaş sonrası yenileme -Fonksiyonel kentsel alan	-Yeniden canlandırma	-	-
1. etap: 1994-1998 2. etap: 1998-2005 3. etap: 2005 devam	Rio de Janeiro Sağlıklaştırma	Brezilya	-Kamu -Yerel halk	-Gecekondu alanlarının altyapılarının oluşturulması -çevre kirliliğinin önlenmesi -heyelana karşı önlem alınması	-Sağlıklaştırma -Yeniden geliştirme	-	600 milyon dolar
1. etap: 1994-2004 2. etap: 2005-2020	Beyrut	Lübnan	-Hak sahipleri -Yatırımcılar	-Savaş sonrası başkentini şekillendirilmesi -Restorasyon -Alt yapı -Max. deniz açısı	-Yeniden canlandırma -Sağlıklaştırma	4.69 milyon m2 inşaat alanı	650 milyon dolar
1999 2014	ElephantCastle	İngiltere	-Yerel yönetim -Sivil kuruluş -Girişimciler	-Yoksul bölgelerin iyileştirilmesi -Sosyal ve teknik altyapı sağlamak	Yeniden geliştirme	17 hektar	1.5 milyar sterlin
2000 devam	PearlNehri	Çin	-Kamu	-Koruma ve sürdürülebilirlik çalışmaları -Ekosistem ve tarımcılıkta öncü olmak	-Koruma -Tazeleme/ parlatma	370 km2	-
2002 devam	La Paz	Salvador	-Kamu -Yerel halk	-Depremle mücadele -Sağlam konutlar -İyi yaşam koşulları	-Yenileme -Yeniden canlandırma	-	3727 dolar (Sadece konutlar için)
2007 devam	La Defense	Fransa	-Kamu -Özel sektör	-Tarihi kent üzerine yeni bir mekan -Yüksek yapılar -Araç ve yaya yolu ayırımı	-Koruma -Düzenleme -Tazeleme/ parlatma	-	-

**Kaynak:** Çalış, G., Tan, S., Kuru, M., (2017), “Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması”, **Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi 06 - 07 Ekim 2017**, Samsun.

## 2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Örnek Çalışmalar

Osmanlı Devleti’nin son yüzyılında, İstanbul’da ortaya çıkan yangın sonucunda, bölgenin sadece fiziksel düzenleme ve yenilenmesi yönelik yapılan uygulamalar, Türkiye’deki ilk kentsel dönüşüm uygulamaları olarak tanımlanabilmektedir. 1854 yılındaki Aksaray yangını ve 1864 yılındaki Hocapaşa yangını sonrası yapılan uygulamalar bu projeler kapsamındadır. Bu dönem aynı zamanda, sadece yaya olarak kullanılan dar sokakların, araba ve tramvay gibi ulaşım araçları tarafından da kullanıma açılma dönemidir. Diğer taraftan, nüfus artışı ve göçler, yeni mahalleler ve binaların kurulmasına da neden olmuştur (Tekeli, 2010). Genel olarak Türkiye’de gerçekleşen, örnek kentsel dönüşüm projeleri aşağıdaki gibi açıklanmaktadır;

### “Eryaman Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi”;

Bu proje, 2000-2011 yılları arasında uygulanmış ve amacı, gecekondulu alanlarını dönüştürmek, orta ve düşük gelirli gruplara yönelik yeni konutlar geliştirmek olarak belirtilmiştir. Proje, TOKİ ve özel sektör işbirliği ile gerçekleşmiş ve sonuç olarak, bölgedeki gecekondulaşma önlenmiş ve Eryaman için planlı bir gelişim sonucunda, yeni konutlar, altyapı ve üstyapı hizmetleri açılmıştır (Kara, 2007).

### “Portakal Çiçeği Vadisi Projesi”

Bu proje, 1989- 1.Etap bitiş: 1994 – 2.Etap bitiş: 1997 yıllarında gerçekleşmiş ve amacı, yarı kamu ve yarı özel mülkiyetlerin olduğu alanın, açık-yeşil alan olarak değerlendirilmesi, Ankara’da modern alanların geliştirilmesi, Belediyenin kendi kaynağını kullanarak projenin uygulanması, proje sonucunda oluşan finansal artıştan mülk sahiplerinin faydalanması olarak belirtilmiştir. Çalışma, kamu/özel sektör ve arsa sahiplerinin katılımı ile yapılmış ve sonuç olarak, mülkiyet problemleri çözülmüş ve bölge açık yeşil alan olarak hizmete açılmıştır (Kara, 2007).

### “Dikmen Vadisi Projesi”

Bu proje, 1989-2006 yılları arasında gerçekleşmiş ve projenin amacı, bölgenin gecekondularda arınması, rekreasyon alanı ile birlikte kültürel ve eğlence merkezinin oluşturulması olarak belirlenmiştir. Proje, Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ve gecekondulu sahipleri katılımları ile gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, 5.000 adet gecekondulu uzlaşma yolu ile ortadan kaldırılmış ve 5

km uzunluğunda, bir rekreasyon ve kültürel alan oluşturulmuştur. Ancak, bölge sakinleri yeni yaşam koşullarına uyum sağlayamamış ve diğer bölgelerdeki gecekonduların alanlarına taşınmışlar (Karayalçın, 2009; Güngör, 2012).

#### “Altındağ Kentsel Dönüşüm Projeleri”

Ankara'nın Altındağ ilçesi, “Hıdırlıktepe, Aktaş, Gültepe, Yenidoğan, Çalışkanlar, Gökçenefe, Doğanşehir” gibi mahalleleri içermekte ve topoğrafik nedenler ve mülkiyet sorunlarından dolayı, yapılanma süreci başarılı olamamıştır. Bölgede genel olarak gecekondulardan oluşmakta ve yaklaşık %70'i kamu mülkiyetinden oluşmuştur (Bezcioglu vd, 2000).

#### “Aydın İlinde Kentsel Dönüşüm Projesi”

Bu proje, 1995 yılında, kapsamlı bir proje olarak uygulanmış ve projede; “23 adet Kentsel Tarama Bölgesi, 8 adet Kentsel Islah Bölgesi, 5 adet Kentsel Yenileme bölgesi ve 1 adet Kentsel Tasfiye bölgesi” yer almakta, Ancak, bölgedeki bazı sosyal ve finansal sorunlardan dolayı proje başarısız olmuştur (Kara, 2007).

#### “Zafer Meydanı Projesi – Bursa”

Bu projenin amacı, Bursa kent merkezinin ticari olarak canlandırılması ve merkezde alışveriş ve ticari birimlerin oluşturulması olarak tanımlanmıştır. Ancak, finansal sorunlardan dolayı, proje özel sektör ve arsa sahiplerinin işbirliği ile, istekler doğrultusunda, uzlaşma yolu ile gerçekleştirilmiştir. Projenin amacı, “Kent merkezinde stratejik konuma sahip ve çok hisseli alanın kente kazandırılması” ve “Projenin piyasa koşullarında gerçekleşmesi için kamu-özel sektör-arsa sahibi işbirliğinin kurulması” olarak tanımlanabilmektedir.

#### “Dericiler Projesi – Bursa”

Bu proje, kent merkezini modern ve canlı bir ticari alana dönüştürmek için, bölgede işlevini kaybeden deri işletmelerini kentin bir diğer bölgesine taşımayı ve çökmüş alanın yeniden inşa edilmesini hedeflemiştir. Dönüşüm uygulaması, katılımcı ve proje ortaklığı çerçevesinde ele alınmış ve projenin amaçları, “Kent merkezindeki, yıpranmış bölgelerin modern alanlara dönüştürülmesi” ve “Kültürpark ve Çekirge Bölgesi ile bir çekim merkezi oluşturulması” olarak

tanımlanabilmektedir.

#### “Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi – İstanbul”

İstanbul’un önemli bölgelerinden olan Kuştepe’de, çarpık kentleşme, yetersiz sosyal donatı ve altyapı hizmetleri ve niteliksiz yapıların bulunması gibi sorunlar yaşanmaktadır. Bu bölgede uygulanması hedeflenen kentsel dönüşüm projesi, “Sürdürülebilir Mahalle Yenileşme Projesi” kapsamında olup, bazı yeni yaklaşımlar geliştirilmiştir. Projenin amacı, “ Nitelikli ve sağlam yapıların oluşturulması”, “Planlama yaklaşımını klasik imar planı dışında, proje geliştirme düşüncesi ile ele alınması” ve “Parsel bazında yapılaşma yerine proje bazında yapılaşmanın sağlanacağı” olarak bilinmektedir.

#### “Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri – Trabzon”

Bu proje kapsamında, kent kimliğinin korunması, tarihi bir kentin oluşturulması, merkez bölgede hava sirkülasyonunun sağlanması ve rekreasyon ve açık yeşil alanların tasarlanması amaçlanmıştır. Projenin uygulama sürecinde, İç Kale bölgesi gecekondular ve niteliksiz binalardan arınıp, bölgedeki tarihi dokunun ortaya çıkarılması hedeflenmiştir. Proje, TOKİ ve Trabzon Belediyesi’nin işbirliği ile uygulanmıştır. (Bogenç, 2009).

#### “Elazığ Kentsel Dönüşüm Projesi”:

Hızlı kentleşme ve ortaya çıkan gecekondular bölgeleri sonucunda, Elazığ kentinde, hem sosyo-ekonomik ve hem fiziksel açıdan çeşitli sorunlar meydana gelmektedir. Özellikle, 1980 yıllarından itibaren, kent çeperlere doğru genişlemeye başlamıştır. 2000 yılında, Elazığ Belediyesi ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından geliştirilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında, bölgenin gecekondulardan arınması ve sağlıklılaştırılması hedeflenmiştir. Ancak, bazı finansal sorunlardan dolayı, proje planlama aşamasında kalmış ve uygulama sürecine geçilememiştir (Polat, 2015).

#### “Eskişehir Kentsel Dönüşüm Projesi”:

Bu proje, sel ve deprem gibi doğal afetlere karşı yapılan dönüşümler kapsamında, bölgedeki niteliksiz binaların arınması, ekonomik canlılığın sağlanması, sosyal hizmetlerin

geliştirilmesi ve yaşam kalitesinin artırılması gibi yaklaşımları içermektedir. Projenin amaçları, “Sürdürülebilir ve yaşanabilir kentlerin oluşturulma”, “Mekansal iyileştirme ve geliştirme”, “Ekonomik canlılığı sağlama”, “ kent merkezinde yeni ticari alanlar ve birimler oluşturma”, “Yıpranmış binaları yenileme” ve “Altyapı ve ulaşım sistemlerini geliştirme” olarak tanımlanmaktadır (Riskli Alan Projesi, 2018).

#### “Kadifekale kentsel Dönüşüm projesi–İzmir”

Kadifekale bölgesi, İzmir kentinin eski yerleşim bölgelerinden birisi olarak, farklı tarihi yapılar ve değerlere sahip bulunmaktadır. Bu yüzden, bu bölgedeki uygulanan kentsel dönüşüm projesi, kent kimliğini korumak ve kültürel olarak kent bütünlüğünü sağlamak amaçlı gerçekleşmiştir. Bu bölge heyelan ve afet riski gerekçesi ile, kentsel dönüşüm bölgesi olarak ilan edilmiş ve bölgede yaşayan insanlar tahliye edilmiştir. Dönüşüm sonucunda, bölge turistik bir alan olarak değerlendirmeye alınmıştır. Ancak, heyelan riski nedeni ile bölgeden taşınan yerel halk, yine “heyelan açısından riskli alan” olarak belirlenen, “Uzundere Toplu Konut” alanına yerleştirilmiştir. Bu konu, önemli sorunlar ve çelişkiyi neden olmuştur (Karadağ ve Mirioğlu, 2014).

#### **2.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci**

“Türkiye Cumhuriyeti” kurulumundan sonra, sosyal koşullarda dahil olmak üzere, kısa süre içerisinde çeşitli değişiklikler yapılmıştır. Örneğin, 1923 yılında, Ankara’nın kentsel düzeninde bilinçli olarak bazı değişim ve dönüşümlerin ihtiyaç duyulduğu anlaşılmıştır. Bu yılda, “Herman Jensen” tarafından yapılan, imar planı uygulamaları ile Ankara kenti yenilenmiş ve bu uygulamalar ağırlıklı olarak, kamusal yapılar, sosyal donatılar ve altyapı hizmetlerinin düzenlenmesine yönelik yapılmıştır. Daha sonra, merkezi yönetimin onayı ve destekleri ile bu uygulamalar diğer kentlerde de gerçekleşmiştir (Daşkiran, 2016).

Avrupa’da, “İkinci Dünya Savaşı” sonrası tahrip olan kentsel alanları onarım amaçlı, kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde, onarım ve yenileme uygulamaları gerçekleşmiştir. Ancak, Türkiye’de kentsel dönüşüm gerçeği, 1999 yılında, “Marmara Depremi” sonrası önem kazanmıştır. Deprem sonrasında, kentsel dönüşüm olgusu hem merkezi/yerel yönetim ve hem halk tarafından gündeme gelmiştir. Nüfus artışı ve göçlerden dolayı ortaya çıkan sosyal, finansal ve mekânsal sorunlarda kentsel dönüşüm uygulamaları içerisinde yer almıştır. Ayrıca, küreselleşmenin etkisi ve

bazı politik kararlar sonucunda, Türkiye de kentsel dönüşüm süreci farklı bir şekilde biçimlenmiştir (Arabulan, 2015). Sonuç olarak, Türkiye de Avrupa ülkelerinde gerçekleşen çok aktörlü, bütüncül, kuramsal ve stratejik kentsel dönüşüm uygulamalarından farklı olarak, dar kapsamlı ve noktasal uygulamalar gerçekleşmiştir (Çelik, 2017).

Türkiye de son 50 yıl içerisinde gerçekleşen kentleşme süreci incelendiğinde, Avrupa ülkelerine paralel gelişmelerin yanı sıra, genellikle gecekondu kavramı çerçevesinde, Türkiye ye özel kentleşme süreci gerçekleşmiştir. 1950 ve 1980 yılları arasında, dünyadaki sanayileşme ve finansal gelişmeler ile birlikte, Türkiye de yaşanan nüfus artışı ve göç olgusu, kentlerin çeperlere doğru büyümesi ve bu bölgelerde, imar planları dışında gecekonduların ve yasadışı yapıların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu dönemde, 1960 yıllarından 1980 yıllarına kadar uygulanan imar af yasaları sayesinde, kentin farklı bölgelerinde ortaya çıkan kaçak yapılaşmalar önce yasallaştırılmış, ancak 1980 yıllarından itibaren, “küreselleşme”, “liberalleşme” ve “özelleştirme” akımlarının artan etkisiyle, Türkiye’de uzman çalışanlara yönelik talepler, küresel kent ağları ile paralel gelişmeler, kentin farklı bölgelerinde dönüşüm ve düzenlemeler, yerel yönetim ve özel sektörün katılımı ve merkezi yönetiminin etkisinin azalması gibi sonuçlara neden olmuştur (Yıldırım, 2006).

Bu bağlamda, 2000 yıllarının sonlarına doğru, özel sektörün etkisi artmaya devam etmiş ve aynı zamanda, dünya genelinde, “süreç tasarımı” ve “dönüşüm stratejileri” gibi kavramlar önem kazanmıştır. Ancak bu süreç içerisinde, sivil toplum ve halkın bu uygulamalarda yer almaması eleştirilere neden olmuştur. Bu olayların yaşanması, kentsel dönüşüm olgusunun çeşitli ve farklı boyutlar ve etkenler çerçevesinde incelenmesi gerektiğini ortaya koymuştur (Yıldırım, 2006).

Şehircilik Şurası Komisyon Raporları’na (2017) göre, Türkiye de yaşanan kentleşme sürecinde; “nüfus oranı 1950 yılında %25 iken, 1980 yılında %44’e, 2000 yılında %65’e ve 2012 yılında %77’ye kadar çıkmıştır. 2016 yılı sonu itibarıyla ise dünya nüfusunun %54’ü, ülkemiz nüfusunun %88’i şehirlerde yaşamaktadır. 2050 yılında ise dünya nüfusunun üçte ikisinin, Türkiye nüfusunun ise %95’inin şehirlerde yaşayacağı öngörülmektedir. 1950 yılında nüfusu 500 binden fazla olan şehir sayısı 2 iken, günümüzde bu sayı 40’ı aşmıştır.

Buna bağlı olarak, 1984 yılında kabul edilen ilk Büyükşehir Belediyesi Yasası ile İstanbul, Ankara ve İzmir Büyükşehir Belediyesi olarak ilan edilmişlerdir. İlk on yıl içinde büyükşehir



belediye sayısı 8'e, yirmi yıl içerisinde ise 16'ya yükselmiş, 2016 yılı itibariyle 6360 sayılı Kanun kapsamında 30'a, köylerin mahalle statüsü kazanması ile birlikte kentleşme oranı da %88'e ulaşmıştır". Bu bilgilere istinaden, endüstrileşme ve finansal aktörler, Türkiye'nin kentleşme sürecini büyük ölçüde etkilemiştir. Bu süreçte, "mekansal planlama", "çevre kirliliği", "barınma ve sosyal sorunları çözmek amaçlı toplu konut üretimi", "imar mevzuatının geliştirilmesi" ve "organize sanayi bölgelerinin kurulması" gibi kentlerde çeşitli uygulamalar yapılmıştır (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017).

Sonuç olarak, Türkiye'de gerçekleşen kentleşme süreci, nitelik ve nicelik olarak, batı ülkelerinden farklı ilerlemiş ve son 65 yıl içerisinde, Türkiye'nin kentleri üç kez değişim ve dönüşüm süreci yaşamıştır. Üç dönemde gerçekleşen, Türkiye'nin kentleşme süreci ayrıntılı olarak Tablo 2.5'de açıklanmaktadır.



**Tablo 2.5**  
**Türkiye'nin Kentleşme Süreci**

Dönem	Özellikler
Hızlı Kentleşme (1950-1980)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kentleşme hızı % 10'ların üzerinde,</li> <li>• Büyük kentlerde planlı ve plansız gelişmeler,</li> <li>• Yap-Sat sistemi ve Apartman tipolojisi,</li> <li>• Gecekondulaşma ve yasadışı yapılaşma,</li> <li>• Merkezi yönetim odaklı planlama,</li> <li>• İmar affı kanunları, Hisseli mülkiyet, kat mülkiyeti, kat irtifakı vb. gibi imar haklarının artması,</li> <li>• Yeni kentsel dokuların oluşması</li> <li>• Kent çeperlerinden başlamak üzere göç nedeni ile büyük kamu arazileri üzerinde gecekondu mahallelerin oluşması,</li> <li>• Gecekondu Güzelleştirme ve Hemşehri Dernekleri ile toplumsal ve siyasal güçlerin oluşması,</li> <li>• Gecekondu sağlıklaştırma programlarının geliştirilmesi,</li> <li>• Arsa Ofisi gibi kurumlarla altyapılı arsa üretilmeye çalışılması,</li> </ul>
Büyük Dönüşüm (1980-2000)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yetkilerin merkezden yerel yönetimlere verilmesi,</li> <li>• Toplu Konut Fonu kurulması ile yeni kent parçalarının, kıyılarda ise yazlık konut sitelerinin artışı,</li> <li>• İslah İmar Planları ile gecekondu sahibine önce tapu tahsis, sonra tapu belgelerini verilmesi,</li> <li>• İmar haklarının verilmesi</li> <li>• Gecekondu alanlarında büyük dönüşüm sürecini başlatılması,</li> <li>• Toplu Konut İdaresi kurulmuş ve Toplu Konut Fonu Kredileri ile kentlerde yeni</li> <li>• Yerleşmeler ve siteler, kıyılarda ise yazlık konut sitelerinin yaygınlaşmaya başlaması,</li> <li>• Yenileme, iyileştirme (sağlıklaştırma), ıslah, canlandırma, yeni yerleşme gibi kavramların ortaya çıkması,</li> </ul>
Afet Riskli Dönüşüm (2000-Günümüz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Merkezi yönetim, yerel yönetim ve özel sektör işbirliği,</li> <li>• Proje finansmanı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ile Gayrimenkul Sertifikası (GS) gibi yeni kurum ve araçlar ile sağlanır olması,</li> <li>• Büyük projelerde kamu ve özel sektör işbirlikleri ile 'hasılat paylaşımı' gibi yöntemlerin geliştirilmesi,</li> <li>• Toplu Konut ve Belediye şirketleri (BİT) ile kentsel dönüşüm (kentsel yenileme) projelerinin hazırlanması,</li> <li>• Projelere özel kanunların çıkarılması,</li> <li>• 'Değer Esası' paylaşma dayalı dönüşüm projeleri ile uygulamalarının yaygınlaşması,</li> </ul>

**Kaynak:** Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ekim 2017

Tablo 2.5'de görüldüğü üzere, 3 dönemin özellikleri incelendiğinde, Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm süreci aşağıdaki gibi özetlenmektedir;

- “Gayrimenkul odaklı” odaklı kentsel dönüşüm ve değişim uygulamaları
- İmar kanunları, merkezi/yerel yönetim ve özel sektörün etkinliği,
- “Proje finansmanı” oluşturmak için, imar haklarının artması,

- Geniş kapsamlı yaklaşımların yerinde, noktasal projelerin uygulanması,
- Kamu yararına projelerin yapılmaması ve kentsel alanlarda kopukluk,

Ancak, “kentsel dönüşüm” kavramı, 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan ve yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” ile mevzuatta belirtilmiştir. Ayrıca, 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ve 2985 sayılı “Toplu Konut İdaresi Kanunları” da, uygulama ve yetki açısından, kentsel dönüşüm tanımı kapsamında değerlendirilmeye alınmıştır. 6306 sayılı Kanun, “...afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek...” olarak ifade edilmiştir (Madde 1).

Bu bağlamda, bu kanunun amacı, afet riski taşıyan kentsel bölgeler ve bu bölgelerin dışında kalan riskli yapılar ve binaların dönüşümü olarak belirtilmektedir. 6306 Sayılı Kanunu, kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen bölgelerde, mevcut yapıların iyileştirme, yenileme ve tasfiye uygulamalarını hedeflemektedir.

6306 Sayılı Kanun da, riskli alan; “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının uygun görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan” ve riskli yapı; “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapıları” olarak belirtilmiştir (Yönetmelik, Madde 3, (f) ve (g)).

6306 Sayılı Kanun da, planlama süreci; “Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır” olarak tanımlanmıştır (Yönetmelik, Madde 18, (1)). Türkiye de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin uygulama stratejileri tablo 2.8 de özetlenmektedir.

**Tablo 2.6**  
**Dönüşümün Eksenleri ve Uygulamaları**

	1950-1980	1980-2000	2000 Sonrası
<b>Yapısal</b>	<b>Finansal Stratejiler</b>		
	Finansal gelişme	Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme	Özelleştirme; AB ilişkileri
	<b>Demografik Değişiklikler</b>		
	Göç ve hızlı nüfus artışı	Kentsel nüfus artışı; Metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	Avrupa ülkelerine göçler
<b>Sosyo-ekonomik</b>	<b>Konut Sunum Yöntemleri</b>		
	Yap-Sat konutlar, Az sayıda yatırımlar; Toplu konutlar	Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşmalar	Toplu Konut işbirlikleri, Özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları
	<b>İşgücü ve Konut ilişkisi</b>		
	Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondu	Kent merkezinde çalışanların nitelsiz çevre gecekondu yaşamları; düşük gelirli nüfusun oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	Yüksek gelir grubun kent dışında konut çevreleri oluşturması; gecekondu alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartlarının değişmesi
<b>Yetkilerin Dağılımı</b>			
<b>Yönetim Uygulama</b>	Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskân Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi	Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem	Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi
	<b>Planlama Uygulamaları</b>		
	Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı	Kentsel gelişmeye desantralization; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı	Stratejik Planlama; katımlı planlama uygulamalarının başlaması
	<b>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler</b>		
Belediye, Gecekondu, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları	Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af kanunları	Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları	
<b>Kentsel Makroform</b>	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolitan Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasalaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)

**Kaynak:** Ataöv, A. ve Oamay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöneltil Bir Yaklaşım”. *Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of Architecture*, 24 (2).

Bu bağlamda, Türkiye'nin kentleşme sürecinde, Türkiye de kentsel dönüşüm ile ilgili yaşanan sorunlar aşağıdaki gibi özetlenmektedir.( Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017).

1. Kuramsal ve uygulama açısından geniş kapsamlı ve bütüncül yaklaşımların olmaması; Dünya ülkelerinde, kent kapsamında yapılan dönüşüm ve değişim çalışmaları, merkezi düzeyden yerel düzeye kadar, bir bütün içerisinde bağlantılı bir şekilde gerçekleşmekte, ancak, Türkiye de kentsel dönüşüm projeleri, sadece kentteki yıpranmış ve afet riski taşıyan alanlarda uygulanmaktadır. Böylece, bütüncül anlayışa sahip olmayan, noktasal yaklaşımlar ve farklı ihtiyaçlara göre uygulamalar yapılmakta ve sosyo- ekonomik etkileri incelenmemektedir. Bu projeler, bölgenin potansiyeli ve bölgede yaşayan insanların gereksinimleri doğrultusunda olmamakta ve sadece rant amaçlı yapılmaktadır.
2. Türkiye deki kentsel dönüşüm kavramı sadece “yenileme” olarak algılanmakta ve “yık-yap” uygulamalarını içermekte ve bu açıdan, yapı ölçeğinde gerçekleşen “yık-yap” çalışmaları sonucunda, kentsel bütünlüğü sağlayamayan kentten kopuk alanlar ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak, kentsel dönüşüm alanlarında sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik koşullar göz ardı edilmekte ve kentin yerel kimliği ve özel nitelikleri dikkate alınmamaktadır. Bu tarz uygulamaların gittikçe arttığı, daha büyük sorunların yaşanmasına işaret etmektedir.
3. Kentsel dönüşüm projeleri çok aktörlü ve yeni yaklaşımları içeren ve sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde yapılması gerekmekte, ancak, Türkiye de gerçekleşen projeler bu kavramları içermemektedir. Yapılan dönüşüm çalışmalarında, “Yaya ve toplu taşıma sistemleri, kentsel geçirgenlik, karma kullanım ve enerji verimliliği vb.” gibi uygulamalar, sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik kavramları çerçevesinde dikkate alınmamaktadır. Bu bağlamda, imar mevzuatının eksik olması, yaşam kalitesi adına yapılması gereken uygulamaları kısıtlamaktadır.
4. Kentsel dönüşüm alanlarının tespitine yönelik belirgin ve açık bir yöntem ve tanımın bulunmaması, Türkiye de yaşanan kentsel dönüşüm sorunları arasında yer almaktadır. Bu alanların tespitine yönelik, yeterli düzeyde bilimsel araştırma ve tanımlanan standartların olmaması, öncelikli alanların belirlenmesinde sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Alan tespitinde gereken verilen eksikliği, dönüşüm alanların belirlenmesinde, yanlış karşılaştırmalar ve önceliklendirmelere neden olabilmektedir.

5. Uygulanan kentsel dönüşüm sonrası, alandaki olumlu/olumsuz sonuçlar ve başarılı/başarısız örnekler değerlendirilmemekte ve bu açıdan, yaşanan deneyimlerden ders alınmamaktadır. Türkiye de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, farklı hedefler için farklı yaklaşımlar ve yöntemler uygulanmış, ancak, “geliştirilen stratejiler ve modeller doğrultusunda ne kadar istenilen hedefe ulaşılmıştır?” sorunun cevabı yeterince araştırılmamıştır.
6. Kentsel dönüşüm uygulama sürecinde, belirli bir kontrol ve denetim sisteminin olmaması, Türkiye de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin eksik yönlerinden birisi olarak bilinmektedir. Projelerin uygulama sürecinde, ortaya çıkan sosyal ve çevresel etkilerin incelenmesi ve giderilmesi konusunda herhangi bir kontrol sistemi uygulanmamakta ve süreç yönetimi yerinde sadece yapı denetimi üzerine odaklanmıştır. Ancak, yapı denetiminde de, inşaat denetim yerine, malzeme ölçümleri üzerine odaklanılmıştır.
7. Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan kurumlar ve yetkililer, teknik bilgi ve finansal kapasite bakımından yetersiz olmaktadır. Böylece, dönüşüm sürecinde, bölgede yaşayan insanlar yeterince bilgilendirilmiyor ve sosyo-ekonomik koşullar açıklanmıyor.

Genel olarak, Dünyada ve Türkiye’de, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, “Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlar”, “Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılması gerekenler”, “kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık aşamasında yapılması gerekenler” ve “Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamasında Yapılması Gerekenler” Tablo 2.7’de özetlenmiştir.



**Tablo 2.7**  
**Kentsel Dönüşüm Projelerinin Uygulama Süreci**

<b>Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlar</b>
Hazine arazileri üzerinde yapılan gecekondular alanları, Kaçak apartmanlaşma ve yoğunluğu yüksek alanlar, Özellikle kent merkezlerinde olan yüksek rantlı alanlar, Sel, deprem ve taşkın gibi doğal afet riski taşıyan alanlar, Kent merkezlerindeki yıpranmış alanlar, Tarihi kentsel alanlar, Ekonomik ömrünü yitirmiş binaların olduğu alanlardır.
<b>Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılması gerekenler</b>
Ülke genelinde mülkiyet yapısının ve yapı envanterinin çıkarılması, Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi, Yapılaşma talebinin yoğun olduğu alanların belirlenmesi, Kısa, orta ve uzun vadeli arsa üretme olanaklarının var olup olmadığının saptanması, Çöküntü alanları içinde yer alan tarihi dokunun ortaya çıkarılması, Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınmasıdır.
<b>Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık aşamasında yapılması gerekenler</b>
Kentsel dönüşüm alanının ilan edilmesi, Kentsel dönüşüm proje alanına uygun modelin belirlenmesi, Kentsel dönüşüm projesinin kapsamının belirlenmesi, Kentsel dönüşüm alanının mülkiyet yapısının tespit edilmesi, Kentsel dönüşüm alanının halihazırının güncellenmesi, Kentsel dönüşüm projesinde projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik yapının incelenmesi, Finansman modellerinin belirlenmesi, Kentsel dönüşüm proje alanının kent planı ile bütünlüğünün sağlanmasıdır.
<b>Kentsel Dönüşüm Projesi Uygulama Aşamasında Yapılması Gerekenler</b>
Taşınmaz değer tespit komisyonunun kurulması, Taşınmazların değer tespitlerinin yapılması, Kentsel dönüşüm alanındaki mülkiyet sahipleri ile uzlaşma sağlanması, Uzlaşma sağlanamaması durumunda kamulaştırma işlemlerinin yapılması, Mülkiyet devrinin yapılması, Kentsel dönüşüm alanının imar, jeolojik, altyapı ve çevre projelerinin hazırlanması, Kentsel dönüşüm alanının niteliğine göre (konut alanlar, tarihi alanlar vs.) uygun projenin hazırlanması, Projenin uygulanmasında kentsel dönüşüm alanında yaşayan insanların beklentilerinin karşılanması, Sosyal farklılıkların ve mekansal eşitsizliklerin giderilmesi, Modern, gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekanlarının oluşturulması, Kentsel dönüşüm alanının kullanıma açılması (konut alanı, yeşil alan, tarihi alan vs.)

**Kaynak:** Kara, G., (2007). “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2-6 Nisan.

Türkiye de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanlarına baktığımızda, bu projeler genel olarak, hazine arazileri üzerinde yapılan gecekondular alanlarında uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm bölgelerinin belirlenmesinde, kritik ve öncelikli alanların tanımlanması ve planlama sürecine dahil edilmesi gerekmektedir. Farklı kentsel dönüşüm alanları farklı sorunlar yaşamakta, böylece her alana özel dönüşüm ve değişim yaklaşımlarının geliştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Kentsel dönüşüm alanları belirlendikten sonra, dönüşüm projesinde yer alan kurumlar

arasında protokol imzalanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama sürecinde, bölgenin nitelikleri ve mülkiyet durumuna göre özel uygulamalar yapılmaktadır. Ayrıca, projede yer alan kurumlar görevlerini zamanında yapıp bitirmeleri gerekmekte, aksi takdirde, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama sürecinde sorunlar ortaya çıkabilmektedir (Kara, 2007).

### **2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarını Etkileyen Faktörler**

Dünya ülkelerinde, kentsel dönüşüm çalışmaları eski tarihlerden bu yana uygulanmakta, ancak Türkiye de kentsel dönüşüm projeleri yeni bir yöntem ve yaklaşım olarak yapılmaktadır. Bu yüzden, yasal ve deneyim bakımından, dönüşüm projelerinin uygulama usulünde bazı sorunlar ortaya çıkmaktadır. Gelişmiş ve batı ülkelerinde, “Kentsel dönüşüm” projeleri genel olarak, kentsel yenileme çalışmalarını içermekte ve amacına uygun, verimli, çok aktörlü, şeffaf, işbirliğini sağlayan, değişikliklere açık, örgütlenmiş ve yeni yaklaşımlar içeren, toplum ve kamu yararına uygun bir süreç olarak değerlendirilmektedir. Ancak, Türkiye de bu süreç daha farklı bir şekilde gerçekleşmekte ve politik, sosyal ve ekonomik nedenlerden dolayı bu süreç özel koşullar altında ilerlemektedir. Türkiye uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, gayrimenkul odaklı, sınırlı aktörlü, katılım sağlayamayan ve dar kapsamlı bir anlayışa sahip bulunmaktadır (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017).

Genel olarak, Türkiye de gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri aşağıdaki faktörlerden etkilenmektedir (Tekeli, 2016);

1. Türkiye deki kentleşme sürecinde ortaya çıkan etkenler,
2. Endüstriden bilgi topluma geçiş sürecinde meydana gelen dönüşüm ihtiyaçları,
3. Türkiye’de finansal krizlerden korunmak için inşaat sektörünün devamlı hareketli ve canlı kalma gereksinimi,

Aynı zamanda, kişisel haklar açısından, kamu ve toplumun yararına yapılmayan kentsel dönüşüm uygulamaları, kişilerin özel mülkiyet haklarını negatif yönde etkileyebilmekte ve özel mülkiyet hakkının bitmesi veya kısıtlanmasına neden olabilmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013). Tablo 2.8, Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan sorunlar açıklanmaktadır.



**Tablo 2.8**  
**Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaya Çıkan Sorunlar**

Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan sorunlar	
“Kentsel Rant”	Kentsel dönüşüm projeleri ekonomik olarak, arsa ve konut değerlerinin artışına neden olmaktadır. Bu ekonomik artıştan, tüm paydaşların yararlanması ve kentin gereksinimleri doğrultusunda kullanılması büyük önem taşımaktadır. Ancak, bazı uygulamalarda, oluşan finansal artış ve rant, suiistimal edilmektedir.
“İhtiyaç duyulan alanlarda değil de, rant sağlayan alanlarda uygulanması”	Niteliksiz ve yıpranmış alanlar ve ayrıca, sel, deprem ve kasırga gibi doğal afet riski taşıyan bölgelerde ortaya çıkan kentsel sorunları çözmek için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmakta, ancak, bazı durumlarda, kentsel dönüşüm projeleri, amacına uygun olmayan, sadece finansal artış ve rant amaçlı yapılmaktadır.
“Hukuki açıdan eksiklik”	Türkiye de, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde istinaden Kentsel Dönüşüm projeleri İl ve İlçe Belediyeler tarafından, 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun 7/e maddesine istinaden, Büyükşehir Belediyeleri tarafından gerçekleştirilmektedir. 5366 sayılı, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında” Kanun ile Belediyeler ve İl Özel İdarelerine Kentsel Yenileme yetkisi verilmiştir. Ancak, hukuki açıdan bu maddelerde bazı eksikler bulunmaktadır.
“Planlama Mevzuatına uyulmaması”	Finansal artış ve rant amaçlı yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziksel, sosyal ve teknik altyapı sorunları yaşayan planlama mevzuatına uymayan, niteliksiz kentsel bölgelerin ortaya çıkmasına neden olmuştur.
“Sadece Yık-Yap anlayışı ile yapılması”	Kentsel dönüşüm uygulamaları çeşitli yöntemler kapsamında yapılmaktadır, ancak, bölgenin sorunlarına özel yöntemlerin bulunmaması, bu alanlarda gereken incelemelerin yapılmaması, fizibilite değerlendirmelerinin düzgün bir şekilde gerçekleştirilmemesi, sadece moda olarak algılanması ve ekonomik beklentiler ile suiistimal edilmesi “Yık-Yap” anlayışının oluşmasına sebep olmuştur.
“Sadece Fiziksel Dönüşüm” anlayışı ile yapılması”	Kentsel dönüşüm projelerinin tanımına göre, dönüşüm yaklaşımı sosyal, fiziksel, ekonomik ve çevresel koşulları iyileştirmek ve canlandırmak amaçlı yapılan bütüncül ve geniş kapsamlı bir eylemdir. Ancak, Türkiye de kentsel dönüşüm anlayışı sadece fiziksel olarak algılanmakta ve sosyal, ekonomik ve çevresel koşullar ihmal edilmektedir. Bu bağlamda, bölgenin kültürel, toplumsal ve finansal nitelikleri ve beklentileri göz ardı edilerek yapılan kentsel dönüşüm projeleri amaçlanan hedeflere ulaşamamaktadır (Aras ve Alkan, 2007).
“Üst Ölçekli Planlar ile uyumsuzluk”	Kentin gelişim stratejileri ve sınırları üst ölçekli planlarda belirtilmektedir. Ancak, imar mevzuatında, dönüşüm projelerine ilişkin herhangi bir açıklamanın yer almaması ve dönüşüm alanlarının planlama kademelerinde net bir tanıma sahip olmaması, planlama açısından sorun teşkil etmektedir.

**Kaynak:** İlkme, M. (2008), “Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu”. TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.

**Tablo 2.8**  
**Kentsel Dönüşüm Projelerinde Ortaya Çıkan Sorunlar (devam)**

Kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkan sorunlar	
“Birbirinden Kopuk kentsel bölgelerin oluşması”	Kentsel dönüşüm projelerinin, planlamanın kademelemesinde yer alacağı konusunda net bir açıklamanın olmaması, uygulanan kentsel dönüşüm projeleri sonucunda, kent içerisinde birbirinden kopuk, uyumsuz ve bütünlük sağlamayan çeşitli alanlar ortaya çıkabilmektedir.
“Kent Kimliğinin dikkate alınmaması”	Kent kimliği bireysel, sosyal, mimari, tarihi ve çevresel vb. gibi nitelikleri içeren ve zaman içerisinde geliş bir süreci tanımlamaktadır. Bu yüzden, kentsel dönüşüm projeleri kent kimliği ve kültürel açıdan büyük önem taşımaktadır. Ancak, Türkiye de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinde tek tip yapılar ve tasarımlar ile kentin ve bölgenin sosyal ve kültürel yapısı dikkate alınmamaktadır.

**Kaynak:** İlkme, M. (2008), “Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu”. **TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi.**

Şehircilik şurası kentsel dönüşüm komisyon raporuna göre; “Küresel ölçekte izlenen yaklaşımlardan, kavramsal ve kuramsal gelişmelerden, deneyimlerden yeterince yararlanılmadığı, bu anlamda sürdürülebilirlik, yaşanabilirlik, insan odaklı olma dolayısıyla yalnızca güçlü aktörlerin değil, tüm aktörlerin ortaklığı ya da katılım, planlama, programlama, stratejiler ve tasarım gibi konular ile kavramların yeterince içselleştirilmediği ve dolayısıyla, bütünsel ve planlamaya dayalı ulusal bir politikanın henüz oluşturulmadığı, Türkiye de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinin temel sorunları olarak belirtilmiştir. Bu rapora göre, Kentsel dönüşümün hızla hayata geçirilme baskısı sonucunda, mekânsal ve toplumsal bellek tahrip veya yok edilmektedir. Örneğin, sokak, cadde, mahalle, park, köprü, meydan gibi alanların isimleri kolaylıkla belediye meclis kararıyla değiştirilmektedir; kendi döneminin sivil mimari özelliklerini gösteren yapılar, kamusal açık alanlar hızlı planlama kararlarıyla yok edilmektedir. Koruma kurullarının yetki alanı dışında olduğu için bu tür alanlar korunamamaktadır; böylece mekânsal ve toplumsal belleğimiz yok edilmektedir. Gelişen ve değişen yaşam koşulları, araç sahipliliğinin artması, kent çeperlerindeki yüksek katlı yapılarda barınma tercihleri gibi etmenlerle mahalle kültürünün aidiyet, yardımlaşma ve dayanışma duyguları yerini bireyselleşmeye bırakmaktadır; bu duygulardan yoksun bireylerin kente ve kent kimliğine sahip çıkmaları güçleşmektedir. Güçlü bir aidiyet için sosyal yapıyla etkileşim gerekir. İnsanların yaşamında bu etkileşimler toplumsal, ekonomik, kültürel nedenlerle yetersiz gelişmektedir. Bunun sonucunda toplumsal ayrışma ve dışlanma problemleri ortaya çıkmaktadır.”(Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017).

Gür'e (2014) göre, kentsel dönüşüm projelerinde, aşağıda özetlenen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

1. Kentsel dönüşüm proje kapsamında olan bölgenin, toplumsal, finansal, fiziksel ve çevresel nitelikleri, geniş kapsamlı ve bütüncül bir yaklaşım ile değerlendirilmeli,
2. Bölgenin potansiyelleri ve yerel nitelikleri dikkate alınmalı
3. Bölgenin tüm koşulları ve nitelikleri göz önüne alınarak, oluşan sorunların çözümüne yönelik bütüncül bir yaklaşımın geliştirilmesi,
4. Proje kapsamında, uyumlu ve sürdürülebilir stratejilerin oluşturulması,
5. Açık, net ve ölçülebilen hedeflerin belirlenmesi,
6. Kentsel dönüşüm sürecinde, doğal kaynakların uygun bir biçimde kullanılması,
7. Katılım ve işbirliğinin sağlanması
8. Belirlenen hedefler doğrultusunda, başarı oranının ölçülmesi
9. Belirlenen stratejilerin esnek ve değişebilir olması,
10. Farklı paydaşların farklı nitelikleri kabul edilmeli.

### 3. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE UYGULANAN YÖNTEMLER

Daha yaşanabilir ve sürdürülebilir kentlerin oluşturulması ve çeşitli mekansal, sosyal, finansal ve çevresel sorunların çözümlenmesi amaçlı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu projeler temel olarak, işlevini yitirmiş, yıpranmış ve çökmüş alanlarının canlandırılması için, “kentsel yenileme” yaklaşımlarını içermektedir (Kayasü ve Uzun, 2009). Ancak, kentsel dönüşüm uygulamaları, farklı sorunları çözümlmek için, farklı kentler ve alanlarda farklı yöntemler ile gerçekleştirilmektedir. Kentsel bölgelerde ortaya çıkan sorunlar, mevcut durum, öncelikler ve gereksinimlere göre, dönüşüm yöntemleri de değişmektedir. Roberts ve Sykes (2000) kentsel dönüşümün gelişim sürecini “kentsel yeniden oluşum evrimi” olarak tanımlamaktadırlar. Kentsel dönüşüm evrimi Tablo 2.9’da özetlenmektedir.



**Tablo 3.1**  
**Kentsel Dönüşüm Evrimi**

	1950 “Yeniden İnşa”	1960 “Yeniden Canlandırma”	1970 “Yenileme”	1980 “Yeniden Geliştirme”	1990 “Yeniden Canlandırma”
<b>Stratejiler</b>	Kentlerin yıpranmış bölgelerinin yeniden yapılması; kent çeperlerinin genişlemesi; Banliyöleşme;	Kent çeperlerinin büyümesi ve iyileştirilmesi;	Yerinde yenileme; yoğunlukların artması; kent çeperlerinin büyümesi;	Kapsamlı iyileştirme ve yenileme projeleri	Bütüncül ve geniş kapsamlı yenileme ve iyileştirme projeleri
<b>Aktörler</b>	Merkezi yönetim; Yerel Yönetim; Özel sektör; Girişimciler;	Kamu ve özel sektörün işbirliği	Özel sektör; yerel yönetimlerin merkezileşmemesi	Özel sektöre ve uzman kesimlerin işbirliği ve katılımı	Ortaklıklar
<b>Mekansal Ölçek</b>	Merkezi ve Yerel Yönetimin önemi;	Bölgesel eylemler	Bölgesel ve yerel eylemler	Yerel eylemler	Bölgesel eylemlerin yeniden gelişimi
<b>Ekonomik</b>	Ağırlıklı olarak kamu sektörünün yatırımları	Özel sektörün önem kazanması	Özel sektörün yatırımlarının artması	Ağırlıklı olarak özel sektörünün yatırımları	Kamu ev özel sektörün ve diğer girişimciler arasındaki denge
<b>Sosyal</b>	Yaşam standartlarının artması	Sosyal refah	Halkı katılımı	Devlet destekli, toplumsal otorite	Toplumsal otoritenin önem kazanması
<b>Fiziksel</b>	İç bölgelerin gelişmesi	Mevcut bölgelerin iyileştirilmesi	Yıpranmış kentsel alanların yenilenmesi	Tekrar geliştirme ve gelişim uygulamaları	Kentsel koruma projeleri
<b>Çevresel</b>	Peyzaj / yeşil alanlar	Selektif iyileştirme uygulamaları	Yeni uygulamalar ile çevresel iyileştirme	Bütüncül çevresel yaklaşımlar	Kapsamlı ve sürdürülebilirliği sağlayan yaklaşımlar

**Kaynak:** Roberts, P., Sykes, H., (2000), “Urban Regeneration”. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.

Kentsel dönüşüm projeleri gerek altyapı gerek üstyapı dönüşüm ve değişim içeren farklı ölçeklerde uygulanmaktadır. Bu bağlamda, daha sağlıklı ve nitelikli, yaşam kalitesi yüksek kentsel alanlar ve kent merkezleri ortaya çıkmaktadır. Ancak, kentsel alanların sorunları ve bölgede yaşayan insanların ihtiyaçları ve beklentileri göz önünde bulundurularak, kentsel dönüşüm projeleri farklı yöntemler ile uygulanmaktadır. Yaygın olarak kullanılan bazı kentsel dönüşüm yöntemleri aşağıdaki gibi sıralanmaktadır;

- Yenileme (Renewal)
- Eski haline getirme (Rehabilitation)
- Yeniden canlandırma (Revival)
- Soylulaştırma (Gentrification)
- Koruma (Conservation)

### **3.1. Yenileme (Renewal)**

Bu yöntem, alanda bulunan mevcut koşullar ve binaların analizi sunucunda, yaşam kalitesinin artmasına yönelik herhangi bir iyileştirme uygulamasının yararı olmadığı durumlarda veya bölgede yeni bir imar düzenlemesi uygulandığı takdirde kullanılmaktadır. Bu yöntem ile, kentsel alanlar en optimal düzeyde kullanılmakta ve kent merkezlerini canlandırmak için çeşitlik işlevler ve aktiviteler geliştirilmektedir. Bu yöntem ile dönüşüm sürecinde, bölgenin eski sakinleri başka bir alana yerleştirilir. Uygulama sonunda, finansal olarak, altyapı, üstyapı ve kamu tesisleri inşa maliyetleri ve kamulaşma bedelleri gibi yüksek oranda harcamalar yapılır. Ancak, son yıllarda bu yöntem, kentsel alanlarda gecekonduların ortaya çıkmasına neden olduğundan, gelişmiş ülkelerde kullanılmıyor. Ancak, gelişmekte olan ülkelerde, niteliksiz yapıların ortadan kaldırılması ve çökmüş kent merkezlerin canlandırılması için yöntem olarak kullanılmaktadır (İlkme, 2008). Yıpranmış ve tarihi niteliği olmayan bölgelerde kullanılan bu yöntem, kentsel alanlardaki eski dokuyu tamamen ortadan kaldırarak yeni doku oluşturmakta ve bu alanları daha sağlıklı ve işlevsel alanlara dönüştürmektedir (Özden, 2008). Bu yöntem, kentsel dönüşüm projelerinde, yaygın bir yöntem olarak kullanılmaktadır, böylece bir bölgenin dönüştürülmesi yereni, eski doku yıkılarak yeni doku inşa edilir (Thorns, 2004).

### **3.2. Eski Haline Getirme (Rehabilitation)**

Bu yöntemde, yenileme yönteminin tam tersinde, alanın eski dokusu korunarak, bölgenin işlevselliğinin tekrar kazanması ve canlandırılması amaçlı dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu yöntemin uygulandığı alanlar, özgün niteliğini koruyan, ancak yıpranmış ve canlılığını kaybetmiş alanlar olarak tanımlanmakta ve dönüşüm sürecinde, bölgenin kimliğine uygun olmayan yapılar, fiziksel olarak yenilenmektedir. Bu yöntem, genel olarak, yıpranmış, çökmüş ve işlevini yitirmiş bölgelerde uygulanmakta ve kamu ve bölgede yaşayanların işbirliği ile iki farklı şekilde gerçekleştirilmektedir; Birincisinde, bölgedeki alt düzey gruplara ait yerliler uzaklaştırılıp, orta ve üst düzey gruplardan insanlar yerleştirilir ve sosyal sorunlar başta olmak üzere, bölge sorunlarına çözümler sunulur, ikincisinde ise, bölgede yaşayan insanlar başka bir bölgeye taşınmadan, aynı bölgede yeni konutlar alarak, zorunlu bir iyileştirme sürecine girerler (Uslu ve Yetim, 2006).

Rehabilitasyon yöntemi ile yapılan kentsel dönüşüm projeleri, 1960 ve 1980 yılları arasında, bir alanı yıkıp yeniden yapma (yenileme) maliyetinin yüksek olması nedeni ile gündeme gelmiştir. Bu yöntem çerçevesinde, ağırlıklı olarak, bölgede fiziki müdahaleler uygulanmakta ve kentsel alanların sürekliliği sağlanmaktadır (Öztaş, 2005).

Rehabilitasyon yöntemi kapsamında yapılan, bir diğer uygulama, “Entegrasyon” olarak tanımlanmakta, bu uygulamada bölgenin özgün niteliği ve kimliği korunarak, eski binaların yanına yeni binalar yapılır ve bölge işlevsel ve fiziksel olarak zenginleştirilir. Bu uygulamada, bölgede yaşayan insanlar aynı bölgede kalır, dönüşüm sürecine katkı ve katılım sağlarlar. Bu yöntem ile yapılan dönüşüm sonucunda, eski bölge sakinleri ve yerleşen yeni sakinler arasındaki kültürel farklılıklardan kaynaklı, bölgede yeni mekansal gruplaşmalar ve sosyal ayrışmalar ortaya çıkabilmektedir (Şen, 2005).

### **3.3. Yeniden Canlandırma (Revival)**

Bu yöntem, diğer yöntemlerden farklı olarak, ağırlıklı olarak fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda, işlevini kaybetmiş bölgelerde, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik açıdan da dönüşüm ve değişimi içermektedir. Bu yöntem kapsamında, canlılığını ve işlevini yitirmiş çöküntü alanlarda, toplumsal, finansal ve fiziksel sorunlara neden olan etkenlerin giderilmesi ve bölgenin yeniden

canlandırılması amaçlanmaktadır. Bu yöntemin uygulandığı alanlarda, bölge sakinlerinin isteğine bağlı olarak, bölgede kalmaya devam edebilirler (Şahin, 2003).

Bu yöntemin uygulandığı alanlarda, altyapı, üstyapı, ulaşım ve toplu taşıma, açık yeşil alanlar ve kamusal alanların düzenlemesi ve yenilenmesine yönelik uygulamalar gerçekleştirilmektedir. Bu yöntem genel olarak, kent merkezlerinde uygulanmakta ve canlılığını yitirmiş boş ve çökmüş bölgelerin, soysa, finansal ve fiziksel açıdan daha etkin bir alana dönüştürülmesi, yıpranmış alanların işlevlerinin tekrar geri kazandırılması ve ekonomik açıdan bölgenin canlandırılması amaçlanmaktadır (Özen, 2008).

Kentsel dönüşüm projelerinin bir uygulama yöntemi olarak bilinen Yeniden canlandırma uygulamaları, 1950 yıllarında, banliyöleşme ve sanayi bölgelerinin kent merkezlerini terk etme sonucunda, bölgede meydana gelen sosyo-ekonomik ve fiziksel sorunları çözümlenmek amaçlı gündeme gelmiştir. Sonraki dönemlerde, özel ve kamu sektörünün işbirliği ile, yapı üretiminde katkı sağlamak ve kentlerdeki boş arazileri değerlendirmek gibi hedefleri içermiştir. Sonuç olarak, ekonomik açıdan, özel sektörün sağladığı finansal katkı, kamudaki ekonomik sıkıntıları gidermeye çalışmıştır (Özden, 2016).

Ancak genel olarak, “yeniden canlandırma” yöntemi ile yapılan dönüşüm projeleri, düşük ve alt gruplara ait bölge sakinlerinin etkisi dışında uygulanmakta ve buda, bölgede yaşayan insanları negatif yönde etkilemektedir. Kentsel dönüşüm kapsamında, merkezi ve yerel yönetim tarafından verilen planlama ve dönüşüm kararları, bölge sakinlerinin beklentileri ve ekonomik güçleri incelenmeden alınmakta ve böylece, bölgede yaşayan insanlar, ekonomik yükümlülüğü kabullenmek zorunda bırakılmaktadırlar (İlçi, 2011).

### **3.4. Soylulaştırma**

Bir kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olan bu kavram, sadece mekansal ve fiziksel dönüşümü içermemekte, aynı zamanda, sosyal ağırlıklı bir değişim sürecini içermektedir. Soyutlaştırma, terim olarak, “yerinden etme” ve “arındırma” gibi tanımlar ile ifade edilmekte ve ilk olarak, Londra’da gerçekleşen bir dönüşüm projesinde, Ruth Glass tarafından kullanılmıştır. Yapılan bu projede, Londra’da işçi ve alt düzey grupların oturduğu bölgedeki konutlar, orta ve üst



düzey gruplar tarafından satın alınarak, bölgede yeni ve gösterişli binalar inşa edilmiş ve bu eylem sonucunda, bölgeden yeniden bir sosyal yapılanma gerçekleşmiştir (Kayalar, 2009).

Soylulaştırma kavramı, genel olarak, eski ve sosyal olarak bozulmuş kentsel alanlarda, yeni bir sosyal ayrışma ve mekansal yapılaşmayı tanımlamakta ve çok yönlü bir dönüşüm sürecini içermektedir (Şen, 2005). Özgüç'e (1992) göre, soylulaştırma "Şehrin restore edilen kesiminin daha üst sınıflar tarafından kullanımını sağlayacak şekilde yenilenmesi" eylemi olarak ifade edilmektedir (Özgüç, 1992).

Özet olarak, soylulaştırma yöntemi, fiziksel, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik koşulların dönüşümüne yönelik, bölgede yaşayan alt sınıf grupların, kültürel ve finansal olarak üst sınıf gruplar ile yer değiştirme olayını ifade eder. Ancak, soylulaştırma kavramı, son yıllarda, uyulama ve kapsam olarak değişiklikler göstermiş ve bazı uygulamalarda, "yeniden canlandırma" çalışmaları ile bir arada kullanılmıştır (Kayasü ve Yetişkul, 2013).

Ancak, kültürel ve finansal farklılıklardan kaynaklı, alt ve üst düzey grupların mekansal algıları ve ihtiyaçları farklılıklar göstermektedir. Bu bağlamda, refah düzeyi yüksek gruplar, daha geniş ve lüks yapılar ve binalarda yaşama istediklerinden dolayı, soylulaştırma yapılan bölgede, görsel olarak, farklı tarzda konutlar ve düzenlemeler yapıp, eski binalar yenilenip dönüşmektedir. Sonuç olarak, farklı sosyal grupların farklılaşan gereksinimleri, mekanın tekrar biçimlenmesine neden olur ve böylece, imara açılan alanlar bu gereksinimlere göre, şekillenir. Bu mekansal biçimlenme, finansal olarak, bölgedeki arsa ve konut değerlerinin artmasına ve sonuç olarak, bölgenin düşük gelirli eski sakinleri, bu mekanlardan taşınmak zorunda kalırlar (Çeker ve Belge, 2015).

### **3.5. Koruma (Conservation)**

Kentsel koruma projeleri kapsamında, kentin özgün niteliklerinin kaybolmaması hedeflenmekte ve bu bağlamda yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, bölgenin zaman içerisinde oluşan özgün fiziksel özellikleri ve sosyo-kültürel niteliklerinin korunması sağlanmaktadır. Kentleşme sürecinde ortaya çıkan değişimler ve gelişmeler, kentlerin kimliğini olumsuz yönde etkileyebilmekte, ancak, kentin geçmişten gelen özellikleri ve birikimleri ile günümüz çağdaş yaşam arasında ilişkinin sağlanması ve dengeli bağların oluşturulması gerekmektedir. Bu anlamda,

güçlü ve dengeli bağların kurulması, aynı zamanda, bölgenin işlevselliğini de arttırmaktadır. Kentsel koruma, “dokunmamak” amacıyla değil, bölgenin özgün niteliklerini koruyan, aynı zamanda harabe olmasını engelleyen, fiziksel bakım amacıyla yapılmaktadır. Ancak, fiziksel bakım, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik iyileştirme çalışmaları ile birlikte uygulandığı zaman, daha etkili sonuçlar vermektedir. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, kentsel koruma ve soylulaştırma uygulamaları beraber yapılabilmektedir (Daşkiran, 2016).

Daşkiran ve Ak (2015), kentsel koruma yöntemini, “toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklılaştırılması” olarak tanımlamaktadırlar (Daşkiran ve Ak, 2015).

Kentsel korum çalışmalarının temel amacı, kentin mevcut yapısını ve özgün niteliklerini korumak ve sahip olduğu birikimlerin sürekliliğini sağlamaktır. Bu amaçla, kentsel koruma projeleri kapsamında, kentin zaman içerisinde kazandığı çevresel, toplumsal, ekonomik ve kültürel varlıkların korunması ve devamlılığının sağlanması yönünde uygulamalar yapılmaktadır (Akalin, 2016; Erdere ve diğerleri, 2014).

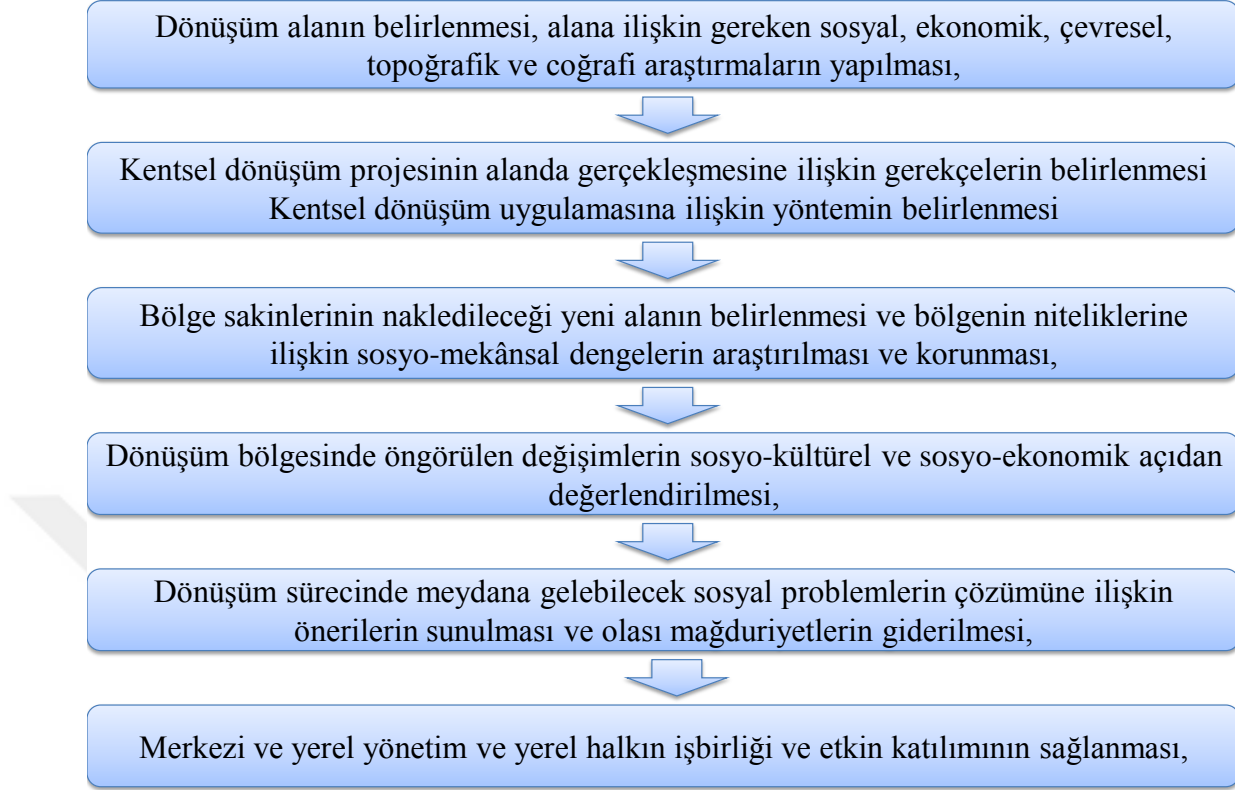
## 4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI VE HUKUKİ DÜZENLEMELER

### 4.1. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Yaşadığımız kentler, canlı organizmalar olarak, farklı açılardan devamlı bir dönüşüm süreci içerisindedir. Ancak, bu değişim ve dönüşüm sürecinde, farklı sorunlar ve ihtiyaçlar ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı alanlarda, sorunlar ve ihtiyaçlara neden olan faktörler, detaylı olarak incelenmesi gerekmektedir (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017). Kentsel dönüşüm projelerinde, “Avrupa Kentsel Şartı” dört konuya önem vermektedir. Bunlar; “Kentsel alanların fiziksel olarak iyileştirilmesi”, “Konut stoklarının artırılması”, “Bölgedeki sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik koşulların geliştirilmesi” ve “Bölgesel potansiyellerin değerlendirilmesi ve yerel halkın katılımı” olarak tanımlanmaktadır. Bu konular, sürdürülebilirlik ilkesi çerçevesinde, Avrupa’da yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, geniş kapsamlı bir vizyon ile, fiziksel değişimin yanı sıra, toplumsal, kültürel ve finansal kalkınma amaçlı uygulanmaktadır (Keleş, 2006).

Kentlerdeki, mekan ve insan arasındaki ilişkiyi doğru bir şekilde kurgulamak, fiziksel olarak çökmüş alanların sosyal ve finansal yapısını analiz etmek, oluşan sorunlar doğrultusunda çevresel koşulları değerlendirmek, yaşam kalitesi ve mekanın finansal canlılığını arttırmak, bölgenin kimliği ve yerel özelliklerine göre projeler geliştirmek ve kent alanlarını etkin bir biçimde kullanmak, kentsel dönüşüm projelerinin amaçları arasında yer almaktadır (Roberts ve Sykes, 2000). Dönüşüm projelerinin başarılı bir biçimde hedeflerine ulaşması için, doğru politikaların geliştirilmesi, farklı gruplara göre çeşitli konut tipleri ve seçim olanağının sağlanması, çok aktörlü programların uygulanması, yerel özellikler, kültürel yapı ve ihtiyaçların dikkate alınması, erişim ve ulaşım sistemlerinin iyileştirilmesi, yeterli ve doğru analizlerin yapılması ve stratejilerin üretilmesi gerekmektedir (İlçi, 2011). Genel olarak, Türkiye de yapılan kentsel dönüşüm projelerinin aşamaları Tablo 4.1’de açıklanmaktadır.

**Tablo 4.1**  
**Türkiye’de Yapılan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Aşamaları**



**Kaynak:** Karadağ A. Mirioğlu G. (2014). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği”, **Ege Coğrafya Dergisi**, 20/2 41-57, İzmir.

Bu bağlamda, kentsel dönüşümün yapıldığı alanın ihtiyaçları ve özelliklerine göre, farklı uygulama modelleri ile fiziksel, toplumsal, finansal ve hukuki boyutlar dikkate alınarak, bütüncül projeler gerçekleştirilmektedir. Böylece, kentsel dönüşüm projelerinin boyutlarını 3 başlık altında incelemek mümkündür;

1. Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu
2. Kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik boyutu
3. Kentsel dönüşümün hukuki boyutu

#### **4.1.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu**

Yıpranmış yapıları ve çöküntü alanları yenilemek ve fiziksel olarak, ulaşım, altyapı ve

üstyapı sistemlerini iyileştirmek, kentsel dönüşümün fiziksel boyutunu kapsamaktadır. Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda, gereksiz kentsel yayılmaları önlemek ve bozulmuş kentsel alanları fiziksel olarak yeniden kullanışlı hale getirmek, fiziksel boyutun genel amacını oluşturmaktadır (Roberts, 2000). Kentsel dönüşüm projeleri, fiziksel boyut kapsamında, kentin dokusu ve niteliği, ulaşım ve erişim sistemleri, bağlantı yolları, sosyal donatılar, altyapı ve üstyapı gibi konuları değerlendirmektedir. Ayrıca, fiziksel boyutun kentsel tasarım aşamasında, bina ve çevre tasarımı, koruma, gelişim ve değişim süreçlerini belirleyen aktörler ele alınmaktadır (Esquinas ve Pinto, 2014).

Fiziksel boyut, “yapıların mevcut durumu”, “arazi kullanımı”, “parklar ve açık yeşil alanlar”, “boş alanlar”, “donatılar”, “altyapı ve üstyapı tesisleri” ve “su, ulaşım ve telekomünikasyon” gibi kavramlar üzerine odaklanmaktadır. Ancak, fiziksel dönüşüm geniş kapsamlı bir yaklaşım sunarak, aynı zamanda, bölgenin kültürel ve sosyal yapısını da dikkate almakta ve sonuç olarak, toplumsal bütünleşmeyi sağlamaktadır (Çardak, 2011). Fiziksel dönüşüm kapsamında, bölgenin özgün niteliği korunarak, yerel halkın katılımı ile bölgede yaşayan insanların ihtiyaçları doğrultusunda, tasarım ve dönüşümlerin gerçekleşmesi gerekmekte, aynı zamanda, dönüşüm sonucunda oluşan rant ve ekonomik artıştan bölge sakinleri de yararlanabilmelidir (Türkün, 2014).

#### **4.1.2. Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Boyutu**

Kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik boyutu, sosyal bütünleşmeyi sağlamak, yeni iş olanakları yaratmak, yerel halkın eğitim düzeylerini arttırmak, insanlar için yeni gelir kaynakları sağlamak, kent kimliği ve kent bütünlüğünü korumak, yaşam kalitesini iyileştirmek, üretim-tüketim ilişkilerini kontrol etmek, mülkiyet dağılımı ve sahiplik durumlarını yönetmek, katılımcı yaklaşımlar geliştirmek ve bölgede yaşayan insanların beklentilerini karşılamak gibi amaçları içermektedir. Bu kapsamda, analiz edilmesi gereken parametreler; yaş, cinsiyet, gelir ve eğitim gibi demografik durum, sosyo- kültürel yapı, sosyal sınıf, aidiyet duygusu, tüketim alışkanlıkları, gelir düzeyi, istihdam ve çalışma olanaklarının nicel ve nitel verileri ve çalışan grupların dağılımı gibi değişkenleri içermektedir (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017; Gibson ve Kocabaş, 2011; Kocabaş, 2006; Çardak, 2011).

Genel olarak, kentsel dönüşüm projelerinde, bölgede yaşayan insanların sosyo-ekonomik

sorunları ve beklentilerine öncelik vermek büyük önem taşımakta ve dönüşüm projeleri sadece yık-yap projeleri değil, aynı zamanda, bütüncül bir bakış açısı ile yerel halkın ihtiyaçları, sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapılarına uygun yapılmalıdır (Şisman ve Kibaroglu, 2009). Daha öncede bahsedildiği üzere, kentsel dönüşüm uygulamaları, sadece fiziksel ve mekansal dönüşüm değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik değişkenleri de barındırmaktadır. Geniş kapsamlı bir yaklaşım ile, mekansal sorunların yanı sıra bölgedeki sosyal, kültürel ve finansal sorunların araştırılması ve bu sorunların çözümüne yönelik stratejilerin geliştirilmesi büyük önem taşımaktadır. Bölgede, sosyal ilişkilerin sürekliliğini sağlamak, suç oranlarını düşürmek, yaşam kalitesini arttırmak ve sınıfsal ayrışmayı gidermek, aynı zamanda, kentsel dönüşüm projelerinin önemli amaçları arasında yer almaktadır (Tüfekçi, 2017; İçli, 2011; Genç, 2003).

1980'li yıllardan sonra, Dünya ülkelerinde uygulanan kentsel yenileme projeleri, kentsel alanlarda meydana gelen, çeşitli sosyal, mekansal ve finansal sorunlardan dolayı, farklı strateji ve yaklaşımlar içererek, geniş kapsamlı bir boyut kazanmış ve dönüşüm projelerinde, sosyo-ekonomik değişkenler öne çıkmıştır. Dünya ülkelerinde uygulanan başarılı kentsel dönüşüm projelerinde, çok aktörlü ve katılımcı yaklaşımlar geliştirilerek, yerel nitelikler ve sosyo-ekonomik yapı dikkate alınmıştır. Ancak, Türkiye de uygulanan projelerde, sosyal ve finansal boyutlar göz ardı edilerek, kentsel dönüşüm projelerindeki odak noktası, sadece mekansal değişim ve dönüşüm olarak ele alınmıştır (Öztaş, 2005, Atkinson, 2004).

Kentsel dönüşüm projelerinde, sosyo-ekonomik yapıyı belirlemek amaçlı, bölgede farklı anketler uygulanır ve toplanan veriler doğrultusunda, bölgedeki sosyal ve finansal sorunlar ve aynı zamanda beklentiler ve ihtiyaçlar detaylı olarak belirlenir. Böylece, bölgenin ortaya çıkan sosyo-ekonomik yapısına uygun ve yerel halkı istekleri doğrultusunda, mekansal ve fiziksel tasarım gerçekleşir (Ertaş, 2011).

#### **4.1.3. Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamaları, Osmanlı Dönemi'nde yangın alanlarını düzenleme çalışmalarıyla, Cumhuriyet'in ilanından sonra, kentsel dönüşüm çalışmaları, savaş sonrası kentleri düzenleme ve iyileştirme çalışmalarına dönüşmüş ve böylece 1925 yılında, çıkan 583 sayılı kanunda, başkent olarak ilan edilen Ankara'nın imar düzenlemeleri için hükümler yer

almıştır. Böylece, kentsel dönüşümün ilk adımları atılmıştır. Bu dönem, kentsel dönüşüm projeleri, kamulaştırma, arazi kullanımı ve yık-yap gibi çalışmaları içermiş, ancak, 1950 yılında, sanayileşme ve hızlı nüfus artışı sonucunda, kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok politik amaçlar doğrultusunda yapılmış ve sonuç olarak, kültürel ve tarihi eserler dikkate alınmadan imar düzenlemeleri gerçekleştirilmiştir (Gürler, 2003).

1990'lı yıllardan itibaren, kentsel dönüşüm projeleri çok aktörlü ve çok paydaşlı bir uygulama sistemi olarak gündeme gelmiştir. Böylece, kentsel dönüşümün hukuki boyutu, dönüşüm sürecine katılan kamu/özel sektör, sivil toplum ve kuruluşların yönetsel yönünü ile ilgilidir (Turok, 2004). Türkiye de, kentsel dönüşüm kavramı, 1970'li yıllardan bu yana gündemde olmasına rağmen, yasal ve hukuki boyutu ile 2000'li yıllardan itibaren tartışılmaktadır. 1950'li yıllarından itibaren, Türkiye'nin büyük kentleri, göç ve nüfus artışı sonucunda, hızlı bir kentleşme süreci yaşamış ve sonuç olarak, artan nüfus ve kentlere göç eden insanlar, barınma ihtiyaçlarını gidermek için, kentin farklı bölgelerinde, yasadışı yapılar ve gecekonduların ortaya çıkmasına neden olmuşlar. Ancak, 1980'li yıllardan itibaren, kentleşme hızının azalması sonucunda, gecekondular alanları kent için bir sorun haline gelmiştir. Böylece, bu sorunu ortadan kaldırmak amaçlı, kentsel dönüşüm projeleri gündeme gelmiş ve çeşitli yasal düzenlemeler ortaya çıkmıştır. Bu yasaların bazıları aşağıda açıklanmaktadır.

Türkiye için hızlı kentleşme süreci olarak adlandırılan 1950'li yıllarda, kentlere olan göç oranı artmış ve buda, kentlerin mevcut sosyal, ekonomik ve fiziksel yapısının değişmesine neden olmuştur. Göç eden nüfusun en temel ihtiyacı olan barınmayı karşılamak için, kent çeperlerinde hazine veya özel mülkiyette olan arazilerde, yasa dışı yapılaşma ve konut gelişimi gerçekleşmiş ve gecekondular bölgeleri oluşmaya başlamıştır. 1950'lerden sonra, gecekondulaşma ve çok katlı yapılaşma, büyük kentlerde en önemli kentsel sorun haline gelmiş ve bu sorunları çözmek amaçlı farklı yasa ve düzenlemeler ortaya çıkmıştır. 1965 yılında çıkan, 634 sayılı "Kat Mülkiyeti Kanunu" sonucunda, çok katlı yapılar ve apartmanların inşasına olanak sağlanmıştır. 634 sayılı Kanun, kentsel dönüşümü destekleyici bir düzenleme olarak, az katlı kentsel dokunun çok katlı yapılaşma alanına dönüşmesine imkan vermiştir. 1966 yılında ise, yasa dışı yapılaşmalar yönelik, 775 sayılı "Gecekondular Kanunu" yürürlüğe girip kabul edilmiştir. Bu kanun kapsamında, "mevcut gecekonduların ıslahı (iyileştirilmesi)", "tasfiyesi (ortadan kaldırma)", "yeniden gecekonduların

yapımının önlenmesi” gibi uygulamalar, kentsel dönüşüm mevzuatında yer almıştır (Özgür ve Özgür, 2018).

Ancak, 1970’li yıllara gelindiğinde, kırdan kente olan göç ve yasa dışı yapılaşmalar devam etmiş ve gecekondular, kentsel politikalarda önemli bir yer alarak, merkezi yönetimden kaynaklı arsa spekülasyonu ve konut, sorunlarına karşı “Belediyecilik Hareketi” ortaya çıkmıştır. 1980’li yıllardan itibaren, kentsel dönüşüm uygulamaları ve düzenlemeleri için yerel yönetimlere sorumluluk verilmiştir (Yıldırım, 2006). Bu dönem gecekondular ve kaçak yapıların yasalaştırılması için farklı kanunlar ortaya çıkmıştır. Bunlardan bazıları aşağıda sıralanmaktadır;

- ✓ “1983 yılında 2805 Sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunu”
- ✓ “1983 yılında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”
- ✓ “1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu”
- ✓ “1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler”
- ✓ “1984 yılı Büyükşehir Belediye Kanunu”
- ✓ “1985 yılı 3194 Sayılı İmar Kanunu”
- ✓ “1986 tarihli 3290 Kanunu”
- ✓ “1987 tarihli 3366 Sayılı Kanunu”
- ✓ “1988 tarihli 3414 Sayılı Kanunu”

1980 ile 1999 yılları arasında, uygulanan ıslah imar planları sonucunda, gecekondular alanlarında farklı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmış ve düzenli ve planlı yerleşim alanları oluşturulmuştur. Bu dönem, kentsel dönüşüm uygulamaları ve gecekondular alanlarını önemli düzeyde etkileyen “3194 Sayılı İmar Kanunu” ve “2981 Sayılı İmar Affı Kanunu’nun amacı ve kapsamı, aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır:

“3194 Sayılı İmar Kanunu”: Bu Kanun; “yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir. Herhangi bir saha, her ölçekteki plan



esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz” (Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018).

“2981 Sayılı İmar Affı Kanunu”: Bu Kanun; “imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir. Bu Kanun; imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilen, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yapıları, 6785 sayılı Kanuna 1605 sayılı Kanunla eklenen Ek 7 ve 8 inci maddeler gereğince çıkarılan yönetmeliğin 103 maddesi kapsamına giren alanlardaki yapıları ve bunların dışında kalan sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapıları kapsamaktadır” (Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018).

17 Ağustos 1999 Marmara Depremi, Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarında önemli bir dönüm noktası olarak bilinmektedir. Böylece, kentsel dönüşüm projeleri sadece yeni alanların oluşturulması değil, sağlam ve nitelikli yapılaşmaya olanak sağlayan uygulamalar olarak gündeme gelmiştir (Özgür ve Özgür, 2018). 1999 yılında, “İzmit-Adapazarı” ve “Düzce” depremlerinin meydana getirdiği hasar ve kayıplar sonrasında, doğal afetlere ilişkin önemli yasalar ortaya çıkmış ve çeşitli çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Bu yasalar Tablo 4.2’de verilmektedir.

**Tablo 4.2**  
**Doğal Afetlere İlişkin Yasalar Ve Düzenlemeler**

<b>Kasım 1999</b>	• Acil Durum Yönetimi Genel Müdürlüğünün Kurulması (KHK-583)
<b>Aralık 1999</b>	• Doğal Afet Sigortaları Kurulması (KHK-587)
<b>Mart 2000</b>	• Ulusal Deprem Konseyi (2000-2007)
<b>Nisan 2000</b>	• Yapı Denetimi Sistemi Oluşturulması (KHK-595)
<b>Haziran 2001</b>	• Yapı Denetimi Yasası (No:4708)
<b>Eylül 2004</b>	• Deprem Şurası
<b>Şubat 2005</b>	• İl Özel İdaresi Kanunu (No: 5302)
<b>Temmuz 2005</b>	• Belediye Kanunu (No: 5393)
<b>Mart 2007</b>	• Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik
<b>Mayıs 2009</b>	• AFAD'ın Kurulması (No:5902)
<b>Temmuz 2011</b>	• Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Kurulması (KHK No:644)
<b>Mayıs 2012</b>	• Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (No:6306)

Bu dönem, kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili ortaya çıkan bazı önemli kanunlar aşağıda verilmektedir:

- ✓ “2004 tarihli 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”
- ✓ “2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu”
- ✓ “2005 tarihli 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73.maddesi (Değişik: 17/6/2010-5998/1 md.)”
- ✓ “2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu”

“5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu”: Bu Kanun, “kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Kapsam Madde 2- Bu Kanun, ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi"nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsamaktadır” (Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018).

“5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu: Bu Kanun; “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsamaktadır” (Mevzuat Bilgi Sistemi,

2018).

“5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73.maddesi”: Bu kanuna göre, “belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması şarttır” (Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018).

Ancak, kentsel dönüşüm uygulamalarını daha kapsamlı ve ayrıntılı bir şekilde ele alan kanun, 16.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren, “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu” olmuştur. Bu kanun afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde iyileştirme ve dönüştürme uygulamalarını içermektedir. Bu kanun metni dört bölümden oluşmuştur (Özgür ve Özgür, 2018):

1. Amaç, bakanlık, idare, rezerv yapı alanı, riskli alan, riskli yapı ve TOKİ kavramlarının tanımları
2. uygulama, tespit, taşınmaz devri ve tescil işlemleri ile tasarrufların kısıtlanması, tahliye ve yıktırma ile uygulamaya ilişkin hükümler
3. dönüşüm gelirlerine,
4. diğer mevzuatta yapılan değişiklikler ve son hükümler

Bu Kanun; “Afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. Bu yasa, kentleşme ve kentsel dönüşüm projelerinde, önemli hukuki düzenlemeleri içermektedir”.

15.12.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği ise, "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemek" amacıyla çıkarılmış ve yönetmelik 7 bölümden oluşmaktadır (Mevzuat Bilgi Sistemi, 2018);

1. Konuyla ilgili tanımlamalar,
2. Rezerv yapı alanı ile riskli alan tespiti,
3. Riskli yapı tespiti,
4. Yıkım,
5. İtirazlar,
6. Yapılacak yardım,
7. Tahliyeler ve planlamaya ilişkin hususlar

"6306 sayılı Kanunun" yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, aşağıda belirtilen tarih ve Yayımlandığı Resmî Gazetelerin sayılarına göre, dört kez değiştirilip düzeltilmiştir;

1. Tarih; 2/7/2013, Sayısı; 28695
2. Tarih; 25/7/2014, Sayısı; 29071
3. Tarih; 27/10/2016, Sayısı; 29870
4. Tarih; 28/7/2017, Sayısı; 29870

Ancak, genel olarak, bu kanun çeşitli kuruluşlar ve akademisyenler tarafından, "Merkezi hükümetin rolünün artması", "Mülkiyet hakkının ihlali" ve "Uygulanmayacak Mevzuat" gibi eleştirilere neden olmuştur. Tablo 4.3, bu eleştirileri detaylı olarak açıklamaktadır.

**Tablo 4.3**  
**6306 Sayılı Kanuna Yapılan Eleştiriler**

<b>6306 sayılı Kanuna Yapılan Eleştiriler</b>	
Merkezi yönetimin artan rolü	Kanunda yetkilerin kullanılması Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na verilmiştir. Kanunda Bakanlığa geniş yetkiler veren bazı maddeler; - Riskli yapı tespitinin Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlara yaptırılacak olması, - Riskli yapı tespitine karşı yapılacak itirazları inceleyen 7 kişilik heyetin 3'ünün Bakanlık temsilcisi olması, - Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı yapma yetkisi, - Uygulama bütünlüğü bakımından riskli yapılar dışında kalan yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenlerin de bu kanun hükümlerine tabi olması,
Mülkiyet hakkının ihlali	Mülkiyet hakkı çeşitli düzenlemeler ile koruma altına alınmıştır. Ancak kanundaki bazı düzenlemeler, mülkiyet hakkının sahibine verdiği tasarrufta bulunma yetkisini sınırlandırmaktadır. Bu düzenlemelere örnek vermek gerekirse; - Üzerindeki bina yıkılan taşınmazlarda yapılacak uygulamalarda 2/3'lik çoğunluğa katılmayan azınlığın payları açık arttırma ile 2/3 çoğunluğa satılacak, satılmaması durumunda da Hazine adına resen tescil edilecektir. Anlaşma sağlanamaması durumunda ise acele kamulaştırma yoluna gidilebilecektir. - Uygulama bütünlüğü adı altında riskli yapılar dışında kalan yapılardan Bakanlıkça gerekli görülenler de bu kanun hükümlerine tabi olacaktır. - Kanun kapsamındaki proje ve uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma işlemleri geçici olarak durdurulabilecektir.
Uygulanmayacak Mevzuat	Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunları, 6306 sayılı Kanunla yok sayılmaktadır. Bu kanunlar, normlar hiyerarşisi bakımından 6306 sayılı Kanunla eşit durumda iken kanuna koşulsuz üstünlük tanınması yine kanunun çıkarılış gerekçesinin sorgulanmasına yol açmaktadır.

**Kaynak:** Daşkıran F. Ak, D. (2015) “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, 13(3).

“6306 sayılı Kanun’a göre, Riskli alan; “Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan” ve Riskli yapı; “Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı veya yapılar” olarak tanımlanmaktadır. Afet sonrası yıkılma veya hasar görme ihtimali olan yapılar, “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı”, “Valilikler”, “Belediyeler” ve “Bölgede yaşayanların” katılımı ile tespit edilip, daha nitelikli yapılara dönüştürülmektedir. Ancak, kentsel dönüşüm projelerinde riskli yapıların tespitinde bazı sorunlar yaşanmaktadır. Kentsel

dönüşüm projelerinde, riskli yapıların tespiti, üç süreçten oluşmaktadır:

1. Riskli Yapıların Tespiti
2. İtiraz ve Yıkım Süreci
3. Anlaşma ve Yeniden Yapım

On aşamada oluşan riskli yapı tespit süreci Şekil 4.1’de açıklanmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı “Riskli Yapılar”ı şöyle tanımlamaktadır; “Riskli yapı, muhtemel bir afette (sel, deprem ve heyelan vb.) içerisinde yaşayanların can güvenliklerinin olmadığı yapılardır. 6306 sayılı kanun uyarınca, riskli yapılar öncelikle malikleri tarafından tespit edilecektir.” ([www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr), 2019).



**Şekil 4.1.** Riskli Yapı Tespiti  
**Kaynak:** [www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr), 2019

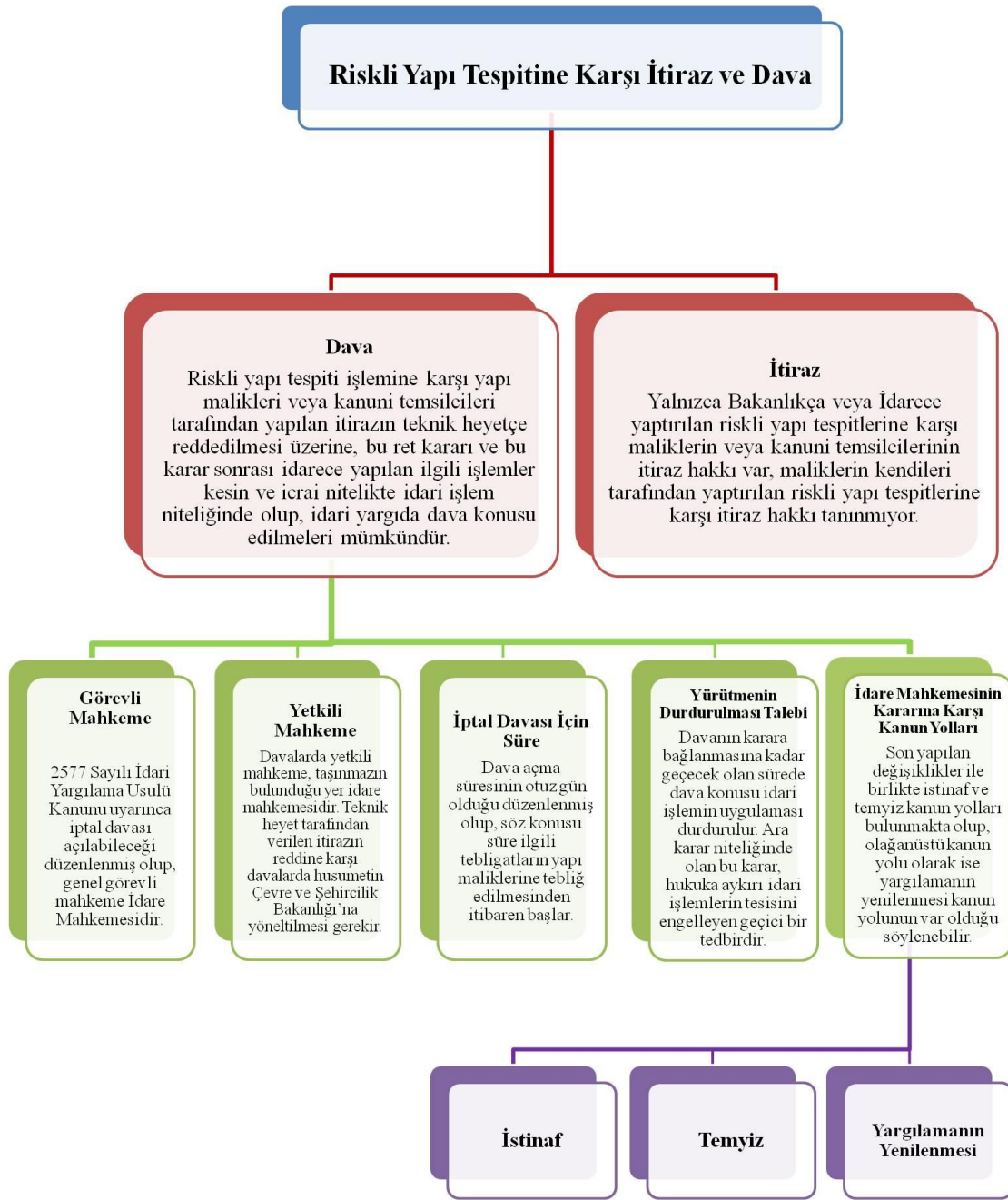
1. Vatandaşların Risk Tespiti Yaptırması: “Vatandaşlar yapılarını, Bakanlığımızca lisanslandırılmış kurum ve kuruluşlara riskli yapı tespitini yaptırabilirler. Bu aşamada maliklerden birinin veya kanuni temsilcisinin müracaatı ile bu tespit yapılabilir. Müracaat için dilekçe, güncel tapu durum belgesi ve kimlik belgesinin fotokopisi gereklidir. Riskli Yapılar, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin Ek-2'sinde yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara göre tespit edilir.”

2. Riskli Tespit Edilen Yapılar: “Yapılan tespitler neticesinde Riskli olduğu tespit edilen yapılar, tespiti yapan kurum ve kuruluşlar tarafından Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne veya yetki verilmesi halinde İdareye bildirilir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri veya İdareler raporları inceler, raporlarda eksik veyahut yanlış hususların bulunması halinde raporlar ilgisine iade edilir, diğer uygun bulunan tespitlere ilişkin şerh bildirimini ilgili tapu müdürlüğüne iletilir.”

3. Maliklere Tebligat Gönderimi: “İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir.”

4. Riskli Yapı Tespitine İtiraz: “İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedi üyeli olarak teşkil edilir.” Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz ve Dava Süreci Şekil 4.2'de verilmektedir.





**Şekil 4.2.** Riskli Yapı Tespitine Karşı İtiraz ve Dava Süreci

**Kaynak:** Çakır, H.B. (2018). “ Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul.

5. Riskli Yapıların Yıkılması: “Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıkılması istenilir.”

6. Yıkım Süreci ve Kontrolü: “Riskli yapıların altmış günlük süre içinde maliklerince yıktırılıp yıktırılmadığı, İdarece mahallinde kontrol edilir ve riskli yapı, malikleri tarafından yıktırılmamış ise, yapının idarî makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve otuz günden az olmak üzere ek süre verilerek tebligatta bulunulur. Bu süre sonunda da riskli yapıların maliklerince yıktırılmaması halinde, riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmemesi ve verilen hizmetlerin durdurulması ilgili kurum ve kuruluşlardan istenir. Riskli yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri; mülkî amirler tarafından sağlanacak kolluk kuvveti desteği ile İdarece yapılıp veya yaptırılır.”

7. Bakanlıkça Yıkım Kararı: “Müdürlük veya yetki devri yapılması durumunda İdare, yıktırılan riskli yapılara ilişkin bilgileri elektronik yazılım sistemine kaydeder. İdare, tahliye ve yıkım işlemleri gerçekleştirilemeyen riskli yapılara ilişkin bilgi ve belgeleri, ikişer aylık periyotlar hâlinde Müdürlüğe bildirir. Yıktırılmayan yapılar Bakanlıkça veya Müdürlükçe yıkılır veya yıktırılır. Bakanlık veya İdare tarafından yapılan yıktırmanın masraflarından malikler hisseleri oranında sorumludur. Yıktırma işleminin masrafı maliklerden genel hükümlere göre tahsil edilir.”

8. Yıkım Sonrası Uygulama: “Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli

Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.”

9. Nitelikli Çoğunluğun Sağlanması: “En az üçte iki çoğunluk ile alınacak kararlar ve anlaşma şartları Müdürlüğe bildirilir. Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır.”

10. Satış ve Uygulama İşlemleri: “Satış işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir.”

Türkiye’de gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan hukuki sorunlar, genel olarak, imar mevzuatına uygun yapılmaması ve kamu yararına olmamasıdır. İmar mevzuatında, kentsel dönüşüm projeleri sadece soyut bir kavram olarak geçmekte ve uygulama sürecinde somut kriterler geliştirilmemektedir. Ayrıca, dönüşüm projelerinde, merkezi ve yerel yönetimlere geniş yetkiler tanımlanmakta ve buda, yerel halk ve hak sahiplerini olumsuz yönde etkileyebilmektedir (Aydınlı ve Kaya, 2013).

Dönüşümden etkilenen kişiler, konutların yenilenmesine, sağlam hale gelmesine ve mahallenin daha düzenli olmasına genel anlamda olumlu yaklaşmaktadır. Ancak dönüşüm sadece bu sonuçlarla sınırlı kalmamakta, uygulanan neoliberal politikalar ile kentlerin dönüşmesine ekonomik anlamlar yüklenmektedir. Proje yüklenicileri olan özel firmalar, dönüşüm sürecinden yüksek miktarda kâr elde etmekte ve kentsel dönüşüm projelerinin kazanan tarafı olmaktadır. Kentsel dönüşüm alanlarında oturan kişilerin sosyo-ekonomik özellikleri göz önünde alındığında, elde edilen kârdan esas fayda sağlaması beklenen ise hak sahipleridir. Ancak, mülakatlardan ve yapılan gözlemlerden anlaşıldığı üzere, ortaya çıkan ranttan mahalle sakinleri yararlanamadıkları gibi elde ettikleri yeni konutlar için de ciddi bir borçlanma sorunu yaşamaktadır. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm süreci ve sonrasında; mekansal ayrışma, etnik ve kültürel dışlanma, dönüşen alanlara sosyal ve kültürel anlamda uyum sağlayamama gibi konularda önemli problemler yaşandığı da gözlenmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri anlaşma sürecinde, hak sahiplerinin kat mülkiyetli tapulara sahip olması hak kaybı yaşanmaması açısından son derece önemlidir. Kentsel dönüşüm sürecinde en büyük zorluğu herhangi bir tapu ya da tapu tahsis belgesi olmayan kişiler yaşamaktadır. Yıllardır tapusu olmadan konutunda oturan, düzenli bir gelire de sahip olmayan vatandaşlara çok cüzi rakamlarda paralar ödenmekte, konutlarından çıkan vatandaşlar mağdur

olmaktadır. Hak sahiplerinin elinde bulunan tapu tahsis belgeleri ve arsa tapuları ise konutun rayiç bedelinin ödenmesinde, ya da kamulaştırma yapılmasında hiç tapusu ya da tahsis belgesi olmayanlara göre bir nebze avantaj sağlamakta ancak yine de bedelinin altında ödemeler yapılmaktadır (Kılıç ve Hardal, 2019).

“644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 27’nci maddesi” çerçevesinde, kentsel sorunları ortadan kaldırmak ve rant amaçlı kentsel dönüşüm projelerini engellemek için “Şehircilik Şûrası” oluşturulmuştur. 2009 yılında düzenlenen Kentleşme Şurası raporu aşağıda açıklanmaktadır;

“151 kurum ve kuruluştan 500 uzmanın katılımıyla hazırlanan ve 2010 yılında kabul edilen, Kentsel Gelişme Stratejisi Belgesi (KENTGES), Cumhuriyetin kuruluşunun 100’üncü yılı olan 2023 yılını hedef alan, Türkiye’nin kentleşme ve imar vizyonu olarak tanımlanmaktadır. Bu bağlamda, ‘Şehircilikte Yeni Vizyon’ teması ile düzenlenecek olan Şehircilik Şûrasının temel olarak, Türkiye’nin yeni kentleşme vizyonunu, ulusal ve uluslararası gelişmeler çerçevesinde, katılımcı bir biçimde hedeflemektedir. Bu çerçevede, refah ve yaşam kalitesi, afetlere duyarlı yerleşme, doğal ve kültürel varlıkların korunması, kentsel dönüşüm, teknik ve sosyal altyapı, yerel kalkınma, kentlilik bilinci, yönetim ve yerel yönetimler konularında çalışmalar yapılmaktadır” (Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, 2017).

Kentsel dönüşüme ilişkin idari yargı kararları incelendiğinde, Türkiye’de ortaya çıkan, dönüşüme ilişkin yasal sorunlar, genellikle, uygulanan projelerin kamu yararı ve kentleşme ve planlama ilke ve esaslarına uygun olmadığından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili mevzuatın soyut olması ve aynı zamanda, proje uygulayıcılarının geniş yetkiye sahip olmaları nedeniyle, bu yasal sorunlar yaşanabilmektedir. İmar mevzuatında ayrıntılara yer vermek ve dönüşüm çalışmalarında kesin ve somut kriterler geliştirmek, bu sorunlar kısmen çözümlenmesine yardımcı olacaktır. Bu doğrultuda, yapılan düzenlemeler, proje uygulayıcıları ve uygulamalardan etkilenecek grupları olumlu yönde etkileyecektir (Aydınlı ve Kaya, 2013).

## 5. KADIKÖY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Çalışmanın bu bölümünde, İstanbul ili Kadıköy ilçesi kentsel dönüşüm projesi, fiziksel, hukuki ve sosyo-ekonomik boyut açısından incelenmiştir. Bu amaçla, ilk önce, kentsel dönüşüm kapsamında olan, Kadıköy bölgesi tanıtılmış, belediyelerden elde edilen veriler ve bölgede yaşayan kişiler ile yapılan görüşmeler sonucunda, kentsel dönüşüm projesi farklı açılardan incelenmiştir. Kadıköy ilçe sınırlarını kapsayan, kentsel Dönüşüm projesi, 2013 yılında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

### 5.1. Fiziksel Boyutu

#### Kadıköy İlçesinin Tarihi

Kuruluşu eski yıllara dayanan ve İstanbul ilinin en önemli ilçelerinden birisi olan Kadıköy ilçesi, bu süreç içerisinde sürekli değişim ve gelişim göstermiştir. Bölgenin başlangıç ve tarihi merkezini oluşturan alan, Haydarpaşa Koyu çevresi ve Moda Burnu'nda yer almaktadır. Bostancı'ya kadar olan bölge ve mahalleleri ile 19. yüzyılda yerleşim alanına dönüşmüştür. Fikirtepe mahallesi, Kadıköy ilçesinin kültür merkezi olarak bilinmekte ve en eski çanak çömlekçi neolitik kültürü bu bölgeye aittir. Osmanlı döneminde, Kadıköy çevresi Roma ve Bizans döneminde olduğu gibi, üst düzey yöneticilerin gözde merkezi olarak bilinmekte ve aynı zamanda, önemli bir tarım bölgesi olarak ta tanınmaktadır. 19. Yüzyılın ilk yarısında, Kadıköy bölgesi, askeri faaliyetlerin de etkisini gösterdiği bir bölge olarak önem kazanır. 1869 yılında, Kadıköy bölgesi Üsküdar Sancağı'na bağlanır, ancak, 23 Mart 1930 yılında, Kadıköy, ilçe olarak, hizmet verir. Bu dönem, Kadıköy'de, Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır. Cumhuriyet ile birlikte başlayan modern kentsel hizmetler sonucunda, 1929 yılında, Üsküdar-Kısıklı arasında ilk tramvay seferleri başlatılmıştır.

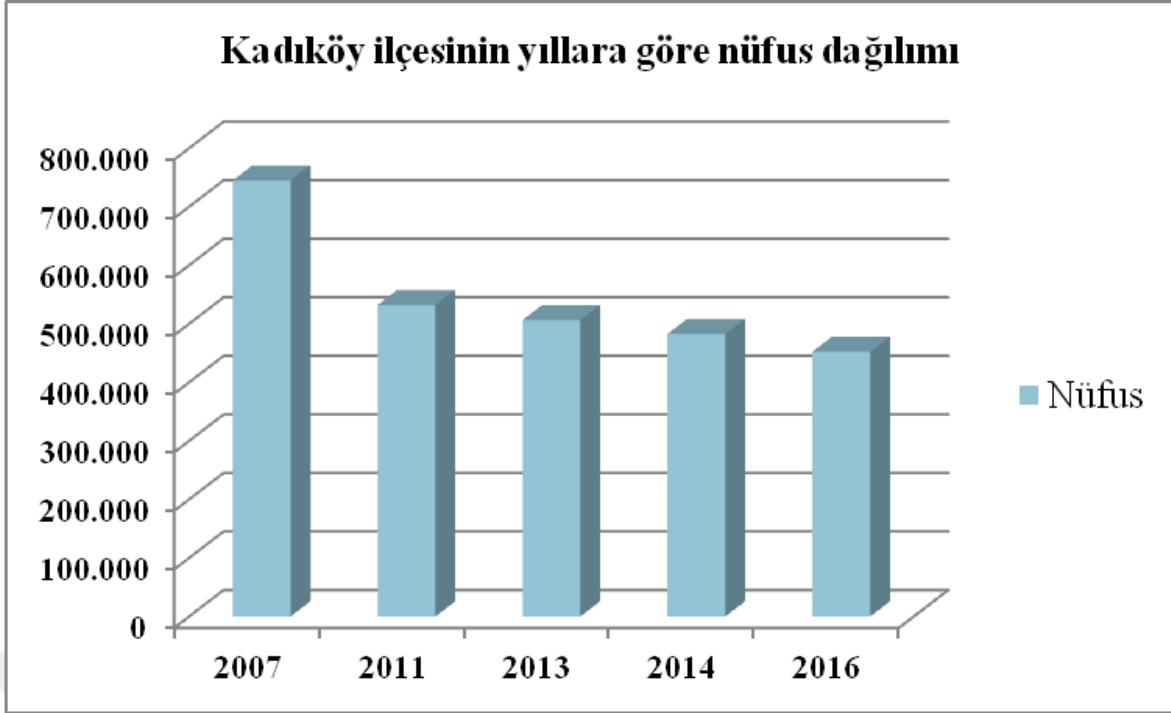


**Şekil 5.1.** Kadıköy, 1950

**Kaynak:** [www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr)

Sonraki yıllarda, uygulanan imar düzenlemeleri ve göçlerden dolayı, bölgenin nüfusu hızla artmıştır. 1970 yıllarında, ortaya çıkan yeni imar planları, imar afları ve tapu tahsis belgeleri, sağlıksız yapılaşmaların ve sonuç olarak, sosyal ve fiziksel sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Ancak, niteliksiz yapılar, çarpık kentleşme ve gecekondulaşma, bu bölgede depreme dayanıksız yapılaşmaya neden olmuş, 1999 yılındaki deprem sonrası meydana gelen sorunların giderilmesi için kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır ([www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr), 2019).

Kadıköy ilçesi, sosyal yaşam açısından İstanbul ilinin en canlı ilçelerinden birisi olarak bilinmektedir. Tarihi alanları ve tiyatro, sinema ve müzik gibi etkinlikler, bölge sakinlerinin yaşam kalitesini artırırken, diğer kent ve ülkelerden gelen turistlerinde gözde mekanı olarak bilinmektedir. Kadıköy ilçesi 2007 yılında 744.670 kişilik, 2011 yılında 531.997 kişilik, 2013 yılında 506.293 kişilik, 2014 yılında 482.571 kişilik ve 2016 yılında ise 452.302 kişilik nüfusa sahip bulunmaktadır. Kadıköy ilçesinin yıllara göre nüfus dağılımı Şekil 5.2’de verilmektedir.



**Şekil 5.2.** Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

**Kaynak:** [www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr), 2019

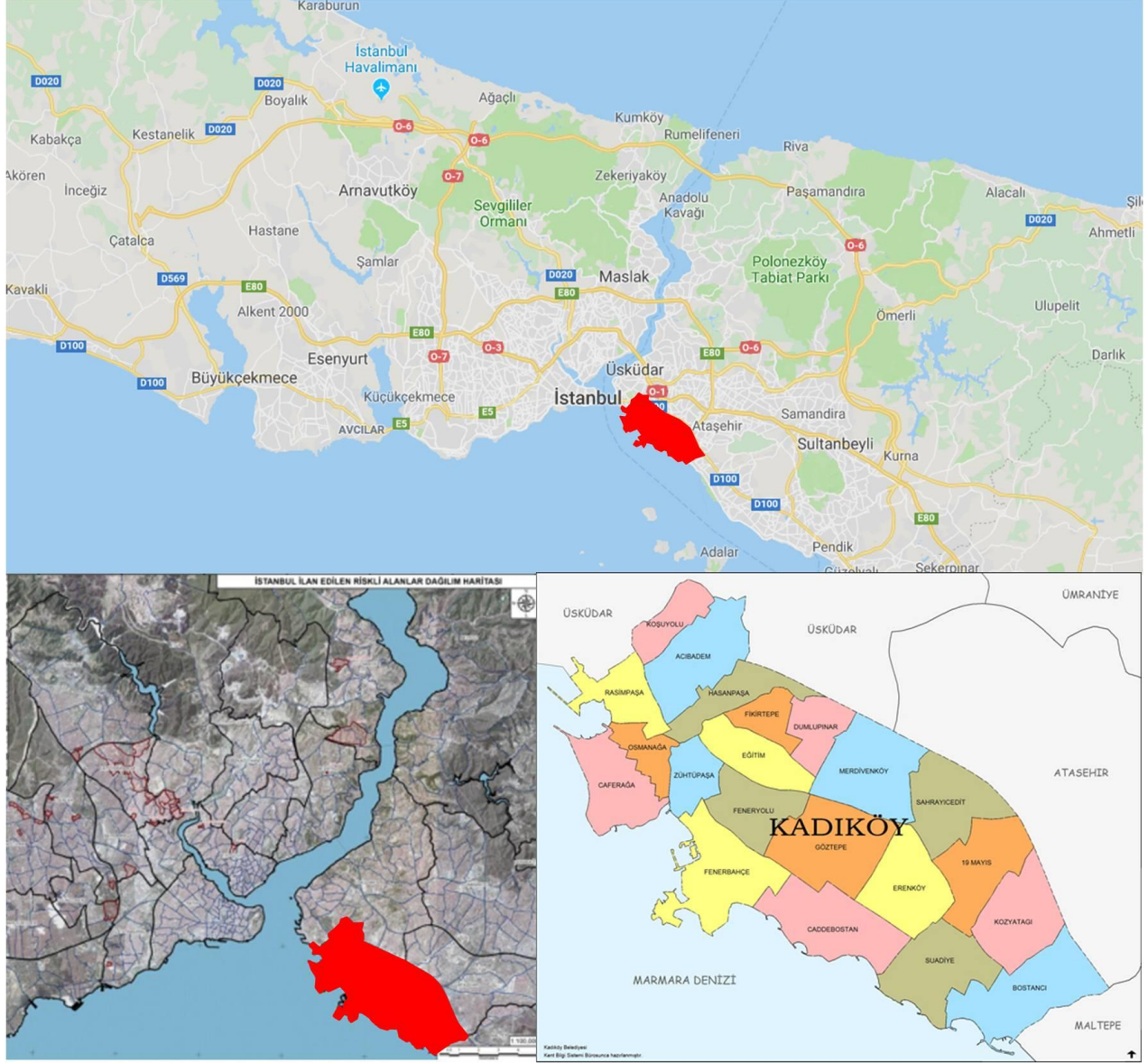
Şekil 5.2 incelendiğinde, Kadıköy ilçesinin nüfusu yıllar içerisinde azalmıştır. 2016 TÜİK verilerine göre, 247,920 kadın ve 204,382 erkek olmak üzere, Kadıköy nüfusu toplam 452,302 kişi olarak bilinmektedir. Kadıköy ilçesi nüfusuna da, bölgedeki nüfus dalgalanmaları etkili olmuştur.

#### Kadıköy İlçesinin Coğrafi Konumu

İlçenin toplam yüzölçümü 25,20 km<sup>2</sup>, koordinatı 41°07' 00" K, 29°54'00" D ve rakımı 120 m olarak bilinmektedir. İlçe, İstanbul'un ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusu ve Anadolu yakasındadır. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy ilçesi, altı tepe üstüne kurulmuş, bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. İlçedeki yeşil alanlar, sahil boyunca devam eden, Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parklarıdır. 21 km uzunluğunda olan, sahil şeridi ise, Kuzeybatı-Güneydoğu yönünde, Haydarpaşa'dan Bostancı'ya kadar devam etmektedir. Kadıköy ilçesi toplam 21 mahalleden oluşmaktadır. Bunlar; "Caferpaşa", "Osmanağa", "Rasimpaşa", "Koşuyolu", "Acıbadem", "Hasanpaşa", "Bostancı", "Caddebostan", "Dumlupınar", "Eğitim", "Erenköy",



“Fenerbahçe”, “Feneryolu”, “Fikirtepe”, “Göztepe”, “Kozyatağı”, “Merdivenköy”, “Sahrayıcedit”, “Suadiye”, “Zühtüpaşa”, “Ondokuzmayıs” mahalleleri olarak bilinmektedir ([www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr), 2019).



Şekil 5.3. Kadıköy İlçesi Coğrafi Konumu Ve Mahalleleri

Kaynak: [www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr), 2019

### 5.1.1. Yapılan Anket Çalışması Hakkında

Çalışmamızda çokça ifade ettiğimiz gibi, siyasal koşullar ve rantsal beklentilerden kaynaklı, kentsel dönüşüm projelerinin insanların yaşam kalitesini arttırmak amaçlı yapıldığı hususu unutulmaktadır. Böylece kentin kimliği, bölgenin potansiyeli, sosyo-ekonomik, sosyo-



kültürel, fiziksel yapısı dikkate alınmamakta ve bölgede yaşayan halkın beklentileri göz ardı edilmektedir.

Ülkemizde uygulanan birçok kentsel dönüşüm projesi, bahsedilen olumsuz stratejiler çerçevesinde gerçekleşmiş; bütüncül ve geniş kapsamlı uygulamalar yerine noktasal dar kapsamlı projeler ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin yoğun bir şekilde yapıldığı Kadıköy ilçesinde halkın sosyo-ekonomik yapısını, konutların fiziksel yapısını incelemek, bölge halkının konut ve mahallelerindeki beklenti ve sorunlarını belirlemek, kentsel dönüşüm projeleri hakkında fikirlerini almak adına 70 adet konut sahibine anket yapılmıştır.

Bu yapılan anketin amacı bölge halkının yapısı ve beklentilerini belirleyerek, bölgede kentsel dönüşüm projelerinin ne şekilde planlaması ve yapılması gerektiğini ortaya çıkarmak; ayrıca 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanununun yürürlüğe girmesinden itibaren bugüne kadar yapılmış olan kentsel dönüşüm projelerinin halk tarafından ne şekilde gözlemlendiğini belirlemektir.

Yapılan ankete göre bölgedeki yapıların fiziksel özelliklerini ve bölge halkının sosyo-ekonomik durumunu inceleyelim.

**Tablo 5.6**  
**Yaşadıkları Konutun Türü**

Konutun türü	Sayı	Yüzde (%)
Gecekondu	1	1,4
Apartman dairesi	66	94,3
Tarihi bina	1	1,4
Baraka	1	1,4
Müstakil ev	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Görüşülen kişilerin yaşadıkları konut, %94,3 oran ile “Apartman dairesi” olarak belirtilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın neredeyse tamamının apartman dairesinde

yaşadıklarını söyleyebiliriz. Tablo 5.7’de konutun mülkiyet durumunu açıklamaktadır

**Tablo 5.7**  
**Konutta Yaşama Süresi**

Konutta yaşama süresi	Sayı	Yüzde (%)
0 ile 5 yıl arası	25	35,7
6 ile 10 yıl arası	9	12,9
11 ile 15 yıl arası	13	18,6
16 ile 20 yıl arası	6	8,6
21 ile 25 yıl arası	5	7,1
26 yıl ve üzeri	12	17,1
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Görüşülen kişilerin buldukları konutta yaşama süreleri 14 yıl olarak hesaplanmıştır. Anketi yanıtlayan kişiler, %35,6 oran ile “0 ile 5 yıl arası”, %18,6 oran ile “11 ile 15 yıl arası”, %17,1 oran ile “26 yıl ve üzeri”, %12,9 oran ile “6 ile 10 yıl arası”, %8,6 oran ile “16 ile 20 yıl arası” ve %7,1 oran ile “21 ile 25 yıl arasında buldukları konutta yaşamaktadırlar. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki konutların büyük bir kısmının yenilendiği, büyük bir çoğunluğunun da yenilenmesi gerektiğini söyleyebiliriz. Tablo 5.8’ de konuttaki kat sayısını vermektedir.

**Tablo 5.8**  
**Konuttaki Kat Sayısı**

Konuttaki kat sayısı	Sayı	Yüzde (%)
2	1	1,4
3	2	2,9
4	7	10,0
5	18	25,7
6	9	12,9
7	3	4,3
8	8	11,4
9	11	15,7
10	4	5,7
12	3	4,3
13	3	4,3
19	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Tablo 5.8’e göre, konutların kat sayısı genel olarak, %25,7 oran ile 5 katlı, %15,7 oran ile 9 katlı, %12,9 oran ile 6 katlı, %11,4 oran ile 8 katlı ve %10,0 oran ile 4 katlı olarak belirtilmiştir.

Tabloyu incelediğimizde bölgede yüksek katlı yapıların fazla olmadığını söyleyebiliriz. Konutların oda sayıları Tablo 5.9'da verilmektedir.

**Tablo 5.9**  
**Konuttaki Oda Sayısı**

Konuttaki oda sayısı	Sayı	Yüzde (%)
3	17	24,3
4	39	55,7
5	11	15,7
7	2	2,9
9	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Konutlardaki oda sayısı ortalama 4 olarak hesaplanmıştır. Anket uygulaması sonucunda verilen yanıtlara göre, konutlar %55,7 oran ile 4 katlı, %24,3 oran ile 3 katlı ve %15,7 oran ile 5 katlı olarak tespit edilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki hanelerin oda sayısı ortalamaları 4 olarak hesaplanmıştır. Ülkemizde 4 odalı dairelerin sayısı az olduğu ve büyük daire sınıfına girdiği, bu bölgedeki halkın geniş dairelerde oturduklarını söyleyebiliriz. Konutların alan büyüklüğü Tablo 5.10'da verilmektedir.

**Tablo 5.10**  
**Konutun Bahçesi**

Konutun bahçesi	Sayı	Yüzde (%)
Var	42	60,0
Yok	28	40,0
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Anket sonucunda, konutların %60,0 oran ile bahçelerinin olduğu ve %40,0 oran ile bahçelerinin olmadığı tespit edilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölgede yeşil alana sahip konutların sayısının daha fazla olduğunu görüyoruz. Bu durum bölgede yeşil alanın nispeten bölge halkı tarafından önemsendiğini söyleyebiliriz.

**Tablo 5.11**  
**Konuttaki mevcut sorunlar**

Konuttaki mevcut sorunlar	Sayı	Yüzde (%)
Hiçbir problem yok	45	64,3
Şebeke/musluk suyu sorunu	2	2,9
Evin küçük olması	3	4,3
Evin rutubetli olması	5	7,1
Pencere/doğramaların yalıtımsız oluşu	1	1,4
Çatı ve duvarların problemlili olması	8	11,4
Evin ve binanın yapımında kullanılan malzeme kalitesinin iyi olmaması	2	2,9
Isı yalıtımı olmaması	1	1,4
Ses yalıtımı olmaması	1	1,4
Otopark olmaması	1	1,4
Eski bina olması	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Anketi yanıtlayan kişiler %64,3 oran ile konutta hiçbir problemin olmadığını, %11,4 oran ile çatı ve duvarların problemlili olduğunu ve %7,1 oran ile evin rutubetli olduğunu belirtmişler. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki konutlarda mevcut sorunların yapıların eksikliğinden kaynaklanan problemler olduğunu, genel itibari ile bir problemin olmadığı söylenebilir. Tablo 5.12’de görüşülen kişilerin konuttan memnuniyet düzeylerini göstermektedir.

**Tablo 5.12**  
**Konuttan Memnuniyet Düzeyi**

Memnuniyet düzeyi	Sayı	Yüzde (%)
Evet	64	91,4
Hayır	6	8,6
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Tablo 5.12’ye göre, görüşülen kişiler %91,4 oran ile konuttan memnun olduklarını ve %8,6 oran ile konuttan memnun olmadıklarını belirtmişler. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın büyük bir kısmının konutlarından memnun olduğunu söyleyebiliriz. Tablo 5.13’de anketi yanıtlayan kişilerin konutta yenilenme/yapılanma isteyip istemediklerini açıklamaktadır.

**Tablo 5.13**  
**Konutun Yenilenme/Yapılanma İsteği**

Yenilenme/yapılanma isteği	Sayı	Yüzde (%)
Evet	29	41,4
Hayır	41	58,6
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Tablo 5.13'e göre, anketi yanıtlayan kişiler, %58,6 oran ile konutta yenilenme/yapılanma istemediklerini ve %41,4 oran ile konutta yenilenme/yapılanma istediklerini belirtmişler. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın konutlarını yenileme isteğinin daha az olduğunu görüyoruz. Bu durum yapılan kentsel dönüşüm projelerinden memnuniyetsizliğin bir ifadesidir. Tablo 5.14'de anketi yanıtlayan kişilerin konutta fiziksel değişim isteyip istemediklerini açıklamaktadır.

**Tablo 5.14**  
**İstedikleri Konut Tipi**

İstedikleri konut tipi	Sayı	Yüzde (%)
Çok katlı apartman dairesi	3	4,3
Az katlı apartman dairesi	17	24,3
Müstakil ev	22	31,4
Bahçeli ev	23	32,9
Şu anda oturduğum ev gibi	4	5,7
Yalı	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Tablo 5.14'e göre, görüşülen kişiler %32,9 oran ile "Bahçeli ev", %31,4 oran ile "Müstakil ev", %24,3 oran ile "Az katlı apartman dairesi", %5,7 oran ile "Şu anda oturdukları ev gibi" ve %4,3 oran ile "Çok katlı apartman dairesi" istemektedirler. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın daha çok az katlı ve bahçeli evleri tercih ettiklerini söyleyebiliriz. Tablo 5.15'de görüşülen kişilerin mahallede yaşama sürelerini göstermektedir.

**Tablo 5.15**  
**Mahallede Yaşanan Sorunlar**

Mahallede yaşanan sorunlar	Sayı	Yüzde (%)
Herhangi bir sorun yok	23	27,1
Güvenlik sorunu var/tehlikeli	5	5,9
Ahlaki ve sosyal açıdan sorunlu	1	1,2

Kiralar/masraflar yüksek	7	8,2
Çevre kirliliği var	18	21,2
Belediye hizmetleri yetersiz	3	3,5
Altyapı hizmetleri yetersiz (kanalizasyon, vs.)	1	1,2
Çirkin ve düzensiz bir çevre görüntüsü var	15	17,6
Park ve çocuk bahçesi gibi alanlar yetersiz	3	3,5
Kültürel sanatsal faaliyetler eksik	1	1,2
Konuttan memnun değilim	1	1,2
Ulaşım imkânları yetersiz	2	2,4
Ses kirliliği var (Tren sesi)	1	1,2
Kaldırımlar bozuk	1	1,2
Kentsel dönüşümün getirdiği kaos	1	1,2
Trafik sorunu	1	1,2
Otopark sorunu	1	1,2
<b>Toplam</b>	<b>82</b>	<b>100</b>

Mahallede yaşanan sorunlara ilişkin toplam 82 yanıt verilmiştir. Verilen yanıtlar genel olarak, %27,1 oran ile hiçbir sorunun olmadığı, %17,6 oran ile çirkin ve düzensiz bir çevre görüntüsünün olduğu ve %16,5 oran ile çevre kirliliğinin olduğu yönünde olmuştur. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın çoğunlukla çevre kirliliği ve düzensizliğinden şikayet ettiklerini görüyoruz. Bu durum yapılan kentsel dönüşüm projelerinin plansız ve düzensiz yapılmalarının neticesidir. Tablo 5.16’da görüşülen kişilerin mahalleye yerleşme nedenlerini açıklamaktadır.

**Tablo 5.16**  
**Mahallenin Koşullarını İyileştirmek İçin Yapılmasını İstedikleri Hususlar**

Yapılmasını istedikleri hususlar	Sayı	Yüzde (%)
Herhangi bir beklentimiz yok	7	7,5
Mahallenin çevresi düzenlenmeli/iyileştirilmeli	24	25,8
Sel ve deprem gibi doğal felaketlere dayanıklı hale gelmeli	22	23,7
Sosyal ortam düzelmeli/güvenlik sağlanmalı	4	4,3
Kendi evlerimiz ve tapularımız olmalı	2	2,2
Sosyal alanlar (park, oyun bahçesi vs.) yapılmalı	15	16,1
Alışveriş merkezi yapılmalı	1	1,1
Çok katlı binalar yapılmalı	4	4,3
Site içinde çok katlı binalar yapılmalı	8	8,6
Ada bazlı dönüşüm olmalı	6	6,5
<b>Toplam</b>	<b>93</b>	<b>100</b>

Mahallenin koşullarını iyileştirmek için yapılmasını gerekenler konusunda toplam 93 yanıt

verilmiştir. Anketler sonucunda, %25,8 oran ile Mahallenin çevresinin düzenlenmesi ve iyileştirilmesi, %23,7 oran ile mahallenin sel ve deprem gibi doğal felakete dayanıklı hale gelmesi, %16,1 oran ile mahallede park ve oyun bahçesi gibi sosyal alanların yapılması, %8,6 oran ile site içinde çok katlı binaların yapılması ve %7,5 oran ile herhangi bir beklentinin olmaması tespit edilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki insanların çevre düzensizliğinden dolayı şikayetini ve sosyal alanların artırılması hususundaki düşüncelerin çoğunlukta olduğunu görmekteyiz. Ayrıca eski binaların hala çok fazla olduğunu bu yüzden insanların tedirgin olduklarını söyleyebiliriz. Tablo 5.17’de görüşülen kişilerin konut ve mahalleden olan beklentilerini açıklamaktadır.

**Tablo 5.17**  
**Konut Ve Mahalleden Beklentiler**

Beklentiler	Sayı	Yüzde (%)
Herhangi bir beklentimiz yok	8	6,5
Şehir içi otobüs-minibüs vs. ulaşım duraklarına yakın	6	4,8
Sağlık ocağı ve eczanelere yakın	4	3,2
Kültür sanat, spor merkezlerinin olması	8	6,5
Kreş, temel ilköğretim kurumlarının olması	4	3,2
Otopark alanlarının olması	23	18,5
Geniş yolların yapılması	22	17,7
Parklar, yeşil alanların olması	23	18,5
Mevcut komsularınıza yakın	3	2,4
Semt pazarının olması	2	1,6
Alışveriş Merkezlerine yakın	7	5,6
Mevcut işyerime yakın	4	3,2
Marketlere yakın	5	4,0
Trafik sorununun çözülmesi	4	3,2
Ada bazlı dönüşüm olmalı	1	0,8
<b>Toplam</b>	<b>124</b>	<b>100</b>

Konut ve mahalleden beklentilere ilişkin toplam 124 yanıt verilmiştir. Anket sonucunda, %18,5 oran ile Otopark alanlarının olması, %18,5 oran ile Parklar, yeşil alanların olması, %17,7 oran ile Geniş yolların yapılması gibi beklentiler ağırlıklı olarak tespit edilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki insanların beklentilerinin geniş yollar ve yeşil alanlar olduğunu söyleyebiliriz. Bu durum yapılan kentsel dönüşüm projelerinin bu hususlarda hala yetersiz olduğu göstermektedir.

### **5.1.1. Anket Sonuçlarına Göre Bölgenin Fiziksel Durumunun Değerlendirilmesi**

Kadıköy bölgesi için yaptığımız, yaşadıkları konutun türünü belirten tablomuzda büyük bir çoğunluğun apartman dairesinde yaşamakta olduğunu görmekteyiz. Bir diğer tablomuzda binadaki kat sayısını belirten sorumuza çoğunluğun 5 kat ve altında cevaplar verdiğini görüyoruz. Başka bir tablomuzda ise konutlardaki oda sayısının büyük bir çoğunluğunun 4 oda ve fazlası olduğunu görmekteyiz.

Diğer tablomuzda da bakalım; bu tablomuzda yapılarının bahçe alanının olup olmadığı soruluyor. Bahçe alanı olanların çoğunlukta olduğunu görüyoruz.

Bu tabloları değerlendirdiğimizde bölge halkının büyük bir çoğunluğunun geniş, bahçeli, az katlı apartman dairelerinde oturduklarını söyleyebiliriz. Eğer bir bölgede kentsel dönüşüm projeleri yapılıyor ise bölgede daha önce olan özelliklerin bozulmaması ve daha farklı özelliklerin ekleneceği projelerin tasarlanması gerekir.

Konutlarındaki yaşama süresini belirten tablomuzu incelediğimizde konutların bir kısmının hala yenilenmediği büyük bir kısmının ise yenilendiğini görmekteyiz.

Konutlarındaki mevcut sorunları belirten tablomuza baktığımızda eski yapıları ile ilgili yapıtım sorunları olduğu diğer hususlarda bir sıkıntı olmadığını görüyoruz.

Konutlarındaki memnuniyet düzeyini belirten tablomuzu incelediğimizde büyük bir kısmının memnun olduğunu görüyoruz. Bunun sebebi bölgenin kendine özgün yapısının bulunması ve semtin bölge halkı tarafından sevilmesidir.

Konutlarının yenilenme yapılanma isteğinin daha az olduğunu görüyoruz. Bunun sebebi bölgede yapılan kentsel dönüşüm projelerinin beğenilmemesidir.

Bölge halkının daha çok az katlı apartman dairesi ve müstakil evler istediğini, istedikleri konut tipini belirten tablomuzda görüyoruz.

Mahallede yaşanan sorunlar, mahallenin koşullarını iyileştirmek için yapılmasını istedikleri hususlar, konut ve mahalleden beklentilerin sorulduğu 3 tablomuzda çoğunlukla çevre kirliliği ve çevrenin düzensizliği üzerine yoğun cevaplar verilmiş, ayrıca binaların depreme



dayanıklı hale getirilmesi hususuna değinilmiştir.

Anket neticesine göre bölgenin fiziksel durumunu incelediğimizde Kadıköy ilçesinin, kendine özgün yaşam standartları yüksek olan, geniş bahçeli konutlarda oturduklarını görüyoruz. Bölge halkının bina dayanıksızlığı hususunda endişelendiğini; fakat bunun dışında yanlış projelendirmeden ötürü kentsel yenilemeyi bu şekilde istemeyen, semtlerini çok seven, yeni yapılan kentsel dönüşüm projelerinden dolayı oluşan çevre kirliliği ve düzensiz yapılaşmadan şikayetçi olduklarını görüyoruz.

Bu durumları göz önünde bulundurarak kentsel dönüşüm projeleri tasarlanmalı ve bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm projeleri için özeleştirilme yapılmalıdır.

## 5.2. Sosyo-Ekonomik Boyut

Kadıköy bölgesinin sosyo-ekonomik yapısının belirlemek amaçlı, kentsel dönüşüm projesi kapsamında, uygulamadan etkilenen toplam 70 adet konut anketi yapılmıştır. Uygulanan anket örneği, EK-1 de verilmektedir. Konutlarda yaşayan aileler ile anket uygulama sonucunda, görüşülen kişilerin dağılımı Tablo 5.1’de verilmektedir.

**Tablo 5.1**  
**Yaş dağılımı**

Yaş	Sayı	Yüzde (%)
10-20	2	2,9
21-30	22	31,4
31-40	13	18,6
41-50	10	14,3
51-60	8	11,4
61-70	14	20,0
71 ve üzeri	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Anket sorularını yanıtlayan kişilerin yaş aralığı ağırlıklı olarak, 20 ile 70 yaş arasında ve yaş ortalaması 43,23 olarak hesaplanmıştır. Genel olarak, görüşülen kişiler, %31,4 oran ile “21-30”

yaş aralığı, %18,6 oran ile “31-40” yaş aralığı, %14,3 oran ile “41-50” yaş aralığı, %11,4 oran ile “51-60” yaş aralığı ve %20,0 oran ile “61-70” yaş aralığına ait olmaktadır. Tabloyu incelediğimizde bölgedeki halkın orta yaş ve üzerinde olduğunu söyleyebiliriz. Görüşülen kişilerin eğitim durumları Tablo 5.2’de verilmektedir

**Tablo 5.2**  
**Eğitim Durumu**

Eğitim	Sayı	Yüzde (%)
Okuryazar değil	0	0
İlkokul	4	5,7
Lise	17	24,3
Lisans	36	51,4
Lisansüstü	13	18,6
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Anket sorularının yanıtlayan kişiler ağırlık olarak, %24,3 oran ile “Lise”, %51,4 oran ile “Lisans” ve %18,6 oran ile “Lisansüstü” mezunlarından oluşmaktadır. Tabloyu incelediğimizde bölge halkından en yüksek oranın lisans mezunlarında olduğunu görüyoruz. Bu durumda bölge halkının eğitim durumunun yüksek olduğunu söyleyebiliriz. Görüşülen kişilerin meslek dağılımı Tablo 5.3’de verilmektedir.

**Tablo 5.3**  
**Medeni Durum**

Medeni Durum	Sayı	Yüzde (%)
Bekar	36	51,4
Evli	28	40,0
Boşanmış	5	7,1
Eşi vefat etmiş	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Görüşülen kişilerin medeni durumları, genel olarak, %51,4 oran ile “Bekar”, %40,0 oran ile “Evli” ve %7,1 oran ile “Boşanmış” olarak belirtilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölge halkının çoğunluğunda evlenme oranının bekarlara göre düşük olduğunu söyleyebiliriz.

**Tablo 5.4**  
**Hane Halkı Sayısı**

Hane Halkı Sayısı	Sayı	Yüzde (%)
1	5	7,1
2	13	18,6
3	25	35,7
4	22	31,4
5	4	5,7
8	1	1,4
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Görüşülen ailelerin hane halkı sayısı ortalama 3,17 olarak hesaplanmıştır. Hane halkı sayısı, genel olarak, %35,7 oran ile “3”, %31,4 oran ile “4”, %18,6 oran ile “2”, %7,1 oran ile “1” ve %5,7 oran ile “5” olarak belirtilmektedir. Tabloyu incelediğimizde bölge hane halkı sayısının TÜİK 2018 verileri ile aynı ortamda olduğu ve çok fazla kalabalık bir hane sayısına sahip olmadığını görebiliriz. Anket uygulaması sonucunda, ailenin geçimini sağlayan kişi Tablo 5.5’de açıklandığı gibi belirtilmiştir.

**Tablo 5.5**  
**Hane Halkının Toplam Aylık Geliri**

Toplam aylık gelir	Sayı	Yüzde (%)
2000 TL ve altı	3	4,3
2001 TL-3000 TL	6	8,6
3001 TL ve üzeri	61	87,1
<b>Toplam</b>	<b>70</b>	<b>100</b>

Tablo 5.5’e göre, anketin yanıtlayan kişilerin ailelerinin toplam aylık gelirleri 3.000 TL ve üzeri olarak tespit edilmiştir. Tabloyu incelediğimizde bölge halkı aylık gelirinin 3.000 TL ve üzerinde olduğunu görüyoruz. Bölge için tek bir bireyin çalışmadığı genelde okumuş iyi mesleklere sahip bir kitlenin olduğunu söyleyebiliriz. Görüşülen kişilerin yaşadıkları konutun türü Tablo 5.6’da verilmektedir.

### **5.2.1. Anket Sonuçlarına Göre Bölgenin Sosyal-Ekonomik Durumunun Değerlendirilmesi**

Kadıköy bölgesi halkı için yapılan yaş dağılımı tablomuzu incelediğimizde orta yaş ve üzeri yaş grubu insanların çoğunlukta olduklarını görmekteyiz. Genel itibari ile emekli ve aktif iş hayatında olmayan insanlar bu bölgede çoğunlukta. Bu insanların kentsel dönüşüm projelerinden beklentileri yeşil alanların ve parkların fazla olduğu yüksek yapıların olmadığı, modern rezidans yapılarından ziyade geleneksel az katlı balkonlu yapıların yapılmasıdır. Komşuluk ilişkileri ve semt kültürüne önem veren yaş grubudur. Sadece yaş dağılımı tablosunu incelediğimizde bölgede gerçekleşmesi gereken yapılaşmanın genel çerçevesini oluşturabiliyoruz.

Eğitim durumu hususu, tablomuzu incelediğimizde bize genel ölçüde fikir vermektedir. Bölge halkının çok büyük bir kısmının eğitilmiş olduğunu söyleyebiliriz. Özellikle bölgede eğitimci veya asker sınıfından çok fazla emekli insan yaşamaktadır. Bu durumu göz önünde bulundurduğumuzda bölge halkının anadolu kırsal kesim insanından farklı olduğunu görebiliyoruz. Bu farklılıklar birtakım farklı ihtiyaçları oluşturmaktadır. Bu insanların kentsel dönüşüm projelerinden beklentileri sadece kuru bir yapılaşma değil sosyal ve kültürel alanların; yürüyüş alanları, sinema ve tiyatro faaliyetleri, spor faaliyetleri vb. faaliyetleri gerçekleştirebilecekleri alanların artmasıdır.

Medeni durum ve hane halkı sayısına baktığımızda bölgedeki halkın yapısının daha az çocuklu, eğitim ve kariyerine önem veren bir yapıda olduklarını görüyoruz. Bu insanların kentsel dönüşüm projelerinden beklentileri çocuklarına iyi eğitim verecek; kreşler, okullar, farklı eğitim alanları, sosyal klüpler ve buna benzer alanların yapılmasıdır.

Bölge halkını sosyo-ekonomik açıdan inceleyeceğimiz son tablomuzun konusu hane halkının toplam aylık geliri hususudur. Yukarıda anlattığımız halkın profilini bu tablonun verdiği neticede desteklemekte ve genel çerçeveyi tam anlamıyla oluşturmaktadır. Tabloyu incelediğimizde hane halkı toplam aylık gelirin 3.000 TL ve üzerinde olduğunu görmekteyiz. Çoğunlukta hane halkı sayısının az olduğu ve emekli insanların olduğu düşünüldüğünde daha çok birikimi olan önceliğinin barınma olmadığı bir profil karşımıza çıkıyor. Barınma önceliği bulunmaması durumu

çok önemlidir. Bu durum kentsel dönüşüm projelerine olan beklentileri yükseltmektedir. Bu beklentilere göre projelendirme yapmak bölgenin özgün kalması için çok önemlidir.

Bölgeyi genel anlamda sosyo-ekonomik açıdan değerlendirdiğimizde, orta yaş ve üzeri, eğitilmiş, maddi durumu iyi olan bir halk profili görüyoruz. Bu halk profiline göre kentsel dönüşüm projeleri nasıl olmalı ve bugüne kadar nasıl yapıldı bunu değerlendirelim.

Bölge halkı profiline göre kentsel dönüşüm projeleri nasıl olmalı? Bölgede kentsel dönüşüm projeleri barınma ihtiyacını karşılayacak nitelikte olmamalıdır. Bölgeyi incelediğimizde halkın geniş, fazla odalı, az katlı evlerde, bol yeşil alanın olduğu mahallelerde yaşadığını görmekteyiz. En büyük sıkıntının otopark problemi ve binaların depreme dayanıksızlığı olduğunu söyleyebiliriz. Bu durumda bölgede kentsel dönüşüm projeleri ile yapılması gereken en önemli nokta var olan olumlu durumu koruyarak konutları yenilemek ve otopark problemini çözmek olacaktır. Bununla beraber bölge insanının profiline uygun ölçüde sosyal alanların artırılması ve yolların genişletilmesi hususu ayrıca ada bazlı dönüşümlerle bölgede katma değer oluşturulması gerekmektedir.

Bu hususların gerçekleşmesi için bakanlık ve belediye kurumunun bir miktar imar artışı ile ada bazında az katlı yeşil alanı fazla geniş alanlarda kentsel dönüşüm projeleri tasarımları gerekmektedir.

Bölge halkının son yapılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanununun yürürlüğe girmesi ile başlayan kentsel dönüşüm projeleri hakkında olumsuz görüşleri bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri bugüne kadar nasıl yapıldı? Bölgede sadece barınma ihtiyacı odaklı, yerinde bina yenileme projeleri yapıldığı için; eskiden var olan geniş az katlı dairelerin özellikleri korunamamış, daireler küçülmüş, tekil projeler ile binalar tek tek yenilemiş bunun sonucunda yüksek dar cepheli farklı binalar ortaya çıkmış, yeşil alanlar artmadığı gibi azalmış, yollarda genişleme olmamış, ada bazlı dönüşüm olmadığı için kullanışsız dar otoparklar meydana gelmiştir. Netice olarak dairenin yenilenmesi dışında hiçbir ilave olumlu durum olmamıştır. Bununla beraber çok farklı yatırımcı müteahhit grupların bölgeye gelmesi ile bölgenin sosyal yapısı

değişmiştir. Bölge halkı bu hususlarda yapılan kentsel dönüşüm projelerini eleştirmektedir.

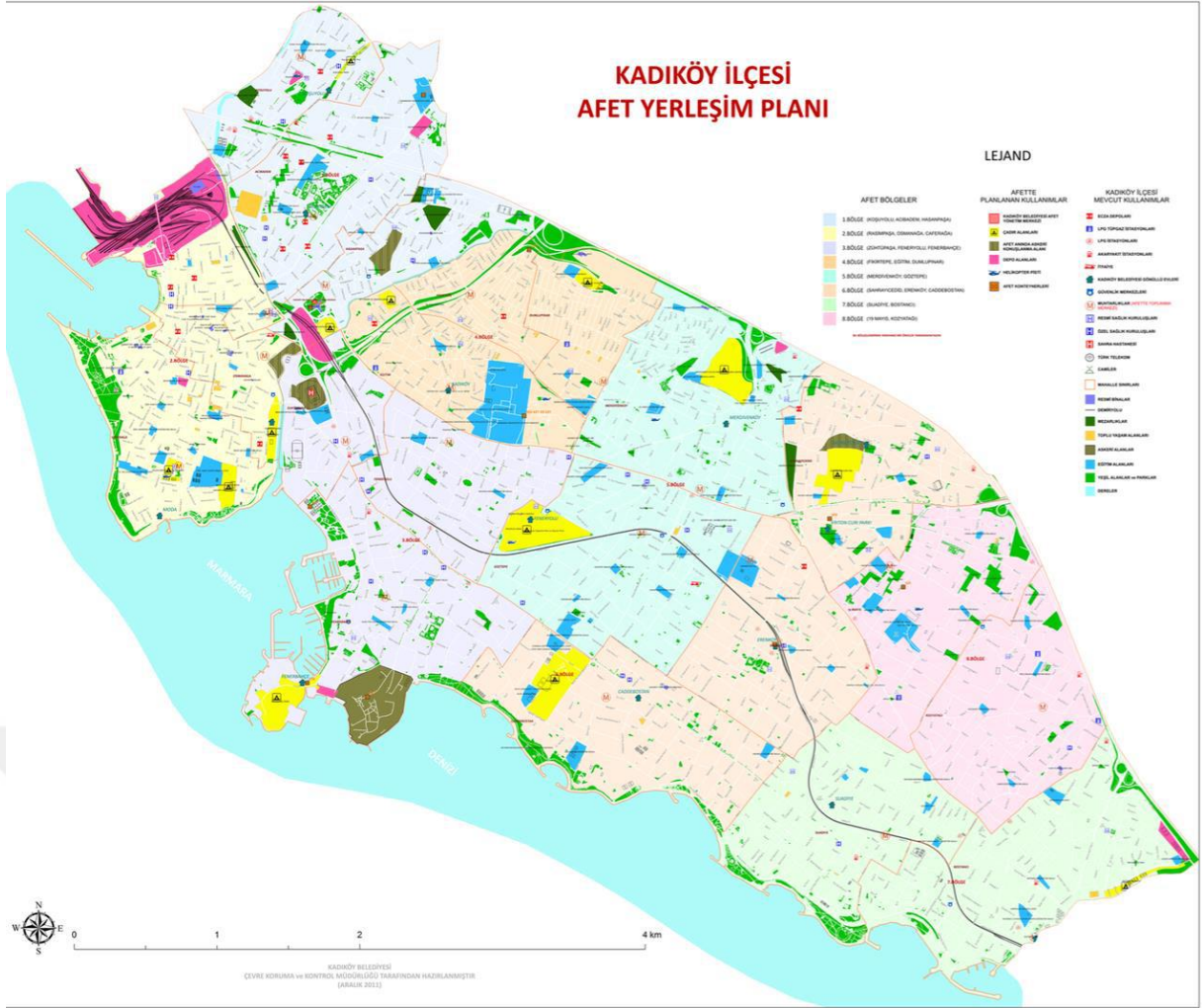
Her bölgenin kendine özgü bir yaşam standardı ve sosyal durumu vardır. Her bölge kendi içinde kendi şartlarında değerlendirilmeli, kendine özgün yapısı bozulmadan sadece fiziksel yönden değil; sosyal, ekonomik, kültürel yönden ele alınmalı ve bu ölçüde yeni projeler geliştirilmelidir.

Sonuç olarak, bölge insanının kendine özgün bir yapısı ve oturlan bölgedeki eski yapıların İstanbul kozmopolitliğinden uzak kendine özgü bir sadeliği bulunmakta idi. Bütüncül bir bakış açısı ile bakılmayarak yapılan bu kentsel dönüşüm projeleri, bölgenin sosyal yapısını değiştirmiş, kendine özgü yapıları görüntü kirliliği olan 4 duvara çevirmiştir.

Bu kentsel dönüşüm projelerinin plansız ve kontrolsüz yapılması ile çevre kirliliği had safhaya ulaşmış, kirli, düzensiz, yolları genişletilmeyen, yeşil alanları azaltılan bir çevre oluşturulmuştur.

### **5.3. Hukuki Boyut**

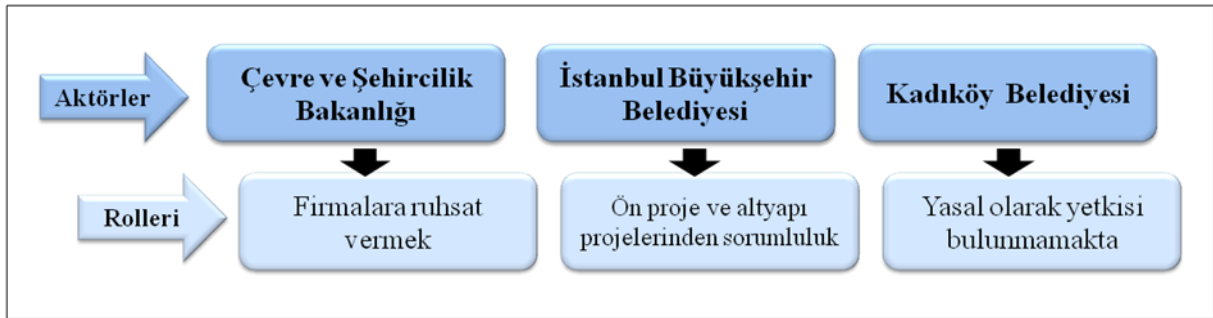
Kadıköy kentsel dönüşüm projesi, “16.5.2012 tarihli ve 6306 sayılı karar” ,“4.8.2012 tarihli ve 28374 sayılı karar”, “644 sayılı Çevre ve şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun”, “775 sayılı Kanun”, “5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi”, “29.6.2001 tarihli ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun” ve yönetmelikler kapsamında gerçekleştirilmektedir. Şekil 5.4, Kadıköy İlçesi Afet Yerleşim Planını göstermektedir.



Şekil 5.4. Kadıköy İlçesi Afet Yerleşim Planını

Kaynak: [www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr), 2019

Ancak, dönüşüm sürecinde merkezi ve yerel yönetimlerin rolü büyük önem taşımaktadır. Şekil 5.5, Kadıköy kentsel dönüşüm projesindeki aktörler ve rollerini açıklamaktadır. Aktörlerin rollerine bakıldığında, dönüşüm sürecinde, Kadıköy belediyesinin herhangi bir yasal yetkisi bulunmamaktadır.



Şekil 5.5. Kadıköy Kentsel Dönüşüm Sürecinde, Merkezi Ve Yerel Yönetimlerin Rollerini

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının firmalara ruhsat vermesi süreci içerisinde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ön proje ve alt yapı projeleri ile ilgilenmekte, mülk sahipleri ile anlaşmanın ardından inşa ve yapım süreci başlamaktadır. Ancak bu süreçte, Kadıköy Belediyesinin herhangi bir yetki ve yaptırım gücü yoktur. Kentsel dönüşüm projelerinde, böyle bir süreç, rant amaçlı ve inşaat firmaların yararı düşünülerek gerçekleşen bir süreçtir.





## 6. SONUÇ

Kentsel dönüşüm uygulamaları, genel olarak çökmüş, yıpranmış, işlevini kaybetmiş, afet riski taşıyan bölgeler ve gecekondular gibi niteliksiz yapılara sahip alanlarda, sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel koşulları iyileştirmek, toplumsal sorunları çözmek, yaşam kalitesini arttırmak ve ekonomik canlılığı sağlamak amaçlı uygulanmaktadır. Sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik kavramları çerçevesinde uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, çalışmanın amacı ve bölgenin sorunları çerçevesinde bütüncül bir yaklaşım ile, farklı yöntemler ve stratejiler kapsamında yapılabilmektedir.

Dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, proje alanlarında yaşayan halkın projenin planlama ve uygulama aşamasında projeye katılımları sağlanması için çalışmalar yapılmıştır. Yerel halk, beklentilerini ve isteklerini belirterek, projenin tasarım ve uygulama aşamasında projelere katılmışlardır.

Ülkemizde uygulanan birçok kentsel dönüşüm projesi, bütüncül ve geniş kapsamlı uygulamalar yerine noktasal ve dar kapsamlı projeleri ortaya çıkarmıştır. Ülkemizde her kent aynı kentsel dönüşüm sorunlarına sahip değildir. Her yörenin kendi sorunları ve bu sorunların çözümünde etkili olabilecek kaynakları mevcuttur. Yöresel kısıt ve kaynakların tespit edilmesi; bunlara bağlı yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi şarttır.

Çalışmamızın 1. kısmında kentsel dönüşüm kavramı ve gelişimi üzerine aktarımda bulduk. Kentsel dönüşümün amacından ve uygulama alanlarından bahsettik. Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinden örnekler vererek neticeleri hususunda değerlendirmelerde bulduk. Çalışmamızın 2.kısımında kentsel dönüşümde uygulanan yöntemleri anlattık. 3.kısımda Türkiye’de kentsel dönüşüm hususunda günümüze kadar yapılan hukuki

düzenlemeleri aktararak çıkan kanunlar üzerine neticeleri ve uygulamaları ile ilgili bilgi vermiş olduk. Çalışmamızın son kısmına kadarki amacı kentsel dönüşüm ile ilgili genel bilgileri vermek, tüm yönleriyle uygulama biçimlerini belirtmek, dünyada ve Türkiye’de ne şekilde uygulandığını ve neticelerini incelemek bu hususları değerlendirmektir.

Çalışmamızın son kısmında belirtmek istediğimiz Kadıköy Bölgesinin kentsel dönüşüm projelerini bu kısma kadar verdiğimiz bilgiler ölçüsünde değerlendirmek, kentsel dönüşüm hususunda bölgenin beklentilerini ölçmek, 2012’den bugüne kadar 6306 sayılı Kanunun çıkması ile yapılan kentsel dönüşüm projelerinin bölge halkı tarafından ne şekilde yorumlandığını görmektir.

İncelediğimiz Kadıköy Bölgesi için Türkiye’de yapılan diğer kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi durum farklı değildir. Kadıköy Bölgesini incelediğimizde kentsel dönüşüm hususunda yapılan hataları diğer projelerde olduğu gibi açıkça görebilmekteyiz. Bölgede bakanlığın ve belediyenin genel prensipleri üzerine hareket edilmiş herhangi bir iş programı, yol haritası, ada bazlı dönüşümle vatandaş yararına sosyal projeler kamu birimleri tarafından detaylıca oluşturulmamakta ve tatbik edilmemektedir. Bu serbestlik neticesinde, düzensiz, sosyal donatısı ve geniş yolları bulunmayan, bina yükseklikleri orantısız, cepheleri uyumsuz, daire planları dar ve kullanışsız binalar ortaya çıkmaktadır. Bu binaların tek avantajının Kadıköy Bölgesinde olması, bunun dışında yaşam alanı olarak insanlara fazla bir şey sunamaması ve bu tipte yapılan dairelerin sayısının çok fazla olması durumu ile bölgedeki arz talep dengesi bozulmaktadır. Bunun dengenin bozulması ile bölgede bir ekonomik sıkıntı da meydana gelmektedir. Genel çerçeveden baktığımızda, bütüncül bir bakış açısı ile bakılmadığında birbirini etkileyen zincir halkalarını görebilmekteyiz. Bu durum kentsel dönüşümün Kadıköy Bölgesi açısından fiziksel ve sosyo-ekonomik boyutundaki tahribatı göstermektedir. Hukuki açıdan baktığımızda kanunlarımızdaki açıklardan, iyi hazırlanmamış mevzuatlardan dolayı kentsel dönüşüm süreci tıkanmakta bu durum da maddi ve manevi açıdan tüm paydaşları etkilemektedir. Bölgede insanların bu kanuni açıklardan ötürü evlerinin yıkılıp yapılamadığını, yarım kalan inşaat projelerinin olduğunu görmekteyiz. Bu durum vatandaşları ciddi ölçüde mağdur duruma düşürmektedir. Hukuki, fiziksel, sosyo-ekonomik

boyutların her birinde oluşan sorunların diğerini etkilediğini görüyoruz. Özenilmemiş, hukuki açıları olan kanunlar, kamu kurumlarının bu projelerin içerisinde yarı kontrollü de olsa bulunmaması, plansız serbest projelendirme bunun neticesinde bölgede gereğinden fazla inşaat yoğunluğu, bölge halkının taleplerini değerlendirmeden yapılan basmakalıp projeler, bunların tamamı Kadıköy Bölgesinde yapılan kentsel dönüşüm projelerinde sınıfta kaldığımızı, Türkiye genelinde yapılan diğer projelerde olduğu gibi bu hususta başarısız olduğumuzu gösteriyor.

Kadıköy Bölgesinde kentsel dönüşüm projelerinin, çok yönlü ve çok paydaşlı bir eylem olarak, kamu, özel sektör ve yerel halkın işbirliğini sağlayarak, geniş kapsamlı bir bakış açısı ile uygulanmadığını görüyoruz. Kentsel dönüşüm projeleri merkezi, yerel yönetimlerin iş birliğinde, kentin ihtiyaçları, bölgenin sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel gereksinimlerini karşılayacak şekilde planlanmalıdır.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm projeleri sadece fiziksel dönüşümü içermemeli, aynı zamanda, bölgenin sosyo-ekonomik yapısı ve yerel halkın isteklerini de dikkate alarak, yapılması gereken bir uygulama biçimidir. Kentsel dönüşüm projeleri, çok yönlü ve çok paydaşlı bir eylem olarak, kamu, özel sektör ve yerel halkın işbirliğini sağlayarak, geniş kapsamlı ve bütüncül bir bakış açısı ile uygulanması gerekmektedir. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm uygulamalarına geçmeden önce, bölgenin sosyal ve ekonomik yapısını incelemek, yerel halkın istek ve beklentilerini ortaya çıkarmak ve bu doğrultuda dönüşüm gerçekleştirmek büyük önem taşımaktadır.

## 7. KAYNAKÇA

- Akalın, M., (2016). “Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlanma”, **Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt: 7, Sayı: 4,.
- Arabulan, S., (2015). “Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne - Karaağaç Örneği”, **Doktora Tezi, Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Edirne.
- Aras, M. Ö., ve Alkan, L., (2007). “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-Kültürel Etkilerinin İrdelenmesi”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2-6 Nisan.
- Ataöv, A. ve Oamay, S., (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöneltil Bir Yaklaşım”. **Middle East Technical University Journal Of The Faculty Of Architecture**, 24 (2).
- Atkinson R. (2004). “Urban Regeneration, Partnerships and Community Participation: Lessons from the UK”, In D. Özdemir, P. Özden, S. Turgut, (Eds.), **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı**, İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Aydınlı, H. İ., ve Kaya, A., (2013). “Yargı Kararları Örnekları İle Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sorun Alanları”, **Afyon Kocatepe Üniversitesi, İİBF Dergisi**, C. XV, S. II.
- Bezicioğlu, B., Çankaya, H. G., Arslan T. M., Kalaycioğlu, Z., Demir, V., (2000). “Altındağ 2000 Kitabı”, **Altındağ Belediyesi Yayını**.
- Bogenç, Ç., (2009). “Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneğinin Kentsel Peyzaj Planlama Açısından Değerlendirilmesi”, **Bartın Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi**, Bartın.
- Boyraz, Z. ve Hoş, B. Y., (2013). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”. **Journal of World of Turks**, 6 (3).
- Chahine, P., (2008). “(Re)Constructing Beirut: Helem and “Local” Homosexualities”. **Master Thesis, Institute of Islamic Studies McGill University**, Montreal,
- Couch, C., Sykes, O. ve Börstinghaus, W., (2011). “Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: The importance of context and path dependency”. **Progress in Planning**, 75(1), 1-52.
- Çakır, H.B. (2018). “ Kentsel Dönüşüm Kapsamında Riskli Yapıların Yıkılması ve Yeniden Değerlendirilmesi Sürecinde Meydana Gelen Uyuşmazlıklar”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, Yüksek Lisans Tezi**, İstanbul.

- Çalış, G., Tan, S., Kuru, M., (2017), “Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması”, **Uluslararası Katımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi** 06 - 07 Ekim 2017, Samsun.
- Çardak F. S. (2011). “Kentsel Dönüşüm Bağlamında Toki Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Ve Aksantaş Toki Örneği”, **Yüksek Lisans Tezi ,Mimarlık Anabilim Dalı, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Adana.
- Çatalbaş, F., (2011). “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal Ve SosyoEkonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği”. **Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Ankara.
- Çeker, A. ve Belge, R., (2015). “İstanbul’da kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleşen bir olgu: Soylulaştırma”, **Türk Coğrafya Dergisi**, 65 (77-86).
- Çelik, K., (2017). “Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama” **GÜFBED/GUSTIJ**, 7 (2): 221-235.
- Daşkiran, F., Ak, S., (2015). “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Cilt: 13, Sayı: 3.
- Daşkiran, F., (2016). “Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği”, **Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Muğla.
- Demirkıran, S., (2008). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği”, **Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü**, Edirne.
- Demirsoy M.S. (2006). “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi”, **Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Donnison, D., (1993). “Trickle Down on Bubble Up?”, **Agenda for the Future, Campell McConnell(der.)**, London Community Development Foundation.
- Erdede, S., Erdede, B., Bektaş, S., (2014). “Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği”, **5. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014)**, İstanbul.
- Eres, Z., (2004). “Yaşanılır Kentler/Yaşanılır İstanbul”. **TMMOB Mimarlar Odası Teknik Kongresi**, İstanbul.
- Ertürk, H., (2007). “Kent Ekonomisi”. **Ekin Kitabevi**, Bursa.
- Esquinas M. F. Pinto H, (2014). “The Role of Universities in Urban Regeneration: Reframing the Analytical Approach”, **European Planning Studies**, 22(7).
- Genç, N. (2003). “Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler : Kamu Yönetimi Perspektifi”, **Ed.Tekel**,

**Ayşe, Çukurçayır M.Akif, Konya, Çizgi Kitabevi.**

- Gibson M. Kocabaş A. (2000). "London: Sustainable Regeneration-Challenge and Response." **1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması Bildirisi. Küreselleşme Sürecin de Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları**, İstanbul.
- GLA, Greater London Authority (2002) **Shaping London's Future**, London.
- Güngör, Z., (2012), "Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları, Dikmen Vadisi Örneği", **Okan Üniversitesi**, İstanbul.
- Görgülü, Z., Dinçer, İ., Enlil, Z., Örnek, E., Kurtarır, E., Altınok, E., (2006). "Mahalle Öçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli/ Küçükbakkalköy Örneği", **BİMTAŞ**, İstanbul.
- Görgülü, Z., (2013). "Planlama mı? Kentsel Dönüşüm mü?", **Özgür İnsan Dergisi**, sayı: 2013/01, İstanbul, ss: 44-46.
- Göz, A.C., (2008). "Kentsel dönüşümün esasları ve İskoçya Whitfield örneği". **Yerel Siyaset**, Vol.31 (10).
- Gür, M., (2014). "Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması Ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği", **Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Bursa.
- Gürler, E., (2002). "A Comparative Study in Urban Regeneration Process: The Case of Istanbul", **YL Tezi. ODTÜ , ŞBP-Kentsel Tasarım**, Ankara.
- Hasol, D., (1998). "Ansiklopedik Mimari Sözlüğü". **YEM Yayınları**, İstanbul.
- İçli, G., (2011). "Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme- Denizli Örneği", **Sosyal Ve Beşeri Bilimler Dergisi**, Cilt 3, No 1.
- İlkme, M., (2009). "Kentsel Dönüşüm Ve Bursa Raporu". **TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi**.
- İnce, E. K., (2006). "Kentsel Dönüşümde Yeni Politika, Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi -Protokol Yolu- Kentsel Dönüşüm Projesi", **Yüksek Lisans Tezi, Fen Bilimleri Enstitüsü**, Gazi Üniversitesi.
- Kara, G., (2007). "Kentsel Dönüşüm Uygulamaları", **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2-6 Nisan.
- Karadağ A. Mirioğlu G. (2014). "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği", **Ege Coğrafya Dergisi**, 20/2 41-57, İzmir.
- Kayalar, A., (2009). "Soylulaştırma Projelerinin Çift Yönlü Simetrik Model Kavramları

- Çerçevesinde Değerlendirilmesi: Sulukule ve Fener-Balat Örnekleri”, **İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Halkla İlişkiler ve Tanıtım Anabilim Dalı**, (Doktora Tezi), İstanbul.
- Kayasü, S., ve Uzun, N., (2009). ”Kentsel Dönüşüm/Kentsel Yenileştirme Kavramlarına Genel Bir Bakış”, **Gecekondu, Dönüşüm, Kent, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Basım İşliğı**, 2009.
- Kayasü, S. ve Yetişkul, E., (2013). “Bir Araştırma Çerçevesi: Soylulaştırma 2.0”, **Planlama**, 23(3):147-152.
- Karayalçın M., (2009). “Kentsel Dönüşüm Projeleri için Kavramlaştırma Önerileri ve Dikmen Vadisi Projesi Deneyimi”, **Konut Sempozyumu, İTÜ Taşkışla**.
- Keleş, R., (2006). “Kentleşme Politikası”. **İmge Kitabevi**. Ankara.
- Kılıç, H., (2014). “Kentsel Dönüşümün Gayrimenkul Piyasasına Etkisi, Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce (Haliç) Kentsel Dönüşüm Örneğı”, **Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi, Bahçeşehir Üniversitesi**, İstanbul.
- Kılıç, T. ve Hardal, S. (2019). “İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projelerinin Genel Bir Eleştirisi”, **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi**, Cilt: 12 Sayı: 62.
- Kıyım, E., (2015). “Sağlıklı Kent Projeleri Diğer Adıyla Kentsel Dönüşüm ve Bursa’da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş Ve Gerçekleştirilecek Projeler”, **Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Yüksek Lisans Tezi Yapı Eğitimi Anabilim Dalı, Isparta.
- Mevzuat Bilgi Sistemi, [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), Erişim: 1 Aralık 2018.
- Özdemir, D., Özden, P., Turgut, S., (2005). “Kentsel Dönüşümde Avrupa Deneyimi: Kuram ve Uygulamaya İlişkin Bir Değerlendirme”, **Ege Mimarlık Dergisi, İzmir**, 2005/1-53, ss: 22-29, Ankara.
- Özden, P. P., (2002). “Yasal Ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması Ve Uygulaması: Türkiye Örneğı”, **Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi**, İstanbul.
- Özden, P.P., (2008). “Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut, Planlama ve Uygulama”. **İmge Kitabevi Yayınları**, İstanbul.
- Özden, P.P., (2016). “Kentsel Yenileme”. **İmge Kitabevi**, İstanbul.
- Özgüç, N., (1992). “Şehirsiz Koruma ve Coğrafya”, **İstanbul Üniversitesi Coğrafya Dergisi**, 3:61-122.
- Özgür, T. ve Özgür, Ö. (2018). “6306 Sayılı Kanun Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mekansal Deneyimi: Ordu İli Örneğı”, **Ordu Üniversitesi Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi**, 8(1), 211-227, Mart.

- Öztaş, N., (2005). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örneklemesi”, **Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi**, İstanbul.
- Polat, S. ve Dostoğlu, N., (2007). “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi**, Cilt 12, Sayı 1.
- Riskli Alan Projesi, <http://rap.eskisehir.bel.tr/> Erişim: 1 Aralık 2018.
- Roberts, P., (2000). “The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration”, Peter Roberts and Hugh Sykes (der.) **Urban Regeneration, London, Thousand Oaks**, New Delhi:Sage Publications.
- Roberts, P., Sykes, H., (2000), “Urban Regeneration”. **London, Thousand Oaks, New Delhi:Sage Publications**.
- Solmaz, E.. (2014). “Kentsel Dönüşümün Finansman Yöntemleri”. Ed.: Melikşah, Y. ve Şahin, C., İstanbul: **İstanbul Üniversitesi S.S.ONAR İdare Hukuku ve İlimleri Araştırma ve Uygulama Merkezi Yayınları**.
- 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**, İstanbul.
- Şehircilik Şurası Komisyon Raporları, (2017), T.C. **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**, Ekim.
- Şen, B., (2005), “Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul’da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde”. **Bağlam Yayınları**, İstanbul.
- Şisman A. Kibaroglu D. (2009). “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 11-15 Mayıs.
- Tekeli, İ., (2010). “Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları”, **Tarih Vakfı Yurt Yayınları**, İstanbul.
- Tekeli, İ., (2004). “Türkiye’nin Kentleşme Deneyiminden Öğrenebileceklerimiz”, **TEPAV Yayınları**, 2014.
- Tekeli, İ., (2016). “Günümüz Türkiye’inde Kentsel Dönüşüm Başlığı Altında Yürütülen Uygulamalar Üzerine Yorumlar”, **İstanbul’da Konut (Binbir Çeşit)**, İTÜ Vakfı Yay., s:29-42, İstanbul.
- Thorns, C.D., (2004). “Kentlerin Dönüşümü”, **Soyak Yayınları**.
- Tüfekçi Y. (2017). “Kentsel Dönüşüm: Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Mevzuatına Yönelik Kurumsal Yapılanma Ve Kapasiteler”,**Yüksek Lisans Tezi, Şehir ve Bölge Planlama**



**Anabilim Dalı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.**

Turok I., (2004). “Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi**, İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

Türkün A. (2014). “Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm”, **İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları**, İstanbul.

Uslu, A., Yetim, L., (2006). “Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: ‘Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi’”, **Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi**, 3(2).

Yıldırım, A. E., (2006). “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”. **Planlama Dergisi**, 2006/1, Sayı: 35, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, ss. 7-24.

Xavier, H. N., (2003). “The case of Rio de Janeiro”. **Urban Slums Reports: The Case of Rio de Janeiro**, Brazil.

İnternet Kaynakları

[www.kadikoy.bel.tr](http://www.kadikoy.bel.tr)

[www.csb.gov.tr](http://www.csb.gov.tr)

[www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

## 8. EKLER

### EK-1: Kadıköy Kentsel Dönüşüm Anketi

#### 1. Görüşülen kişi?

Yaş:	Cinsiyet: <input type="checkbox"/> Kadın <input type="checkbox"/> Erkek
Eğitim durumu: ( ) Okuryazar değil ( ) İlkokul ( ) Lise ( ) Lisans ( ) Lisansüstü	
Meslek:	
Medeni durum: ( ) Bekar ( ) Evli ( ) Boşanmış ( ) Eşi vefat etmiş	
Memleket:	
Hane halkı sayısı:	
Ailenin geçimini sağlayan kişi:	

#### 2. Hane halkının aylık toplam geliri nedir?

1	Hiç geliri yok	5	1501-2000 TL
2	0-500 TL	6	2001-2500 TL
3	501-1000 TL	7	2501-3000 TL
4	1001-1500 TL	8	3001 TL ve üzeri

#### 3. Yaşadığınız konutun türü?

1	Gecekondu
2	Apartman dairesi
3	Tarihi bina
4	Baraka
5	Müstakil ev

4. Kaç senedir bu konutta yaşıyorsunuz? .....

5. Konutunuz kaç katlı? .....

6. Konutunuzdaki oda sayısı nedir? .....

#### 7. Konutunuz bahçesi var mı?

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

#### 8. Konutunuzda aşağıdaki problemlerden hangileri bulunmaktadır?

1	Hiçbir problem yok	8	Banyo, tuvalet ve mutfağın bir arada olması
2	Şebeke/musluk suyu sorunu	9	Evin küçük olması
3	Elektrik tesisatı sorunu	10	Evin rutubetli olması
4	Ev içi tuvaletin olmaması	11	Pencere/doğramaların yalıtımsız oluşu

5	Bağımsız tuvaletin olmaması	12	Çatı ve duvarların problemlili olması
6	Bağımsız banyonun olmaması	13	Evin ve binanın yapımında kullanılan malzeme kalitesinin iyi olmaması
7	Bağımsız mutfağın olmaması	14	Diğer.....

**9. Bu konutta yaşamaktan memnun musunuz?**

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

**10. Konutunuzun yenilenmesi/yapılanmasını ister misiniz?**

1	Evet	2	Hayır
---	------	---	-------

**11. Nasıl bir konutta oturmak isterdiniz?**

1	Çok katlı apartman dairesi
2	Az katlı apartman dairesi
3	Müstakil ev
4	Bahçeli ev
5	Şu anda oturduğum ev gibi
6	Diğer.....

**12. Mahallenizde hangi sorunlar bulunmaktadır?**

1	Güvenlik sorunu var/tehlikeli	8	Park ve çocuk bahçesi gibi alanlar yetersiz
2	Ahlaki ve sosyal açıdan sorunlu	9	Kentsel hizmetlere uzak
3	Kiralar/masraflar yüksek	10	Kültürel santsal faaliyetler eksik
4	Çevre kirliliği var	11	Konuttan memnun değilim
5	Belediye hizmetleri yetersiz	12	Ulaşım imkânları yetersiz
6	Altyapı hizmetleri yetersiz (kanalizasyon, vs.)	13	Çok sorun var, hiçbir şeyinden memnun değilim
7	Çirkin ve düzensiz bir çevre görüntüsü var	14	Diğer.....

**13. Sizde mahallenizin koşullarının iyileştirilmesi için neler yapılmalıdır?**

1	Mahallenin çevresi düzenlenmeli/iyileştirilmeli	6	Alışveriş merkezi yapılmalı
2	Sel ve deprem gibi doğal felaketlere dayanıklı hale gelmeli	7	Çok katlı binalar yapılmalı
3	Sosyal ortam düzelmeli/güvenlik sağlanmalı	8	Site içinde çok katlı binalar yapılmalı
4	Kendi evlerimiz ve tapularımız olmalı	9	Site içinde bahçeli müstakil evler yapılmalı
5	Sosyal alanlar (park, oyun bahçesi vs.) yapılmalı	10	Diğer .....

**14. Evinizin konumuna ve mahalleye ilişkin beklentileriniz nelerdir?**

1	Şehir içi otobüs-minibüs vs. ulaşım duraklarına yakın
2	Sağlık ocağı ve eczanelere yakın
3	Kültür sanat, spor merkezlerinin olması
4	Kreş, temel ilköğretim kurumlarının olması
5	Otopark alanlarının olması

6	Geniş yolların yapılması
7	Parklar, yeşil alanların olması
8	Mevcut komsularınıza yakın
9	Semt pazarının olması
10	Alışveriş Merkezlerine yakın
11	Mevcut işyerime yakın
12	Marketlere yakın
13	Diğer.....

**NOT:** .....

