

T.C.

BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA ELEŞTİREL
BAKIŞ; BURSA ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

ELİF DEMİR

BURSA, 2016

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA
ELEŞTİREL BAKIŞ; BURSA ÖRNEĞİ

Yüksek Lisans Tezi

ELİF DEMİR

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. NİLGÜN CAMKESEN

BURSA, 2016

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ YÜKSEK
LİSANS PROGRAMI

Tezin Adı: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Eleştirel Bakış: Bursa Örneği

Öğrencinin Adı Soyadı: Elif DEMİR

Tez Savunma Tarihi:

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

.....
Doç. Dr. Nafiz ARICA
Enstitü Müdürü

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu onaylarım.

.....
Yrd. Doç. Dr. Aybike ÖNGEL
Program Koordinatörü

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Tez Danışmanı :

Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

Üye

Doç. Dr. Sırma TURGUT

Üye

Yrd. Doç. Dr. Aybike ÖNGEL

.....

.....

.....

ÖNSÖZ

Tez çalışma sürecim boyunca, değerli bilgi ve yardımları için Sayın Yrd. Doc. Dr. Nilgün CAMKESEN'E,

Eğitim hayatımın her aşamasında beni sürekli teşvik eden attığım her adımda maddi ve manevi desteği ile arkamda duran canım aileme,

Yüksek lisansım ve tez çalışma sürecim boyunca fikirleri, eleştirileri ile tezimi geliştirmeme yardımcı olan benden hiçbir zaman desteğini esirgemeyen Murat YÜN'e çok teşekkür ederim.

Elif DEMİR

Bursa, 2016

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARIN ELEŞTİREL BAKIŞ BURSA ÖRNEĞİ

Elif DEMİR

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Nilgün CAMKESEN

Ocak 2016, 75 sayfa

Kentlerin oluşması, kentleşme süreçlerinin hızla ilerlemesiyle birlikte kentsel planlamaya ihtiyaç duyulmuştur. Kentleşme hızına planlama hızının yetişmemesi de kentsel dönüşüm çalışmalarının gerekliliğini otaya çıkarmıştır. Kentsel dönüşüm düzensiz yapılaşmış, alt yapısı yetersiz alanlarda yaşam kalitesini yükseltmeye, toplumsal koşulları iyileştirmeye yönelik yapılan çalışmaların bütünü olarak adlandırılabilir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında asıl amaç fiziksel ve ekonomik kalkınmanın yanı sıra, bölgede yaşayan halkın sosyolojik yapısını ve beklentilerini dikkate alarak yeni yaşam alanları oluşturmaktır.

Bu tezde dünyada ve ülkemizde yaşanan kentleşme süreci, ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında kullanılan yasal dayanaklar, dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile ülkemizde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ele alınmıştır. Ülkemizde son olarak çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında çalışmaları yürütülen Bursa İli Yıldırım İlçesi Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi irdelenmiştir. Bu irdeleme sonrasında dönüşüm projelerinde demokratik ve eşitlikçi kent hakkının sağlanabilmesi, hak sahiplerinin neden sürece dahil edilmesi, proje aşamalarında dikkat edilmesi gerekenler ve yasal dayanaklarda değişiklik yapılmasının gerekliliği ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentsel Dönüşüm, Bursa Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi

ABSTRACT

URBAN TRANSFORMATION CRITICAL APPLICATIONS OVERVIEW

BURSA SAMPLE

Elif DEMİR

Urban Systems and Transport Management

Thesis Advisor: Assoc. Dr. Nilgün CAMKESEN

January 2016, 75 pages

The formation of cities, urban planning were needed with the rapid progress of urbanization. The growing rate of urbanization is also planning to remove pops the need for urban renewal work. Built-up urban renewal irregular, inadequate infrastructure to improve the quality of life in space, can be called for the whole of the work done to improve social conditions. The main purpose of urban renewal work as well as the physical and economic development, taking into account the sociological structure and expectations of the people living in the region to create new living spaces.

In this thesis, the process of urbanization taking place in the world and in our country, in our country the legal basis used within the scope of urban transformation studies, urban renewal projects carried out by urban renewal projects carried out in our country in the world were discussed. No. 6306 issued in our country in recent studies conducted within the scope of Disaster Risk Areas Under the Law on Transformation of Bursa Lightning District Road North Ankara Urban Transformation Project was discussed. This scrutiny to achieve a democratic and egalitarian city, right after the conversion project, the involvement of other stakeholders reasons, be considered in the project phase demonstrated the necessity of amending the legal basis and should be.

Keywords: City, Urban Transformation, Bursa Ankara Road North Urban Renewal Project

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	i
ÖZET.....	iv
ABSTRACT	v
TABLolar	viii
ŞEKİLLER	ix
1. GİRİŞ	1
1.1 AMAÇ.....	2
1.2 KAPSAM.....	2
1.3 ARAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	3
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	4
2.1. KENT ve KENTLEŞME.....	4
2.2. KENTSEL PLANLAMA	6
2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM	9
3. YASAL DAYANAKLAR	11
3.1. 775 SAYILI KANUNU.....	12
3.2. 2981 SAYILI KANUN.....	13
3.3. 5104 SAYILI KANUN.....	13
3.4. 5393 SAYILI KANUN.....	14
3.5. 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME	14
3.6. 6306 SAYILI KANUN.....	15
4. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ VE ÖRNEKLERİ	20
4.1. YÖNTEMLER.....	20
4.2. ÖRNEKLER	25
4.2.1 İNGİLTERE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ	25

4.2.2	BREZİLYA RİO KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	28
5.	TÜRKİYE’DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	31
5.1	SULUKULE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	31
5.2	ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ GÜLTEPE (ÇİNÇİN) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	35
6.	KENTSEL DÖNÜŞÜME ELEŞTİREL BAKIŞ; BURSA ÖRNEĞİ	37
6.1	BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	43
6.2	BURSA YILDIRIM İLÇESİ ANKARA YOLU KUZEYİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	46
6.2.1	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ALANI MEVCUT DURUMU	51
6.2.2	KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR	54
7.	SONUÇ.....	66
	KAYNAKÇA	72

TABLÖLAR

Tablo 3.2: Riskli alanların yıllara göre dağılımı	15
Tablo 3.3: Türkiye geneli riskli alanların illere göre dağılımı	16
Tablo 6.1: Kentsel Dönüşüm Alanı Anket Sonuçları.....	55
Tablo 6.2: Kentsel Dönüşüm Projesi Emsal ve Donatı Hesabı.....	59
Tablo 6.3: M-1 Bölgesi Donatı ve Emsal Hesabı	61



ŞEKİLLER

Şekil 4.1: Birkenhead Parkı.....	21
Şekil 4.2: Central Park	22
Şekil 4.3: Londra Canary Wharf Kentsel Yenileme Öncesi Durumu	26
Şekil 4.4: Canary Wharf Kentsel Yenileme Sonrası Durumu.....	26
Şekil 4.5: Favelas Bairro Gecekonu İyileştirme Alanı.....	29
Şekil 4.6: Favelas Bairro Gecekonu İyileştirme Alanı.....	30
Şekil 4.7: Favelas Bairro Gecekonu İyileştirme Alanı.....	30
Şekil 5.1: Sulukule Hava Fotoğrafı	32
Şekil 5.2: Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durum.....	34
Şekil 5.3: Dönüşüm Sonrası Durum.....	34
Şekil 5.4: Çinçin Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası	36
Şekil 6.1: Bursa İli Konumu	37
Şekil 6.2: 1960 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	39
Şekil 6.3: 1995 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	40
Şekil 6.4: Bursa İli Kentsel Dönüşüm Alanları.....	42
Şekil 6.5: Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Dönüşüm Öncesi Mevcut	44
Şekil 6.6: Doğanbey Kentsel Dönüşümünden Bir Görüntü	45
Şekil 6.7: Yıldırım İlçesinin Konumu.....	46
Şekil 6.8: Yıldırım İlçesi Nazım İmar Planı 1/5000 Ölçekli.....	47
Şekil 6.9: Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Konumu	49
Şekil 6.10: Kentsel Dönüşüm Alanının (Riskli Alanın) Yıldırım İlçesindeki Konumu .	50
Şekil 6.11: İlk Etap Olarak Belirlenen M-1 Bölgesinin Konumu.....	51
Şekil 6.12: Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum-1	52

Şekil 6.13: Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum-2	53
Şekil 6.14: Hazırlanan Değerleme Rapor Örneği	56
Şekil 6.15: Kentsel Dönüşüm Alanı Tematik Değer Haritası	57
Şekil 6.16: Kentsel Dönüşüm Alanı Plan Çalışması	58
Şekil 6.17: Kentsel Tasarım Çalışması	58
Şekil 6.18: M-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Planı	60
Şekil 6.19: M-1 Bölgesi Kentsel Tasarım Projesi	62
Şekil 6.20: Acele Kamulaştırma Yapılan Alanlar	63
Şekil 6.21: Temel Atılan Alanın 3 Boyutlu Görseli	64
Şekil 6.22: 25.04.2014 Tarihinde İnşaatların Durumu	65

1. GİRİŞ

Kent toplumlarının gelişme çağının belli bir zamanın ürünü olup, yoğun nüfuslu, canlılığı olan yaşayan bir organizmadır. Zaman içerisinde kentlerin belli parçaları canlılığını yitirir. Bu alanları tekrar kente kazandırmak, gece gündüz yaşayan, kimlikli kentler oluşturabilmek için kentsel dönüşüm çalışmalarına ihtiyaç duyulmuştur. Böylece dünyanın birçok ülkesinde ve ülkemizdeki çok sayıda alanda kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır. Ülkemizdeki dönüşüm çalışmaları ile dünyadaki çalışmalar kıyaslandığında, dünyada yapılan çalışmaların fiziksel, mekânsal dönüşümün yanı sıra sosyal dönüşümü de ele aldığı, katılımcı süreçlerin izlendiği ve yasal zeminin 1980'lerde tam olarak oturtulduğu görülmüştür. Ülkemize baktığımızda ise kentsel dönüşüm tanımlarında bahsedilen anlayıştan uzak, yasal zeminin günümüzde bile tam olarak oturtulmadığı, hala çok büyük açıkları olan, sosyal yapısı dikkate alınmadan sadece fiziksel ve mekânsal olarak dönüşüm çalışmalarının yapıldığı görülmektedir. Dönüşüm projeleri sonrasında ortaya çıkan çalışmaları da incelediğimizde başarılı olarak nitelendirebileceğimiz çok az sayıda örneğe rastlamak mümkündür.

Kentleşme sürecinin yaşandığı yıllardan günümüze kadar çıkarılan yasaları incelediğimizde, kentsel dönüşüm kavramı ile ilk olarak 2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde¹ karşılaşıyoruz. Daha sonra ülkemizde 2011 yılında yaşanan Van Depreminin ardından afet odaklı kentsel dönüşüm kavramının yer aldığı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun² çıkarılmıştır. Bu yasanın çıkarılması ile mülkiyet hakkı hiçe sayılmış, katılım, pazarlık ve protesto kanalları kapatılmıştır.

¹ 5393 Sayılı Belediye Kanunu R.G.25874 sayı 13Haziran 2005 yayım tarihi md.73

² 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun R.G. 28309 sayı 31 Mayıs yayım tarihi

1.1 AMAÇ

Sanayileşme ile birlikte gelen köyden kente göç ile oluşan hızlı nüfus artışından en çok etkilenen illerden bir tanesi de Bursa'dır. Bursa bugünkü sosyo-ekonomik yapısıyla bir sanayi kentidir. Geleneksel tekstil ve gıda sanayinin yanında 1960'ların sonlarında başlayan otomotiv sanayi Bursa kentinin bugünkü kimliğini etkilemiştir. 1967 ve 1971 yıllarında kurulan fabrikalar Bursa'nın hızlı bir şekilde batıya ve kuzeye doğru gelişmesine sebep olmuştur. Sanayi sektörünün hızlı büyümesi Bursa'da katma değeri artırırken, kentin plansız büyümesinin de önünü açmıştır. Plansız büyüme çarpık yapılaşmayı beraberinde getirerek, verimli topraklara sahip olan Bursa Ovası'nın yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur. Bu yapıların en çok görüldüğü ilçe olan Yıldırım İlçesi'nde 2012 yılında 6306 sayılı yasa kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarına başlanmıştır.

Bu tezin amacı Bursa İli Yıldırım İlçesi Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesini yasal, yönetsel, sosyal ve fiziksel açıdan irdeleyerek, çalışmalar sırasında ne gibi problemlerle karşılaşıldığını ortaya koyarak, bu problemlere çözüm üretmektir.

1.2 KAPSAM

Tez kapsamında 6306 sayılı ile çalışmaları yürütülen Bursa İli Yıldırım İlçesi Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir. Yıldırım İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanının çalışma alanı olarak seçilmesinin ana sebebi 6306 sayılı yasa çıkarıldıktan hemen sonra "riskli alan" ilan edilen ilk projelerden olması ile beraber çalışma alanının büyüklüğüdür.

Tez çalışması beş ana başlıktan oluşmaktadır.

1. Bölüm: Kavramsal çerçeve

2. Bölüm: Ülkemizde imar, planlama ve kentsel dönüşümle ilgili günümüze kadar çıkarılan belli başlı kanunlar ile kentsel dönüşüm çalışmalarında en çok kullanılan yasal dayanakları içeren bölümdür.

3. Bölüm: Dünyada kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında uygulanan yöntemler ile bu yöntemlerle oluşturulan en iyi kentsel dönüşüm projelerini içeren bölümdür.

4. Bölüm: Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerini içeren bölümdür.

5. Bölüm: Bursa ölçeğinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin irdelendiği, Bursa İli Yıldırım İlçesi Kentsel Dönüşüm Projesinin ayrıntılı olarak ele alınarak, projede karşılaşılan sorunlar ile bu sorunlar karşısında yapılması gerekenlerin önerildiği bölümdür.

1.3 ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

Tez çalışması sırasında yerli ve yabancı kaynakların taraması yapılmış, konuyla ilgili geçmiş yıllarda hazırlanan tez çalışmaları taranmıştır. Konuyla ilgili kongreler, sempozyumlara katılım sağlanarak bu ortamlarda elde edilen veriler irdelenmiştir. İnternet ortamından da fotoğraf, harita, makale ve kitaplardan yararlanılarak analiz ve değerlendirme yapılmıştır.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Ülkemizdeki kentleşme süreci ve dönüşüm projelerinin Bursa ilindeki uygulamalar üzerinden anlatıldığı bu çalışmada, temel kavramlar ve anahtar kelimeler tartışılarak “dönüşümün” teorik altyapısı oluşturulmaya çalışılmıştır.

2.1. KENT ve KENTLEŞME

Kentin çeşitli kaynaklara göre tanımlarını incelersek: Türk Dil Kurumuna göre “kent”; “Nüfusun çoğu ticaret, sanayi, hizmet ve yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı³”,

Özkaya (1975,s.63) “Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 100.000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri⁴”,

442 sayılı Köy Kanununun 1. maddesine göre; “nüfusu iki binden aşağı olan yerleşim birimlerine köy, nüfusu iki bin ile yirmi bin arasında olanlara kasaba-ilçe ve yirmi binden çok nüfusu olanlara da (şehir-il)⁵” şeklinde tanımlanmıştır.

Tekeli (2011, s.76) “tarihsel süreç itibariyle neolitik çağa kadar kentlerde tarımsal üretimin hakim olduğunu 12.yy’da ticaretin gelişmesiyle ticaret sınıfının ortaya çıktığını ve ticaretin şehirler arasına yayıldığı, sanayileşme süreci başlamadan önceki kentlerde tarımsal olmayan faaliyetlerde iş bölümü loncalar arasında olmuştur. Usta-çırak ilişkisinin yerini tüccar sınıfının gelişme göstermesiyle beraber işçi işveren ilişkisi almıştır” diyerek kentlerin gelişim süreçlerindeki ekonomik faaliyetleri ortaya koymuştur.

³ [http://www.tdk.gov.tr/Güncel Türkçe Sözlük](http://www.tdk.gov.tr/Güncel_Türkçe_Sözlük)

⁴ OZANKAYA, Ö.; “96Toplumbilim Terimleri Sözlüğü”,1975 s. 63.

⁵ Köy Kanunu (442 s.k)Resmi Gazete, 68 sayı; 7 Nisan 1924.

Geçmişten günümüze toplumların gelişmesine damga vuran iki önemli olay yaşanmıştır. Bunlardan birincisi Fransız İhtilali ikincisi ise Sanayi Devrimidir. Sanayi devrimi sonrasında modern kentler ortaya çıkmıştır. Sanayi kentleri ise Sanayileşme ve tarımda makineleşmenin kentleşme sürecini hızlandırması ile ortaya çıkmıştır. “Sanayi devrimi ile beraber üretim biçimleri de değişmiş, küçük tezgâh ve atölyelerin yerini yeni teknikler almış, üretimdeki değişimle beraber işçi sınıfı ortaya çıkmıştır. Tüm bu gelişmeler sonucunda kente göç edenlerin barınma ihtiyacı karşılanamayınca, kentlerin dışında yeni yerleşim yerleri oluşmuştur (Çan 2013,s.4). Sanayileşme ile birlikte köylerden yoğun göç alan kentlerin nüfusu hızlı bir şekilde artış göstermiştir.

Kalabalık nüfus, yer altı ve yer üstü zenginlikleri ile batılı ülkelerin önemli pazar alanı olan Osmanlı Devleti yüksek gümrük, Avrupa mallarına karşı yerli sermayeyi korumak, sanayiye çağdaş teknoloji ile güçlendirmek vb. önlemler almadığı için Sanayi Devriminden olumsuz etkilenmiştir. Bu sebeple Türkiye sanayileşme ve tarımda makineleşmede birçok dünya ülkesinin gerisinde kalmıştır. Tekeli (2011, s.80) “Bir çevre ülkesi olarak Türkiye’nin, merkez ülkelerin 19. yy.’da yaşadığı demografik geçişi İkinci Dünya savaşından sonra yaşamaya başladığını, bu geçiş döneminin bugün de sürmekte” olduğunu belirtmiştir.

“Türkiye’de kentlerdeki nüfus 1945’lerden itibaren artış göstermeye başlamıştır. Gecekondulaşma, 1950’lerde Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerin sorunu iken günümüzde pek çok ilde karşılaşılan bir sorun halini almıştır. Kentlerde yasal yolla barınma yani konut ihtiyacını karşılayamayanlar, kentleşme olgusunun ortaya çıkardığı “gecekondulaşma” ile yeni mahaller oluşturmuştur. Oluşan yeni mahalleler ekonomik ve kültürel, ayrı bir yapılanmayı göstermektedir” (Çakır 2011,s.23).

Köyden kente göç eden insanlar kentte barınma ihtiyaçlarını karşılayabilecek ekonomik güce sahip değillerdir. Devlette, sosyal konut üreterek konut ihtiyacını karşılayamadığı için, insanlar bu soruna kendi kendilerine çözüm üretmişlerdir. Böylelikle kentin çeperlerinde kamuya ait arazilerde ya da özel mülkiyete konu arazilerde gecekondu ortaya çıkmıştır.

Harvey’e göre (2003, s.132) kent, “kuşkusuz karmaşık bir şeydir. Onunla uğraşırken karşılaştığımız zorlukların bir kısmı onun kendine özgü karmaşıklığına bağlıdır”. Ama sorunlarımız, aynı zamanda, durumu doğru kavramsallaştırmaktaki başarısızlığımıza da

bağlanabilir. Eğer kavramlarımız yeterli değil ise, sorunları ortaya koymayı, bu sorunlara göre çözümler üretmeyi de bekleyemeyiz. Kavramsal sorunların bir demeti, kent sürecinin bazı yönleri üzerine profesyonel ve akademik uzmanlaşmadan kaynaklanır. Kent kuşkusuz, disiplinlerin bugünkü yapısıyla kavramsallaştırılmaz. Buna karşın kente ilişkin olarak, bırakın kavramsallaşmayı, düşünmeyi sağlayacak disiplinler arası yolun oluşmasına dair bir işaret bile görülüyor. Bu konuya dokunan tüm meslek disiplinleri kendi kapalı kavramsal çevrelerinde yaşayıp bireysel yollar izliyorlar. Eğer kenti anlamak istiyorsak aşmamız gereken temel sorun disiplinler arası bireyselliği önlemektir.

2.2. KENTSEL PLANLAMA

Cumhuriyet dönemiyle beraber durağan bir kentleşme süreci yaşayan Türkiye, Ankara'nın başkent olarak belirlenmesiyle beraber, Ankara dışında dikkat çekici kent problemleriyle karşılaşmamıştır. Tek partili hayattan çok partili hayata geçiş, hızlanan göçle beraber artan kentleşme hızı, birçok sorunu beraberinde getirmiştir. 1950'li yıllarda, nüfusun büyük çoğunluğu köylerde yaşarken, kentleşme süreciyle köylerde yaşayan nüfusun hızla azaldığı görülmektedir. Bu dönemde, merkezi ve yerel yönetimler, hızlı kentleşmeye ayak uyduramamış, gerekli altyapı ve kaynak sağlanamamıştır. Yeterli sermaye elde edilememiş, geleceğe dönük planlama yapılamamıştır. Bununla birlikte denetim sistemleri geliştirilememiştir.

İstanbul'da ilk gecekondular alanı 1948'de Zeytinburnu İlçesinde oluşmuştur. Kısa sürede gecekondular İstanbul'un çeperlerinde hakim konut anlayışına dönüşmüştür. Gecekondular ilk ortaya çıktığı zaman, hazine arazileri üzerinde küçük birikimlerle, yoğun emeklerle üretilen konutlar iken, zamanla hisseli araziler üzerinde, hileli hisseli satışlarla elde edilen tapulu araziler üzerinde, işgücü ile üretilen, rant elde edilen, yatırım araçları haline gelmiştir. Haliç çevresiyle sur dışına kurulan sanayi alanlarının çeperinde Zeytinburnu'nda oluşan ilk gecekondular mahallelerinin benzerleri oluşmuştur.

1950'li yıllarda kentin tamamındaki gecekondular sayısı 8000'ler de iken, 1950'lerin sonlarında bu rakam yalnızca Zeytinburnu'nda 26000'lere ulaşmıştır.

Anadolu yakasında da sanayi alanlarının çevresinde gecekondu oluşmaya başlamıştır. İkinci büyük gecekondulu mahallesi ise Taşlıtarla'ya yurt dışından gelen göçmenlerin yerleştirilmesiyle ortaya çıkmıştır. Daha sonra devam eden göç hareketleriyle Taşlıtarla daha da büyümüştür.

Kağıthane çevresinde bulunan sanayi alanlarına yenilerinin eklenmesiyle beraber, Halkalı, Maltepe gibi alanların denetimsiz gelişmesi gecekondulaşması önlenememiştir. Artan nüfusun ihtiyacını karşılayan yeterli konut üretilmediği için plansız kentleşme, gecekondulaşma hızla artmaya devam etmiştir.

1940'lı yıllardan itibaren hızla başlayan kentleşme hareketinin ortaya çıkardığı yasa dışı konut sorununa çeşitli af yasalarıyla çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Ancak bu durum gecekondulu sorununa çözüm olmak yerine aksine sorunu daha da büyütülmüştür. 1940'lı yıllardan 1960'lı yılların ortalarına kadar İstanbul'da gecekonduda yaşayan nüfus yüzde 35 artış göstermiştir.

Yerel yönetimler, gecekondulara karşı yasal yollarla denetim sağlayamayınca, kaba kuvvetle denetim sağlamaya çalışmıştır. Ancak bu durum gecekonduların yaygınlaşmasına engel olamamıştır. Gecekonduların bulunduğu alanlarda ve çeperlerinde gelişen ruhsatlı modern konutlar, yapsatçı apartmanları sistemin anlık olarak geliştirdiği bir çözüm olmuştur. Yapsatçı apartmanlarında yaşayan kesim kentin modern kesimini oluşturmaktadır.

Hızla artan çarpık yapılaşma beraberinde arsa sorununu da getirmiştir. Yapılaşacak boş arsa kalmaması, kentteki arsa fiyatlarının da artmasına neden olmuştur. Bazı girişimciler arsa sahipleriyle, arsaları üzerinde konut yapıp, konutlardan arsa sahibine pay verecek şekilde anlaşarak, yeni bir sistem geliştirmiştir. Bu sistem yeni bir yasal mevzuat ihtiyacını doğurmuştur. Böylelikle kat mülkiyeti gibi yeni bir mülkiyet biçimi ortaya çıkmıştır. Bu arz biçimiyle konut sunumları değişmiş, lüks konut sunumu ile beraber mevcut imar haklarının artırılması yönünde kente baskı yapılmıştır. Bu baskı sonucunda yeşil alanları yetersiz, donatı alanları olmayan, yüksek yoğunluklu konut alanları ortaya çıkmıştır.

Devlet konut sorununu çözemedikçe, gecekondulaşmaya engel olamamış, planlama çalışmaları gecekondulaşma hızına yetişememiştir. İlk başlarda sadece barınma

ihtiyacını karşılamaya yönelik yapılan gecekondular zamanla ticari bir sektör haline gelmiştir.

1956 - 1960 arası İstanbul'daki imar hareketlerini incelersek Menderes hükümetinin dönemde iz bıraktığını görmüş oluruz.

Menderes Hükümeti 1950'li yılların sonlarına doğru İstanbul'da köklü değişiklikler yapmak için harekete geçmiştir. 2. Dünya Savaşından sonra planlama çalışmalarına gereken önem verilmeyince, kentin büyümesini karşılayacak vizyonlu planlama çalışmaları yapılamamıştır. Yeni teknolojik gelişmelerin beraberinde getirdiği motorlu taşıtların kent içinde dolaşımını sağlayacak yolların olmayışı, imar ve kamulaştırma sorunlarını ortaya çıkarmıştır.

Ortaya çıkan imar problemlerini gidermek için çıkarılan yeni bir İmar Kanunu ile tüm kentlerin problemleri aynıymış yaklaşımı değiştirilmiş, tüm kentlerin kendi problemlerine çözüm üretecek planlar yapma hakkı getirilmiştir. Hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği problemlerin yerel planlama anlayışı ile çözülemeyeceği, bölgesel planlama yapılması gerektiği fark edilmiştir.

Mecidiyeköy ve Levent çevresinde gelişen sanayi alanlarının daha geniş alanlara yayılması ile bu alanlar 1954'te hazırlanan sanayi planları ile sanayiye açmıştır. Haliç'te gelişen sanayi alanı İstanbul Sanayi Planı ile bir ölçüde durdurulmuştur. Üçüncü büyük gecekondulu alanı 1950'lerde Kâğıthane çevresinde gelişmiştir. Oluşturulan sanayi planları, sanayiye açılan alanların çevresindeki alanların parsellenecek yeni gecekondulu alanlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur.

Ülkede çok çeşitli sorunlara yol açan, hızla yayılan bu gayrimişru yapılar, yıllar içerisinde değişen iktidarlar tarafından çeşitli yasalarla meşru hale getirilmeye çalışılmıştır. Siyasi kaygılarla gerçekleştirilen bu yasal düzenlemelerden ilki 1948 tarihinde, Ankara'da bulunan gecekonduları iyileştirmek için çıkarılan 5218 sayılı kanundur. Ankara'daki yaklaşık 650 hektarlık (ha.) gecekondulu alanı ıslah edilerek yasallaştırılmıştır. Yasa ile yıkılan gecekondulara yer gösterilmiş, bu yerlerde 1 yıl içinde inşaata başlama hakkı tanınmıştır. Ankara'da yapılan ıslah çalışmalarından sonra, tüm yurttan uygulanmak üzere yeni yasal düzenlemeler yapılmıştır.

2.3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kavramı, İngilizce “Urban transformasion” kavramının karşılığı olarak Türkçeye geçmiştir. Dönüşüm Türk Dil Kurumu Sözlüğüne göre; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp⁶” anlamlarına gelmektedir.

Kentsel Dönüşümün farklı kaynaklarda çok çeşitli tanımlarına rastlamak mümkün. İmar terimlerinden yararlanılarak yapılan tanımlamaları incelersek Üstün (2009, s.3): “*kamu eli yardımıyla yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, daha sağlıklı yaşama koşullarının sağlanması amacıyla, kentleri ve kent örneklerinin tümünü ya da bir bölümünü günün değişen koşullarına, daha iyi çevre verebilecek duruma getirme*⁷” olarak, Ertaş (2011, s.2) “*kentsel gelişmenin toplumsal ekonomik ve mekânsal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma canlandırma, sağlıklılaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılmasıdır.*⁸” şeklinde tanımlamıştır.

Bir başka tanımlama ise *Kentsel dönüşüm, yenileme, canlandırma, koruma ve yeniden geliştirmeyi hedef alan çok yönlü bir süreçtir. Kentsel dönüşüm kavramı özünde, plansız ve kontrolsüz biçimde gelişmiş kentsel alanlarda sosyal ve mekânsal açıdan iyileştirme çalışmalarını temel alan yaşanabilir mekanlar oluşturabilmeyi hedefleyen bir olgudur* şeklindedir (Keleş 2000).

Yurt dışındaki kaynaklara göre kentsel dönüşüm kavramının tanımını incelersek: Linchfield (1992) “*kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma*” olarak,

Thomas (2003) ise “*kentsel dönüşümü kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan her bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem*” olarak tanımlamaktadır (Thomas 2003, aktaran Turok 2004, s.4).

⁶ [http://www.tdk.gov.tr/Güncel Türkçe Sözlük](http://www.tdk.gov.tr/Güncel_Türkçe_Sözlük)

⁷ Üstün, G., Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu 12 Levha 2009 İstanbul, s. 3.

⁸ Ertaş, M., Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra Örnekleri, Selçuk Üniversitesi, Teknik Online Dergisi Cilt 10, Sayı 2011, s.2.

Kamuoyunda Kentsel Dönüşüm Yasası olarak algılanan adını sıkça duyduğumuz 5393 sayılı Yasanın 73. Maddesinde⁹ kentsel dönüşüm kavramı: kentin eskiyen, yıpranan kısımlarının yenilenmesi, yeni ticareti konut, sosyal donatı alanlarının oluşturulması şeklinde tanımlanırken, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun”¹⁰ ise; zemin yapısı ve üzerindeki yapının risk taşıması üzerinde durulmuş, kentsel dönüşüm kavramının tanımı afet riski çerçevesinden yapılmıştır.

Kentsel Dönüşüm, kentin planlarına uymayan, hiçbir fen, teknik usul ve esas gözetmeden yapılmış ruhsatsız, ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların yıkılıp, yerine kent planlarına, fen, usul ve esaslarına uygun olarak yapılan güvenli, sağlıklı, sürdürülebilir ve yaşanabilir yeni yerleşim alanlarının, yeşil alanların ve sosyal donatı alanlarının oluşturulmasıdır. Ülkemizde dönüşüm kavramı özellikle 2000’li yıllardan itibaren özünde içerdiği kavramlardan, temel amacından, bütüncüllükten uzak, parçacı uygulamalar ile yıkıp yerine mimari tasarım, kent estetiğinden yoksun çok katlı yapılar şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Plansız kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan “kentsel dönüşüm” kavramı, yoğun olarak tartışılan bir uygulama haline gelmiştir. Geniş bir kapsama sahip olan bu kavramın bütünsel bakış açısını yitirdiği ve sonucunda kentsel alanlarda çeşitli sorunlara yol açtığı görülmektedir. Bu sorunlardan bazıları, mekânsal, sosyal, ekonomik vb. sorunlar şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bunların yanı sıra kentsel dönüşümün uzun soluklu süreçleri sonucunda kentlerimizin giderek kimliksizleştiği de görülmektedir.

Roberts’e (2000, s.20) göre kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet etmek üzere ortaya çıkmıştır. Bunlar: Kentin fiziksel ve toplumsal problemlerini çözmek, kentin hızla büyümesi ve değişmesi sonucu oluşan yeni fiziksel, ihtiyaçlara yanıt vermek, ekonomik kalkınma planı ortaya koymak ve Kamu özel sektör katılımı, sivil toplum örgütleri ve toplum farklı kesimlerinin katılımının sağlandığı bir kentsel politika oluşturmaktır.

⁹ Belediye Kanunu (5393 s. k). **Resmi Gazete**, 25874; 13Temmuz 2005.

¹⁰ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (6306 s. k). Resmi Gazete, 28309; 31 Mayıs 2012

3. YASAL DAYANAKLAR

Ülkemizde günümüze kadar kentsel dönüşümle ilgili birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemeler tarihsel süreç içerisinde ele alınıp, bu bölümde Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarında en çok kullanılan yasal dayanaklar irdelenecektir.

Cumhuriyetin kuruluşundan bu güne kadar kente olan yaklaşımları 3 farklı döneme ayırarak bu dönemlerde yapılan yasal değişikliklere nelerin yön verdiğini inceleyebiliriz.

Cumhuriyet'in kuruluş dönemi (1923- 1950) : bu dönemde kentleşme yön değiştirse de bir süre daha Osmanlı'nın yasal çerçevesinde hareket edilmektedir. 1848 yılında İstanbul'un yapılaşmasını düzenlemek adına yürürlüğe giren Ebnîye Nizamnamesi 1957 yılında kabul edilen İmar Kanununa kadar yürürlükte kalmıştır.

Osmanlı döneminde batılılaşma süreciyle başlayan, kentleşme ve kent planlama çalışmaları, Cumhuriyetin modernleşme projesi içinde de devam etmiş ve cumhuriyet uzun süre bu mirasın üzerine kentleşme çalışmalarını sürdürmüştür (Özcan 2000).

Sanayileşme ve gecekondulaşma dönemi (1950-1980) : bu dönem tek partili dönemden çok partili döneme geçerek büyük bir değişiklik yaşayan, öncelikle sanayileşerek beraberinde hızlı kentleşmenin yaşandığı dönemdir. Yeni iktisadi gelişmeler ve yapılan Marshall yardımlarıyla İstanbul'un kentleşmesi ve sanayileşmesi birbirine paralel hızla devam ederken, Ankara bunun gerisinde kalmıştır.

Tarımda modernizasyon ile topraktan kopan ve kente doğru yönelen vasıfsız nüfus, halihazırda gelişmemiş olan, kentte üretim yapan sanayi tarafından da istihdam edilememiş ve kentin dışında kalmıştır. Bu nüfus barınma ihtiyacını karşılamak üzere, kent çeperinde gecekonduları üretmiştir. Hızla artan gecekondu karşısında devlet kararsız kalmış, daha sonraki tepkisi gecekonduların yıkılması yönünde göstermiştir. (Keleş, 1984, s.122).

Dünyada yaşanan Keynesyen birikim süreci sonrası oluşan sosyal devlet anlayışı gecekondulara bakışı da değiştirmiş ve 1948 yılında kabul edilen İmar Affı Kanunu ile gecekondu afları süreci başlamıştır.(Kahraman, 2012)

Özelleştirme (1980-2001) : Küreselleşme olarak anılan bu dönem sermayenin farklı sektörlere yönelmesinin yanı sıra yerel yönetim, merkezi yönetim yapılanmasında da değişikliğe uğramıştır. Bu dönemde merkezi yönetimde toplanan yetkiler yerel yönetimlere dağıtılarak yerel yönetimlerin yetkileri genişletilmiştir. Bu yaklaşımla 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Kanunun 9. Maddesinde yer aldığı gibi imar planı yapma ve yaptırma yetkisi Belediyelere verilmiştir.

1983 yılında kabul edilen 2805 sayılı yasa açıkça gecekonduların affını sağlayan bir yasa iken daha tam uygulamaya geçmeden 2981 sayılı İmar Affı kanunu yürürlüğe girmiştir.

1981 yılında 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu kent çeperinde bulunan değeri düşük arazileri arsaya çevirerek, halkın tasarrufunun sağlanması amaçlanmıştır. Bu kanunun devamında 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu¹¹ çıkarılmıştır. Bu kanun sosyal konut üretmekten çok kamu arazilerinin arsalaşmasını sağlamıştır.¹²

Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri kapsamında uygulamalarına en çok rastladığımız yasal dayanaklar görev, sorumlulukları ve dikkat çeken yönleriyle sırasıyla aşağıda incelenmiştir.

3.1. 775 SAYILI KANUNU

775 Sayılı Gecekondular Kanununun 5. Maddesi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığına gecekondular çalışma alanlarında, alan içerisinde bulunan özel mülkiyete konu taşınmazları mülk sahipleri ile anlaşarak satın alma veya kamulaştırma hakkı tanınmıştır.¹³

Bir diğer maddesi olan 31. Maddesinde ise özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde, gecekonduların önleme ve tasfiye etme amacıyla, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığının yetki vermesi halinde belediyeler tarafından sosyal konutlar inşa edebilme yetkisi verilmiştir. Bu yasa ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na çok geniş yetkiler tanınmıştır.

¹¹ Toplu Konut Kanunu (2985 s. k) **Resmi Gazete**, 18344; 17 Mart 1984

¹² KAHRAMAN Dünya Şehircilik Günü, 2012,

¹³ Gecekondular Kanunu (775 s. k). **Resmi Gazete**, 12362; 30 Temmuz 1966

3.2. 2981 SAYILI KANUN

6306 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesi ile birlikte kanunun 23. maddesinde, "24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır." Yer alan hüküm doğrultusunda ilgili kanunun yürürlükten kaldırılmıştır.¹⁴

"Yürürlük" ile ilgili 24. maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde ise: "(1) **Bu Kanunun; a) (...) 23 üncü maddesi yayınlandığı tarihten üç yıl sonra, (...) yürürlüğe girer.**" denilerek 2981 sayılı Yasanın, **31 Mayıs 2012 Perşembe** gününden başlayarak **3 yıl sonra yürürlükten kalkacağı** belirtilmektedir.

Sürenin bitmesine 1.5 ay kala; "16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ile "**üç yıl**" ibaresi "**altı yıl**" olarak değiştirilmiştir." denilerek 2981 sayılı yasanın geçerlik süresi 31 Mayıs 2018'e kadar uzatılmıştır.

3.3. 5104 SAYILI KANUN

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yasası'nın 1. Maddesinde: "Bu kanunun amacı kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir."¹⁵ şeklinde tanımlanmıştır.

Kanunu'nun amacı: "Kuzey Ankara Kent Girişi Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanları, modern bir yerleşim yeri haline getirecek proje için gerekli hukuki düzenlemelerin yapılmasıdır."

¹⁴ İslah Kanunu (2981s.k). **Resmi Gazete**, 18335; 24 Şubat 1984

¹⁵ Kuzey Ankara Girişi Yasası (5104 s. k). **Resmi Gazete**, 25400; 12 Mart 2004

Bu kanun kapsamında hüküm bulunmayan hallerde “3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili hükümlerinin uygulanacağı, yine bu kanun uyarınca yapılacak satışların 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca yapılacağı” şeklinde hükümler yer almaktadır.

5104 sayılı kanunun sağladığı kolaylıklardan yararlanarak Kuzey Ankara Girişinde kalan çarpık yapıların temizlenmesi amaçlanmaktadır.

3.4. 5393 SAYILI KANUN

Belediye Kanunu’nun altıncı kısım birinci bölüm Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlıklı 73. Maddesinde “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 etmek...”¹⁶ şeklinde kentsel dönüşüm alanı ilan edebilme koşulları tanımlanmıştır. Bu kanun ile Belediyelere kentsel dönüşüm projeleri hazırlayıp, uygulayabilme, özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırabilme yetkisi tanınmıştır.

3.5. 644 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAME

644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin ¹⁷2. Maddesinde: Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevleri şunlardır: “Her tür ve ölçekte planlar hazırlayabilme, hazırlanan planların hayata geçirilebilmesi için ilkeler belirleme, kamu mülkiyetindeki alanlarda her türlü yapı yapabilme, planlar hazırlayıp uygulayabilme, yetkili idare tarafından ruhsat verilmemesi halinde ruhsat verebilme...” gibi yetkilere sahip olduğu belirtilmiştir.

Bunların yanı sıra kanun hükmünde kararnamede, hazineye ait arazilerde özel sektör tarafından hazırlatılan ilgili idaresince belirtilen süre içerisinde onaylanmayan projelere ilişkin her tür ve ölçekteki plan ve projeleri onaylama ve ruhsat verme yetkisi tanıdığı da görülmektedir.

¹⁶ Belediye Kanunu (5393 s. k). Resmi Gazete, 25874; 13Temmuz 2005.

¹⁷ Kanun Hükmünde Kararname (644 s. k). **Resmi Gazete**, 27984; 4Temmuz 2011.

644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin ilgili bazı maddeleri ayrıntılı incelendiğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sınırsız yetkiler tanındığını görülmektedir.

3.6. 6306 SAYILI KANUN

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda kanunun amacı : *“afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.”*¹⁸ şeklinde tanımlanmıştır.

Yasanın tanımlarını incelersek diğer yasalardan farklı olarak yeni tanımlar getirildiğini görebiliriz. Bu tanımlar “rezerv alan”, “riskli alan” ve “riskli yapı” gibi tanımlardır.

Tablo 3.1: Riskli alanların yıllara göre dağılımı

6306 sayılı Yasa Uyarınca İlan Edilen Riskli Alanlarla İlgili Bakanlar Kurulu Kararlarının Yıllara Göre Dağılımı (05.10.2015)	
YIL	SAYI
2012	5
2013	102
2014	4
2015	20
TOPLAM	131

Kaynak: Erdal KÖKTÜRK, Kentsel Dönüşüm Eğitim Notları, 2015

¹⁸ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (6306 s. k). Resmi Gazete, 28309; 31 Mayıs 2012.

Tablo 3.2: Türkiye geneli riskli alanların illere göre dağılımı

SN	İl	Bakanlar Kurulu Kararı Sayısı	Riskli Alan Sayısı	SN	İl	Bakanlar Kurulu Kararı Sayısı	Riskli Alan Sayısı
1	İstanbul	32	47	24	Ordu	2	2
2	Ankara	11	17	25	Sakarya	2	3
3	Adana	8	8	26	Tokat	2	2
4	İzmir	7	8	27	Aksaray	1	1
5	Bursa	5	5	28	Amasya	1	1
6	Erzincan	3	5	29	Antalya	1	1
7	Gaziantep	3	3	30	Artvin	1	1
8	Giresun	3	3	31	Aydın	1	1
9	Kocaeli	3	3	32	Bolu	1	1
10	Samsun	3	3	33	Çorum	1	1
11	Trabzon	3	3	34	Denizli	1	1
12	Adıyaman	2	2	35	Diyarbakır	1	1
13	Afyonkarahisar	2	2	36	Edirne	1	1
14	Ağrı	2	2	37	Erzurum	1	2
15	Burdur	2	2	38	Gümüşhane	1	1
16	Çankırı	2	2	39	Karaman	1	1
17	Elazığ	2	2	40	Kayseri	1	1
18	Eskişehir	2	2	41	Mardin	1	2
19	Hatay	2	4	42	Niğde	1	1
20	Kahramanmaraş	2	3	43	Sivas	1	1
21	Konya	2	2	44	Şanlıurfa	1	2
22	Kütahya	2	22	45	Van	1	1
23	Manisa	2	2	46	Yalova	1	1
TOPLAM					46	131	182

Kaynak: Erdal KÖKTÜRK, Kentsel Dönüşüm Eğitim Notları, 2015

6306 sayılı Kanun'un Resmi Gazete de yayınlandığı 2012 yılından itibaren günümüze kadar "riskli alan" ilanları Tablo 2'de görüldüğü gibi her yıl artarak devam etmektedir.

1950'li yıllardan günümüze kadar kentsel dönüşümle ilgili birçok yasal düzenleme yapılmış olmasına rağmen hiçbir yasanın 6306 sayılı yasa kadar üstün özelliklere sahip olmadığı görülmektedir. Riskli ilan edilen alanlarda hak sahiplerinin 3'te 2 çoğunluğu sağlandıktan sonra geri kalan 3'te 1 hak sahipleri söz hakkı edinmeden hisselerinin kamulaştırılması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Zeytincilik Yasası gibi yasaların üstünde sayılması, vergi muafiyetleri, finansal destek, acele kamulaştırma gibi ayrıcalıklar

tanındığı için Ülkemizin birçok ilinde Tablo 3’te de görüldüğü gibi birden fazla bölgede “riskli alan” ilan edilmiştir.

Bu alanların sayısı illerin büyüklüğüne göre değişmekle beraber en çok riskli alan ilanının İstanbul’da gerçekleştiği görülmektedir. Ancak yasa barınma hakkını yok saydığı, mülkiyet hakkını elinden almayı legalleştirdiği, yerel yönetimlerin yetkilerini ortadan kaldırdığı, vatandaşlar arasında ayrımcı uygulamalara sebebiyet verdiği vb. gerekçelerle Anayasa Mahkemesine dava açılmıştır.

Açılan dava sonucunda 6306 sayılı Kanunun birçok maddesi, Anayasa Mahkemesi’nin 27.02.2014 tarihli kararı ile iptal edilmiştir¹⁹. Alınan iptal kararları, dönüşüm sonrası ortaya çıkacak mağduriyetler ve evrensel hukukun uygulanması bakımından son derece önemlidir. Yasanın iptal edilen maddeleri sırasıyla aşağıdaki gibidir.

Madde 3: Kanunun 3. Maddesine göre risk taşıdığı düşünülen binaların tespit çalışması, bina maliklerince yaptırılmazsa, Bakanlık tarafından re’sen yaptırılıp, tespit ücretleri daire sahiplerinin tapularına şerh düşülerek tahsil edilebiliyordu. Ayrıca kanun kapsamında uygulama alanında bulunan tüm kamu mülkiyetinde bulunan taşınmazlar Bakanlar Kurulu kararıyla Bakanlığın tasarrufuna bırakan madde iptal edilmiştir.

3/7. fıkrasında yer alan hükme göre ; “Riskli yapı olmamasına rağmen, proje bütünlüğü açısından kentsel dönüşüm alanına dahil edilmesi gereken diğer binalar”, “proje bütünlüğü” gerekçesiyle kentsel dönüşüm yasası kapsamına alınabilmekteydi²⁰.

Anayasa Mahkemesi, kanunun bu maddelerini mülkiyet hakkına aykırı bulduğu için haklı olarak iptal etmiştir.

Madde 4-5 : Mevcut Yasada, Bakanlığa, Belediyelere ve Toplu Konut İdaresi’ne tanınmış, riskli alanlarda veya rezerv yapı bölgelerinde, kentsel dönüşüm uygulamaları süresince her türlü imar ve yapılaşma süreçlerini durdurma yetkisi bulunmaktaydı.

¹⁹ Anayasa Mahkemesi 27.02.2014 E.2012/87 K. 2014/5 Resmi Gazete, 28928

²⁰ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun (6306 s. k). Resmi Gazete, 28309; 31 Mayıs 2012.

Kanunun 5/5. Maddesinde yer alan, yıkımın Bakanlık veya İdare tarafından yapılması halinde, yıkım masraflarından paydaşların sorumlu tutulması amacıyla, bağımsız bölüm maliklerinin tapu kaydına işlenecek “Masraf İpoteği” yetkisini de iptal etmiştir.

Masraf ipoteği adı altında mülk sahibinin rızası ve bilgisi olmadan taşınmazı üzerine şerh düşülerek yapılan borçlandırma işleminin Anayasaya aykırı olduğu görülmektedir.

Bütün olarak düşünüldüğünde yasanın Anayasa Mahkemesince İptal Kararı verilen en önemli maddesi 6/9. Maddesinde yer alan; “Yürütmeyi Durdurma Kararı verme Yasağının” kaldırılmış olmasıdır.

Yürürlükte olan yasaya göre, ilgili idarenin yasa kapsamında yürüttüğü kentsel dönüşüm çalışmalarında üçte iki çoğunluğun sağlanması halinde yapılabilecek her türlü tasarrufa karşı açılacak davalarda “Yürütmenin Durdurulması” kararı verilmesi engellenmiştir. Yani, İdarece alınan karar hukuksal olarak yanlış bir karar olsa dahi, bu yanlışlığın düzeltilmesi için, yargılama sürecinin sonucunun beklenmesi gerekiyordu.

Anayasa’ya, Mülkiyet Hakkına, Anayasada belirtilen ; “Hak Arama Hürriyetine” açıkça aykırı olan bu madde hükmü Anayasa Mahkemesi tarafından iptal etmiştir.

Yasanın, 6/10. Maddesinde, yapılacak her türlü tebligat, kişinin Mernis sisteminde yer alan adresine gönderilmekle tebliğ edilmiş sayılmaktadır. Yani, kişi sistemde kayıtlı adresinde bulunmasa dahi, tebligat eline ulaşmış sayılacaktır. Kişinin taşınmazının satılacağını posta yoluyla öğrenmesinin hiçbir hukuksal açıklaması bulunmamaktadır.

Söz konusu düzenleme, Anayasaya, mülkiyet hakkında, hak arama özgürlüğüne ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine aykırıdır. Bu sebeple, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir.

Madde 8: 1. Fıkra iptal etmiştir. İptal edilen düzenlemede, kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında yapılacak her türlü mal alım ve yapım işlerinde acele ihale yönteminin uygulanacağına dair hükmü iptal etmiştir.

Söz konusu iptal kararı, kamu kaynaklarının kullanılmasında devletin zarar görmemesi açısından önem arz etmektedir.

Madde 9 : Kentsel Dönüşüm Yasasını diğer yasalardan üstün kılan madde olan, 9. Maddenin büyük bir kısmı iptal edilmiştir. İptal edilen düzenlemede, kentsel dönüşüm

kanunu uyarınca yapılacak işlemlerin ve imar planlarının, İmar Kanunu, Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Orman Kanunu ve Mera Kanunu gibi birçok temel nitelikli yasal düzenlemeden muaf olduğu belirtilmektedir.

Anayasaya aykırı olduğu gerekçesi ile bu madde iptal edilip, yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.



4. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ VE ÖRNEKLERİ

Dünyada 2. Dünya Savaşından büyük hasar alarak çıkan kentlerde tarihi zenginliklerin ortaya çıkarılması, çöküntü alanlarının iyileştirilmesi süreci 1950’li yıllarda hız kazanmıştır. 1970 ve 1980’li yıllarda ise kentsel dönüşüm çalışmaları devam ederek ilkesel bazda özümsemiş ve yasal bir zemine oturtulmuştur. Ülkemiz de ise kentsel dönüşüm çalışmaları hala ilkesel bir yaklaşımı olmamakla beraber tam bir yasal zemine oturtulamamıştır. 6306 sayılı Kanun ile ilgili Anayasa Mahkemesi iptal kararları bunun en canlı örneği olmuştur.

Dünyada 1990’lı yıllarda yaşanan hızlı kentleşme sürecinin önemli sonuçları ortaya çıkmaktadır. Bu kentleşme sürecinde kentlerin ön plana çıkacağı ve ulus-devletin işlevini yitireceği, geleceğin dünyasında kentlerin belirleyici olacağı vurgulanmıştır. Farklı bir ifadeyle kentler, tarihsel süreçten gelen özelliklerini sürdürmenin yanı sıra, küreselleşme sürecinin farklı boyutlarına yön veren temel aktörler konumuna gelmişlerdir (Pustu, 2006 ss.129-151).²¹

4.1. YÖNTEMLER

18. yüzyılın sonlarından günümüze kadar çok çeşitli kentsel dönüşüm politikaları uygulanmıştır.

1840 -1900’lü yıllar;

Bu dönemde kentlerde yaşanan değişimlere karşı uygulanan en önemli müdahale yöntemi, kentsel yenileme şeklinde olmuştur. Sanayi Devrimi ile beraber oluşan sanayi kentlerinde düzensiz yapılaşma, çevre kirliliği, yaşam kalitesi düşük yoğun konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıksız kentlerin oluşmasına neden olmuştur (LeGates ve Stout, 1998; Madanipour, 2000; Oc ve Tiesdell, 1997).

Kentsel yenileme projelerinin ilk uygulamalarında, kamusal alanlar artırılarak sağlıklı, yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bu amaçla kente doğayı getirme yani

²¹ PUSTU Y., 2006. Küreselleşme Sürecinde Kent: Antik Site’den Dünya Kentine. Sayıştay Dergisi. (60), s. 129-151

'Park Hareketi' çalışmaları başlamıştır; bunun sonucunda 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı, ve 1863'te de New York'ta Central Park yapılmıştır (LeGates ve Stout, 1998, s.50). Park Hareketini, bu parklara ulaşımı sağlamak amacıyla, kent merkezlerinde geniş bulvar ve caddelerin açılmasını sağlayan projeler izlemiştir.

Şekil 4.1: Birkenhead Parkı



Kaynak: Erol KÖKTÜRK, TSPB_Kentsel Donusum_Ders 01_Tarihsel Surec ve Kavramlasma

Şekil 4.2: Central Park



Kaynak: Erol KÖKTÜRK TSPB_Kentsel Donusum_Ders 01_Tarihsel Süreç ve Kavramlaşma

Kentsel Yenileme projelerinin ilk örneğini, Paris'te gerçekleştirilen projelerde görebiliriz. Bu projelerde, Paris'in merkezinde büyük değişimler yapılmış; geniş bulvarlar ve caddeler açılmış; ve bu ulaşım arterleri, kent merkezi dışındaki Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi parklara bağlanmıştır (LeGates ve Stout, 1998, s.23).

Bu dönemde gerçekleştirilen yenileme projeleri sayesinde kent merkezi ve çevresindeki yoğunluk azaltılmış, çevre ve trafik sorunları ortadan kaldırılmıştır. Avrupa'daki kentsel yenileme projelerine paralel olarak, Kuzey Amerika'da 'Güzel Kent Hareketi' başlamış; kentlerde geniş bulvar ve caddeler açılmış; belediye ve mahkeme binaları, kütüphane, müze gibi önemli kamusal kullanımlar bu bulvar ve caddelere cephe verecek biçimde yerleştirilerek, kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır (Carr ve diğerleri, 1992, s.90).

1900 – 1945'li yıllar;

19000'lü yıllarda Park Hareketi yerini kentlerdeki yenileme çalışmalarına yol gösteren, 20. yüzyılın ilk yarısında, İngiltere'deki 'Bahçe Kent Hareketi' ve 'Yeni Kentler

Hareketi'ne paralel olarak gelişen 'Modernist Hareket'e bırakmıştır. Ayrıca, bu kentlerde hem kentsel işlevler, hem de yaya ve taşıt trafiği birbirinden ayrılmalıdır (Boddy 1992, s.92). Modernist Hareket'in ortaya çıkışının ardından, Paris başta olmak üzere Avrupa'da birçok kentte yıkımlar yapılmış; yıkılan alanlar, modernist planlama ve tasarım ilkelerine bağlı olarak yeniden geliştirilmiştir.

1945 – 1960'lı yıllar;

Avrupa kentleri İkinci Dünya Savaşı'ndan büyük yıkımlarla çıkmış, bu sebepler kentlerin yeniden inşasına geliştirilecek yöntemler üzerinde durulmuştur. İkinci Dünya Savaşı'ndan çıkan kentlerin yeniden inşa edilme sürecinde de Modernist Hareket etkili olmuştur. 1940'lardan 1950'lere kadar izlenen kentsel politikalar, geçmişten gelen fiziksel sorunları çözümlenerek, yeni kentsel kullanımların eski kullanımların yerine geçmesini böylelikle yeni kentlerin oluşmasını öngörmüştür. Ayrıca, bu dönemde, hazırlanan planlara standartlar getirmek amacıyla planlama ve tasarım ilkelerini içeren rehberler hazırlanmıştır. Hazırlanan planlarla kent merkezlerinin çeperlerinde kalan mahallelerde oluşan çarpık yapıların temizlenmesi hedeflenmiş, bu alanlara yüksek yoğunluklu konutlar yapılmıştır. Geleneksel kent merkezlerinde de büyük yıkımlar yapılmış; yeni kent merkezleri, tamamen ofis ve ticaret işlevleri taşıyan alanlar duruma getirilmişlerdir (Oc ve Tiesdell 1997, s.16).

1960 – 1980'li yıllar;

1960'lar ve 1970'lerde, kentsel iyileştirme projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bir bağlantı olduğu varsayılarak; toplumsal sorunlara duyarlı ve alan-odaklı kentsel iyileştirme projeleri geliştirilmiştir (Couch ve Fraser 2003, ss. 109-124). Bu dönemde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde öncelikle kent merkezleri ile kent merkezlerinin çeperleri ele alınmıştır. Projelerin yönetimi merkezden gerçekleştiği için etki alanları sınırlı olmuştur. Etki alanı geniş olmamasına rağmen bu dönemde, dönüşüm projelerine sadece mekânsal odaklı değil, sosyal boyutta dikkate alınarak bakmak gerektiği kabul görmüştür. Bu nedenle bu dönemde gerçekleştirilen projeler, dönüşümü farklı bir boyuta taşıdığından ayrıca önem kazanmaktadır. Bu gelişmeler doğrultusunda merkezi yönetimlerde politikalarını bu yönde değiştirmek zorunda kalmıştır.

1970'ler özellikle kentsel dönüşüm aktörlerinin çeşitlendiği, kent merkezi ve çevresinde dönüşüm çalışmalarının yapıldığı ve devlet politikalarının daha katılımcı yönde şekillendiği yıllardır.

1980'ler de kentsel yeniden yapılandırma politikası uygulanarak, kentin atıl kalmış alanlarında kentin yeniden canlanması amaçlanmıştır. Bu amaçla İngiltere'de Avrupa da Amerika'da birçok proje uygulanmıştır.

1990'lı yıllarda kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın yöntem, 'kentsel canlandırma' olmuştur. Kentsel mekanda oluşan çok aktörlü ve çok sektörlü işbirlikleri bu dönemin öne çıkan özelliklerinden biridir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde kamu ve özel sektör yanında, gönüllü kuruluşlar, meslek odaların ve toplumdaki değişik kesimler önemli birer aktör haline gelmiştir. Ayrıca bu yıllar yerel yönetimlerin kentsel dönüşümde aktif yer aldığı yıllar olmuştur.

Bu dönemin kentsel politikaları, rekabetçi, işbirlikçi ve girişimci yönetim anlayışıyla hareket eden yerel yönetimlerin oluşumunu desteklemiştir (Stewart, 1994; Hall ve Hubbard, 1996, s.157).

Ekonomik, toplumsal ve çevresel faktörlere dayanılarak oluşturulan sürdürülebilir kent ve bölgeler 2000'li yılların önemli özelliklerinden biridir. Özellikle Avrupa'da, kıt kaynakların etkin ve verimli kullanımını sağlayacak politikaların geliştirilmesi için, kent merkezlerinin yeniden hareket kazanması, kentsel genişlemenin kontrollü bir şekilde sağlanması, çok fonksiyonlu kentsel mekanların ve sürdürülebilir ulaşım tekniklerinin geliştirilmesi, gibi birçok ana politika başlığı, kent planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır (Jeffrey ve Pounder 2000, s.94).

Sonuç olarak, 19. yüzyıldan bugüne kentlerdeki toplumsal, fiziksel, ekonomik ve çevresel bozulmaya çözüm bulmak amacıyla uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ve müdahale biçimlerinde önemli bir çeşitlilik ve zenginlik bulunduğu görülmektedir. (Günay 1994, s.52).

4.2. ÖRNEKLER

1980’li yıllarda İngiltere de uygulanan Kentsel Yeniden Yapılandırma Projelerini incelersek bunların mekana ve sosyolojik yapıya göre farklılıklar gösterdiğini görebiliriz.

4.2.1 İNGİLTERE KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Avrupa bazında planlama sistemlerinin esnekliğine bakıldığında İngiltere sisteminin diğer ülkelerden tamamen farklılaştığı görülmektedir. Kesinlik ve yasal bağlayıcılık olmaksızın taslak planlar ile planlama faaliyetinin yürütüldüğü İngiliz sisteminde, takdire dayalı planlama yöntemi işlemektedir. Takdir yetkisinin planlama çalışmalarını yönlendirmesi diğer ülkelere kıyasla daha esnek bir planlama sistemi sunmakta ve proje bazlı kentsel planlamayı desteklemektedir. İngiliz sisteminin sağladığı bu esneklik planlama iznine karşılık yatırımcıyla pazarlık yapmasını sağlamaktadır.

4.2.1.1 Dockland Projesi

Dockland Projesi, 1980’li yıllarda mülkiyeti kamuya ait olan Londra Limanlar Bölgesi’nde kamu-özel sektör işbirliği ile başlatılan dönüşüm projesidir. Uluslararası yatırımlardan kamu yatırımlarına kadar geniş bir yelpazesi olan proje, yerel ve merkezi yönetimin yanında özel sektöründe işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Ticaret ve konut alanları şeklinde yeniden planlanan alanda amaç, kent merkezinin uluslararası bir ticari merkez haline dönüştürülmesi, projeye ilgili yetkilerin tek elden yönetilmesi, alanın ekonomik ve sosyal açıdan canlandırılmasıdır. Yapılan projenin uygulanması ve sürecin tamamlanmasıyla birlikte Londra’nın en eski liman kenti 20. yüzyılın en önde gelen ticaret merkezlerinden biri haline gelmiştir

Şekil 4.3: Londra Canary Wharf Kentsel Yenileme Öncesi Durumu



Kaynak: http://spitalfieldslife.com/wp-content/uploads/2013/03/river_tonyback_01.jpg

Şekil 4.4: Canary Wharf Kentsel Yenileme Sonrası Durumu



Kaynak: <http://www.spacehijackers.org/image/projectsbehindenmylines>

4.2.1.2 Elephant&Castle Projesi

Sosyal ve ekonomik canlanmayı sağlamak amacıyla yapılan bir diğere proje, Londra kentinde düşük gelirli gruplarının yaşadığı bir bölgede yapılmıştır. Seçilen alan ana ulaşım aksında yer alan, altyapı sorunları olan, hava ve çevre kirliliğinin yoğun olarak yaşandığı bir bölgedir. Alanda fiziki olarak yıpranmış belediye konutlarının bulunması ve alan çevresinde varolan rant baskısı projenin yapılmasında önemli rol oynamıştır. Dockland Projesi gibi burası da yine yerel ve merkezi yönetimin yanında özel sektöründe işbirliğiyle yapılmıştır. Ayrıca bu işbirliğine bölgede yaşayan halkta dahil edilerek süreç daha da güçlendirilmiştir. Böylece proje alanının sosyal ve ekonomik kalkınmasının yanında kent oluşun sosyal ayrışmanın da ortadan kaldırılması amaçlanmıştır.²²

4.2.1.3 Paddington Projesi (İngiltere)

Dockland ve Elephant&Castle Projelerinden farklı olarak geliştirilen Paddington Projesi Londra'nın gelir düzeyi yüksek bölgesinde yer almaktadır. Kent merkezine ve batı sınırına yakın olması, Hethrow Ekspresinin bu bölgeden geçmesiyle birlikte ulaşım ağının oldukça güçlenmesi, bölgedeki gayrimenkul yatırımlarını oldukça artırmıştır. Oluşun bu potansiyeller dikkate alınarak bölgenin iş ve eğitim odaklı yeniden planlanmasını gündeme getirmiş ve bu proje yapılmıştır. Projeye birlikte alan iş ve eğitim odaklı planlanarak, bölgenin ticari bir merkez olarak planlanması ve sürdürülebilir kentsel çevreyi oluşturmak amaçlanmıştır. Projeye mülk sahipleri, girişimciler ve yerel yönetim dahil olmuştur. Bölgenin bütününde bütün dinamikleri kapsayan, her birini sürece dahil ederek sürecin daha sağlıklı işlemesi amaçlanmış, oluşun projede eğitim alanları geliştirmek, kamusal alanlar oluşturmak ve projede yaratılan değerin o bölgede yaşayanlara kazandırılması amaçlanmıştır.

²² KARA, G., 2007, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara

4.2.2 BREZİLYA RİO KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

4.2.2.1 FAVELA-BAIRRO PROJESİ

Favela – Bairro Projesine Brezilya, Rio De Joneria, Copacabana Bölgesinde başlanmıştır. 1994 yılında çalışmalarına başlanan proje 3 aşamadan oluşmaktadır. 1. ve 2. aşamaları 2007 yılında tamamlanan projenin 3. aşama çalışmaları günümüze kadar devam etmektedir.

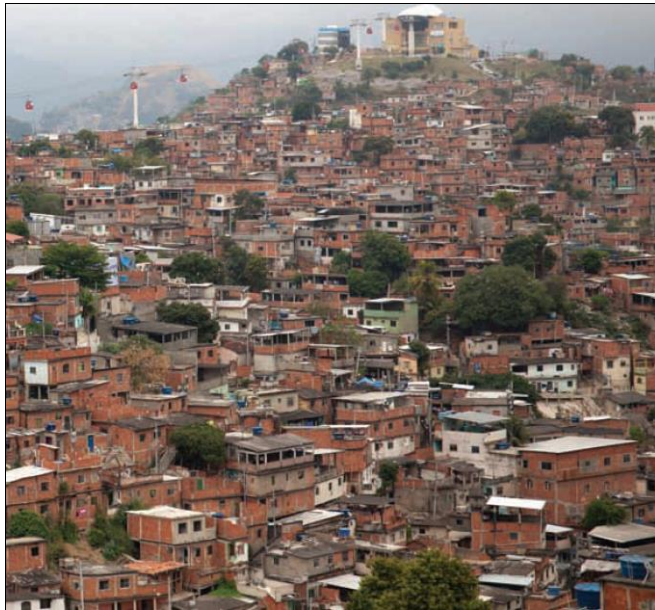
Favela – Bairro Projesi bir gecekondular iyileştirme projesi olup; Belediye, Valilik, Sivil Toplum Kuruluşları (STK) ile özel sektör projenin paydaşlarındandır. Proje alanı olarak bu bölgenin seçilmesinin sebeplerinin başında, Canudos Savaşı'ndan dönen askerlerin belli süreliğine konaklaması için bu bölgelerde plansız ve çarpık yerleşimlere izin verilmesi gelmektedir. 1904 yılında bölgede 100 adet gecekondular bulumaktayken, 1910 yılında bu sayı 1.314'e yükselmiştir. Gecekondular sayısındaki bu artış merkezi yönetimin varolan barınma sorununa yönelik politikalar geliştirememesinden kaynaklanmaktadır. Merkezi yönetimde varolan bu politikasızlık hali gecekonduların hızla yayılmasına sebep olmuş, 1933 yılında varolan gecekondular sayısı 1500'e çıkmıştır. Söz konusu projenin yapım yılına kadarda gecekondular hızla artmıştır. 1994 yılına gelindiğinde sosyal ve ekonomik entegrasyonu sağlamak amacıyla Favela-Bairro Projesi geliştirilmiş ve Amerikan Kalkınma Bankası tarafından 900 milyon dolar ödenek sağlanmıştır.

Finansman açısından incelediğimizde Favela-Bairro, Latin Amerika'da uygulanan en büyük gecekondular iyileştirme projesidir. Favela Bairro Projesi iki etapta oluşmaktadır. 1994-1999 yılları arasında ilk etapta, afet riskinin ve çevresel risklerin azaltılmasını sağlayan özel projelerle, gecekonduda yaşayan insanların yaşam kalitesini arttıran alt yapı hizmetleri iyileştirilmiştir. Altyapı çalışmaları tamamlandıktan sonra bu alanda yaşayan insanların sosyal alanlara ve kamu hizmetlerine erişimi iyileştirirken, yeşil alanlar oluşturularak, peyzaj ve yol genişletme gibi çalışmalarla da bölgede yaşayan insanların yaşam kalitesini arttırılmıştır. İkinci etap olan 2000-2007 yılları arasında ise artık insanların sosyal hayatlarını geliştiren, çeşitli eğlence ve spor aktivitelerini gerçekleştirebildikleri alanlar oluşturulmaya çalışılmıştır. 1994-2000 yılları arasında yerel yönetim, kentleşen gecekondularda kente erişimi artırma yaklaşımını

benimseyerek aynı zamanda sosyal, sağlık ve eğitim programlarını hayata geçirmiştir. İlk etapta yaklaşık 119 gecekondü iyileştirilirken, ikinci etapta, ilk etapta iyileştirilen gecekondü sayısının yaklaşık 6 katı kadar gecekondü sağlıklaştırılması yapılmıştır. Favela-Bairro Projesinde ana hedef, gecekondü bölgesinde yaşayan insanların sadece konut ihtiyaçlarını karşılamak yerine, tüm ihtiyaçlarını birlikte ele alarak bölgenin kente entegrasyonunu sağlamak olmuştur (Mehta 2013, s.46). Tüm bu hedeflere ulaşılmanın yanı sıra proje beklenmeyen sonuçlarda doğurmuştur. Kente entegrasyonunun sağlanması, ulaşım kolaylığı ve benzeri fonksiyonlar sayesinde emlak fiyatlarında artışlar gözlenmiştir.

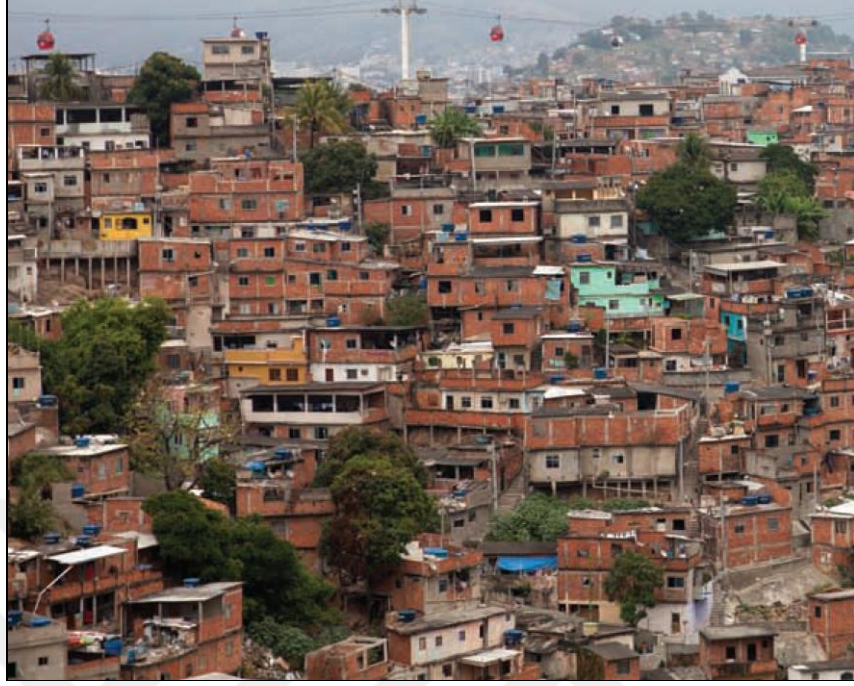
Sonuç olarak Favela Bairro Projesi merkezi ve yerel yönetimin barınma sorununa dair çözümünün olmamasıyla başlayan gecekonduların dönüştürülmesine yönelik bir projeyken, Amerikan Kalkınma Bankası'nın altyapı hizmetlerine verdiği ödenek ile fiziki şartların kısmen iyileştirilmesiyle devam eden, fakat fiziki ve sosyal birleşenler arasındaki yoksulluğa da çözüm üretemeyen bir proje halini almıştır. Projenin dış kaynaklar tarafından finanse edilmesi projenin yerelden Merkezi Yönetime geçişine ve merkezi yönetim tarafından koordine edilmesine de neden olmuştur (Mehta 2013, s.46).

Şekil 4.5: Favelas Bairro Gecekondü İyileştirme Alanı



Kaynak: City Transformations News Paper, 2013

Şekil 4.6: Favelas Bairro Gecekondu İyileştirme Alanı



Kaynak: City Transformations News Paper, 2013

Şekil 4.7: Favelas Bairro Gecekondu İyileştirme Alanı



Kaynak: City Transformations News Paper, 2013

5. TÜRKİYE’DE YAPILAN KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının gerek yöntemsel gerekse yasal olarak çok çeşitli örneklerine rastlamak mümkün. Bu bölümde Madde 5: Yasal Dayanaklar Başlığı altında yer alan yasaların uygulanan örnekleri ile Madde 6.1: Yöntemler Başlığında üzerinde durduğumuz yöntemleri içeren Kentsel Dönüşüm Uygulamaları incelenecektir.

5.1 SULUKULE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Fatih İlçesi sınırlarında kalan Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmalarına 2005 yılında başlanmıştır. Tarihi yarım ada olarak adlandırılan bu alan 1930’lardan günümüze Hristiyanlar, Ortodokslar ve Ermeniler başta olmak üzere birçok farklı kültüre ev sahipliği yapmıştır.

Neslişah Sultan ve Hatice Sultan Mahalleri sınırları içerisinde yapılan dönüşüm çalışması Tablo 1’de belirtilen 5366 sayılı Yasa kapsamında yürütülmektedir.

Fatih Belediye Meclisi’nin, 2005 yılında aldığı karar ile Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerinin 5366 sayılı Kanun kapsamında Yenileme Alanı olarak ilan edilmesi yönünde bir idari işlem yapmıştır.

Tarihi Kentsel Sit Alanı içinde kalan ve Sulukule olarak bilinen Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Bakanlar Kurulu Kararı “Yenileme Alanı” ilan edilmiştir. Neslişah ve Hatice Sultan Mahallelerinin yenileme alanı ilan edilmesinden sonra Toplu Konut İdaresi, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Fatih Belediyesi arasında 13 Temmuz 2006’da Fatih İlçesi’nde Yenileme Alanı olarak ilan edilen alanlarda proje çalışmaları ve uygulama çalışmalarına ilişkin protokol imzalanmıştır.

İmzalanan protokolle Fatih İlçesi sınırları içerisinde çarpık, sağlıksız, yapılaşmaların bulunduğu çöküntü alanlarının 5366 sayılı yasa kapsamında yenileme alanı ilan edilerek, bu alanlarda kentsel standartları yüksek yapılar oluşturularak mülkiyet problemlerinin çözümlenmesi amaçlanmaktadır.

Sulukule; Tarihi yarımada'nın surlarına bitişik konumu nedeniyle de önemi bir kat daha artmıştır. Ancak, içinde bulunan önemli dokunun yıkıntı ve çöküntüler, bakımsızlık ve sosyal çevre nedeniyle incelendiğinde yıkık dökük binalar ve yok olmaya başlamış tarihi eserler topluluğu olarak görülmektedir.

Şekil 5.1: Sulukule Hava Fotoğrafı



Kaynak: <https://earth.google.com/>, 2015

Proje kapsamında Fatih Belediyesi tarafından anket, halihazır, kentsel tasarım çalışmaları yapılmıştır. Yapılan anket ve arazi çalışmaları sonrasında proje alanı içerisinde yer alan hak sahiplerinin büyük bir kısmının eğitim düzeyi, gelir seviyesi düşük olmakla birlikte düzenli bir işi bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca bölge de yaşayan halk birkaç odalı bahçeli tek katlı, derme çatma evlerde birkaç aile birlikte yaşamlarını sürdürdüğü tespit edilmiştir.

Yapılan bu tespitler sonrasında 13 Temmuz 2006 da imzalanan yeni bir protokolle Toplu Konut İdaresi yeni projedeki konutları maliyetine yapmayı kabul etmiştir. Alanda

bulunan yapıların bedellerinin kurulan bir komisyonla belirlenerek, konut- işyeri gibi mülkü olanlara sabit mülk verilmesi kiracı konumunda bulunan vatandaşlara ise Gaziosmanpaşa semtinde bulunan Toplu Konut İdaresi'nin daha önce yaptığı toplu konutlardan peşinatsız 15 yıl taksit ödeyerek verilmesine karar verilmiştir.

Proje alanı içerisinde yaşayan halkın sosyolojik ve ekonomik durumu yapılan anketlerle tespit edilmiş olmasına rağmen, şehrin dışında Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan konutların aylık taksitlerini ödeyecek ekonomik güçlerinin olmadığı bilindiği halde bölgede yaşayan halk tercih yapmak zorunda bırakılmıştır.

Bölgede yaşayan halkın bir kısmı iş imkânından dolayı burada yaşamakta olup, bütün yaşam düzenlerini buradaki çevreye göre kurmuşlardır ve buradan taşınacak olurlarsa işsizlik ve yeni ortama alışamama gibi sorunlarla karşılaşmaktan korkmaktadırlar. Proje nedeniyle mahalledeki düzenlerinin bozulduğunu evlerini satın almak isteyenler, yıkmak isteyenler, taşınmalarını isteyenlerin baskıları sonucunda çok zor durumda kalmışlardır.

İş merkezlerine, ana ulaşım güzergâhlarına yakınlığın yanı sıra surlar ve anıtsal eserler gibi tarihi ve kültürel yapıya sahiplik bölgeye kültür, turizm ve ekonomik bir merkez olma imkânı sunmaktadır. Ekonomik ve iktisadi gelişimi sağlama imkânlarının fazlaca bulunması nedeniyle yapılan projeyle bölgedeki gerçek hak sahiplerinin desantralizasyonu sağlanmaya çalışılmıştır.

Şekil 5.2: Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durum



Kaynak: Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, 2007

Şekil 5.3: Dönüşüm Sonrası Durum



Kaynak: Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi, 2013

5.2 ANKARA İLİ ALTINDAĞ İLÇESİ GÜLTEPE (ÇİNÇİN) MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Gültepe (Çinçin) Mahallesi'nde kentsel dönüşüm uygulaması 2006 yılında gecekonduların yıkımıyla başlamıştır. Dört etapta tamamlanması planlanan projede toplan 1448 adet konut yapılması planlanmaktadır. 1. Etap 2008 yılında 2.Etap 2011 yılında tamamlanıp teslim edilmiştir. Diğer etapların yapım süreçleri devam etmektedir. 1.Etapta toplan 227 adet gecekondulu yıkılıp yerine, 13 katlı bloklardan oluşan toplam 14 adet blok, 784 adet konut yapılmıştır. Yıkım yapılan alanda tapu belgesi, tapu tahsis belgesi olanlar ile vergi ödeyen toplam 212 gecekondulu hane projede hak sahibi yapılmıştır; ancak ödeme koşulları değiştirilmiştir. Proje alanındaki kiracılara ise 1000 TL taşınma bedeli ödenmiştir.

Kentin merkezinde, rantın yüksek olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek yoğunluklu yerleşim tercih edilmiştir.

Yerel düzlemde, yıkılan gecekondulardan gelen ve alana sonradan yerleşen hane halklarının sosyal, kültürel ve ekonomik koşulları araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda alanda yaşayanların sosyal koşulları, eğitim durumları, gelir düzeyleri, hemşerilik ilişkileri ortaya konmuştur.

Belediye ile anlaşmayı kabul eden hak sahiplerinin büyük çoğunluğunun mahallede yaşanan güvenlik sorununun azalacağı düşüncesi ile kabul ettiği, özellikle tapu tahsis belgesi olanların çok yüksek bedellerle borçlandırılarak alandan birçok ailenin gitmesine neden olduğu, alanın şu anki durumuyla özellikle komşuluk ilişkilerinin zayıfladığı görülmektedir.

Dönüşüm alanına fiziksel boyutuyla baktığımız zaman alanın, yaya öncelikli değil araç öncelikli tasarlandığı, yaşlı, engelli, çocuklu ve yürüme zorluğu olan kişiler için yaya ulaşımının göz ardı edildiği, yeşil alan kullanımının işlevsiz olduğu görülmektedir.²³

²³ 2012 Dünya Şehircilik Günü BEKTAŞ, TÜRKÜN, Ankara İli Altındağ İlçesi Gültepe Mahallesi Dönüşüm Öyküleri Başlıklı Bildirisinden Yararlanılmıştır.

Şekil 5.4: Çinçin Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası

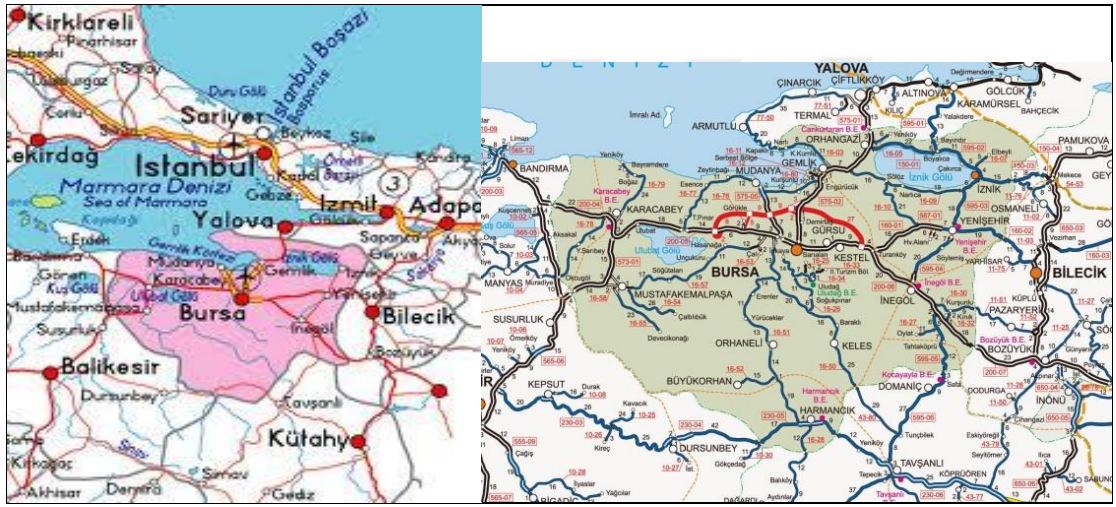


Kaynak: Gültepe Kentsel Dönüşüm Projesi, 2010

6. KENTSEL DÖNÜŞÜME ELEŞTİREL BAKIŞ; BURSA ÖRNEĞİ

Bursa İli doğuda Bilecik, Adapazarı kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir, Kütahya batıda Balıkesir İlleriyle çevrilidir²⁴. 2015 yılı adrese dayalı nüfus kayıt verilerine Bursa il nüfusu 2.787.539'dur (TÜİK, 2015).

Şekil 6.1: Bursa İli Konumu



Kaynak: www.kgm.gov.tr, 2015

Bursa İli hızlı sanayileşme sürecinden en çok etkilenen illerden bir tanesidir. Tarımda makineleşme hızlı sanayileşme ile birlikte yoğun göç almış, yoğun göçle beraber artan nüfusun konut ihtiyacına cevap verememiştir. 1960'lı yıllarda ekonomik sebeplerle gerçekleşen göç 90'lı yıllarda politik ve sosyal sebeplerle gerçekleşmeye devam etmiş, kentin çeperlerinde çarpık yapılaşmalar, gecekondu alanları genişlemiştir.

Bursa Kenti'ni Planlama açısından ele alırsak kentin ilk planları 1957-1959 yılları arasında Luigi Piccinato tarafından yapılmıştır. Bursa bugünkü sosyo-ekonomik yapısıyla bir sanayi kentidir. Geleneksel tekstil ve gıda sanayinin yanında 1960'ların sonlarında başlayan otomotiv sanayi Bursa kentinin bugünkü kimliğini etkilemiştir. 1967 yılında Demirtaş Organize Sanayi bölgesine kurulan Tofaş Fabrikası ve 1971

²⁴ <http://www.bursaworld.com/genel-bilgiler.php> [ziyaret tarihi 20.09.2015].

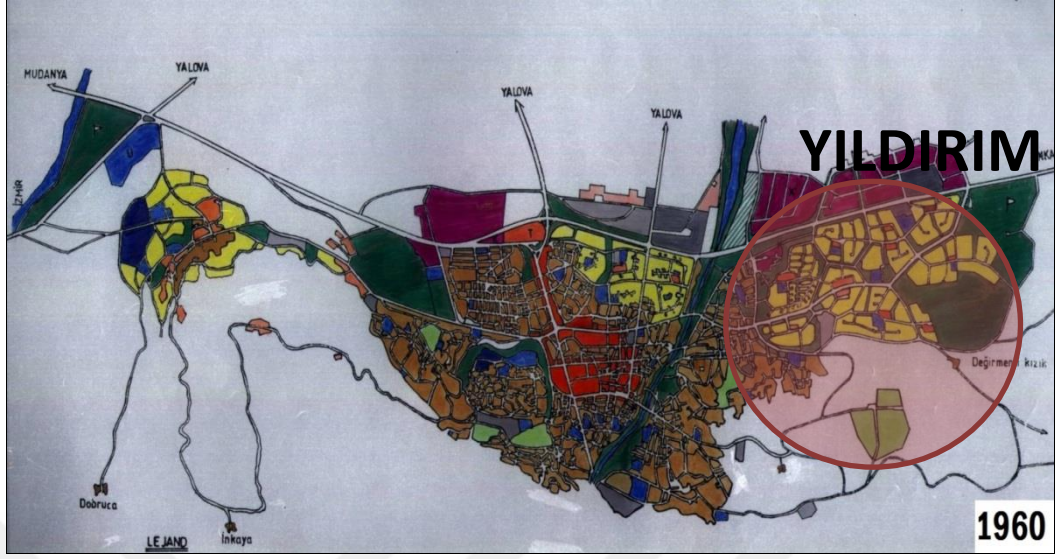
yılında Bursa Ticaret ve Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi'ne kurulan Renault Fabrikası Bursa'nın hızlı bir şekilde batıya ve kuzeye doğru gelişmesine sebep olmuştur. Sanayi sektörünün hızlı büyümesi Bursa'da katma değeri artırırken, kentin plansız büyümesinin de önünü açmıştır. Plansız büyüme, çarpık yapılaşmayı beraberinde getirerek, verimli topraklara sahip olan Bursa Ovası'nın yapılaşmaya açılmasına neden olmuştur.

Verimli tarım arazileri üzerinde 1964 yılında 1,8 milyon m²'lik alanda kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi, daha sonra genişleyerek bugün 3 milyon m²'den daha büyük bir alana yayılmıştır. Söz konusu sanayi yatırımları etrafında yapılaşma baskısını artırmış ve çarpık yapılaşmaların artmasına neden olmuştur.

Bursa'nın 2. ülkenin 9. büyük sanayi bölgesi olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Demirtaş Barajı sulama alanına kurulmuştur. 1. sınıf sulanabilir tarım arazileri üzerine kurulan bu sanayi bölgesi binlerce kişiye iş imkanı sağlamıştır; ancak bu bölgede çalışan nüfusun barınma ihtiyacı karşılanamadığı için insanlar bu ihtiyaçlarını kendi imkanlarıyla çözüme yoluna gitmişlerdir. Bu da beraberinde kaçak yapılaşmayı ve çarpık kentleşmeyi getirmiştir.

Söz konusu sanayi yatırımlarıyla birlikte gelen yapılaşma baskısı yerel yönetimler ve merkezi yönetim tarafından kontrol altına alınamamıştır. Bu durum denetimsiz sanayi alanlarının oluşmasını, hatta bazı sanayi alanlarının daha da büyüyerek Organize Sanayi Bölgelerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Özellikle ovada yer alan belde ve köylerdeki tarımsal araziler üzerine 60'a yakın tarımsal işletme tesisi yapılmış, bu tesislerin yaklaşık yüzde 90'ı da amacı dışında sanayi işletmelerine dönüşmüş vaziyette çalışmaktadır. Böylece toplam alanı yaklaşık 39.000 ha olan verimli ovanın, 20.000 hektarı aşan kısmı kaçak sanayileşme ve kaçak yapılaşma ile yok edilmiştir.

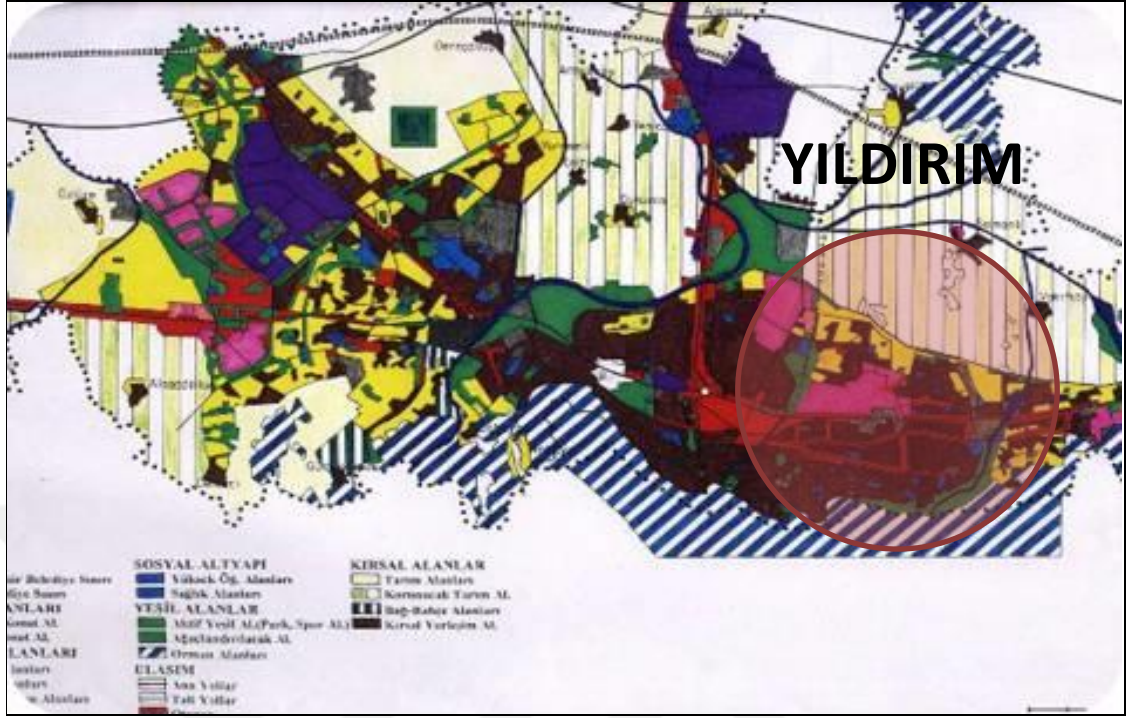
Şekil 6.2: 1960 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediyesi

1960 ve 1995 yılı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarından da görüldüğü üzere; 1960 yılında Ankara-İzmir yoluna cephe parseller dışında, yolun kuzeyinde yerleşim alanı bulunmazken, 1995 yılında kentin kuzey ve kuzeybatısındaki (mor alanlar) sanayi alanları (Tofaş ve Renault Otomotiv Fabrikaları) ova bütününde yapılaşmanın önünü açmıştır. Bu iki büyük yatırımdan sonra otomotiv sektörüyle entegre çalışan birçok sanayi yatırımı da yine bu bölgede gelişmiştir.

Şekil 6.3: 1995 Yılı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Kaynak: Bursa Büyükşehir Belediyesi

Yok edilen tarım alanları yerine oluşan illegal yapılar siyasi ergin oy kaygısı ve seçim sürecinde verilen vaatler sebebiyle yıkılmak yerine, legalleştirilme yoluna gidilmiştir. Bu sebeple planlara uygun yapılar değil, yapılara uygun planlar üretilmiştir.

Tarihi bir geçmişe sahip olan Bursa Kentinde kentin alt merkezlerinde ve çevresinde yapı doygunluğa ulaşmış fiziksel büyümeye bağlı kentsel gelişme artık durma noktasına gelmiştir. 1960'lar da kentlerin oluşumu 1970'li yıllarda politik, ekonomik, sosyal gelişim ve değişimler ile başlayan post-modern hareket sanayi alanlarının kentin dışına çıkarılması kent merkezini potansiyel alanlar olarak ortaya çıkarmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onama aşamasında olan Bursa 2030 yılı 1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Planı, Bursa bütününde ekolojik, ekonomik, kültürel sürdürülebilirlik koşulları perspektifinde geniş kapsamlı araştırmaların sonuçlarını yansıtmaktadır.

Bursa 2030 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının ortaya koyduğu demografik parametreler, iş gücünün sektörel dağılımında, dolayısıyla işlevsel anlamda mekân organizasyonda çok önemli değişmelerin gereğini belgelemektedir. Plan verilerine göre,

2010 yılında 2.650.000 olan il nüfusu 2030 yılında 3.400.000'na, yüzde40'larda olan aktivite oranı yüzde50'lere ulaşmaktadır. Bursa Merkez ise aynı yıllarda 1.900.000'lerden 2.600.000'lere ulaşmaktadır. Körfez Geçişi, İstanbul-İzmir Otoyolu bu hedefleri öne çekebilir (Aynı hedef 2006 onaylı 1/25.000 planlarında 2020 yılı için ifade edilmiştir). Plan verilerine göre 2010 değerleri yüzde12 Tarım, yüzde42 Sanayi, yüzde46 Hizmet olan sektörel dağılım, 2030 yılı için yüzde9 Tarım, yüzde29 Sanayi, yüzde62 Hizmet olarak projekte edilmektedir.

2006 yılı onaylı 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre 2000 yılında sanayi işgücü merkez kesimde yüzde49 dur. Bu durum kontrol dışı sanayi ekseninde gelişen metropollerin genel karakteristiği olup, İstanbul Metropoliten Alanında da 1980'lerde yüzde50 olan sanayi iş gücünün hizmet sektörlerine hızla dönüştüğü bilinmektedir. Bu veriler geleceğin Bursa'sında, tarım ve sanayi iş gücünün durağanlaşacağı, hizmet sektörünün baskın bir şekilde gelişeceğini belgelemektedir.

Bursa 2030 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı da, ileri teknoloji kullanan ihtisaslaşmış sanayi olgusunu hedeflemekte, çok merkezli sistem içinde hizmet sektörüne destek vermektedir.

Hizmet sektöründe yaşanan trendler konumuz olan Arabayatağı Ankara Yolu Kuzeyi Planlama Alanında, hizmet sektörünün desteklenmesi görüşünü kuvvetle ortaya koymaktadır.

Bu sebeple Bursa İli genelinde birçok Kentsel Dönüşüm Çalışmaları yapılmıştır. Bunlardan bir kısmı aşağıdaki Şekil:13'te gösterilmiştir.

Şekil 6.4: Bursa İli Kentsel Dönüşüm Alanları



6.1 BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Bursa İli Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde kalan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Tayakadın, Kiremitçi, Doğanbey ve Kırcaali Mahallelerini kapsamaktadır. Bursa'nın tarihi hanlar bölgesinin kuzeyinde kalan bu alan etrafında önemli ana arterleri barındırmaktadır.

2006 yılında çalışmalarına başlanılan proje alanı toplam 282.000 m²'dir. Alan içerisinde yer alan yapılar az katlı olup, büyük çoğunluğu ekonomik ömrünü tamamlamıştır.

Osmangazi Belediye Meclisince ve Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu onaylanarak bölge ticaret alanı olarak belirlenmiştir. Bölgede yapılaşma koşulları ana caddeye bakan kısımlarda altı kat olarak belirlenirken, diğer kısımlarda emsalli yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Ayrıca bölgede 5 adet dini tesis alanı, 1 adet eğitim tesis alanına yer ayrılmıştır. Söz konusu planlara, Bursa Barosu ve Türkiye Mühendis Mimarlar Odası Birliğine bağlı çeşitli odalar tarafından dava açılmış, dava sonucunda ilgili meclis kararları iptal edilmiştir. Daha sonra devreye Toplu Konut İdaresi Başkanlığı girmiştir. İlgili Belediye ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı arasında protokol imzalanmış, protokol kapsamında Osmangazi Belediyesi sınırları içinde yer alan yaklaşık 282.000 m² yüzölçümlü Kiremitçi, Tayakadın, Doğanbey ve Kırcaali Mahalleleri Kentsel Yenileme Alanı olarak belirlenmiştir. Kentsel Yenileme Projesi Kapsamında hak sahipleriyle anlaşmalar yapılmış ve yıkım çalışmalarına başlanmıştır. 2500 adet konut ve 50 bin metrekareden büyük meydan yapılması için temeller atılmıştır.

Şekil 6.5: Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Dönüşüm Öncesi Mevcut Durum



Kaynak: Osmangazi Belediyesi, 2006

Tüm bu proje çalışmaları sırasında belirlenen hedeflere alınan kararlara uyulmamış, hisseli mülkiyetin çözümünde büyük zorluklarla karşılaşmıştır. Çözüm yöntemi olarak belirlenen TOPLU KONUT İDARESİ'NİN projelere genel yaklaşım şekli olan en küçük hissedarı bile proje de hak sahibi ederek borçlandırması ile devasa konutlar ortaya çıkmıştır. Proje de 2729 adet daire, 73 hizmet binası üretilmiştir. Bunlardan 2305 adetinin hak sahiplerine verilmesi, 33 adet Ticaret Borsasına, Toplu Konut İdaresi'ne 391 adet konut kalacak şekilde proje planlanmıştır. Yapılan hesaplamalar sonucunda hak sahiplerine bankalar aracılığıyla Toplu Konut İdaresi tarafından gönderilen borç bilgileri hak sahiplerinin bu duruma itiraz etmelerine bazı hak sahiplerinin dava açmasına sebep olmuştur. Tam 2012 yılı seçim döneminde gerçekleşen bu duruma dönemin Bursa Milletvekili adayları vatandaşların mağdur olmaması yönünde müdahale etmiş hak sahiplerine 100 milyon liralık sübvansiyon indirimi yapıldığı şeklinde açıklamalar basında yer almıştır.

Sonuç olarak, uygulama da ortaya çıkan projenin onaylanan ve kamuoyuna sunulan planlar ve kentsel tasarımla hiçbir şekilde uygun olmadığı, hisseli mülkiyet yapısı, çok sayıda miraslı parsellerin sahiplerinin projede hak sahibi edilmesi, proje kapsamında hak sahibi olanların borçlandırılması yönteminin izlenmiş olmasının hak sahiplerini mağdur ettiği, projeye hak sahipleri ve birçok sivil toplum örgütleri tarafından dava açıldığı ve bu davalar sonucunda Yürütmeyi Durdurma Kararı olduğu halde bu kararın uygulanmadığı görülmektedir.

Tüm bunların sonucunda ortaya çıkan Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi tarihi bir kimliğe ve kent merkezine sahip olan, Bursa'nın kalbine hançer gibi saplanmıştır. Aşağıdaki Şekilde görülen yapılar tüm kentsel dönüşümle ilgili etkinliklerde en kötü kentsel dönüşüm projesi olarak örnek gösterilmektedir.

Şekil 6.6: Doğanbey Kentsel Dönüşümünden Bir Görüntü



Kaynak: E. Demir, 2015

6.2 BURSA YILDIRIM İLÇESİ ANKARA YOLU KUZEYİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Uludağ'ın eteklerine kurulmuş, Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. İlçenin güneyinde Uludağ, kuzeyinde Bursa Ovası yer almaktadır. İlçenin ortasından Bursa-Ankara yolu geçer. Yüzölçümü 399 km² dir.

İdari olarak 1987 yılında kurulmuş olan Yıldırım İlçe sınırları içerisinde 69 mahalle bulunmaktadır. İlçenin kuruluşuna müteakiben 26 Mart 1989 tarihinde yapılan Mahalli İdareler seçimlerinden sonra Yıldırım Belediye Meclisi fiilen teşekkül etmiş ve Yıldırım Belediyesi adı ile hizmet vermeye başlamıştır. Nüfus bakımından Türkiye'nin birçok ilinden büyüktür. Yıldırım İlçesinin nüfusu 2013 yılı verilerine göre yaklaşık 700 bindir. İlçe çoğunlukla Artvin, Posof, Ardahan ve Kars illerinden yoğun göç almaktadır. Ayrıca yurt dışından Gümülçine, Kırcaali İllerinden de birçok Türk, Yıldırım'a yerleşmiştir.

İlçede ulaşım otobüs ve dolmuşlarla sağlanmaktadır. Ayrıca İlçe sınırları içerisinde geçen Ankara yolu güzergahındaki raylı sistem ile Bursa'nın en doğusundan en batısına ulaşım mümkündür.

Şekil 6.7: Yıldırım İlçesinin Konumu

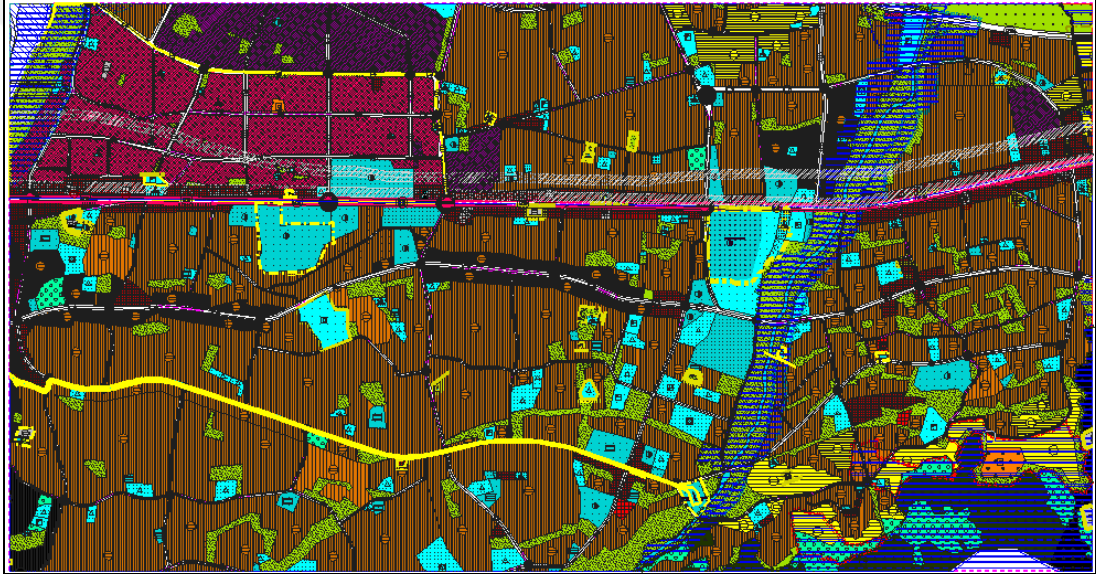


Kaynak: www.kgm.gov.tr, 2015

İlçenin başlıca geçim kaynakları tarım, hayvancılık ve sanayidir. İlçede sanayi oldukça gelişmiştir. Dokuma sanayi, mobilya sanayi, çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

İlçede tarım ve sanayi sektörünün bu kadar iç içe geçmiş olması yapılaşmanın yoğunluğunu da artırmıştır. Aşağıdaki plandan da görüldüğü gibi mevcut konut alanlarındaki yoğunluk 500 kişi/ha'dır. Büyüyen sanayi alanları hem mevcut yoğunlukları artırmış hem de Ankara-İzmir yolunun kuzeyindeki tarım arazilerinin yok olmasına neden olmuştur. Bu durumda plansız gelişimin önünü açmış, konut alanlarının ihtiyaç duyduğu yeşil alanlar, donatılar ve meydanlar gibi birçok işlev sisteminin kurulmasına engel olmuştur. Görüldüğü gibi mevcut yerleşim içerisinde herhangi bir açık alan olmadığı gibi donatı dağılımında da herhangi bir ölçüt bulunmamaktadır.

Şekil 6.8: Yıldırım İlçesi Nazım İmar Planı 1/5000 Ölçekli



Kentleşme süreçleri göz önüne alındığında Bursa Geneli ile Yıldırım İlçesi'nde ön plana çıkan sorunlar aşağıda sıralanmıştır. Bu sorunların birçoğu kentin gelişim süreciyle yakından ilgili olması, yerleşik bir dokunun kontrolsüz büyümesi ve ileriye dönük planların yapılmamasından kaynaklanmaktadır. Aşağıdaki sorunlar mevcut durumun tespiti niteliğindedir.

Donatı Aamları

- a. Eşit olarak dağılmamış olması,
- b. Yetersiz olması,
- c. Erişilebilirliğinin düşük olması,

- d. Teknik altyapı sistemlerinin yetersiz olması,
- e. Rekreasyon ve park alanı gibi kamusal açık alan kullanımının yetersizliği,
- f. Mimari tipolojideki bozukluklar dolayısıyla oluşan görüntü kirliliği,

Ulaşım Ağı

- a. Yetersiz oluşu
- b. Ulaşım kademelenmesindeki sorunlar
- c. Yaya yollarının yetersiz ve kalitesiz oluşu
- d. Kesintisiz yaya ulaşımının eksikliği
- e. Kent merkezlerinin ve açık alanların planlardaki eksikliği
- f. Kent merkezi-meydan ilişkisinin kurulmaması
- g. Planlarda meydan alanlarının olmaması
- h. Plan hükümlerinde meydan tasarımlarına ilişkin notların bulunmaması vb. gibi birçok problemi Bursa ve Yıldırım İlçesi için sıralayabilir.

Yukarıda sıralanan tüm nedenler kentsel dönüşümü olmazsa olmaz hale getirmiştir. Bu sebeple Yıldırım İlçesi sınırları dahilinde günümüze kadar pek çok kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilmiştir. Bunlardan bir kısmı Yıldırım Belediyesi'nin kendi imkânları ile gerçekleştirdiği projeler iken, bir kısmı ise Toplu Konut İdaresi ortaklığı ile 5393 sayılı Kanununun 73. Maddesi hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilen projelerdir. Bu bölümde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında çalışmalarına devam edilen Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Projesi aktarılacaktır.

Kentsel dönüşüm alanı kuzeyden çevre yolu, güneyden ise Ankara Yolu ile sınırlanmıştır. Proje alanı 7 mahalle 499 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Şekil 6.9: Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Konumu

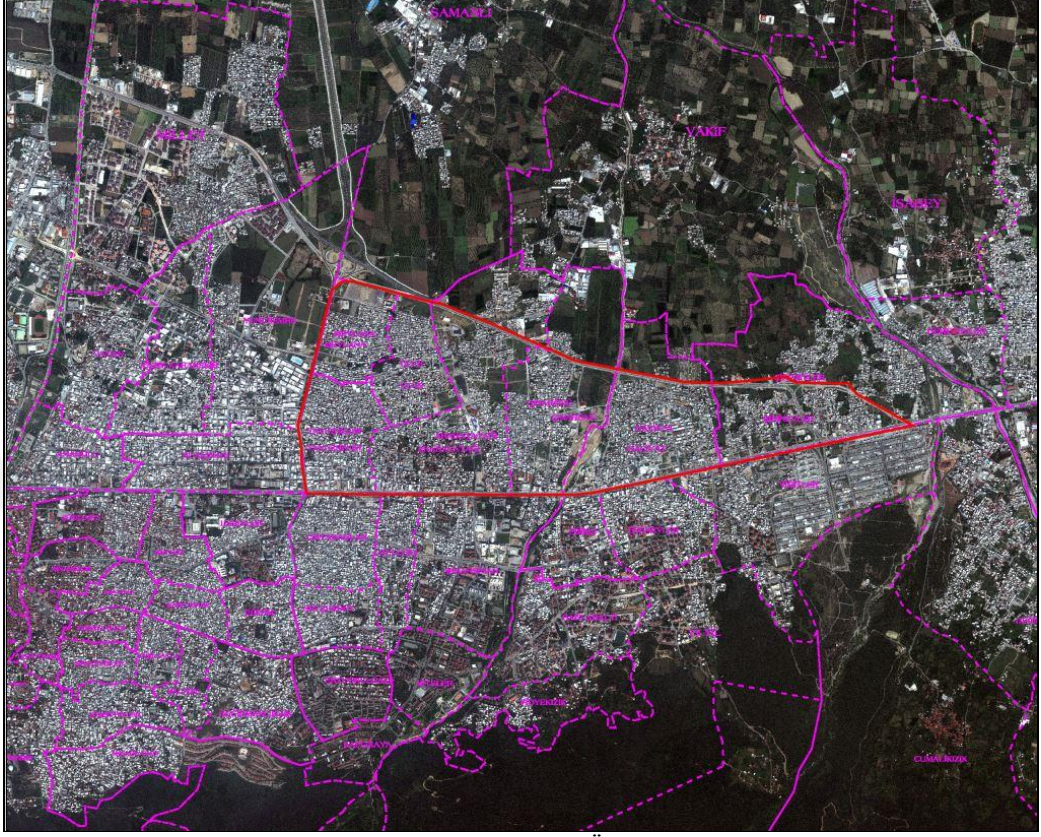


Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kaynakları Kullanılarak Üretilmiştir, 2015

Ankara Yolu Kuzeyi Dönüşüm Alanı 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" kapsamında **17.12.2012 tarih** ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile, "**riskli alan**" ilan edilmiştir. Karar 20 Ocak 2013 tarih ve 28534 sayılı **resmi gazetede** yayımlanarak kamuoyuna duyurulmuştur.

Riskli alan ilan edilen mahalleler Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Hacivat, Çınarönü Mahalleleri ile Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmıdır. Proje alanı içerisinde toplamda yaklaşık 13 bin 500 adet bina bulunmakta olup alanda, yaklaşık 119 bin kişi yaşamaktadır.

Şekil 6.10: Kentsel Dönüşüm Alanının (Riskli Alanın) Yıldırım İlçesindeki Konumu



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kaynakları Kullanılarak Üretilmiştir, 2015

Projenin çalışmalarına başlandığı dönemde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun henüz yürürlükte olmadığı için 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesinde yer alan hükümler doğrultusunda hareket edilmiştir. Bu sebeple proje alanının büyüklüğü 73. Madde de yer alan maksimum alan büyüklüğüne göre belirlenmiştir. Alan büyüklüğünün yaklaşık 500 hektar olması nedeniyle projenin etaplar halinde gerçekleşmesine karar verilmiştir. M-1 bölgesi olarak adlandırılan 55 hektarlık alan 1. bölge olarak belirlenmiştir.

Şekil 6.11: İlk Etap Olarak Belirlenen M-1 Bölgesinin Konumu



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kaynakları Kullanılarak üretilmiştir,2015

M-1 bölgesinde dönüşüme tabi olacak toplam yapı sayısı 3935'dir. Bunun 3694 tanesi konut, 241 tanesi ticaret olarak kullanılmaktadır. Bölgedeki yapıların yüzde90'ı hiçbir mühendislik hizmeti almamış imara aykırı, ruhsatsız yapılardır.

6.2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE ALANI MEVCUT DURUMU

Bursa İli'nin yaşadığı sanayileşme sürecinden en çok etkilenen ilçelerden bir tanesi Yıldırım İlçesidir. Yoğun göç, yetersiz konut sayısı, plansız kentleşme, Yıldırım İlçesinin ruhsatsız, çarpık gelişen mahallelerini oluşturmuştur. Siyasi oy kaygısının beraberinde getirdiği İslah İmar Planları, ruhsatsız yapıların sayısının gün geçtikçe artmasına sebep olmuştur.

Şekil 6.12: Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum-1



Kaynak: E. DEMİR, 2013

Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Proje alanına ait ilk planlar, 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı İslah İmar Yasası kapsamında 1986 yılında hazırlanmıştır.

Ankara Yolu Kuzeyi Dönüşüm Alanında 1986'da gerçekleşen ve onaylanan İslah İmar Planları doğrultusunda imar uygulaması yapılmıştır. İslah Planlar ile gelişme gösteren bu alanda yapılan İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması (şuyulandırma) çalışmaları açılan davalarla birçok kez iptal edilmiştir.

1998 ve 2005 yıllarında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Nazım İmar Planı Revizyonu yapılmıştır. 16.03.2006 tarihinde onaylanan 1/25.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı ise 1986'dan bu yana revizyonlarla süregelen plan kararlarını esas almıştır. Yoğunluk ve donatı standartlarını etkilemeyen bu kararlar, alanı yaşadığı gibi orta yoğunlukta konut alanı olarak tanımlamıştır. Ayrıca 2030 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı incelendiğinde, Arabayatağı Ankara Yolu Kuzeyi Planlama Alanının batısında imalat, konut ve ticaretin iç içe yaşadığı Duaçınarı, Anadolu, Kazım Karabekir

Mahallelerini, sağlıklaştırılacak çalışma alanları olarak tanımlanırken, Arabayatağı alt bölgesini dönüşüm alanı olarak belirlendiği görölmüşür.

2007 tarihinde onaylanan ve bugün yürürlükte olan, 2009’da bazı bölgelerinde 18. Madde uygulaması gerçekleştirilen 1/1.000 ölçekli imar uygulama planlarını inceleyerek; 461 hektarlık alanda 133 bin kişi nüfusu hedefleyen planın, donatı standartlarında çok sınırlı iyileştirmeler getirmekle birlikte, imar ışlah planı kimliğini koruduğu görölmektedir.

Yaşayan konumuyla 12 Ha olan Sosyal Donatı Alanları (Eğitim, Yeşil Alan, Dini Tesis, Sağlık ve Kùltür) onaylı planda 14 Ha olarak düzenlenmiştir. 150 Ha olan ulaşım alanı 170 Ha olarak geliştirilmiştir. Bu rakamlar řunu ifade etmektedir. Sosyal Donatı Alanları (Eğitim, Yeşil Alan, Dini Tesis, Sağlık ve Kùltür) brüt alanın yüzde3’ünü kapsarken, ulaşım alanı yüzde37’sini kapsamaktadır. Yürürlükte olan planın ortaya koyduğu sosyal standartlar, sürdürülebilir olmaktan çok uzaktır.²⁵ Bunun sonucu olarak proje alanı içerisinde şekil 20 ve 21’deki gibi yapılar ortaya çıkmıştır.

şekil 6.13: Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Mevcut Durum-2



Kaynak: E. DEMİR, 2013

²⁵ Hüseyin Kaptan’ın Ankara Yolu Kuzeyi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Raporundan elde edilmiştir.

6.2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ KAPSAMINDA YAPILAN ÇALIŞMALAR

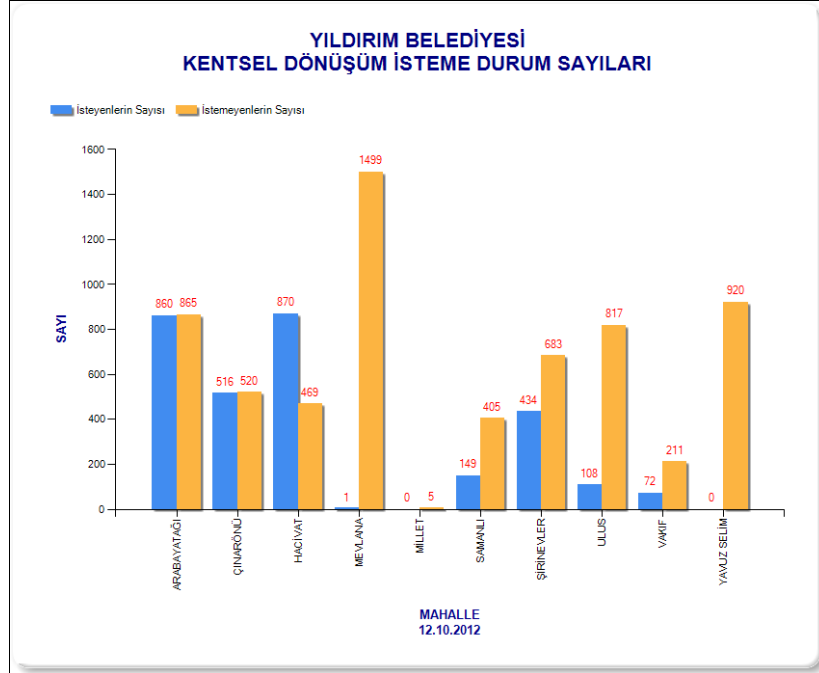
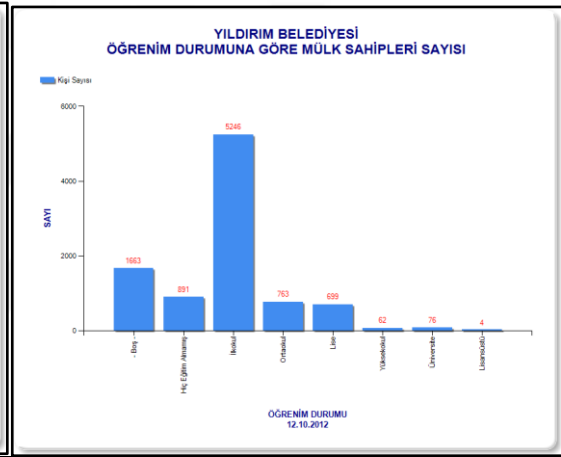
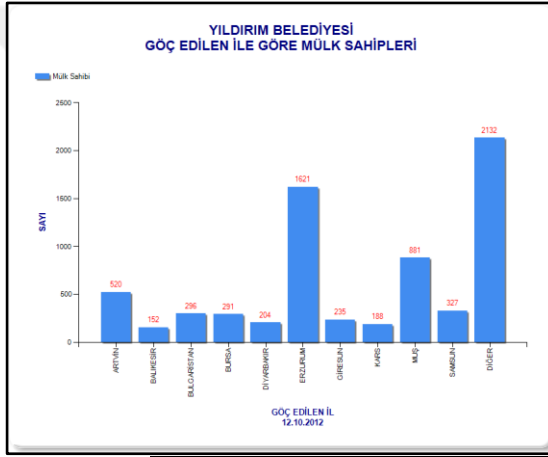
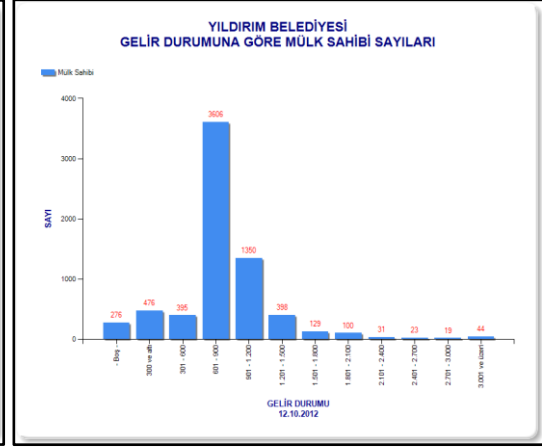
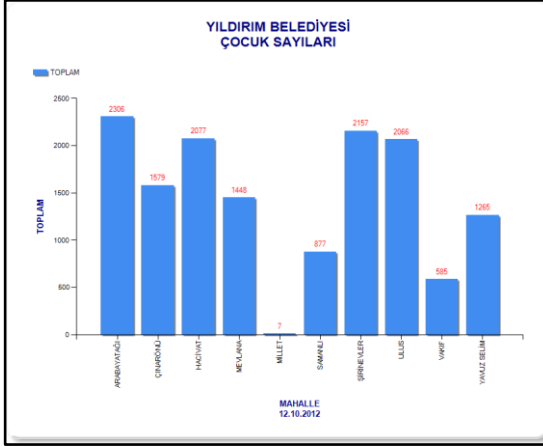
Proje alanında çalışmalara başlayabilmek için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, projenin uygulamaya ilişkin aşamalarında (*hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma sağlanması, taşınmazlara ilişkin değer tespiti, proje sonrası değer tespiti, riskli alandaki her türlü harita, imar planı, tasarım projesi, arsa ve arazi düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmaları*) Yıldırım Belediyesine yetki devri yapılmıştır. 6306 sayılı kanununun 6. maddesinin a,b,c,ç,d bentlerinde yer alan tüm hususlarda ek yetki devri yapılmıştır.²⁶

Proje kapsamında öncelikli olarak mahalle muhtarları, çeşitli sivil toplum kuruluşları, akademik odalar ve kamuoyu bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Bölgedeki tüm binalara ilişkin arazi tespitleri, anket çalışmaları - sosyo-ekonomik ve fiziki yapıya ilişkin analizler, planlara altlık oluşturacak şekilde Jeolojik - jeoteknik etüt çalışmaları, 1/1000, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli planların hazırlanması, Kentsel tasarım projesi, binalara ilişkin değerlendirme çalışmalarının yapılması (spk lisanslı firmalarca), İnşaat etaplama ve hak sahipliklerinin düzenlenmesi çalışmaları yapılarak tamamlanmıştır.

Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin sahada toplanan, Tablo 4'te bir kısmına yer verilen sosyo- ekonomik yapıya ilişkin yapılan analizlerde çocuk sayısı, aile gelir durumu, aile büyüklüğü, göç, öğrenim durumu gibi sosyal yapının verileri irdelenmiştir. Yıldırım ilçesinin büyük bölümünde olduğu gibi, 7 mahalle kapsamında kalan alanda da doğu illerinden göçün fazla olduğu görülmektedir. Eğitim seviyesi incelendiğinde ise, bölgede yaşayanların yüzde 80'nin hiç eğitim almamış veya ilkokul mezunu olduğu görülmüştür.

²⁶ Bakanlıkça yetki devri geçici ibaresiyle yapılmaktadır. Bakanlık istediği takdirde yetkiyi geri alabilmektedir

Tablo 6.1: Kentsel Dönüşüm Alanı Anket Sonuçları



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 201

Değerlemeye ilişkin yapılan çalışmalarda alanda bulunan tüm binaların her bir ayrıntısının (çıkma, duvar, müstemilat, bahçede bulunan her türlü ağaç dahil) tek tek ölçümleri yapılmıştır. Şekil 22'deki örnekte görüldüğü gibi binaların, her bir bağımsız birimin fotoğrafları çekilerek değerlemesi yapılmıştır. Alandaki yapıların yüzde90'ı kaçak olmasına rağmen değerlendirme uzmanları tarafından ruhsatlı yapının değerlendirilmesi nasıl yapılıyorsa o standartlar doğrultusunda taşınmazların değerleri belirlenmiştir.

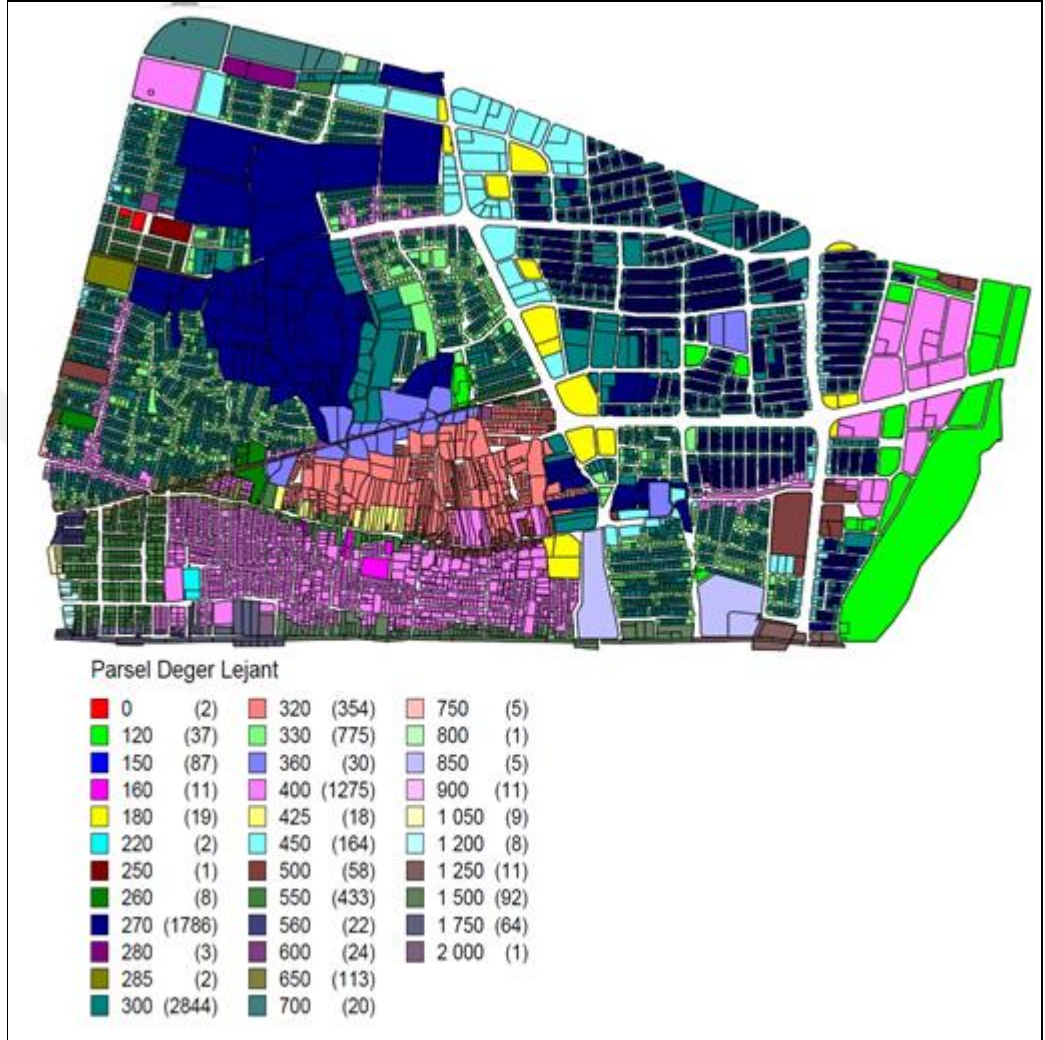
Şekil 6.14: Hazırlanan Değerleme Rapor Örneği

ANALİTİK YAZILIM -- Web Sayfası İletişim Kutusu				
YAZDIR	WORDE AKTAR			
YILDIRIM BELEDİYESİ DURUM TESPİT SAHA ÇALIŞMASI FORM (A)				
BİNA KODU	7016			
RAPOR KODU	10298			
ADRESİ				
MAHALLE ADI	MEVLANA			
CD / SK ADI	2.BAHÇELİ			
DKN	5			
SİTE ADI				
BLOK NO				
APARTMAN ADI				
NİTELİĞİ	MÜSTAKİL			
YAPI CİNSİ	BETONARME			
DIŞ CEPHE	SIVALI			
EKLENTİLERİ				
BODRUM		YOK		
ÇATI	VAR			
MERDİVEN		YOK		
TERAS		YOK		
DUVAR	VAR			
DiĞER				
DURUMU				
KAT ADEDİ	1			
DAİRE SAYISI	1			
İŞYERİ SAYISI	0			
DiĞER	0			
ASANSÖR		YOK		
DİKİLİ AĞAÇ				
CİNSİ	YAŞ	ÇAP	BOY	ADET
MÜLK SAHİBİ		SEYFİ KÜTÜKÇÜ		
OPERATOR		BAHATTİN SAIN		
CEPHE FOTOĞRAF				
				
1. BAĞIMSIZ BİRİM FOTOĞRAF				
				
				

Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Belirlenen değerler doğrultusunda mahalle bazlı tematik haritalar oluşturulmuştur.

şekil 6.15: Kentsel Dönüşüm Alanı Tematik Değer Haritası



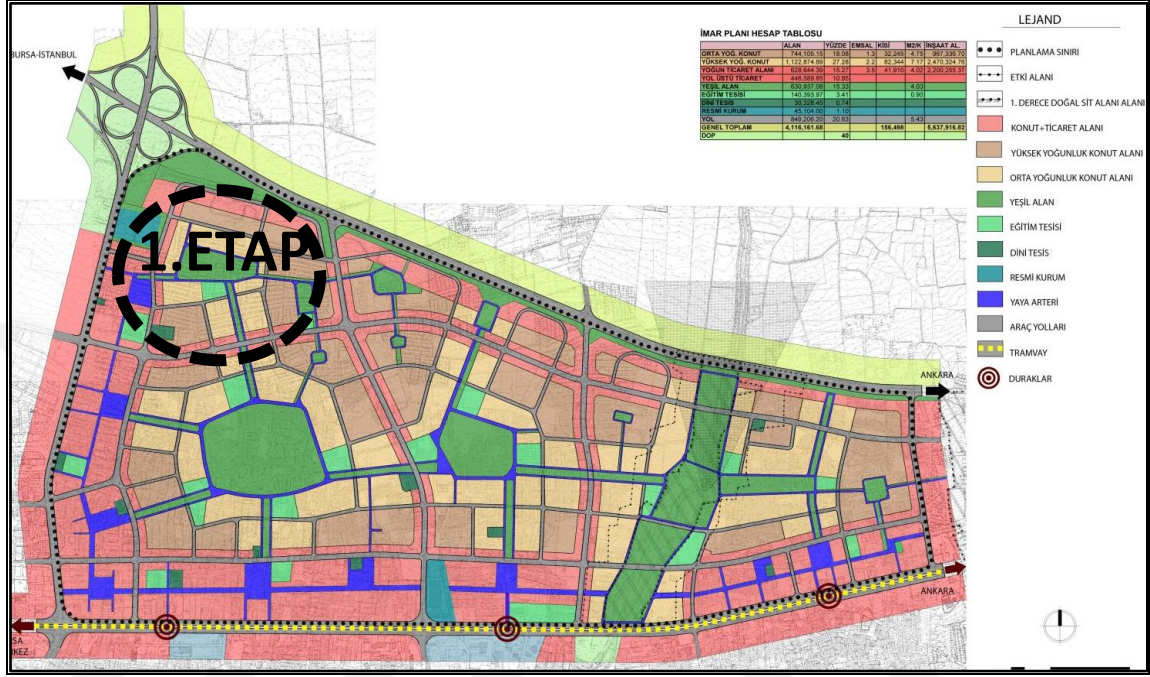
Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Planlara altlık oluşturmak üzere Çevre ve şehircilik İl Müdürlüğü'nün denetiminde 75 adet noktada sondaj çalışması yapılarak Jeolojik-jeoteknik etütler yapılmış Çevre ve şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır.

Proje alanının tamamına ilişkin şekil 24'te görüldüğü gibi planlar hazırlanmıştır. Ancak Yıldırım Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi Meclislerince 499 hektarlık alanın etaplar halinde onaylanmasına karar verilmiştir. Öncelikli olarak Mevlana ve Ulus Mahallelerinin bulunduğu 55 hektarlık M-I Bölgesine (1. Etap) ilişkin 1/25000 – 1/5000

ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Diğer 5 mahalleye ilişkin kentsel dönüşüm planları Yıldırım Belediyesi İmar Komisyonunda beklemektedir.

Şekil 6.16: Kentsel Dönüşüm Alanı Plan Çalışması



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Şekil 6.17: Kentsel Tasarım Çalışması



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Tablo 6.2: Kentsel Dönüşüm Projesi Emsal ve Donatı Hesabı

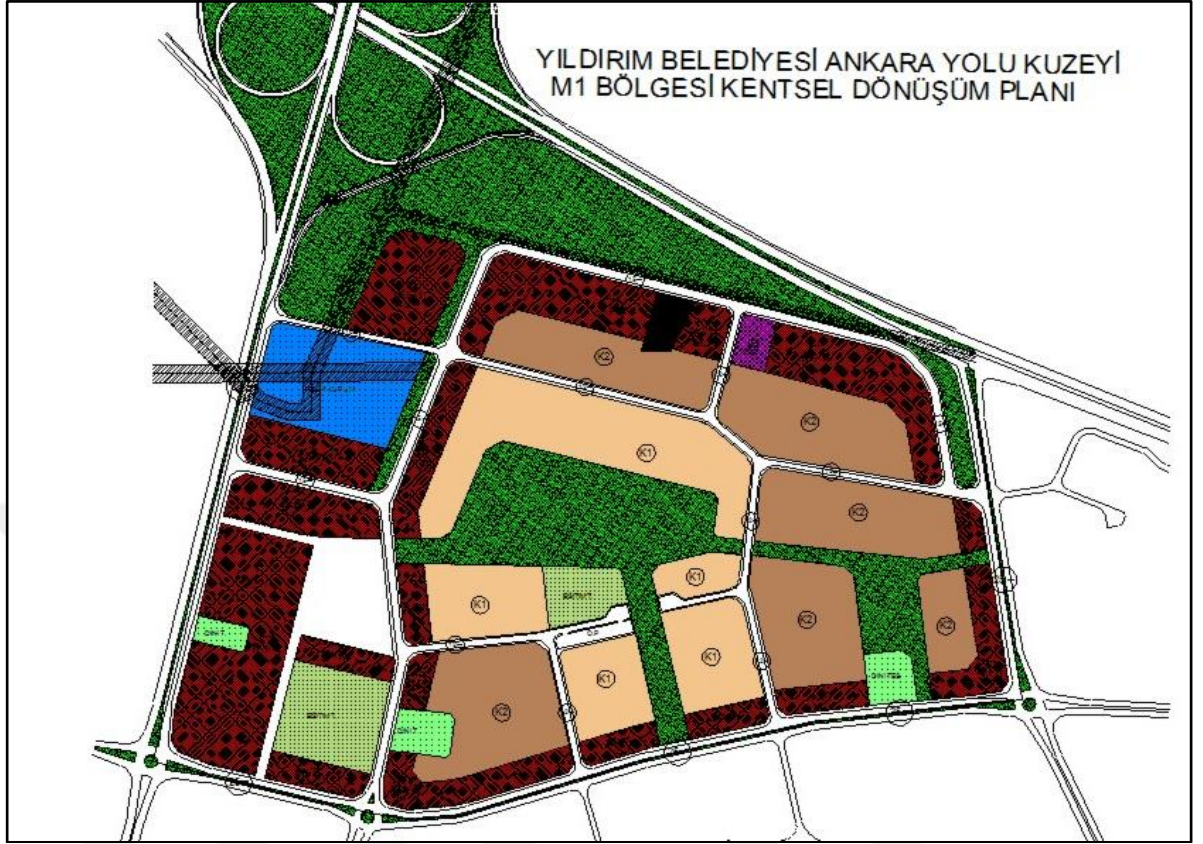
GENEL HESAP										
	ALAN	%	EMSAL	KİŞİ			M2/K	İNŞAAT AL.		
				YAŞAYAN	ÇALIŞAN	TOPLAM		KONUT	TİCARET	TOPLAM
ORTA YOĞ. KONUT	609,849.51	15.05	1.3	22,652		22,652	4.93	792,804.36		792,804.36
YÜKSEK YOĞ. KONUT	668,568.60	16.50	2.3	43,935		43,935	5.41	1,537,707.78		1,537,707.78
YOĞUN TİCARET ALANI	997,494.37	24.61	3.3	57,000	37,050	94,049	8.07	1,994,988.74	1,296,742.68	3,291,731.42
PAZAR ALANI VE AKARYAKIT	22,860.99	0.56					0.18			
TOPLAM	2,298,773.47	56.16	2.45				18.60			5,622,243.56
YEŞİL ALAN	693,527.63	17.11					5.61			
EĞİTİM TESİSİ	133,171.78	3.29					1.08			
DİNİ TESİS	37,047.30	0.91					0.30			
SAĞLIK TESİSLERİ	43,576.01	1.08					0.35			
SOSYAL-KÜLTÜREL ALAN TESİSLERİ	39,213.17	0.97					0.32			
RESMİ KURUM TESİSLERİ	60,759.77	1.50					0.49			
ULAŞIM ve TRAFİK ALANI	746,581.75	18.42					6.04			
GENEL TOPLAM	4,052,650.88			123,586	37,050	160,636	14.19	4,325,500.88	1,296,742.68	5,622,243.56
DONATI TOPLAM	1,753,877.41	43.28								

Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Kentsel Dönüşüm Projesi Çalışmaları devam ederken 6306 sayılı yasanın bazı maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. 6306 sayılı yasa 9. Maddesi sayesinde birçok yasaya üstünlük sağlayabiliyordu. Bunlardan biri de Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu idi. 6306 sayılı yasanın Anayasa Mahkemesi tarafından bazı maddeleri iptal edilince, bir kısmı alan içerisinde kalan Şirinevler Mahallesi 3. Derece Doğal Sit Alanı olduğu için ayrı bir plan kapsamında değerlendirilmesine karar verilmiştir. Yukarıda Tablo 5’te yapılan hesaplar 6 mahalleye göre yapılmıştır.

Tablo:5’te yapılan hesaplamalar irdelenirse kişi başına düşen yeşil alan, donatı alanı hesaplarının o dönem yürürlükte olan Plan Yapımına Dair Esaslar Yönetmeliğinde belirtilen standartları yakalayamadığı görülmektedir.

Şekil 6.18: M-1 Bölgesi 1/1000 Ölçekli Planı



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında “riskli alan” ilan edilen 499 hektarlık alanın ilk etabı olarak belirlenen M-1 bölgesinin planı Şekil: 26’da görüldüğü gibi hazırlanmıştır.

Tüm alanın plan çalışması yapılmış olmasına rağmen 04.06.2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 55 hektarlık M-I Bölgesinin (1. Etap) 1/25000 – 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planları onaylanmıştır. Bakanlıkça onaylanan planlar 04.07.2013 tarihine kadar Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nde 1 ay süreyle askıda kalmıştır.

Tablo 6.3: M-1 Bölgesi Donatı ve Emsal Hesabı

GENEL HESAP- ETAP_1										
	ALAN	%	EMSA	NÜFUS (KİŞİ)			M2/K	İNŞAAT AL.		
				YAŞAYAN	ÇALIŞAN	TOPLAM		KONUT	TİCARET	TOPLAM
ORTA YOĞ. KONUT	69.670,52	13,52	1,3	2.588		2.588	4,32	90.571,68	90.571,68	
YÜKSEK YOĞ. KONUT	97.076,11	18,84	2,3	6.379		6.379	6,02	223.275,05	223.275,05	
YOĞUN AKTİVİTE ALANI	125.066,42	24,27	3,3	7.747	4.845	11.792	7,78	250.132,84	412.718,19	
BULVAR BOYU TİCARET		0,00	2,3	0	0	0	0,00	0,00	0,00	
TOPLAM	291.813,05	56,63	2,49						726.565,92	
YEŞİL ALAN	80.471,48	15,62					4,99			
MEZARLIK		0,00					0,00			
EĞİTİM TESİSİ	18.129,13	3,52					1,13			
DİNİ TESİS	8.407,32	1,63					0,52			
							0,00			
SAĞLIK- SOSYAL-KÜLTÜREL ALAN- RESMİ KURUM TESİSLERİ	19.855,21	3,85					1,23			
AKARYAKIT VE GAZ DOLUM TES.	1965,12						0,12			
ULAŞIM VE TEKNİK HİZMET ALAN	94.629,29	18,36					5,87			
GENEL TOPLAM	515.270,58			16.114	4.645	20.759	13,87	563.979,57	162.586,35	
									726.565,92	
DONATI TOPLAM	223.457,53	43,37								

Kaynak: Ankara Yolu Kuzeyi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi Plan Raporu, 2013

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde yer alan “Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.”²⁷ hükmü yer almaktadır.

Plan bütününde yapılan hesapların yer aldığı Tablo:5 incelendiğinde donatı standartlarının tutturulmadığı görülmüştür. İlk etap olarak planlanan M-1 bölgesinde de Tablo 6’da görüldüğü gibi donatı standartları tutturulamamıştır. Alandaki yoğun yapılaşma, mevcut yapıların ıslah imar planlarında belirlenen imar haklarının çok üstünde yapılaşması Düzenleme Ortaklık Payı Oranının da tutturulamamasına neden olmuştur. Plan bütününde Düzenleme Ortaklık Payı Oranının yaklaşık yüzde 57, M-1 bölgesi olarak belirlenen ilk etapdaki DOP oranının ise yaklaşık yüzde 44 olduğu görülmektedir.

Plana itiraz süresi içerisinde Yıldırım Belediyesi tarafından planlama alanında otel yapımına izin verilmesi ve otel yüksekliğinin maksimum (Hmax) 80 metre olması için

²⁷ 3194 sayılı imar kanunu md.18

talepte bulunulmuştur. Yıldırım Belediyesi'nce yapılan otel talebi Bakanlıkça uygun bulunarak onaylanmıştır.

Şekil 6.19: M-1 Bölgesi Kentsel Tasarım Projesi



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

Şekil 6.20: Acele Kamulaştırma Yapılan Alanlar



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

6306 sayılı Yasanın İdarelere tanıdığı ayrıcalıklardan bir tanesi de riskli ilan edilen alan içerisinde hak sahiplerinin üçte ikisi ile anlaşma sağlandığı takdirde, anlaşma sağlanamayan diğer hak sahiplerinin mülkiyeti ilgili idare tarafından acele kamulaştırma yolu ile kamulaştırılabilmektedir. Yasanın 6. Maddesinde yer alan bu hüküm doğrultusunda acele kamulaştırma yolu ile Şekil 28’de sarı ile boyalı olarak taranan alanlar kamulaştırılmıştır.

Acele Kamulaştırma Kararı Bakanlık Oluru ile alınmaktadır. Bakanlık Oluru alındıktan sonra acele kamulaştırma işlemleri tamamlanan taşınmazlar Hazine adına tescil edilir. Bakanlığın talep etmesi halinde Kanunun öngördüğü amaçlarda kullanılmak üzere Maliye Bakanlığı tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na tahsisi gerçekleştirilir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı adına tahsis edilen taşınmazlar Bakanlığın uygun görmesi halinde İdare ve Bakanlık arasında yapılan protokolle İdareye devredilir.

Alanın mülkiyet yapısını incelediğimizde çok sayıda hisseli parsel, hiçbir resmi belgesi olmadan hileli hisseli satışlardan elde edilen parsellere rastlanmaktadır. Bu mülkiyet sıkıntısını geçmiş yıllarda yapılan uygulamalarla da çözülememiştir.

Mülkiyet sıkıntısı giderilmeden 6306 sayılı yasada Madde 6' da yer alan “... *şekilde belirlenen uygulama alanında cins değişikliği, tevhit ve ifraz işlemleri Bakanlık, Toplu Konut İdaresi veya İdare tarafından resen yapılır veya yaptırılır.*” hüküm doğrultusunda, İmar Kanununun 15 ve 16. Maddesine göre uygulama yapılmış, bu uygulama Bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Proje alanı içerisinde inşaat yapım işi için yarışma usulü belirlenmiş, 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlıktan alınan yetkiler doğrultusunda hak sahipleri için en yüksek inşaat alanı yüzdesini veren firmanın yarışmayı kazanması yöntemiyle yarışma düzenlenmiştir. Projenin ilk etabı olan 55 hektarlık alanda yapılacak inşaatlar için müteahhit firma, yarışma usulüyle belirlenmiştir.

Proje alanı içerisinde herhangi bir yapılaşma bulunmayan, acele kamulaştırma ile elde edilen, imar uygulaması ile ruhsat alınabilecek parsel haline getirilen alanda 17 Ağustos 2013 temel atılmış, yarışmayı kazanan firma inşaat yapım çalışmalarına başlamıştır.

Şekil 6.21: Temel Atılan Alanın 3 Boyutlu Görsele



Kaynak: Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü, 2013

İmar uygulaması sonucu oluşan parselle ilişkin kentsel tasarım projesi (Şekil 29) Bakanlıkça onaylanmıştır.

Proje başlangıcında İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projesinde kademeli olarak 4, 6, 8, 10 kat olarak belirlenen kat yükseklikleri temel atma töreni sonrası dönemin Başbakanın talebi doğrultusunda Z+5 kat olarak revize edilmiştir.

Şekil 6.22: 25.04.2014 Tarihinde İnşaatların Durumu



Kaynak: E.DEMİR, 2014

Revize edilen projeler Bakanlığa onaylanmak üzere sunulmuştur. Bakanlık riskli alanın 1. Etabına ilişkin hazırlanan planlarla dönüşümün gerçekleştirilemeyeceği, riskli alanın bütününde dönüşümün gerçekleştirilebilmesine yönelik planlar hazırlanması gerektiği gerekçesiyle 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını işleminden kaldırmıştır. Bunun yanı sıra TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası Bursa Şubesi ve dava arkadaşları tarafından 1/25000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi Mahalleleri Nazım İmar Planının iptali için açılan dava, Bursa 2. İdare Mahkemesinin yürütmeyi durdurma kararı vermesi ile sonuçlanmıştır.

7. SONUÇ

Ülkemizde tarımda makineleşme ile başlayan hızlı kentleşme hareketi, yurt dışındaki çeşitli ülkelerde Sanayi Devrimi ile başlamıştır. Sanayi Devrimi ile birlikte hızlı ilerleyen sanayi, endüstri ürünleri beraberinde kırdan kente göçü getirmiştir. Bu göç hareketi sanayi alanlarının etrafında gecekondular (gecekondular kelimesi 1940'lı yıllarda uydurulmuş bir kelime olup; ilk göçmenlerin enformel konutlarını belirtmek için kullanılmıştır.) alanlarının oluşmasına neden olmuştur (Perouse 2011, s.24). Sanayiden çıkan kirli atıklar, hava gazları bu çevredeki gecekondularda oturan insanların sağlığını tehdit etmeye başlamıştır. Halkın sağlığını tehdit eden şehrin merkezine kurulan bu alanlar şehrin dışına taşınmış, etrafta kalan gecekondularda yenilenmiştir. Böylelikle literatüre kentsel dönüşüm kavramı girmiş olup; yurt dışında kentsel dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri görülmüştür.

16. Yüzyılda başlayan Sanayi Devrimine Osmanlı Devleti ayak uyduramamış çağın gerisinde kalmıştır. Ülkemizde cumhuriyet sonrası dönemde, 1950'li yıllarda başlayan sanayileşme süreci köyden kente göçü hızlandırmış, artan nüfusun barınma ihtiyacı karşılanamamıştır. Bu da beraberinde gecekondulaşmayı getirmiş, plansız gelişen kentler ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının temeli öncelikli olarak iyi bir planlama anlayışının geliştirilmesine bağlıdır. Avrupa bazında planlama sistemleri incelendiğinde İngiltere'deki sistemin kesinlik ve yasal bağlayıcılık olmaksızın taslak planlar ile planlama yapıldığı, takdire dayalı planlama yöntemi geliştirildiği görülmektedir. Takdir yetkisi ile planlama çalışmalarının yapılması diğer ülkelere kıyasla daha esnek bir planlama sistemi sunmaktadır. Böylelikle proje bazlı kentsel planlama desteklemektedir. İngiliz sisteminin sağladığı bu esnek planlama iznine karşılık yatırımcıyla pazarlık yapma olanağı sağlamaktadır.

Almanya ve Hollanda da planlama arazi geliştirme ve kentsel gelişim kontrolünü daha geniş kapsamlı ve kısıtlayıcı hiyerarşik planlar ile sağlamaktadır. İspanya ve Fransa ise tüm bu ülkeler arasında planlama yetkilerinin kullanımı ve hiyerarşi konusunda en katı düzene sahip iki ülkeyi temsil etmektedir. Bu ülkelerde planlama ilkeleri ve yapılaşma

koşulları daha keskin ve belirleyici kanunlarla ortaya konmakta, plan bazlı şehircilik yaklaşımı benimsenmektedir.

Ülkemizdeki planlama yaklaşımını incelersek imar planlarının hazırlanması ve uygulanması 1930 yılında çıkarılan 1930 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ile Belediyelerin zorunlu görevleri haline gelmiş, nüfusu 2000'in üzerinde olan her yerleşim için imar planları hazırlanması zorunluluğu getirilmiştir. Zaman içerisinde Belediyeler maddi güçlerinin ve çalışan insan sayısının yetersizliği nedeniyle belli başlı görevlerini bile yerine getiremediği için, planlama anlamında yapılacak geleceğe yönelik birçok çalışmadan vazgeçilmiş, ya da sınırlandırılmıştır. Buna örnek olarak plan yapılması şartı i.in getirilen nüfus kriteri genişletilmiştir. Eskiden nüfusu 2000 olan yerleşmelerde imar planı yapılabilirken bu sayı 20000'e çıkarılmıştır. Devlet ekonomik aktör olarak 1930'lu yıllardan itibaren yatırımlara yön vermiştir. Ülkesel ve mekânsal kaynakların dağılımını belirlemede sağlam politikalar izlenmiştir. Ancak kaynakların, sanayiye aktığı bu dönemde siyasi dengelerin de etkisiyle, kentlere yeterli kaynak aktarılmamıştır. Planlamaya yeteri kadar önem verilememesi ile kentsel mülkiyet yapısının çok parçalı olması, bir araya geldiğinde, kentler küçük ve çok aktörlü sahnelere dönüşmüştür. Devletin izlediği politikalar ve bazı sınıfların küçük çıkarları nedeniyle, kentlerde süreklilik gösterilememiş, kentsel gelişmeye sağlıklı yön verilememiştir. Bu dönemde yeterli planlama çalışması gerçekleştirilemeyince kentin büyümesi yönlendirilememiş, hızlı kentleşmeyle planlamanın belediye sınırları içerisinde paralel olarak, çözümlenemeyeceği anlaşılmıştır.

Planlamanın kentleşme hızına yetişememesi köyden kente göç eden insanların konut ihtiyaçlarını kendi kendilerine karşılamalarına sebep olmuştur. Hazine arazilerine ya da satın aldıkları hisseli tarım arazileri üzerine, kendi parsellerini gösteren krokinin bulunduğu adi satış sözleşmesi imzalayarak bu alanlara gecekondularını inşa etmişlerdir. Bu şekilde oluşan alanlar mülkiyet problemini de beraberinde getirmiştir. Bu şekilde oluşan alanlar çıkarılan yasalarla planlı hale getirilmeye çalışılmış, böylelikle tamamen bilimsellikten uzak, planlama ilkeleri ile bağdaşmayan planlar üretilmiştir.

Ülkemizde hazırlanan planların birçoğunun bu anlayışla üretildiği düşünülürse, yurt dışındaki örneklerin aksine geliştirilen ve benimsenen herhangi bir planlama

yaklaşımının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Geçmişten süregelen imar afları ile plansız alanlar planlı hale getirilerek gecekondular yapıyı adeta teşvik edilmiştir.

Kentsel sorunlar gecekondulaşma ile beraber zaman içinde daha da artış göstermiştir. Mimari estetik anlayıştan uzak, donatı alanları yetersiz, yapıların birçoğu ekonomik ömrünü tamamlamış, olası afetler karşısında ayakta duramaz hale gelmiştir. Bu nedenle kentsel dönüşüm ihtiyaç haline gelmiştir. Geçmişten günümüze 5. Bölüm Yasal Dayanaklar başlığı altında sıralandığı gibi birçok dönüşüm yasası çıkarılmıştır. Bu yasaların ortak özelliği hiçbir sosyolojik temele oturtulmadan Ülkemizdeki tüm çarpık yapılaşmış alanlar için kullanılan, üzerine düşünülmeden günü kurtarmak amacıyla çıkarılmış olmasıdır. Yasalar uygulanmaya başladığında karşılaşılan sorunlarla beraber yasalar ve bu yasaların yönetmeliklerinde değişiklik yoluna gidilmiştir.

İlk olarak sosyal konut edindirme amacıyla 1950'li yıllarda çıkarılan Toplu Konut İdaresi Kanunu bu amacını yerine getirememiş kamusal alanları rant aracı haline getirerek kamu arazilerinde yap-sat dönemi başlamıştır. Kentsel Dönüşüm kavramıyla ilk olarak karşılaştığımız yasa olan 5393 sayılı Kanunun 73. Maddesinde Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edebilmek için belli yetki ve sınırlamalar getirilmiştir. Örneğin nüfusu 50.000'den büyük olan Belediyeler Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edebilmekteydi. Ayrıca Kentsel Dönüşüm ilan edilecek alan en az 5 en fazla 500 hektar olarak olup; alan içerisinde anlaşma sağlanamayan hak sahibinin parselini kamulaştırma yetkisi de tanımaktadır. Yine 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Kanun Yenileme Alanlarında Acele Kamulaştırma yetkisi tanımaktadır. Bu sayede Sulukule, Tarlabası vb. Mahallelerde yaşanan sürecin önü açılmıştır.

Zaman içerisinde çıkarılan çeşitli kanunlarda değişiklik yapılmış, bir taraftanda Toplu Konut İdaresi'nin yetkileri arttırılarak bugün sahip olduğu gücün ve yetkinin alt yapısı oluşturulmuştur. Son olarak Toplu Konut İdaresi ile benzer bir mantıkla 2012 yılında Afet Yasası olarak anılan 6306 sayılı Kanun yürürlüğe konmuştur. Yasayı incelediğimizde, sosyal devlet anlayışına hukuka aykırı birçok uygulamaların yolunu açan düzenlemelere yer verdiğini, temel insan hakkı olan barınma hakkını zorla elinden alma hakkı tanıdığını, bunun yanı sıra, planlama imar uygulama ilkelerini de ihlal ettiğini görmekteyiz.

Kanunun 1. Maddesinde bahsedilen risk taşıyan alanların yenileme, iyileştirme ile yeniden inşa edilmesi mevcut yoğunluğun iki katı kadar yoğunluğun aynı mekana taşınacağına habercisidir. Yasa ile idare ve bakanlık sınırsız yetkilerle donatılmaktadır. Bakanlık istediği takdirde yetkilerini (planların ve imar uygulamasının onaylanma yetkisi de dahil) ilçe belediyesi dahi olsa devredebilmektedir.

Yasa ayrıca üçte iki çoğunluk sağlanması durumunda anlaşmak istemeyen hak sahiplerinin gayrimenkullerini acele kamulaştırma yolu ile elde edilebilme, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. Maddeleri gereği hak sahiplerinin muvaffakı olmaksızın uygulama yapılamazken, İdarelere re'sen uygulama yapma yetkisi tanımaktadır

Afet odaklı bir algı oluşturularak, bu algı ile devlet kendi riskli binalarına öncelik vererek bu konuya ne kadar önem verdiğini vurgulamıştır. İktidar pahasına yıkım söylemleri riskli yapı maliklerini tedirgin etmiş, bu söylemlerin ardından arka arkaya riskli alan ilanları gelmeye başlamıştır. Türkiye genelinde riskli ilan edilen alanlar incelendiğinde aslında birçoğunun afet riskinden uzak kentsel rantın en fazla olduğu alanlarda gerçekleştiği görülmektedir. Düzenlemede kuşku yaratan bir diğer durum, riskli ilan edilen alanlarda, yapılacak her türlü çalışmalarda harcanan giderlerin merkezden denetimsiz olarak karşılanabilmesidir. Ulusal kaynaklar Bakanlık tasarrufuna adanmakta, dahası yerel yönetimlerin bütçelerine doğrudan el konmaktadır. Baron Haussmann'ın elinde bile bu çapta yetkiler olmamıştır.²⁸

Tüm yetkilerin tek bir elde toplanmış olması Bakanlığın gücünü arttırmış, Belediyeleri ise Bakanlığa bağlı hale getirmiştir; ancak bu yetkilerin devredilebilir olması ile birlikte riskli alanlarda yapılan her türlü harcamaların Bakanlık tarafından karşılanıyor olması da riskli alan ilan etme konusunda belediyeleri birbiri ile yarışır hale getirmiştir.

Dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarını incelersek, bizdekinin aksine 1950'li yıllarda hızla gerçekleşen kentsel yenileme hareketi, 1970 ve 1980'li yıllarda özüm senerek yasal bir zemine oturtulmuştur. Dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği alanlarda yaşayan halkın planlama ve uygulama aşamasında projeye katılımları sağlanmış, yerel halkın beklenti ve istekleri belirlenerek tasarım ve uygulama aşamasında projeye yansıtılmıştır. Dünyada çok çeşitli kentsel dönüşüm uygulama alanlarına rastlamak mümkün. Bunların ortak özellikleri seçilen alanların analizlerinin

²⁸ Prof. Dr. Murat BALAMİR, Kentsel Toplu Yenileme (Dönüşüm) Mimarlık 365, Mayıs-Haziran 2012

iyi bir şekilde yapılmış olması ve sürecin her aşamasına bölge halkının dahil edilmesidir. Ülkemizdeki en büyük problemlerden bir tanesi dönüşüm alanları belirlenirken çarpık yapılaşmış acil müdahale gerektiren alanlar yerine kentsel rantın en yüksek olduğu alanlarda bu çalışmaların yürütülmesi ve bölge halkının sürece dahil edilmemesidir.

Tezin konusunu oluşturan yukarıda ayrıntıları ile açıkladığımız Bursa İli Yıldırım İlçesi Ankara Yolu Kuzeyi Kentsel Dönüşüm Alanında da ülkemizde örneklerine sıkça rastladığımız teknik ve sosyolojik sorunlar yaşanmıştır. Teknik sorunların bir kısmı aşağıda sıralandığı gibidir.

- a. Alanda yapılan çalışmalar incelendiğinde, jeolojik etüt çalışmalarına göre alanın sıvılaşma potansiyeli yüksek olmasına rağmen yapı yapılmasına izin verildiği,
- b. 499 hektarlık alanın riskli ilan edilmesine rağmen 55 hektarlık alana ilişkin hazırlanan imar planının ve kentsel tasarım projesinin onaylandığı böylelikle bütüncül planlama yaklaşımından uzaklaşıldığı,
- c. Alanda geçmiş yıllarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulamasının defalarca iptal edildiği ancak mahkeme kararının dikkate alınmadığı, geri dönüşüm çalışması yapılmadan iptal edilen imar uygulaması üzerine İmar Kanununun 15 ve 16. Maddesine göre İmar Uygulaması yapıldığı ve bu uygulamanın Bakanlık tarafından onaylandığı görülmüştür.

Ayrıca acele kamulaştırma yetkisi kullanılarak 55 hektarlık proje alanı içerisinde boş olan alanların kamulaştırıldığı bu alanda hiçbir hak sahibi ile anlaşma sağlanmadan temel atıldığı görülmektedir.

Bütüncül bir planlama anlayışından uzaklaşıldığı ve planlara iki boyutta bakıldığı için mülkiyet problemi de çözülememiş, içinden çıkılmaz bir hal almıştır. Projenin ilerleyen aşamalarında Bakanlık kendi onayladığı planlarla dönüşüm gerçekleştirilemeyeceği gerekçesiyle planları iptal etmiştir.

Sosyolojik temelli sorunları ele aldığımız zaman: riskli alan ilanı sırasında halka herhangi bir bilgilendirme yapılmadığı, riskli alan ilanından sonrada proje sürecinde halk özellikle bölge esnafının büyük zarar gördüğü, bölge halkının her an evlerinin yıkılacağı endişesi ile yıpranan taşınmazlarını onaramadığı, ve projenin hiçbir

aşamasına dahil edilmedikleri görülmüştür. Yaşanan tüm bu sıkıntılara rağmen bölge halkı kentsel dönüşüm mağdurları çerçevesinde organize bir muhalefet oluşturamamıştır. Bu muhalefetin oluşmama nedeni yerel nüfusun sürekli iş/aş derdinde olması, mülkiyet durumunun karmaşıklığı ve ortak bir kimliğin olmayışıdır.

Sonuç olarak tüm bu kentsel dönüşüm çalışmaları yapılırken kentsel alanların sağlıklılaştırılması, yaşam standartlarının yükseltilmesi, zemin yapısı açısından risk taşıyan alanların boşaltılarak, bu alanlarda yaşayan insanların daha güvenli alanlara yerleştirilmesi amacıyla projelerin geliştirilmesi gerekmektedir.

Eşitlik, kamu yararı ve sosyal adalet kavramları göz ardı edilmeden, mekanın kullanımı ve mülkiyet yeniden tasarlanırken katılımcılık ve şeffaflık sağlanmalıdır. Katılımcı planlama anlayışı benimsenmeli; ancak katılım teknik bir eylem olarak algılanmamalıdır. Katılım sosyo-mekansal bir süreç olup, mekansal dönüşümün olduğu kadar sosyal dönüşümünde bir araçtır. Bölgedeki halkın kendi geleceklerine dair kurgular geliştirilirken, hayata geçirilecek kurgu ve yöntemler birlikte düşünülmeli, bölgede yaşayan halkın kendi yaşam alanını üretme hakkı tanınmalıdır. Yasal çerçeve, uygulama sırasında çıkabilecek sorunlar düşünülerek, mülkiyeti elde etme yolunda her yolun açık olduğu anlayıştan uzak, doğru değerlendirmelerle belirlenmelidir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

Harvey, D., 2003. *Sosyal Adalet ve Şehir*, İstanbul: Metis Yayınları,

Keleş, R., 1980. *Kent Bilim Terimleri Sözlüğü*, Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.

Keleş, R., 2002. *Kentleşme Politikaları*, Ankara: İmge Kitabevi.

Perouse, J. F., 2011. *İstanbulla Yüzleşme Denemeleri: Çeperler, Hareketlilik ve Kentsel*

Bellek, İstanbul: İletişim Yayınları.

Roberts, P. & Sykes H., 2000, *Urban Regeneration: A Hand Book*, Sage Publications

Ltd., Thousand Oaks ve London.

Tekeli, İ., 2001. *Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*,

İstanbul : Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Sürekli Yayınlar

Çan, M. F. (2013). *Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi, 2. Uluslar arası Bölgesel Kalkınma Sempozyumu*, 16-17 Mayıs, Elazığ.

Ertaş, Mehmet, Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi Ankara ve Londra örnekleri, *Selçuk Üniversitesi, teknik Online Dergisi* Cilt 10, Sayı 2011, s.2.

Keleş, R., 1984. Dar Gelirli Kentliler İçin Bir Konut Edindirme Yöntemi – Evini Yapana Yardım *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (43-1.81-112).

Murat BALAMİR, Kentsel Toplu Yenileme (Dönüşüm), *Mimarlık* 365, Mayıs-Haziran 2012

Özcan, Ümit. 2000. İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, *TODAIÉ*, Ankara.

Urban Age City Transformations Conference Rio De Janeiro 24,25 October, 2013 *In The Violent Favelas Of Brazil*,46

Üstün, Gül, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu *12 Levha* 2009 İstanbul, s. 3.

Yusuf PUSTU, Küreselleşme Sürecinde Kent: “Antik Site’den Dünya Kentine”, *Sayıstay Dergisi*, Sayı: 60, Yıl: Ocak-Mart 2006, s: 129-151

Diğer Yayınlar

[http://www.tdk.gov.tr/Güncel Türkçe Sözlük](http://www.tdk.gov.tr/Güncel_Türkçe_Sözlük)

www.mevzuat.gov.tr

www.csb.gov.tr

<http://www.resmigazete.gov.tr>

www.kgm.gov.tr

www.yildirim.bel.tr

http://www.zeytinburnubld.gov.tr/bel_zeytinburnu/zeytinburnu/gecekonduasma_sureci.cfm

http://spitalfieldslife.com/wp-content/uploads/2013/03/river_tonyback_01.jpg

<http://www.spacehijackers.org/image/projectsbehindenmylines/canary/canary.jpg>

<https://earth.google.com>

<http://www.bursaworld.com/genel-bilgiler.php> [ziyaret tarihi 20.09.2015].

BEKTAŞ T., 2012. *Ankara İli Altındağ İlçesi Gültepe Mahallesi Dönüşüm Öyküleri*

Dünya Şehircilik Günü, 7-9 Kasım, Ankara

Erol KÖKTÜRK TSPB_Kentsel Donusum_Ders 01_Tarihsel Süreç ve Kavramlaşma

Gül Üstün, Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, 1. Baskı, İstanbul, XXII Levha

Yayınları, Haziran 2009, s.57

KARA G., 2007. *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları* TMMOB Harita ve Kadastro

Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 2-6 Nisan,

Ankara

Nephan Saran, “ İstanbul’da Gecekondu Problemi”, Türkiye Coğrafi ve Sosyal

Araştırmalar, İ.Ü. Edebiyat Fakültesi Coğrafya Enstitüsü, s.372, İstanbul–1971.

Özden P. 2013. 1950-1980 Arası Dönem, Kentsel Hukuk Yüksek Lisans Ders Notu

(Yayınlanmamış), BAÜ Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Yüksek Lisans

Programı

Yılmaz, E., (2009). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç ve Aktörler:

Sulukule Örneği, , *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar

Üniversitesi, FBE

