



**T. C.  
HARRAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI  
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAKİ SORUNLAR:  
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

**Hasan YETKİN**

**ŞANLIURFA - 2019**



**T. C.  
HARRAN ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI  
(YÜKSEK LİSANS TEZİ)**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAKİ SORUNLAR:  
ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

**Hasan YETKİN**

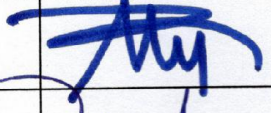
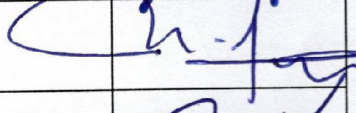
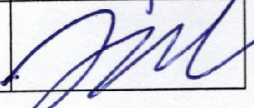
**Danışman:  
Dr. Öğr. Üyesi Abdullah TAŞTEKİN**

**ŞANLIURFA - 2019**

**T. C.**  
**HARRAN ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Enstitünüz Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı 155232015 numaralı Hasan YETKİN'in hazırladığı “**Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Sorunlar: Şanlıurfa Örneği**” konulu **yüksek lisans** tezi ile ilgili tez savunması, 14/06/2019 tarihinde, saat 15.00'te yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin **KABUL** (başarılı) olduğuna oybirliği/oy çokluğu ile karar verilmiştir.

14/06/2019

Sınav Jürisi	Unvan, Adı Soyadı	Kanaati	İmzası
Danışman	Dr. Öğr. Üyesi Abdullah TAŞTEKİN	Kabul	
Üye	Prof. Dr. Mithat Arman KARASU	Kabul	
Üye	Doç. Dr. Hakan EVİN	Kabul	

Bu tezin Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalında Yapıldığını ve Enstitümüz Kurallarına Göre Düzenlendiğini Onaylarım.

28.06/2019

  
Prof. Dr. Abdullah ÇELİK  
Müdür

**Not:** a) Bu tezde kullanılan özgün ve başka kaynaktan yapılan alıntıların, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunundaki hükümlere tabidir.

b) Tez, HÜBAK'tan Bilimsel Araştırma Projesi mali destek Almıştır Almamıştır.





ORJİNALLİK RAPORU VE BEYAN BELGESİ

**ÖĞRENCİ BİLGİLERİ**

Adı-Soyadı: Hasan YETKİN

Öğrenci Numarası: 155232015

Enstitü Anabilim Dalı: Kamu Yönetimi

Programı: Tezli Yüksek Lisans

Başlık (Türkçe): Kentsel Dönüşüm Uygulamalarındaki Sorunlar: Şanlıurfa Örneği

**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE**

Yukarıda başlığı belirtilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 126 sayfalık kısmına ilişkin, 10/05/2019 tarihinde şahsım/ danışmanım tarafından **Turnitin** adlı intihal tespit programından aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, benzerlik oranı % 28'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

- 1- Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç,
- 2- Kaynakça hariç
- 3- Alıntılar dâhil
- 4- 6 kelimedenden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Yukarıda bilgileri verilen tezli/tezsiz lisansüstü programlarda seminer, dönem projesi, tez vb Sosyal Bilimler Enstitüsü Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen lisansüstü orijinallik raporu alınması uygulama esasları ile belirlenen azami benzerlik oranlarını aşmadığını ve bütün bilgilerin, akademik kurallara uygun olarak toplanıp sunulduğunu, çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce ve sonuçları andığımı, blok şeklinde alıntılar yapmadığımı ve tüm alıntılarının bilimsel atıf kuralları çerçevesinde kaynağını gösterdiğimi, Yükseköğretim kurulu bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesi ile Harran Üniversitesi bilimsel araştırma ve yayın etiği yönergesinin 8. maddesinde yer alan etik ihlallerden her hangi birisinin yer almadığını, etik ihlal tespiti halinde, Enstitü yönetim kurulunca, diplomamın iptal edilmesini kabul ediyorum.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

10/05/2019

Hazırlayan Öğrencinin

İmzası

Yukarıda yer alan raporun ve beyanını doğruluğunu onaylarım. 10/05/2019

Dr. Öğr. Üyesi Abdullah YASTEKİN  
Danışmanın Unvanı-Adı-Soyadı  
( İmzası)

## ÖZET

### KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDAKİ SORUNLAR:

#### ŞANLIURFA ÖRNEĞİ

YETKİN, Hasan

Yüksek Lisans Tezi

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Abdullah TAŞTEKİN

Haziran, 2019, 126 sayfa

Türkiye’de 1950’li yıllarda sanayileşme ile birlikte başlayan kırsaldan kente yoğun göç, kentlerin, sağlıksız, plansız ve hızlı büyümesine neden olmuştur. Bu hızlı büyümeye bağlı olarak çeşitli kentsel problemler ortaya çıkmıştır. Bu problemlere çözüm üretebilmek için ihtiyaç duyulan kentsel politikalardan bir tanesi de, kentsel dönüşümdür. Kentsel dönüşüm çeşitli nedenlerle bozulan kentsel alanların tekrar kente kazandırılmasıdır. Bu amaçla kentlerde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.

Türkiye’de otuz yıllık geçmişi olan kentsel dönüşüm projeleri, yıpranan ve eskiyen kentsel alanlarda, işlevini yitirmiş tarihi mekânlarda, gecekondular bölgelerinde, kent merkezinde kalmış eski sanayi bölgelerinde, olası bir afetten zarar görme riski olan kısımlarda uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel çevreye olumlu etkileri yanında olumsuz etkiler de yapabilmektedir. Bu anlamda uygulanan projeler, çok yönlü olarak ele alınmadığında kentsel müdahalenin sürdürülebilirliği tartışmalı hale gelebilmektedir.

Bu çalışmada uygulanan kentsel dönüşüm projeleri ele alınmış ve bu projelerde yaşanan sorunlara yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin uzun soluklu bir süreç olduğu Şanlıurfa örneği ile açıklanmak amaçlanmıştır. İlde uygulanan projeler incelendi ve sağlıklı bir kentsel dönüşümün nasıl gerçekleştirilebileceği sorusuna cevap arandı.

Kamu yararını esas alan, katılımcı bir temelde ve vatandaş eksenli yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel Dönüşüm, Şanlıurfa’da Kentsel Gelişim, Eski Sanayi Bölgesi, Yeşildirek Mahallesi, Kentsel Dönüşümün Sorunları

**ABSTRACT**  
**PROBLEMS IN URBAN TRANSFORMATION APPLICATIONS:**  
**ŞANLIURFA EXAMPLE**  
**YETKİN, Hasan**  
**Master's Thesis**  
**Department of Public Administration**  
**Advisor: Assist. Prof. Dr. Abdullah TAŞTEKİN**  
**June, 2019, 126 pages**

Rural to urban industrialization began in the 1950s with massive migration in Turkey has caused cities to grow unhealthy, unplanned and fast. Various urban problems have arisen due to this rapid growth. One of the urban policies needed to find solutions to these problems is urban transformation. Urban transformation is the restoration of urban areas that have deteriorated due to various reasons. For this purpose, urban transformation projects are implemented in cities.

Urban transformation projects that thirty year history in Turkey are implemented in worn-out and outdated urban areas, in historical sites that have lost their functions, in shanty areas, in old industrial areas in the city center, and in parts where there is a risk of possible disaster damage. Urban transformation applications can have negative effects as well as positive effects on urban environment. If the projects implemented in this sense are not considered as multi-faceted, the sustainability of urban intervention can become controversial.

In this study, applied urban transformation projects are examined and the problems experienced in these projects were included. Urban transformation projects are intended to be explained with the example of Şanlıurfa which is a long-term process. The projects implemented in the city were investigated and the answer to the question of how to achieve a healthy urban transformation was sought.

It was concluded that urban transformation projects based on the public interest, on a participatory basis and on the basis of citizens, would be healthier.

**Keywords:** Urban Transformation, Urban Development in Şanlıurfa, Old Industrial Zone, Yeşildirek Neighborhood, Problems of Urban Transformation

**KENTSEL DÖNÜ ŐM UYGULAMALARINDAK SORUNLAR:  
ANLIURFA ÖRNE**

**Ç NDEK LER**

TEZ ONAY SAYFASI .....	II
OR J NAL K RAPORU VE BEYAN BELGES .....	III
ÖZET.....	IV
ABSTRACT .....	V
Ç NDEK LER.....	VI
KISALTMALAR L STES .....	X
TABLolar L STES .....	XI
EK LLER L STES .....	XII
G R .....	1

**B R NC BÖLÜM  
KENTSEL DÖNÜ ŐM**

1.1.KENTSEL DÖNÜ ŐMÜN TANIMI, AMAÇLARI VE TÜRler .....	5
1.1.1.Kavramsal Çerçeve .....	5
1.1.2.Amaçları.....	8
1.1.3. Kentsel Dönü Őm Türleri.....	9
1.1.3.1. Kentsel Yenileme (Renewal).....	10
1.1.3.2. Kentsel yile tirme/Sa lıkla tırma(Rehabilitasyon).....	10
1.1.3.3. Kentsel Yenile me (Renaissance- Regeneration).....	11
1.1.3.4. Yeniden Canlandırma(Revitalization).....	12
1.1.3.5. Koruma (Conservation).....	13
1.1.3.6. Soylula tırma (Gentification) .....	14
1.2. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜ ŐMÜN TAR HSEL GEL İM .....	15
1.3. KÜRESELLE ME VE KENTSEL DÖNÜ ŐM UYGULAMALARI.....	19
1.4. TÜRK YE'DE KENTSEL DÖNÜ ŐM.....	21
1.5. NEOL BERAL POL T KALAR, N AATTA DAYALI BÜYÜME VE KENTSEL DÖNÜ ŐM UYGULAMALARI.....	26
1.6. KENTSEL DÖNÜ ŐMÜN HUKUK BOYUTU.....	29
1.6.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Çerçevesinde Yapılan Uygulamalar ..	30
1.6.2. Afet Riski Altındaki Alanların Dönü türülmesi Hakkında	

Kanun(6306) Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları.....	32
1.6.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu İle 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Arasındaki Kıyaslama .....	34
1.7. DEĞERLENDİRME .....	38

## İKİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YAŞANAN SORUNLAR

2.1. YARGIDAN KAYNAKLANAN SORUNLAR.....	40
2.2. MEVZUATTAN KAYNAKLANAN SORUNLAR .....	42
2.3. YÖNETİMSEL-KURUMSAL SORUNLAR .....	47
2.3.1. TOKİ'den Kaynaklanan Sorunlar .....	47
2.3.2. Yerel Yönetimlerden Kaynaklanan Sorunlar .....	48
2.4. DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YARATTIĞI TOPLUMSAL VE MEKANSAL SORUNLAR .....	49
2.4.1. Sosyal Boyut .....	49
2.4.2. Yerinden Edilme .....	50
2.4.3. Sosyal Dışlanma.....	52
2.5. KATILIM VE MÜZAKERE SÜREÇLERİNE KAPALILIK .....	52
2.6. KİRACILAR VE KİRA DURUMU .....	55
2.7. PLANLAMA SORUNLARI.....	56
2.7.1. Bütüncül Planlama/Planlama İlkelerinden Kopukluk.....	56
2.7.2. Dönüşüm Parametreleri ve Uzlaşma Kriterlerinin Belirlenmemesi ..	57
2.7.3. Projelerden Kaynaklanan Sorunlar .....	58
2.8. KENTSEL RANT SORUNU .....	60
2.9. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK SORUNLARI .....	62
2.10. DEĞERLENDİRME .....	64

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### ŞANLIURFA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ

3.1. ŞANLIURFA'NIN DEMOGRAFİK YAPISI .....	65
3.1.1. Nüfus.....	65
3.1.2. Kente ve Kent Dışına Göçler ve Nüfus Hareketleri.....	66
3.1.3. Sosyo-Kültürel Yapısı.....	67
3.2. ŞANLIURFA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ.....	68
3.2.1. 1923-1950 Arası Dönem.....	68



3.2.2. 1950-1980 Arası Dönem.....	70
3.2.3. 1980-2000 Arası Dönem.....	72
3.2.4. 2000- 2018 Arası Dönem.....	74
3.3. DEĞERLENDİRME.....	77

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **ŞANLIURFA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM**

4.1. ŞANLIURFA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM YERLERİ.....	78
4.1.1. Şuski Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı(KDGPA) .	79
4.1.2. 300 Evler KDGPA .....	80
4.1.3. Mehmetçik Mahallesi KDGPA.....	80
4.1.4. Aşık Mahallesi KDGPA .....	81
4.1.5. İkizce-Şahinler –Yenice Mahalleleri KDGPA.....	81
4.1.6. Aşık-Öğütçü Mahalleleri KDGPA.....	81
4.1.7. Kızlar Mahallesi (Dinamit Deposu) KDGPA .....	83
4.1.8. Akçamescit-Küçükhan Mahalleleri KDGPA.....	83
4.1.9. On Bir Nisan Mahallesi KDGPA.....	83
4.1.10. Karpuzcu Mahallesi KDGPA .....	84
4.1.11. Kadıkendi Mahallesi Evren Sanayi KDGPA.....	84
4.2. EYYÜBİYE İLÇE BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM YERLERİ.....	84
4.2.1. On İkiler Mahallesi KDGPA .....	84
4.2.2. Osmanlı-Yenice Mahallesi KDGPA.....	86
4.2.3. Yenice-İkizce-Akçamescit Mahalleleri KDGPA.....	86
4.3. EYYÜPNEBİ BELDE BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM YERİ .....	86
4.3.1. Viranşehir Eyyüpnebi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi .....	86
4.4. DEĞERLENDİRME .....	88

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **ÖRNEK ÇALIŞMA ALANI: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

5.1. HALİLİYE İLÇESİ.....	89
5.2. ŞANLIURFA'DA İLK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI: YEŞİLDİREK....	91
5.2.1. 2010 Yılında Yapılan Çalışmalar.....	91

5.2.1.1. Planlama Alanı ve Konumu .....	91
5.2.1.2. Projenin Amacı.....	92
5.2.1.3. Proje Alanının Sosyal ve Mekânsal Yapısı .....	92
5.2.1.4. Kentsel Tasarım Projesi.....	93
5.2.2. 2017 Yılında Yapılan Çalışmalar.....	95
5.2.2.1. Projenin Yönetmel Boyutu İle Mekânsal Uygulama Süreci... ..	95
5.2.2.2. Proje Alanının Sosyal ve Mekânsal Yapısı .....	96
5.2.2.3. Kentsel Dönüşüm Projesinin Hedefleri .....	98
5.2.2.4. Kentsel Tasarım Projesi .....	99
5.2.3. Değerlendirme.....	100
5.3. ESKİ SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	102
5.3.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	103
5.3.2. Projenin Amacı .....	104
5.3.3. Kentsel Tasarım Projesi .....	105
5.3.4. Kentsel Dönüşüm Uygulaması .....	107
5.3.5. Değerlendirme.....	109
SONUÇ VE ÖNERİLER .....	111
KAYNAKÇA .....	118

## **KISALTMALAR**

<b>ABD</b>	:Amerika Birleşik Devletleri
<b>AK Parti</b>	:Adalet ve Kalkınma Partisi
<b>CBS</b>	:Coğrafi Bilgi Sistemleri
<b>ÇŞB</b>	:Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
<b>DiE</b>	:Devlet İstatistik Enstitüsü
<b>GAP</b>	:Güneydoğu Anadolu Projesi
<b>ha</b>	:Hektar
<b>İİBF</b>	:İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
<b>IMF</b>	:Uluslararası Para Fonu
<b>Intes</b>	:Türkiye İnşaat Sanayicileri İşveren Sendikası
<b>İLBANK</b>	:İller Bankası
<b>KDGPA</b>	: Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı
<b>STK</b>	:Sivil Toplum Kuruluşları
<b>ŞUTİM</b>	:Şanlıurfa Ticaret Merkezi
<b>TOKİ</b>	:Toplu Konut İdaresi
<b>TÜİK</b>	:Türkiye İstatistik Kurumu
<b>UNESCO</b>	:Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
<b>vb.</b>	:Ve benzerleri
<b>vd.</b>	:Ve diğerleri

## TABLÖLAR LİSTESİ

<b>Tablo 1:</b> İki Yasanın Karşılaştırılması .....	35
<b>Tablo 2:</b> Yıllara Göre Türkiye ve Şanlıurfa Nüfusunun Değişimi.....	65
<b>Tablo 3:</b> Şanlıurfa İlçelere Göre Nüfus Verileri.....	66
<b>Tablo 4:</b> Şanlıurfa İli Göç Durumu (2008-2017) .....	67
<b>Tablo 5:</b> Tapu Kayıtlarına Göre Mülkiyet Analizi.....	93
<b>Tablo 6:</b> Tapu Kayıtlarına Göre Mülkiyet Analizi.....	103



## ŞEKİLLER LİSTESİ

<b>Şekil 1:</b> Yapılan Binaların Kent İçindeki Görünümü .....	61
<b>Şekil 2:</b> Şanlıurfa Şehri'nin 1940 Yılındaki Alanı .....	69
<b>Şekil 3:</b> Şanlıurfa Şehri'nin1974 Yılındaki Alanı .....	72
<b>Şekil 4:</b> Şanlıurfa Şehri'nin1988 Yılındaki Alanı .....	73
<b>Şekil 5:</b> Şanlıurfa Şehri'nin 2018Yılındaki Yayılışı ve Gecekondu Alanları.....	76
<b>Şekil 6:</b> Büyükşehir Belediyesinin İlan Ettiği Kentsel Dönüşüm Alanları .....	79
<b>Şekil 7:</b> Alanın İmar Planı .....	82
<b>Şekil 8:</b> Eyyübiye Belediyesinin İlan Ettiği Kentsel Dönüşüm Alanları.....	85
<b>Şekil 9:</b> Proje Alanın Uydu Görüntüsü .....	87
<b>Şekil 10:</b> Haliliye İlçesinin İl İçerisindeki Konumu .....	90
<b>Şekil 11:</b> Proje Alanının Kent İçindeki Konumu.....	92
<b>Şekil 12:</b> Kentsel Tasarım Projesi .....	94
<b>Şekil 13:</b> Yeşildirek Mahallesi'nin Havadan Görünüşü .....	96
<b>Şekil 14:</b> Projenin Gerçekleşmesi Durumundaki Alan Görünümü.....	100
<b>Şekil 15:</b> Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı .....	103
<b>Şekil 16:</b> Proje Alanın Havadan Görünümü .....	104
<b>Şekil 17:</b> Yapılması Planlanan Projenin Vaziyet Planı.....	106

## GİRİŞ

Günümüzde dünya nüfusunun çoğunluğu kentlerde yaşamakta ve 2050 yılına kadar bu oranın % 70'i bulacağı tahmin edilmektedir. İnsanların bu denli kentlerde yoğunlaşması; gürültü, stres ve kimyasal maddelere maruz kalma, kentsel yoğunluk, fiziksel aktivite eksikliği, bozulmuş ekosistemler ve iklim değişikliğinin ağırlaştırabileceği çevre sorunları gibi sorunlar ortaya çıkarmıştır.

Dünyada kentleşme sorun değil, plansız kentleşme sorun olarak kabul edilmektedir. Plansız kentleşme ülkemizin en önemli sorunlarından biridir. 1950'li yıllarda sanayileşme süreciyle birlikte kentlere akın eden kontrolsüz göç, nüfus artışı, şehirler bireyler tarafından şekillendirildiği için plansız büyümesi, ekonomik problemler gibi çeşitli sebepler kentlerde sorunlar yaşamasına neden olmuştur.

Türkiye'de kentleşme açısından, özellikle 1980'li yıllar bir dönüm noktası olarak sayılmaktadır. Bu dönemde Türkiye'nin kırsal ve kent nüfusu oranlarında önemli değişiklikler yaşanmıştır. Yasadışı ve plansız yapılaşmanın neden olduğu düzensiz ve sağlıksız hayat şartları, sosyal ve ekonomik sorunlar her geçen gün büyümeye devam etmektedir.

Küreselleşmeyle birlikte kentin hızla dönüşüm süreci geçirdiği, 21. yüzyılın sanayi sonrası bilgi toplumunda ise fiziksel ömrünü tamamlayan yapı stokları, altyapı problemleri, bozulan kentsel estetik ve artan nüfusla birlikte yasadışı yapılaşan alanlar kentlerin sağlıksız büyümesine neden olmuştur, bu problemleri daha da derinleştiren doğal afetler de dönüşüm sürecinin başlatılması kaçınılmaz kılmuştur.

Gelişmiş ülkelerde dönüşüm daha çok eski sakinleri tarafından kötü sosyal-ekonomik şartları nedeniyle terk edilerek çöküntü bölgeleri haline gelen konut alanları ile kent çeperine taşındıkları için boşalan sanayi alanları ve eski limanlarda kentin ekonomik gelişimine katkıda bulunacak projeler şeklinde gelişmiştir.

Batıdaki mekânsal müdahale yöntemleri, ülkemizde bize özgü süreçler ve kendi toplumsal dinamiklerimize uygun olabilecek şekilde uygulamaya çalışılmıştır. Bununla beraber geçtiğimiz yıllarda ülkemizde yaşanan büyük depremlerden olan 1999 Büyük Marmara Depremi ve 2011 Van depreminde yaşanan can kayıplarıyla



milyarlarca lira zarar, afet etkilerini minimize edecek çalışmaların yapılmasını zorunlu hale getirmiştir.

Bu zorunluluk doğrultusunda kentsel dönüşüm ülke çapında adeta bir seferberlik haline gelmiş, can ve mal kayıplarını önleyecek, hayat kalitesini artıracak, sosyal donatıları yeterli ve çevreye duyarlı yerleşim alanları oluşturarak, yaşanabilir şehirler olmasını sağlayacak projeler uygulanmaya başlanmıştır.

Bu projelerde; sağlıklı, yaşanabilir, sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılandığı, ilgili yönetmeliklere uygun (deprem, yangın, imar kanunu vb.) yaşanabilir yaşam alanlara dönüştürülmesi amaçlanmıştır.

Şanlıurfa, kırsal bölgelerden ve ilçe merkezlerinden önemli miktarda nüfus çekmektedir. Bunun yanında kent merkezinde sayıları tam olarak tespit edilememesine karşın hatırı sayılır sayıda Suriyeli mülteci barınmaktadır. Bu göçlerle birlikte başta plansız yapılaşma ve gecekondulaşma sorunu olmak üzere, kentsel alanın büyümesi nedeniyle gerekli kumu hizmetlerinin verilememesi, altyapı ve sosyal donatı alanlarının yetersiz kalması, konut ihtiyacının karşılanamaması vb. gibi birçok sorun ortaya çıkmıştır. Ayrıca zaman içinde fiziki ömrünü tamamlamış ve şehir merkezinde çöküntü alanı olarak kalmış olan eski sanayi alanının dönüşümü, kent içi ulaşım ve trafik gibi faktörler de çözüm bekleyen konular olmuştur.

Bu nedenlerden dolayı Şanlıurfa'da dönüşüm çalışmalarına hız verilmiştir. Bu projelerinin amacı tarih kenti Şanlıurfa vizyonu doğrultusunda; fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıda dönüşüm sağlayarak sağlıklı ve güvenli bir ortam yaratmak amacıyla İl genelinde kentsel dönüşüm alanları ilan edilmiştir.

Bu doğrultuda yerinde dönüşümü esas alan Şanlıurfa'nın ilk dönüşüm projesi olan Eski Sanayi Bölgesi üzerinde çalışmayı hak eden bir projedir. Aynı şekilde Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projesi de şehrin merkezinde kalan gecekondulu bölgesini dönüştürmeyi amaçlayan ancak bir türlü başlanılmayan bir proje olduğundan irdelenmesi gerekmektedir.

Tezin birinci bölümde; kentsel dönüşüm kavramı açıklanmış, amaçları ve türleri hakkında bilgiler verilmiştir. Dünyada kentsel dönüşümün nasıl gelişim süreci ve Türkiye'de kentsel dönüşüm günümüze kadar nasıl bir gelişim gösterdiği

anlatılmış, kentsel dönüşüm konusunda yapılan hukuki düzenlemelere yer verilmiştir.

Tezin ikinci bölümünde, Türkiye'de hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamalarına yer verilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının mevzuat açısından doğurduğu sonuçlara değinilmiştir. Hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili eleştirilere yer verilmiştir.

Tezin üçüncü bölümde ise, Şanlıurfa hakkında bilgi verilerek Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze kadar geçen sürede dönemler halinde Şanlıurfa'nın kentsel gelişimi irdelenmiştir. Büyükşehir Belediyesi ve merkez ilçe olan Eyyübiye Belediyesince ilan edilen kentsel dönüşüm alanları ve yapılan çalışmalar anlatılmıştır. Ayrıca Eyyüpnebi Belde Belediyesi tarafından ilan edilen ancak mülga olduğu için Toplu Konut İdaresi(TOKİ) ve Büyükşehir Belediyesi işbirliğiyle devam eden Eyyüpnebi Kentsel Dönüşüm Projesi hakkında bilgi verilmiştir.

Tezin son bölümünde ise, Şanlıurfa'da hayata geçirilen kentsel dönüşüm uygulaması olan Eski Sanayi Kentsel Dönüşüm Projesi ve hayata geçirilmeye çalışılan Yeşildirek Kentsel dönüşüm Projesi incelenerek, kentsel dönüşüm süreci ele alınmıştır. İlk uygulamaların bir sonucu olarak, kentsel dönüşüm projelerinin genel özellikleri ve kentsel dönüşümün etkileri çalışmanın sorunları arasındadır.

Uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri açısından doğurduğu olumsuz sonuçlarına yer verilmiştir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının katılımcı anlayıştan uzak olduğu vurgulanmıştır. Hayata geçirilen projelerin hak sahiplerini mağdur ettiği ortaya konulmuştur. Yapılan kentsel dönüşümün, toplumu planlamalara dâhil etmeden tasarlanıp, uygulanmaya devam edildiğinin Şanlıurfa örneği ile açıklanmak amaçlanmıştır.

Bu çalışmada sağlıklı bir kentsel dönüşümün nasıl gerçekleştirilebileceği sorusuna cevap aranmaya çalışıldı. Şanlıurfa örneğinden hareketle kentsel dönüşüm uygulamalarının katılımcı bir temelde ve vatandaş eksenli yürütülebilmesi için varılan sonuç ve önerilerin bundan sonraki kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına katkıda bulunması ve karar alıcılar üzerinde de etkili olmasını arzulamaktadır. Bundan sonra yapılacak kentsel dönüşüm projelerinin daha sağlıklı yürütülmesine katkı sağlamaktır.

## **BİRİNCİ BÖLÜM**

### **KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Türkiye'nin kentsel dönüşüm projeleri, son yıllarda kentleşme ile ilgili en önemli gelişmelerden veya problem alanlarından biridir. Karmaşık ve dinamik yapıya sahip kentler, fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel ve politik faktörlerin etkisi altında değişimlere ve dönüşümlere maruz kalmaktadır. Yaşanan bu toplumsal, siyasi ve ekonomik değişiklikler şehri doğrudan etkilemekte ve dönüştürmektedir. Özellikle küreselleşme ile birlikte dünyamız, giderek daha hızlı bir değişim süreci yaşamaktadır. Bu gelişmeler karşısında toplum, kent ve kent mekânı etkilenmekte, hızla değişmekte ve dönüşmektedir (Baydoğan, 2013, s. 97).

Kentte değişimi ve dönüşümü gündemde tutan; aşırı nüfus, ekonomik koşullar, kentsel bilinçsizlik, yanlış yer seçimi, arz-talep eğilimleri gibi çeşitli nedenler vardır. Kent mekânlarının değişim ve dönüşüm nedenleri arasında en fazla üstünde durulan konulardan birincisi kent nüfusunun durmaksızın artmasıdır. İkincisi ise gelişen ekonomi ile ülkelerin dünyaya eklenme biçiminin değişmesi olarak açıklanmaktadır (Tekeli, 2011, s.272). Kentlerin gelişmesiyle tüketim talepleri artmakta ve değişmektedir. Bu talepleri karşılamak için yapılan hizmetler kent mekânlarında dönüşümlere zemin hazırlayan etmenler olarak görülmektedir (Selçuk ve Aydoğdu, 2014, s. 34).

Kentler bir bütün olarak zamanla dönüşürken ve kentin belirli bölgeleri kendi içlerinde dönüşmektedirler. Dönüşüm düşüncüldüğünde, değişimden farklı bir anlam ifade eder. Dönüşüm, değişim kavramından farklıdır ve yapısal bir değişime sahiptir. İnsan faktörü var oldukça sürekli olarak gündemde olacağı anlaşılmaktadır.

Sanayi kentlerindeki plansız yerleşimler, çevre kirliliğindeki hızlı artış, düşük yaşam standartlarına sahip konut alanlarında ve yetersiz altyapı hizmetleri gibi sorunların çözülmesi amacıyla yapılan çabalar, kentsel dönüşüm düşüncesinin yaygınlaştırılmasında önemli rol oynamıştır.

Kentsel alanlardaki bu müdahalenin adı, literatürde kentsel dönüşüm olarak da adlandırılmaktadır. Bu müdahalelerin yönü, şekli ve kalitesi değişkendir. Bu durum savaşlar, doğal afetler, politik müdahaleler ya da kentsel müdahalelerin bir sonucu olarak olabilir.

## 1.1.KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TANIMI, AMAÇLARI VE TÜRLERİ

### 1.1.1.Kavramsal Çerçeve

Kentsel dönüşüm kavramının bu alanda kullanılmaya başlanması yirminci yüzyılın başlarına denk gelmektedir. Endüstri Devrimi'nden sonra, Avrupa'nın büyük kentlerindeki işçi sınıfının yaşadığı sağlıksız yapılar birçok uzmanı, şehir planlayıcısını ve mimarı etkileyerek mevcut şartları yaşanabilir hale getirme çalışmaları tartışılmaya başlanmıştır (Şahin Z. 2003, s. 90).

Kentsel dönüşüm sözcüğü, İngilizce “urban transformation” kavramının bir karşılığı olarak Türkçeye geçmiştir. Henüz yeni bir kavram olduğu için, literatürde genel olarak kabul edilmiş ve uzlaşıya varılmış bir tanımı yoktur. Kentsel Dönüşüm, Türk Dil Kurumu'nun Güncel Türkçe Sözlüğünde, “Kent in imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması.” olarak tanımlanmıştır (Türk Dil Kurumu, 2018).

Kentsel dönüşümün çeşitli bilim adamlarına göre birçok farklı tanımı yapılmıştır:

Linchfield (1992); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak,

Dannison(1993); “kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmek için ortaya konulan yöntem” olarak tanımlar.

Roberts(2000); Kentsel dönüşümü, “fiziksel ve sosyal açılardan çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları, yeniden yaşanabilir canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemler bütünü”, olarak tanımlamıştır (aktaran Gümüşboğa, 2009, s. 3).

Thomas(2003) ise Kentsel dönüşümü, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade etmektedir (aktaran Kibaroglu ve Şişman, 2009, s.1).

Kentsel dönüşüm, en genel tanımıyla, çeşitli sebeplerle eskimiş, boşaltılmış, köhnemiş ve sağlıklı alanların; yeniden canlandırılması ve çağın sosyo-ekonomik ve fiziki koşullarını da göz önünde bulundurarak şehre kazandırılması anlamına gelmektedir (Genç, 2008, s.116).

Kentsel dönüşüm daha geniş anlamda şöyle tanımlanabilir: Kentsel dönüşüm; kentsel alanların yoğun olarak yapılandırılmış, yıpranmış, eski işlevlerini yitirmiş, altyapısı yetersiz kalmış, afet riski altında olan, kent kimliğine uymayan, onarımı mümkün olmayan alanların sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlara kalıcı çözümler sağlamak için yenilikçi bir bakış açısı ve etkili bir eylem planıyla yeniden düzenlenmesi veya bütüncül bir şekilde dönüştürülmesi olarak tanımlanabilir (Gezer, 2014 , s. 41).

Bayraktar(2006) ise kentsel dönüşümü, “zamanla niteliğini kaybeden, fiziksel ve çevresel yönlerden bozulmuş ve köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik açıdan dışlanmışlıkla karşı karşıya olan kentsel alanların belli sosyal ve ekonomik programlarla yenilenerek/dönüştürülerek kente kazandırılması” şeklinde ifade etmiştir (Bayraktar, 2006, s. 110).

Turok(2004)’a göre kentsel dönüşüm; yoksul bölgelerin ıslahına ve yapı-çevre-donatı üçlüsünün iyileştirilmesine çalışan, kişilerin yaşam mekanlarının yanında ticaret ve sanayi sayesinde ekonominin de ilerlemesini amaçlayan; bununla birlikte, kent merkezlerini, günümüz yaşamına uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturmak bakımından geliştirilmiş bir planlama çalışmasıdır (Turok, 2004, s. 63).

Göz(2008) göre ise, kentsel dönüşüm; bir kentsel alanı yaşam kalitesi, tarihi, mimari ve çevresel değerleri öne çıkararak; orada yaşayanların yaşam kalitesini, mekanın ekonomik ve sosyal hayatını geliştirecek şekilde tarihi ve kültürel değerleri koruyarak fiziksel değişime uğratmak olarak tanımlamaktadır (Göz, 2008, s. 8).

Değişen kentsel alan, tarihi bir yerleşim yeri, işlevini yitirmiş bir sanayi bölgesi veya birçok sosyal ve mekansal problemi barındıran bir yerleşim alanı olabilir. Bu bölgelerin sorunlarını ekonomik, sosyal ve mekânsal açıdan çözmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm aslında, ekonomik, sosyal ve mekânsal kentsel planlama eylemleri, yasalar, politika, ekonomik kararlar ve tercihler de dahil olmak üzere geniş bir aktör yelpazesini kapsayabilen kolektif bir eylemdir (Koçan, 2011, s. 126).

Kentsel dönüşüm projeleriyle kentin dokusu yaşanabilir bir şekilde yeniden tasarlanırken, diğer yandan çağdaş şehircilik ilkelerinden daha yaşanabilir bir kent yaratılıyor. Diğer mekanlara göre, görsel ve hayati dokular daha deformasyona uğradığından dolayı bugünün eski sanayi bölgeleri kentsel dönüşüm çalışmalarının en yoğun olduğu yerlerdir. Sanayi bölgesi merkezde kalan şehirlerde, sanayi kenti imajı artık olumsuz bir görüntüdür (Dağ ve Özberk, 2012, s.147).

Bu nedenle kentsel dönüşüm çökme ve bozulan kentsel alanın, sosyal, ekonomik, çevresel ve fiziksel alan gibi bileşenler de dahil olmak üzere alanı iyileştirmek için tüm stratejileri ve eylemleri uygulama olduğu anlaşılmaktadır. Bu tanım doğrultusunda kentsel dönüşüm, boş alanlardan ziyade mevcut kentsel alanların yeniden biçimlenmesi ve planlanmasıyla ilgilidir (Bektaş, 2014, s.158).

Kentteki ekonomik ve sosyal düzensizlikler kentsel dönüşüm ve fiziksel bozulma ile ilgili olduğu açıktır. Kentsel değerlerin değer kaybını vurgulayan bir başka tanıma göre, kentsel dönüşüm, sosyo-ekonomik ve fiziksel koşullarına göre eskimiş, köhnemiş ve değer kaybeden kentsel alanların yeniden canlandırılmasıdır.

Kent mekânlarının çöküntü yerleri haline gelmesinin başlıca nedenlerinden biri, bu alanların ekonomik geçerliliğinin kaybedilmiş olmasıdır. Bu alanlar, kentsel dönüşüm sayesinde yeniden canlanmakta ve şehre geri kazandırılmaktadır. Kısacası kentsel dönüşüm terkedilmiş, yozlaşmış, modası geçmiş kentsel mekanlara sosyo-ekonomik ve fiziki açıdan yeni bir kimlik ve anlam katarak cevap vermektedir (Koçan, 2011, s. 126).

Bayraktar'a göre kentsel dönüşüm projeleri, beş alanda uygulanmaktadır:

- Kaçak yapılaşmış alanların,
- Kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir şehir standartları dışındaki alanların,
- Kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının,
- Doğal afetlerden doğrudan etkilenecek olan sakıncalı alanlardaki konutların veya başka kullanım alanlarının,
- İşlevini yitirmiş tarihi mekânların dönüştürülmesidir (TOKİ, 2011, s. 68).



### 1.1.2.Amaçları

Kentsel dönüşüm projeleri, kentin hızla değişmesiyle artan sosyal, ekonomik ve altyapı ihtiyaçlarına cevap vermek için kentsel alanları yeniden geliştirmeyi hedeflemektedir. Kentsel dönüşümle birlikte kentlerin eski alanlarının yenilenmesi mümkün hale gelir (Aydınlı ve Turan, 2012, s.64).

Kentsel dönüşümün amaçları; fiziksel ve çevresel amaçlar, ekonomik amaçlar, sosyal amaçlar ve kültürel amaçlar olmak üzere dört başlık altında ele alınmaktadır (Güldüler, 2010, s. 10-11). Bunlar;

#### *Fiziksel ve Çevresel Amaçlar;*

- Kentlerde önemli sorunlardan biri olan gecekonduların ortadan kaldırılarak yerine çağdaş bir kent görünümünün oluşturulması (Görün ve Kara, 2009, s. 153),
- Çöküntü alanlarda plansız ve sağlıksız konutlar yerine daha kaliteli ve yaşanabilir konut yapımı, altyapı sorunlarının tamamen ortadan kaldırılması, sosyal bütünleşmenin sağlanması; çevre kalitesinin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda yeniden kurulması,
- Çevre koşullarının iyileştirilmesi, orada yaşayanların daha huzurlu ortamlarda yaşamalarını sağlamak, yaşam kalitesini arttırarak bu kişilerin mekanla bütünleştirilmesi,
- Kentsel alanları temizlemek, düzenlemek, doğal afet ve risklere karşı güvenli hale getirmek,
- Kente rekreasyon(eğlen-dinlen) alanları, park, meydan, otopark vb. yeni kentsel alanlar kazandırmak,
- Enerji tasarrufunu da sağlayan çevreye duyarlı yerleşim alanları oluşturmak (Gezer, 2014, s. 44).

#### *Ekonomik Amaçlar;*

- Ekonomik yaşamın yeniden canlandırılması, kentsel huzuru ve yaşam kalitesini arttıran bir ekonomik kalkınma yaklaşımının sergilenmesi,
- Kentsel müdahale alanlarında, istihdam olanakları, istihdam ve ticari cazibe alanları yaratılması ve bu bölgelere yatırımcıların çekilmesi,

- Kentsel refahı ve yaşam kalitesini iyileştirme anlayışıyla ekonomik dinamiklerin harekete geçirilmesi (Güldüler, 2010, s. 10-11),
- Kentsel alanların ekonomik değerini artırmaktır.

#### *Sosyal Amaçlar;*

- Kentsel dönüşümün yapıldığı çöküntü alanlarında sosyal sorunların belirlenmesi ve bu sosyal problemlerin en kısa zamanda çözülmesi,
- Özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal yönleri göz önünde bulundurularak, bölge halkının mağdur edilmemesi, düşük ve orta gelir düzeyine sahip kişilerin konut edinme kabiliyetlerinin iyileştirilmesi,
- Kentsel alanların verimli kullanımına ve kentsel büyümenin gelişigüzel anlayışına son verecek planlı bir şekilde yeni stratejiler getirilmesi (Gümüşboğa, 2009, s. 3).

#### *Kültürel Amaçlar;*

- Mevcut tarihi eserleri ve kültürel mirası koruma altına alınması,
- Kentlerin kültürel mirasının gelecek nesillere aktarılması,
- Kentlerin kimliklerini koruyan kentsel dönüşüm projelerinin tercih edilmesi,
- Doğal, kültürel ve tarihi zenginlikleri yaşatan kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel yapılarda sürdürülebilirliğin gözetilmesi (Yaman, 2014, s.14).

### **1.1.3. Kentsel Dönüşüm Türleri**

Kentsel dönüşüm kavramı, kentin yenilemesi için kullanılan yöntemlerin genel adıdır. Uygulama yöntemlerinin tanımlanmasında farklı görüşler bulunmaktadır. Farklı görüşlerinin olmasının nedeni, birçok bilim insanının uygulama yöntemlerini farklı şekilde isimlendirmesidir. En çok kullanılan kentsel dönüşüm türlerini altı başlık altında toplayabiliriz: Kentsel yenileme, kentsel yenileşme, kentsel iyileştirme, kentsel koruma, kentsel yeniden canlandırma ve soylulaştırma yöntemleridir.

### **1.1.3.1. Kentsel Yenileme (Renewal)**

Kentsel yenileme ile kentsel dönüşüm birbirine karıştırılan iki kavramdır. Kentsel yenileme Türk Dil Kurumu'nun Kentbilim Terimleri Sözlüğünde, kamu girişimi ya da yardımıyla, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek olarak tanımlanmıştır (Türk Dil Kurumu, 2018).

Kentsel Yenileme, bozulmuş ve değersiz yapıların bulunduğu alanlarda uygulanan bir yöntemdir. Mevcut ekonomik ömrünü dolduran binaların tahliyesi ve tahrip edilmesiyle yeni, sağlıklı, depreme dayanıklı ve çağdaş bir görünüme sahip yeni şehirlerin inşa edildiği bir süreci ifade etmektedir.

Bu yaklaşımla, yerel yönetimler, şehir merkezinde maksimum arazi kullanımı, daha yüksek zemin alanı ve daha yüksek gelir grupları ve bunların faaliyetlerinin oraya gelmesini sağlayabilmektedir. Bu yaklaşımda, genellikle yaşayan nüfus şehrin başka bir yerine yerleştirilir. Bu yöntem, aynı zamanda, vatandaşların katılımıyla ya da mutabakata varılamayan taşınmaz malların kamulaştırılması yoluyla da sağlanmaktadır. Kamulaştırma maliyetli ve pahalı olabilir (İlkme, 2008, s.6). Örneğin İstanbul'da yapılan Haliç Çevre Nazım İmar Planı'nda ve Bursa'da Merinos Kültür Parkı Yenileme Projesi'nde müdahale biçimi olarak kentsel yenileme yöntemi kullanmıştır (Kıyım, 2015, s. 32-33).

### **1.1.3.2. Kentsel İyileştirme/Sağlıklaştırma(Rehabilitasyon)**

Rehabilitasyon kavramının Türkçe karşılığı "iyileştirme" olarak ifade edilmektedir. Bazı kaynaklarda "Sağlıklaştırma" ya da "Daha iyi duruma getirme" de denilen bu kavram, eskimiş kent dokusunun veya çöküntü bölgesi haline gelmiş alanların belli yerlerinin iyileştirilmesi/ sağlıklaştırılması ile yeniden kullanıma açılmasını ifade etmektedir (Polat, 2008, s. 54). Gecekondu ve ruhsatsız konutların dönüşümünde sağlıklaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

Avrupa'da kentsel dönüşüm bağlamındaki ilk müdahalelerin, 1950'lerde sefalet yuvaları olarak adlandırılan çöküntü alanlarının temizlenmesi hareketi ile başladığı bilinmektedir.

Kentsel alanın büyük bir bölümünün yıkılıp yerine yeni bir şehir dokusu inşa edilmesi, yeni oluşturulacak trafik sisteminin yeniden organize edilmesine karar varan bu radikal eylem biçimine karşı yoğunlaşan tepkiler sonucu yerel yönetimler ve merkezi idareler daha yumuşak politikalar ve uygulamalara yönelmişlerdir (Erden, 2003, s. 25).

Temizleme operasyonları, 1960'lı yıllarda tarihi ve kültürel mirasın korunması düşüncesinin yerleşmeye başlamasından sonra terk edilmiştir. Bu dönemde, bireylerin siyasi ortamdaki eşitliklerine dayanarak bireylerin kararlara katılım hakkının olması gerektiğinin savunan görüşler ağırlık kazanmış ve Kentsel Rehabilitasyonun gerekliliği toplumun büyük bir kesiminde ve yerel yönetimlerde kabul göremeye başlamıştır (Kocamemi, 2006, s.17).

Koruyucu eylem biçimlerinden olan kentsel iyileştirme; bir yerleşim bölgesinin tamamını veya bir kısmını, işlevlerini gereği gibi yerine getirilemez durumdan kurtarmak, özellikle oturulabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün iş görü ölçülerine kavuşturmak olarak tanımlanmaktadır (Demirsoy, 2006, s. 26).

Kentsel bölgenin orijinal doğasına zarar veren, aykırı tüm oluşumların ortadan kaldırılması kentsel iyileştirmenin hedefleri arasındadır. Keleş'e göre kentsel iyileştirmenin hedefi, bozulmanın başladığı fakat henüz özgünlüğünü yitirmemiş olan kent parçalarının eski hallerine kavuşturulmasıdır (Keleş, 2002, s. 431).

Bu yöntem, planlı bir şekilde geliştirilmiş ancak zaman içinde eskimiş, yoğunluğa sahip ve işlev görmeyen bölgeleri yeniden değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Mevcut bölgenin korunması gözetilerek onarımı ve restorasyonu yapılması ilkesini esas alır. Rehabilitasyonun her aşamasında insanların katılımı şarttır (İlkme, 2008, s.7-8).

### **1.1.3.3. Kentsel Yenileşme (Renaissance- Regeneration)**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel dönüşüm yöntemlerinin kullanılması sonucunda, kentlerde kimlik kaybı, tek tip bir yapıya dönüşen kentler gibi bazı eksikliklerin ortaya çıktığı görülmektedir. Yeni bir kentsel dönüşüm metodu kurmanın ve bu olumsuz sonuçların ortaya çıkmasının gerekliliği ortaya çıkmış ve "kentsel yenileşme" yönteminin temeli atılmıştır. Kentsel yenilenme yerine kentsel

yenileşme, kentsel yenilemeden farklı olarak kentte yapılacak değişikliklere ve kentsel mekânın dönüşümüne halkın katılımını öngörmektedir. Bu alanda yaşayan insanların değerleriyle kentsel yaşamın yeniden canlandırılmasıdır (Demirkıran, 2008, s. 41-42).

Böylece, çöküntü bölgeleri haline gelen kentsel yaşam ortamları, gerekli dokunuşlarla insanların yaşamaktan zevk alacağı ve cazip kentsel mekanlara dönüştürülebilecektir.

Küreselleşmiş dünya sistemi içerisinde; kentler farklılıklarını vurgulayarak, kendileri için bu sistemde vazgeçilmez bir marka kent olma arayışı içindedirler. Bu bağlamda kentsel mekanlar, güçlü bir ekonomi, sosyal gruplar arasında uçurumun olmadığı ve kimlikleri ile de var olmak isteyen kentler bu beklentilerinin planlama sistemi içerisinde çözüleceğinin bilincindedirler (Demirsoy, 2006, s. 31).

Kentsel yenileşme uygulamasına örnek olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin yapmış olduğu, Kültürpark Yenileşme Sağlıklaştırma Projesi verilebilir. Halkın huzurlu, güvenli ve doğayla baş başa olabileceği bir mekan yaratmak için mevcut binalar parkın yapısına uygun olarak düzenlenmiş ve yeni yeşil alanlar oluşturulmuştur. Ayrıca yürüyüş yolları yapılmış ve spor kompleksi yapılarak çevre duvarları ve göl yenilenmiştir (Demirkıran, 2008, s. 40-41).

#### **1.1.3.4. Yeniden Canlandırma(Revitalization)**

Kentlerin bazı alanları zamanla canlılıklarını kaybeder ve çöküntü haline dönüşür. Kentsel yeniden canlandırma canlılıklarını kaybeden bu alanların özellikle tarihi kent merkezi olan yerlerin alınacak bazı sosyal önlemlerle ve müdahalelerle eski canlılıklarına tekrar kavuşturulmasını ifade etmektedir (Kıyım, 2015, s. 37).

Orijinal niteliklerini ve önemini yitiren tarihi çevreler, çağdaş yaşam koşullarına uygun olarak yeniden kullanılabilir kılınırken; onu tamamen yıkmak yerine bir çeşit koruma ile geri kazanılarak kent ve kent kültürünün yeniden kazanımları sağlanabilecektir (Birsell vd., 2003, s.53).

İngilizceden geçen "yeniden canlandırma", sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel bozulma açısından bir çöküntü sürecine giren şehirlerin bölümlerinin

kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucunda bölgenin yeniden canlanmasıdır (Genç, 2003, s. 414).

Düşük gelirli gruplar tarafından terk edilmiş ya da depo, imalat fonksiyonlara tahsis edilmiş veya sağlıklı kullanılmayan gibi tarihi yapıları ve kent alanlarını ekonomik ve kullanım açısından canlandıran bir süreçtir. Bu tür alanlar ve özellikle tarihi şehir merkez niteliğini kaybetmiş olan kentsel alanlar, alınacak sosyal önlemlerle yeniden canlılık kazandırmaktır (Şahin Z. 2003, s.87).

Sosyo - kültürel, ekonomik ve fiziki açıdan çöküntü sürecine giren kentsel alanların çöküntüye neden olan etkenlerin ortadan kaldırılması ve ortaya çıkan alanın yeniden canlandırılması yöntemidir (İlkme, 2008, s.7). Bölgenin asıl sakinleri talebe bağlı olarak alanda kalırlar ve bölgenin sakinlerinin projeye katılımı sağlanır.

Yelinden canlandırma yönteminin kullanıldığı kentsel dönüşüm süreci, diğer yöntemlere kıyasla daha katılımcıdır. Yeniden canlandırma yönteminde, kentsel dönüşümün ekonomik tarafı daha ön plana çıkmaktadır. Bununla beraber bu yöntemde var olan yapılar bölgede koruma altına alınmakta, mülkiyet hakkı el değiştirmemektedir (Çakallı, 2012, s. 84).

### **1.1.3.5. Koruma (Conservation)**

Yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş tarihi yapının, bölgenin gelişimine uygun olarak çağdaş yaşamla bütünleşmesinin, ekonomik ve fonksiyonel koşullarla sağlıklılaştırılmasıdır. Tarihi ve kültürel değeri olan alanlarda bu yöntem uygulanmıştır. Koruma kavramı, orijinal karakteriyle koruma olarak veya sınırlı değişikliklerle koruma olarak adlandırılan iki tür koruma ile ifade edilebilir. Aslında bu yöntemler arasında fazla bir fark mevcut değildir. Her ikisi de kültürel varlıkları hasara, yıpranmaya ve çökmeye karşı korumadır (Polat ve Dostoğlu, 2007, s.65).

Günümüzde kentsel koruma yöntemi kullanılarak İstanbul Beyoğlu Belediyesi'nin yapmış olduğu Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Bu projeye tarihi alanların yenilerek tarihi ve kültürel değerlerin yaşatılmasını hedefleyen önemli bir projedir. Projenin en olumlu yanı katılıma olanak sağlamasıdır. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi henüz tasarlanmadan halkın proje ilgili görüş ve önerileri



alınmıştır. Bu projenin olumlu yanlarından bir diğeri de bölgede yaşayan insanların istihdam edilmesidir (Çelik, 2009, s. 72).

Bu projede kentsel alan sadece fiziksel mekan üzerinden kurgulanmıştır. Halbuki kentsel dönüşüm çok boyutlu bir süreçtir. Sadece fiziksel dönüşüm esas alınması, dönüşüm alanındaki sosyal ve ekonomik sorunların çözülememesine neden olmaktadır. Bu durum Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nde insan odaklı bir yaklaşımın benimsenmediğini ortaya koymaktadır (Dağ M. 2017, s. 164).

Bugün birçok ülkede koruma yöntemi sosyal hizmet olarak görülmekte ve geniş bir açıdan bakılmaktadır. Koruma doğal ve tarihi bir ortamda yapılırsa, taşınmaz mallarını çevreleriyle izole etmeden çevreleriyle bütünleştirmenin önemli bir amacıdır. Fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların yanı sıra, bir mimari mirasın sadece fiziksel açıdan değil aynı zamanda sosyo-ekonomik önlemlerde de yeterli olamayacağından dolayı tüm kaynakların seferber edilmesi gerekir. Başarılı bir koruma politikası aşağıdaki iki maddeyi kapsamaktadır.

1. Bilimsel verilere dayanarak yapıları, başlangıç karakterlerini ve tarihi değerlerini koruyarak restore etmek.
2. Bu yapılara gelişmekte olan toplumun gereksinmelerine göre fonksiyon yüklemek.

### **1.1.3.6. Soylulaştırma (Gentrification)**

İngilizce “gentrification” kelimesinin karşılığı olan soylulaştırma, içeriği tam olarak ifade edilemediği gerekçesiyle akademik çevrelerce “seçkinleştirme”, “nezihleştirme”, “burjuvalaştırma”, gibi isimlerle anılmıştır. Soylulaştırma, şehirde geri kalmış alanların mekânsal ve sınıfsal bölünmeyi ifade eder. Soylulaştırma; en basit anlamıyla üst sınıfların, fakirlerin yaşadığı yerleşim yerlerine yerleşmeye başladığı süreçtir. Bozuk kentsel dokuların iyileştirilerek eski tarihi ve kültürel mirasın korunması çerçevesinde soylulaştırma desteklenmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başlıca hedeflerinden biri olan mevcut nüfusun barındırılmasıdır. Ancak, bu hedef uzun vadede gerçekleştirilmemektedir ve bu dönüştürülmüş alanlar orta ve yüksek gelirli gruplar tarafından ele geçirilmektedir. Bu çöküntü ve gecekondular sorunlarından sonra toplumsal dönüşüm, fiziksel

dönüşümden sonra kültürel ve ekonomik yeniden yapılanmanın bir göstergesidir. Soylulaştırmanın kökeni, kentlerdeki değişen sanayi yapısı ve getirdiği beyaz yakalı profesyonel yöneticiler ve teknik işçilerden oluşan yeni bir şehir sınıfının oluşmasıdır (Kocamemi, 2006, s. 25).

Soylulaştırmanın ana başlangıç noktası, artan arazi değerleri ile kentsel merkezlerdeki mülk değerlerinin azaltılması arasındaki rant aralığıdır. Kentsel yenilenme pratiğinin etkinliğini vurgulamakta ve kentsel dönüşümün devlet eliyle soylulaştırma politikaları olarak tanımlanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, çağdaş yaşam ortamları yaratma adına fiziksel alanı dönüştürürken, aynı zamanda soylulaştırma gibi toplumsal dönüşüm sürecini de hızlandırmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri bu alanlara değer katarken, gecekondü nüfusu da kısa ve uzun vadede bu alanları terk ediyor, gitmek zorunda kalıyor. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projelerinin bir sonucu olarak, soylulaştırma olarak ortaya çıkmaktadır (Kocamemi, 2006, s. 26).

İnsanlara yaşadıkları yerle ilgili proje üretilirken hiç söz hakkı verilmeyen, hatta çoğu zaman bölge halkının haberi olmadan, rızası sorulmadan zorla dayatılarak gerçekleştirilen Soylulaştırma'dır (Şahin Ç. 2015, s. 69). Örneğin Fener-Balat-Ayvansaray ve halkın göstermiş olduğu muhalefetle ön plana çıkan Tarlabası Projelerinde kentsel dönüşüm projesi kapsamında yerinden edilmelerin zorla yaşandığı mekânlardır (Akalin, 2016, s. 311). Yine İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk gibi yerlerde soylulaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Bazılarına göre soylulaştırmanın yer değiştirme sürecini içerdiği için bilim adamları, yerel yönetimler ve insanlar arasında yoğun bir tartışmaya yol açmaktadır. Bu yüzden kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden en fazla tartışılanı soylulaştırma olmuştur. Bu sürecin hem fiziksel hem de sosyal anlamda ayrışmaya neden olması kaçınılmazdır. Çünkü mahallenin önceki sakinlerinin gönüllü olarak mahallelerini terk etmelerini beklemek mümkün değildir.

## **1.2. DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ**

Kentlerin fiziksel ve sosyal görünüşleri, tarih boyunca kendiliğinden veya müdahale yoluyla değişime ve dönüşüme uğramıştır. Kentlerde meydana gelen

değişiklikleri ve dönüşümleri anlamak için bu süreçlere giden nedenleri ve bu nedenler karşısında oluşan yaklaşımları anlamak gerekir. Dönüşüm kavramının ortaya çıktığı Batı ülkelerinin dönüşüm süreciyle ilgili deneyimleri incelendiğinde kentsel dönüşüm olgusuna yaklaşımların çeşitli evrelerden geçtiği ve nihayetinde kentsel dönüşüm politikası olduğu görülmektedir. Kentlerde oluşan fiziksel, sosyal ya da ekonomik problemlere karşı üretilen çözümler dönüşüm sürecini başlatan etkenlerdir (Çelik, 2009, s. 44).

Yukarıda ifade ettiğimiz gibi kentler çeşitli nedenler sonucunda çöküntüye uğramışlardır. Dünyada gerçekleşen dönüşümü asıl motive eden güç üretim tarzının değişimidir. 18. Yüzyılın ortalarından itibaren İngiltere’de başlayan sanayi devrimiyle geleneksel tarım toplumundan sanayi toplumuna ve üretim tarzına geçilmesiyle, kentlerde kurulan fabrikalarda çalışmak için gelen işçi göçleri kentleri yeniden biçimlendirmiştir (Aktay vd., 2012, s.3).

Yaşanan göçten dolayı Avrupa şehirlerinde, özellikle İngiltere, Fransa ve Almanya’da hızlı nüfus artışına yol açmıştır. Bu nüfus yoğunluğu altyapı, konut, ulaşım ve çevre sorunlarını beraberinde getirmiştir.

Baş gösteren sorunlara çözüm bulmak amacıyla 1844 yılında Liverpool’dan başlayarak İngiltere’de kentleşme adına “Modernist Hareket” adına “Park Hareketi” başladı. “Bahçe Kent Hareketi” ve “Yeni Kentler Hareketi”nin amacı, sanayi devrimi sonrası gelişen kentleri daha sağlıklı hale getirmek ve yaşanabilir yeni konutların kurulmasını sağlamaktır. Kentleşmede bu yeni projelerle birlikte Paris gibi kentlerde eskiyen ve görüntü kirliliği oluşturan ve çöküntü halindeki mahalle ve mekanlar yıkılıp yerine yenileri yapılmıştır. Bu yüzden 19. yüzyılın ikinci yarısında(1850-1860) Baron Haussmann’un liderliğinde Paris’te gerçekleştirilen şehir yenileme projesi, ilklerden sayılır (Aktay vd., 2012, s.4). Bu proje ile birlikte, Paris’in merkezinde büyük yıkımlar yapılmış; alt yapı sorunları çözüme kavuşturularak, geniş bulvarlar ve caddeler açılmıştır. Paris’i modern bir kent haline getirmek için okul, hastane gibi binalar inşa edilmiştir. Bu dönemde yapılan yenileme projeleri, hem çevrenin hem de trafiğin iyileştirilmesini sağlamakla kalmamış; aynı zamanda, kent merkezi ve çevresindeki aşırı kalabalığı azaltmıştır (Yüksel, 2007, s.36-37).

Bu ülkelerde kentsel çöküntüye yol açan bir diğer önemli faktör ise II. Dünya Savaşıdır. Bombalanan şehirlerin yeniden inşası, kentlerin yeniden canlandırılması,

dönüşümü ve yenilenmesi gibi konuları gündeme getirdi. Savaştan büyük zarara uğramış ve tarihsel zenginlikleri nedeniyle büyük öneme sahip şehirlerdeki kentsel çöküntü, yetkilileri çözüm arayışına itmiştir (Aydınlı ve Turan, 2012, s.64). Savaş nedeniyle birçok Avrupa kentleri yerleşim alanları yıkılmıştır. Felaket sonrası bazı Avrupa ülkeleri bunu fırsata çevirmişlerdir. Yıkılan binaların yerine yenileri yapılmıştır. Bu yıllarda başlayan Avrupa'ya yabancı göçlerle birlikte şehirler üzerinde nüfus baskısı artmış ve çözüm olarak banliyöler kurulmuştur (Aktay vd., 2012, s.4).

1949'da Amerika Birleşik Devletleri'nde(ABD) kabul edilen Konut Yasası ile kentsel yenilenmenin kurumsallaşması sağlanmıştır. Aynı dönemde merkezi yönetimler, yerel yönetimlere kentsel yenileme planlarını hazırlamalarını sağlayacak ilke ve standartları içeren rehberler sunmuştur.

1950'lerde özellikle ABD ve İngiltere'de kabul edilen, merkezi alanların ortadan kaldırılması ve yoksul insanların tahliyesi ile boşalan bu alanlara yeni bir vizyon ve bakış açısı getirmenin bir yolu olarak, benimsenen bu planlama yaklaşımı, tarihe "Buldozer Dönemi" olarak geçmiştir. Bu buldozer yönetimi iyileştirme projeleri, toplumsal ve ekonomik ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalmış, kaynakları yüksek gelir gruplarına transfer ederek toplumdaki rahatsızlıklara katkıda bulunmuş ve toplumsal dengeler üzerinde yıkıcı etkiler yaratmıştır (Kocamemi, 2006, s.19).

1960'lı yıllarda kentsel gelişmelere öncelik verilerek fiziksel bozulma ile sosyal bozulma arasındaki doğrudan bağlantı kabul edildi ve projelerde daha toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştır. Dönüşüm projelerinde kenar mahaller öncelik kazanmıştır. Merkezi yönetimin öncülüğünde geliştirilen bu projeler, kentsel merkezlerin ve yoksul mahallelerin iyileştirilmesi ve yenilenmesi için öncelik politikasını oluştururken, kentsel dönüşümün sadece fiziksel değil sosyal alanlara da hitap eden yapılar ile önem kazandığı görülmektedir.

1970'li yılların sonlarına doğru kent merkezlerindeki bozulmanın tek sebebinin sosyal faktörler değil ekonomik ve yapısal nedenleri olduğu belirlenmiştir. 1980'lerin dönüşüm projelerinin merkezinde, kentlerdeki boş, atıl ve çöküntü alanlarının ekonomik bakımından yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. Bu yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin büyük çoğunluğu, kamu ve özel sektörler arasındaki işbirliği ile sağlanmıştır. Kamu proje ortaklıkları içinde kurumsal

organizasyonun tesis edilmesi rolünü üstlenerek, temel altyapı hizmetlerini ve arazi ıslahını sağlayarak özel sektörün dikkatini dönüşüm uygulanacak bölgeye çekmiştir.

1990'dan bu yana kentsel dönüşümde en yaygın müdahale biçimi kentsel iyileştirme ve kentsel canlandırma olmuştur. Bu süreçte çok aktörlü ve çok sektörlü dönüşüm süreçleri kabul edilmiş, ayrıca kamu ve özel sektörlerin yanı sıra gönüllü kuruluşlar, sivil toplum kuruluşları ve farklı sosyal gruplar projeye katılmaya teşvik edilmiştir (Öngören ve Çolak, 2013, s.22).

1990'lı yıllar ile birlikte kentlerde sınıfsal çatışmaları ve suç oranlarında artışların yaşanması kentsel dönüşüm projelerinde sosyal boyutun önem kazanmasının sağlamıştır. İstihdamı artırmak, işsizliği azaltmak ve sosyal dışlanmayı ortadan kaldırmak gibi konular üzerinde durulmuştur. Ayrıca halk kentsel dönüşüm projelerinde etkin rol oynamaya başlamıştır. Bu yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin amacı, düşük gelirli ailelerin sağlam ve sağlıklı yapılara kavuşturulmasını sağlamasıdır.

2000'li yıllardan sonra kentsel dönüşüm çalışmalarına uluslararası kuruluşların katılması ile birlikte kentsel dönüşüm çalışmaları çok geniş aktörlerle gerçekleştirilmeye başlanmıştır. Bu yeni aktörler, finans kaynaklara sahip oldukları için çok önemli bir ortak konumundadırlar. Örneğin IMF ve Dünya Bankası gibi küresel aktörler kentlerini politikalarını etkileyebilmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarına çok sayıda aktörün katılması önemli bir gelişmedir (Dağ M. 2017, s.21-22).

Sonuç olarak, temeli 19. yüzyıla dayanan kentsel dönüşüm süreci zaman içinde fiziki mekân odaklı bir dönüşümden sosyal ve ekonomik problemleri de içeren daha bütünlükçü bir anlayışa doğru dönüşmüştür. Özellikle son dönemlerde uygulanan projelerde yerel halkın katılımı ön plana çıkmış ve yenilenecek alanda sadece yıkım değil kültürel mirasın korunması da önemsenen bir diğer konu olmuştur. Fiziksel yenilenme veya yeniden canlandırma artık tek başına düşünülüyor, ancak istihdamın artırılması, işsizliğin azaltılması, sosyal dışlanmanın ortadan kaldırılması gibi konular ön plana çıkmıştır.

### 1.3. KÜRESELLEŞME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

Son elli yılda meydana gelen teknolojik gelişme, insanlık tarihinde ortaya çıkmış olandan daha fazladır. Bilgi teknolojisi, iletişim, telekomünikasyon, sanayi ve hizmet sektörlerinde kapitalist toplumun tüketim kültürünün bir sonucu olan hızlı mal ve hizmetler alanındaki farklılaşma, modern dünyayı geçmişten ayıran en önemli konulardır. (Arslan, N. T. 2014, s. 88). Bu gelişmelerin yaşanması ile birlikte dünyada meydana gelen gelişmeleri tanımlamak için kullanılan küreselleşme süreci gittikçe hızlanmaktadır.

Küreselleşme, dünyayı tek pazar haline getirme mantığına dayanan ve temelinde kapitalist/neoliberal anlayışın olduğu ideolojik ve kültürel değerlerin Batı'dan tüm dünyaya yayılması olarak ifade edilir. Küreselleşme, teknolojik gelişmelerin, bilginin ve ekonomik yapılanmaların önem kazandığı, neoliberal politikaların yaygınlık kazandığı, iletişimin yaygınlaştığı ve küresel bir bilincin oluşturulmaya çalışıldığı bir süreçtir. Bu sürecin asıl nedeni, teknolojik değişimin hız ve hacminde yaşanan artıştır (Evin, 2012, s.63-64).

Küreselleşme, gücünü neoliberal ekonominin işleyişinden almaktadır. Dünyada serbest pazar ekonominin gelişmesi ve uluslararası sermaye hareketlerinin önündeki engellerin kaldırılması, ekonominin küreselleşmesi sonucunu doğurmuştur. Küreselleşme ile birlikte pazar, ulusal sınırları aşarak dünyanın tek pazarı haline gelmiştir. Ticaret, küresel bir nitelik kazanmıştır. Küreselleşme dünyanın adeta bir köy haline gelmesine, ülkeler arasında bir işbirliğinin oluşmasına imkan sağlamıştır (Kıvılcım, 2013, s.224).

Küreselleşme sürecinde meydana gelen gelişmeler, ulus devletleri etkilediği gibi içinde yaşadığımız kentleri de etkilemiştir. Kentler, küresel dünyayı etkileyebilen ve ondan etkilenebilen bir niteliğe kavuşmuştur. Bu bağlamda kentler, küreselleşmenin oluşturduğu rekabet ortamında var olmak, ekonomik kazanç sağlamak ve kalkınmak amacıyla diğer kentlerle bir yarış içine girmiştir (Kaypak, 2013, s. 343).

Kentler, küreselleşmenin meydana getirdiği bir yarış ortamında başarıya ulaşabilmesi için bazı niteliklere sahip olması gerekir. Bu nitelikler bizi kent markalaşması ve marka kent kavramlarına götürmektedir. Marka kent ise, marka

haline gelmiş kenti belirtmektedir. Uluslararası sermayenin kente çekilmesi için o kentin, kendini diğer kentlerden ayıran ve cazip hale getiren unsurları barındırması gerekmektedir. Kentler, kendilerini cazip kılan unsurlar uluslararası sermayeye pazarlayarak, marka kent seviyesine yükselmektedir. Kentleri cazip hale getiren unsurlar fiziksel, dinsel, tarihsel ve benzeri olabilmektedir. Bu bağlamda Kahire piramitleriyle, Paris Eiffel kulesiyle, Roma tarihi ve kültürel yapısıyla, İstanbul boğazıyla ve tarihi yapısı ile çekim merkezi haline gelmiştir (Dağ M. 2017, s.45).

Kentlerin cazip olmasını sağlayan bu faaliyetler, kentsel dönüşüm uygulamaları ile mümkündür. Başka bir ifade ile kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentte sermaye için cazip hale getirebilmekte, markalaşabilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile çöküntü alanları haline gelen kentsel alanlar yıkılarak yerine oteller, alışveriş alışveriş merkezleri, forum merkezleri vb. sermaye dönük prestijli, vizyon içerikli yapılar inşa edilebilmektedir. Sermayeyi ve turistleri çekecek bir kent ortamı yaratılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları çerçevesinde inşa edilen oteller, kente gelen turistlerin barınma ihtiyacını karşılamak suretiyle sermayenin kentte çekilmesinde ve kentin markalaşmasında önemli rol oynamaktadır.

Kentlerin markalaşması amacıyla yapılan tüm faaliyetlerde, kent ve kentte yaşayan insanların faydasını temel alınması gerekmektedir. Markalaşması amacıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında bunun göz ardı edildiği görülmektedir. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında, kamu yararında ziyade sermayenin çıkarı ön planda tutulmaktadır. Kentin tarihi ve kültürel dokuları birer pazarlama aracı olarak kullanılmaktadır. Sermayeyi çekmek uğruna ofis kuleler, iş merkezleri ve imaj artırıcı yapılar inşa edilmektedir. Yapılan bu devasa binaların amacı, kentsel ranttan pay almaktır (Dağ H. 2012, s.3).

Küreselleşmeyle birlikte rantı esas alan kentsel dönüşüm projeleri, kentleri adeta birer beton yığına dönüştürmüştür. Bu durum, kentlerin yaşanılmaz alanlara dönmesine neden olmuştur. Kentler, insanı merkeze alan, çevreye duyarlı ve kamu yararını esas alan kentsel dönüşüm projeleriyle marka kent vizyonunu elde etmesi gerekir. Bu yolla markalaşan kentler, bir yandan ekonomik açıdan gelişecek, bir yandan da insanların sağlıklı, mutlu ve huzurlu bir yaşam geçireceği alanlar haline gelecektir.

#### 1.4. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Türk kentlerinin kentsel dönüşümüne gelince, Batı ile ortak yönleri olduğu gibi fakat farklı yönleri de vardır. Bu farklılıklar, Türkiye'nin ekonomik ve politik koşullarıyla birlikte tarihi, sosyal, kültürel yapıdan kaynaklanmaktadır.

Ülkemizde 1950'li yıllardan beri daha belirgin hale gelen kentleşme hareketleri daha hızlı ve plansız gerçekleşmiş, sanayi ve ticaret yatırımlarının belli merkezlerde toplanması göç hareketlerinin o merkezlere yönelmesine yol açmıştır (Karadağ ve Mirioğlu, 2012, s.23).

Bu yıllarda sanayileşme ile hızlanan kentleşme süreci, Ankara, İzmir, İstanbul, Adana ve Mersin gibi büyük şehirlerin kontrolsüz büyümesini beraberinde getirmiştir. Küçük yerleşimlerden büyük kent merkezlerine göçün, ekonomik, sosyo-kültürel sorunların yanı sıra, en önemli sorun olan konut sorununu ortaya çıkarmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012, s.65).

Kısa vadede barınma ihtiyacını gidermek için yapılan sağlıksız ve yasadışı konutlar, kentlerin hızla büyümesine ve gecekonduların oluşmasına sebep olmuştur. Bu gecekondu, mahalle statüsünü kazanarak şehir yönetiminin idari bir parçası haline gelmiştir. Bu dönemde kentsel dönüşüm, gecekondu alanlarının sağlıklılaştırılması ve apartmanlaşarak yeniden yapılandırılması şeklinde olmuştur.

1960'larda, gecekonduyun şekli değişirmeye başladığında, yasadışı yapılanmanın sonucu olarak ortaya çıkan konut dokusu kentleri tehdit eder hale gelmiştir. Hükümetler tarafından çıkarılan imar afları sorunu çözeceğine daha da kötüleştirmiştir. Özellikle de yoğun göç alan büyük şehirlerde, en yüksek seviyeye ulaşan plansız ve sağlıksız kent dokularının hızlı büyümesine neden olmuştur (Özden, 2006, s. 220).

Göç hareketlerinin giderek artması gecekondu inşa etmek durumunda olan insanların arsalarla ihtiyaç duymasına neden olmuştur. Bu durum arsalarla olan talebi arttırmıştır. Arsa talebinin artması, arsa fiyatlarının artmasına ve beraberinde arsa spekülasyonlarına neden olmuştur. Gecekondulaşmanın yarattığı sağlıksız kentleşme, siyasal yozlaşmayı beraberinde getirmiştir.

Siyasal yozlaşma; siyasal karar alma mekanizmasına rol alan aktörlerin özel çıkar sağlaması ile toplumda mevcut hukuki, dini, ahlaki ve kültürel normları ihlal



edici davranış ve eylemlerinde bulunması şeklinde tanımlanabilmektedir. Siyasal yozlaşmada siyasi gücü elinde tutanlar yetkilerini ve sorumluluklarını halkın yararı doğrultusunda kullanmamakta, kendi hemşerileri veya belli bir grubun çıkarları doğrultusunda faaliyetlerini yerine getirmektedirler (Karasu, 2014b, s.39).

Siyasal yozlaşmanın amacı, kentsel rantı artırmak ve buradan belli bir grubun faydalanmasını sağlamaktır. Türkiye'de siyasal yozlaşma en geniş biçimi siyasal popülizmdir. Ülkemizde çok partili hayata geçiş ile beraber siyasal popülizm hastalığı başlamıştır. Siyasi popülizm politikacılar tarafından iktidar koltuğuna oturmak ve uzun süre o koltukta kalmak için bir araç olarak kullanmıştır. Siyasi popülizm en büyük zararı kent hukuku dışında bir alan oluşturmasıdır. Bu hukuk dışı alandaki ilişki türü, patronaj ilişkisidir. Ülkemizde seçim zamanları yaklaşırken gecekondu yapımına başlanmasının nedeni siyasal popülizmdir. Politikacılar siyasal popülizm uğruna imar afları ve imar değişikliklerini yapmaktadır (Karasu, 2014b, s.40-41).

Bununla beraber hükümetler, kültürel varlıkların tahribinin önlenmesi, gecekondu bölgelerinin fiziki yapısını iyileştirmek, daha yaşanabilir kılmak ve bölgede yaşayan insanların kent kültürüne uyum sağlamak de için bazı önlemler almışlardır. Ancak bu önlemler sıklıkla siyasal, sosyal ve ekonomik krizlerle sekteye /kesintiye uğramıştır.

Bu ve benzeri sebeplerden dolayı bazı yasal düzenlemeler yapılmakta ve buna göre kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı; mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve gecekonduların yeniden inşasını önlemek ve bu amaçlara uygun önlemler almaktır. Bu, Yasaya ilk kentsel dönüşüm uygulaması olarak görülebilir (Öngören ve Çolak, 2013, s. 24).

1970'lere gelindiğinde izlenen modernleşme politikaları çerçevesinde, büyük kentlerin çeperlerinde uydu kentler oluşmaya başlamıştır. Bu uydu kentler hazırlanan ilave imar planları ile düzenli kent parçalarına dönüştürülmüşlerdir. Bu dönemde gecekondu alanlarının yasallaştırılması ve dönüşümü, gecekondu sahipleri ile hükümetler arasında sürekli bir pazarlık konusu olmuştur (Sönmez, 2006, s. 122).

1980'ler birçok konuda olduğu gibi kentsel dönüşümde de önemli bir değişim yaşanmıştır. 'Kentsel yeniden yapılandırma' politikasının yaygın kullanımı bu

dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğidir. Bu yıllarda kamu-özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilen birçok dönüşüm projesinin odağında, kentlerde boşaltılmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda, ekonomik canlanmayı sağlamak bulunmaktadır (Aydınlı ve Turan, 2012, s.65).

1984 yılında, 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı “İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun” ile gecekondu alanları için ıslah imar planı yapma imkânı ortaya çıkarken kentsel dönüşüm projelerinin de oluşması dolaylı olarak sağlamıştır (Uzun, 2006, s. 50).

1986'da çıkarılan 3290 sayılı yasa, gecekonduların kapsamını genişletmiştir. Bu kanunla, kentsel dönüşüm projeleri dolaylı olarak sağlanırken, gecekondu bölgeleri için ıslah imar planı yapma imkanı ortaya çıkmıştır.

1990'ların hemen başında, ıslah imar planlarının yanı sıra kentsel dönüşüm projeleri de yerel yönetimler tarafından uygulanmaya başlanmıştır. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi oldu (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009, s. 3). Yine bu yıllarda küreselleşmenin ve neoliberal politikaların etkileri ülkemizde daha çok görülmeye başlanmış, kentsel dönüşüm uygulamalarının öne çıkmasına neden olmuştur (Aydınlı ve Turan, 2012, s.66).

1990'dan önce kentsel dönüşümde alanın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; bu yıllardan itibaren alanın mekânsal, ekonomik, sosyal, çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün bütüncül bir yaklaşımla ele alındığında kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, dönemin bir diğer önemli özelliği ise, ekonomik, sosyal ve çevresel faktörlere dayanılarak, sürdürülebilir kent ve bölgelerin geliştirilmesine yönelik ihtiyaçların kabul edilmesidir (Akkar, 2006, s. 33).

2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişme yerel yönetimler mevzuatında meydana gelen değişikliklerle birlikte kentsel dönüşüme yönelik çabalarda da artış gözlemlenmiştir. Bununla birlikte yerel girişimlerde uygulanmaya başlanan katılımcı yaklaşımlar ve katılım araçları, kentsel planlama gündeminde tartışılmaya başlanmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012, s. 66).

Kentsel dönüşümle doğrudan ilgili ilk yasal düzenleme 2004 tarihinde Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi için çıkarılan 5104 sayılı kanundur. Bu kanunun amacı, kuzey Ankara girişinde bulunan Protokol Yolu olarak adlandırılan yolun 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.

5104 sayılı yasa Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne geniş etkiler vermiştir. Proje sınırları içerisinde ilçe belediyeleri ve diğer kamu kuruluşları ile ilgili imar planları, parselasyon planları gibi imar faaliyetlerine ilişkin izin ve yetkiler, projenin onaylanması, yapı, yapı denetimi ve kullanma izni vb. inşaat ile ilgili izin ve belgeler Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne verilmektedir. Söz konusu yasa, her büyükşehir belediyesi için ayrı ayrı dönüşüm yasasının çıkarılması neticesini doğurmaktadır. Bu durum çok güç olmakla beraber kentlerin planlanması ve geliştirilmesi noktasında olumsuzlukların meydana gelmesine sebebiyet veren parçacı yaklaşımların oluşmasına imkan sağlamaktadır.

Yine 2004 yılında 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 4. maddesi kentsel dönüşümüne uygun şekilde değiştirilmiştir. Daha sonra da yapılan hukuki düzenlemelerle toplu konut ve sosyal donatım üretimi alanında tek yetkili kamu kurumu haline getirilmiştir. Ancak, TOKİ sahip olduğu bu yetkileri, sadece gecekondular ile sınırlı olarak kullanmamakta dönüştürme eylemini, işlevini kaybetmiş sanayi bölgeleri, afet ve tarihi kent merkezleri gibi alanlarda da hayata geçirmektedir (Kaypak, 2010, s. 97).

2004 yılında çıkartılan büyükşehir belediyelerine kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulama yetkisi veren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 2005 yılında Belediye Kanunu'nda 73.maddede yapılan değişiklikle ülke çapında ilk kez uygulanacak kentsel dönüşümün yasal altyapısı oluşturulmuş ve kentsel dönüşüm görevli kurum olan belediye yasalarında yer almıştır.

2005 yılında kentsel dönüşüm konusunda Belediye Kanunu'ndan sonra ikinci temel hukuki düzenleme 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanundur. Bu kanunla yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş kültür ve tabiat

varlıklarını, koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının;

- Bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi,
- Bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması,
- Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amaçlanmıştır.

2010 yılında Belediye Kanununun kentsel dönüşüm ve gelişimi tanımlayan ve düzenleyen 73. maddesinde 5998 sayılı Kanun ile değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklikle, Belediye Kanunu'nun 73. maddesine dayanarak uygulamaya konan kentsel dönüşüm projeleri yasal dayanağa kavuşturulmuş ve kentsel dönüşümün önünü açılmıştır. Böylece, özellikle büyükşehir belediyelerine “belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etme” yetkisi verilmiştir (Kaya, 2009, s. 212).

1999 yılında Marmara’da (İzmit ve Düzce) ve 2011 yılında Van’da meydana gelen depremlerde yaşanan yıkımlarla daha da görünür hale gelen kentleşme, kentlerde meydana gelen can ve mal kayıpları nedeniyle, üzerinde en çok konuşulan ve tartışılan konularından biri haline gelmiştir. Depremlerden sonra meydana gelen dayanıksız bina stokunun tasfiyesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ancak, rant getirisi olmadığı bu alanlardan uzak durulmuştur. Siyasi iktidar icra gücünü kullanarak, kentsel dönüşüm çalışmaları yeniden değerlendirildi ve yeni bir yasal düzenlemeye karar verilmiştir.

Bu düşüncelerle 2012 yılında Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun(6306) çıkarılarak, Türkiye'nin riskli bölgelerinin ve binalarının depreme ve diğer afetlere hazırlanması için bir düzenleme yapılmıştır. 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.

Bu yasayla yalnızca kentler değil, kırsal mekanlar da planlı olarak mekânsal dönüşüme açılmıştır. Yani, mekânsal dönüşüm kentlere özgü olmaktan çıkmış, ülke

genelinde uygulanmaya konulan bir planlamaya dönüşmüştür (Aktaş Polat, 2015, s. 193).

Yukarıda açıklandığı üzere kentsel dönüşüm artık dünyada olduğu gibi ülkemizde de önemli bir kavram haline gelmiş olup, özellikle Van depreminden sonra ülke genelinde kentsel dönüşüm projelerinin sayısı artmaya başlamıştır (Baydoğan, 2013, s. 97).

Kentsel dönüşüm projelerinin genel olarak kentlerde ortaya çıkan dört olumsuz gelişmeye karşı hazırlandığı ve uygulandığı görülmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm projelerinin;

1. Göç ve nüfus artışı gibi nedenlere bağlı olarak sağlıklı ve plansız gelişen kentlerin sağlıklı ve çağdaş yapıya kavuşturulması,
2. Eskimiş ve işlevini yitirmiş sanayi alanlarının yeni işlevlerle kente kazandırılması;
3. Tarihi değeri olan alanların restore edilmesi,
4. Deprem vb. doğal afetlerden dolayı yıpranan/yıkılan kentsel alanların yenilenmesi ya da yeniden yapılandırılmasıdır (Baydoğan, 2013, s. 107).

## **1.5. NEOLİBERAL POLİTİKALAR, İNŞAATTA DAYALI BÜYÜME VE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI**

Neoliberal politikalar, 1970'lerde kapitalist ekonomik krizin sona erdirilmesine bir önlem olarak ileri sürülmüş olan serbest piyasa ekonomisini ve devletin küçülmesini esas olan bir anlayışı ifade etmektedir. Neoliberal uygulama, ekonominin dış müdahale olmadan ancak iç dinamikleri ile etkin ve rasyonel bir şekilde çalışacağı ilkesine dayanmaktadır (Evin, 2012, s.70).

Küreselleşme süreci dünyada neoliberal ekonomi anlayışının hâkim olmasını, uluslararası sermaye hareketlerinin yaşanmasına neden olmuştur. Küreselleşme ile birlikte kentler, sermayeyi kendine çekmek ve bu ekonominin meydana getirdiği kazanç pastasından pay almak için yarış içerisine girmişlerdir (Dağ M. 2017, s.132).

Türkiye'de 24 Ocak 1980 yılında alınan kararlar ile birlikte Neoliberal politikaların benimseye başlanmıştır. Bu dönemde gecekonduların alanlarına tapu verilmiş ve bu alanlar ile ilgili ıslah imar planları yapılmıştır. Gecekonduların alanları

rant elde etme alanları olarak görülmüştür. Kentlerde konut sorunlarına toplu konut üreterek çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda toplu konut yönetimi gerçekleştirmek amacıyla TOKİ kurulmuştur.

Ülkemizde Neoliberal politika anlayışının benimsenmesi ile beraber çok sayıda mal üretmek ve ürettiği malları yurt dışına satmak suretiyle dünya pazarına açılmak istenmiştir. Bu nedenle kentlerde çok sayıda organize sanayi bölgeleri oluşturulmuştur. Bu dönemde kentlerde bankacılık ve finans alanında yeni kurumlar, yeni iş merkezleri oluşturulmuştur. İstanbul Maslak bölgesi buna örnek gösterilebilir (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 64).

Küreselleşme sürecinde ayakta kalabilmek için sürekli para kazanmak gerekir. Kazanmak için ise imal etmek ve bu malı iyi pazarlamak gerekir. Rant merkezli Neoliberal politika anlayışı, sadece ülke ekonomisinde değişiklik yaratmamış bunun yanında insanların yaşam sürdürdüğü kentsel alanları da etkilemiştir. Bu bağlamda kentleri cazip kılmak ve yıpranan kentsel dokuları yenilemek amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetlerine başvurulmuştur. Bu kapsamda kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla sermayenin ihtiyaçlarını temel alan imajlı artırımcı, prestijli yapılar inşa edilmiştir.1980'li yılların sonlarında kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneği Ankara'da ortaya konulmuştur.

2000'li yıllardan itibaren Neoliberal politikaların etkisiyle birlikte kentsel dönüşüm projelerinin sayıları hızla artmıştır. Bu bağlamda sermayeyi ve turistleri çekmek için kentler sermayenin istediği şekle dönüştürülmeye çalışılmıştır. Kenti sermaye gözünde çekici kalmaya yönelik oteller, devasa alışveriş merkezleri, eğlence merkezleri meydana getirilmiş, kent adeta pazarlanmıştır. Kenti cazip hale getirecek yapılar inşa etmek için inşaat sektörüne büyük iş düşmektedir. İnşaat sektörü piyasa ekonomisinin lokomotifi konumdadır (Karasu, 2017, s.455).

2001 yılındaki ekonomik krizi izleyen yıllarda, büyük bir konut açığı olan ülkemizde enflasyondaki düşüş, tüm bankaların konut kredisi vermesine neden olmuştur. Ayrıca, faiz oranlarındaki düşüşün bir sonucu olarak, 2004 yılından bu yana konut inşaatı ve konut yatırımlarındaki artış hızlanmıştır. Yeterli hazır konut arzı bulunmadığından, talebi karşılamak için özel sektör konut yapımına ağırlık vermiştir (Samsunlu, 2007: s. 373).

Bu nedenlerden dolayı inşaat sektörünün canlanmasına neden olmuştur. İnşaat sektörü piyasadaki tüm ticari faaliyetleri etkileyen önemli bir güçtür. Bir yapının inşa edilme sürecinde gerekli olan kum, demir ve çimento gibi araçların alım satımından, sitenin güvenliğini sağlayan güvenlik görevlisinin istihdam edilmesine kadar ki tüm ticari faaliyetlerin ve mesleklerin varlığına etki etmektedir. İnşaat sektörünün etkilediği geniş alan Türkiye ekonomisini inşaat sektörüne dayalı büyümesinin yolunu açmıştır. AK Parti hükümetleri döneminde inşaat sektörü, ekonomik büyümede temel araç olarak kullanılmaya başlanmış ve inşaat sektörünün istihdamdaki payı artmıştır. 2018 Haziran döneminde inşaat sektörünün istihdamdaki payı yüzde 8,90 olmuştur (Intes Eylül 2018 İnşaat Sektörü Raporu).

AK Parti'nin iktidara gelmesiyle aynı şekilde kentsel dönüşüm projelerinin sayısı daha da artmıştır. Yapılan kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde kent merkezlerindeki yapılar yıktırılarak boş alanlar yaratılmakta, yaratılan boş alanlara havaalanı, otel, alışveriş merkezleri, lüks konutlar, siteler, eğlence merkezi gibi prestijli imaj içerikli sermayeyi cezbeden yapılar inşa edilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri sayılarındaki artış, bu çerçevede inşa edilen yeni yapıların sayılarının artmasına yol açmıştır. Yapılan yeni yapılar kentleri, devasa inşaat alanlarına dönüştürmüştür. Yapılan hukuki düzenlemelerle, inşaat sektörü önündeki engellerin tek tek kaldırılmasıyla birlikte, giderek çoğalan kentsel dönüşüm projeleriyle Türkiye ekonomisinin mihenk taşı haline gelmiştir (Dağ M. 2017, s.150).

Türkiye'de inşaata dayalı ekonomi uygulamasında TOKİ önemli bir yere sahiptir.1984 yılında dar gelirli grubun konut ihtiyacını karşılamak amacıyla kurulan TOKİ, kentsel dönüşümün dolayısıyla inşa edebilmenin en önemli aktörü haline gelmiştir. Özellikle 2000'li yıllarda hukuki düzenlemelerle yetkileri artırılan TOKİ rantın ortaya çıkmasına ve gelişmede etkili rol oynamıştır. Yapılan hukuki değişikliklerle TOKİ, konut ve arsa konusunda tek yetkili kamu kurumu haline gelmiştir. Yapılan düzenlemelerle Arsa Ofisi kapatılarak, ofise ait arsa ve araziler TOKİ'ye üretilmiştir. Konut Müsteşarlığı kapatılarak, müsteşarlığın görev ve yetkileri TOKİ'ye devredilmiştir (Karasu, 2017, s.460-462).

Türkiye'de uygulama alanı bulan inşaata dayalı ekonomik modeli, rantı merkeze alan bir modeldir. Bu model, kent alanlarının arsa haline getirilip alım-satım faaliyetleri çerçevesinde elde edilen ranta, küresel kentler tarafından sağlanan

hizmetlerden elde edilen gelire ve özelleştirme uygulamaları ile bir şahsın veya sermaye grubunun elde ettiği kazançta dayanmaktadır (Dağ M. 2017, s.151-153).

Bu modeli esas alan kentsel dönüşüm projeleri, toplumsal maliyetlerin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu toplumsal maliyetinin başında soylulaştırma gelmektedir. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde dönüşüm alanında yapılan yapılar için yüksek fiyat belirlenmekte, bu yüksek fiyatı ödemeyen insanlar yerinden edilmekte, adeta alandan kovulmaktadır. Örneğin Fener-Balat-Ayvansaray Kentsel Dönüşüm Projesi'nde görüldüğü gibi dönüşüm alanında yaşayan insanlar, belediye ile anlaşma yolunda gitmediği vakit, acele kamulaştırma uygulamasına tabi tutulmakta, alandaki dar gelirli insanlar zorla yerlerinden edilmektedir (Şahin Ç. 2015, s. 69).

Kentsel dönüşüm projeleri aracılığıyla rant elde edilmekte, kentler beton yağınlarına dönüştürülmektedir. Tarihi alanlar, yeşil ve orman alanları yok edilmekte yerlerine sermayeye göz kırpan devasa alışveriş merkezleri ve otel gibi imajı içerikli yapılar yapılmıştır. Dönüşümden önce kentte bulunan komşuluk ilişkileri, mahalle kültürü, dayanışma, dostluk gibi kenti kent yapan kültürel değerler maalesef kentsel dönüşüm marifetiyle yok edilmektedir.

## **1.6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU**

Ülkemizde Kentsel dönüşüm; 1970'li yıllardan bu yana tartışılıyor olsa da yasal altyapı açısından 2000'li yıllardan sonra gündem almaya başlamış ve kentsel dönüşümü sağlayacak yasa ve yönetmenlikler bu yıllardan sonra çıkarılmıştır (Aydınlı ve Turan, 2012, s. 66).

Ülkemizde kentsel dönüşüm hakkında geçmişten bu güne çıkarılan yasalara baktığımızda birçok konu, amaç veya uygulama biçimi ile yasal düzenlemelerin olduğunu görmekteyiz. Bu nedenle batılı örneklerdeki gibi, kapsamlı politikalar, teknikler ve metotlardan ziyade, yönetim sistemi içerisindeki çeşitli birimlerin problemler doğdukça birbirlerinden habersiz geliştirmeye çalıştıkları uygulama ve düzenlemelerdir (Dündar, 2003, s. 65).



Son yıllarda yerel yönetimler bazında bazı büyükşehir belediyelerinde, konuyla ilgili olarak yapılan düzenlemelere kadar kent yenilemeye ilişkin görevleri yerine getiren uygulayıcı birimler olmuştur (Genç, 2008, s. 118).

Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin yasal taban oluşturan dört temel kanundan söz etmek mümkündür.

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, (5162 Sayılı Kanundaki getirilen değişikliklerle birlikte, (2004),
- 5393 sayılı Belediye Kanunu, (2005),
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, (2005),
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, (2012).

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok Belediye Kanunu(5393) ve Afet Riski Altında Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun(6306) kapsamında uygulanmaktadır. Söz konusu iki hukuki düzenleme amaç, kapsam, uygulama biçimi açısından farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı bu iki yasa hakkında genel açıklamalar aşağıda belirtilmektedir.

#### **1.6.1. 5393 Sayılı Belediye Kanunu Çerçevesinde Yapılan Uygulamalar**

Belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilme yolunu açan 73. madde, 2010 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu’na eklenmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında Belediye, belediye meclisi kararıyla;

- ✓ Konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak,
- ✓ Eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek,
- ✓ Kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak,
- ✓ Deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır.

Kamunun mülkiyetinde olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi için belediyenin talebi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca bu yönde karar alınması gerekir.

İlan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri yalnız belediye meclisinin yetkisindedir.

Büyükşehir belediye sınırları içinde dönüşüm alanı ilan etmeye büyükşehir belediyesi yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince yetki verilmesi halinde ilçe belediyelerine sınırları içerisinde dönüşüm yapma yetkisi verilebilmektedir. Büyükşehir belediyesince yapılan dönüşüm alanlarına ilişkin plan yapma, ruhsat verme ve benzeri imar işlemleri yetkisi büyükşehir belediyesine aittir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Belediye Kanunu kapsamında yapılacak uygulamalarda taşınmaz malikleri ile idare arasında mahkemelerde açılacak kamulaştırma davaları öncelikle görüşülür ve karara bağlanır.

İlan edilen alan içinde yer alan eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait gayrimenkuller harca esas değer üzerinden belediyelere devredilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili vergi, resim ve harçların dörtte biri alınır.

2981 sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondü sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri ödenir veya uygun imkânların bulunması halinde arsa ve konut satışı yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir.

Proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır.

Projeye katılım sağlamayan taşınmaz sahipleri proje ortak giderlerine inşaat alanı ölçüsünde katılım payı ödemek zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı ve iskân verilmez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanmaz.

Dönüşüm alanı ilan edildikten sonra alan sınırları içerisinde bulunan taşınmazlar tapu kütüğüne işlenir ve kadastro müdürlüğüne bildirilir. Bu taşınmazlar üzerinde yapılacak değişiklikler hakkında belediyeye bilgi verilir. Dönüşüm sınırları içerisinde bulunan taşınmazlara ilişkin harita ve kadastro işlemleri belediyenin izni ile yapılır.

Belediye, kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, bu alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir (<http://www.mevzuat.gov.tr>).

### **1.6.2. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun(6306) Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Bu yasa kapsamında yapılacak uygulamalar aşağıda belirtilen gerekçelerle yapılmaktadır;

- Afet riski altındaki alanlar ile,
- Bu alanlar dışındaki riskli yapıların (ekonomik ömrünü tamamlamış veya depremde yıkılmaya da ağır hasar görme riski taşıyan 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.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kamuoyunda kentsel dönüşüm kanunu olarak da bilinmektedir. Bu kanun kapsamında uygulamalar üç başlık altında toplanmaktadır. Bunlar; riskli yapı, rezerv yapı alanı ve riskli alandır.

*Riskli yapı kapsamında yapılan dönüşüm çalışmaları;* taşınmaz maliki tarafından yapılan başvuruya ilgili Bakanlık tarafından lisanslandırılan kurum ve kuruluşlarca, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara göre riskli yapı tespiti yapılır. Taşınmazın riskli yapı olarak tespit edilmesi halinde maliklere bildirilir. İtirazın

olmaması halinde maliklere verilecek süre içerisinde riskli yapı malikler tarafından yıktırılır. Riskli yapının yıkılması sonrasında maliklerce alınacak karar doğrultusunda taşınmaz değerlendirilerek dönüşüm süreci sonlandırılır.

*Rezerv yapı alanları kapsamında yapılan dönüşüm çalışmaları;* Toplu Konut İdaresi veya ilgili yerel yönetiminin talebiyle veya bakanlıkça tespit edilen taşınmazlar, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak bakanlıkça yeni yerleşim yeri olarak belirlenir. Bu taşınmazlar Kanun ve Yönetmelik hükümlerine göre değerlendirilerek dönüşüm uygulaması gerçekleştirilir.

*Riskli alan kapsamında yapılan dönüşüm çalışmaları;* zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma ile can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan yapıların, Bakanlık veya Yerel Yönetimin talebi, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen alanların dönüştürülmesidir. Riskli alan kapsamında yapılan çalışmalar Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre yapılan uygulamalarla yakınlık göstermektedir (Karadağ, 2014, s.16).

Bu düzenlemeye göre, riskli bölgelerdeki ve rezerv alanlarında bulunan, daha önce sivil kullanımına açılmamış askeri araziler dönüşüm için kullanılacaktır. Kamu idarelerine ve Hazine'nin mallarına verilen alanlar bakanlığa, belediyeye, valiliklere veya TOKİ'ye tahsis edilecek ve bu alanlarda depreme dayanıklı evler inşa edilecektir. Ancak bu araziler üç yıl içerisinde amaçlarına uygun olarak kullanılmazlarsa, Hazine adına veya eski sahibi olan kamu kuruluşlarına devredilecektir.

*Yasaya göre Riskli yapıların tespiti,* masrafları kendilerine ait olmak üzere, öncelikle yapı malikleri veya kanuni temsilcileri tarafından, Bakanlıkça lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara yaptırılır ve sonuç Bakanlığa veya İdareye bildirilir. Bakanlık, riskli yapıların tespitini süre vererek maliklerden veya kanuni temsilcilerinden isteyebilir. Verilen süre içinde yaptırılmadığı takdirde, tespitler Bakanlıkça veya İdarece yapılır veya yaptırılır. İdareler yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince on beş gün içinde itiraz edilebilecektir. Bu itirazlar, Bakanlığın talebi üzerine üniversitelerce, ilgili meslek disiplini öğretim üyeleri arasından görevlendirilecek dört ve Bakanlıkta görevli üç kişinin iştiraki ile teşkil edilen teknik heyetler tarafından incelenip karara bağlanacak

ve tespit tarihinden itibaren en geç on iş günü içinde Bakanlık veya İdare tarafından ilgili tapu müdürlüğüne bildirilecektir.

Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine 60 günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılacak veya yaptırılacaktır.

*Uygulama işlemleri;* Kanuna göre riskli binanın yıkılıp yeniden yapılması için mülk sahiplerinin üçte iki çoğunluğu yeterli olacaktır. Riskli yapıların yıkım aşamasında öncelikle malikler ile anlaşma yoluna gidilecek. Anlaşma sağlandığında tahliye edilen ev sahibi veya kiracılara geçici olarak ev ve işyeri tahsisi yapılarak kira yardımı verilecektir.

Eğer otuz gün içinde üçte iki oranındaki çoğunluk bir kararda uzlaşmazlarsa söz konusu taşınmaz için acele kamulaştırma yoluna gidilir. Bu kamulaştırma işlemi, iskan projelerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılan kamulaştırma olarak kabul edilir ve ilk taksit ödemesi, mezkûr fıkraya göre belirlenen tutarların beşte biri oranında yapılır.

Bakanlık, TOKİ veya İdare tarafından talep edilmesi hâlinde, hak sahiplerinin de görüşü alınarak, riskli alanlardaki yapılar ile riskli yapılara elektrik, su ve doğal gaz verilmez ve verilen hizmetler kurum ve kuruluşlar tarafından durdurulacaktır. Yapıların herhangi bir şekilde satış ve devir işlemleri yaptırılmayacak (<http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567>; <http://www.mevzuat.gov.tr>).

### **1.6.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu İle 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Arasındaki Kıyaslama**

Belediye Kanunu ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun uygulama biçimleri açısından benzerlik ve farklılık aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

Tablo 1: İki Yasanın Karşılaştırılması

<b>Belediye Kanunu</b>	<b>Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Amaç; Konut, sanayi, ticari, kamu hizmeti alanları, teknoloji parkları oluşturmak, rekreasyon ve sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yenilemek, tarihi ve kültürel dokuyu korumak ve depreme karşı tedbirler almak.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Amaç; Afet riski altındaki alanlar ile riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemek.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Alan bazlı uygulamalardır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Çalışmalar riskli yapı (parsel bazlı), riskli alan ve rezerv yapı alanı (alan bazlı) olarak yapılmaktadır.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>5 hektar ile en fazla 500 hektar arasında kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riskli yapı ve rezerv yapı alanı için gerekli olan alan büyüklüğü bulunmamaktadır. Riskli alanlarda en az 15 hektardır. Fakat Bakanlığın gerek görmesi halinde bu şart aranmaksızın riskli alan ilan edilebilir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Uygulama alanı; belediye meclis kararıyla ilan edilebilir. Alanda kamuya ait taşınmazın bulunması halinde belediyenin talebi, ÇŞB'nin teklifi ile Bakanlar Kurulu Kararınca alan ilan edilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alan ilan edilmesi riskli alan ve rezerv alanında geçerlidir. Rezerv yapı alanı; İdarelerin talebiyle veya Bakanlıkça tespit edilen alanların Maliye Bakanlığınca uygun görüş alınarak Bakanlıkça ilan edilir. Riskli alanlarda ise, Bakanlık veya İdarenin talebiyle, Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığından alınan görüş, Bakanlığın teklifi ve Bakanlar Kurulu Kararı alınarak ilan edilir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Büyükşehir Belediyelerinde meclis tarafından yetki verilmesi halinde ilçe belediyeleri ve büyükşehir belediyeleri, büyükşehir olmayan yerlerde il ve ilçe belediyeleri yetkilidir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bakanlık, TOKİ, Belediye ve İl Özel İdareleri yetkilendirilmiştir. Büyükşehir Belediyelerinde ilçe belediyelerine yetki devri Bakanlık tarafından yapılmaktadır.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>TOKİ, Belediyeler, Büyükşehir Belediyeleri ve Büyükşehirlerde meclis tarafından yetki verilmesi halinde ilçe belediyeleri proje uygulayıcısıdır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bakanlık, TOKİ, İl Özel İdaresi ve Belediyeler proje uygulayıcısıdır.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde uygulama yapılır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uygulama konumu için herhangi bir sınırlama belirtilmemiştir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Alan ilanından sonra hak sahipleri ile anlaşma oranı projenin gidişatını</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riskli yapılarda öncelikle malikler tarafından uygulama yapılması</li> </ul>

<p>etkileyen veya durdurulmasını gerektiren bir durum değildir. Çünkü kanunda anlaşma sağlama durumu hakkında belirlenmiş bir oran yoktur.</p>	<p>esastır. Riskli yapıda yapılacak uygulamada hak sahiplerinin en az üçte iki oranında anlaşma zorunluluğu bulunmaktadır.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Büyükşehir Belediyelerince yapılan uygulamalarda; imar planı, parselasyon, inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve tüm imar işlemleri yetkileri büyükşehir belediyelerine aittir. İl belediyelerinde bu yetki belediyelerdedir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riskli alan ve rezerv yapı alanlarında her ölçekteki imar planı ve kentsel tasarım projelerini yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya ÇŞB yetkilidir. Bakanlıkça uygun görülen planlar onaylanır veya değiştirilerek onaylanabilir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje ortak giderlerine ilişkin katılım payı ödenmeden elektrik, su, telefon ve doğalgaz hizmeti sunulmaz. İnşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmez.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uygulama sırasında TOKİ, İdare ve Bakanlık tarafından talep edilmesi halinde, malikin de görüşü alınarak elektrik, su ve doğalgaz hizmeti verilmez.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eğitim ve sağlık alanları hariç kamuya ait taşınmazlar harca esas değer üzerinden belediyeye devredilir. Fakat Proje TOKİ ile beraber yapılıyorsa Maliye Hazineleeri bedelsiz olarak devir alınabilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tahsisli olan hazine mülkleri ile ilgili olan kurumun görüşü alınarak işlem tesis edilir. Tahsisli olmayan Hazine parsellerinin devri bedelsiz olarak ÇŞB'ye yapılır. Bakanlık uygun görmesi halinde bu parselleri TOKİ veya İdare'ye devredebilir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Yıkılarak yeniden yapılan münferit binalarda ilgili vergi, resim, harçların dörtte biri alınır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanun kapsamında; işlem, sözleşme, devir ve tesciller, noter, tapu ve belediye harçları, damga, veraset ve intikal vergisi, döner sermaye ve diğer ücretlerden; kullanılan krediler sebebiyle lehe alınacak paralar ise banka ve sigorta muameleleri vergisinden müstesnadır. Riskli alanlarda; kullanım maksat değişikliği veya yapı alanındaki artışlar hesaplanarak aradaki harç ve ücretler ödenir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belediyelerin kentsel dönüşüm alanındaki hak sahiplerine Kira yardımı yapması hususunda kanunda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Fakat kira yardımı proje ortakları tarafından yapılabilir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Riskli alanlardaki yapısı yıkılan hak sahiplerine ÇŞB tarafından karşılıksız 36 ayı geçmemek üzere kira yardımı yapılabilir.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlaşma metodu olarak, hasılat paylaşımı, parsel dağıtımı, konut karşılığı anlaşma metodlarının tamamı uygulanabilir. Fakat genel itibari ile Proje ortağı olan kurumlar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanun kapsamında yapılan projedeki hak sahipleri ile anlaşma metodu bedel üzerinden anlaşma esasına göre yapılmaktadır. Bu aşamada hak sahibinin taşınmazları</li> </ul>

bedel karşılığı konut veya parsel ile anlaşma metodunu kullanmaktadırlar.	için belirlenen bedel alacağı konut bedelinden düşülerek hesap yapılır.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Proje ortağı olan kurum yaptığı imalatlar karşılığında proje ortağı olur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÇŞB projeye aktardığı tüm bedeller karşılığında proje ortağı olur.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Belediye herhangi bir bedel ayırmak zorunda değildir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belediye, yıllık yatırım bütçesinin %5'i ve tahsil edilen harç gelirlerinin %50'sini bu uygulamalara ayırmak zorundadır.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kamu mülkiyetlerinin idare adına devrinden sonra herhangi bir yıl sınırlaması bulunmamaktadır.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kamu mülklerinde idare adına tahsis ve devrinden sonraki 3 yıl içerisinde maksadına uygun olarak kullanılmadığı anlaşılan mülkiyetler geri alınır.</li> </ul>

**Kaynak:** Hüseyin Karadağ, Kentsel Dönüşümle Afetlere Hazır Türkiye. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2014, ss.17-20.

Tabloda da görüleceği üzere belediyelerin uygulamalarını yönlendiren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde kentsel dönüşüm alanı ilanının planlama ve uygulama süreçlerine ilişkin herhangi bir detay belirtilmemiştir. Bu madde kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanını belirleme ve ilan etme yetkisi Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. 6306 sayılı yasa kapsamında kamu mülkiyetinde ve kullanımında olan yerlerde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi ile Bakanlar Kurulu karar vermektedir.

5393 sayılı yasadaki kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı tanımı yerine 6306 sayılı yasadaki farklı olarak "riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı" gibi tanımlamalar getirilmiştir. Bu yasa ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi arasındaki temel farklılardan birisi de 6306 sayılı Kanun'un, kentsel dönüşümüne yalnızca alan ölçeğinde değil parsel ölçeğinde de bakmasıdır. Nitekim riskli yapının bulunduğu alan ya da bölgede herhangi bir dönüşüm talebi olmasa da riskli yapı parseli üzerinde hak sahiplerinin çoğunluğu ile dönüşüm gerçekleşmektedir. Bunun dışında dönüşüm sürecini gerçekleştirme araçları da farklıdır. 6306 sayılı yasa, riskli yapı veya riskli alan bazında 2/3 çoğunluk ile her konuda karar alma yetkisi ve kararlara katılmayan azınlığın mülkünün satışı yetkisini tanımaktadır. Başka bir temel fark ise, 6306 sayılı Kanun merkeziyetçi bir yapıya sahip olduğundan dönüşüm yetkisini Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bırakmakta, gerektiğinde belediyelere yetki vermekte ve süreci sürekli kontrol etmektedir (Kentleşme Şurası, 2017, s. 150).



## 1.7. DEĞERLENDİRME

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşmesini kolaylaştıracak hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemelerle TOKİ'ye, sermayenin ihtiyaçlarını temel alarak kentsel yenileme faaliyetlerini yapması için çok geniş yetkiler verilmiştir. TOKİ kentsel dönüşüm projelerinin en önemli aktörlerinden biri haline getirilmiştir.

2005 yılında çıkarılan 5393 sayılı yasa ile belediyelere, 2010 yılında 5393 sayılı yasa ile büyükşehir belediyelerine, 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasa ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na inşaat odaklı anlayışa dayalı kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirilmesi konusunda geniş yetkiler verilerek, bu idarelerin kentsel dönüşümün aktörleri olmasına imkan sağlamıştır.

2000'li yıllarda Bakanlar Kurulu, belediyeler, Çevre Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ'nin kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yer almasını sağlayan hukuki düzenlemelerin yapılması, çok sayıda kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesini sağlamıştır.

Türkiye'de yapılan hukuki düzenlemelerde, kentsel dönüşümün gerekliliği ve niteliği sorgulamaya dönük, insan odaklı bir anlayış benimsenmemiştir. Yapılan hukuki düzenlemelerde belirsizlik ve parçacı bir anlayış hâkimdir. Bu da sorunlardan boğulacak olan kentsel alanların sorularının çözümlenmemesine, toplum tarafından kabul edilen ve topluma fayda sağlayan bütünlükçü bir yasal zeminin oluşturulmamasına sebebiyet vermektedir.

Çıkarılan her yasa soruları çözüm üretmek bir yana dursun, sorunun daha da büyümesine veya yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bunlardan en önemlisi, bu dönüşümü kontrol eden ve yönlendiren kurumsal ve yasal düzenlemelerin doğru oluşturulamaması ve planlama yaklaşımlarının genellikle uygulamanın gerisinde kalmasıdır.

Kentsel dönüşüm sorunlarına planlı, programlı ve kalıcı çözüm bulmak gerekirken, Türkiye'de geçici, günü kurtarmaya yönelik çözümler üretilmektedir. Bu durum sorunlardan tamamen kurtulmaya engel teşkil etmektedir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜMDE YAŞANAN SORUNLAR

Önemi her geçen gün artan ve günümüzde yaygın bir uygulama alanına sahip olan kentsel dönüşüm uygulamaları hem sosyal hem de teknik olarak detaylı bir şekilde incelenmesi ve sorgulanması gereken projelerdir. Kentsel dönüşüm sadece fizik-mekânsal bir düzenleme değildir; sosyal, ekonomik, çevresel, plansal ve yasal-yönetimsel boyutları da bulunmaktadır (Kaypak, 2010, s. 94).

Çoğu kentsel dönüşüm projeleri memnuniyetle karşılanıyor olmasına karşın, fakat birçok problemi de içermektedir. Sorun, daha çok uygulama sürecinde ortaya çıkmaktadır (Mutlu, 2007, s.72). Kentsel dönüşüm uygulamaları, fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutları nedeniyle toplumun tüm sınıflarını kapsaması gereken çok boyutlu bir süreç olarak düşünülmelidir. Dönüşümün uygulanmasında en önemli araçlardan olan mevzuata ek olarak, en az onun kadar ihtiyaç duyulan aktörlerin ve ortaklıkların katılımının sağlanması önemlidir (Acar, 2015, s. 1522).

Ancak, bugün tartışılması gereken ana konu kentsel sorunların çözümü için geliştirilen bu projelerin nasıl uygulanacağı, bu süreçte katılım ve desteğin alınıp alınmadığıdır. Ayrıca sağlıklı kentsel gelişim açısından ekonomik analizinin doğru bir şekilde yapılıp yapılmadığıdır. Çünkü projenin sınırları, yasal dayanağı, başkaları tarafından nasıl uygulanacağı, projeleri başarılı bir şekilde uygulama ve iyi sonuçlar alma gibi süreçleri dikkatlice planlamak açısından son derece önemlidir (Karadağ ve Mirioğlu, 2014, s. 43).

Günümüzde uygulanan kentsel dönüşüm projelerine politik ve sosyal bir tepki söz konusudur. Bu durumun en önemli nedeni, kentsel dönüşümle elde edilmesi istenen fiziksel, ekonomik, sosyal ve kültürel gelişimin kenara itilerek başka hedeflere ulaşmak istendiği endişesidir. Kentsel dönüşüm alanlarında yaşayan insanlardan, inşa edilecek konutlar için yüksek farklar talep edilmesi, lüks konut alanları yaratabilmek için bu bölgelerde var olan tarihi ve kültürel dokuları yok edilmeye çalışılması, ayrıca bu bölgelerde bulunan doğal kaynakların ve değerlerin tahrip edilmeye çalışılması önemli rol oynamıştır. Bu endişelerin üstesinden gelmek için mahalle sakinleri kentsel dönüşüm sürecine aktif olarak katılmalıdırlar (Koçak ve Tolanlar, 2008, s.398).

Kentsel dönüşüm, kentlerdeki sosyal gruplara etkileri açısından da eleştirilmiştir. Son yıllarda, sosyal sorunlara daha duyarlı, sorunların ekonomik kaynaklarına odaklanan ve daha ılımlı müdahalelere sahip kentsel iyileştirme ve kentsel sağlıklılaştırma yaklaşımları tercih edilmiştir (Yıldırım, 2006, s. 9).

Bu nedenlerle ve yaşanan kentsel dönüşüm uygulamalarındaki yetersizlikler, yetki karmaşaları, dönüşümün boyutlarının işlerliğinin tam anlamıyla sağlanamaması gibi olumsuzlar dönüşümün tartışılır hale gelmesine neden olmuştur.

## **2.1. YARGIDAN KAYNAKLANAN SORUNLAR**

Kentsel dönüşüm projeleri birçok uygulamada olduğu gibi bazı sorunlarla karşı karşıyadır. Bu sorunlardan biri yargı kararlarından kaynaklanmaktadır. Hukuk, kentsel dönüşümün formunun oluşturulmasında etkili bir faktördür (Özden, 2006, s.226).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarından kaynaklanan sorunlardan en başında yer alan idari yargı kararları incelendiğinde genel olarak uygulamaya konulan projelerin şehircilik ilkeleri, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı görülmektedir. Bu sorunların çoğu kentsel dönüşüm ile alakalı mevzuatımızın soyut olması sebebiyle ve bu kentsel dönüşüm uygulayıcısına geniş takdir yetkisi tanınmasından kaynaklanmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları doğrudan özel mülkiyeti etkiler. Bu etki, özel mülkiyetin sınırlanması veya doğrudan özel mülkün sona ermesi şeklinde gerçekleşir. Kentsel dönüşüm uygulamaları toplumun genel yararı için yapılır. Ancak, kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, özel mülkiyete getirilecek kısıtlamaların kentsel dönüşüm amacına uygun olmalı ve bu amaçtan saparak mülkiyet hakkının ihlaline yol açacak şekilde kullanılmaması gerektiği unutulmamalıdır (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 457).

5393 sayılı Belediye Kanunuyla 73. maddesinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanması yazıldığı halde Asliye Hukuk Mahkemeleri geç karar verdikleri için sürecin uzamasına neden olmaktadır. Örneğin Şanlıurfa Eski Sanayi projesi kapsamında 5 Eylül 2016 tarihinde açılan Şanlıurfa 2. Asliye Hukuk

Mahkemesinde 2016/711 esas ve 2018/844 karar sayılı kamulaştırma davası ancak 15 Ekim 2018 tarihinde karara bağlanmıştır.

Yerel yönetimler bunun önüne geçmek için yine aynı maddede yer alan proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır hükmüne rağmen öncelikle anlaşma yoluna gitmeden, Bakanlar Kurulundan acil kamulaştırma kararı almaktadırlar.

Ülkemizde yerel halkla ve sivil toplum konsensüsüyle proje uygulamak yerine hemen hemen her projede, Bakanlar Kurulu kararı ve acele el atmanın seçilmesi, hem projelerin paydaşlar tarafından kabul edilmesini olumsuz yönde etkiliyor ve hem de projenin uzun sürmesine ve ağır kamulaştırma yüküyle maliyetin artmasına neden olmaktadır. Bu da birçok projede daha çok rant kazanma amaçlı yapıldığını göstermektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s. 766).

Ancak Danıştay, bir belediyenin yapmış olduğu kentsel dönüşüm projesine dayanarak almış olduğu acil kamulaştırma kararını, işlemde acele kamulaştırma sürecinin uygulanması için kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna vararak acil kamulaştırma kararını iptal etmiştir. Danıştay 6. Dairesi, 2009/10848 Esas ve 2011/4020 Karar sayılı kararında belediyenin kentsel dönüşüm sınırları içindeki hak sahipleri ile öncelikli olarak anlaşma yoluna gitmesini, anlaşmanın gerçekleşmemesi halinde olağan kamulaştırma yolunu tercih etmesi gerektiğini ifade etmiştir (Aydınlı ve Kaya, 2013, s.459).

Verilen bu yargı kararlarında dolayı 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasayla; ilgili Bakanlık, Toplu Konut İdaresine ve yerel yönetimlere acele kamulaştırma yetkisi verilmesinin nedeni taşınmaz sahibi tarafından acele kamulaştırma kararlarına karşı yapılacak olan itirazların önüne geçmek için çıkarılmış bir kanundur. Ancak acele kamulaştırma almak yerine; yargılamanın uzman hâkimler tarafından idari yargıda uygulanan “ivedi yargılama” usulüyle ihtisas mahkemelerinde yapılması sonucu davaların daha kısa sürelerde bitirilmesi sağlanmalıdır. İmar ve planlama konularında da aynı mahkemelerin görevlendirilmesi gündeme alınmalıdır.

Bu yasa, kentsel dönüşümün sağlanmasının sorunlara neden olacağı tartışmasız bir gerçektir. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılan bir binanın yıkımına karşı açılan davada mahkeme tarafından verilecek yıkımın iptali kararı, yıkılmış bina için bir hüküm olmayacaktır.

Yerel Yönetimler tarihi yapıları, kültür ve tabiat varlıklarını yaşatmak için proje yapacağına, söz konusu varlıkları ortadan kaldırarak veya tahrip ederek yeni yapılar oluşturmak suretiyle kentsel dönüşüm uygulamaktadır. Bu şekilde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları yerel mimariyi dikkate almadığı ve tarihi yapıyı tamamen değiştirdiği için İdare Mahkemeleri tarafından iptal edilmektedir. Örneğin İstanbul 5. İdare Mahkemesi söz konusu gerekçelerle Sulukule ve Fener-Balat-Ayvansaray projelerini iptal etmiştir (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 461-462).

## **2.2. MEVZUATTAN KAYNAKLANAN SORUNLAR**

Kentsel dönüşümde en fazla sorunun çıktığı alanlardan biri de yasal düzenlemelerdir. Ülkemizde, kentsel dönüşüm ile ilgili yasaların olması önemlidir. Ancak kentsel dönüşüm yasal sistem içinde bütüncül bir anlayışla düzenlenmedikçe, bunu hayata geçirmek çok zordur. Kentsel dönüşüm uygulamasını tam anlamıyla hayata geçirilebilmek için, bu konudaki yasaların birbirini tamamlar durumda olmalıdır (Özden, 2006, s.219).

Ülkemizde yapılan ilk yasal düzenlemelerde, kentlerin fiziksel koşullarının iyileştirilmesi, yasadışı, sağlıksız ve düzensiz yapılanmanın önlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonraları tarihi ve kültürel yapılarımızın korunması(5366 Sayılı Kanun) ve en son afet riski altındaki alanların dönüşümü(6306 Sayılı Kanun) ile ilgili mevzuat düzenlenmiştir (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 465).

2004 yılında belirli bir alan için çıkarılan 5104 sayılı kentsel dönüşüm yasası, bugün artık planlama üzerinde ciddi bir güç haline gelmiştir. Parça olarak ilan edilebilen ve detaylı sosyal ve ekonomik araştırmalar olmaksızın sadece fiziki sınırlar olarak ilan edilen dönüşüm projeleri, şehrin üst ölçekli planlarından bağımsız olarak gelişmiştir (Bektaş, 2014, s.161). Ayrıca bu yasa çerçevesinde oluşturulan projede, dönüşüm alanın sadece fiziksel bir dönüşümün esas alınması, projenin eleştire maruz kalmasına neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm ile ilgili yasalar incelendiğinde, proje alanı içerisindeki kentsel tasarım projelerinin ve inşaat dahil diğer işlerin belediye ve idare tarafından yapılması belirtilmişken katılım için herhangi bir maddeye yer verilmemiştir. Yönetimin belirleyeceği kurallar, proje kapsamındaki taşınmaz sahipleri, projenin faydalanıcıları, proje alanındaki kamu ve sivil toplum kuruluşları bu kurallara itiraz etmeksizin uyulacaktır. Bu, kentsel dönüşüme demokratik olmayan bir yaklaşımın tercih edildiğini göstermektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007, s. 9).

Mevcut olan yasal düzenlemelerin hiçbiri, olası bir dönüşümün doğasını sorgulama ve süreci kurma yoluna sahip değildir. Dönüşüm sürecinin toplumsal boyutlarına ve dönüşüm sürecine katılım konusunda hiçbir düzenleme yapılmamıştır. Bundan dolayı çöküntü alanlarda yaşanan kentsel sorunlara yönelik kapsamlı bir yaklaşımla ele alınmadığı için bir çok olumsuzluğu içinde barındırmakta ve uzun vadeli iyileştirmeyi yapması beklenen kentsel dönüşüm projeleri gerekli başarıyı ortaya koyamamaktadır.

Son dönemde yerel yönetim yasaları kapsamında konuya ilişkin önemli düzenlemeler yapılmış olması ve bu konudaki bazı yasal düzenlemelerin varlığına rağmen bunların yeterli olmadıkları görülmektedir. Örneğin, 5393 sayılı yasanın 73. maddesi dönüşüm projeleri ile ilgili olarak belediyelere tam yetki vermiş ve hatta deprem riski altındaki alanlara bile müdahale imkânı vermiştir. Ancak 5393 sayılı yasa sadece kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında kamulaştırma yönteminin nasıl kullanılacağı belirtilmişken, kentsel dönüşüm sürecinin nasıl olacağını açık bir biçimde tanımlanmamış olması nedeniyle eksiklikler taşımaktadır. Ayrıca söz konusu(5393) yasada kent içindeki eskiyen bölümlerin nasıl ve kim tarafından yenileneceği belirtilmemişken, dönüşüm alanını tanımlamada sadece büyüklük ölçütüne yer verilmiştir (Genç, 2008, s. 123-125).

Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile kentsel dönüşümle ilgili, belediyelere oldukça geniş yetkiler verilmiştir. Kentsel dönüşüm ilanı için sadece büyüklüğe yönelik bir sınırlama getirilmekte, yıpranan kent parçaları bağlamında dönüşüme konu olacak alanların hangi ölçüte göre ve kime göre bu kapsama gireceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır (Kaypak, 2010, s. 94).

Bu yasayla birlikte hazine arazileri, gecekondular, açık alanlar, tarım alanları, askeri alanları vb. alanlar yargı engeline takılmadan, gayrimenkuller

belediyelere harca esas değer üzerinden devredilebilmektedir. Bu şekilde belediyeye devrolan araziler üçüncü şahıslara satılabilmektedir. Büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyesi sınırları içerisinde ilçe belediyesi görüşü alınmadan 500 hektara kadar dönüşüm alanı ilan edebilmektedir. Dönüşüm alanı içerisinde altyapı ve rekreasyon harcamaları proje ortak gider başlığı altında vatandaştan kesilmektedir. Ayrıca kendilerine ayrı ada ve parselde tahsis edilen gayrimenkul sahipleri arasında, altyapı ve rekreasyon harcamaları paylaştırılmaktadır. Bu harcamalara katılmayan taşınmaz sahiplerine ise, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmemektedir (Bektaş, 2014, s.160-163).

Görüldüğü üzere yasada yenileme sonrasında proje alanında yer alan insanların, daha önce bulunduğu alana yerleşmesine olanak sağlayacak ifadeler yer almamıştır. Yine görüldüğü üzere tüm kesimler bu yasanın hukuka aykırı olduğu fikrinde birleşmişlerdir. Söz konusu yasa kentin toplum ihtiyaçlarına göre şekil alması engellemekte, belediyeler aracılığıyla elde edilecek rantın getirisine göre biçimlenmesine neden olmaktadır. Belediyeler kendisine verilen bu geniş yetkiler çerçevesinde çok sayıda, kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmişlerdir.

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu gibi kentsel dönüşümde kamu yararına daha güçlü yaptırımlar getirdiği anlaşılmaktadır. Kamu menfaatinin ağır basan bir alanı için imtiyazlı bir kanunun çıkarılması ve özel bir projenin hazırlanması çok önemlidir. Öncü bir inisiyatifin uygulanmasında güçlü bir yasal dayanak elbette idareler için teşvik edici ve yönlendirici bir etkidir (Özden, 2010, s.202).

Kentsel dönüşümün temel hedefleri göz önünde bulundurulduğunda, projelerinin sadece fiziksel bir dönüşüm öngördüğü ortaya çıkmaktadır. Bu eksikliğin yanı sıra, bir kentin belirli bir alanı için bir dönüşüm kanunu çıkarılması ile de kentin planlanması ve gelişimi açısından olumsuzluklar içeren parçacı yaklaşımların da önü açılmıştır.

5366 Sayılı ‘Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun’ kentsel yenileme uygulamaları gerçekleştirilmede en önemli yasal araçlardan biridir. Sadece sit alanları içinde yürütülecek olan yenileme uygulamalarını düzenlemeye yöneliktir. Bu yasa yenilemeye yönelik olarak, il özel idareleri, belediyeleri ve TOKİ idaresini yetkili

kılıyordu. Kanun kapsamında çıkarılan yönetmenlikte; yenileme alanlarındaki uygulamaları her türlü vergi, resim, harç ve ücretlerden muaf tutuyordu. Bu durum, bu alanlarda mülk sahiplerinin yapacağı uygulamaları teşvik etme açısından olumlu bir düzenlemedir (Özden, 2010, s.203).

2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı yasanın çıkarılma amacı; Türkiye'deki depremler dolayısıyla belirli bölgelerde meydana gelebilecek deprem riskine karşı, gerekli önlemleri almak ve yaşam kaybına yol açabilecek riskli yapıların tespit edilmesini sağlamak ve yıkılma tehlikesi olanları yeniden inşa etmektir. Ülkemizde yaşanan Marmara ve Van depreminden sonra; Türkiye'de özellikle depremin değil, çürük binaların yol açtığı can kayıplarını önlemek için, yasal düzenleme yapılmış olması önemli bir açığı kapatmıştır. Ancak yasanın uygulanması sırasında belli başlı sorunların ortaya çıkmasının nedeni; yasa incelendiğinde belli konularda genel düzenlemeler yapmış olmasıdır (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 462).

Bu yasada, afet riski altındaki alanlar üzerinden kentsel dönüşüm uygulamalarının yürütülmesine ilişkin maddeleri içerdiği halde, bireysel hak sahiplerinin katılımına ilişkin bir çerçeve tanımlanmamış durumdadır (Gür ve Dostoğlu, 2016, s.104).

Yukarıda anlatıldığı gibi 6306 sayılı Kanun, diğer düzenlemeler karşısında üstün bir niteliğe kavuşturulmuştur. Kamu kurumlarının riskli alanlar ve riskli yapıların yıkılması konusunda hemen hemen hiçbir kısıtlamaya tabi olmaması ve kurumlara tanınan yetkilerin yerinde kullanılmaması halinde sorunlar ortaya çıkarması muhtemeldir. Örneğin tarihi ve kültürel yapıların sırf deprem riski taşıması nedeniyle, güçlendirilmesi yerine bu yasanın hükümlerine göre yıkılıp tekrar yapılması, o yörenin tarihi dokusuna zarar verecektir (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 465).

Bu yasa kapsamında, riskli alan, rezerv alan ve riskli yapılar olmak üzere üç tip alanda uygulama yapılabilmektedir. Bu alanlardan riskli alan, bakanlar kurulu kararıyla verilebilmektedir. Süreci hızlandırmak adına bu kavramlar geniş ve belirsiz tutulmuştur. Riskli alan büyüklüğü tespit edilirken en az 15.000 m<sup>2</sup> büyüklük şartı konulmuştur. Riskli alan tespiti yapılırken, herhangi bir riskli yapı tanımı/tespiti yapılmamaktadır. Ancak burada vurgulanması gereken bir diğer nokta ise riskli alanlarda; mahkemenin yürütmeyi durdurma kararı alamaması, alandaki hanelerin



üçte iki çoğunluk sağlandığı takdirde uygulama yapılabilmesi, acele kamulaştırma gibi birçok yetkinin kullanılabilmesidir. Kira yardımı ise maksimum 18 ay ile sınırlı tutulmuştur (Bektaş, 2014, s.164).

6306 Riskli Yapı ve alanların sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesini amaçlayan yasa dönüşümün gerçekleşmesi konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na çok geniş yetkiler vermiştir. 6306 sayılı yasa merkeziyetçi bir anlayış benimsediği yönde eleştirilmiştir.

6306 sayılı yasa beraberinde birçok olumsuz durumu meydana getirmektedir. Yasanın 3. Maddesinin 7. Fıkrasına göre, riskli olmayan yapılarında bakanlıkça gerekli görüldüğü takdirde dönüşme tabii tutulup, yıktırılabilceği ifade edilmiştir. Bu durum risk taşımayan yapılarda yaşam süren insanların barınma hakkı ve konut dokunulmazlığını ihlali demektir. Yine yasanın 4. Maddesi yer alan hüküm insanların haklarını kısıtlayan bir durum meydana getirmiştir. Söz konusu madde de uygulamalar süresince her türlü imar ve yapılaşma faaliyetlerini geçici de olsa durdurulabileceği ifade edilmiştir. Bu durum malikin taşınmaz üzerindeki kullanma hakkını kısıtlamıştır (Dağ M. 2017, s. 93).

5366 Sayılı Kanunu'n uygulama yönetmeliği, olumlu bir düzenleme olarak katılım ve kamuoyunun bilgilendirilmesine yönelik yedinci maddeydi. Söz konusu madde yetkili idarelerin, uygulama hakkında bilgilendirmek ve katılımlarını sağlamak için yenileme sahipleri tarafından mülk sahipleri veya bölge halkı ile toplantılar düzenlenmesi öngörülmüştür. Aynı madde, üniversiteler, meslek odaları, STK, kamu kurumları, muhtarlar vd. ile istişare toplantılarının düzenlenmesini ve basın ve yayın araçlarıyla projeler hakkında bilgilendirilmesini düzenlemiştir.

Büyük eksiklikleriyle birlikte, mevzuatın kentsel dönüşümü uygulamak için doğrudan engelleyici veya kısıtlayıcı bir içeriği yoktur. Ancak, kentsel dönüşümün temel tanımının gerektirdiği ekonomik, sosyal ve mekânsal bileşenleri dikkate alarak, daha adil, yerel ve yerel kimlik için projeler üretmek için kanun içeriklerinin revize etmek gerekir. Kısaca, yeni bir yorumlama ve anlayışla mevzuatı düzenlemek ve değerlendirmek gerekmektedir. Yerel yönetimler ancak kentsel dönüşümün tamamen yeni bir anlayışla ele alınmasıyla başarılı olabilirler.

### **2.3. YÖNETİMSEL-KURUMSAL SORUNLAR**

Ülkemizde var olan düzenlemeler ve kurumlar arasındaki koordinasyon eksikliği kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkan en önemli zorluklardandır. Örneğin Trabzon Zağnos Kentsel Dönüşüm Projesi'nde ve yapılan uygulamalar incelendiğinde proje ortakları olan merkezi ve yerel idarelerin üzerine düşen görevleri zamanında yapmaması nedeniyle uygulama aşamasında gecikmelere neden olmuştur (Kara, 2007, s. 7).

Bazı durumlarda problemler, dönüşümün ortakları arasındaki sorunlardan dolayı ortaya çıkmaktadır. İki idare arasındaki ihtilaflar ve muhasebe sorunları nedeniyle haftalarca ertelendiği bilinmektedir. Bundan dolayı uygulamada sorumluluklar, projede yer alan aktörler arasında paylaşılmalı ve böylece uygulama sadece bazı kurumlar veya kişiler tarafından tekelleştirilmemelidir. Örneğin Kadifekale'deki 1930 konutun Uzundere'ye taşınmasının, iki kamu idaresi olan İzmir Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasındaki anlaşmazlık ve hesap problemleri yüzünden aylarca ertelendiği biliniyor. Bu alandaki dönüşüm uygulaması her ne kadar tartışmalı bir proje ise de, alınan kararların uygulanması için aylar süren gecikmelerin kamu kaynaklarının israfına yol açtığı görülmektedir (Özden, 2010, s. 210).

#### **2.3.1. TOKİ'den Kaynaklanan Sorunlar**

2003'ten bu yana farklı tarihlerde yapılan yasal düzenlemelerle TOKİ, konut ve kentsel dönüşüm politikalarında ve uygulamalarında ülkemizin en önemli kurumu haline getirilmiştir. Bu yetkiyle birlikte ayrıcalıklı konuma gelmiş ve yerel yönetim üzerinde bir yetkiye sahip olmuştur (Aktay vd., 2012, s.5). Geline bu aşamada TOKİ'nin son yıllarda konut ve sosyal donatı üretimi arsa üretimi ve kentsel dönüşümün en önemli aktörü olarak rol oynadığı da bilinen bir gerçektir (Kaya, 2009, s. 208).

TOKİ'ye yapılan en önemli eleştiriler projelerin merkezden tasarlanması, dönüşümde aynı projelerin uygulanması, yerel özellikler ve yerel sorunların göz ardı edilmesidir. Bu nedenlerden dolayı kentsel doku ve mimari estetiğe uygun olmayan yapılar üretilmiştir. Uygulamalarda ekonomik, ucuz ve hızlı konut üretilirken, bölgesel özellikler göz önünde alınmadan uygulamalar yapılmıştır.

Her bölgede tip projelerin uygulanması ülke genelinde benzer yapıların kurulmasını sağlamıştır. Bölgelerde iklimsel farklılıklar gözlemlenmemiş, tip projeler her bölgede aynı nitelikte uygulanmıştır. Kısacası ürettiği konutlarla ve dönüşüm alanlarında tek tipleşmeye gitmiştir. Ayrıca dönüşüm alanında yaşayan kiracıların dikkate alınmamasıdır (Kaya, 2009, s. 209).

Yararlanıcıların memnuniyetsizliğini sağlayan farklı unsurların bulunduğu uygulama sırasındaki bu önemli sorunların yanında, projenin daha sonra tekrar revize edilmesi, kullanıcıların konutlarına ilişkin tercih hakkı olmaması ve uygulamaların hak sahiplerine gecikmeli teslim edilmesidir (Gür ve Dostoğlu, 2016, s. 95).

TOKİ sosyal konutlar inşa edip sosyal devlet anlayışını esas almak yerine, yabancı yatırımcıları kentlere çekmek amacıyla prestijli, imaj içerikli konutlar üretmektedir. Merkezi yönetim, konut sektörüne dayalı büyüme yolunu tercih etmek suretiyle rant elde etmek istemektedir. Bunun için de TOKİ'ye konut üretme konusunda geniş yetkiler verilmektedir. Bir bakıma merkezi yönetim tarafından TOKİ, rant elde etme aracı olarak kullanılmaktadır. Bu anlamda TOKİ vazgeçilmez ve stratejik bir kurumdur. TOKİ gerek yaptığı ihaleler gerekse sahip olduğu arsalar nedeniyle çok büyük bir rantı elinde tutmaktadır (Karasu, 2017, s. 461).

Türkiye’de konut ihtiyacını karşılamada kamu gücünden yararlanan TOKİ, kentsel dönüşüme uğrayan kentlerin eski görüntülerinden kurtulmaları ve yeni bir görünüme sahip olmaları için önemini her geçen gün arttırmaktadır. Ancak tek tip standart uygulamalar yerine yerelin özgünlüğünü ön plana çıkaran projeler uygulanmalıdır. Her şeyden önce, şehrin dokusuna, kültürüne, yerel mimariye, sosyal yaşama, iklime uygun tasarlanmalıdır. Bir kamu kurumu olarak, rant yerine kamu yararını gözlemelidir.

### **2.3.2.Yerel Yönetimlerden Kaynaklanan Sorunlar**

Kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri uzun vadeli uygulamalardır. Ancak, yerel yönetimler sınırlı süreler için seçtiklerinden dönüşüm süreci devam ederken, yerel yönetimlerdeki değişiklikler projeyi karşı anlayışta da değişikliklere yol açabilir. Bu, Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecinin başarısının belli sınırlar içinde kalmasının sebeplerinden biridir (Arslan H. 2013, s. 14).

Kentsel yenilenmenin en büyük eksikliklerinden biri, yerel yönetim birimleri içinde kentsel dönüşümde uzman personelin istihdam edilmemesidir. Pek çok belediye henüz yeterince şehir plancısı bile istihdam etmezken, bu beklenti içerisinde girmenin çok fazla lüks olduğu düşünülebilir, ancak geleceğe yatırım yapan yerel yönetimler için büyük bir eksiklik olarak görülmelidir. Yerel yönetim birimlerimiz henüz kentsel dönüşüm konusunda istenilen seviyede değildirler. Bilgi, finans, uzman personel gibi eksikliklerinin yanı sıra, sosyal konutlar üretmek için de yeterli çalışmaları bulunmamaktadır (Özden, 2006, s. 228).

Yerel yönetim birimleri, kentsel dönüşümün dar ölçekli, klasik bir imar planı uygulaması olarak algılanmaktadır. Onlara göre dönüşüm, yerleşimin alanını artırarak, modern yollar inşa ederek ve altyapı sorunlarını çözerek açıklanabilir bir uygulamadır. Yerel yönetim birimlerinin büyük çoğunluğunun neredeyse ya hiç kentsel dönüşüm deneyimi yok ya da olanların kapsamı büyük ölçüde değildir (Özden, 2006, s. 227).

Belediyeler tarafından konut alanları, sanayi alanları ve teknoloji parkları oluşturmak, kentin tarihi ve kültürel mirasını korumak veya deprem riskine karşı önlem almak için projeler yapılırsa, kanun tarafından verilen görev yerine getirilmiş olur. Ancak dönüşüm ve yenileme projesinin, yeniden yapılandırılmamış ve dolayısıyla eski olmayan kentin kentsel alanlarına göre uygulanmaması gerektiği ortaya çıkmaktadır (Aydınlı ve Kaya, 2013, s. 461). Ayrıca İmar planlarının hazırlanmasına ve uygulanmasına ilişkin olarak mevcut uygulama araçlarının dışında yeni uygulama araçları geliştirilmesi arayışının bulunmadığı, gözlemlenmektedir (Kentleşme Şurası, 2009, s. 69). Zaman içinde hem Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesinde hem de diğer projelerde yerel yönetimlerin kentsel rantlardan yararlanma hedefi ön plana çıkararak kentsel dönüşümün sosyal ve çevresel hedefleri göz ardı edilmeye başlanmıştır.

## **2.4. DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YARATTIĞI TOPLUMSAL VE MEKÂNSAL SORUNLAR**

### **2.4.1.Sosyal Boyut**

Kentsel dönüşüm projelerinin bir de sosyal boyutu vardır. Yerleşik nüfusun geleceğinin karar vermeden dolayı ortaya çıkan sosyal sorunlardan biri de, kentte yaşayan halkı düşünmeden ya da halka yeterli bilgi vermeden kentsel dönüşüm

projesinin uygulanmasıdır (Demirkıran, 2008, s. 51). Dönüştürülecek alanlarda yaşayan insanların toplumsal ilişkileri, psikolojileri ve mekânsal aidiyetleri yeterince dikkate alınmamakta, sanki buralarda insan yaşamıyormuş gibi davranılmaktadır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkı konuyla ilgili olarak bilgilendirmek, yerel halkla işbirliği yapmak, halkın katılımı projenin başarılı bir şekilde tamamlanması açısından çok önemlidir (Karadağ ve Mirioğlu, 2012, s. 22).

Yerel yönetimler yıllar boyunca, kentsel dönüşüm uygulamalarını yaparken alanda mevcut olan sosyal yapıyı hiç dikkate almamaktadırlar. Hala ülkenin en sorunlu alanları daha önce dönüştürülmüş olan bu alanlardır (Özden, 2010, s. 205).

Kentin kimliği, şehrin sosyal yapısının yanı sıra binaların fiziksel özelliklerini de içerir. Bu nedenle yenileme bağlamında, bölgede dönüşüm için muamele görece alanlarda yaşayan insanlar göz ardı edilmemelidir. Şimdiye kadar yapılan kentsel dönüşüm örneklerinin çoğunda, yenileme alanında sosyal denge değişmiş ve bölgenin eski kısmında yeni bir sosyal sınıf yerini almıştır. Buradan tahliye edilmiş ya da bu yeni yerdeki hayatlarına devam edemeyenler yeni sorun alanları yaratmışlardır (Alpaslan ve Tüter, 2016, s. 17).

Apartman bloklarındaki dikey yaşam, dönüşüm öncesindeki yatay mekan organizasyonu gibi komşuluk ilişkilerine olanak vermediğinden, yapılacak çalışmaya yerel halkın katılımının ileride yeni sorunlar oluşturmamak adına ne derece önemli olduğunu göstermektedir (Gür ve Dostoğlu, 2016, s. 102).

Kentsel dönüşüm uygulamaları başka sosyal sonuçlara da yol açmaktadır. Dönüşüme uğrayan alanlarda yeni, daha yoğun ve önceki yapı türlerinden daha farklı bir yapılaşma ortaya çıkmaktadır. Bu yeni, yoğun ve farklı yapılaşma bölgedeki nüfusun hızlı bir şekilde artmasına ve nüfus yapısının değişim ve dönüşüm geçirmesine neden olmaktadır. Yenilenen alanlarda yüz yüze ilişkilerin çok yoğun olduğu cemaat tipi yapılar yerini cemiyet tipi yapılara bırakmakta, geniş aileden çekirdek aileye geçiş hızlanmakta, aile, akrabalık ve komşuluk ilişkileri kaybolmaktadır (Gezer, 2014, s. 47).

#### **2.4.2. Yerinden Edilme**

Kentsel dönüşüm projeleri, dönüşüm alanında yaşayan insanlar, belediye ile anlaşma yolunda gitmediği vakit acele kamulaştırma uygulamasına tabi tutulmakta,

alandaki dar gelirli insanlar zorla yerlerinden edilmektedir. Kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde dönüşüm alanında yapılan yapılar için yüksek fiyat belirlenmekte, bu yüksek fiyatı ödemeyen insanlar yerinden edilmekte, adeta alandan kovulmaktadır.

Mevcut düşük gelirli nüfusu yerinden eden ve bu alanlara getirisi daha yüksek olan ofis, lüks konut, iş merkezi gibi yapılaşmaları öneren kentsel dönüşüm uygulamaları, bir yandan kent topraklarının metalaşmasına bir yandan da insanların yerinden edilmelerine yol açmaktadır (Görgülü, 2009, s.776).

Yerinden olmak yeni konut sorunları ortaya çıkarmaktadır. Özellikle dar gelirli sosyal alt grupların bir arada yaşadığı alanlarda görülen bu tür uygulamalar, büyük şehirlerin sosyal yaşamında ayakta kalabilen, ancak birbirine yapışan ve onları farklı şehirlere sürükleyen kesimleri ayrıştırmaktadır. Bu sınıflar taşındığı yeni mekânlarda sosyal ilişkiler kurmada ve oranın yaşam tarzına ve kültürüne uyum sağlamada zorluk çekmektedir. Bu bölgelerde yaşayan yerel halk da bu yeni toplumsal katmana uyum sağlamada zorluklarla karşılaşmaktadır (Özden, 2010, s. 206).

Örneğin Fikirtepe’de kentsel dönüşüm ile yerinden edilen kentli, Anadolu yakasında başka ilçelere yerleşmiştir. Yerinden edilen bölge insanı, dönüşüm ile pahalılaştırılan Fikirtepe’de, gelirlerinin düşük olması sebebiyle yaşamlarını sürdüremediklerinden ayrılmak durumunda kalmışlardır (Artuç, 2016, s. 93).

Tahliye edilen bölgelerdeki insanların yeniden yerleştirilmesi sorunu kadar dikkatle ele alınması gereken bir konu bulunmamaktadır. Yerel makamlar, yerinden edilmiş insanları, maddi olanaklarına göre en uygun, güvenli ve sağlıklı konutlara yerleştirmek için her türlü çabayı sarf etmelidir (Özden, 2010, s. 206).

Fakat bu yapılmadığı için dönüşüm alanının sosyal ve kültürel yapısı analiz edilmeden gerçekleştirilmiş ve bölgedeki insanların yerinde dönüşümüne engel olmuş ve hak sahiplerinin zaman içerisinde bölgeyi terk etmesine neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile rant elde etme uğruna yoksul insanların barınma hakları ihlal edilmiş, kent merkezlerinde barındırılmamıştır. Yöneticiler, yoksun insanların yaşadığı sıkıntıları görmezden gelmiş, onları umursamamıştır. Konut hakları ihlal edilen insanların yerleşme özgürlüğü ellerinden alınmıştır. İnsanlara danışmadan, bilgi vermeden kent çeperlerinde yaşamaya mahkûm edilmiştir.

### **2.4.3. Sosyal Dışlanma**

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamaları siyasal ve sosyal anlamda da önemli sonuçlar doğurmaktadır. Kentsel dönüşüm pratikleri, yeni yoksulluk alanlarındaki toplumun geri kalan kısmından kopuk toplumsal kesimler yaratmaktadır. Bu sosyal sınıflar kentsel haklardan yeterince yararlanamadığından sorunlar büyüyor ve yayılmaktadırlar. Bu bağlamda kentsel dönüşüm süreçleri, zorunlu olarak yerel halkın memnuniyetsizliğine ya da tamamen dışlanması sonucuna yol açmaktadır.

Sosyal dışlanmanın, dışarı itilmenin, ötelenmenin yaşandığı çoğu uygulamalarda herhangi bir sosyal müzakere mekanizmasını işletmeden, dönüşüm sürecinde dışarı atılanlar, kentin başka bir çöküntü bölgesinde ya da bir çöküntü alanı haline gelmeye çalışan bir bölgede kendilerini bulurlar. Bölgenin kullanıcıları, özellikle de kiracılar, yerel çalışanlar, dönüşüm uygulamalarının doğal bir parçası olmakla birlikte, süreçten tamamen uzak tutulmaktadır. Bu süreçte en çok acı çeken insanlar fakirler ve ötekileştirilen kesimler olarak tanımlanır. Böylece giderek daha yalnız sosyal gruplar ortaya çıkmaktadır (Özden, 2010, s.207).

Kentsel dönüşüm projelerinde; düşük gelir gruplarının sosyal bütünleşmesini, güçlenmesini, katılımını, mekana bağlılık, memnuniyetini, sosyal ve kültürel çeşitliliğin korunmasını hedeflemek gerektiği bilinmektedir (Özdemir vd., 2005, s.24). Örneğin Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi kapsamında, ortaya çıkartılan konut alanları proje içerisinde yer vermeye çalışılan gecekondü sakinleri ile alanın yeni sakinleri arasında bir sosyal ayrışmaya ve uyuşmazlığa neden olmuştur.

Genel olarak yoksul ve orta gelir düzeyinde insanların yaşadığı bölgeler için düşünülen projelerde daha baştan projeye dâhil edilen lüks konutlar, ofis kuleleri ve alışveriş merkezlerine bakınca hedef kitlenin asıl sakinlerden ziyade üst gelir grupları olduğu ortaya çıkmaktadır.

## **2.5. KATILIM VE MÜZAKERE SÜREÇLERİNE KAPALILIK**

Katılım, farklı görüşlerin bir araya getirilerek sağlıklı ve en doğru karara ulaşmasını sağlamaktır. Bu bağlamda katılım, demokrasinin bir gereğidir. Kelime anlamı olarak katılma işi, iştirak anlamına gelmektedir. Katılımın sağlanması için,

insanlara kararlara katılma hakkının verilmesi gerekir. Katılım hakkı, kişinin siyasal gücünü kullanılmasında etkili olan hakları ifade etmektedir. Türkiye'de katılım hakkı, Anayasa ile güvence altına alınmıştır (Dağ M. 2017, s.179-180).

Kentsel dönüşüm kararlarına katılımın sağlanması için dönüşüm kararlarından doğrudan veya dolaylı yoldan etkilenecek çevrelerin proje hakkında bilgilendirilmesi gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan önemli problemlerinden birisi, halkın dönüşümle ilgili yeterli bilgiye sahip olmamasıdır. Dönüşüm alanda yaşayan halka, proje ile ilgili bilgi bazen verilmemekte, bazen bu bilgi sınırlı tutulmaktadır. Bundan dolayı yapılan bazı uygulamalarda halkla ilişkiler, danışmanlık büroları, tanıtım ofisi vb. yollarla bilgilendirme noktasında yaşanan eksiklik nedeniyle hak sahiplerinin, projelerin süresinde gerçekleşmesini istemeyen kişiler tarafından yönlendirilerek uzlaşma ortamının sağlanamamasına mahal verilmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin katılımlı olması, süreçten etkilenen tüm ilgili grupların karar alma sürecine katılmasını gerektirmektedir. Bir gruba karşı alınacak karar bu nedenle önlendiği için; zaman, çaba ve maddi kaynaklar heba edilmemiş olur. Söz konusu kişilere karşı karar alınır, planlamanın gelecekte tepki vermeye, kararı durdurmaya veya plan kararlarını değiştirmeye devam edecek yorucu bir sürece dönüşmesi kaçınılmazdır. Ayrıca, ilgili taraflarla birlikte kentle ilgili konularda karar vermek, karar alma sürecine demokratik bir yaklaşımdır. Katılımcı planlama süreçleri, açık diyalog ortamlarının oluşturulmasını ve bu ortamlardaki herkesin eşitliğini sağlar. Bu demokratik ve katılımcı bir toplumun gelişiminde çok önemli bir araçtır (Ataöv ve Osmay, 2007, s. 75).

Dünyada yapılan projeler incelendiğinde, uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde hazırlık aşamasından projenin sonuna kadar aktif halk katılımının gerçekleştiği görülmektedir (Aydın ve Çamur, 2016, s.59; Kibaroglu ve Şişman, 2009, s. 8; Kara, 2007, s.6). Ancak, ülkemizde kentsel dönüşüm ve yeniden yapılanmanın uygulanmasına halkın katılımı sadece hazırlık aşamasında ortaya çıkmaktadır. Sivil toplum örgütlerinin ve halkın bu projelerin uygulama sürecine katılmamasına yönelik yoğun eleştiriler gelmektedir (Yıldırım, 2006, s. 8).

Kentsel dönüşümde, yerel halkın tercihleri, ihtiyaçları ve beklentileri en önemli öncelikler olarak kabul edilmelidir. Projelere katılımın sağlanmasına yönelik



bazı yollar denenmiş olmasına rağmen halkın katılımı projelerde önemli bir sorun olmuştur. Bu genellikle pasif bir katılım düzeyi olarak kalmıştır, toplumun zayıf kesimlerin harekete geçmesi veya karara etki etmesi mümkün değildir. Nihayetinde gerçekleşen pasif katılım sadece ikna ve bilgi verme biçimindedir (Koçak ve Tolanlar, 2008, s. 399).

Uzlaşmadan ziyade, ikna temelli katılım anlayışı, yerel yönetimlerce katılım yöntemi olarak benimsenmiştir. Ayrıca, ikna süreçlerinin işleyişindeki sorunları gözlemlemek de mümkündür. Bazı durumlarda, bu konudaki sosyal katılımın sınırlı olduğu görülmektedir. Bunun nedeni bazen bilgisizlik, bazen toplumsal tepkiler, bazen de ilgisizliktir. Yerel yönetimin en küçük yerleşim birimi olan mahalleyi temsil eden muhtarların katılım sürecinin bir parçası olmadıkları, çünkü dönüşüm süreçlerine yeterince katılmadıkları ve yeterli bilgi ve donanıma sahip olmadıkları gözlemlenmektedir (Özden, 2010, s. 210).

Özellikle koruma alanlarındaki taşınmaz malikleri ve kullanıcılarının yasal düzenlemeleri yeterince bilmemesi ve doğru bilgilendirme yapılamaması nedeni ile bazen mağdur olduklarına ya da spekülörler tarafından yanlış yönlendirildiklerine tanık olunmaktadır. Örneğin hem Kadifekale hem de Uzundere Toplu Konutlarına yerleştirilen ailelerin önemli bir kısmı, kentsel dönüşüm projelerine ilişkin önceden herhangi bir bilgilerinin olmadığını belirtmişlerdir (Karadağ ve Mirioğlu, 2014, s. 52).

Katılım sürecinin yeterince gerçekleşmemesi, belirsizlik ve güvensizliği beraberinde getirmektedir. Doğru şekilde bilgilendirilmemiş kişiler, mülkiyet hakları konusunda endişeleri taşırlar. Uygulama yapan çok az sayıda yerel yönetim bilgi ofisleri kurmaktadır. Ancak büyük çoğunluğunda bu yöntem bile işlememektedir.

Bu nedenle, kentlerin makro planlarının inşasından kentsel dönüşüm projelerine kadar halkın ve halkın örgütlü temsilcilerinin katılımı ciddi bir sorundur. Bu gerçekleşmezse tüm projeler ve yatırımlar, sağlıksız kentsel kalkınmaya, israfa, kentsel ranta ve zayıf kesimlerin ezilmesine yol açacaktır (Kaya, 2009, s. 215).

Kentleri sağlıklı ve yaşanabilir alanlara dönüştürmek amacıyla hayata geçilen projelerde yaşayanların görüşlerinin alınması, masa başındaki planlamanın eksikliklerinin azaltılması açısından önemlidir. Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı sonuçlar doğurması, hak sahiplerinin projelere katılmasına bağlıdır. Alanındaki

problemler hakkında tam bilgiye sahip olan insanlar, proje aşamasında yer alarak sorunları çözmeye yardımcı olurlar. Kentsel dönüşüm projelerini faydalı neticeler ortaya çıkması için kentsel dönüşüm projelerine geniş tabanlı bir katılımın gerçekleşmesi gerekir.

## 2.6. KİRACILAR VE KİRA DURUMU

Kentsel dönüşüm projelerinin en çok eleştirilen yönlerinden biri de kiracıların durumudur. Düşük kira bedeli ile gecekodu mahallelerinde yaşama şansına sahip olan kiracılar, alan dönüşüm sürecine girdiğinde bölgeyi terk etmek zorunda kalmaktadırlar. Hiçbir şekilde, gecekodu sahipleri için inşa edilen konutlardan hak iddia edemedikleri gibi bölgenin dönüşümünün bir sonucu olarak ortaya çıkan değere göre kira artışını karşılayamamaktadırlar (Arslan H. 2013, s. 13).

Örneğin Fikirtepe, mevcut durumda yaşayan bölge insanı Anadolu'dan göç eden, dar gelir grubu emekçi kesimin yaşadığı semttir. Anadolu'da sürdürdükleri yaşamı Fikirtepe'de devam ettirebilirken, kentin hangi noktasında aynı koşulları devam ettirebileceklerinden şüphe etmektedirler. Bu süreçte ağır yük altında kalan, herhangi bir hak talebinde bulunamayan kiracı olan bölge insanıdır. Esnaflardan kiracı olanlar da uzun yıllar bu bölgeye hizmet vermesine rağmen, dönüşümün görünmeyenlerindedir. Fikirtepe'de kiracı konumunda olanlar, yıkımlar başlamadan önce uygun koşullar oluştuğunda bir başka yere gitmeye başlamışlardır (Artuç, 2016, s. 93).

6306 sayılı yasa kapsamında dönüştürülen riskli yapıların sahiplerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından sadece on sekiz ay boyunca kira yardımı yapılmaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında dönüştürülen alanlarda ise, proje süresince evleri tahliye edilen hak sahiplerine konutların tamamlanmasına kadar İdareler tarafından kira yardımı sağlanmaktadır. Fakat kira yardımının nasıl artacağı, hangi kritere göre verileceği belirtilmediği için hak sahipleri mağduriyet yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları uzun süreli projeler olduğu için ev sahipleri yıllarca kiracı olarak ev ev dolaşmaktadırlar.

## 2.7. PLANLAMA SORUNLARI

### 2.7.1. Bütüncül Planlama/Planlama İlkelerinden Kopukluk

Kentlerimiz hızlı bir yapılaşma süreci yaşamaktadır. Kentsel dönüşüm, yıkmaktan daha fazla bir şeydir. Yeni yapılan bu yapılaşmanın da bütünsel planlama çerçevesinde gerçekleştirilmediği değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüm yaklaşımları, kentsel gelişim için bütünsel ve stratejik bir çerçeve altında ele alınmadığından tartışılmaktadır.

Ülkemizde son yıllarda uygulanan merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamaları, tüm olumlu işaretlere rağmen, eş güdümsüz ve parçacı bir mantıkla ele alınmaktadır. Bundan dolayı çok eleştirilmektedirler, çünkü bütünsel planlamanın bir parçası olarak yer almamaktadırlar. Gerçekten de, dönüşüm uygulamaları hızla planlamanın yerini alıyor. Yapılan planlara karşı açılan davalarla ve itirazlarla ilgilenmek için zamanları bulunmayan mahalli idareler, dönüşüm uygulamalarıyla kentin alanlarını dönüştürmektedir. Fakat bunu yaparken bütünsel bir planın yönlendireceği stratejileri ve vizyonu görmezden gelmektedirler (Özden, 2010, s. 211-212).

Kentsel dönüşüm uygulamaları, kent bütününden bağımsız parsel veya alan bazlı parçacıl bir şekilde yürütülmektedir. Sürecin bu şekilde işlemesi, planlamada bütüncül yaklaşım ilkesinden uzak, sosyal ilişkilerden kopuk, kent/imar planlama sürecine uygun olamayan bir tablo ortaya çıkmaktadır. Şuanda uygulanan tüm projelerin çoğunluğu bu kapsamda değerlendirilebilir. Dolayısıyla, mevzi planlama anlayışının egemenliği planlamanın doğasına zarar vermekte, çerçevesi ve içeriği net olmayan bu tür planlar, planlama adı altında plansızlığa neden olmaktadır (Kentleşme Şurası, 2017, s. 164).

Kentsel dönüşüm, planlamanın temel öğelerinden biridir ve bundan bağımsız olarak düşünülemez. İdarelerin dönüşüm politikalarını ve programlarını uygulama aracı olarak planlama, kentsel dönüşümü somutlaştıran bir olgudur. Kentlerin yeniden canlandırılmasında, planlama ve tasarım bütünlüğü, sürdürülebilirlik, yaşam kalitesini artırmaya yönelik önlemler ve özgünlük gibi ilkeler önem kazanmaktadır (Özden, 2006, s. 219).

Alanların belirlenmesi ile ilgili kural ve ilkeler yetersiz olduğundan, kentlerin gelişim ve planlama sürecinde çok önemli olan planlama sürecinin bütünlüğünün ve planların arasındaki bağlantıların hiçbir şekilde dikkate alınmadığı parçacı yaklaşımlar ortaya çıkmıştır (Uzun, 2006, s. 52).

Batı uygulamalarının temel özelliklerinin bir vizyona dayalı olarak ortaya çıkan stratejik planlama, işbirliği ve fiziksel dönüşümün yanı sıra, sosyal ve ekonomik dönüşümün birlikte ele alındığı bütünlük bir yaklaşım, uygun bir kurumsal yapılanma ve paydaşların ortak bir çabası olarak kategorize edilebilir (Dağ ve Özberk, 2012, s.156).

Kentsel dönüşüm bütünsel bir kentsel gelişme süreci olarak algılanmalı ve uygulanmalıdır. Oysaki şuanda farklı idarelerin plan yapma ve onama yetkileri bulunmaktadır. Farklı idareler tarafından yapılan planlama çalışmaları, kent ölçeğinde bütüncül planlama çalışmalarını olumsuz yönde etkilemektedir (Kentleşme Şurası, 2017, s. 210).

Kentsel dönüşüm süreci parçacı ve kent bütününden kopuk uygulamalara sebep olmaktadır. Bunun yerine kent bütününe göz ardı etmeyen ve bir master plan dahilinde yürütülen süreçlere ihtiyaç vardır. Ayrıca kentsel dönüşüm sonucunda mutlaka yoğunluk artışı beklentisinin önüne geçilmeli ve kentsel kalite öncelenmelidir. Trabzon Zağnos Vadisi örneği gibi rekreatif kullanımlar getirilebilmeli ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile donatı alanlarının artması sağlanabilmelidir (Aktay vd., 2012, s.75).

### **2.7.2. Dönüşüm Parametreleri ve Uzlaşma Kriterlerinin Belirlenmemesi**

Proje ortak giderlerine katılım payından dolayı yapılan kesintinin fazla olması uzlaşma oranını olumsuz olarak etkilemektedir. Uzlaşma oranını doğrudan etkileyen proje ortak giderlerine katılım payından dolayı yapılan kesinti, projelerin inşaat/m<sup>2</sup> birim fiyatlarına göre belirlenmektedir. Bu kapsamda dönüşüm parametreleri olumsuz olduğunda, hak sahipleri uzlaşmaya yanaşmamaktadır.

Dönüşüm alanında kanunda ifade edildiği gibi taşınmazların öncelikle malikleri ile uzlaşarak edinimi esastır. Anlaşma aşamasında, hak sahiplerine bağımsız bir bölüm yerine bağımsız bir bölüm verilmesi ve inşaat bitene kadar kira yardımının ödenmesi, anlaşma oranının yükseltilmesine imkan vermektedir. Bu

şekilde işlem yapılması halinde dönüşüm süreci hak sahibi açısından eski yapı yerine yeni yapı verilmesi biçiminde tanımlanabilen trampa şeklinde gerçekleşmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s.742). Ancak çoğu uygulamada, bu strateji uygulanmadığı için hak sahipleri uzlaşmaya yanaşmamaktadırlar. Bu durum sürecin uzamasına, yargının devriye girmesine ve ödenen kiralardan dolayı kamu zararının oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Dönüşüm projelerinde olumsuz etkilenenlerden, Niğde Efendibey Kentsel Dönüşüm Projesi'nde olduğu gibi yapılan bir eleştiri de, taşınmazlarına gerçek değerinin verilmediğı ve bu bakımdan mağdur oldukları yönündedir. Üstelik hak sahiplerinin borçlandırıldığı ve proje hakkında yeterli bilgi verilmeksizin tapunun devredildiğı ancak daha sonra pişman olduklarını dile getirmişlerdir (Bulut ve Ceylan, 2013, s. 239).

Uygulamalarda yaşanan memnuniyetsizlik temelinde, kentsel dönüşüm proje sürecini yöneten İdare ile mahalle sakinleri arasında doğru bilgi ve iletişim yolunun yeterince işletilmediğindedir. Şeffaf olmayan bir süreç içeren kentsel dönüşüm uygulamaları, kamu yararı anlayışından kopuk, bireysel çıkarları temel alan bir anlayışla hayata geçirilmiştir.

Uzlaşma müzakereleri süreci, diyalog ve konsensüs temelinde örgütlenmediğinden memnuniyetsizliği körüklemektedir. Başlangıçtan itibaren demokratik katılım süreci yeterince açık değildir ve tarafların müzakere edebileceğı uygun bir diyalog platformunun olmaması, süreçten beklenen faydaları ve memnuniyeti olumsuz yönde etkilemiştir.

### **2.7.3. Projelerden Kaynaklanan Sorunlar**

Kentsel dönüşüm projeleri, birçok detayı içeren bir süreçtir. Bu sürecin detaylarını bilmeden gerçekleştirilmesi, projelere nesnel bir bakış açısıyla değerlendirilmesini imkânsız kılmaktadır (Kılıç ve Hardal, 2014, s. 6).

Bununla birlikte, merkezi ve yerel idareler tarafından bugüne kadar planlanan ve uygulanan tüm projelerde, ön araştırma ve durum analizi tarafsız, akademik ve akademik kurumlar tarafından yapılmaksızın başlatılmış ve neredeyse tamamı ekonomik açıdan sorun yaşamıştır. Birçok projede, sosyal ve çevresel yönleriyle ilgili sorunların olduğu, etkilenen kişilerin uygulamadan memnun olmadığı ve

projenin etkisinin açıkça bilinmediği görülmektedir (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s. 760).

Günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak uygulanan örneklerin insan ihtiyaçları için uygun olmadığı ve şehirlerin kimliği ile uyumlu olmadığı için tartışılmaktadır (Kıbaroğlu ve Şişman, 2009, s.2). Ülkemizde kentsel dönüşüm sürecini bu çerçevede incelediğimizde, örneğin kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneklerinden olan Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinin en büyük handikabı, uygulama sürecindeki müdahaleler nedeniyle projenin başlangıçtaki hedeflerinden ara sıra uzaklaşması ve bu sebeple arkasındaki kamuoyu desteğini kaybetmesidir. Bu gelecekteki kentsel dönüşüm projeleri açısından da güven kaybına neden olmaktadır (Karadağ ve Mirioğlu, 2012, s. 25).

Dönüşüm çalışmalarının uygulanması esnasında proje üzerinde değişiklik yapılması, projenin maliyetlerini ve taşınmazın uygulama sonrasındaki durumunu etkileyeceği için önemli bir sorundur. Proje tadilatlarının sık yapılması, zaman ve maliyet yönlerinden öngörülen yatırım tutarı ve hedefinin gerçekleştirilememesi ve hak sahiplerinin güvenlerinin kaybolması gibi sorunlara neden olabilecektir. Ayrıca projeler üzerinde büyük değişikliklerin yapılması, proje uygulayıcısı olan idareler ve yüklenicilerin zarar etmesine yol açmaktadır. Yüklenici değişikliğine gidilebildiği durumlarda; mevcut yapımların detaylı olarak belirlenmesi gerekeceğinden yeni değerlendirme çalışmalarına ihtiyaç duyulacaktır. Bu durumun da uygulamanın aksamasına, zaman ve kaynak israfına yol açtığı ortadadır (Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş, 2015, s. 763).

Projelerin ranta dayalı, konut sayısından hareket eden ve ne kadar çok konutu sığdırabilirim düşüncesini içeren bir yapılaşma getirmesi kent ile uygulama alanı bütünlüğünün sağlanamamasına, nüfus ve trafik yoğunluğuna neden olmaktadır. Ayrıca planlama disiplinin hiçbir standardına uymayan alanların oluşmasına sebep olmaktadır (İlkme, 2008, s.39).

Yukarıda sıralanan nedenlerden dolayı uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin sonuçları incelendiğinde, uygulamanın başında belirlenen hedeflerin tam olarak gerçekleşmediği görülmektedir. İnsanların sağlıklı huzurlu bir yaşam sürmesi için kentsel dönüşümün yapılması zorunludur. Kentsel dönüşüm projelerinden beklenen başarının sağlanması için, dönüşüm alanında yaşayan insanların projede

beklentisinin ne olduğunu belirleyecek çalışmaların yapılması gerekmektedir. Çalışmalar yapıldıktan sonra insanların sosyal, ekonomik ve kültürel yapısına uygun projeler hazırlanmalıdır. Proje oluştururken çeşit aktörlerin bilgi ve önerilerinden faydalanılmalıdır.

## 2.8. KENTSEL RANT SORUNU

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarına baktığımızda rant elde etme arzusu ve hırsı, kamu yararının göz ardı edildiğini görmekteyiz. Bunun sebebi yapılan kentsel dönüşüm projelerinde, 1980 sonrası dünyada hakim olan Neoliberal politika anlayışının temel alınmasıdır. Ülkemizde kentsel dönüşüm projeleri adı altında imar planları bir kenara atılmakta dönüşüm sadece rant getirisi yüksek olan yerlerde imtiyazlı sınıflar için yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri sosyal ihtiyaçları öteleyen, insanı merkeze almayan bir anlayışla yapılmaktadır. Toplumun çıkarları yerine kendi çıkarını düşünen rant çevreleri, birikimlerini artırmak uğruna kentsel alanları talan etmektedir (Dağ M. 2017, s.166-167).

Kentlerde imar mevzuatı, planlama esasları ve kamu yararını temel almayan rant anlayışına dayalı imar planları oluşturmaktadır. Ankara 13. İdare Mahkemesinin 13.05.2009 tarih ve E:2008/363, K:2009/594 sayılı kararında, bu durum gözler önüne serilmiştir. Söz konusu mahkeme aldığı kararda ile yapılan planların imar mevzuatına, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil ettiği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir (Çakallı, 2012, s. 229).

Ülkemizin ilk kentsel dönüşüm projelerinden birisi olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi'nde, proje maliyetlerinin karşılanması amacıyla 1.etapta uygulaması planlanan lüks konut ve alışveriş merkezleri proje maliyetinin çok üstünde bir rant yaratmış ve bu uygulama projenin sonraki aşamalarında amaç haline gelmiştir (Gezer, 2014 , s. 45).

Rant elde etmek amacıyla insanların konut haklarını ihlal eden faaliyetleri içeren projelerden birisi de Ayazma-Tepeüstü-Bezirganbahçe Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Ayazma-Tepeüstü mahallelerinin dönüşümünü esas alan bu projede, rant elde etme hırsıyla dönüşüm alanında yaşayan insanların konutları yıkılmıştır. Dönüşüm alanda yaşayan insanlardan hak sahipleri olanlar zorla, acele kamulaştırma

tehdidiyle Bezirganbahçe’de inşa edilen toplu konutlara yerleştirilmiştir (Dağ M. 2017, s.167).

Bu kentsel dönüşüm projesinde görülen rantın bir benzeri Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinde görülmüştür. Türkiye’de benzer dönüşüm projelerinde mülk sahiplerine arsa hisselerinin dörtte biri oranında bitmiş daire verilirken, 2006 yılında Doğanbey’de uygulamaya konulan projede bir buçuk katı oranında bitmiş daire verilmiş olup, kitlesel yoğunluğu oldukça arttırarak kentte bir darbe etkisi yapmıştır(Şekil 1; Gür ve Dostoğlu, 2016, s.93).

**Şekil 1:** Yapılan Binaların Kent İçindeki Görünümü



**Kaynak:** Gür, M. ve Dostoğlu, N. *Bursa Doğanbey üzerinden kentsel dönüşümde yaşam kalitesinin tartışılması*. Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi, 11(1), 2016, ss. 89-105.



## 2.9. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK SORUNLARI

Kentsel dönüşüm, uygulamaları içinde ekonomik problemler de önemli bir yere sahiptir. Kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik finansman modelleri yüksek yatırım bütçesine gereksinim duymaktadır. Dönüşüm modelinin dönüşümünün başlangıcında, maliyet çalışmaları ve fizibilite analizleri iyi değerlendirilmelidir. Maliyet, dönüşüm planının seçiminden projenin inşasına kadar, pek çok karar verme sürecinde en etkili faktördür (Alpaslan ve Tüter, 2016, s. 16). Yerel yönetim, merkezi hükümet ve sivil toplum örgütleri arasındaki kopukluk; mevcut projelerin ekonomik ve kültürel olarak etkisiz kılması, yerli ve yabancı kaynakların harekete geçmesini engellenmiştir (Yıldırım, 2006, s. 14).

Bölgede yaşayan nüfusun genel ekonomik durumuna ek olarak, konut alanlarının yenilenmesinde kiracı ve kiracı dengesi önemli bir rol oynamaktadır. Kamu ve özel sektör için ekonomik bir fayda sağlamadığından, konut yenileme alanlarında devlet ve yerel yönetimlerin yardımları ve yatırımları diğer alanlara göre sınırlıdır. Bu nedenlerden dolayı, projenin uygulandığı bölgedeki insanlar ekonomik yönde zor duruma düşmektedir (Özden, 2008, s. 235-236).

Projelerde genellikle kat karşılığı, anlaşma ve hasılat karşılığı esaslı dönüşüm modelleri kullanılmaktadır. Bu nedenle kullanıcının mevcut yapı kullanım alanını talep etmesi ve yatırımcı inşaat şirketlerinin kazanç elde etmek istemesi imar planları üzerinde aşırı baskı yaratmakta ve mevcut yapılaşma imar haklarının arttırılmasını kaçınılmaz bir sonuç olarak belirlemektedir.

Dönüşüm uygulamaları büyük çoğunlukla proje geliştiren inşaat firmaları aracılığı ile yürütüldüğünden, tercih edilen alanlar genellikle rantı yüksek kentsel alt bölgelerde yoğunlaşmaktadır. Bu anlamda yapı stoku güvensiz ve yoğunluğun fazla olduğu alanlardaki dönüşüm projeleri tercih edilmemektedir. Bu durum kentsel dönüşümün temel amacı ve öncelikleri ile uyumsuzdur (Kentleşme Şurası, 2017, s. 162).

Kentsel dönüşümde ortaya çıkan değerden kamu, olması gereken faydayı yeterince elde edememektedir. Diğer bir deyişle; dönüşüm sonucu artan nüfus ve yapılaşma yoğunluğu bağlamında mevcut alt yapı tesislerinin yenilemesi yeterince

yapılmamakta ve bu artan nüfusun ihtiyacı olan yeni sosyal donatı alanları karşılanmamaktadır (Kentleşme Şurası, 2017, s. 163).

Kentsel dönüşüm genellikle başlangıçta büyük maliyetler gerektiren bir iştir. Ancak başarılı bir kentsel dönüşüm uygulamasının sonunda elde edilen gelir bu maliyeti kolaylıkla telafi edebilir. Bu nedenle, bir alanın dönüşüm alanı olarak ilandan önce maliyet-fayda analizlerinin yapılması, maliyet tahmininin çıkarılması ve elde edilecek gelirin nasıl yansıtılacağı ortaya konulmalıdır (Özden, 2006, s. 218).

Projelerden elde edilecek gelirden alanda bulunan hak sahiplerine en üst düzeyde fayda sağlanmalı ve refah seviyesi yükseltilmelidir. Bunun için yararlanıcılara ödenecek meblağlar günün ekonomik koşullarına göre belirlenmeli ve kendilerine verilecek evlerde, yerel yönetimlerin veya ortak olan kamu kurumunun kârı en aza indirilmelidir. Bu şekilde hak sahipleri daha yüksek sağlık, modern ve ekonomik açıdan değerli konutlara sahip olacaklardır (Kılıç ve Hardal, 2014, s. 6).

Kentsel dönüşüm projeleri maliyetli projeler olduğundan bu projelerde, kamu-özel sektör ortaklığı veya dış kaynak kullanımı finansmanı sağlanmalıdır. Hâlihazırda kentsel dönüşüm projeleri büyük ölçüde TOKİ finansmanına dayanmaktadır. Belediyeleri finansman açısından destekleyen İLBANK'ın kentsel dönüşümde yönlendirici ve finansman sağlayıcı bir rol alması ve süreçte etkin olması teşvik edilmelidir (Kentleşme Şurası, 2017, s. 205).

Öncelikle kamu katkısını tanımlamak, projelerin geri ödenebilirliğini sağlamak ve yaratılacak ek geliri tekrar kamuya dönmesini sağlamak gerekmektedir. Kentsel dönüşüm alanlarında finansman aracı olarak tek başına yapı yoğunluğu artışı olmamalıdır. İmar planları neticesinde oluşan değer artışlarının hesaplanarak oluşan ek değerlerin belli bir kısmının şehircilik anlamındaki ihtiyaçlarının karşılanması için aynı veya nakdi olarak kamuya aktarılması sağlanmalıdır.

Projeler için gerekli finansın sağlanması için kamu kurumlarının kentsel dönüşümde daha etkin yer alması için mevzuatta gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Dönüşüm sürecinde yer alan kamu kurumlarının mali yapılarının güçlendirilmesinin yanı sıra, bakanlığın mevcut yapıda hak sahiplerine sağlamış olduğu konut kredilerinde faiz desteği yaygınlaştırılmalı ve özellikle alan bazlı dönüşümlerde proje geliştiricisi belediyelere de benzer destek sağlanmalıdır.

## 2.10. DEĞERLENDİRME

Türkiye'deki kentsel dönüşüm sürecine baktığımızda, soylulaşma tartışmalarının yanı sıra bir takım başka eksiklikler de olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri sosyal ihtiyaçları öteleyen insanı merkeze almayan bir anlayışla yapılmaktadır. Bu kapsamda üretilen projeler, konunun sosyolojik, psikolojik, sosyal ve çevresel boyutlarını değil, sadece mekânın dönüşümünü içermektedir. Başka bir deyişle yapılan projeler genellikle sorunun çözümünü fiziksel alan boyutuna indirgediği görülmektedir. Ekonomik çıkar sağlamak için yapılan ve kentsel rantı merkeze alan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentler talan edilmekte, kentsel değerler yok edilmektedir.

Kentsel dönüşüm kararlarında katılımcılık anlayışına aykırı davranılması, halkın taleplerinin ve fikirlerinin dikkate alınmaması, belli rant grupların çıkarları doğrultusunda dönüşümün gerçekleştirilmesine, kamu yararına aykırı faaliyetlerin hayata geçilmesini neden olmaktadır. Uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, alanda yaşayan insanların barınma hakkı başta olmak üzere insan haklarını ihlal edici sonuçlar doğurmaktadır. Dönüşüm alanında yaşayan dar gelirli insanlar acele kamulaştırma tehdidiyle yaşam alanlarından koparılmaktadır. Kent merkezlerinde TOKİ öncülüğünde lüks konutlar, alışveriş merkezleri, otel gibi imaj içerikli sermayeyi çekmeye yönelik devasa yapılar inşa edilmektedir. İnşa edilen lüks konutlara yüksek fiyatı ödeyen üst gelir grubuna mensup insanlar yerleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin çoğu halk tarafından olumlu bakılmaktadır. Ancak sorun, uygulama sürecinde ortaya çıkmaktadır. Çünkü proje uygulamalarında bölgede yaşayan insanların ihtiyaçları göz ardı edilmekte ve aktif katılımları sağlanmamaktadır. Sürecin ilerleyişinden önce, bölgenin sosyo-ekonomik yapısının analizi ayrıntılı olarak ele alınmalı ve bölge halkının yerinden edilmemesi için gerekli hassasiyet gösterilmelidir.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısı için kilit koşul, sosyolojik gerçekleri dikkate alan ve planlı kentleşme ilkelerine dayanan yaklaşımların benimsenmesidir. Yürütülecek uygulamalar yüksek yoğunluklu yapılaşma öneren projeler yerine, şehircilik ilkelerini esas alan, insan odaklı sosyal ve yeşil alan kullanımını destekleyen projeler oluşturulmalıdır.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM ŞANLIURFA’NIN KENTSEL GELİŞİMİ

### 3.1. ŞANLIURFA’NIN DEMOGRAFİK YAPISI

#### 3.1.1. Nüfus

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre Şanlıurfa'nın 2018 nüfusu 2,035,809 kişidir. Şanlıurfa kent merkezinin nüfusu ise 950 bin 926'dır. Şanlıurfa kent merkezinde 480,368 erkek bulunurken, 470,558 kadın mevcuttur. Şanlıurfa ilinde genç nüfusun ağırlığı dikkat çekici derecede fazladır. 2018 doğum istatistiklerinde Türkiye de Toplam Doğurganlık Hızı 1,47 (çocuk) iken Şanlıurfa 2,52'lik Toplam Doğurganlık Hızı ile ilk sırada yer almaktadır. Yine Türkiye'nin nüfusu 2000'den bu yana %25 artarken, Şanlıurfa aynı dönemde % 58 artış göstermiştir(Tablo 2).

**Tablo 2:** Yıllara Göre Türkiye ve Şanlıurfa Nüfusunun Değişimi

İl	2000	2005	2010	2015	2018
Türkiye	64,729,501	68,860,539	73,722,988	78,741,053	82,003,882
Şanlıurfa	1,257,753	1,443,639	1,663,371	1,892,320	2,035,809

**Kaynak:** TÜİK, 2019.

2018 yılı nüfus verilerine göre il nüfusunun % 59,02'i 25 yaşın altındadır. 25-60 yaş arası nüfus toplam nüfusun % 35,32'sını, 60 yaş üstü nüfus ise % 5,66'ini oluşturmaktadır. Şanlıurfa ili nüfusunun % 55,14'ü şehirde, % 44,86'sı köylerde yaşamaktadır. Şanlıurfa sahip olduğu yüzölçümü ile Türkiye'nin 7., nüfus bakımından ise 8. büyük ilidir. Şanlıurfa ilinin yüzölçümü 19.242 km<sup>2</sup> olduğundan, km<sup>2</sup>'ye il genelinde yaklaşık 105 kişi düşmektedir. Şanlıurfa İlinin Merkezde 3 ilçe olmak üzere toplam 13 ilçesi ve bu ilçelere bağlı 1392 mahalle bulunmaktadır (TÜİK, 2019; Şanlıurfa Belediyesi, 2018).

Şanlıurfa ili, Güneydoğu Anadolu Projesi(GAP)'in merkezi olarak bilinmekte ve GAP İdaresi'nin idari yerleşkesini içermektedir. Şanlıurfa, GAP Bölgesinde nüfusun %23'ünü barındırdığı için bölgenin en büyük nüfusuna sahiptir. Şanlıurfa İlinin İlçelere göre nüfus dağılımını gösteren Tablo 3, aşağıda gösterilmiştir.

**Tablo 3:** Şanlıurfa İlçelere Göre Nüfus Verileri

<b>İlçenin Adı</b>	<b>Toplam</b>	<b>Erkek</b>	<b>Kadın</b>
Eyyübiye	379.123	191.103	188.020
Haliliye	376.251	189.102	187.149
Siverek	258.265	130.946	127.319
Viranşehir	195.910	97.140	98.770
Karaköprü	195.552	100.163	95.389
Akçakale	113.194	57.879	55.315
Suruç	104.302	53.023	51.279
Birecik	95.149	47.730	47.419
Ceylanpınar	87.843	43.933	43.910
Harran	87.684	44.346	43.338
Bozova	58.565	29.423	29.142
Hilvan	42.829	21.751	21.078
Halfeti	41.142	20.180	20.962
<b>ŞANLIURFA</b>	<b>2.035.809</b>	<b>1.026.719</b>	<b>1.009.090</b>

**Kaynak:** TÜİK, 2019.

Şehrin genç nüfusun çok olmasının bir sonucu olarak, en önemli şey mevsimlik tarım işçilerinin en yoğun olduğu ve bu sektörü canlı tutan kenttir. Türkiye'nin diğer bölgelerinde mevsimlik tarım işçiliği ihtiyaçlarını da karşılamaktadır. Şanlıurfa'da nüfusun önemli bir kısmı kırsal alanlarda yaşamaktadır. Kırsal nüfusun toplam nüfus içindeki oranı 2012 verilerine göre yaklaşık % 45'dir.

### **3.1.2. Kente ve Kent Dışına Göçler ve Nüfus Hareketleri**

Şanlıurfa ili ülkenin birçok bölgesinden göç almaktadır. Şanlıurfa ilinin genel itibariyle yıllar arasında aldığı göç verdiği göçten azdır. İle göç eden nüfusun büyük bir kısmı ilin merkez ilçelerine yerleşmekte ve burada nüfus hareketliliği

oluşturmaktadır. Şanlıurfa'nın en çok göç verdiği il Gaziantep, en çok göç aldığı il İstanbul'dur. En çok göç verdiği illerde ikinci sırada yine İstanbul bulunmaktadır. Şanlıurfa kırdan kente göç alırken, İstanbul, Gaziantep ve Mersin başta olmak üzere batıdaki büyük illere önemli ölçüde göç vermektedir. Tablo 4'te görüldüğü gibi, 2008-2017 arasında 340,941 kişi kente gelirken, yine aynı dönemde 445,915 kişi kentten göç etmiştir. Kent nüfusu göç vermesine rağmen yüksek doğum oranı nedeniyle artmaktadır (Karasu, 2014a, s.179).

**Tablo 4:** Şanlıurfa İli Göç Durumu (2008-2017)

Yıl	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Göç Farkı
2017	40 058	52 648	- 12 590
2016	38 662	49 789	- 11 127
2015	40 135	50 580	- 10 445
2014	35 670	49 030	-13.360
2013	33 383	47 429	-14.046
2012	31 890	44 878	-12.988
2011	35 888	41 570	-5.682
2010	32 555	37 555	-5.000
2009	27 190	35 154	-7.964
2008	25 510	37 282	-11.772

**Kaynak :** TÜİK, 2018

### 3.1.3. Sosyo-Kültürel Yapısı

Şanlıurfa çok eski bir yerleşim merkezidir. Tarih boyunca birçok millet ve uygarlık bu bölgeye egemen olmasına rağmen, 11. yüzyıldan bu yana Türk-İslam kültürü egemen olmuştur. Şanlıurfa, ilkel dinlerden, çok tanrılı ve tek tanrılı dinlere ait inançların ve bu inançlarla bağlantılı kültürlerin binlerce yıl yoğrulduğu, kaynaştığı tarihi bir kent olarak kültür ve inanç turizminde birçok peygamberi bağrından çıkarmış bir şehirdir.

Bu nedenle inanç ve kültür turizminin önemli merkezlerinden olan ve turist sayısında her yıl artış gösteren Şanlıurfa'yı 2018 yılında bir milyondan fazla(1,010,079) kişi ziyaret ederken en yüksek turist sayısına ulaşmıştır. 12 bin yıllık tarihi geçmişi olan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından 2019 yılının Göbeklitepe yılı ilan edilmesi sayesinde bu sayı her geçen gün artarak devam etmektedir (Şanlıurfa Belediyesi, 2019)

### **3.2. ŞANLIURFA'NIN KENTSEL GELİŞİMİ**

Şanlıurfa'nın kentsel gelişiminde ekonomik, siyasi, askeri etmenler önemli roller oynamıştır. Bu etmenler, kentte yaşamış olan uygarlıklara göre değişim gösterdiği gibi zaman içinde yaşanmış olaylar da şehre farklı özellikler kazandırmıştır. Kurtuluş Savaşında işgal güçlerine karşı mücadele, Anadolu'nun birçok şehrinde olduğu gibi Şanlıurfa'da da büyük bir tahribata neden olmasına rağmen 1923'te Cumhuriyet'in ilan edilmesi ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla Anadolu'da yeni bir dönem başlatmıştır. Şanlıurfa kenti için önemli atılımların yapıldığı yeni bir çağın başlangıcı anlamına geliyordu. Bu nedenle 1923'ten başlayarak günümüze kadar Şanlıurfa kenti, hem insani ve ekonomik kalkınma alanında hem de modern bir kent olma yolunda atılım gösterdiği kentsel gelişim süreci dört dönem olarak ele alınmıştır:

#### **3.2.1. 1923-1950 Arası Dönem**

Osmanlı Devleti'nde "sancak merkezi" olan şehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla birlikte 1924 Anayasası'ndan sonra vilayet merkezi haline gelmiştir. 1927 yılında ise Urfa şehrinin idari etki alanı genişletilmiştir. Osmanlı Devleti döneminde kabaca sur içinde yayılmış halde olan şehir, Cumhuriyet Dönemi'nde kuzey yönüne ve surların dışına doğru gelişme göstermiştir (Tuncel, 2001, s. 81-86). Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında savaştan çıktığından ve henüz yeni kurulmuş bir devlet olmasından dolayı, ekonomik ve sosyal ilerlemeler gösterememiştir. Diğer illerde olduğu gibi Urfa'da bu dönemde hem ekonomik hem de kentsel gelişim istenilen düzeyde olmamıştır (Kahya, 2015, s. 74).

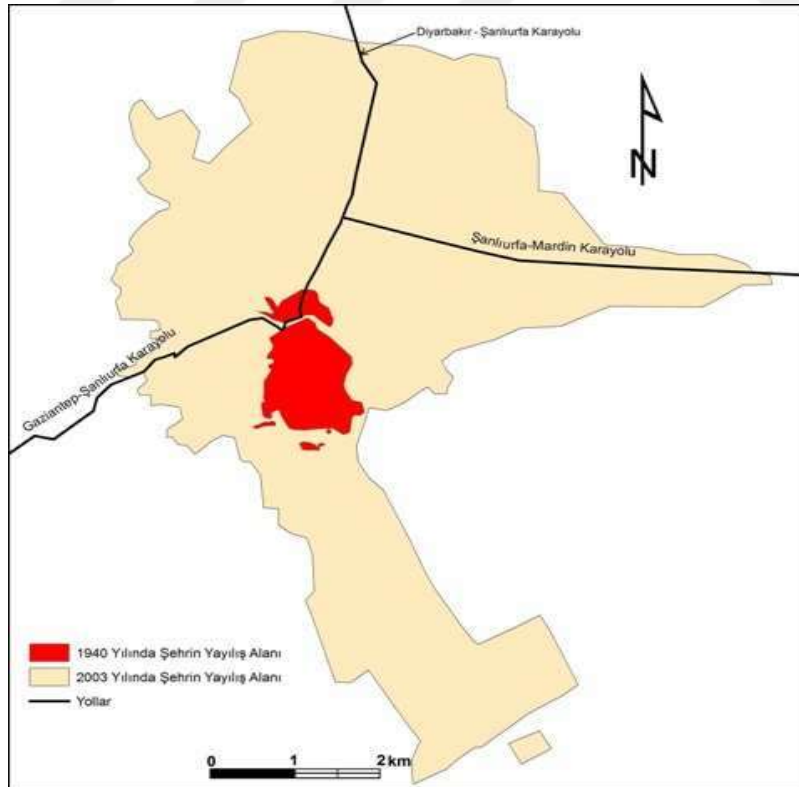
DİE verilerine göre, 1927 yılında şehir merkezinin nüfusu 29.098 kişidir. Kent nüfusu 8 yılda yaklaşık 2 bin kişi artmış, 1935 yılında ise 31.721 kişi olmuştur. 1940 yılında şehrin nüfusu 35 bini aşmıştır (Sönmez ve Akgül, 2013, s. 57).

1923-1950 döneminde Urfa Şehri'nin kayda değer bir mekânsal gelişme göstermediği ifade edilebilir. Osmanlı dönemindeki yerini büyük ölçüde koruyan şehir, kabaca surların içinde yayılmıştır. Kentin kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu tarafından çevreleyen ve kentin kuzey tarafında bir sınır olarak hizmet veren Karakoyun deresi, Osmanlı döneminde bu sınır fazla aşılmamıştır. Cumhuriyetten sonra şehir kuzeye doğru ve şehrin surlardan dışarı yayılmaya devam etmiştir.

Bu dönemde kentin güney, güneybatı ve güneydoğu bölgelerinde yerleşim alanları çoğalmıştır. Kentin güneybatı tarafında ve Urfa kalesinin batısındaki tepelik alanda ve kalenin güneyinde kent ilerlemeye başlamıştır. 1940 yılında şehrin güneyinde, şehrin doğu ve batı bölgelerinde Harran Kapı'nın karşı tarafında yeni yerleşim alanları inşa edilmeye başlanmış ve Eyyübiye bölgesi gecekonduyla dolmuştur (Şahinalp, 2005, s. 199-208).

Şanlıurfa şehrinin 1940 yılındaki alanını belirlemek için hazırlanmış olan haritaya göre ve CBS programlarında yapılan ölçümlere göre Şekil 2'deki gibi olup, yaklaşık 1.54 km<sup>2</sup> olarak ölçülmüştür (Şahinalp, 2005, s. 366).

**Şekil 2:**Şanlıurfa Şehri'nin 1940 Yılındaki Alanı



**Kaynak:** Mehmet Sait Şahinalp, *Şanlıurfa Şehrinin Kuruluşu Ve Gelişmesi* (Yayınlanmamış doktora tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2005, s.200.



Ülkenin yeniden yapılandırılmasının başlangıcında (1923-1950) yeni bir hükümet binası inşa edilmeye başlanmıştır. Bazı kamu kurumları ve Belediye binası önce inşa edilmiş ve mevcut bir bina restore edilerek kütüphane olarak kullanmaya başlanmıştır (Karasu, 2014a, s.183).

Kısaca ifade etmek istersek bu dönemde nüfus artışının az olmasından dolayı, şehrin alansal gelişmesinde de önemli bir farklılık göstermemiştir.

### **3.2.2. 1950-1980 Arası Dönem**

1950 yılında şehrin nüfusu 38.685 iken bu yıllarda Türkiye genelinde kırdan kente göçün hız kazanması ilin nüfus artışını da etkilemiş ve şehrin nüfusu, 21,178 artışla 1960 yılında 59.863 kişi olmuştur. Nüfus artış oranlarının %50'lerin üstünde oluşu ise şehrin alansal olarak büyümesine neden olmuştur. Bu durum yeni yerleşim alanları olarak, çarpık ve sağlıksız yapılaşma şeklinde kendini göstermiştir (Şahinalp, 2005, s. 209).

Şanlıurfa'nın 1950 yılında ilk imar planı yapıldı. Ancak yapılan imar planı, bir imar planından ziyade bir yol yönlendirme planıdır. 1957 ve 1959 yılları arasında vali olan Kadri Erdoğan, Kara Meydan Caminden başlayıp Haşimiye Meydanı'na kadar uzanan ve günümüzde kullanılan şehrin ana caddesi olan Atatürk Bulvarı'nı inşa etmiştir. Demokrat Parti'nin iktidarıyla birlikte ile yollara verilen önem arttı ve 1956'da Gaziantep- Şanlıurfa'yı birbirine bağlayan Birecik köprüsü açılmıştır. Fırat Nehri üzerine inşa edilen bu köprü, Şanlıurfa için hayati bir öneme sahip olan batıya açılan penceresi olmuş ve şehrin ulusal pazarla birleşmesine yardımcı olmuştur (Karasu, 2014a, s.184).

Şehri nüfusunun bu dönemde Türkiye ortalamasının üzerinde yükselmeye başlaması nedeniyle şehir büyümeye başladı. Şehrin 1960'lara doğru gelişimi, özellikle Karakoyun deresi ile İpek Yolu olarak adlandırılan Gaziantep-Mardin karayolu arasında kalan alanda yayılmıştır. Kentin, şuanda ana caddesi olan Atatürk Bulvarı boyunca yeni yerleşimler görülmeye başlamış ve bu dönemde Bahçelievler, Cengiz Topel ve Atatürk Mahalleleri gibi yerleşimler ortaya çıkmaya başlamıştır. Kentin kuzeydeki mekânsal ilerlemesi aynı zamanda kuzeydoğuya da kaymıştır. 1962 yılındaki şehrin alanı, yeni yerleşim alanları ve düzensiz gecekondulaşma ile birlikte yapılan ölçümlere göre, 3,15 km<sup>2</sup> civarındadır (Şahinalp, 2005, s. 206).

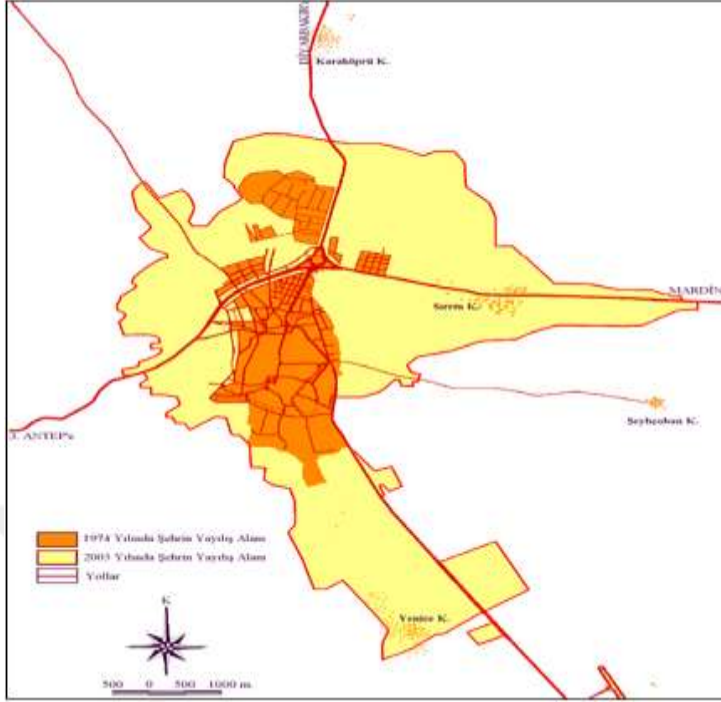
1968 yılında, Urfa ilinin kalkınmada öncelikli 20 il arasında yer almasıyla birlikte, uygulanan bir dizi teşvik tedbirleriyle sanayi yatırımları başlamıştır. Bu dönemde şehrin cazibesi artmış ve nüfus çekmesine neden olmuştur. Şehrin 1970 yılında nüfusu, aradan geçen 10 yıllık süre içinde %37 artarak 100.000'in üzerine çıkmıştır(100,654). 1970 yılları Urfa'da hızlı nüfus artışından dolayı gecekondulaşma sürecinin hızlandığı dönemdir. Şehre göç edenlerin yaptıkları konutlar çarpık yapılaşmaya neden olmuştur. Urfa'da Bu dönemde Gecekondu Kanunu gereğince 6 adet gecekondu bölgesi tespit edilmiştir. Bu alanlardan 5 tanesinin ıslah çalışmaları yapılmaya başlanmıştır. Ancak başarılı sonuçlar elde edilememiştir (Kahya, 2015, s. 77; Türkoğlu, 1987, s. 33).

Tarımsal nüfusun azalarak şehre yönelmesinde; istihdam olanaklarının bulunması, diğer yerlere ulaşım olanakları ve tarımda makineleşmenin doğurduğu işsizliğin sanayi alanlara yönelmesidir. Fakat Şanlıurfa'da sanayi gelişmediği için, söz konusu göç daha çok büyükşehirler olan İstanbul, İzmir, Ankara, Mersin ve Adana gibi illere yönelmiştir (Karasu, 2014a, s.184).

İller Bankası tarafından Şanlıurfa'nın gerçek anlamda ilk imar planı 1974 yılında yapılmıştır. Kent merkezinin ana caddesi olan Atatürk Bulvarı üzerinde 5 katlı bir yapıya izin veren plan, şehrin ana yolunun Urfa-Diyarbakır karayolu ve Akçakale karayoluna gelişimini belirledi. Bu plan döneminde İpekyol ve Yenişehir gibi mahallelerde orta ve üst gelir gruplarına yönelik konut inşaatı önem kazanmıştır (Karasu, 2014a, s.184).

Bu dönemde kentte inşa edilen evlerin çoğunun, tek katlı ve küçük, dar avluları olan gecekondu mahalleleri olduğu görülmektedir. Bununla beraber çok katlı modern binaların sayısında da önemli yer tutan artışlar olmuştur. Her iki inşaat tarzı da şehrin farklı bölgelerinde kendini göstermiştir. Kentin 1974'teki planı üzerinde yapılan çalışma sonucunda, kapladığı alanın Şekil 3'teki gibi olup 6.25 km<sup>2</sup> olduğu ölçülmüştür. Bu dönem sonunda Urfa Şehri ve mekânsal durumu dikkate alınacak olursa, kentin iki kat (% 98.5) genişlediği görülmektedir. Nüfus artışıyla beraber doğal olarak kentin alansal büyümesi normaldir (Şahinalp, 2005, s. 217).

**Şekil 3:** Şanlıurfa Şehri'nin 1974 Yılındaki Alanı



**Kaynak:** Mehmet Sait Şahinalp, *Şanlıurfa Şehrinin Kuruluşu Ve Gelişmesi* (Yayınlanmamış doktora tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2005, s.219.

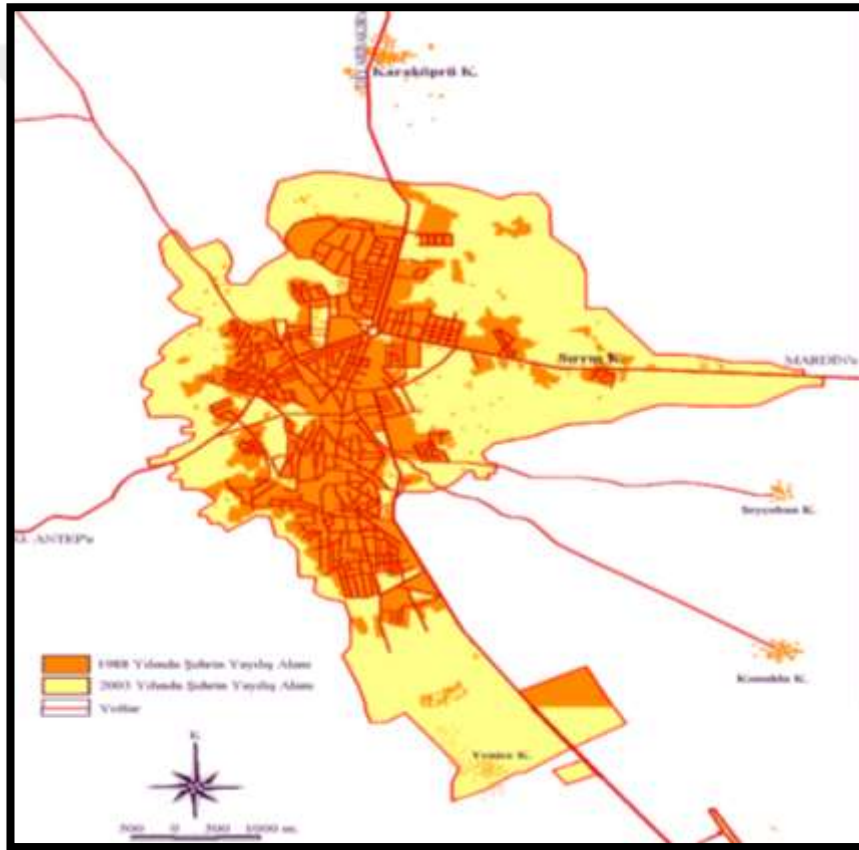
### 3.2.3. 1980-2000 Arası Dönem

Şanlıurfa şehri 1980 yılı nüfusu sayımı sonuçlarına göre nüfusu 147.488 ulaşmıştır. Bu yıllarda yaşanan kırdan kente göç ve bölgede meydana gelen terör olayları nedeniyle daha fazla göç almaya başlamıştır. GAP kapsamında inşa edilen Atatürk Barajı'nın projesi içerisinde yer alan köylerde yaşayan nüfus, Şanlıurfa'ya göç etmiştir. Buna ek olarak, bölgedeki yatırımlar GAP kapsamında yapılmaya başlanmış ve tarımsal üretimdeki artışla birlikte tarımsal sektörlerde de önemli gelişmeler yaşanmıştır. Bu, şehrin çekiciliğini büyük ölçüde artırmıştır (Sönmez ve Akgül, 2013, s. 60).

Türkiye'de ilk defa 1985 yılında kent nüfusu kır nüfusunu geçmiştir. Bu yılda şehrin nüfusu 194.969'a yükselerek, %32.2 büyüme oranı meydana gelmiştir. Bu süreçte kentin refah seviyesinin artması, yaşam kalitesinin yükselmesi, cazibe merkezlerin artması insanları kırsal alandan yoğun bir şekilde şehirlere göç etmesine etkili olmuştur. Bu süreçte ülkemizin tüm kentlerinde büyük değişiklikler yaşanmaya başlanmıştır (Şahap, 2015, s. 91).

1985 sonrasında Şanlıurfa, kentte lokomotif sektör konumundaki ve tümüyle rant artışı üzerinden yürütülmekte olan inşaat sektörü büyük bir ilerleme kat etmiştir. Organize Sanayi Bölgesinde açılan fabrikalar ile yeni istihdam alanları açılmış ve ayrıca şehir nüfusu önemli oranda artmıştır. Bu dönem içinde GAP'ın birçok projesinin gerçekleştirilmesinin Şanlıurfa'ya katkısı olmuştur. Projeyle birlikte, şehrin içinde ekonomik ve sosyal aktivitelerin barındırıldığı bazı mekânlar ortaya çıkmıştır (Kahya, 2015, s. 80). 1987 yılında DPT tarafından yapılan bir araştırmanın sonucuna göre şehrin kapladığı alan 15.40 km<sup>2</sup>'dir (Şahinalp, 2005, s. 236).

**Şekil 4:**Şanlıurfa Şehri'nin1988 Yılındaki Alanı



**Kaynak:** Mehmet Sait Şahinalp, *Şanlıurfa Şehrinin Kuruluşu Ve Gelişmesi*(Yayınlanmamış doktora tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2005, s.240.

GAP İdaresi Başkanlığı'nın 1989 yılında kurulmasıyla İdare, GAP Proje alanında her türlü plan yapma yetkisini almıştır. O kadar ki İdare, parsel düzeyinde plan yapmaya ve ruhsat verme yetkisine sahip olmuştur. Ancak 2006 yılı 5449 sayılı Kalkınma Ajanslarının Kuruluşu, Koordinasyonu ve Görevleri Hakkında Kanunla yapılan değişiklikle parsel ölçeğindeki plan ve ruhsat yetkileri kaldırılmıştır. Bir

tarafından yerel yönetimlere plan onaylama yetkisi varken, diğer taraftan merkezi yönetime de yetkiler verilmiştir. Farklı kurumlar tarafından yapılan planlama çalışmaları, kent ölçeğinde bütüncül planlama çalışmalarını olumsuz yönde etkilemektedir. Çok çeşitli kanun, yönetmelik sonucu plan yapma yetkisi verilen kamu kurumları tarafından bütüncül bir yaklaşım yerine, parçacıl bir planlama yaklaşımının sergilendiği görülmektedir.

1990 yılında şehir nüfusu göçlerin etkisiyle bir önceki sayıya göre % 42 artarak 276.528'e ulaşmıştır. İl nüfusu ise 1.000.000 sınırı aşarak 1.001.455'e yükselmiş ve yaklaşık % 26 artış göstermiştir. Yaşanan bu hızlı artış, gecekondulaşmayı da beraberinde getirmiştir. Bundan dolayı şehrin çeperinde çarpık gecekondulu mahalleleri ortaya çıkmıştır. Şehrin nüfus artışı ve alansal gelişimi GAP projesinin hayata geçirilmesi sonucu tarımın sulanmasıyla birlikte hızlanmıştır. Bu dönemde şehre yapılan yoğun göçler sonucu Şanlıurfa'da ortaya çıkan yapılaşma hızı büyük boyutlara ulaşmış, şehrin yatay olarak büyümesine neden olmuştur.

GAP İdaresi 1993 yılında Şanlıurfa için 1/25.000 ölçekli bir Çevre Düzeni Planı hazırlamıştır. Şanlıurfa nüfusunun 2020 yılında ise 1 milyon 330 bin olacağı öngörülen planda; kent merkezini rahatlatmak için Karaköprü beldesinde ikinci bir şehir merkezi kurulması hedeflenmiştir. 1989 tarihli Çevre Planı'nda kentin gelişim yönünün kentin doğu tarafı olduğu, ancak bu bölgede değerli tarım arazilerinin bulunduğu belirtilmiştir. Bu nedenle batı ve kuzey yönüne doğru yönlendirilmesi öngörülmektedir (Karasu, 2014a, s.184).

GAP ile Şanlıurfa'da tarımla ilgili sanayinin gelişimi, şehir merkezine nüfus çekmiştir. İlin artan nüfusun barınma ihtiyacını karşılamadaki yetersizliği gecekondulaşma miktarını arttırmıştır. Çarpık ve sağlıksız yapılaşmayı önlemek ve düzenli ve sağlıklı bir kent yaşamını oluşturmak için yeni alanlarda planlı yapılar planlanmıştır. Tüm bu gelişmelere bağlı olarak Şanlıurfa kentinin kentsel gelişimi hız kazandı ve bu dönemde mahallelerin sayısı 68'e ulaşmıştır.

#### **3.2.4. 2000- 2018 Arası Dönem**

Şehrin merkez nüfusu 2000 yılında %39.4 artış oranıyla 385.588' e ulaşmıştır. İlin genel nüfusu da % 44 oranında artarak 1.443.422'ye yükselmiştir. 2000'li yıllardan sonra refah seviyesinin yükselmesi yanında, ülke genelinde ortaya

çıkan düzenli kentleşme etkisini ilde de göstermeye başlamıştır. Şehirde altyapı büyük ölçüde tamamlanmış, belli ölçülerde yeşil alan ve ana caddeler üzerinde gelişim göstermiştir. Özellikle şehrin Karaköprü tarafında ve Şanlıurfa-Mardin karayolunun doğu tarafında yolun sağında ve solunda yeni mahalleler eklenmiştir. Bu gelişme ile birlikte alansal büyüme 2003 yılında, 31.02 km<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır (Şahinalp, 2005, s. 244).

Şanlıurfa 2000 yılında, 2020 yılında öngörülen nüfusa ulaştığından 2002 ve 2005 yıllarında iki kez revize edilen 1989 Çevre Planı'nı uygulama şansı bulamamıştır. Terörün etkisiyle göç alması ve doğum oranlarının yüksek olması hızlı nüfus artışı desteklemiştir. 2010 yılında merkezin nüfusu 498.161'dir ve il nüfusu 1.663.371'e ulaşmıştır (Karasu, 2014a, s.184).

2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, Şanlıurfa-Adıyaman-Diyarbakır Çevre Düzeni Planı(1/100.000) hazırlanmıştır. Planın temel hedefleri arasında;

- Koruma-kullanma dengesine uygun olarak arazi kullanımının belirlenmesi,
- Bölgenin potansiyeli değerlendirilerek, çevresel ve yerel dinamikler çerçevesinde, yerleşmeler arası kademelenmenin oluşturulması,
- Belli sektörlerde uzmanlaşacak merkezlerin kurulması yer almaktadır.

Yapılan imar planların çoğunun uygulama şansı olmamıştır. Bunun iki önemli nedeni bulunmaktadır. Bunlardan ilki, Türkiye'nin en hızlı büyüyen ve en genç nüfusa sahip kenti Şanlıurfa, hazırlanan planların içerdiği nüfus tahminleri kentin gelişimi karşısında yetersiz kalmasıdır. İkincisi, Şanlıurfa'nın GAP'ın başkenti oluşu sebebiyle GAP'ın getirdiği imkânlardan dolayı halkın zenginleşmesi ve maddi gücün inşaat sektörüne yatırılmasıdır (Karasu, 2014a, s.184).

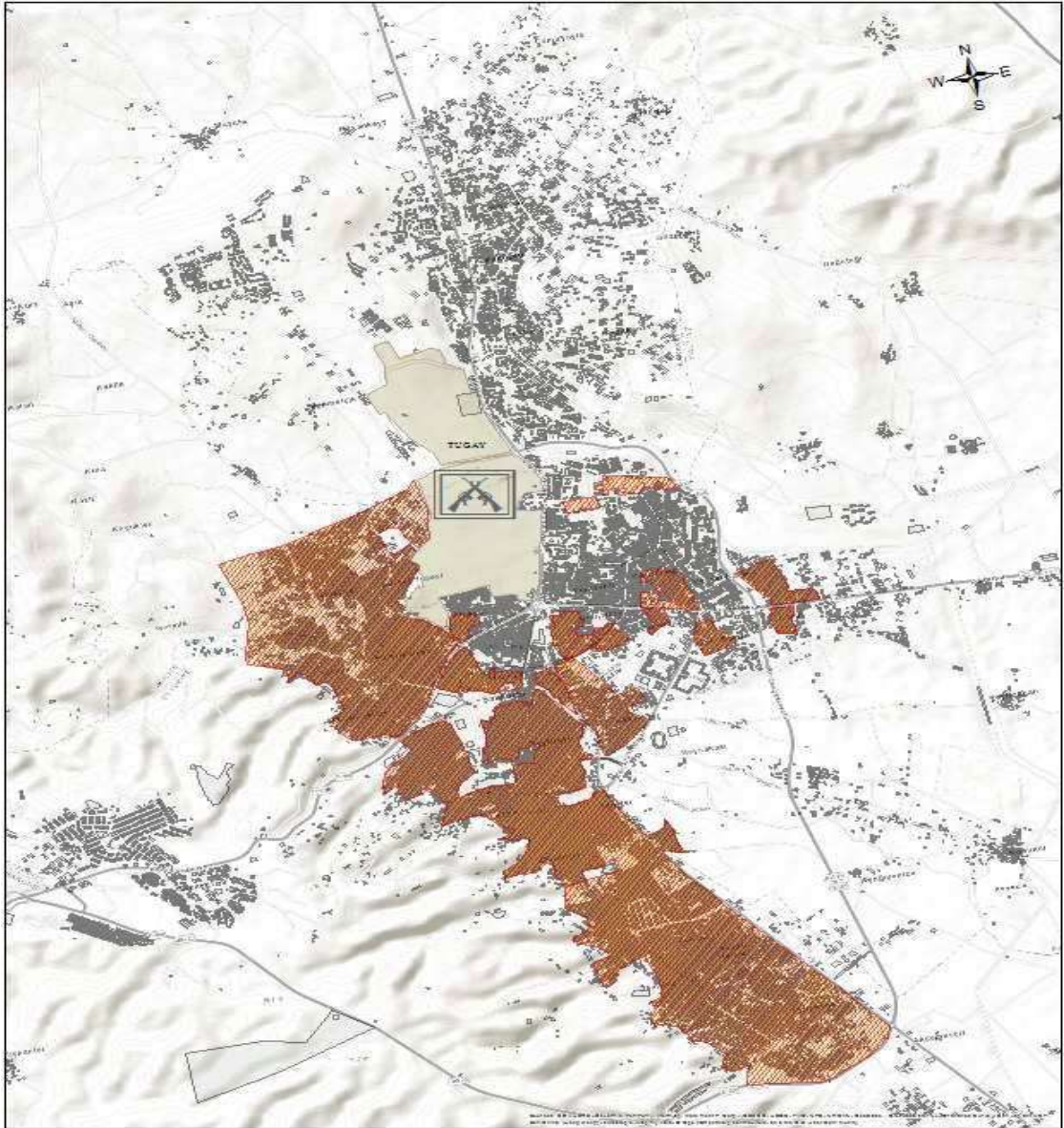
2000-2018 döneminde genel anlamda, ana yönlerde büyüme olduğu görülmektedir. Şu kadar var ki bu dönemde şehrin her tarafında gelişme olduğu görülmekle beraber, daha çok Karaköprü(kuzey) yönünde gelişme göstermiştir. Daha açık bir ifade ile bu dönemde şehrin kuzey yönündeki gelişme alanı, diğer yönlerindeki gelişme yayımlardan daha fazladır. Bu dönemde, şehrin gelişim yönünün kuzeye yöneldiğini açıkça ortaya koymaktadır (Şahap, 2015, s. 79).



Kentin doğu ve batı kesimleri de bu dönemde yeni yerleşmeye açılan alanlardır. İlin güney tarafında gecekondü alanları yayılmıştır. Burada bazı tarım alanları yerleşme amacıyla işgal edilmiştir. Şehrin bu yönde gelişim gösterdiği alanlardan birisi Şanlıurfa-Mardin yolu boyunca gelişmesidir (Kahya, 2015, s. 78).

Kentin alansal olarak büyüme hızı, (1980-2000) göre yüzde yüzden daha fazla büyümüştür. 1987 yılında 15.40 km<sup>2</sup> civarında olan şehir alanı, 2003 yılında 31.02 km<sup>2</sup>'yi, 2018 yılında 50 km<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Merkezde yer alan üç ilçenin sahip olduğu toplam 5000 ha kentsel alanın yaklaşık 2000 ha alanını şekil 5'te görüleceği üzere gecekondü ve çarpık bir yapılaşma oluşturmaktadır.

**Şekil 5:**Şanlıurfa Şehri'nin 2018 Yılındaki Yayılışı ve Gecekondü Alanları



**Kaynak:** Aydın Aydemir (2018). Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürü.

### 3.3. DEĞERLENDİRME

Şanlıurfa farklı kültürleri ve kimlikleri bir arada kendi bünyesinde barındırması, kent merkezinde Urfa yerleşik dokusu olmak üzere; tarımın başkenti Harran, tarihin başlangıcı Göbeklitepe ve saklı cennet olarak adlandırılan Halfeti ile tanımlı bir kent niteliğinde olan tarih, tarım ve turizm yönlerinden evrensel değerlere sahip önemli bir kenttir.

Tüm bu gelişmeler ışığında son yıllarda artan nüfusla beraber yaşanan hızlı kentleşme eğilimi, gerekse bölgeler arasındaki gelişmişlik farkları nedeniyle nüfus ve yatırımlar dengesiz olarak belirli bölgelere yığılmış ve nüfusun ihtiyaçlarına dönük donanımlar sağlanamaz hale gelmiştir. Bundan dolayı şehir son otuz yılda yedi kat büyümüştür.

Şanlıurfa'nın mekânsal gelişme açısından en önemli dönemi 2000-2018 yılları arasındaki dönemdir. Tarihi bir gelişim sürecinden geçmiş Şanlıurfa, bu dönemde insan ve ekonomik özellikleri bakımından en hızlı gelişimini sağlamıştır. Kentte en önemli sektör, inşaat sektörü olduğundan kentin gelişi güzel ve alansal olarak anormal bir şekilde büyümesi kaçınılmaz olmuştur.

İller Bankası, GAP İdaresi ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan imar planların çoğunun uygulama şansı olmamıştır. Bunun nedeni Şanlıurfa'nın göç alması ve doğum oranlarının yüksek olmasından dolayı hazırlanan planların içerdiği nüfus tahminleri, kentin gelişimi karşısında yetersiz kalmıştır. Ayrıca GAP'ın getirdiği imkânlardan dolayı halkın zenginleşmesi ve maddi gücün inşaat sektörüne yatırılmasıdır.

Kentte nüfusun hızla artması ve yerleşkelerin merkezinin genişlemesi kaçınılmaz olunca bu çarpık ve kaçak yapılaşmalar zamanla kent merkezi içinde kalmıştır. Ulaşım, altyapı ve çevresel faktörlerde beraberinde sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Şanlıurfa şehrinin kentsel gelişiminin hızlı olması gecekondü bölgelerinin ilin güney ve batı yönlerinde artmasına yol açmaktadır. Bu durum kentin planlı bir şekilde gelişmesini engellemektedir. Şanlıurfa'da gecekondü alanları, kentsel alanların tarım arazilerine dayanması ve küçük sanayi sitesinin şehir merkezinde kalması kentsel dönüşüm projelerini zorunlu hale getirmektedir.



## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM** **ŞANLIURFA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM**

### **4.1. ŞANLIURFA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI**

Şanlıurfa ilinde düzensiz ve niteliksiz yapılaşma sorununa çözüm bulmak, gecekonduların ve eski sanayi bölgesinde kentsel dönüşümü sağlamak, kaçak yapılaşmayı önlemek ve il sınırları içindeki konut talebini toplu konut ve düzenli yapılaşmayla sağlamak amacıyla kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Kentsel dönüşüm alanları 5393 sayılı Belediye Yasası ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasasından kaynaklanan yetkilerle ilan edilmiştir.

İlan edilen proje alanlarıyla, Şanlıurfa kentinin artan nüfusu ile zaruriyet haline gelen konut ihtiyacını karşılamak için farklı nüfus gruplarına ve sosyal kesimlere hitap edecek konut stokunun sağlanması ilk hedef olarak belirlenmiştir. Bununla beraber yapılması öngörülen projelerle, sınırları içerisinde konut ve yeşil alanları olan, kentsel donatı ve ticaret mekanlarıyla kendi kendine yeten yeni bir kent dokusunun oluşturulduğu bir yerleşim alanı düşünülmüş ve Urfa kentinin zaruri gelişim ihtiyacını karşılamayı hedeflemiştir. Ayrıca kent ihtiyacı olan büyük donatı alanlarının bu bölgede(Aşık - Öğütçü) yer alması (yetersiz gelen hastane ihtiyacı, 2.üniversite kampüs alanı vb.) kentsel getiri olarak önemli bulunmaktadır. Projeler sürecinde sürdürülebilir vizyonun ortaya konulması, kendi kendine yeten, yeni konut alanlarının oluşturulduğu, yeni meydan ve yeşil alanlarının olduğu, yeni kamusal ve donatı mekanlarının ihtiyacı karşıladığı yeni bir kent parçalarının Şanlıurfa İl'ine kazandırılması hedeflenmektedir.

2012 yılında ilk önce Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, daha sonra Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir. Son dönemde(2014-2018) ise Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi(Şekil 6) ve ona bağlı belediyeler tarafından kentte 15 tane kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Son bölümde Yeşildirek Mahallesi ve Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm projeleri detaylı olarak inceleneceği için bu bölümde sadece ilan edilen diğer alanlar ile ilgili bilgilere yer verilmiştir.



#### **4.1.1. Şuski Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı(KDGPA)**

Şanlıurfa İli Haliliye İlçesi Yenişehir, Sırrın ve Karaköprü Mahalleri sınırları içerisinde yer alan 153,176.47 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.05.2014 tarih ve 37 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Alan Bakanlar Kurulu tarafından 23.6.2014 tarihin ve 2014/6521 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 109,879.79 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 31,595.00 m<sup>2</sup> belediye arazisi ve 11,372.85 m<sup>2</sup> vatandaşa aittir.

Büyükşehir Belediyesi tarafından 141.474.00 m<sup>2</sup> alan üzerinde içerisinde konut, ticaret, eğitim, kültür ve yeşil alanın bulunduğu imar planı çalışması ve parselasyon işlemleri tamamlanmıştır. Parsellerin çoğu ihale yoluyla satışa çıkarılmıştır. Ancak yapılan işlem kentsel dönüşüm değil bu bir tür plan değişikliğidir. Bu alanın parsellenip satılması kentsel dönüşümünün tanımıyla uyuşmamaktadır. Gerçek anlamda kentsel dönüşüm ihtiyacı olan yerlerde kentsel dönüşüm çalışmalarını yapılmayıp, getirisi olan yerlerde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılarak kentsel dönüşümün amacından sapılmasına sebebiyet vermektedir.

#### **4.1.2. 300 Evler KDGPA**

Şanlıurfa İli Haliliye İlçesi Yenişehir Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve üzerinde 16 adet kamu lojmanı bulunan 300 Evler Bölgesi 51,039.00 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2014 tarih ve 36 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 23/6/2014 tarih ve 2014/6522 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 43,368.10 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 7,670.90 m<sup>2</sup> şahıs ve tüzel kişilere aittir. Üzerinde bulunan lojmanlar yıktırılarak alan temizlenmiştir. İçerisinde konut, yol ve yeşil alanın bulunduğu imar planı yapılmıştır.

#### **4.1.3. Mehmetçik Mahallesi KDGPA**

Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Mehmetçik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 62,453.61m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 120

sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 02/03/2015 tarih ve 2015/7386 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanının tamamı hazine arazisine aittir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp, imar planı çalışması ve parselasyon İşlemleri tamamlanmıştır. Alanın tamamı Büyükşehir Belediyesi tarafından başka proje finansmanında kullanılmak üzere satılmıştır.

Kentsel dönüşüm ve gelişme alanı ilan edilen alanın parsellenip satılması, kentsel dönüşüme ilişkin şehircilik ilkeleri ve planlama yaklaşımlarıyla bağdaşmamaktadır. Yapılan işlem ile hedeflenen aslında yeni bir konut alanı geliştirme projesi olduğu görülmektedir.

#### **4.1.4. Aşık Mahallesi KDGPA**

Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Aşık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 734,250.00 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 118 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 02/03/2015 tarih ve 2015/7384 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanının tamamı hazine arazisine aittir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

#### **4.1.5. İkizce-Şahinler –Yenice Mahalleleri KDGPA**

Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi Yenice, ikizce ve Şahinler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4,138,644.77m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 121 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 24.11.2014 tarih ve 2014/7021 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 2,955,330.64 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 1,183,314.13 m<sup>2</sup> vatandaşa ait mülkiyet bulunmaktadır. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

#### **4.1.6. Aşık-Öğütcü Mahalleleri KDGPA**

Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Aşık-Öğütcü Mahalleri sınırları içerisinde yer alan 4,952,264.70m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun



73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/07/2014 tarih ve 123 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Alan Bakanlar Kurulu tarafından 02.03.2015 tarih ve 2015/7387 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 2,486,993.83 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 2,279,548.23 m<sup>2</sup> mera alanı ve 185,722.64 m<sup>2</sup> vatandaşa ait mülkiyet bulunmaktadır. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği yapılmıştır.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Aşık - Öğütçü bölgesinde Ekolojik Yaşam Alanı yapmayı planlıyor. 9 bin dönümlük alan üzerine yapılacak olan proje Şanlıurfa ilk kez 80,000 nüfusluk bir uydu planına geçmektedir. Planlama alanında; ekokent, enerji odaklı kent, yaya erişimli kent, güçlü ulaşım bağlantıları, yeşil alanların sürekliliği, mahalle-semt-bölge ve il bütününe hizmet edecek sosyal ve ticari alt merkez odakları tasarım ilkeleri oluşturmaktadır.

Bu planlamada Şanlıurfa'nın ikinci üniversitesi de yer almaktadır. İlk kez daha planlama yapılmadan kent tasarımının yapıldığı, 2 kat, 3 kat, 4 kat, 5 kat ve en fazla 10 kat olarak tasarlanmıştır. İnşaat emsali en düşük yoğunluğu 0.40 en yüksek yoğunluğunun 1.20 olduğu örnek bir planlama olması hedeflenmektedir. Yol, yeşil alan, okul alanları, üniversite ve cami olarak yüzde 60 kamu lehine terk edilmiş olup alanın yüzde 15'i olan bin 500 dönümlük yeşil alan olarak planlamaktadır (Şekil 7).

**Şekil 7:** Alanın İmar Planı



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2018.

#### **4.1.7. Kızlar Mahallesi (Dinamit Deposu) KDGPA**

Şanlıurfa İli Karaköprü İlçesi Kızlar Mahalleri sınırları içerisinde yer alan Eski Dinamit Deposu 790,234.52 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 119 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Alan Bakanlar Kurulu tarafından 02.03.2015 tarih ve 2015/7385 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 269,285.25 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 449,244.24 m<sup>2</sup> mera alanı ve 71,000 m<sup>2</sup> vatandaşa ait mülkiyet bulunmaktadır. Projeye ilişkin sınır tespiti yapılıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

#### **4.1.8. Akçamescit-Küçükhan Mahalleleri KDGPA**

Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi Akçamescit-Küçükhan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yeni cezaevi bölgesi 759,699.05 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 117 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 24.11.2014 tarih ve 2014/7022 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanında; 748,515.22 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 11,183.83 m<sup>2</sup> vatandaşa ait mülkiyet bulunmaktadır. Üzerinde bulunan kaçak 71 yapının muhdesat bedeli tespit edilmiştir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapılıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

#### **4.1.9. On Bir Nisan Mahallesi KDGPA**

Şanlıurfa İli, Suruç İlçesi, On Bir Nisan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 476,753.00 m<sup>2</sup> alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2014 tarih ve 122 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 24.11.2014 tarih ve 2014/7022 sayılı kararıyla onaylanmıştır. İlan edilen alanın tamamı hazine arazisine aittir. Planlama alanında; 466,125.00 m<sup>2</sup> hazine arazisi, 10,628.00 m<sup>2</sup> vatandaşa ait mülkiyet bulunmaktadır Projeye ilişkin sınır tespiti yapılıp ve plan değişikliği yapıldığından sonra taşınmazlar üzerindeki işgallerden arındırılmaya çalışılmaktadır.

#### **4.1.10. Karpuzcu Mahallesi KDGPA**

Şanlıurfa İli, Siverek İlçesi, Karpuzcu Mahallesi içerisinde yer alan 993,721.72 m<sup>2</sup> (99,3 ha)'dir alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi doğrultusunda yeni yerleşim bölgesi olarak planlanacak rezerv alan oluşturmak için Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.11.2014 tarih ve 289 numaralı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 09.04.2018 tarih ve 2018/11640 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanın tamamı hazine arazisine aittir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

#### **4.1.11. Kadıkendi Mahallesi Evren Sanayi KDGPA**

Şanlıurfa İli, Eyyübiye İlçesi, Kadıkendi Mahallesi içerisinde yer alan 878.539,03 m<sup>2</sup> (87,8 ha)'dir alanı kapsamaktadır (Şekil 6). 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi doğrultusunda bölgenin ihtiyaçlarına yönelik konut alanları, ticaret alanları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak için Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih ve 325 numaralı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilmiştir. Bakanlar Kurulu tarafından 09.04.2018 tarih ve 2018/11642 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Planlama alanın tamamı hazine arazisine aittir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği ile ilgili çalışmalar devam etmektedir.

### **4.2. EYYÜBİYE İLÇE BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI**

#### **4.2.1. On İkiler Mahallesi KDGPA**

2014 yılında kurulan Eyyübiye İlçesi, Şanlıurfa'nın merkez ilçelerinden biridir. Eyyübiye, Şanlıurfa'nın en fazla gecekonduya sahip olan ve nüfus bakımından en kalabalık olan ilçesidir. Bu nedenle Şanlıurfa'da kentsel dönüşüme en fazla ihtiyaç duyan ilçe sıralamasında ilk sıradadır.

Eyyübiye ilçesi sınırları içerisinde kalan Kendirci(On ikiler) Mahallesi, sosyo-ekonomik gelir ve yaşam standartlarının düşük olan vatandaşların yaşayan ve aile nüfusunun sürekli arttığı bir bölgedir (Şekil 8). Eyyübiye Belediyesi "Sosyal donatı alanlarının yetersiz, sağlıksız, gecekondular ve çarpık yapılaşmanın olduğu

yapılardan oluşan konut dizini bulunduğu ve planlama ilkelerine aykırı yapılaşma,” olduğu gerekçesiyle Kendirci(On ikiler) Mahallesinde bulunan 5.06 hektar alan üzerinde kentsel dönüşüm proje alanı ilan etmek için Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi’nden talepte bulunmuştur. 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 20.07.2016 tarih ve 312 sayılı kararıyla “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olarak ilan edilmiştir.

**Şekil 8:** Eyyübiye Belediyesinin İlan Ettiği Kentsel Dönüşüm Alanları



**Kaynak:** Google Earth’ ten derlenmiştir, 2017.

Proje, Eyyübiye Belediyesi tarafından On İkiler ilçesinde bulunan 5 hektarlık alan üzerinde 263 vatandaşın sahip olduğu 304 bağımsız ev ve 44 gerçek işyerinin ve bir caminin dönüşümünü kapsamaktadır. 2 + 1 ve 3 + 1 daireler olmak üzere 334 konut, 77 işyeri ve 2 ticari alanı inşa etmeyi planlamaktadır. 12 derslikli okul alanı ve bir cami olan alanına ek olarak, 10 bin metrekarelik alanıyla bölgenin yeşil alan ihtiyacını karşılayacağı ve bölgedeki tüm binaların ihtiyaçlarını karşılamak için kapalı ve açık otopark tasarlanmıştır. 12 bloktan oluşacak olan bu proje, gelişim ve dönüşümün ilk adımı ve projenin başlamasından sonra ilçedeki yeni gelişim alanlarına örnek olacağı ifade edilmiştir (Eyyübiye Belediyesi, 2017).

Yapı yoğunluğu artırılarak ve fonksiyon değişikliği yapmak suretiyle rant yaratılmak istenmiştir. Hak sahipleriyle uzlaşma sağlanamadığı için proje askıya alınmıştır.



#### **4.2.2. Osmanlı-Yenice Mahalleleri KDGPA**

Eyyübiye ilçesinde yer alan Osmanlı ve Yenice Mahalleleri(Şekil 8); zemin yapısı ve üzerindeki sağlıksız, çarpık yapılaşma, gecekondu, sosyal donatı alanlarının yetersizliği ve mühendislik hizmeti almamış yapılardan oluşmaktadır. Eyyübiye Belediyesi, alan üzerinde geçen enerji nakil hattının bölgede yaşayan vatandaşların can güvenliğini tehlikeye atmakta olduğu, bu enerji nakil hattı altında imar planında 30 metrelik yolun bulunduğu, ilçe için büyük önem arz eden Eyüpnebi caddesinin devamı niteliğinde olan bu yolu açmak amacıyla Osmanlı ve Yenice Mahallelerinde bulunan 27,5 hektar alan üzerinde kentsel dönüşüm proje alanı ilan etmek için Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi'nden talepte bulunmuştur. 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.02.2017 tarih ve 48 sayılı kararıyla "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

#### **4.2.3. Yenice-İkizce-Akçamescit Mahalleleri KDGPA**

Eyyübiye ilçe sınırları içerisinde kalan Yenice-İkizce-Akçamescit Mahalleleri(Şekil 8); zemin yapısı ve üzerindeki sağlıksız, çarpık yapılaşmanın ve sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu bir gecekondu bölgelerinden oluşmaktadır. Kentsel donatı alanlarına ve gecekondu ıslahına ihtiyaç duyulması nedeniyle Eyyübiye Belediyesi'nin talebiyle Yenice-İkizce-Akçamescit Mahallelerinde bulunan 27.5 hektar alan üzerinde, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 14.02.2017 tarih ve 48 sayılı kararıyla "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilmiştir. Projeye ilişkin sınır tespiti yapıp ve plan değişikliği yapıldığından bu yana ilerleme kaydedilmemiştir.

### **4.3. EYYÜPNEBİ BELDE BELEDİYESİNİN İLAN ETTİĞİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI**

#### **4.3.1. Viranşehir Eyyüpnebi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi**

Şanlıurfa İli, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde yer alan ve Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 28/05/2013 tarih ve 158-8 sayılı kararı doğrultusunda

12/11/2014 tarihinde onaylanan, İmar Planı'na dayalı olarak, Eyyüpnebi Mahallesi sınırları içinde(Şekil 9) yaklaşık 271 hektar alan üzerinde yer alan gecekondular ve halihazırda fonksiyonunu yitirmiş, köhnemiş veya çarpık yapılaşmaların tasfiye edilmesi öncelikle bu alanda yaşayan hak sahiplerine, imar planında öngörülen yapılaşma şartlarına göre konut yapımı yoluyla çağdaş bir kentsel/kırsal alan oluşturulması amacı TOKİ ile Eyyüpnebi Belde Belediyesi arasında 05.04.2007 tarihinde, Şanlıurfa İli Eyyüpnebi kentsel dönüşüm ve gelişim projesine ilişkin protokol imzalanmıştır.

Eyyüpnebi Belediye Başkanlığı'nın 6360 sayılı kanun kapsamında kapatılmış olması nedeniyle yürürlükteki proje kadük kalmıştır. Yarım kalan projenin tamamlanabilmesi için söz konusu alan Büyükşehir Belediyesi tarafından 5393 sayılı Kanununun 73. maddesi gereğince 10.01.2017 tarih ve 17 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilmiştir. Proje kapsamında Eyyüpnebi mahallesinde 86 adet 120 m<sup>2</sup>'lik tek katlı konut ve 1 adet 750 kişilik cami yapımı planlanmıştır.

TOKİ tarafından alanda 86 adet yapı yapılmış olup bunların şuana kadar 7 adedi teslim edilebilmiştir. Projenin geleceği ile ilgili olarak TOKİ Başkanlığı, GAP İdaresi, Kültür Turizm Bakanlığı ve Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi ile görüşmeler devam etmektedir.

**Şekil 9:** Proje Alanının Uydu Görüntüsü



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2017.

#### 4.4. DEĞERLENDİRME

Kentsel dönüşüm, gerek gecekondulara olsun gerekse de eski sanayi alanları olsun fiziksel, sosyal ve çevresel anlamda kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir bakış açısıdır. Bu kapsamda ilan edilen projelerinin üç aşamalı olduğu görülmektedir. Buna göre; kentsel dönüşüm ve yenilemeye gereksinim duyulan alanların tespit edilip ilan edilmesi bu sürecin ilk aşamasıdır. İlan edilen bu alanların nasıl yenileneceğine ilişkin proje ve planların yapılması ikinci aşama ve bu proje ve plan doğrultusunda anlaşma yolu ile kamulaştırma çalışmasının yapılması üçüncü aşamadır.

Yerel yönetimler, Belediye Kanunu'nun verdiği yetkileri kullanarak konut yapımı ve başka projelerin finansmanı olarak kullanmak amacıyla arsa üretimi için kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etmektedirler. İlan edilen alanlara bakıldığında da görüleceği gibi sadece küçük bir bölümü gecekondular ya da çöküntü bölgelerini kapsamaktadır. Bunun dışında dönüşümün gerçekleşeceği asıl alanlar boş arazilerdir. Ayrıca ilan edilen çoğu projenin de henüz uygulamaya konmadığını görmekteyiz. Kent yönetimlerinin, bazı bölgelerde oluşmaya başlamış veya yakın gelecekte başlaması muhtemel kentsel alanları kentsel dönüşüm alanı ilan ederek rezerv altında tutmak istemeleridir.

Bazı kentsel dönüşüm alanlarının ise tamamen yasal süreçlerle oluşmuş olmasına karşın kamu kurumlarının bu zamana kadar hayata geçirmedikleri yeni konut bölgesi, sosyal donatı, yeşil alan, sağlık tesisi, hizmet alanları gibi kullanımların yokluğu gerekçe gösterilerek belirlendiği anlaşılmaktadır. Oysaki kentsel dönüşüm projeleri, kentlerimizin gecekondular ve çöküntü alanlarının yeniden üretilerek kente kazandırılmasını hedeflese de, ne yazık ki zaman içinde, yerel yönetimler için bir gelir kaynağına dönüşmeye başlamıştır. Hem Mehmetçik Mahallesi KDGPA hem de Şuski Bölgesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nın, imar planı çalışması ve parselasyon işlemleri yapıldıktan sonra satışa sunulduğu görülmüştür.

Kentsel dönüşüm ilan edilen alanların parselenip satılması, başka projelerin kaynağında kullanılması kentsel dönüşümün temel ilkeleriyle ve yargı kararlarıyla bağdaşmadığı ortadadır. Çünkü alanı parselleyip arsa olarak satmak kamu yararı, planlama esasları ve şehircilik ilkelerine aykırı bir durumdur.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **ÖRNEK ÇALIŞMA ALANI: ŞANLIURFA ÖRNEĞİ**

Şanlıurfa konum itibariyle tarihi İpek Yolu üzerinde bulunmasından dolayı bölgeleri birbirine bağlayan yolların kesiştiği tarihi bir kent yapmıştır. Geçmişten günümüze pek çok uygarlığın yaşadığı bir yerleşim yeridir. Bundan dolayı hep bir cazibe merkezi olmuştur.

Kırsaldan kentte göçteki nüfusun hızla artması ve yerleşkelerin merkezinin genişlemesi kaçınılmaz olunca çarpık ve kaçak yapılaşmalar zamanla kent merkezi içinde kalmıştır. Aynı şekilde ilin tarım alanlarıyla iç içe olması kentin planlı bir şekilde gelişmesini engellemektedir.

2000 yılından itibaren günümüze kadar, kentin daha yaşanabilir kılınmasına ilişkin uygulamalar görülmektedir. Özellikle Şehrin çeperlerinde yeni yerleşim alanları, yol ve bulvarların açılışına tanık olunmaktadır. Bunlarla birlikte gecekondular alanları, kentsel alanların tarım arazilerine dayanması ve küçük sanayi sitesinin şehir merkezinde kalması kentsel dönüşüm projelerini zorunlu hale getirmektedir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır:

Şanlıurfa kent merkezinde dönüşüm yapılması hedeflenen alanlardan biri olan Yeşildirek Mahallesi içerisindeki çöküntü alanı olup, bu alanda genelde 30-40 yıllık 1-5 katlı ve mühendislik hizmeti almamış binalardan meydana gelmektedir. Diğer yer olan Eski Sanayi Sitesi, ticari ve küçük sanayi aktivitelerinin ağırlıkta olduğu, birçoğu ruhsatsız olarak inşa edilmiş, fen ve sağlık koşullarına uygun olmayan yapılardan oluşmaktadır. Çöküntü alanları olarak tanımlanan bu alanlarda uygulanacak dönüşüm projelerinin, ilin kentsel bütünleşmesi açısından da etkili olacağı görülmektedir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim uygulama projelerin içinde bulunduğu Yeşildirek Mahallesi ve Eski sanayi Bölgesi, üç merkez ilçeden olan ve şehrin ikinci büyük nüfusa sahip Haliliye İlçe sınırları içerisinde kalmaktadır.

#### **5.1. HALİLİYE İLÇESİ**

Haliliye İlçesinin bağlı bulunduğu Şanlıurfa'nın Büyükşehir olmasıyla birlikte kentteki idari yapıyı tümüyle değiştirmiştir. Kentteki il özel idaresi ve 30 bucak kaldırılarak, 15 belde belediyesinin ve 1.153 adet köyün tüzel kişiliğine son

verilmiştir. 1871 yılında idari yapıda yerini alan nahiye/bucak teşkilatı önce büyük şehirlerde daha sonra 2014 yılında tüm illerde kaldırılmıştır. Kentte büyükşehir belediyesi ve üçü yeni kurulan merkez ilçeler olmak üzere on üç ilçe belediyesinden oluşan ikili bir idari yapı oluşmuştur (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, 2018).

Haliliye İlçesi, Şanlıurfa İlinin merkezinde 37-38 derecelik kuzey enlemleri 39-40 derecelik doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlçe 169 mahalleden oluşmaktadır. 2018 yılı Aralık ayı sonu itibarı ile TÜİK verilerine göre Haliliye İlçesi 376.251 nüfusıyla Şanlıurfa'nın en kalabalık ikinci ilçesidir.

**Şekil 10:** Haliliye İlçesinin İl İçerisindeki Konumu



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2017.

Günümüzden 12.000 yıl öncesine tarihlenen Çanak Çömleksiz Neolitik döneme ait bir inanç merkezi olan Göbeklitepe Haliliye İlçesi içinde yer almaktadır. Göbeklitepe'de yapılan kazılarda, yerleşik yaşama geçişle ilgili mevcut bilgileri alt üst edecek buluntular ortaya çıkmıştır. Haliliye İlçesi, 6360 sayılı kanun ile Şanlıurfa merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur.

## 5.2. ŞANLIURFA'DA İLK KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI: YEŞİLDİREK

### 5.2.1. 2010 Yılında Yapılan Çalışmalar

Yeşildirek Mahallesi, Şanlıurfa İli, Haliliye İlçesi sınırları içinde yer almakta, İlçenin batısında, il merkezinin kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın ortalama yüksekliği 512 m'dir. Yeşildirek, genellikle tek katlı binalardan ve dar sokaklardan oluşmuş bir mahalledir. Bölgede yaşayan insanların düşük gelir seviyesine sahip olduğu bir çöküntü alanıdır. Altyapısı yetersiz olan alanda halkın gelişim ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek herhangi bir sosyal donatı elemanın olmaması, kaçak olarak yapılan gecekonduların olması temel sorunların başında yer almaktadır.

Yeşildirek Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi ilk olarak 30.06.2006 tarihinde Şanlıurfa Belediyesi ile TOKİ arasında protokol imzalanarak işbirliği içerisinde başlatılmıştır. Ancak mülk sahipleriyle rızai anlaşma sağlanamadığından çalışma iptal edilmiştir. Bu yüzden herhangi bir ilerleme sağlanamamıştır.

2010 yılında, mahallede yaşayan vatandaşlardan gelen yoğun talep karşısında Şanlıurfa Belediyesi kentsel dönüşüm çalışmalarının başlatılması için TOKİ'ye başvuruda bulunmuştur. Bu kapsamda Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Şanlıurfa Belediyesi arasında 26.08.2010 tarihinde ön protokol imzalanarak Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmaları tekrar başlatılmıştır.

TOKİ ve Şanlıurfa Belediye Başkanlığı tarafından yürütülen Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında proje alanında mevcut durumun ve sosyo-demografik yapının tespitine yönelik çalışmaları yapması için 2011 yılında kentsel dönüşüm saha çalışmaları ve planlama işlemleri için teknik danışmanlık hizmet alım işi ihalesi yapılmıştır.

#### 5.2.1.1. Planlama Alanı ve Konumu

Proje alanı; Şanlıurfa kent merkezinin doğusunda yer almaktadır. Alan kuzeyde 415. ve 424. Sokak, kuzey batıda 243. Sokak, batısında 230. ve 242. Sokak güneyinde Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı doğuda ise Yunus Emre Caddesi, 445., 446. ve 431. Sokaklar ile sınırlanan, Yeşildirek Mahallesinin tamamını ve Yenişehir mahallesinin bir kısmını içine almakta olup toplam büyüklüğü yaklaşık 27 hektardır.



**Şekil 11:** Proje Alanının Kent İçindeki Konumu



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2012.

### **5.2.1.2. Projenin Amacı**

Çalışma alanı şehir merkezine oldukça yakın, Şanlıurfa-Mardin Yolu ile güçlü bir bağlantı noktasında ve yeni konut alanları içerisinde bulunmaktadır. Alanın çevresinde imar uygulaması gerçekleştiğinden dolayı yaşam kalitesi gelişme göstermiştir. Proje konusu olan çalışma alanı bölge içerisinde dönüşmeye muhtaç bir çöküntü alanı haline gelmiştir. Çalışma alanı içerisindeki konutların tamamı ruhsatsız durumdadır ve alan mevcut imar planlarında “Özel Proje Alanı” olarak tanımlıdır (Rapor, 2012b, s. 3).

### **5.2.1.3. Proje Alanının Sosyal ve Mekânsal Yapısı**

Müşavir firma, alana ilişkin sosyo demografik yapıyı belirlemek amacıyla bir sosyal anket yapmıştır. Bu anket kapsamında her bir analize ait konut bağımsız birim sayısı, her bir bağımsız birimde yaşayan aile, kişi ve çocuk sayısı, çalışan kişi sayısı ve çalışan kişilerin çalışma durumlarının yanı sıra hangi meslek grubunda çalıştığı ve yaklaşık aylık gelirleri, konut mülkiyetinin kime ait olduğu, memleket durumları,

binaların iç durumunun değerlendirilmesi ve oda sayısı, buradaki insanların aile yapısı ve projeden beklentilerinin neler olduğu tespit edilmiştir.

Bununla birlikte; sahada sosyo-demografik yapı çalışmalarıyla birlikte detay alımı ölçüm ve tespit çalışmaları paralel yürütülmüştür. Detay alımı çalışmaları sonucunda mevcut yapıların; rölemleri çıkartılmış, yapılar fotoğraflanmış, yapı cinsleri, kullanımları, yapım yılları, aşınma oranları, yapı adres bilgileri, tapu bilgileri, kat bilgileri ve hak sahibi bilgileri tespit edilerek her bir mülkiyet için mülkiyet kimlik kartı oluşturulmuştur.

Yapılan saha çalışmalarında; 1510 konut, 226 adedi aktif olmak üzere 331 işyeri, 1 camii, 2 el sanatları merkezi, 1 rehabilitasyon merkezi, 1 spor alanı ve bu yapılara ait 543 müştemilat tespit edilmiştir. Bu alandaki nüfusun yaklaşık 6920 kişinin yaşadığı ve brüt yoğunluğun 246 kişi/hektar olduğu tespit edilmiştir. 2011 yılı tapu kayıtlarına göre mülkiyet aşağıdaki tablodaki gibidir (Rapor, 2012a, s. 6).

**Tablo 5-** Tapu Kayıtlarına Göre Mülkiyet Analizi

Mülkiyet tipi	Hisse Sayısı	Alan
ŞAHIS	1,342	148,120.86
MALİYE HAZİNESİ	3	41,365.00
ŞANLIURFA BELEDİYESİ	43	18,908.97
<b>TOPLAM</b>	<b>1,388</b>	<b>208,394.83</b>

**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, 2011.

TOKİ ile yapılan protokol ve mevcut durum tespitinden sonra, Belediye Meclisi tarafından Belediye Kanunu'nun 73. maddesine binaen 06.02.2012 tarihinde kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir.

#### **5.2.1.4. Kentsel Tasarım Projesi**

Müşavir Firma tarafından hak sahiplerinin tespiti, değerlendirme, zemin etütleri gerçekleştirilerek kentsel tasarım projesi hazırlanmıştır. Bu taslak projeye ne göre; farklı mimaride 2504 adet konut, 249 adet dükkan ile diğer donatılar tasarlanmıştır. Bu projede iki adet 35 katlı rezidans ve bir adet 24 katlı rezidans olmak üzere on iki adet 19 katlı binalar planlanmıştır.



## Şekil 12: Kentsel Tasarım Projesi



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2011.

Projenin amacı olarak; uluslararası standartlar doğrultusunda tüm kullanıcıların ihtiyaçları ve alanın iklim koşulları düşünülerek tasarlanmış proje alanında, kent ile bütünleşik bir yeşil omurga oluşturularak zengin bir sosyal yaşam imkanı sağlayan bir kent parçası yaratılması amaçlanmıştır.

Farklı nitelikteki konut alanlarının yanı sıra spor alanları, sağlık merkezi, ilköğretim tesisi, anaokulu, halk eğitim merkezi, dini tesis ve 40 dönüm büyüklüğündeki kentsel yeşil alan, proje alanının kent içerisinde bir cazibe merkezi haline gelmesi amaçlanmıştır (Rapor, 2012b, s. 4).

Proje alanı içinde yer alan 86 ada 3 sayılı parsel 40,071 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Karayolları Genel Müdürlüğü arsasının TOKİ adına devri talep edilmiştir. Ancak söz konusu parsel aynı anda özelleştirme kapsamına alındığından TOKİ'ye devir süreci uzamıştır. TOKİ ile Karayolları Genel Müdürlüğü arasında 2013 tarihinde bir protokol imzalanmıştır. Ancak aynı yıl toplanan komisyon karar tutanağında bedel hususunda mutabakat sağlanamamıştır. Mutabakat sağlanmadığından planlanan proje uygulamaya geçirilememiştir. 2016 yılında bedel konusunda iki kurum anlaşarak söz

konusu parsel TOKİ'ye devredilmiştir. Ancak projede yüksek katlı(105 m) rezidansların olması, bu yapıların kentin silüetini bozacağı, şehrin kimliğine uygun olmadığı ve kullanılan emsalin yüksek (3) olması gibi nedenlerden dolayı Büyükşehir Belediye Başkanlığı tasarlanan projeyi uygulamaktan vazgeçmiştir. Ayrıca yapılan projenin rant amacıyla yapıldığı sonucu doğuracağı için iptal edilmiştir.

## **5.2.2. 2017 Yılında Yapılan Çalışmalar**

### **5.2.2.1. Projenin Yönetsel Boyutu İle Mekânsal Uygulama Süreci**

TOKİ ve TCK proje alanında bulunan 40 dekarlık, arsanın devri konusunda anlaşmaya vardıldıktan sonra bilgilerin güncellenmesi ve yeni kentsel tasarım projesinin hazırlanması amacıyla;

- Daha önce yapılan kıymet takdir raporlarının ve icmal listelerinin güncellenmesi,
- Çalışmalara ışık tutması için vatandaş anketlerinin tekrar yapılması,
- Uzlaşmaya yönelik modelleme oluşturulması ve fizibilitenin yapılması. Mimari uygulama projelerinin, taslak imar planının ve tanıtım dokümanlarının hazırlanması,
- Hak sahiplerinin proje hakkında bilgilendirilmesi ve onlarla uzlaşmaların yapılması,
- Sonuç maliyet analizinin hazırlanması vb.

Bu çalışmaları yapması için 2017 yılında Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi tarafından teknik danışmanlık hizmet alımı işi yapılmıştır.

İhale işlemleri yapıldıktan sonra Şanlıurfa Merkezde yer alan ve üzerinde hali hazırda fonksiyonunu yitirmiş, köhnemiş veya çarpık yapılaşma bulunan Kentsel Dönüşüm Alanında Proje gerçekleştirilmesi yoluyla TOKİ ve Belediye işbirliği çerçevesinde çağdaş standartlarda kentsel alanlar oluşturulmak amacıyla iki kurum arasında 18.01.2018 tarihinde ana protokol imzalayarak çalışmalar tekrar başlatılmıştır (Protokol, 2018).

Bu protokole göre; Belediye'nin yükümlülükleri tespit-değerleme, hak sahipleri ile görüşme ve uzlaşma süreçleri, kentsel dönüşüm alanın mülkiyetinin TOKİ'ye devri, alanının tasfiyesi ve temizlenmesi, geçici iskânı veya kira yardımı,

kamulaştırma, projeleri ve imar planı hazırlama, uygulama işleri, alana ait jeolojik ve jeoteknik zemin etüt raporları, ruhsatlandırma ve teknik altyapı hizmetlerini sağlamak olarak sıralanmıştır.

TOKİ'nin yükümlükleri ise modern ve sağlıklı bir yaşam çevresi oluşturmak, mahalle kültürünü yansıtmak, yöresel mimariye özen göstermek, yoğunluk, yaya ve araç trafiği, engelli bireylerin ulaşımı, sosyal donatı ihtiyacı gibi faktörler dikkate alınarak çağdaş konutlar ve ticari yapılar yapmak, yapım ihalelerini yapmak ve gereken finansal desteği sağlamaktır.

### 5.2.2.2. Proje Alanının Sosyal ve Mekânsal Yapısı

Müşavir firmanın yaptığı tespitlere göre; alan içerisinde mevcutta büyük bir çoğunluğu mesken (konut amaçlı) kullanılırken, proje alanı içerisinde 1 camii, 2 el sanatları merkezi, 1 rehabilitasyon merkezi, 1 spor alanı mevcuttur. Proje alanında bulunan yapılar çoğunlukla betonarme yapı, az sayıda ise yığma yapı bulunmaktadır. Alanında bulunan yapılar genellikle 1-2 ve 3 katlı olup, söz konusu alanın kuzeyinde ve kuzey batısında 4-5 ve 6 katlı(şekil 13) gibi yapılar yer almaktadır. Planlama Alanında Belediye(17,738.92 m<sup>2</sup>), TOKİ(41,962.72 m<sup>2</sup>), Şahıs(142,853.91 m<sup>2</sup>) gibi farklı mülkiyetler bulunmaktadır. Alanın tamamı 202,555.55 m<sup>2</sup> olup, büyük bir çoğunluğu özel mülkiyete aittir (Rapor, 2018, s. 32-34).

**Şekil 13:** Yeşildirek Mahallesi'nin Havadan Görünüşü



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2017.

Yapılan arazi çalışması sonucunda toplam 472 adet anket yapılmış olup, sorulara yüz yüze görüşme ile elde edilen bilgilere göre anket yapılan kişilerin ortalama yaş aralığı yoğun olarak 31-45 yaş aralığında görülmektedir. Gecekonduarda yaşayan bu kişilerin % 92'si ev sahibi, % 8'i kiracı olarak oturmaktadır. Burada oturanların % 7'si gecekonduların miras yoluyla edindiklerini, % 72'si kendi yaptığını ve % 26'sı da önceki sahibinden satın aldığını belirtmiştir. Kişilerin hanelerinde yaşayan aile sayıları çoğunlukla(%53) 1 aile olarak belirtilmiştir. Kişilerin mevcuttaki konutlarının genel olarak 3+1 ve 2+1 olduğu belirtilmiştir. Burada yaşayanların büyük bir kısmı doğma büyüme bu mahallede yaşamışlardır. Ankete için görüşülen kişilerin % 70'e yakını 21 yıldan fazla süredir Yeşildirek Mahallesinde ikamet etmektedir. Alanda yapılan tespitlere göre kentsel dönüşüm ve gelişim proje sınırında kalan yapıların büyük çoğunluğu(%74) müstakil yani gecekondu evlerden oluşmaktadır.

Görüşülen kişilerin yarısından fazlası (% 51) ise hanede bir kişinin çalıştığını söylemiştir. Aylık gelir düzeyine bakıldığında, çoğunluğunun (% 54) 501-1500 TL aldığı tespit edilmiştir, bunu % 23 oranıyla 1501-2500 TL asgari ücret ve üstünde ücret alanlar izlemektedir. Hanelerin % 55'inde 7 ve daha fazla kişinin yaşadığı belirtilmiştir. Kişilerin genel olarak kendilerine ait bir araçlarının olmadığını belirtilmiştir. Hane halkının çoğunluğu borçlanmak istemediklerini belirtmiştir. Bu verilerden hareketle, bölge halkının kişilerin hanelerinde toplam gelir durumuna bakıldığında genel olarak gelirlerinin düşük olduğu söylenebilir. Ankete katılanların kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesi konusunda % 82 gibi yüksek bir oranda istekli oldukları görülmektedir. Bunun yanı sıra projenin gerçekleşmesini istemeyen oran(% 6) azınlıktadır.

Görüşülen kişilerin kentsel dönüşüm projesiyle ilgili olarak yapılan çalışmaları genel olarak (%88) olumlu gördükleri belirtilmiştir. Kişilerin kentsel dönüşüm projesi sürecinde belediye ile işbirliğinde bulunarak, ön görüşmelere, toplantılara ve anketlere katılmak istedikleri görülmüştür. Kişilerin kentsel dönüşüm projesi konusunda etkili olduğunu düşündüğü kurum ya da kanaat önderi sorusuna verdikleri yanıt genellikle Belediye ve TOKİ olmuştur. Bunun yanı sıra bu konuyla ilgili hiçbir bilgi sahibi olmadığını belirtenler de bulunmaktadır.

Anket sorularına verilen cevaplara göre kentsel dönüşümle ilgili nasıl bilgilendirilmek istersiniz sorusuna genel olarak(%59) kentsel dönüşüm ofisine gidip kendim birebir bilgi alırım yanıtı verilmiştir. Anket sorularına verilen cevaplara göre borçlanmayı kabul eden kişilerin genel olarak bu süreyi 120 ay olarak tercih ettikleri görülmektedir.

Anket sorularına verilen cevaplara göre borçlanmayı kabul eden kişilerin genel olarak 250 TL - 500 TL aralığında ödeme yapabilecekleri belirtilmiştir. Kişilerin yeni konutlarında genel olarak 3+1 ve 4+1odalı daireler tercih ettikleri belirtilmiştir. Kişilerin gerçekleştirecek olan projede binaların 6-7 kat olması gerektiğini belirtmişlerdir. Anket sorularına verilen cevaplara göre vatandaşların gayrimenkullerine karşılık %42'lik kısmın aynı yerden konut istediğini, bunu % 22 nakit para izlemekte ve %34 gibi yüksek oranda da kişiler projeyi gördüğünde karar vereceğini belirtmiştir (Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, 2017).

Dolayısıyla bu anket sonuçlarının da ortaya koyduğu gibi, bölgede yapılacak olan kentsel dönüşümü, gecekonduların yıkılıp daha sağlıklı konutlar ve sosyal donatıların oluşturulmasını mahalle sakinleri de desteklemektedir.

### **5.2.2.3. Kentsel Dönüşüm Projesinin Hedefleri**

Yeşildirek Mahallesi, kentsel dönüşüm ile kentsel sağlıklaştırma temelli bir yaklaşıma sahiptir. Çalışma alanı yeterli mühendislik hizmeti almamış, sağlıklı, güvensiz, ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılaşma süreci yaşamış, ekonomik ömrünü tamamlamış ve estetik olmayan yapı stoku ile plansız kentleşme gerçekleşmiştir. Sosyal ve teknik altyapı yetersizliği olan kentsel mekânların sürdürülebilirlik ilkeleri (çevresel, sosyal ve ekonomik) doğrultusunda planlı, sağlıklı ve güvenli bir yaşam alanı oluşturacak şekilde yapılandırılması ve mevcut kaynakların sistematik bir dönüşüm süreci kapsamında kullanılmasını amaçlayan yaklaşımlar mekansal planlama sistemi ile bütünleştirilmektedir. Mekansal müdahaleler ve alanda yaşayanların kentsel hayatın bir parçası olduğu yerinde dönüşüm ilkesi ile daha sağlıklı bir çevre ve kentsel yaşam sağlamayı amaçlamaktadır.

Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin genel hedefleri arasında aşağıdakiler temel hedefler yer almaktadır;

- Güvenli, modern ve sağlıklı bir çevrenin oluşturulması,
- Alan içerisinde, herhangi bir mühendislik hizmeti almadan yapılaşmış gecekonduların bertaraf edilmesine yönelik tespitlerin yapılması,
- Hak sahiplerinin alanda yeniden ikametinin sağlanmasının temel ilke ele alınması,
- Altyapısı ve sosyal donatısı tamamlanmış yaşam alanlarının oluşturulması,
- Ulaşımın ağının yeni yerleşim, dolaşım ve nüfus potansiyellerine göre çözümlenmesi,
- Hak Sahiplerinin Dönüşüm Sürecinin Bir Parçası Olması hedeflenerek yeni kentsel tasarım projesi ve imar planı hazırlanmıştır (Rapor, 2018, s. 39).

#### **5.2.2.4. Kentsel Tasarım Projesi**

TOKİ ve Şanlıurfa Belediyesi'nin ortak çalışması olan Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projesi ile "niteliksiz" olarak tasvir edilen gecekonduların yıkılarak o bölgenin konut alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır. Alanda mevcutta bulunan 2-3 ve 4 katlı yapılardan farklı olarak 12 ve 13 katlı gibi yüksek yapılar yapılması öngörülmektedir(Şekil 14). Proje alanının planlama çalışması şehircilik kriterlerine göre yapılmış ve bir kentsel ve mimari projesi oluşturulmuştur. Bu taslak projeye göre; farklı mimaride 2748 adet konut, 150 adet dükkan ile diğer donatılar tasarlanmıştır. Bu projede, yapılacak konutlar 80 ile 190 m<sup>2</sup> arasında, ticari alanlar ise 50 ile 80 m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Konut ve işyerlerinin dışında; sosyal, eğitim ve dini tesis alanları, park, yeşil alan, yürüyüş yolları, kafe vd. yollar yer almaktadır.

Alanda tasarlanan yapıların mevcut dokuya göre bölgede çok katlı yapılaşmaya gidilmesinin nedeni mevcutta yoğunluğun fazla olması ve projenin finansman temini nedeniyledir. Ayrıca alanda yaşayan hak sahiplerine kentsel dönüşüm süreci boyunca kira yardımı yapılacaktır. Alana yerleşecek olan sakinlerin bölge halkı olması hedeflenmektedir.

Büyükşehir Belediyesi yaklaşık 18 dekar alanını, yıllardır çözülmeyen bu sorunu çözmek amacıyla proje finansman aracı olarak bedelsiz hak sahipleri lehine kullanılmak üzere vazgeçmiştir. Saha çalışmaları yapılarak değerlendirme ve icmal listeleri çalışmaları tamamlanmıştır. Mimari kentsel tasarım çalışmaları, fizibilite ve



matematiksel model çalışmaları tamamlandı. İlk etapta 550 konutun(11 blok) üretilebilmesi için inşaat ihale süreci TOKİ başkanlığınca başlatıldı. Ancak verilen tekliflerin yüksek olmasından dolayı ihale iptal edilmiştir.

**Şekil 14:** Projenin Gerçekleşmesi Durumundaki Alan Görünümü



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2017.

### 5.2.3. Değerlendirme

Çalışma alanında yaşayanların genel aile yapısına bakıldığında; anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aile yapısının yanında geniş aile yapısına sahip ailelerin büyük çoğunlukta olduğu yapılan anket ve alanda yapılan gözlemler sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte; klasik geniş aile yapısının yanında çok eşli aileler ve çok sayıda çocuğun olduğu aileler de bulunmaktadır.

Ailede kişi sayısının çok olması ve sıcak iklimden dolayı avlulu ev ve evlerde dam kullanımı yüksek orandadır. Avlulu evlerde konutlar fazla büyük olamamakla birlikte bağımsız birim sayısının fazlalığı görülmektedir. Bu durum geniş aile yapısından ve ekonomik durumun düşük olmasından kaynaklanmaktadır. Salon ve balkonlar da ailelerin geniş olması ve misafir kültürünün gelişmiş olmasından dolayı geniş alanlara sahiptir. Alanın çok büyük bir kısmının damları günlük ihtiyaçları giderecek şekilde yapılmış olup, çevresi duvarlarla çevrilmiştir.

Çalışanların tamamına yakını erkek nüfustan oluşmaktadır. Kadınların iş gücüne katılımı yok denecek kadar azdır. Bölgede en çok işleyen ticari birimler market ve özellikle fırınlardır. Bölgenin yemek kültürünün yanında nüfusun yoğun olmasıyla birlikte fırın sayısının ve aynı zamanda kullanım oranının da çok yüksek olduğu görülmektedir.

Bölgedeki kaçak yapı stokunun fazla olmasından ötürü gündeme alınan bu proje, alanda yaşayan halka alıştıkları yaşam tarzından farklı olarak yüksek katlı apartman yaşam tarzını sunmaktadır. Bu durum birtakım uyumsuzluklar yaratacak, sakinlerin bu yeni yaşam tarzına uyum sağlamasını zorlaştıracaktır. Bunların başında, bölge halkının yerinden olma olasılığı vardır.

Mülk sahipleri, kiracı bulmakta zorlanmakta, evlerinin ne zaman yıkılacağı belli olmadığı için bir şey yapamamaktadırlar. Kiracı bulmakta zorlanan bölgede, kiraların düşmesiyle Suriyeli göçmenler yerleşmekte, güvenlik seviyesini düşürücü grupların yaşamaya başladığı bir semt haline gelmiştir. Alanda yaşayan mahalle sakinleri, kurumların kendilerini kentsel dönüşüm uğruna yıllarca oyaladığını, kentsel dönüşüm şerhinden dolayı evlerinin içine tamirata bile izin verilmediğini ve mahalle sakinleri olarak mağdur olduklarını belirtmişlerdir.

Belediyenin finansal kaynakları yeterli olmadığından projede Toplu Konut İdaresiyle işbirliğine gitmiştir. Ancak TOKİ projenin finansmanı sağladığı için tüm şartları da kendisi belirlemektedir. TOKİ'nin projeleri finanse edebilmek için daha fazla konut inşa etmek konusunda kat artışlarına(13 kat) gidildiği görülmektedir.

TOKİ tarafından İhale iptal edildiği için inşaat sürecine geçilememiştir. Çünkü inşaat süreci başladıktan sonra hak sahipleriyle uzlaşma görüşmelerine başlanacaktır. Bu durum vatandaşların yukarıda ifade ettikleri mağduriyetlerinin devam etmesine yol açmaktadır.

İlk olarak 2006 yılında gündeme gelen proje, ancak 2010 yılından sonra başlanılmasına rağmen aradan bu kadar yıl süre geçtiği halde inşaat başlanılmış değildir. Konutların ve işyerlerinin ne zaman yıkılacağı belli olmadığı için alanda yaşayan vatandaşlar mağdur olmuşlardır.



### 5.3. ŞANLIURFA ESKİ SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

Şanlıurfa Küçük Sanayi Sitesi, mevcutta ticari ve küçük sanayi aktivitelerinin ağırlıkta olduğu, birçoğu ruhsatsız olarak inşa edilmiş, fen ve sağlık koşullarına uygun olmayan yapılardan oluşmaktadır. Kentin çok merkezi bir noktasında çöküntü alanı olarak yer almaktadır. Bu alandaki küçük arsalar üzerinde birçoğu arsanın tamamı üzerine oturacak şekilde inşa edilmiş küçük sanayi kolunda hizmet veren işyerlerinden oluşan bir yapılaşma dokusunun bulunduğu, sanayi kullanımının getirdiği görüntü/hava/gürültü kirliliği, dere kirliliği, trafik yoğunluğu gibi olumsuz etmenlerin öne çıktığı bir alan durumundadır. Kent merkezi ile bu kadar içi içe olan ve kamu kurum alanları ile çevrelenmiş bir bölgede sanayi kullanımının dönüştürülmesine yönelik ihtiyaç açıktır. Bu alanın kentsel dönüşüm yöntemi ile yenilenmesini kaçınılmaz hale getirmiştir (Rapor, 2013, s. 3).

Şanlıurfa sınırları içerisinde Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında eski hal pazarı ve Küçük Sanayi Sitesi mevkiinde yapılmakta olan kentsel dönüşüm projesi çalışmaları Başbakanlık Toplu Konut İdaresi ve Şanlıurfa Belediyesi arasında 18.02.2011 tarihinde imzalanan ön protokol çerçevesinde başlatılmıştır. Belediye Başkanlığı tarafından mevcutta kullanılamaz durumda olan, kullanılanların yeterli hizmet üretmediği ve yeterli olmayan, günümüz teknolojilerinden uzak köhnenmiş sanayi ve ticari dükkanların günün koşulları ve kentin ihtiyaçları çerçevesinde, bölge halkına ve esnafına daha modern, fen ve sanat kurallarına uygun ve daha sağlıklı yapılar üretmek amacıyla 02.10.2012 tarih ve 86 sayılı Belediye Meclis kararına göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan etmiştir. Alan ilan edildikten sonra TOKİ ve Belediye Başkanlığınız arasında 16.11.2012 tarihli ana protokol karşılıklı imzalanarak Şanlıurfa İli Merkez İlçesi Eski Sanayi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine başlanılmış olup proje etaplar halinde yürütülmektedir (Protokol, 2012). Bamyasuyu ve Paşabağı Mahallelerini içine alan yaklaşık 36,5 hektarlık bir alanı kaplamaktadır (Şekil 15). 2012 yılı tapu kayıtlarına göre mülkiyet analizi aşağıdaki gibidir (Tablo 6).

**Şekil 15:** Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2012.

**Tablo 6:** Tapu Kayıtlarına Göre Mülkiyet Analizi

Mülkiyet	Hisse	Alan
Şahıs	1274	104,817.65
Şanlıurfa B. Belediyesi	183	74,105.76
Vakıf	8	26,233.78
Ziraat odası	14	183.14
Tapu kaydı bulunamadı	1	410.21
<b>TOPLAM</b>	<b>1,480</b>	<b>204,631.95</b>

**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, 2012.

### 5.3.1. Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu

Eski sanayi bölgesi kentin merkezinde bulunmakta olup alanı Batı da Akçakale yolu, Doğu da Valilik, güney de Şani Efendi Caddesi ve Kuzey de Cumhuriyet Caddesi'ne ek olarak alanın Kuzeyinde bulunan Eski Hal Pazarı alanı ve Abide kavşağının yakınında bulunan on bir adet konut binası da proje alanına dahil edilmiştir.

Planlama alanı, kent merkezinin ve yeni kamu kurumlarının taşındığı bölgenin yakınında olmasına rağmen neredeyse tamamı sağlıklı bir kent görüntüsünden uzak, bir çöküntü alanı haline geldiği görülmektedir. Eski Hal Pazarı, şehrin merkezinde kaldığı için trafik yoğunluğuna ve il büyüdüğünden dolayı sebze

ve meyve hali olarak kullanılan alan yeni yapılan şehrin güney doğusunda kalan ŞUTİM denilen yere taşınmıştır. Hal içinde kalan Belediye tarafından dükkânlar yıktırılmıştır. Etrafta kalan iş yerleri ise eskimiş, yer yer boşaltılmış yapıların bulunduğu, alanda bulunan yapıların büyük bir bölümünün fiziksel ve fonksiyonel olarak demode olmuş, ekonomik anlamda ömrünü tamamlamış bir alan durumundadır(Şekil 16).

**Şekil 16:** Proje Alanın Havadan Görünümü



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2015.

### 5.3.2. Projenin Amacı

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi bu dönüşümü tetiklemek için gerekli bulunan 36.5 hektar büyüklüğündeki bir alanda, ulaşım bağlantılarını, yeşil alanlarını, dere ıslahını gözeterek bölgenin iklim koşullarına ve yerel mimari dikkatte alınarak özgün olarak tasarladığı yapılarla modern ve nitelikli bir kent parçası yaratmayı hedeflemiştir.

Proje alanını Abide Kavşağı'na bağlayacak 35 metrelik yolun proje kapsamında eklenerek ve alanın erişilebilirliği güçlendirilmiştir. Proje alanının ortasında, alanı kuzeyden güneye doğru takip eden, mevcut durumda bakımsız durumda olan Cavsak Deresi gerekli rehabilitasyon çalışmaları yapılarak tasarlanan yeşil omurgaya entegre edilmesi ile yaklaşık 6 hektar büyüklüğünde bir alan, kent içinde önemli bir rekreasyon ve nefes alma koridoru haline gelecektir.

Proje, hak sahiplerinin yanı sıra, Şanlıurfa genelinde, kentin değişen ihtiyaçları ve ekonomik imkanları düşünülerek tasarlanmıştır. Alanda ticaret alanlarının yanı sıra, konut alanları, iş plazaları, forum alışveriş merkezleri, kafeler ve bütünleşik bir rekreasyon alanı tasarlanmış, bu sayede alanın gece ve gündüz yaşayan bir merkez olması hedeflenmiştir.

Projenin amacı, alanın bütüncül bir şekilde dönüştürülerek kent merkezinde mekânsal kalitesi yüksek bir cazibe bölgesi yaratılmasını sağlamaktır. Gerçekleştirilecek proje ile;

- Alanda yer alan esnafın, kentin batısında kurulan Evren Sanayi Bölgesi'ne taşınması,
- Cavsak Deresi'nin rehabilite edilerek yeşil bir koridor yaratılması,
- Akçakale yolunu şehrin kalbi olan Abide Kavşağı'na ulaşmasını sağlayacak 35 metrelik yolun açılması,
- Ticari ve konut kullanımının bir arada olduğu alanın gece ve gündüz yaşayan bir merkez olması hedeflenmiştir.

Kentin bütünü ve kent merkezi ile ilişkisi kurularak, kentin ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte tasarlanmış bir kentsel dönüşüm projesinin yaratacağı ivme ile, dönüşüm alanının çevresi kendiliğinden dönüşebilecektir. Bununla birlikte proje, Güneydoğu ve Doğunun en prestijli dönüşüm projesi olan nitelendirilmekte olup, uygulama sürecinden itibaren Şanlıurfa kentinin imajına büyük bir katkı sağlayacaktır (Rapor, 2013, s. 4).

### **5.3.3. Kentsel Tasarım Projesi**

Kentsel dönüşüm alanlarında İdareler tarafından proje alanında yapımı düşünülen konut ve sosyal donatı yapılarına ait mimari projeler ışığında bölgenin ihtiyaçlarını en iyi biçimde karşılar nitelikte kentsel tasarım projesi geliştirilmekte ve tüm alan dikkate alınarak finans dengeleri oluşturulmakta, alanda yer alan mülkiyetlerin tamamı fizibilite kapsamında değerlendirilmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde alan içerisinde kalan tüm parselleri proje finansmanında kullanarak üzerine gerek yapı yapmak, gerek arsa olarak



değerlendirmek suretiyle finansal olarak kullanmakta ve toplamda gelir-gider analizini bu şartlarda gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm projesinde öngörülen planlama kriterleri, konut/sosyal donatı dağılımı, uzlaşma görüşmeleri sonucunda hak sahiplerine verilecek konut/iş yeri dağılımı vb. konular projeye ait hazırlanan fizibilite analizi sonucu netleştirilmektedir.

Dönüşüm alanı sınırları içindeki tüm mülkiyetlerin TOKİ adına geçmesi sonrasında bölgenin tamamı bir bütün olarak değerlendirilerek bölge için planlanan konut sayısı ve buna bağlı nüfus sayısına göre donatı dengesi (konut, park, belediye hizmet alanı, park, sağlık tesisi, okul vb.) kurularak imar planları hazırlanmakta, ilgili kurum tarafından onaylanarak yürürlüğe girmekte, onaylı plan baz alınarak inşaat uygulamaları tamamlanmaktadır.

Alan içerisinde, yaklaşık 275.270 m<sup>2</sup> yeni inşaat alanı üretilmesi hedeflenmektedir. Yapılacak olan bu projede 858 adet konut, 1241 adet işyeri ve 608 adet ofis yapımı planlanmaktadır(Şekil 17). Konut, ofis ve işyerlerinin dışında; yeşil alan, park, yürüyüş yolları, spor alanları, restoran, kafe, çay bahçesi gibi rekreasyon alanlar bulunmaktadır (Rapor, 2013, s. 21).

**Şekil 17:** Yapılması Planlanan Projenin Vaziyet Planı



**Kaynak:** Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü arşivi, 2012.

Yapılacak bu projeyle çöküntü alanı dönüştürülecek ancak yapı yoğunluğunun fazla olması konut alanlarının içinde sadece 20 metrelik yolun olması ilerde trafik yoğunluğuna yol açacağı ortadadır. Ayrıca projede 858 adet konut planlandığı halde ve çevrede okulların olmamasına rağmen eğitim alanının olmaması büyük bir eksiklik olarak değerlendirilmektedir.

#### **5.3.4. Kentsel Dönüşüm Uygulaması**

TOKİ ile Belediye protokol yaptıktan sonra proje alanındaki bütün çalışmaları yapması için ihale yoluyla hizmet alımına gidilmiştir. Çünkü protokole bağlı başlatılan iş ve işlemlerden mevcut yapı sayısı, mülkiyet dokusu, yıkım sonrası yapılacak konut ve işyeri sayıları tespit edildikten sonra fizibilite analizleri yapılması ve raporların hazırlanmaktadır. Matematiksel ve finansal model oluşturulduktan sonra mekânsal mimari projeler tasarlanmaktadır. Bu aşamalardan sonra yapılacak uzlaşma görüşmelerinde hak sahiplerine sunulacak uzlaşma esasları ve görüşme süreci başlatılmaktadır.

Müşavir firma tarafından mevcut durum tespitinden sonra fizibilite yapılarak bir maliyet çıkarılmıştır. Hazırlanan fizibilite doğrultusunda TOKİ ve Belediye tarafından dönüşüm parametreleri belirlenmiştir. Bu parametrelere göre trampa yoluyla uzlaşmak isteyen hak sahiplerinin proje ortak giderlerine katılım payı için hem arsa hem de muhdesat için dönüşüm katsayıları saptanmıştır. Bütün bunlardan sonra uzlaşma kriterleri doğrultusunda hak sahipleriyle muvafakat (uzlaşma) senedi imzalanmaktadır (Yetkin, 2017, s.1096).

Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri başlamadan önce hem Belediye Meclisi ile hem de Sivil Toplum Kuruluşları ile toplantılar yapılmış, yerel televizyon kanallarından proje tanıtılmıştır. Ancak halkın projeye katılımını sağlamak için herhangi bir anket yapılmamıştır. TOKİ ve Şanlıurfa Belediye Başkanlığı arasında mutabık kalınan proje uygulama modeli kapsamında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 2942 sayılı kamulaştırma kanunun ilgili hükümleri doğrultusunda hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılmaktadır.

19 Kasım 2012 tarihinde başlayan uzlaşma görüşmelerinde, her bir hak sahibine tek tek proje hakkında detaylı bilgi verilerek, hak sahiplerine mevcut mülkiyetleri karşılığında, mevcut arsalarının konumuna ve yapıların cins, imalat

oranı ve yaşları göz önünde bulundurularak yeni inşaat alanı teklif edilmektedir. Dönüşüm projesi kapsamında yapılacak aynı bölgedeki yeni yapılardan hak ettiği işyeri ve/veya konut inşaat alanları hesaplanarak muvafakat alınan hak sahiplerinden tapu devirleri alınmaktadır.

Şanlıurfa Belediyesi, proje kapsamında yürütülen yapım çalışmalarının başlatılması ile sonuçlandırılmasına yönelik işlemlerin bir an önce tamamlanması için 2942 sayılı kamulaştırma Kanununun 27. maddesine uyarınca Bakanlar Kurulu'na 08/04/2013 tarih ve 2013/4700 sayılı kararı ile taşınmazların acele kamulaştırılmasını kararlaştırmıştır.

Ancak Danıştay 6. Dairesinin 16.04.2015 tarih ve E:2013/4141, K:2015/2384 sayılı kararında; "5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi uyarınca kentsel dönüşüm projesi uygulanabilmesi için aranan koşulların varlığının tek başına acele kamulaştırma yapılması için yeterli olmadığı, dava konusu Bakanlar Kurulu kararında 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27. maddesinde öngörülen acele kamulaştırma prosedürünün uygulanması için gerekli olan olağanüstü durumların ve bu yönetime başvurulması ile amaçlanan kamu yararının somut olarak ortaya konulmadığı sonucuna varılmıştır. Açıklanan nedenlerle, dava konusu 08/04/2013 tarih ve 2013/4700 Bakanlar Kurulu kararının iptaline" gerekçesiyle kentsel dönüşümde taşınmaz malikleriyle anlaşma yoluna gidilmesi, anlaşmaman gerçekleşmemesi halinde olağan kamulaştırma yolunun tercih edilmesi, ancak acele kamulaştırma usulünde kamu yararı kavramının somutlaştırılması ve belirlenmesinin gerekliliği vurgulanmıştır.

Uzlaşmayan hak sahiplerinin taşınmazlarını olağan kamulaştırmak için Belediye Encümeni tarafından kamulaştırma kararı alınmıştır. Ancak bazı vatandaşlar encümen tarafından alınan kamulaştırma kararını iptal etmek için idare mahkemesine gitmişlerdir. Bunun üzerine Şanlıurfa 1. İdare Mahkemesi 2015/59 sayılı kararında; "kentsel dönüşüm alanı ilan edildikten sonra bu proje kapsamında bu parseli de kapsayacak şekilde imar planı değişiklikleri yapılması kamulaştırma kararından önce 5393 sayılı kanunun 73. maddesi gereğince öncelikle anlaşma yoluna gidilmesi, anlaşma sağlanmaması durumunda ise kamulaştırma yapılması gerekirken bu usullere uyulmadan sadece kentsel dönüşüm alanında kaldığı bahisle doğrudan kamulaştırma kararı alınmasına ilişkin dava konusu encümen kararında

hukuka aykırılık bulunduğu” gerekçesiyle iptal etmiştir. Bu iptal nedeniyle proje üç yıl uzamasına neden olmuştur.

Mevcut haliyle mülkiyet dokusu göz önüne alındığında, aradan altı yıl geçmesine rağmen taşınmaz edinimi tamamen gerçekleşmemiştir. 2018 yılı itibariyle hisse alanlarında yaklaşık % 70 uzlaşma/kamulaştırma sağlanmış olup, hak sahiplerinin tapularının TOKİ adına devri ile ilgili işlemler tamamlanmıştır. 1. Etap birinci bölümünde inşaat yapım işi bitme aşamasına gelinmiştir.2. ve 3. bölümde ise inşaat yapım ihale süreci tamamlanmış olup inşaata yeni başlanılmıştır. Ancak 2. Etapta dönüşüm alanı sınırları içindeki tüm mülkiyetlerin edinimi sağlanamadığı için inşaat sürecine geçilmemiştir.

### **5.3.5. Değerlendirme**

Eski Sanayi Kentsel Dönüşüm Projesi kent içerisinde yıpranmış ve eskimiş sanayi dokusunun bulunduğu, mevcut koşullarda kendini dönüştüremeyen bir alandır. Kentsel dönüşüm tanımı göz önünde bulundurulduğunda, alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi kentsel ölçekte yasal ve doğru bir yaklaşımdır.

Ancak Belediye Kanunu’nun belediyelere proje uygulama yetkisi veren 73. maddesinde katılımcılık ve uygulama esaslarını da içine alacak şekilde kapsamlı bir düzenleme olmadığı için uygulama hazırlık aşamasında halkın görüşüne başvurulmamış bir anket dahi yapılmamıştır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinin başarılı sonuçlanması açısından oldukça önemli olan katılımcı bir model benimsenmemiştir. Proje uygulama sürecine halkın katılımı, istek ve ihtiyaçlarının göz önünde bulundurulması gerekirken aksine göz ardı edilmiştir.

Belediye Kanunu’nda kamulaştırma davaların öncelikle görüşülmesi gerekirken, usulüne uygun açıldığı halde bazı parsellerin kamulaştırma davaları iki yıl gibi uzun süre sonra sonuçlanmıştır. Mahkemelerin geç karar vermesi projenin uzamasına, dolayısıyla maliyetin artmasına yol açmaktadır. Vatandaşlara yapılan kira yardımları her yıl ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak belirlenmediği için verilen para piyasa şartlarının altında kalmaktadır.

Belediyenin finansal kaynakları yeterli olmadığından bu projede de işbirliğine gitmiştir. Belediyenin TOKİ’yle işbirliği yapma zorunluluğu kentsel dönüşüm projelerinin başarısında zaman zaman engel teşkil edebilmektedir. Çünkü finansmanı



sağladığı için tüm şartları da kendisi belirlemektedir. TOKİ'nin projeleri finanse edebilmek için daha fazla konut, lüks konutların yer aldığı rezidans, forum alışveriş merkezleri, ofis kuleleri ve kafeler gibi fonksiyonların olması rantı akla getirmektedir. Ayrıca TOKİ'nin merkezi bir idare olması ve Türkiye'deki belediyelerin çoğuyla çalışıyor olması nedeniyle işlerin uzamasına ve ortaya çıkan sorunların geç çözüm bulmasına yol açmaktadır.

Proje alanında yapımı düşünülen konut, işyeri ve sosyal donatıların yapımı için alanda yer alan mülkiyetlerin tamamının İdare adına geçmesiyle mümkün olmaktadır. Ancak planlama alanı içindeki tüm mülkiyetlerin edinimi planlama ve mülkiyet bütünlüğünün sağlanması, projenin hayata geçirilmesi için gerekli olup bu henüz sağlanmadığından 2. Etapta inşaatlara başlanmamıştır.

Bu nedenle 2013 yılında konut karşılığı uzlaşma yapan hak sahiplerine, aradan altı yıl gibi uzun bir süre geçtiği halde verilecek olan konutların ve işyerlerinin ne zaman verileceği belli olmadığı için mağdur olmuşlardır. Bundan dolayı hak sahiplerinin kentsel dönüşüme karşı olan güvenin kaybolmasına neden olmaktadır.

Yüksek proje maliyeti ve uzun zaman dilimi içinde gerçekleşiyor olması sürecin ekonomik boyutu açısından riski oldukça fazladır. Bu riske karşılık yüklenici sermaye sahibinin yüksek kar oranı ve oluşan rantta daha fazla pay istemesi kaçınılmaz hale gelmektedir.

Belediye ve hak sahipleri arasında imzalanan konut/işyeri karşılığı yapıların üçüncü kişiye devri hususunda her hangi bir işlem yapılamadığı için vatandaşlar sorun yaşamaktadır.

Proje ortak giderlerine katılım payından dolayı yapılan kesintinin fazla olması uzlaşma oranını olumsuz olarak etkilemiştir. Bu açıdan uzlaşma zemini koşullarının iyileştirilmesi zorunludur.

1. Etap 1. Bölümde yapılan proje yerelin özgünlüğünü ön plana çıkararak bir proje yerine tek tip standart ve ihtiyaca cevap verecek nitelikte olmayan uygulamalar yapılmaktadır. Şehrin dokusuna, kültürüne, yerel mimariye, sosyal yaşama, iklime uygun tasarlanmadığı gözlemlenmiştir. Bundan dolayı yapılan dükkanların TOKİ'nin elinde kalacağı görülmektedir.

## SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel yenileme ve dönüşüm; kapsamlı ve bütünleşik eylem planları ile bir alanın fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel koşullarının sürekli olarak iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanabilir. Kentsel dönüşüm uygulamaları; hızlı ve plansız kentleşme sonucu oluşan düzensiz ve sağlıklı alanların yeniden yapılandırılması amacıyla uygulanmaktadır.

Türkiye’de otuz yıllık geçmişi olan ve ülkemizin pek çok kentinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmakla birlikte özellikle büyük illerde sıklıkla gerçekleştirilmektedir. Eski Sanayi ve Yeşildirek Kentsel Dönüşüm Projeleri Şanlıurfa Büyükşehir sınırları içerisinde uygulanan önemli iki projesidir. Belediye ile TOKİ işbirliği halinde yapılan bu çalışmalar diğer illerdeki benzer projelere örnek olabilecek bir öneme sahiptir.

Şanlıurfa kenti örneğinde incelediğimiz iki kentsel dönüşüm projesi de dahil olmak üzere, uygulanan kentsel dönüşüm projeleri izlendiğinde;

Belediyelerin, finansal kaynakları yeterli olmadığından kentsel dönüşümü uygulamaları için dışarıdan kaynak bulmak zorunlu hale gelmektedir. Bu konuda TOKİ’nin tek seçenek haline gelmemesi için Belediyelerin finansman kuruluşu olan İLBANK, kentsel dönüşümde yönlendirici ve finansman sağlayıcı bir rol almalıdır. Kentsel dönüşümün en önemli aktörü ve sermaye sahibi olan TOKİ’nin ise tüm dönüşüm alanlarını yenilemesi ekonomik kaynaklar açısından mümkün değildir. Belediyelerin TOKİ’yle işbirliği yapma zorunluluğu projelerin başarısında zaman zaman engel teşkil edebilmektedir. TOKİ’nin projeleri finanse edebilmek için lüks konut inşa etmeye öncelik tanınması veya daha fazla konut inşa etmek konusunda bir eğilimi görülmektedir. Ayrıca TOKİ’nin merkezi bir idare olması nedeniyle bürokrasinin artmasına ve ortaya çıkan sorunların geç çözüm bulmasına yol açmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri ülke genelinde yapılacak üst ölçekli planlar ve kararlarının ışığında hazırlanmalı ve planlama kararlarını aksatacak sonuçlar doğurmamalıdır. Projeler, planlamanın altında bir uygulama aracı olarak planlanmalıdır. Kentsel dönüşüm projeleri uzun vadeli ve bütünsel bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Gelecekle ilgili temel ilke ve vizyon belirlenmelidir. Yerel yöneticiler bu

ilkeleri takip etmelidir. Bir yöneticinin başlatıldığı projelere, özel durumlar olmadığı sürece halkın yararı göz önünde bulundurularak devam edilmelidir. Kentlerde özel haller hariç kat artışlarına gidilmemeli nüfus yoğunluğu mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır.

Dönüşüm alanının yeniden yapılanması rantta bir artış yaratır. Projenin yüksek maliyeti ve uzun bir süre içerisinde gerçekleşmesi, sürecin ekonomik yönü açısından yüksek risk taşımaktadır. Bu risk karşılığında, yüklenici sermaye sahibinin, daha yüksek bir kâr oranı ve rantta daha yüksek bir pay talep etmesi kaçınılmazdır. Belediye ve merkezi idarelerin, oluşan bu rantı şehircilik ilkeleri ve kamu yararı temelinde alandaki kişiler arasında dengeli bir şekilde dağıtımını sağlaması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının İdare Mahkemeleri tarafından durdurulmaması için kentsel dönüşüm konusundaki mevzuatımıza detayları dahil ederek, kentsel dönüşüm uygulamalarında hiçbir tereddüt etmeyecek şekilde somut kriterler getirilmelidir. Bu konularda yapılacak düzenlemeler hem uygulayıcılara hem de bu uygulamalardan etkilenenlere kolaylıklar sağlama açısından önemlidir. Ayrıca mahkemelerin kamulaştırma davalarını çabuk sonuçlandırabilmesi için yasaların iyileştirilmesi gerekir.

Sağlıklı çevre ve yaşanılabilir kentler için kentsel dönüşüm mevzuatının varlığı ihtiyaçları karşılamaya yönelik görev icra etse de tek başına yeterli olmamakta ve bu mevzuatın pratik hayata yansımalarının değerlendirilmesi noktasında fikir ve yöntem alışverişi ile daha doğru uygulamaların sağlanabileceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda 5393 sayılı Kanunu'nun 73. maddesinin belediyelere verdiği kentsel dönüşüm yetkisiyle birlikte, katılımçılık ve uygulama esaslarını da içine alacak şekilde yeni bir düzenlemenin yapılması gerektiği açıktır.

6306 sayılı Kanun, geleceği bugünden kurma yolunda atılmış en doğru adımlardandır. Ancak bu kanun kapsamında yapılacak olan kentsel dönüşüm projeleri, kentin kültürel ve sosyal yapısını koruyacak nitelikte olmalıdır. Kentsel dönüşüm sadece bir yapının yıkılarak yerine yeni bir yapının yapılması olarak algılanmamalıdır. Bu bağlamda yapılacak projelerin amacı, yeni kentler oluşturmak yerine, mevcut kentlerimizin doğal, kültürel ve tarihi yapısını koruyarak oraları daha

yaşanabilir yerler haline getirmek olmalıdır. Özellikle tarihi mekânlarımızın korunmasında bu amaçla hareket etmek büyük önem arz etmektedir.

Kentsel dönüşüm alanında; kültürel özellikler, eğitim düzeyi, bilinç düzeyi, yerel memnuniyet, sahiplenme, aidiyet, demografik yapı gibi sosyal veriler ön çalışma ile belirlenip; planlama ve uygulamaya konu edilmelidir. Bu verilere ek olarak, sosyal ihtiyaç ve istekleri belirlemek, kamuoyu anketleri yapmak, şehir toplantıları yapmak, gönüllü kuruluşlar ve ilgili gruplarla işbirliği yapmak, kurumsal kuruluşlarla birlikte hareket etmek ve bunların projeye katılımı sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerine katılım ilkesinin benimsenmesi, kentsel dönüşüm projelerinin başarılı sonuçları açısından çok önemlidir. Aksi halde, gerçekleşen projeler, halkın zayıf kesimlerini yerinden etme ve soylulaştırma gibi süreçlerle sonuçlanmakta gelecekteki projelerin önünde büyük bir engel teşkil etmektedir. Bu nedenle, proje uygulama sürecine halkın katılımı, istek ve ihtiyaçlarının dikkate alınması, kar zarar dengesinin kamusal anlamda pozitif olması özellikle göz önünde bulundurulmalıdır.

Sağlıklı bir kentsel dönüşüm için ilgili kamu kuruluşların görüşleri alınmalı, STK ve kent konseylerinin mutlaka sürece dâhil edilmesi gerekir. STK'ların, üniversitenin, meslek odalarının vb. önerilerini görüşlerini sunup katkıda bulunması, kent kültürüne sahip vatandaşların yaşadığı şehri için öneride bulunması gerekir. Ortak akılla beraber, daraltılmış çalıştaylar da yapılmalıdır.

Kent bilincinin gelişimi, ancak kent halkının mevcut ve gelecekteki nesiller için kent ortamındaki sorunları çözmek için ortak çaba sarf etmesi durumunda mümkündür. Kentsel çevrenin kalitesini korumanın sosyal bir sorumluluk olduğunu bilinmesi gerekir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında kalıcı sonuçlar alabilmek için uzlaşma zemin koşullarının acilen iyileştirilmesi şarttır.

Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için sadece fiziksel dönüşümün yeterli olmadığı başta ekonomik, sosyal, çevresel, tarihi ve kültürel yapıyı da göz ardı etmeden dönüşümün gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu nedenle çok boyutlu bir bakış açısını gerektirmektedir.

Taşınmaz mal bedelini dönüşüm alanındaki hak sahiplerine ödemek yerine öncelikle uygulama alanında yapılacak konut ve işyeri verilebilmesi, hak sahibinin

alacağıının olması durumunda ise taşınmaz mülkiyetinin menkul değere dönüşmesi de mümkün olmalıdır. Prensip olarak, dönüşüm projelerinin maliyetini geri kazanmak ve projede zarar etmemek ideal bir sonuçtur. Bununla birlikte, sosyal amaçlı dönüşümlerde proje maliyetinin tamamını kazanmak yerine belirli bir yüzdesinin geri kazanılmasını hedeflemek de mümkündür.

Çalışma kapsamında Şanlıurfa'da yapılan kentsel dönüşümü ile ilgili öne çıkan öneriler şunlardır:

1. Kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlerin güçlü olması için ekonomik destek sağlanmalıdır. Örneğin İmar Barışından gelen kaynak kentsel dönüşümde kullanmak üzere belediyelere aktarılmalıdır.
2. Bütüncül planlama ilkesi çerçevesinde bina bazlı dönüşümün yanı sıra alan bazlı dönüşümün teşvik edilmesi suretiyle sosyal donatı alanlarına, planlı altyapıya ve yeşil alanlara sahip nitelikli yaşam alanları oluşturulmalıdır.
3. Özel amaçlı planlarda dahil olmak üzere, planlama çalışmalarının yine farklı kurumlar tarafından teklif edilebilirliği engellenmeden, onama yetkisinin yerelde, tek elde toplanması ivedilikle düzen altına alınmalıdır.
4. Kent merkezlerinde; kaçak yapılaşmaya hiçbir şekilde izin verilmemeli belediye veya kamu arazilerinin işgal edilmesiyle meydana getirilen gecekondu bölgeleri, kentsel dönüşüm projeleriyle tekrar kente kazandırılmalıdır.
5. Kentsel dönüşümün başarısı kurumlar arası işbirliğinin ve halkın içinde yer alacağı mekanizmaların oluşturulmasına bağlıdır. Bu nedenle hazırlık aşamasından uygulama süreçlerinin sonuna kadar kentsel dönüşüm projelerinde, yerel halk veya temsilcileriyle birlikte katılımcı bir modelin benimsenmesi, bu projelerin başarı şansını ve bunların şehir hayatına katkısını büyük ölçüde artıracaktır.
6. Her dönüşüm, konut veya ticaret alanı içerir şekilde tamamlanmak zorunda değildir. Yıkılan binaların yerine kentin açık ve yeşil alan ihtiyacını karşılama başta olmak üzere eğlence ve dinlenme amaçlı park, bahçe gibi sosyal alanlar da inşa edilmelidir. Kentsel dönüşüm aynı zamanda sosyal dönüşüm de olabilmelidir. Bu süreçte var olan tarih korunacak, şehir dönüşecek anlayışı ile kentin tarih ve imar koridorunun korunması konusunda hassasiyet gösterilmelidir.

7. Kentsel dönüşüm çerçevesinde planlar eş zamanlı olarak devam ettirilmeli, planlarla birlikte projeler de yürütülmelidir. İmar planlama süreci tek elden ve belli bir koordinasyon içerisinde ilerlemelidir, fizibilite raporlarının üzerinde itina ile durulmalıdır.
8. Rızaya dayalı anlaşmalar yapılması ve gayrimenkullere herhangi bir bedel ödenmeden trampa çerçevesinde projede kullanılması imkânı getirilmelidir. Anlaşmanın sağlanamaması durumunda ise kamu yararı çerçevesinde kamulaştırma yolunun kullanılması sağlanmalıdır.
9. Uzlaşma oranını doğrudan etkileyen proje ortak giderlerine katılım payından dolayı yapılan kesintinin fazla olmaması için projelerin inşaat/m<sup>2</sup> fiyatlarını daha aşağı çekmenin yolları araştırılmalıdır.
10. Kentsel dönüşüm bölgelerinde araştırma faaliyetleri yürütülmeli; konut ve ticari alan yapım süreçlerinde (1+1), (2+1), (3+1) gibi projelendirmeler ihtiyaç ve beklentiler doğrultusunda şekillendirilmeli, maksimum fayda hedeflenmelidir.
11. Uzlaşma ofislerinde görüşmeleri yürüten personelin seçiminde kişisel özelliklere dikkat edilmeli, iletişim gücü yüksek kişiler tercih edilmelidir. Hak sahipleri ile yapılan görüşmelerde karşılıklı saygı ve değerler gözetilmeli, kullanılan dile özen gösterilmeli, hak sahibinin aynı zamanda projenin bir paydaşı olduğu hissettirilmelidir. Uzlaşma ofisleri iyi donatılmış olmalı, hak sahipleri ile görüşmeler şeffaf olmakla birlikte sözleşme imzalama işlerinin dışarıya kapalı bir ortamda yürütülmesine dikkat edilmelidir. Yapılması düşünülen projeler video gibi sade ve anlaşılır yöntemlerle ilgililere açıklanmalıdır. Tanıtımlar el broşürleri ile desteklenmelidir.
12. Belediye ve hak sahipleri arasında imzalanan konut/işyeri karşılığı yapıların üçüncü kişiye devri hususunda kanunî düzenlemelere gidilmelidir.
13. Kentsel dönüşüm meselesi belediyelerde müdürlük değil daire başkanlığı seviyesinde konumlandırılmalıdır. Bu anlamda projelerde şehir plancısı, harita mühendisi, sosyolog, ekonomist, mühendis, mimar, peyzaj mimarı ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları gibi farklı disiplinlerden uzmanlar istihdam edilmelidir. Konuya verilen önemin bu sayede daha belirgin hale getirileceği değerlendirilmektedir.

14. Kentsel dönüşüm karneleri hazırlanmalı, benzer şekilde süreci yürütmeye yarayan teknoloji odaklı dijital platformlar kurulmalıdır. Bu sayede projelendirme faaliyetleri daha doğru ve gerçeğe yakın takip edilebilecektir.
15. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen kira yardımının; tapu tahsis belgeli, işgalci veya kiracı statüsündeki hak sahiplerine de kira ödemesinin sağlanması gerekmektedir. Verilen değer ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak belirlenmesi gerekmektedir. Bu kiralar projenin tamamlanmasına kadar devam edilmelidir.
16. Kentsel dönüşüm uygulamalarına ve planlama konularına ilişkin idari ve adli uyuşmazlıkları çözüme kavuşturmak üzere İhtisas Mahkemesi kurulmalı ve hızlandırılmış yargılama olan ivedi yargılama usulü kullanılmalıdır.
17. Mahkeme kararları ile yaşanması muhtemel yürütmeyi durdurma ve iptal kararları neticesinde, yapılan kira yardımlarının devam edebilmesi için yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
18. Vatandaşla, sahada yapılan çalışmaların yürütülmesi için paylaşım modellerinin oluşturulması ve standartlara bağlanarak uygulama yöntemleri belirlenmelidir.
19. Kentsel dönüşüme tabi tutulan vatandaşın, daire teslimi de dâhil olmak üzere Katma Değer Vergisi ödemesinden muaf tutulmasına yönelik yasal çalışmalar yapılmalıdır.
20. Kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan çalışmalar bir istatistik havuzunda toplanmalı ve bu veriler ışığında fayda artırıcı çalışmalar yapılmalıdır. Örneğin dönüşen alanlarda hangi oranda hak sahipleri yaşamlarını devam ettiriyor, mülkünü satan neden böyle bir yola başvuruyor gibi kalemler değerlendirmeye tabi tutulmalıdır.
21. Belediye ve yerel yönetim temsilcileri için kentsel dönüşüm süreçlerinin yönetimi konusunda bilgi ve becerilerin verildiği eğitim programları verilmelidir.
22. Kentsel dönüşüm, kentin özgün kimliğini tahrip etmemeli; ona zarar vermemelidir. Tam tersine, özgün kimliğini ortaya çıkarmak için yardımcı olmalıdır. Bu anlamda, zaman içinde yıpranmış, tahrip olmuş ve yıkılmış olan eski şehir merkezlerinin yenilenmesi, kentsel koruma ilkelerine paralel bir strateji doğrultusunda gerçekleştirilmelidir.

23. Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine verilecek olan konutların ve işyerlerinin ne zaman verileceği, nitelikleri ve nerede verileceği iyi planlanmalıdır.

24. Dönüşüm projelerinde tek tip standart uygulamalar yerine yerelin özgünlüğünü ön plana çıkaran projeler uygulanmalıdır. Her şeyden önce, şehrin dokusuna, kültürüne, yerel mimariye, sosyal yaşama, iklime uygun tasarlanmalıdır. Sosyal donatıların ve yeşil alanların daha fazla olmasına özen gösterilmelidir.

Özetle kentlerimizi dönüştürürken yukarıda sayılan tüm bileşenlerin işin içerisinde olması mutlaktır. Kent planlarını veya kentsel dönüşümü, günü kurtarmak için değil yarınlara bırakacağımız eşsiz yaşam alanlarına göre tasarlamalıyız. Hayatın gerçeği ile örtüşen ve uygulanabilir politikalar doğrultusunda hazırlanmalıdır. Bunu yaparken ekolojik kent konumunu ihmal edilmemelidir. Kentsel dönüşüm bina bazlı değil daha büyük ölçekli olarak yaşam alanlarıyla planlanmalı kişilerin çıkarlarından ziyade toplumun yararı göz önüne alınmalıdır.



## KAYNAKÇA

Acar, A. (2015). Kentsel dönüşüm projelerinin bölgenin sosyo-ekonomik yapısına etkileri. *3.Uluslararası Bölgesel Kalkınma Konferansı içinde (s. 1514-1527)*. Bingöl: Fırat Kalkınma Ajansı.

Akcar, Z. M. 2006. Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi*, 2006(2), 29-38.

Akalın, M. (2016). Kentsel dönüşümün karanlık yüzü: soylulaştırma, yerinden edilme ve mekânsal dışlanma. *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi* 7(14), 287-319.

Aktaş Polat, Y. (2015). Türkiye'de kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elazığ örneği. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1), 185-201.

Aktay, Y., Orçan, M. ve Osmanoğlu, E. (2012). *Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin sağlıklı yürütülmesi için yöntem arayışı, Mersin kentsel dönüşüm projesi araştırma ve çalıştay raporu*. Ankara: Stratejik Düşünce Enstitüsü.

Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. (2015). Kentsel dönüşüm sürecinde taşınmaz ve proje değerlendirme işlemleri ve sorunlarının analizi: Kayseri büyükşehir belediyesi Sahabiye ve Fatih mahalleleri dönüşüm projesi örneği çerçevesinde değerlendirme. *Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(39), 736-769.

Alpaslan, H. İ. ve Tüter, A. (2016). Kentsel dönüşüm sürecinde toki uygulamaları ve halkın algılarına göre değerlendirilmesi. *İstanbul Sosyal Bilimler Dergisi*, (12), 11-44.

Arslan, H. (2013). Kentsel dönüşüm ve sosyal dışlanma: Narlıdere kentsel yenileme projesinin sosyal dışlanma ekseninde incelenmesi. *Sosyoloji Araştırmaları Dergisi*, 16(1), 1-45.

Arslan, N. T. (2014). Küreselleşme - yerelleşme vesayet-özerklik ikilemi bağlamında mahalli idareler. *Kamuda Sosyal Politika Dergisi*, (26), 84-89.

Artuç, D. (2016). *Kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri: Fikirtepe dönüşüm alanı*(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım. *METU JFA Dergisi*, 24(2), 57-82.

Aydınlı, H. İ. ve Kaya, A. (2013). Yargı kararları örnekleri ile Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının sorun alanları. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 15(2), 449-468.

Aydınlı, H. İ. ve Turan, H. (2012). Kuramsal ve yasal çerçevede Türkiye’de kentsel dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (28), 61-70.

Aydın, A. H. ve Çamur, Ö. (2016). Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı Dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1), 53 – 68.

Baydoğan, M. Ç. (2013). Talas’taki kentsel dönüşüme eleştirel bir bakış. *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (35), 95-130.

Bayraktar, E. (2006). *Gecekondu ve kentsel yenileme*. Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları.

Bektaş, Y. (2014). Bir kentleşme stratejisi olarak yasanın kentsel mekânı dönüştürmedeki etkisi: Ankara örneği. *Planlama Dergisi*, 24(3), 157-172.

Birsel, S., Polat, E. ve Yılmaz, N. (2003). Değişim-dönüşüm sürecinde kimlik arayışları ve kentsel yenileşme kavramı. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Y.T.Ü, İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Bulut, İ. ve Ceylan, S. (2013). Kentsel dönüşüm yaklaşımlarına bir örnek: Efendibey (Niğde) kentsel dönüşüm uygulaması. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 17(1), 239-256.

Ciravoğlu A. ve İslam T.(2006). Soylulaştırma ve İstanbul. *Mimar.İst Dergisi*, (21).

Çelik, D. (2009). Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerine katılım: Kadınların bakış açısından İstanbul/Tarlabaşı’ndaki uygulama üzerine bir araştırma(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü: Aydın.

Çakallı, M. E. (2012). *Kentsel Yenilenmede Bir Araç Olarak Kentsel Dönüşüm Projeleri ve İlgili İdari Yargı Kararları*(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.

Dağ, H. ve Özberk, S. (2012) Eski sanayi kentlerinde ‘kentsel dönüşümden kültürel dönüşüme: Ruhr bölgesi örneği. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 9(2), 147-166.

Dağ, H. (2012). Küreselleşmenin kentsel dönüşüm anlayışı ve aykırı bir örnek Ruhr havzası örneği. *Kent Akademisi Dergisi*, 5(10), 40 – 51.

Dağ, M. (2017). *Türkiye'de kentsel dönüşüme bir alternatif: insan odaklı kentsel dönüşüm* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Şanlıurfa.

Demirkıran, S. (2008). *Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi örneği*(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Edirne.

Demirsoy, M. S. (2006): *Kentsel dönüşümün projelerinin kent kimliği üzerindeki Etkisi (Lübnan– Beyrut - Solidere kentsel dönüşüm projesi örnek alan incelemesi)*, (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Dündar, Ö. (2003). Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçları üzerine kavramsal bir araştırma. *TMMOB İstanbul Şubesi Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* içinde (s. 65–74). İstanbul: YTÜ Basım Yayın Merkezi.

Erden, Y. D. (2003). *Kentsel yenileşmede bir araç olarak dönüşüm projeleri*(Yayınlanmamış doktora tezi). Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Evin, H. (2012). Yeni Denen Eski Bir Oyun: Küreselleşme. *Elektronik Siyaset Bilimi Araştırmaları Dergisi*,3(1), 59-80.

Gezer, İ. (2014). Kentsel dönüşüm; ne, niçin, nasıl?. *Kamuda Sosyal Politika Dergisi*, (26), 41-48.

Genç, F. N. (2003). Kent yenileme ve yerel yönetimler: kamu yönetimi perspektifi. M. A. Çukurçayır ve A. Tekel(Ed.). *Yerel ve Kentsel Politikalar* (413-460). Konya: Çizgi Kitabevi.

Genç, F. N. (2008). Türkiye' de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Celal Bayar Üniversitesi Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115-130.

Göz, A. C. (2008). Kentsel dönüşümün esasları ve İskoçya Whitfield örneği. *Yerel Siyaset Dergisi*, (31), 8-12.

Görgülü, Z. (2009). Kentsel dönüşüm ve ülkemiz. *İzmir Kent Sempozyumu* içinde (767-780). İzmir: TMMOB.

Görün, M. ve Kara, M. (2010). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında Türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 140-164.

Gümüşboğa, B. (2009). *Katılım ekseninde kentsel dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi örneği* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü: Ankara.

Güldüler, E. S. (2010). *Gaziosmanpaşa belediyesi ölçeğinde kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamaları* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Gür, M. ve Dostoğlu, N. (2016) Bursa Doğanbey üzerinden kentsel dönüşümde yaşam kalitesinin tartışılması. *Megaron Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 11(1), 89-105.

İlkme, M. (2008). *Kentsel dönüşüm ve Bursa raporu*. Bursa : TMMOB Şehir Plancıları Odası.

Kara, G. (2007). Kentsel dönüşüm uygulamaları. 11. *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

Karasu, M. A.(2014a). Şanlıurfa’da kentsel gelişme ve 6360 sayılı büyükşehir kanunu. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(Özel Sayı), 178-193.

Karasu, M. A. (2014b). Kente karşı işlenen suçlar ve siyasal yozlaşma. *Politus Dergisi*, 4(9), 36-43.

Karasu, M. A. (2017). Nasıl bir toplu konut idaresi. *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2017(4), 455-477.

Karadağ, A. ve Mirioğlu, G. (2012). Bayraklı kentsel dönüşüm projesi üzerine coğrafi değerlendirmeler. *Türk Coğrafya Dergisi*, (57), 21-32.

Kaya, E. (2009). Kentsel dönüşüm projeleri ve halk katılımı. *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, 3(6-7), 203-216.

Kaypak, Ő. (2010). kentsel dönüşüm faaliyetlerine etik ve sosyal sorumluluk temelli bir yaklaşım. *Niğe Üniversitesi İ.İ.B.F Dergisi*, 3(2), 84-105.

Kaypak, Ő. (2013). Küreselleşme sürecinde kentlerin markalaşması ve “marka kentler”. *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 14(1), 335-355.

Kahya, F. N. (2015). *Güneydoğu'da kentsel dönüşüm: Şanlıurfa* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Keleş, R. (2002). *Kentleşme politikası*. Ankara: İmge Kitabevi.

Kentleşme Şurası, (2009). *Kentsel dönüşüm, konut ve arsa politikaları komisyonu raporu*. Ankara: T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı.

Kıvılcım, F. (2013). Küreselleşme kavramı ve küreselleşme sürecinin gelişmekte olan ülke Türkiye açısından değerlendirilmesi. *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, 5(1), 219-230.

Kıbaroğlu, D. ve Şişman, A. (2009). Dünya'da ve Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamaları. *12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.

Kılıç, T. ve Hardal, S. (2014). Kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal yansımalarına bir örnek: Sarıgöl Mahallesi(Gaziosmanpaşa-İstanbul). *Türk Coğrafya Dergisi*, (62), 1-7.

Kıyım, E. (2015). "sağlıklı kent projeleri" diğer adıyla "kentsel dönüşüm" ve "Bursa'da kentsel dönüşüm adı altında gerçekleştirilmiş ve gerçekleştirilecek projeler (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: Isparta.

Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel dönüşüm süreci Kazlıçeşme örneği* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: İstanbul.

Koçak, H. ve Tolanlar, M. (2008). Kentsel dönüşüm uygulamaları: Aydın ve Afyonkarahisar örnekleri. *Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi*, 10(2), 397-415.

Koçan, N. (2011). Sanayi alanlarının dönüşümü: Uşak eski tabakhane deri sanayi bölgesi. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, 1(3), 124-138.

Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2007). Deprem ve kentsel dönüşüm ilişkileri, hkm jeodezi. *Jeoinformasyon Ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2007/2(97), 57-64.

Mutlu, S. (2007). *Türkiye'de yaşanan gecekondulaşma süreci ve çözüm arayışları: Ankara örneği*(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara

Öngören, G. ve Çolak, N. İ. (2013). *Kentsel dönüşüm hukuku kentsel dönüşüm rehberi*. İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları.

Özden, P. P. (2006). Türkiye’de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (35), 215-233.

Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S. (2005). Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi: kuram ve uygulamaya ilişkin bir değerlendirme. *Ege Mimarlık Dergisi*, 2005/1(53), 22–29.

Özden, P. P. (2008). Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Ekim 2000-Mart 2001, 23-34,

Özden, P. P. (2010). Türkiye’de kentsel dönüşüm politikaları ve uygulamalarına eleştirel bir bakış. D. Özdemir (Ed.). *Kentsel dönüşümde politika, mevzuat uygulama İçinde* (s.194-224). İstanbul: Nobel Yayınları.

Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-76.

Protokol, (2012). Şanlıurfa Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol(06.11.2012).

Protokol, (2018). Şanlıurfa Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesine İlişkin Protokol(18.01.2018).

Rapor, (2012a). Şanlıurfa Belediyesi, Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Demografik, Sosyo-Kültürel ve Sosyo-Ekonomik Yapı Raporu.

Rapor, (2012b). Şanlıurfa Belediyesi, Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Açıklama Raporu.

Rapor, (2013). Şanlıurfa Belediyesi, Eski Sanayi Bölgesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu.

Rapor, (2018). Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi İmar Planı Değişikliği Açıklama Raporu

Samsunlu, A. (2007). Toplu Konut Kanunu ve Türkiye’de Uygulamaları. A. Mengi(Ed.), *Kent ve planlama: geçmişi korumak geleceği tasarlamak* (355-374). İstanbul: İmge Kitabevi.

Selçuk, B. ve Aydoğdu, İ. B. (2014). Kentsel dönüşüm üzerine düşünceler: kazanım mı kayıp mı?. *C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 15(2), 33-53.

Sönmez, N.Ö. (2003). İslah imar planı uygulamaları ile oluşan kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal sonuçları üzerine görgül bir değerlendirme. *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* içinde (s.102-112). Ankara.

Sönmez, N. Ö. (2006). Düzensiz konut alanlarında kentsel dönüşüm modelleri üzerine bir değerlendirme. *Planlama Dergisi*, (36), 121-127.

Sönmez, M.E. ve Akgül. V. (2013). Şanlıurfa şehrinin alansal gelişiminin tarihi yapıların konumları ve uydu görüntüleri ile belirlenmesi. *Türk Coğrafya Dergisi*, (61), 45-62.

Şahap, A. (2015). *Uzaktan algılama ve coğrafi bilgi sistemleri kullanarak şehirselleşimin arazi kullanımına etkisi: Şanlıurfa şehri örneği* (Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Harran Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Şanlıurfa.

Şahin, Ç. (2015). Türkiye’de kentsel dönüşüme dayalı inşaat odaklı ekonomi modeli ve toplumsal maliyeti: en temel insan hakları, sosyal haklar, çevre hakkı ve kent hakkı açısından eleştirel bir değerlendirme. *Sosyoloji Konferansları Dergisi*,1(51), 51-81.

Şahin, Z. (2003). İmar planı değişiklikleri ve imar hakları aracılığıyla yanıltıcı (pseudo) kentsel dönüşüm senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi örneği. P.P. Özden vd. (Ed.). *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu* içinde (s.89-101). İstanbul.

Şahinalp, M. S. (2005). *Şanlıurfa şehrinin kuruluşu ve gelişmesi*(Yayınlanmamış doktora tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü: Ankara.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, (2017). Şanlıurfa İli Merkez İlçesi Yeşildirek Mahallesi Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi Anket Uygulama Formu Değerlendirmesi.

Şehircilik Şûrası, (2017). *Şehircilik şûrası komisyon raporları*. Ankara: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Tekeli, İ. (2011). *Kent, kentli hakları, kentleşme ve kentsel dönüşüm*. İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

TOKİ, (2011). *Gecekondu dönüşüm kentsel yenileme projeleri*. Ankara: T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı.

Tuncel, M. (2001). *Urfa'nın tarihi coğrafyasının son halkası: Cumhuriyet dönemi*, ed. Filiz Özmen, Uygurluklar Kapısı Urfa, İstanbul: Yapı Kredi Yayınları.

Turok, I. (2004). Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve yönetim. *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu* içinde (s.24-30). İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi.

Türkoğlu, K. (1987). *Şanlıurfa araştırma raporu*. Ankara: İller Bankası.

Uzun, C. N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüme etkileri. *Planlama Dergisi*, (36), 49–52.

Yaman, M. (2014). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında Kütahya Kenti Osmangazi kentsel dönüşüm uygulamasına bir bakış. *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, (Özel Sayısı), 13-20.

Yetkin, H. (2017). Şanlıurfa’da kentsel dönüşüm deneyimi: eski sanayi bölgesi örneği. *Van Yüzcüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2017(4), 1087-1100.

Yıldırım, A. Ege, (2006). Güncel bir kent sorunu: kentsel dönüşüm. *Planlama Dergisi*, (35), 7-24.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel dönüşümün fiziksel ve sosyal mekâna etkisi: Kuzey Ankara Girişi kentsel dönüşüm projesi*(Yayınlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü: Ankara.

**Yasalar**, <http://www.mevzuat.gov.tr/> adresinden edinilmiştir.

775 Sayılı Gecekondu Kanunu, Resmi Gazete Tarihi: 02.03.1984 Sayı: 18344

3194 İmar Kanunu, Resmi Gazete Tarihi: 09.05.1985, Sayı: 18749

5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Resmi Gazete Tarihi: 12.03.2004, Sayı: 25400

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, Resmi Gazete Tarihi: 23.07.2004, Sayı: 25531

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Resmi Gazete Tarihi: 23.07.2004, Sayı: 25531

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Resmi Gazete Tarihi: 05.07.2005, Sayı: 25866



5393 Sayılı Belediye Kanunu, Resmi Gazete Tarihi:13.07.2005, Sayı: 25874

5998 Sayılı Belediye Kanunu, Resmi Gazete Tarihi:24.06.2010, Sayı: 27621

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Resmi Gazete Tarihi: 31.05.2012, Sayı: 28309

### **İnternet Kaynakları**

Eyyübiye Belediyesi (12.10.2017). Eyyübiye'de Kentsel Dönüşüm Başlıyor. <http://www.sanliurfa63.com/eyyubiye-de-kentsel-donusum-basliyor-videolu-haber/12836/> adresinden edinilmiştir.

Intes Eylül 2018 İnşaat Sektörü Raporu(15.02.2019). [https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2018/05/SEKT%C3%96R-RAPORU.pdf/](https://intes.org.tr/wp-content/uploads/2018/05/SEKT%C3%96R-RAPORU.pdf) adresinden edinilmiştir.

Karadağ, H. (E.T.: 17.1.2014). *Kentsel dönüşümle afetlere hazır Türkiye*. Çevre ve şehircilik Bakanlığı. <http://kentseldonusum.gov.tr/> adresinden edinilmiştir.

Kent Eğitim (25.11.2015). Kentsel Dönüşüm Kavramı Ve Özellikleri[Kentsel Dönüşüm]. <http://www.kentegitim.com.tr/?p=1567/> adresinden edinilmiştir.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi(15.09.2018). Nüfus[Şanlıurfa]. <https://www.sanliurfa.bel.tr/icerik/24/2/nufus/> adresinden edinilmiştir.

Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi(18.01.2019). Ekonomik Yapı[Şanlıurfa]. <http://sanliurfa.bel.tr/> adresinden edinilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) (01.02.2019). <http://www.tuik.gov.tr/>adresinden edinilmiştir.

Türk Dil Kurumu (25.11.2018). <http://www.tdk.gov.tr/> adresinden edinilmiştir.