



**T.C. İSTANBUL TİCARET
ÜNİVERSİTESİ**

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİNİN YERELDE İNCELENEREK
KARŞILAŞTIRILMASI**

Ümran KÖKSÜZ

**Danışman
Prof. Dr. İbrahim BAZ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME, KENTSEL DÖNÜŞÜM VE PLANLAMA
ANABİLİM DALI
İSTANBUL - 2018**

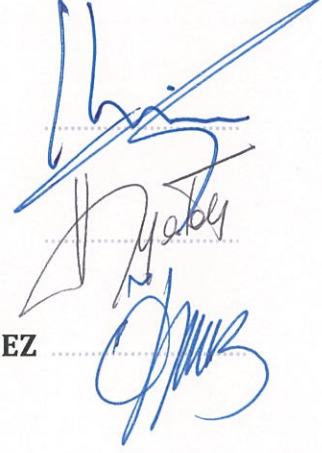
KABUL VE ONAY SAYFASI

Ümran KÖKSÜZ tarafından hazırlanan "**Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Çeşitli Açılardan İncelenmesi**" adlı tez çalışması 28/01/2019 tarihinde aşağıdaki jüri üyeleri önünde başarı ile savunularak, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı'nda Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

Danışman **Prof. Dr. İbrahim BAZ**
İstanbul Ticaret Üniversitesi


Jüri Üyesi **Doç. Dr. Hatice AYATAÇ**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyesi **Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ**
İstanbul Ticaret Üniversitesi



Onay Tarihi :

11.02.2019


Prof. Dr. Necip ŞİMŞEK
Enstitü Müdürü

AKADEMİK VE ETİK KURALLARA UYGUNLUK BEYANI

İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmada,

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

beyan ederim.

11/02/2019

Ümran KÖKSÜZ



İÇİNDEKİLER

| | Sayfa |
|--|-------|
| İÇİNDEKİLER..... | i |
| ÖZET | iii |
| ABSTRACT | iv |
| TEŞEKKÜR..... | v |
| ŞEKİLLER DİZİNİ | vi |
| ÇİZELGELER DİZİNİ | vii |
| SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ | viii |
| 1. GİRİŞ..... | 1 |
| 1.1. Amaç | 2 |
| 1.2. Araştırma Yöntemi | 2 |
| 2. LİTERATÜR ÖZETİ..... | 3 |
| 3. KAVRAMSAL ÇERÇEVE..... | 5 |
| 3.1. Kent ve Kentleşme..... | 5 |
| 3.2. Kentsel Planlama | 10 |
| 3.3. Kentsel Dönüşüm Tanımı | 13 |
| 3.4. Dünyadaki Tarihsel Gelişimi | 17 |
| 4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI | 21 |
| 4.1. Sosyal Boyut..... | 21 |
| 4.2. Ekonomik Boyut..... | 23 |
| 4.3. Planlama Boyutu | 24 |
| 4.4. Hukuki Boyutu | 25 |
| 5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ | 27 |
| 6. YASAL DAYANAKLAR..... | 32 |
| 6.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu | 32 |
| 6.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu..... | 33 |
| 6.3. 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK) | 33 |
| 6.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu | 34 |
| 6.5. 2981 Sayılı Kanun..... | 35 |
| 6.6. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.. | 36 |
| 6.7. 5393 Sayılı Kanun..... | 36 |
| 6.8. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun | 37 |
| 6.9. 6306 Sayılı Kanun..... | 38 |
| 7. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASI | 41 |
| 8. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇEŞİTLERİ | 50 |
| 9. DÜNYADAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ..... | 54 |
| 9.1. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Çalışmaları | 54 |
| 9.2. Beyrut Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi..... | 57 |
| 9.3. Barselona @22 Kentsel Dönüşüm Projesi..... | 60 |
| 9.4. Torino Şehri Kentsel Dönüşüm Projesi | 62 |
| 10. TÜRKİYE'DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ | 68 |
| 10.1. Bursa Örneği | 68 |
| 10.1.1. Osmangazi Belediyesi Doğanbey kentsel yenileme projesi.... | 70 |
| 10.1.2. Yıldırım Ankara yolu kentsel dönüşüm projesi..... | 73 |
| 10.2. Erzurum Örneği | 77 |

| | |
|--|-----|
| 10.2.1. Şehrin tarihi | 77 |
| 10.2.2. Coğrafi özellikleri..... | 78 |
| 10.2.3. Nüfus | 79 |
| 10.2.4. Geleneksel Erzurum evleri | 81 |
| 10.2.5. Erzurum'da gecekondulaşma..... | 82 |
| 10.2.6. Kentsel dönüşüm uygulamaları..... | 83 |
| 11. TÜRKİYE'DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 92 |
| 12. SONUÇ..... | 95 |
| KAYNAKLAR | 98 |
| ÖZGEÇMİŞ..... | 107 |



ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİNİN YERELDE İNCELENEREK KARŞILAŞTIRILMASI

Ümran KÖKSÜZ

İstanbul Ticaret Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2019, 107 sayfa

Yaşayan organizmalara benzetilen kentler zaman içinde büyür, gelişir ve yıpranırlar. Kentlerin sağlıklı çevreler olarak varlıklarını sürdürebilmeleri için sorunlu alanlarda yenileme, iyileştirme ve koruma gibi çeşitli kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmaktadır. Bu çalışmada ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm politikaları ile ülkemizde ve dünyada gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları çeşitli açılardan incelenirken kent ve kentleşme kavramlarıyla birlikte kentsel dönüşümün Türkiye'de ve dünyadaki tarihsel gelişimi, ülkemizdeki yasal dayanaklar ile birlikte gözden geçirilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Bursa, Erzurum, Kent, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

EXAMINING VARIOUS ASPECTS OF URBAN TRANSFORMATION IN TURKEY

Ümran KÖKSÜZ

**İstanbul Commerce University
Graduate School of Applied and Natural Sciences
Department of Real Estate Development, Urban Regeneration and
Planning**

Supervisor: Prof. Dr. İbrahim BAZ

2018, 107 pages

Cities are like living organisms which grow, develop and wear out over time. Various urban regeneration applications such as renovation, improvement and conservation are being used in problematic areas of cities in order to make cities survive. In this study various topics are examined. These are historical developments of terms, legal bases of urban regeneration processes. Also some urban regeneration examples are examined both in Turkey and around the world.

Keywords: Bursa, Erzurum, Urban, Urban Regeneration, Urbanization

TEŞEKKÜR

Danışmanım Prof. Dr. İbrahim BAZ'a, şehircilik ve dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerini incelememiz ve karşılaştırmamızdaki yöntemleri bize öğreten, deneyimlerini paylaşan Dr. Öğr. Üyesi Özdemir SÖNMEZ'e, kentlerin kültürel yapısının önemini bana öğreten Prof. Dr. Fethiye ERBAY'a ve kent kültürü oluşmasının önemini kavrayıp araştırmalarımnda yardımcı olan Doç. Dr. Mutlu ERBAY'a teşekkürlerimi sunarım.

Ümran KÖKSÜZ
İSTANBUL, 2018



ŞEKİLLER

| | Sayfa |
|--|--------------|
| Şekil 7.1. Riskli alan iş akış şeması..... | 43 |
| Şekil 7.2. Riskli alan dönüşüm projesi uygulama süreci..... | 45 |
| Şekil 9.1. Rio de Janeiro | 54 |
| Şekil 9.2. Tepelerde yürüme yolu iyileştirmeleri | 56 |
| Şekil 9.3. Beyrut liman bölgesi | 58 |
| Şekil 9.4. Beyrut Souks | 59 |
| Şekil 9.5. Barcelona@22 proje alanı..... | 61 |
| Şekil 9.6. Poblenou bölgesi..... | 62 |
| Şekil 9.7. Torino 1995 imar planı | 63 |
| Şekil 9.8. Torino kentsel yenileme projeleri | 66 |
| Şekil 10.1. Bursa il haritası..... | 68 |
| Şekil 10.2. Bursa ili 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı | 69 |
| Şekil 10.3. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi planı | 71 |
| Şekil 10.4. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi | 72 |
| Şekil 10.5. Doğanbey projesi ve kent silueti..... | 73 |
| Şekil 10.6. Yıldırım Belediyesi Ankara yolu kentsel dönüşüm projesi uygulama alanı..... | 74 |
| Şekil 10.7. Kentsel dönüşüm alanı plan çalışması..... | 75 |
| Şekil 10.8. M-1 proje alanı..... | 76 |
| Şekil 10.9. Erzurum il haritası | 78 |
| Şekil 10.10. Lambert planı | 80 |
| Şekil 10.11. Geleneksel Erzurum evi..... | 81 |
| Şekil 10.12. Yenileme çalışması sonunda geleneksel Erzurum evi | 82 |
| Şekil 10.13. Yıldızkent toplu konut uygulaması | 84 |
| Şekil 10.14. Yakutiye kentsel dönüşüm proje alanı..... | 87 |
| Şekil 10.15. İstanbul kapı kentsel dönüşüm projesi | 87 |
| Şekil 10.16. Gölbaşı kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı..... | 88 |
| Şekil 10.17. Mumcu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı..... | 89 |
| Şekil 10.18. Veyisefendi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı | 90 |
| Şekil 10.19. Edipsomunoğlu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı..... | 90 |

ÇİZELGELER

| | Sayfa |
|---|--------------|
| Çizelge 3.1. Kentsel dönüşümün evrimi..... | 19 |
| Çizelge 5.1. Türkiye'deki kentsel dönüşüm hareketleri | 28 |
| Çizelge 10.1. Erzurum iklim ortalamaları | 79 |
| Çizelge 10.2. Erzurum ili yıllara göre nüfus | 80 |
| Çizelge 11.1. Türkiye'de gecekondü politikasından kentsel dönüşüm politikasına dönüşüm ölçütleri..... | 94 |



SİMGELER VE KISALTMALAR

| | |
|----------|--|
| ABD | Amerika Birleşik Devletleri |
| IMF | International Monetary Foundation |
| KHK | Kanun Hükmünde Kararname |
| SOLIDERE | The Lebanese Company for the Development and Reconstruction of the Beirut Central District |
| TOKİ | Toplu Konut İdaresi |
| TÜİK | Türkiye İstatistik Kurumu |



1. GİRİŞ

Yaşayan birer organizmaya benzetilen kentlerin zaman içerisinde belirli bölgelerinde meydana gelecek aşınma, yıpranma ve değişimler neticesinde canlılıklarını yitirmeleri doğaldır. Dünyada ve Türkiye’de sanayileşme ile başlayan yoğun kentleşme süreciyle birlikte kentlerde hızlanan bu sağlıksız değişimlere önlem olarak kentsel dönüşüm adı verilen kontrollü değişim süreçleri geliştirilmiştir.

Kentlerde sürekli artan nüfus ve global ekonominin etkisiyle kentlerin dünyanın geri kalanı ile kurduğu etkileşimin değişmesi, kentlerde yaşanan değişimlerin en çok üzerinde durulan iki sebebidir. Bunların yanında yapıların ekonomik ömürlerini doldurması, doğal afetler ve savaş gibi sebepler de kentsel dönüşüm sürecini tetikleyen unsurlar olarak görülmektedir. (Tekeli, 2011)

Dünya genelinde endüstrileşme ile başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 2. Dünya Savaşı’nın yarattığı tahribat sonucu kentlerin yenilenmesi konusunda duyulan ihtiyaç ile birlikte hız kazanmaya başlamıştır. Kent ekonomilerinin gelişmesi ile artan göçler kentlerin mevcut kapasitelerinin üzerinde kalmış, çarpık kentleşme ve gecekondulaşmaya sebep olmuştur. 1980’li yıllardan itibaren küreselleşme ve neo-liberal ekonomi politikaların etkisi ile kentlerin dünyaya eklenme biçimi değişmiş, kentler küresel bir rekabete girişmek durumunda kalmışlardır.

Dünyada uzun yıllardır uygulanan bir pratik olan kentsel dönüşüm, ülkemizde uzun yıllardır çeşitli şekillerde mevcut olsa da gerçek anlamıyla kentsel dönüşüm uygulamaları son yıllarda hız kazanmıştır. Yukarıda sayılan sebeplerden dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları zorunluluk haline gelmiş, hem kentlilere güvenle yaşayabilecekleri alanların sunulması hem de sağlıklı bir ekonomik, sosyal ve kültürel çevre oluşturulması amacıyla projeler hazırlanmaktadır.

Fiziksel mekanların yanısıra sosyal ve ekonomik çevrelerin de geliştirilmesini amaçlayan bu projelerde çoğu zaman istenilen sonuçların elde edilmediği görülmektedir. Başarılı ya da başarısız, tüm kentsel dönüşüm uygulamaları şehirlerde yaşayan insanların yaşayışına, ekonomik durumlarına, genellerine etki etmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri çok farklı disiplinlerden uzmanların bir arada çalışmasını gerektiren kapsamlı bir süreçtir.

1.1. Amaç

Türkiye’de yapılan yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm uygulamaları son yıllarda bir kamu politikası haline gelmiştir. Türkiye’de yerleşim yerlerinin büyük çoğunluğunun deprem bölgesinde olması ve mevcut yapı stoğunun büyük bölümünün depreme dayanıksız olması sebebiyle kentsel dönüşüm önem kazanmış, 6306 sayılı yasa ile ülke çapında kentsel dönüşüm uygulamalarının önü açılmıştır. Bu çalışmada Bursa ve Erzurum illerinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile dünyada öne çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmektedir. Bursa Doğanbey kentsel dönüşüm projesinin araştırılma sebebi, projenin merkezi konumu nedeniyle artacak olan nüfusun bölgenin tarihi dokusuna olacak etkilerini belirlemektir. Bursa Yıldırım kentsel dönüşüm projesinin araştırılması ile plansız büyüme ve çarpık yapılaşan ilçede kentsel dönüşüm uygulamalarının ne derece çözüm olabileceği görülmek istenmiştir. Erzurum ili genelindeki kentsel dönüşüm projeleri ise Türkiye’de kamu-kamu işbirliğinin ilk örneklerini içermesi sebebiyle önemli bulunarak incelenmiştir.

1.2. Araştırma Yöntemi

Bu çalışma sırasında yerli ve yabancı literatürde konuyla ilgili yayınlar, Türkiye’de hazırlanan tez çalışmaları taranmıştır. Bunun yanında internet üzerinden makale, kitap, fotoğraf ve haritalar analiz edilerek tez çalışması kapsamında değerlendirilmiştir.

2. LİTERATÜR ÖZETİ

Yaman (2015), “Türkiye’de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları” isimli kitabında kentsel dönüşümün teorisini, gelişim evrelerini ve sosyo-ekonomik etkilerini anlatırken kentsel dönüşüm uygulamalarının kentleri dönüştürme noktasında nasıl bir araç haline geldiğini detaylandırmaktadır. Kitabın ikinci bölümünde Türkiye’de kentsel dönüşüm tarihsel gelişimi, yasal düzenlemeler ve çeşitli aktörler incelenirken üçüncü bölümde Ankara Dikmen Vadisi 3. Etap kentsel dönüşüm projesi üzerine yapılan araştırma sonuçlarına yer verilmektedir.

Kiraz (2017), “A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm” isimli kitabında kentsel dönüşüm ile ilgili olarak en çok sorulan sorulara yanıtlar vermiş, kentsel dönüşüm süreçleri hakkında bilgi vermektedir.

Özdemir (2010) tarafından “Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama” ismi ile derlenen kitabın birinci bölümünde çeşitli yazarların makaleleri ile kentsel dönüşümün kuramsal boyutu derlenmiştir. “Kentsel dönüşümde Avrupa deneyimi” isimli ikinci bölümde Avrupa’dan çeşitli kentsel dönüşüm uygulamalarının konu edildiği makalelere yer verilmiş ve üçüncü bölümde ise Türkiye ve İstanbul’daki kentsel dönüşüm uygulamalarına eleştirel bir bakış açısı ile yaklaşan makalelere yer verilmiştir.

Kurtuluş (2016) tarafından “İstanbul’da Kentsel Ayrışma” ismi ile derlenen kitapta soylulaştırma ve gecekondu mahalleleri gibi güncel kentsel dönüşüm sorunları, ilgili makaleler ile İstanbul’daki kentsel dönüşümün kentin tarihiyle olan bağlantısına ve ulusal/uluslararası aktörlerin üstlendikleri rollere varan bir yelpazede incelenmektedir.

Özer (2004), “Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme” isimli kitabında kentler ve tarihsel evrimleri konusunda bilgi verdikten sonra Türkiye’de göç hareketlerini, kentleşmeyi siyasal katılmayı incelemiştir. Kitabın son iki bölümünde kentlileşme ve siyasal katılma hakkında ve kentleşme ve kent

yaşamına ilişkin gerçekleştirilen iki alan araştırmasının sonuçlarına yer verilmektedir.



3. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Türkiye'deki kentsel dönüşüm örneklerinin çeşitli açılardan incelendiği çalışmanın bu bölümünde kentsel dönüşüm ile ilgili kavramlar incelenmektedir.

3.1. Kent ve Kentleşme

Farklı bilimsel ölçütlere göre yapılmış kent tanımları mevcut olsa da genel anlamıyla kent, insanların toplumdaki ihtiyaçlarını karşılamak için üretim, dağıtım ve tüketim sürecinde organize olarak var oldukları yerdir. (Selçuk ve Aydoğdu, 2014) Kent insanların yabancı insanlar ile yaşamayı öğrendikleri yerdir.

Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü'nde kent; "Sürekli toplumsal gelişme içinde olan; toplumun, yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı; tarımsal etkinliklerin az olduğu; başta ticaret, sanayi, yönetim ve eğitim olmak üzere değişik işlevleri bir araya toplayan, nüfus yönünden yoğun olan büyük yerleşim merkezi" (Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, 2018) olarak, Coğrafya Terimleri Sözlüğü'nde "Başta tecim, işleyim, yönetim ve eğitim olmak üzere çeşitli görevleri bir araya toplayan ve bu görevlerden daha egemen olanına göre yaşam biçimi ve çevresine etkileri bakımından ayrımlı büyük yerleşim özeği" (Türk Dil Kurumu, 1980) olarak, Toplumbilim Terimleri Sözlüğü'nde ise "Tarım dışı etkinliklere, özellikle işleyim ve hizmet etkinliklerine dayalı, 10.000 den daha kalabalık nüfuslu yerleşme yeri" (Türk Dil Kurumu, 1980) olarak tanımlanmıştır.

Literatürde Tekeli'ye göre kent, "tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımının koordine edildiği, belirli teknolojinin beraberinde getirdiği büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türü"dür. (Tekeli, 2011) Keleş'e göre kent hem "yerine ve zamanına göre geniş sayılabilecek biçimde bir araya gelmiş ve bir

takım ayırt edici özellikleri bulunan insanlar ve yapılar topluluğu” (Keleş, 2013) hem de “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidiş geliş, çalışma, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi”dir. (Keleş, 1998)

Kent ekonomik ve toplumsal bir yapılanma olarak değerlendirildiğinde, farklı bilimsel ölçütler ve yaklaşımlar üzerinden farklı tanımlara ulaşılmıştır. Demografik ölçüte göre kent; belli bir nüfus büyüklüğüne ulaşmış yerleşim yeri olarak tanımlanırken gerekli nüfus konusunda çeşitli sayılar belirtilmiştir. Ekonomik / işlevsel ölçüte göre kent tanımlanırken sadece nicel veriler değil, nitel değerler de hesaba katılmalıdır. Yerleşmede sunulan hizmetler ve endüstri gibi faaliyetler de göz önüne alınmalıdır. Sosyolojik ölçütlere göre değerlendirildiğinde, diğer yerleşim biçimleri ile karşılaştırılırken içinde yaşayan topluluğun kendine has nitelikleri göz önüne alınmaktadır. Resmi işlerde kullanılan yönetsel ölçüte göre ise nüfustan bağımsız olarak il ve ilçe merkezleri konumundaki yerleşmelerdir. (Özer, 2004)

İnsanın izleri tarih içerisinde takip edildiğinde ilk kent örnekleri antik çağlarda görülmektedir. Mezopotamya, Yunan, Roma, Mısır gibi medeniyetlerde ilk tarımsal üretim ile birlikte kentleşmenin ilk adımları görülmeye başlanmıştır. Tarih öncesi toplulukları inceleyen Gordon Childe (1950), antik zamanlarda kentleri köylerden ayırmayı sağlayan ve modern kentlerin yolunu açan on gelişmeyi arkeolojik verilere dayanarak belirlemiştir. Bunlar;

1. İlk etapta, ilk şehirler, günümüzün birçok köyünden daha küçük olmasına rağmen, daha önceki yerleşim yerlerinden daha yoğun ve daha yoğun nüfusludur.
2. Yapı ve işlev olarak kentsel nüfus herhangi bir köyden farklıydı. Nüfusun büyük bir kısmı kendi yiyeceğini üretir konumda olsa da yiyeceğini

üretmeyen tam zamanlı zanaatkarlar, nakliye işçileri, tüccarlar, devlet görevlileri ve din adamları mevcuttu.

3. Her üretici, sınırlı teknik donanımlarıyla ürettiklerinin bir kısmını vergi olarak bir ilaha ya da ilahi bir krala bağışlıyorlardı. Bu şekilde bir kapital birikmesi söz konusu olmaktaydı.
4. Tapınaklar gibi anıtsal kamu binaları kentleri köylerden ayırmakla birlikte sosyal çeşitliliğin fazlalılığını da sembolize etmekteydi.
5. Gıda üretiminden sorumlu olmayan din adamları, askeri liderler ve devlet görevlileri, üreticilerin bağışlarından büyük bir pay alıyorlardı ve bu şekilde bir yönetici sınıfı oluşmaya başladı.
6. Yazı ile bilgiler toplanmaya ve aktarılmaya başlandı.
7. Aritmetik, geometri ve astronomi gibi kesin ve tahmine dayalı bilimler gelişmeye başladı.
8. Kavramsal ve sofistike sanat biçimleri gelişmeye başladı.
9. Uzak şehirler ile düzenli ticaret yapılmaya başlandı.
10. Akrabalıktan ziyade yerleşime dayalı bir devlet örgütü oluşmaya başladı.

(Childe, 1950)

Site adı verilen bu antik yerleşimler yerini feodal yapılara, tüccar ve sanayici sınıfının gelişmesi ile birlikte çözülmeye başlayan feodal yapı ise endüstri devrimi ile birlikte kente doğru evrilmiştir. Endüstri devrimi ile birlikte kentsel örgütlenmede değişiklikler olmaya başlamış, artan iş gücü ihtiyacı kırsaldan gelen göçler ile karşılanmıştır.

Köy ve kent karşılaştırıldığında bir tarafta tarımsal üretim diğer tarafta ise tarım dışı nitelikler ön plana çıkmaktadır. Mimarlar Odası (1971), bu bağlamda gelişim sürecindeki bir yerleşim yerine kent özelliği kazandıran faktörlerin nüfus yoğunluğu, işlevlerde çeşitlilik, hareketlilik, heterojenlik, rekabet, iş bölümü ve uzmanlaşma vb. olduğunu belirlemiştir. (Anonim, 1971) Bu faktörlerin zaman içinde belirli bir yönde gelişmesi kentleşme olarak adlandırılmaktadır.

Tekeli'ye göre kentleşme; "bir yerleşmede ya da bir ülkenin yerleşmelerinde tarımsal olmayan üretim oranının artması ve tüm üretimin denetim ve koordinasyonunun yoğunlaşması sonucu, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik bütünleşme derecelerinin artması olayıdır." (Tekeli, 2011) Kentleşme teriminin İngilizce karşılığı olan "urbanization", hem kentleşmeyi hem de kent kültürü edinme anlamındaki kentleşmeyi karşılamaktadır. Tekeli (2011), kentleşmenin eş zamanlı yürüyen bu iki boyutunun Türkiye'de farklılaştığını ve iki anlamı aynı anda kaldıramayarak ayrıldığını ifade etmiştir. Kentler; parklar, meydanlar, açık alanlar ve sokaklarda kentlinin bir araya gelerek bireysel ve toplumsal ifadelerini buldukları, kentli kültürünün yaratıldığı uzlaşma yerleridir.

Kentlerin hepsi aynı amaca hizmet etmemektedir. Belirli bir yerdeki kentsel büyümenin altında yatan ekonomik taban birçok farklı biçime sahip olabilir. Kentsel büyümenin kökenlerine ve evrimine bakıldığında kentsel mekanlara yol açan en az üç fonksiyonel kategori ortaya çıkmaktadır.

İlk olarak kentlerin en eski işlevlerinden biri, çevredeki insanların mal ve hizmet satın almak ve satmak için bir araya geldikleri bir buluşma noktası olarak hizmet etmektir. Çok sayıda insanın yoğun etkileşimi, şehirlerin idaresi, eğitim ve sağlık hizmeti sunumu gibi hizmetler ile ilgili ek işlevler sunma fırsatları yaratmaktadır. Daha geniş bir düzlemde bakıldığında, herhangi bir büyük şehrin orta ölçekli ve daha küçük şehir ve kasabalar ağının ortasında yer aldığı bir kentsel yerleşim hiyerarşisi gözlemlenebilir. Bu mekânsal sıralama durağan değildir ve genel olarak ekonomik ve politik koşullardaki değişiklikler ile birlikte nüfus dalgalanmalarını takip eder.

İkincisi, kentler daha uzak yerlere bir bağlantı noktası olarak da işlev görebilirler. İşlevsel anlamda ulaşım merkezi olarak gelişmiş olan şehirler limanlar, su yolları, demir yolları ve otoyolları etrafında bulunurlar ve

çevrelediği alandaki insanlara hammadde ve yarı mamülleri için toplanma, işlenme ve dağıtım fırsatları sunarlar. Bu şekilde tek bir yerde benzer faaliyetlerin yoğunlaşması, iş gücü ve sermayenin de varlığı ile artan verimlilik ve yüksek seviyedeki çıktılarının sonucu ekonomik ivmelenmeye sebep olur. Ulaşım faaliyetleri ile öne çıkan şehirler, merkezi konumlarına göre gelişen “pazar” şehirlerinin aksine sıklıkla iletişim kurulan rotalar üzerinde doğrusal bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

Üçüncüsü, diğer şehirler arasında tek bir işleviyle öne çıkan şehirler görülebilir. Bu, çelik üretimi veya kömür madenciliği gibi tek bir endüstri biçiminde olabilir veya kamu yönetimi, üniversite eğitimi veya sağlık hizmetleri gibi bir hizmet olabilir. Kentler, bu temel işlevleri ne dereceye kadar sürdürdürebilirlerse, gelişmeye ve büyümeye devam edeceklerdir. Şehirler bu işlevler iyi bir şekilde karşılanamadığında veya işlevler önemini yitirdiğinde durgunlaşabilir veya küçülebilirler dolayısıyla canlılığı korumak için çeşitlilik ve esneklik gereklidir. Dünyadaki kentler arasındaki artan bağlantı - küreselleşme - dünya çapındaki şehirlerin servetlerini büyük ölçüde etkileyen hızlı değişiklikleri tetiklemektedir.

Nüfusunun çoğunluğunun kentlerde yaşadığı ülkeler daha yüksek gelirlere, daha sağlıklı ve eğitilmiş nüfuslara sahip olma eğilimindedir ve küresel ekonomideki dalgalanmalara daha fazla direnç gösterebilmektedir. Bu bağlamda dünya nüfusunun gittikçe daha fazlasını ilgilendiren kentleşme insanlık tarihindeki en önemli eğilimlerden birini temsil etmektedir. (Williams, 2012)

3.2. Kentsel Planlama

Plan, genel olarak “bugünden gelecekte nereye ve nasıl ulaşılmak istendiğinin, nelerin gerçekleştirilmek istendiğinin kararlaştırılmasıdır”. (Can, 2013) şeklinde tanımlanmaktadır.

Planlama hakkında ise çeşitli tanımlar mevcuttur. Bir tanımda “organizasyonun amaçlarını tanımlama, strateji oluşturma ve hedeflere ulaşmak için planlar hiyerarşisi geliştirme süreci” (Can, 2013) olarak tanımlanırken başka bir tanıma göre “üretken kaynakların olası kullanımlar arasından tanımlanarak karara varılması gibi bütünleyici süreçler ve tercih edilen kullanımların gerçekleştirilmesini hesaplama işi”dir. (Günay, 2008)

Topluluklar, geleceğe dair bilinçli seçimler yapabilmek için planlar yaparlar. Yani insanların yaşamak, çalışmak ve işlerini yürütmek isteyeceği yerleri yaratmak ve sürdürmek. Özellikle, topluluklar şu sebeplerle planlamayı kullanırlar:

- Yüksek düzeydeki hükümet politikalarındaki değişiklikler gibi beklenmedik durumları öngörmek, doğal veya teknolojik bir felaket gibi potansiyel şoklara karşı hazırlıklı olmak, fırsatlardan yararlanmak.
- Mevcuttaki yerleşik ve doğal ortamların değerli yönlerini korurken büyümeyi teşvik etmek.
- Üzerinde anlaşılan hedeflere ulaşmak için ihtiyaç duyulacak uzun vadeli yatırımların ve eylemlerin koordine edilmesi.
- Arazi kullanımı yönetmeliklerini, ulaştırma, kamu hizmetleri ve diğer hükümet işlev ve hizmetlerinin koordine edilmesi.
- Kamu ve özel sektör faaliyetlerinin dengelenmesi ve entegre edilmesi, topluluk içindeki farklı bölgeler ve komşu topluluklar arasındaki

promlemlerin çözümleri, yerel politikaların il, bölge ve devlet politikalarıyla uyumlu olduğundan emin olmak.

- Büyümenin getiri ve götürülerinin adil bir şekilde dağıtılması ve en az kaynağa sahip olanların çıkarlarının korunmasının sağlanması.
- Önceki planlama çalışmalarının değerlendirilmesi, hata ve zayıflıklarının tespit edilip gerektiği şekilde değiştirilmesi, topluluğun geleceğine dair toplu sözleşme imzalamak, bunları başarmak için gerekli stratejileri belirlemek ve bu stratejileri uygulamak için gerekli olacak bireysel ve resmi eylemleri ortaya çıkarmak.

Ruşen Keleş, Kentbilim Terimler Sözlüğü'nde Kentsel Tasarlama olarak aktardığı kentsel planlamayı ise "Bölge, çevre tasarıyla ve ulusal kalkınma tasarıyla uyumlu olarak, kentin yalnızca toprak kullanılışı bakımından değil, aynı zamanda, ekonomik, toplumsal ve nüfus bilimsel yönden tasarıyla bağlanması" olarak tanımlamıştır. (Keleş, 1998)

Yayla (1975)'ya göre ise, "şehırsel yerleşmelerin, mevcut ve gelecekteki tabii, kültürel, iktisadi ve sosyal şartlarla bir düzen içinde bağdaştırılması için gerekli işlem ve eylemlerle, örgütlenme çabalarının tümü"dür. (Yasin, 2005)

Planlama mesleği 19. Yüzyılın sonlarında kentsel koşullara ve zorluklara sistematik bir cevap olarak ortaya çıkmıştır. 1930'ların ortasına gelindiğinde, uygulayıcılar alanın temel uzmanlık alanını kentsel büyüme ve kalkınmanın yönetimi olarak tanımlamışlardır. (Hack, 2009)

Kentsel tasarımın üç ana hedefi vardır: bunlar kentsel geliştirmelerin hem yapısal hem de işlevsel olarak sağlam olmasını sağlarken insanların keyif almasına yardımcı olmaktır. Sör Henry Wotton mimariyi "meta, dayanıklılık ve memnuniyet" olarak tanımlamıştır. (Wotton, 1969) Kentsel tasarım, kardeş

sanatı mimarlık ile yararlılık, dayanıklılık ve keyif vericilik özelliklerini paylaşır. (Cuesta, 2003)

Başarılı bir kent planından beklenebilecek sonuçlar ise şu şekilde listelenebilir:

- Çeşitli tercihleri karşılayabilecek genişlikte yeterli ve uygun fiyatlı konutlar.
- İş, okul ve diğer yerlere kolay erişim sağlayan bir ulaşım sistemi.
- İyi okullar ve toplumun sürekli rekabet gücünü sağlamak için hayat boyu öğrenme fırsatları, kabul edilebilir kalite ve maliyet düzeyinde kamu hizmetleri.
- Suçtan arındırılmış, temiz, bakımlı ve doğal ve teknolojik afetlere başa çıkmaya hazır bir ortam.
- Çoğu aile için servetlerinin büyük bölümünü oluşturan gayrimenkul değerlerinin korunması.
- İyi mimari, kentsel tasarım ve doğal olanaklar.
- Farklı ve erişilebilir kültürel, perakende, spor ve rekreasyon fırsatları, nüfusun en savunmasız üyelerinin ihtiyaçlarını karşılamak için kurumlar ve hizmetler, ekonomik büyümeyi sürdürecektir ve geliştirecek sağlıklı bir iş ortamı. (Hack, 2009)

Özel sektör eylemleri gibi, hükümet politikaları veya kararları da ekonomi temelli bir çalışmanın sonuçlarını geçersiz kılan istenmeyen sonuçlara yol açabilir. Örneğin, bir topluluk ücret artışına yönelik bir girişimde daha iyi istihdam fırsatları yaratırsa, çok sayıda olası çalışan bölgeye gidebilir ve bu da ücretlerin düşmesine neden olabilir. Benzer şekilde, trafik tıkanıklığını iyileştirmek için bir yol inşa edildiğinde, daha önce ulaşılması zor olan bir yerin daha kolay erişilebilir hale getirilmesi, yalnızca daha fazla gelişmeye değil yeni trafik sıkışıklığı problemleri ile de sonuçlanabilir. Böylelikle, yeni yol sürekli bir etki-tepki döngüsünde daha fazla yol ihtiyacı yaratabilir. İstenmeyen sonuçları kalibre etmek genelde zordur ancak planlamacıların her bir kararın ikinci ve üçüncü tur etkilerini tahmin etmesi gereklidir.

3.3. Kentsel Dönüşüm Tanımı

Tarihte bir çok kent doğal felaketler ya da savaşlar gibi siyasi nedenlerle yıkılmış ve yeniden inşa edilmiştir. Kentler zamana karşı varlıklarını sürdürebilmek ve gelişebilmek için yenilenmeye veya dönüşüme muhtaçlardır. Bu yenileme ve dönüşüm süreçlerini anlayabilmek için kentsel dönüşüm kavramının analiz edilmesi gerekmektedir.

Türk Dil Kurumu Güncel Türkçe Sözlük'te "kent inmar planına uymayan, ruhsatsız binalarının yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması." (Türk Dil Kurumu, 2018) şeklinde tanımlanan kentsel dönüşüm; Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü'nde "belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanların, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü." (Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü, 2018) tanımı ile içeriği genişletilmiştir.

Literatürde kentsel dönüşümün farklı tanımlarına ulaşmak mümkündür. Birpınar (2012), "çevresel, fiziksel, ekonomik, sosyal ya da kültürel hangi sebeple olursa olsun, eskimeye ve değer kaybına uğrayan, sağlıksız, depreme dayanıksız, ekonomik ömrünü tamamlamış veya çöküntü haline gelmiş kentsel ve sosyal mekânların, fiziki olarak yenilenmesi, ekonomik, çevresel ve sosyal olarak yeniden değer ve önemlerini kazanmaları, canlanmaları için geliştirilen politikalar ve eylemler bütünü" olarak tanımlamıştır. Bu noktada çöküntü bölgesini de tanımlamak tanıma açıklık kazandırmak açısından faydalı olacaktır. Keleş (1998), çöküntü bölgesini "bir kentsel alan içerisinde yönetsel, toplumsal

ve ekonomik araçlar ve sebeplerle gelişmesi engellenen, taşınmazlarının değerinde sürekli kayıplar olan, yoksulluk yuvası haline dönüşmekte olan veya dönüşmüş bölümler” (Keleş, 1998)olarak tanımlamıştır.

Bir diğer tanım, bazı kentsel dönüşüm pratiklerini de içeren, “kentsel gelişmenin toplumsal, ekonomik ve mekansal olarak yeniden ele alındığı ve kentteki sorunlu alanların sağlıklı yaşanabilir hale getirilmesi için yıkıp yeniden yapma, canlandırma, sağlıklılaştırma veya proje üretilmesi ve uygulama yapılması” (Ertaş, 2011) şeklindeki tanımdır.

Toplu Konut İdaresi (TOKİ) eski başkanı ve Çevre ve Şehircilik eski bakanı Erdoğan Bayraktar’ın tanımıyla “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” (Bayraktar, 2006) eylemi kentsel dönüşümdür. Bu tanımda dikkat çeken nokta, dönüşmek eyleminin bir irade tarafından yönlendirildiği kabulü ile dönüştürülmek fiilinin kullanılmasıdır. Yaman (2015), bu noktadan hareketle Türkiye’de yapılan müdahaleleri; “kent bütünlüğünden geri kalmış, bozulmuş, köhneleşmiş, sosyal ve ekonomik olarak da dışlanmış kentin çöküntü alanlarının, ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunlarına çözüm bulunması amacıyla, kamu müdahalesi ya da desteği biçiminde, katılım olmadan, bölge insanlarını mağdur ederek ve özellikle gecekondü alanlarının dönüştürüldüğü rant projeleri” olarak tanımlayarak bu süreci “kentsel dönüştürme” olarak isimlendirmiştir.

İngilizce’ye “urban transformation” olarak çevrilen kentsel dönüşüm, bu şekliyle uluslararası literatürde karşılık bulamamaktadır. Bunun sebebi kentsel dönüşüm kavramının Türkçe’de kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel sağlıklılaştırma, kentsel koruma, kentsel düzenleme, kentsel rönesans gibi kente müdahale pratiklerini kapsayan bir şemsiye terim olarak yaygın

kullanım bulmasıdır. Birbirlerinden farklı sorunlara farklı çözümler olarak ortaya çıkan bu pratikler, uluslararası literatürde çoğunlukla ayrı ayrı incelenmektedir.

Ulusal ve uluslararası literatür incelendiğinde en çok karşılaşılan tanım kentsel dönüşümü; kentsel sorunların çözümüne yol açan ve değişime maruz kalan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylem olarak açıklamaktadır. (Roberts ve Sykes, 1999) Esas olarak yukarıdaki tanım yazarı tarafından urban regeneration (kentsel yenileme) pratiğinin tanımı olarak verilmiştir. Ulusal literatürde ise her türlü kentsel dönüşüm pratiğini karşılayan bir tanım olarak kullanılmaktadır.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm, çeşitli kentsel müdahalelerin genel bir ifadesi olarak karşımıza çıkmakta ve uygulama alanlarının özelliklerine göre aynı anda bir çok farklı uygulama biçimini de içerebilmektedir.

Roberts ve Sykes (1999)'a göre kentsel dönüşüm projeleri, yukarıda verilen tanım üzerinden bazı ilkelere sahip olmalıdır. Bunlar;

- Belirli bir kentsel alanın ayrıntılı bir durum analizine bağlı olmak
- Bir kentsel alanın fiziksel yapısı, sosyal yapıları, ekonomik temeli ve çevresel koşullarının eş zamanlı uyarlanmasını hedeflemek
- Dengeli, düzenli ve olumlu bir şekilde sorunların çözümü ile ilgilenen kapsamlı ve entegre bir stratejinin oluşturulması ve uygulanması yoluyla eşzamanlı adaptasyon görevini gerçekleştirmeye çalışmak
- Mümkünse sayısal verilerle net operasyonel hedefleri belirlemek
- Yapılı çevrenin arazi ve mevcut özellikleri dahil olmak üzere doğal, ekonomik, insani ve diğer kaynaklarının mümkün olan en iyi şekilde kullanılmasını sağlamak

- Bir kentsel alanın yenilenmesinde meşru bir menfaate sahip olan tüm paydaşların mümkün olan en fazla katılımı ve işbirliğiyle fikir birliğini sağlamak
- Stratejinin belirlenen hedeflere ulaşma yolunda ilerlemesinin ölçülmesi ve kentsel alanlara etki eden iç ve dış güçlerin değişen tabiatının ve etkilerinin takip edilmesi
- İlk uygulama programlarının gerçekleşmesi gereken değişiklikler ile uyumlu olarak revize edilmesi gerekliliğini kabul etmek
- Bir stratejinin çeşitli unsurlarının farklı hızlarda ilerleme kaydetmesinin muhtemel olduğu gerçeğini kabul ederek kentsel yenileme planında yer alan hedefler arasında geniş bir dengeyi korumak ve tüm stratejik hedeflerin başarılmasını sağlamak için kaynakların yeniden yönlendirilmesini veya ek kaynakların üretilmesini sağlamak.

Polat ve Dostoğlu(2007)'na göre kentsel dönüşümün amacı aşağıda verilen dört kriteri yerine getirmektedir. Bunlar;

- “Fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak,
- Ekonomik yaşamı canlandırmak,
- Mimarlık ve kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek,
- Proje sürecine her ölçekte ilgili aktörlerin katılımını sağlamaktır.”

Sağlıklı kentler hedefiyle oluşturulan kentsel dönüşüm projeleri; “kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesi, doğal afetlerle doğrudan etkinecek olan sakıncalı alanlarda yer seçmiş konut veya başka kullanım alanlarının dönüştürülmesi, kent içinde kalan kullanımı sakıncalı çalışma alanlarının dönüştürülmesi, kent içinde niteliksiz, sağlıksız alanların ve yaşanabilir kent standartları dışında kalan alanların dönüştürülmesi ve işlevini yitirmiş tarihi mekanların ve koruma alanlarının dönüştürülmesi” gibi konuları içermektedir. (Yerebasmaz, 2006)

3.4. Dünyadaki Tarihsel Gelişimi

Kentsel dönüşüm düşüncesi ilk olarak Batı ülkelerinde kentlerin ekonomik ve sosyal olarak çöküntü haline gelmiş alanlarının canlandırılması ihtiyacı ile ortaya çıkmıştır. 19. yüzyıl Avrupa'sında Sanayi Devriminin etkileri ile değişen üretim biçimi mekan tercihlerinde, iş gücünde ve sosyal ilişkilerde değişikliklere neden olmuştur. Sanayi bölgeleri yoğun göç almış ve kapasitesi üzerinde nüfus barındıran yerleşimlerde insanlık dışı yaşam koşulları oluşmaya başlamıştır. Bu durum üzerine bir çok düşünür kentler üzerine çalışmaya başlamış ve kentlerin iyileştirilmesi konusu tartışılmaya başlamıştır.

Avrupa'da ortaya çıkan ütopyacı akımlar kentsel dönüşüm ile ilgili ilk unsurları tanımlamıştır. Bu dönemde öne çıkan isimler "Bahçe Şehri" ile Ebenezer Howard ve Tony Garnier gibi düşünürlerdir. Özgürlük, verimlilik ve eşitlik gibi hedeflere ulaşmak için tasarlanan mekansal formlar aracılığıyla sosyo-ekonomik, kültürel ve siyasal dönüşümler gerçekleştirilmesi planlanmıştır. Bunların yanında ortaya çıkan "Yeni Kent" ve "Modern Kent" gibi hareketler kent yenilemesi stratejilerinde etkin rol oynamıştır. Modernist hareket ile kentlerin sağlıksız alanlarının yıkılması ve yüksek binalar ile yeşil alanların inşa edilmesine odaklanılmıştır.

İkinci Dünya Savaşı sonrası ekonomik ve sosyal olarak çöküntüye uğrayan Avrupa'da kentsel dönüşüm bir zorunluluk haline gelmiş ve kentsel dönüşüm fikrinde radikal değişimler yaşanmıştır. "Yıkılan Avrupa kentlerinin yeniden inşası ile Keynesci refah devleti uygulamaları kentsel dönüşüm kavramının bağlamını idealizmden uygulama ağırlıklı bir çerçeveye taşımıştır." (Şahin, 2015) Bu dönemde merkezi yönetimler yeniden yapılanma politikalarında öncülük etmişlerdir. ABD'de 1949'da kabul edilen Konut Yasası ile kentsel dönüşüm / yenileme kurumsallaşmıştır. Bu dönemde yapılan çalışmalar ile kenar mahalleler temizlenmiş, çok katlı konut ve ofis yapıları inşa edilmiş ve kent gelişimlerinin merkezden dışarıya doğru ilerlemesi sonucu banliyöler oluşmuştur.

1960'lı yıllarda öne çıkan toplumsal politikalar neticesinde kentsel dönüşümde iyileştirmenin önemi anlaşılmıştır. Couch ve Fraser (2003)'a göre "Bu dönemde kentlerdeki fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki bağ kabul edilmiş, daha çok toplumsal sorunlara dayalı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir". (Özkul, 2017) Bu projeler ile kent çeperlerinin iyileştirilmesi hedeflenmiştir.

1970'li yıllarda dünyada yaşanan petrol krizleri, ekonomik krizler, işsizlik gibi sorunlar kentsel dönüşüm kavramına yüklenen anlamları da değiştirmiştir. "Neo-liberal siyasaların etkisi altında devletin piyasaya müdahalesinin en aza indirilmesi ve yine post-modern düşünsel akımların etkisi ile ortaya çıkan devletin kamusal alanı özel aktörler ve sivil toplum örgütleri ile paylaşması gerektiği savı, 1980 öncesinde devletin aktif olarak rol aldığı birçok alandan çekilmesi sonucunu beraberinde getirmiştir." (Şahin, 2015) 1970'li yıllarda uygulanan politikalar yoksulluk, işsizlik gibi sorunlarla mücadele etmeye çalışmış, 1980'li yıllarda ise kentlerin çöküntü haline gelmiş olan bölgelerine ekonomik canlılık kazandırmaya odaklanmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm projelerinde kamunun çekilmesiyle oluşan boşlukları özel sektör daha etkin olarak doldurmaya başlamıştır. Kamu sektörü altyapı ve arazi sağlayarak proje bölgesine özel sektörü çekme rolünü üstlenmiştir.

Çizelge 3.1. Kentsel dönüşümün evrimi (Roberts ve Sykes, 1999)

| Dönem Politika Türü | 1950'ler Yeniden İnşa Etme | 1960'lar Yeniden Canlandırma | 1970'ler Yenileme | 1980'ler Yeniden Geliştirme | 1990'lar Yeniden Yapılandırma |
|---|---|---|--|--|--|
| Temel Strateji ve Yöneliş | Şehirlerin köhne alanlarının genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi | 1950'lerin anlayışının devam etmesi, banliyölerin büyümesi, saçaklanmalar , ilk esenleştirme çabaları | Yenileme ve semt projelerinde yoğunlaşma, yakın çevre gelişimlerinde devam | Birçok temel gelişim ve yeniden gelişim projeleri, donanma projeleri, şehir dışı projeleri | Politika ve uygulamalarda daha etraflı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşmiş eğitime daha fazla önem |
| Temel Aktörler ve Finansman Sahipleri | Merkezi ve yerel hükümet, özel sektör gelişimcileri ve müteahhitler | Kamu ve özel sektör arasında denge sağlamaya yönelik | Özel sektörün artan rolü ve yerel yönetimlerde desantralizasyon | Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar | Ortaklıkların hakimiyeti |
| Eylemin Alansal Boyutu | Yerel ve mevzi düzeyin vurgulanışı | Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı | Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı | 1980 başlarında mevzi ölçekte, ardından yerel ölçekte yoğunlaşma | Stratejik perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi |
| Ekonomik Odak | Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde kamu sektörü yatırımları | 1950'lerin devamında özel sektörün artan önemi | Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar | Seçici kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti | Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge |
| Sosyal İçerik | Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi | Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi | Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler | Son derece seçici devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi | Toplumun rolünün önem kazanması |
| Fiziksel Durum | İç bölgelerin ve yakın çevre gelişimlerinin tekrar önem kazanması | Mevcut alanların, 1950'lerin esenleştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi | Köhne şehirsal alanların yaygın olarak yenilenmesi | Yerine geçme ve yeni gelişim temel projelerinin hazırlanması | 1980'lerden daha mütevazı koruma |
| Çevresel Yaklaşım | Peyzaj ve yeşillendirme | Seçici iyileştirmeler | Yeni buluşlarla yapılan çevresel iyileştirmeler | Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar | Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu |

1990 yılı ve sonrasındaki dönemde kentsel iyileştirme ve yeniden canlandırma en çok başvurulan uygulama biçimleri olmuştur. Bu uygulamalarda genel olarak kent dokularının günümüze uyarlanması, şehir merkezlerinin canlandırılması gibi sonuçlar hedeflenmiştir. Kamu özel sektör ortaklıkları yaygın finansman yöntemi olarak ortaya çıkmıştır.



4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI

Kentsel dönüşümün başarılı olması için projelerin kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik, planlama ve hukuki boyutlarını gözönüne alarak hazırlanması gerekmektedir.

4.1. Sosyal Boyut

Kentsel dönüşümün sosyal boyutunu “sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullar” (Polat ve Dostoğlu, 2007) oluşturur. Kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkın ihtiyaçlarının ve bunlara karşılık çözümlerin belirlenmesi, sosyo-ekonomik şartların iyileştirilmesi doğrultusunda ortak amaçların belirlenmesi, halkın katılımcılığının sağlanması gibi etkinlikler; bu projelerin hazırlanma sürecinde alınacak kararlar ve hazırlanacak stratejiler ile yakın bir ilişki içindedir.

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu “kentli hakları” çerçevesinde değerlendirilebilmektedir. Avrupa Konseyi’nin 1980-1982 yılları arasında düzenlediği “Kentsel Rönesans için Avrupa Kampanyası” kapsamında oluşturulan politikalar sonucunda ilk olarak gündeme gelen kentli hakları, 1992 yılında “Avrupa Kentsel Şartı” olarak metne dökülmüştür. (Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 2018) “Avrupa Kentsel Şartı” üzerinde tam olarak uzlaşmış bir metin değildir ve politika yapıcılara bir çerçeve sunmak amacıyla hazırlanmış, son olarak 2008’de değişen koşullar göz önüne alınarak güncellemeler yapılması görüşülmüştür. Avrupa Kentli Hakları Bildirgesi’nde yer alan maddeler aşağıda listelenmiştir.

- Güvenlik: Mümkün olduğunca suç, şiddet ve yasa dışı olaylardan arındırılmış emin ve güvenli bir kent;

- Kirletilmemiş, Sağlıklı Bir Çevre: Hava, gürültü, su ve toprak kirliliği olmayan, doğası ve doğal kaynakları korunan bir çevre;
- İstihdam: Yeterli istihdam olanaklarının yaratılarak, ekonomik kalkınmadan pay alabilme şansının ve kişisel ekonomik özgürlüklerin sağlanması;
- Konut: Mahremiyet ve dokunulmazlığının garanti edildiği, sağlıklı, satın alınabilir, yeterli konut stokunun sağlanması;
- Dolaşım: Toplu taşıma, özel arabalar, yayalar ve bisikletliler gibi tüm yol kullanıcıları arasında, birbirinin hareket kabiliyetini ve dolaşım özgürlüğünü kısıtlamayan uyumlu bir düzenin sağlanması;
- Sağlık: Beden ve ruh sağlığının korunmasına yardımcı çevrenin ve koşulların sağlanması;
- Spor ve Dinlenme: Yaş, yetenek ve gelir durumu ne olursa olsun, her birey için, spor ve boş vakitlerini değerlendirebileceği olanakların sağlanması;
- Kültürler Arası Kaynaşma: Geçmişten günümüze, farklı kültürel ve etnik yapıları barındıran toplulukların barış içinde yaşamalarının sağlanması;
- Kaliteli Bir Mimari Ve Fiziksel Çevre: Tarihi yapı mirasının duyarlı bir biçimde restorasyonu ve nitelikli çağdaş mimarinin uygulanmasıyla, uyumlu ve güzel fiziksel mekanların yaratılması;
- İşlevlerin Uyumu: Yaşama, çalışma, seyahat işlevleri ve sosyal aktivitelerin olabildiğince birbiriyle ilintili olmasının sağlanması;
- Katılım: Çoğulcu demokrasilerde; kurum ve kuruluşlar arasındaki dayanışmanın esas olduğu kent yönetimlerinde; gereksiz bürokrasiden arındırma, yardımlaşma ve bilgilendirme ilkelerinin sağlanması;
- Ekonomik Kalkınma: kararlı ve aydın yapıdaki tüm yerel yönetimlerin, doğrudan veya dolaylı olarak ekonomik kalkınmaya katkı konusunda sorumluluk sahibi olması;
- Sürdürülebilir Kalkınma: Yerel yönetimlerce ekonomik kalkınma ile çevrenin korunması ilkeleri arasında uzlaşmanın sağlanması;
- Mal ve Hizmetler: Erişilebilir, kapsamlı, kaliteli mal ve hizmet sunumunun yerel yönetimi, özel sektör ya da her ikisinin ortaklığıyla sağlanması;

- Doğal Zenginlikler ve Kaynaklar: Yerel doğal kaynak ve değerlerin; yerel yönetimlerce, akılcı, dikkatli, verimli ve adil bir biçimde, beldede yaşayanların yararı gözetilerek, korunması ve idaresi;
- Kişisel Bütünlük: Bireyin sosyal, kültürel, ahlaki ve ruhsal gelişimine, kişisel refahına yönelik kentsel koşulların oluşturulması;
- Belediyelerarası İşbirliği: Kişilerin yaşadıkları beldenin, beldeler arası ya da uluslararası ilişkilerine doğrudan katılma konusunda özgür olmaları ve özendirilmeleri;
- Finansal Yapı ve Mekanizmalar: Bu deklarasyonda tanımlanan hakların sağlanması için, gerekli mali kaynakları bulma konusunda yerel yönetimlerin yetkili kılınması;
- Eşitlik: Yerel yönetimlerin; tüm bu hakları bütün bireylere cinsiyet, yaş, köken, inanç, sosyal, ekonomik ve politik ayırım gözetmeden, fiziksel veya zihinsel özürlerine bakılmadan; eşit olarak sunulmasını sağlamakta yükümlü olması. (Baş, 2017)

Listelenen kentli hakları incelendiğinde yaşanabilirliği yüksek, eşitlik sağlayan ve sürdürülebilir kentler inşa etmek için ilkeler belirlendiği görülmektedir. (Arslan, 2015) Bu liste ile tüm bireylerin insan onuruna yakışan bir düzende yaşamaları öngörülmektedir. (Ayataç, 2012) Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak alanlarda demografik yapı, eğitim seviyesi, aidiyetlik, bölgeye ait âdetler ve beklentiler gibi verilerin toplanması ve proje sürecinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmaları salt fiziksel mekan değişimi olarak değil, sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik değişimler de göz önüne alınarak yürütülmelidir. (Ertaş, 2011)

4.2. Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu “seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi” (Polat ve Dostoğlu, 2007) ve dönüşüm projelerinin yerel ve ülke ölçeğinde ekonomik etkilerinden

oluşmaktadır. Başarılı bir kentsel dönüşüm projesi sonucunda sağlanan kazanç ile projelerin gerektirdiği yüksek maliyet karşılanabilmektedir. Bu sebeple projelere başlamadan önce maliyet analizlerinin yapılması gerekmektedir.

İnşaat sektörü ve bu sektöre hem kaynak sağlayan hem de sektörden beslenen alt sektörler ülke ekonomilerinin merkezi konumundadır. Bu açıdan kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik hareketlilik yarattığı ve istihdam oranları üzerinde pozitif etki yarattığı kabul edilmektedir.

Politika yapıcıların aldıkları bazı ekonomik kararlar hukuki sistem üzerinde etkili olurken bazen de bu durumun tersi gözlemlenebilmektedir. Yapı stoğunun doyuma ulaştığı noktalarda yapılan yasal düzenlemelerle mevcut yapı stoğundan riskli bulunanların yıkılıp yeniden inşasına imkan ve teşvik verilmiştir. 6306 sayılı yasa buna örnek olarak gösterilebilir. “Bu kapsamda, 6306 sayılı Yasa’nın bu yönden Kanun’un genel gerekçesinde ve amacında belirtilenler dışında, ifa ettiği ve edeceği fonksiyonlar itibarıyla, aynı zamanda belirli sektörleri ve genel ekonomiyi etkileyen bir ekonomi politikası yasası olarak nitelenebilecek özellikte bir yasa olduğu düşünülmektedir.” (Aldemir ve Doğan, 2015)

4.3. Planlama Boyutu

Kentsel dönüşümün planlama boyutu, “fiziksel olarak kentsel gelişim, değişim ve korumayı yönlendiren kentsel tasarım sürecini” içermektedir. (Polat ve Dostoğlu, 2007)

Planlama, kentsel dönüşümün somutlaştığı aşamadır. Bu aşamada iddia sahipleriyle birlikte planın hazırlanması 3 üç kısımdan oluşmaktadır. “Birinci

kısımda ilgi sahibi analizi yapılmakta; akabinde ilgi sahibi gruplarıyla yapılan “bilişsel harita”larının oluşturulmasına geçilmekte; son olarak da bir önceki aşamalarda elde edilen bilgiler tüm ilgi gruplarıyla paylaşmakta, değerlendirilmekte, alan ile ilgili kentsel dönüşüm vizyonu, stratejileri, öncelikli projeler saptanmakta ve detaylandırılmaktadır.” (Selçuk ve Aydoğdu, 2014) Mekansal planlama süreci de oluşturulan strateji ve politikalara uyumlu olmalıdır. Projelerde sosyal ve ekonomik özellikler göz önüne alınarak öncelik proje listesi oluşturulmalıdır. Tüm bu tasarım ve planlama süreçlerinde ilgili tarafların aktif katılımı sağlanmalı ve düzenli geribildirim sistemi oluşturulmalıdır. (Ataöv ve Osmay, 2007)

4.4. Hukuki Boyutu

Kentsel dönüşümün hukuki boyutunu “yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşullar” içerir. (Polat ve Dostoğlu, 2007) Kentsel dönüşümde en çok sorun yaşanan alanlardan biri yasal durumdur. Birbiriyle örtüşen ve tamamlayan yasalar ile yasal çerçeve oluşturulmadığı sürece kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması zordur. Çok fazla hak sahibinin bulunduğu, özel mülkiyet ile konular özellikle problem yaratması en muhtemel alandır. “Türkiye kentleri, kat mülkiyeti ilişkileri ve bunun getirdiği yapılaşma biçimi ile kendiliğinden yenilenmeye kilitlidir. Bu duruma serbest piyasa ilişkileri yol açmış olmakla birlikte, aynı sistem içinde yenilenme fırsatı yoktur.” (Balamir, 2012) Bu sebeple yasal düzenlemeler aracılığı ile yetkinin paylaşılması ve sağlıklı bir yasal çerçevenin oluşturulması gerekmektedir. (Özden, 2011)

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerini düzenleyen yasalar aşağıda listelenmektedir.

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

- 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları düzenleyen KHK
- 3194 Sayılı İmar Kanunu
- 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
- 5393 Sayılı Belediyeler Kanunu
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Ülkemizdeki mevcut yasal düzenlemelerin kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması mümkün kıldığı açık olsa da şehirleşmeyi sadece yapısal boyutta değil kültürel, ekonomik ve sosyal olarak ele alan yasal düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır. (Yasin, 2005)

Kentsel dönüşüme ilişkin düzenlemelerin halkın her kesimini eşit olarak gözetmesi, güçsüz kesimleri dışlamaması gerektiği açıktır. “Kentsel dönüşümün hak ile temellendirilmesi, kentsel adaletin sağlanabilmesi için planlama kurumunun sosyal devlet anlayışı içerisinde yeniden canlandırılması dikkate alınarak planlama yapılmalıdır. Kentsel planlama yoluyla, gerekli kamu hizmetleri sağlanmalı, planlama yoluyla ortaya çıkabilecek toplumsal adaletsizlikler giderilmelidir.” (Demirkol ve Bereket Baş, 2013)

5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHİ

Türkiye' de kentsel dönüşüm dönemsel politik ve fiziksel koşullara göre oluşmuş ve uygulanmıştır. İlk müdahaleler Osmanlı döneminde yangınla mücadele çalışmaları çerçevesinde ele alınmış, "Tanzimat Fermanı'nı kaleme alan Mustafa Reşit Paşa'nın, kentlerin Batı'daki şehircilik anlayışına uygun hale gelmesi için geniş caddelerin ve kâgir yapıların yapılmasını teşvik etmesi de 1839'dan itibaren hazırlanan bina ve sokakların düzenlenmesine ilişkin nizamnamelerin içeriğini şüphesiz etkilemiştir. 1848, 1849, 1863 nizamnamelerinin ardından 1882 yılında çıkan Ebniye Kanunu, birbirini dik açılarla kesen ve konumlarına göre genişlikleri farklılaşan sokakların inşasını, dikdörtgen yapı adaları etrafında kâgir binaların yapılmasını, yeni imara açılacak veya yangın sonucu hasar görmüş alanların bu kurallara göre düzenlenmesini ve benzeri kuralları içermektedir." (Gençer, 2017)

Cumhuriyet sonrası dönemde yapılan çalışmaları ise 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 yılı sonrası olarak üç gruba ayırmak mümkündür. "Üç dönem boyunca metropoliten kentlerin gelişmesi önce azmanlaşan, sonra çok merkezli büyüyen ve giderek bölgesel bir olguya dönüşen biçimde olmuştur. Bu bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel değişimler ilk dönemde gecekondü alanlarının oluşmasına neden olurken, son dönemlere doğru ruhsatsız konutların yanında ruhsatlı kentsel alanların dönüşümünü gerçekleştirmiştir." (Ataöv ve Osmay, 2007) Çizelge 5.1'de Türkiye'deki kentsel dönüşüm hareketleri gösterilmektedir.

Çizelge 5.1. Türkiye’deki kentsel dönüşüm hareketleri, (Ataöv ve Osmay, 2007)

| DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI | 1950 – 1980 | 1980 – 2000 | 2000 SONRASI |
|--------------------------------------|--|---|--|
| YAPISAL / BAĞLAMSAL | <i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonomik Büyüme <i>Demografik Değişim:</i> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı | <i>Ekonomik Politikalar:</i> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <i>Demografik Değişim:</i> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi | <i>Ekonomik Politikalar:</i> Özelleştirme; AB ilişkileri <i>Demografik Değişim:</i> Doğudan batıya göç |
| SOSYO-EKONOMİK | <i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Yap-satçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular | <i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekonda ve merkez mahallelerde yaşayan nitelsiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu | <i>Konut Sunum Biçimleri:</i> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <i>İşgücü-Konut ilişkisi:</i> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekonda alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor |
| YÖNETİM / UYGULAMA | <i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı; Yeni Belediyecilik Hareketi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Belediye, Gecekonda, Arsa Ofisi, İmar ve Kat Mülkiyeti kanunları | <i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <i>Planlama Uygulamaları:</i> Kentsel gelişmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları | <i>Yetkilerin Dağılımı:</i> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <i>Planlama Uygulamaları:</i> Stratejik Planlama; katılımli planlama uygulamalarının başlaması <i>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</i> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları |
| KENTSEL MAKROFORM | “Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi) | Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması) | Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması) |
| KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI | 1. Gecekonda bölgelerinin <i>sağlıklaştırılması</i> ; 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü; 3. Gecekonda alanlarının <i>yeniden yapılandırılması</i> ; 4. Bu alanlarda <i>kentsel yenileme</i> . | 1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda <i>kentsel yenileme</i> ; 2. İyileştirmeye yönelik <i>sağlıklaştırma</i> ve <i>islah-imar</i> uygulamaları; 3. Tarihi değeri olan alanların <i>korunması</i> ve <i>soylulaştırılması</i> . | 1. Kentsel alanlarda <i>yenileme</i> ; 2. Apartman alanlarının <i>iyileştirilmesi</i> ; 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının <i>yeniden geliştirilmesi</i> ; 4. Tarihi konut alanlarının <i>soylulaştırılması</i> ; |

1950’li yıllar itibariyle Türkiye’de sanayileşmenin bir sonucu olarak köyden kente göçün hız kazanması ile kentleşme hız kazanmış, hazırlıklı olunmayan bu durum neticesinde yeterli konut stoğu ve altyapının bulunmaması ile kentleşme sağlıklı bir yöne doğru evrilmiştir. Bu göçlerden en çok etkilenen şehirler

İstanbul, Ankara ve İzmir olurken ülke genelinde vatandaşların konut sorunlarını kendilerinin çözmeye çalışması sonucu gecekondu ortaya çıkmaya başlamıştır. Türkiye’de bilinen ilk gecekondulaşma hareketi 1945 yılında İstanbul’da Kazlıçeşme’de başlamıştır. “Topografik eşikleri referans olarak, organik olarak şekillenen gecekondular yerleşimleri, ana yollara yakın kümeler halinde oluşmuştur. Zaman içinde bu kümelerin aralarındaki boş alanların dolması sonucu birbiriyle bütünleşen bu yerleşimler, giderek ilçeleri oluşturmaya başlamışlardır” (Şenyapılı, 1996). Böylece kentlerde yatayda ve dikeyde hızlı ve kontrolsüz büyüme oluşmuştur.

İkinci Dünya Savaşı’ndan 1980’li yıllara kadar ki süreçte ekonomik büyüme politikaları ile kent nüfusunda artış yaşanmıştır. Bu otuz yıllık dönemde sanayileşme, liberal ve ardından neo-liberal ekonomi politikaları izlenmiş, küresel ekonomik krizlerin de etkisi ile işsizlik artmış ve inşaat sektörü ön plana çıkmaya başlamıştır. (Ataöv ve Osmay, 2007)

1980’li yıllardan itibaren Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Dünya Bankası etkili ekonomik politikalar şehirleşmeyi de etkilemiş ve kentsel dönüşüm yaygınlaşmaya başlamıştır. Çıkarılan imar aflarıyla gecekondular yasallaştırılmıştır. Gecekondulaşmanın artmasına neden olan bu politikalar ile hem gecekonduların sayısı artmış hem de gecekondular dikey yükselme yaşayarak apartmanlaşmaya başlamıştır.

Bu dönemde kent merkezleri içinde yeni iş merkezlerinin sayısı artmıştır. Bu sebeple alt gelir grubunun kent merkezlerinde yaşamayı seçmesi ile çöküntü alanları oluşmuş ve mevcut tarihi dokuda bozulma başlamıştır. Çözüm olarak çöküntü bölgelerine ıslah imar planları ve tarihi yapıların korumaya alınması çalışmaları izlenmiştir. “İstanbul’da gerçekleştirilen “Haliç Çevre Nazım İmar Planı” kentsel yenileme (urban renewal) projeleri, Ankara ve Antalya Kale İçi’ndeki tarihi dokuda yapılan çalışmalar ile İstanbul’da Cihangir ve Kuzguncuk semtlerinde yaşanan sosyoekonomik dönüşüm, bu dönemde gerçekleştirilen, tarihi değeri olan bir alanın korunması (conservation) ve soylulaştırılması (gentrification) projelerine örnek olarak gösterilebilmektedir.” (Özkul, 2017)

Bu dönemde ilk adı “Toplu Konut ve Kamu İdaresi Başkanlığı” olan TOKİ, 1984 yılında 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulmuştur. 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adını alan kuruluş bu 10 yıllık süreçte fon kesintisine uğraması sebebiyle etkisini yitirmiş olsa da 2000’li yılların başından itibaren yapılan yasal düzenlemeler neticesinde ulusal konut politikasının en önemli aktörü olmuştur. (TOKİ, 2018)

Neo-liberal politikalar neticesinde kamuda görülen özelleştirmelerin etkisi bütün sektörlerde hissedildi. “Devlet, TOKİ ve Arsa Ofisi eliyle konut ve arsa üretimine, ulaşım ve altyapı yatırımları ile sermaye birikimine doğrudan doğrudan katkı sağlarken, kamu harcamalarının ve devlet müdahalesinin bu değişen öncelikleri toplumda hem yeni bir bölünme ve güç dengesi kurdu hem de kentsel mekanın metalaştığı ve konut sahipliğinin önemli bir yatırım aracı haline geldiği bir dönem başladı.” (Duman ve Coşkun, 2015) Böylece özel sektör dahil olduğu kentsel dönüşüm projelerinde rantı yüksek alanlara yoğunlaşmaya başladı ve düşük kar getirisi olan projelerden uzak durdu.

2000’li yıllar ile birlikte kentsel dönüşüm 1999 depremlerinin de etkisi ile önemli bir devlet politikası haline geldi ve yasalarla desteklendi. Bunun yanında “Stratejik planlama yaklaşımı, katılımcı koruma politikaları, bununla birlikte çok aktörlü karar alma süreçleri, sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.” (Ataöv ve Osmay, 2007) Avrupa Birliği uyum süreci ile hız kazanan sürdürülebilirlik ve eşitlik gibi akımlar bu politikaların oluşmasında etkili olmuştur. Kent merkezlerinde gecekondular belediyelerce yıkılmış ve büyük ölçekli konut projeleri gerçekleştirilmiştir.

Özelleştirme faaliyetlerinin artması ülkenin sosyo-ekonomik yapısında da değişimlere neden olmuştur. Nitelikli iş gücü talebi artarken işsizlik oranları yükselmiştir. Çöküntü alanlarında suç oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. Talebin üzerinde konut üretiminin yapıldığı bu yıllarda özel sektör yoğun olarak kent çeperlerinde lüks konut inşaatları gerçekleştirmiştir. Kent merkezlerinde ise daire sahipliği ve kiracılık yaygınlaşmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşümün izleri Kalkınma Planları’nda da izlenebilmektedir. 1963-1968 yılları arasını kapsayan 1. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve önlenmesi hedef olarak belirlenmiştir. (Devlet Planlama Teşkilatı, 1993) 2. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (1968-1972) gecekonduların önlenmesi hedefi ortaya çıkarken 3. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (1973-1977) gecekondular ile ilgili bir hedef belirtilmemiştir. 4. (1979-1983) ve 5. Beş Yıllık Kalkınma Planları’nda (1985-1989) gecekonduların bölgelerinin iyileştirilmesi ve kalite ile standartlarının yükseltilmesi hedefi kentsel dönüşüm çalışması olarak gözlenmektedir. 6. Beş Yıllık Kalkınma Planı’ndaki (1990-1994) kendi evini inşa edene sağlanması planlanan teşvikler ile istemsiz de olsa gecekondulaşmanın hızlanmasına neden olunmuştur. 7. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda (1996-2000) gecekonduların yasalarının değiştirilmesi yer alırken 8. Beş Yıllık Kalkınma Planı (2001-2005) ile kentsel dönüşümde kentleşme ile kent ve kentlilik kültürünün oluşmasına yönelik hedefler belirtilmiştir. 9. Kalkınma Planı’nda (2007-2013) küreselleşme ile rekabet stratejileri ön plana çıkarken 2014-2018 yılları arasını kapsayan 10. Kalkınma Planı’nda yenilikçi, yeşil ve sürdürülebilir gelişim hedefleri belirlenmiştir. (Karagöl, 2013)

6. YASAL DAYANAKLAR

Türkiye’de uzun yıllar boyunca kentleşme sorununa çözüm olması amacıyla birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu bölümde kentsel dönüşüm çalışmalarına yasal zemin hazırlayan veya tarihsel perspektif sunan çeşitli yasalar incelenecektir.

6.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Kanunun amacı mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirlerin tanımlanmasıdır. Kanunda gecekondu; imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz binalar olarak tanımlanmıştır.

Yasa ile gecekondu bölgeleri tasfiye ve ıslah/önleme bölgeleri olarak ayrılmıştır. Tasfiye bölgeleri ıslahın mümkün veya ekonomik olmadığı bölgeleri, jeolojik açıdan yerleşmenin sakıncalı olduğu alanları veya başka kullanımlar için gerekli alanları tanımlamaktadır. Islah ve önleme bölgeleri ise altyapı tesisi ve binaların onarımını öngören sağlıklaştırma ve iyileştirme müdahalelerinin yapılacağı bölgelerdir. (Yenice, 2014)

Kanun ile gerekli durumlarda belediyelere ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığına kamulaştırma yetkisi verilmiştir. 22/03/2007 tarihli değişiklikler ile kanunda ilgili bakanlıklara verilen hak, yetki ve görevler Toplu Konut İdaresi Başkanlığına devredilerek Toplu Konut İdaresi Başkanlığının çok geniş yetkilere sahip olması sağlanmıştır. (Anonim, 1966)

6.2. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

Kanunun amacı konut ihtiyacının karşılanması ve konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesidir. (Anonim, 1984b) Kanun ile kurulan Toplu Konut İdaresine yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapılar ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek; ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak gibi görevler verilmiştir. (TOKİ, 2018)

6.3. 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname (KHK)

Söz konusu KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumlulukları düzenlenmektedir. Bakanlık "Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek" yetkilerine sahiptir.

Ayrıca "gecekondular, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında

idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak" yetkilerine de sahiptir. (Anonim, 2011)

6.4. 3194 Sayılı İmar Kanunu

"Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak" (Anonim, 1985) amacıyla düzenlenen bu kanun "belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapıları" kapsamaktadır. Kanunda nazım imar planı, uygulama imar planı, yerleşme alanı, yapı ve bina gibi bazı terimler tanımlanmıştır.

Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

Yerleşme Alanı; imar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

İmar planları ile plansız şehirleşmenin engellenmesi amaçlanmaktadır. Bu sebeple kanun ile belediyelere de imar planı yapma ve yaptırma yetkisi tanımlanmıştır.

Ayrıca kanunun sekizinci maddesinin birinci fıkrasına eklenen c bendi ile; tarım arazilerinin Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere planlanması engellenmiştir.

6.5. 2981 Sayılı Kanun

1984 yılında kabul edilen 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun; belediye ve mücavir alan sınırları içinde imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa

halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemek amacı ile çıkarılmıştır. Bir imar affı kanunu olan 2981 sayılı kanun ile mevzuata aykırı yapılara kanunla belirli şartlar altında ruhsat ve kullanım izni verilmiştir.

6306 sayılı kanunun 23. maddesi ile 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılmıştır. Aynı kanunun 24. maddesinde 23. maddenin 3 yıl sonra yürürlüğe gireceği belirtilmiş, 27/03/2015 tarihli değişiklik ile 3 yıl ibaresi 6 yıl olarak değiştirilmiş ve son olarak 19/04/2018 tarihli değişiklik ile 6 yıl ibaresi 11 yıl olarak değiştirilerek 2981 sayılı kanunun yürürlükten kaldırılması tekrar ertelenmiştir. (Anonim, 1984a)

6.6. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

2004 yılında kabul edilen 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun amacı, "kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir." "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her türlü ve ölçekteki planlar, inşa edilecek resmi ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları" (Anonim, 2004) kapsayan yasa, adında kentsel dönüşüm geçen ilk yasa olması açısından önemlidir.

6.7. 5393 Sayılı Kanun

Belediyelerin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usûl ve esaslarını düzenleyen 5393 sayılı kanunun altıncı kısım birinci bölümdeki Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı isimli 73.

maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm projeleri hazırlama, uygulama ve kamulaştırma yetkileri tanınmıştır:

"Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihî ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır." (Anonim, 2005b)

6.8. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un amacı; "büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini

kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.” (Anonim, 2005a) Kanun, bu amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsamaktadır.

Kanun kapsamında işlem yapılacak yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenir. İl genel meclisi ve belediye meclislerinde alınan kararlar neticesinde projenin uygulanıp uygulanmayacağına bakanlar kurulu karar vermekte iken 2/7/2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 165. maddesiyle bu yetki cumhurbaşkanına devredilmiştir.

5366 sayılı kanunun, kentsel dönüşüm uygulamalarında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun oluşturduğu engelleri aşmak için çıkarıldığı söylenebilir. Nitekim 2863 sayılı kanun tüm imar kanunlarının üzerinde bir yetkiye sahip konumda iken 5366 sayılı kanun ile yenileme alanı ilan edilen bir alanda artık 5366 sayılı yasa geçerli olmaktadır. (Alioğlu, 2013)

6.9. 6306 Sayılı Kanun

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında 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." (Anonim, 2012) Yasa ile kentsel dönüşüm planlama ve uygulama süreçleri belirlenmiştir.

Yasa ile "rezerv yapı alanı", "riskli alan" ve "riskli yapı" gibi yeni tanımlar getirilmiştir.

Rezerv yapı alanı, "kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen" alanlardır.

Riskli alan ile "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan" tanımlanmaktadır. 2/7/2018 tarih ve 700 sayılı KHK ile riskli alan belirleme yetkisi cumhurbaşkanına devredilmiştir.

Riskli yapı ise "riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı" betimlemektedir.

Yasanın 3. madde 7. bendinde "Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi olur." şeklinde yer alan cümle Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen söz konusu cümle yeniden düzenlenerek "Bu Kanunun uygulanması için belirlenen alanların sınırları içinde olup riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler, değerlendirme çalışmalarında yapının riskli olmadığı gözetilmek kaydıyla bu Kanun hükümlerine tabi olur." şekliyle 26/04/2016 tarihinde resmi

gazetede yayımlanmış fakat Anayasa Mahkemesi tarafından tekrar iptal edilmiş ve karar 11/01/2018 tarihli resmi gazetede yayımlanmıştır.

Yasanın 6. madde 9. bendinde belirtilen, uygulama sürecinde açılan davalarda yürütmenin durdurulması kararının verilemeyeceği cümlesi ve adrese dayalı nüfus kayıt sisteminde belirtilen adreslere yapılan tebligatın muhataplara yapılmış sayılacağı cümlesi Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

6306 sayılı kanun kentsel dönüşüm uygulamalarını düzenleyen en geniş ve kapsamlı yasadır. Yasanın 9. maddesi ile bu kanun uyarınca yapılacak olan planların 3194 sayılı İmar Kanununda belirtilen kısıtlamalara tabi olmadığı; 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun, 6831 sayılı Orman Kanunu, 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 189 sayılı Millî Savunma Bakanlığı İskân İhtiyaçları İçin Sarfiyat İcrası ve Bu Bakanlıkça Kullanılan Gayrimenkullerden Lüzumu Kalmıyanların Satılmasına Salâhiyet Verilmesi Hakkında Kanun, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun, 6306 sayılı kanunun uygulanmasını engelleyici hükümlerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm yasası bu nitelikleriyle bir çok yasadan üstün kılınmış fakat Anayasa Mahkemesi'nin 1/3/2014 tarihli ve 27/2/2014 tarihli E.: 2012/87 ve K.:2014/41 sayılı Kararı ile 9. maddenin bu üstünlüğü sağlayan büyük bir kısmı iptal edilmiştir.

7. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMASI

Ülkemizdeki mevcut son yasal düzenlemeler sonucu kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması sürecini belirleyen en geniş ve yetkili yasa, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Bu sebeple aşağıda ilgili kanun çerçevesinde kentsel dönüşüm projelerinin uygulanma süreci incelenecektir.

Kanuna göre kamu ve özel mülkiyete ait yapıların depreme dayanıklılık testlerinin yapılması ve bu testler sonucu riskli olduğu belirlenenlerin yıkılarak yerlerine afetlere dayanıklı yeni yapıların inşa edilmesi öngörülmektedir. Tüm bu süreç riskli olduğu tespit edilen yapıların yıkılması, ardından bu alanların malikleri tarafından değerlendirilmesi ve son olarak bu alanların kamu idareleri tarafından değerlendirilmesi aşamalarını içermektedir. (Şimşek, 2016)

6306 Sayılı Kanun'un uygulama süreci riskli alan, rezerv yapı alanı, riskli yapı ve finansal destekleri içeren dört başlık altında toplanabilmektedir. İlgili kanunla tanımlanan "rezerv yapı alanı", "riskli alan" ve "riskli yapı" terimleri kentsel dönüşüm süreci için önemlidir.

Riskli alan, "zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alan" olarak tanımlanmıştır. Ayrıca 23.10.2016 tarihli "6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ile yapılan değişiklik ile "Bakanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

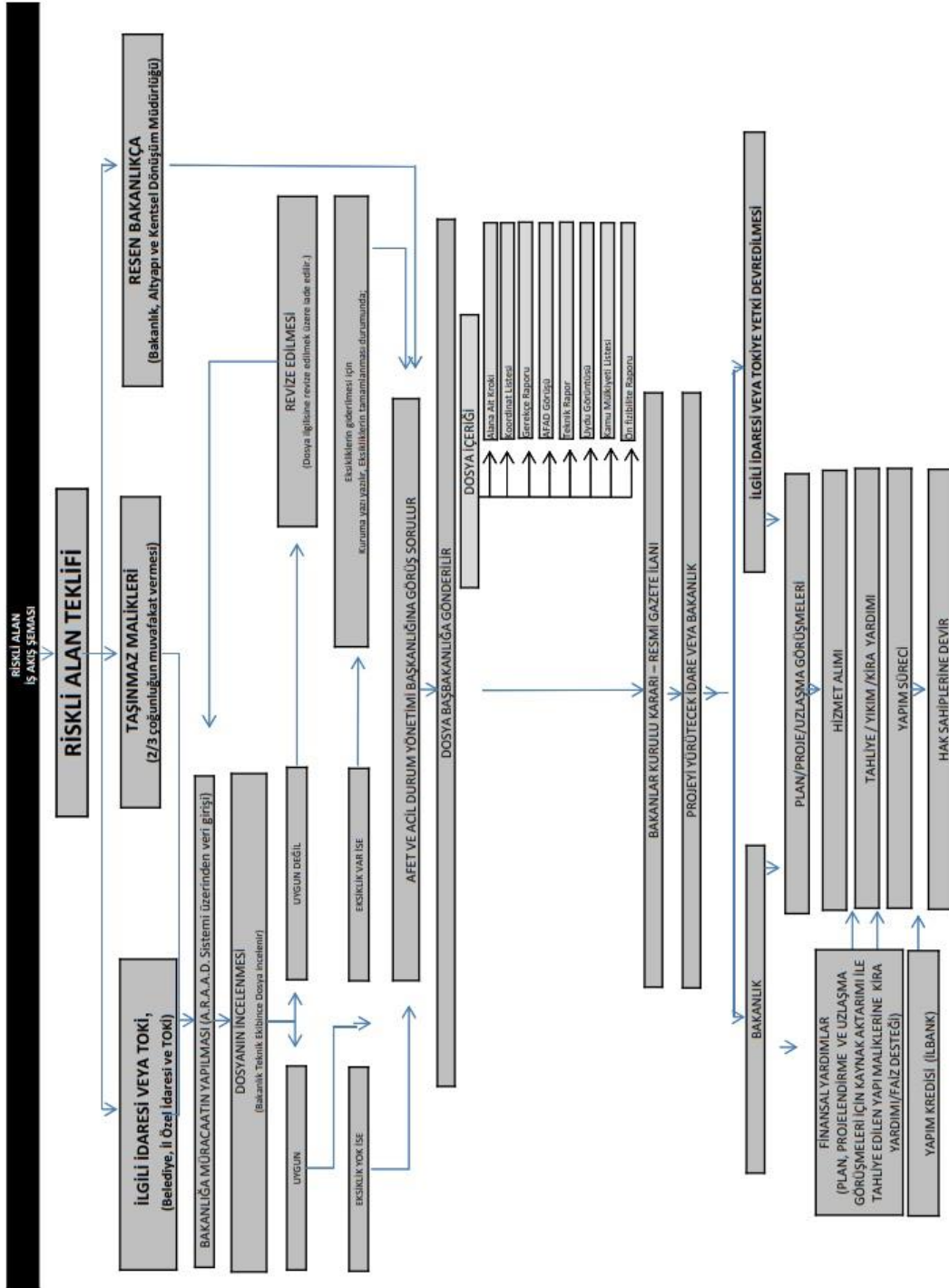
2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda, uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere teklif olarak Bakanlar Kuruluna sunulur." (Anonim, 2016) maddesi eklenmiş, riskli alan tanımında önemli değişiklikler yapılmıştır.

Riskli alan tespit teklifleri bakanlıkça resen, ilgili idaresi veya TOKİ ya da alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yapılabilir. Şekil 7.1. 'de riskli alan iş akış şeması gösterilmektedir.



Şekil 7.1. Riskli alan iş akış şeması

Riskli alan ilanı sonrasında yapılacak yetki devri ile;

- “Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması, anlaşma ile tahliye edilen yapıların maliklerine veya malik olmasalar bile kiracı veya sınırlı aynı hak sahibi olarak bu yapılarda ikamet edenlere veya bu yapılarda işyeri bulunanlara geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılması,
- Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemelerinin yapılması veya yaptırılması,
- Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,
- Alan içerisindeki yapıların tahliye ve yıktırma işlemlerinin yapılması” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018)

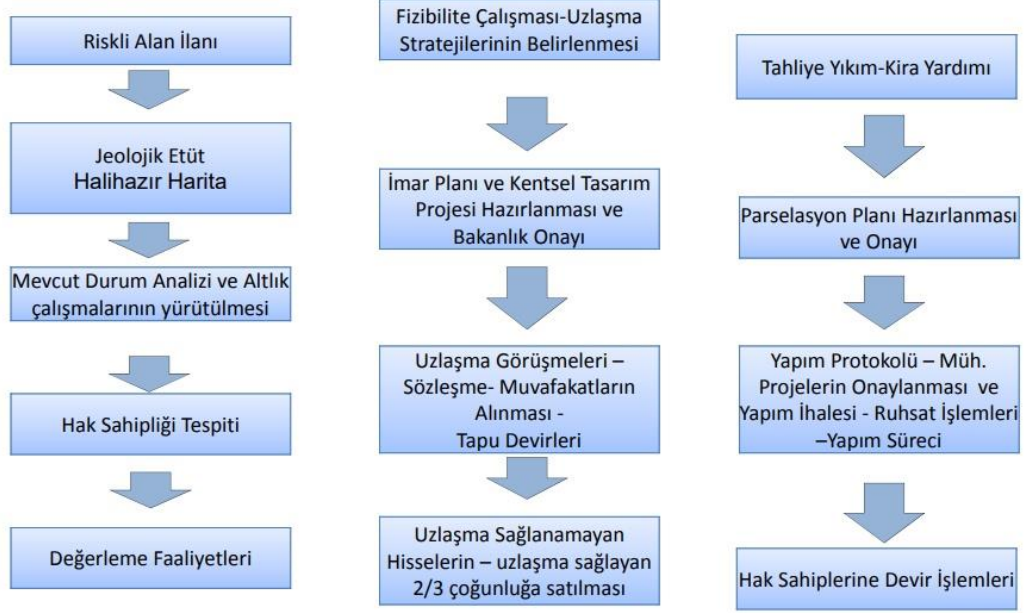
süreci başlamaktadır.

Projelerde uygulamalar, “alana yönelik hazırlanan plan ve projelendirmeler kapsamında mevzuatta tanımlanan anlaşma/uzlaşma esasları çerçevesinde, hisseleri oranında en az 2/3 çoğunluk ile uzlaşma sağlanan etaplar önceliğinde sürdürülmektedir.” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018)

Plan, projelendirme, etüd çalışmaları ve uzlaşma görüşmeleri için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı idarelerince kaynak aktarımı yapılmakta, anlaşma ile tahliye edilen yapı maliklerine kira yardımı/faiz desteği sağlanmaktadır. Projelerde değerlendirilmek üzere hazine mülkiyetlerinin tahsisi istenmekte ve yapım sürecinde İbank kaynaklı krediler kullanılmaktadır. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018)

Riskli alanlardaki uygulamalar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı öncülüğünde ilgili idareler, TOKİ ve vatandaşların katılımı ile sürdürülmektedir. Şekil 7.2.’de riskli alan dönüşüm projesi uygulama süreci gösterilmektedir.

RİSKLİ ALAN DÖNÜŞÜM PROJESİ Uygulama Süreci



Şekil 7.2. Riskli alan dönüşüm projesi uygulama süreci

Rezerv yapı alanı, "kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen" alanlardır.

Rezerv yapı alanlarda "riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri" ile "riskli alanlarda ve bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet etmeyen kişilere satışı yapılabilecek her türlü yapı ile gelir ve hasılat getirecek her türlü uygulama" (Şimşek, 2016) yapılabilecek ve bu alanlar yerleşim yeri olarak kullanılacaktır.

Rezerv yapı alanlarının belirlenmesi için alanın koordinatlı halihazır haritası, alanın ortofoto haritası veya uydu görüntüsü ile alandaki kamu taşınmazlarının listesini içeren dosya hazırlanmalıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının resen

yaptığı işlemlerde dosya doğrudan Maliye Bakanlığı'nın onayına sunulur. TOKİ veya diğer kamu idareleri ile gerçek kişi veya özel hukuk kişileri de aynı dosyaları hazırlayarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na başvuruda bulunabilir. Gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince rezerv yapı alanı belirlenmesi talebinde bulunulabilmesi için; bu talebin, talebe konu taşınmazların maliklerinin tamamının muvafakati ile yapılması ve bu taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşinin mülkiyetinin geliri dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmek üzere Bakanlığın uygun gördüğü bağlı veya ilgili kuruluşuna veyahut idareye veya TOKİ'ye devrine muvafakat edilmesi gerekir.

Rezerv yapı alanlarının belirlenmesinden sonraki süreç riskli alanlar ile aynı şekilde işlemektedir. Riskli alanlar ve rezerv yapı alanları kanunun belirlediği alan bazlı uygulamaları oluştururken kanunla getirilen diğer kavram olan riskli yapı parsel bazlı uygulamayı tanımlamaktadır.

Riskli yapı, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıdır.

Yasanın uygulama yönetmeliğinin 7. maddesine göre riskli yapı tespiti; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar ile hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar hakkında yapılır. İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar ile metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar riskli yapı tespitine konu edilmez. Riskli yapılar öncelikle malikleri tarafından tespit ettirilmelidir. Riskli yapı süreci kısaca aşağıda açıklandığı şekilde işlemektedir.

Vatandaşların Risk tespiti Yaptırması: Vatandaşlar yapılarını, Çevre ve Şehir Bakanlığı'nca lisanslandırılan kurum ve kuruluşlara riskli yapı tespitini yaptırabilirler.

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

Maliklere Tebligat Gönderimi: İlgili tapu müdürlüğünce, tapu kütüğüne işlenen belirtmeler, riskli yapı tespitine karşı tebligat tarihinden itibaren onbeş gün içinde riskli yapının bulunduğu yerdeki Müdürlüğe dilekçe ile itiraz edilebileceği, aksi takdirde tebligat tarihinden itibaren İdarece altmış günden az olmamak üzere belirlenen süre içinde yapının yıktırılması gerektiği de belirtilmek suretiyle, aynî ve şahsî hak sahiplerine tebliğ edilir ve yapılan bu tebligat Müdürlüğe bildirilir. Riskli Yapı Tespitine İtiraz: İtirazları inceleyecek olan teknik heyet, üniversitelerden bildirilen dört üye ile ikisi inşaat mühendisi ve biri de jeoloji veya jeofizik mühendisi olmak üzere, Bakanlık teşkilâtında görev yapan üç üyenin iştiraki ile yedi üyeli olarak teşkil edilir.

Riskli Yapıların Yıktırılması: Riskli yapı olarak tapu kütüğüne kaydedilen taşınmazların maliklerine, altmış günden az olmamak üzere süre verilerek riskli yapıların yıktırılması istenilir.

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

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

Yıkım Sonrası Uygulama: Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin, parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine, bütün maliklerce oybirliği ile karar verilememiş ise, anlaşma sağlanamayan maliklere ait taşınmazların değeri Sermaye Piyasası Kuruluna kayıtlı olarak faaliyet gösteren lisanslı değerlendirme kuruluşlarına tespit ettirilir ve bu değer de gözetilerek oybirliği ile anlaşmaya çalışılır. Oybirliği ile anlaşma sağlanamaması halinde yapılacak uygulamalara sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.

Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile birlikte karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir ve bu tebliğde, onbeş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu payların, rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği bildirilir.

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

Satış ve Uygulama İşlemleri: Satış işlemleri sonlanınca uygulamaya geçilir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018)



8. KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇEŞİTLERİ

Kentsel dönüşümün tarihsel gelişiminde görüldüğü gibi geçmişten bugüne değişen ihtiyaçlar ve anlayışlar sebebiyle farklı uygulama şekilleri ortaya çıkmıştır. Bu uygulamalar üzerinden çok sayıda kavram türemiş olsa da 1950'li yıllardan günümüze yaygın olan kentsel dönüşüm uygulamaları beş ana başlıkta toplanabilmektedir. Bunlar yıkıp yapma (reconstruction), yeniden canlandırma (revitalization), yenileme (renewal), yeniden arazi geliştirme (redevelopment) ve yeniden yapılandırma (regeneration)'dır.

Yıkıp yeniden yapma olarak da bilinen **yıkıp yapma (reconstruction)** uygulamaları, bir imar planı baz alınarak şehrin eski bölgelerinin ve yapılarının yıkılıp yeniden yapılması ve şehrin banliyölere doğru genişletilmesi şeklinde gerçekleştirilmesidir. (Roberts ve Sykes, 1999)

Yeniden canlandırma (revitalization), 1960'lı yıllar ile birlikte yıkıp yeniden yapmanın yerini almaya başlamıştır. Yapı olarak sağlam durumda olmalarına karşın özgün işlevlerin yitirildiği, değer kaybı yaşanan durumlarda uygulanan kentsel dönüşüm biçimidir. Bölgelerde çöküntüye sebep olan fiziksel, sosyo-kültürel veya ekonomik nedenlerin ortadan kaldırılması ile yapıların değerinin ve işlevlerinin geri kazandırılmasıdır.

“Bir kentin tamamına ya da belirli yerleşim alanlarına yönelik, bilinçli olarak sistematize edilmiş ve planlanmış eylemler” (Kocabaş, 2006) olarak tanımlanan **kentsel yenileme (renewal)** 1970'li yıllardan itibaren uygulanmaya başlanmış bir kentsel dönüşüm biçimidir. Yaşam koşullarının iyileştirilmesi mümkün olmayan alanlarda yapıların tamamının ya da bir kısmının yıkılarak yeniden imar edilmesi şeklinde gerçekleştirilir. (Es, 2012) Bir diğer deyişle, “kentte istenmeyen, sorunlu görülen ya da yaşanabilirlik, barınma hakkı gibi ilkeler doğrultusunda yenilenmesi gerektiği ortaya konulan bölgelerin ağırlıklı olarak fiziksel yeniden yapılandırılmasıdır. (Şahin, 2015)

Yeniden arazi geliştirme (redevelopment), “kentin belli bir alanında yeniden ortaya çıkan ya da potansiyeli anlaşılan arazi değerlerinin inşaat sektörü eliyle yeniden geliştirilmesi amacıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları”dır. (Şahin, 2015)

Yeniden yapılandırma (regeneration), genel olarak çeşitli mekansal ölçek, sektör, aktör ve disiplin seviyelerini içeren karmaşık bir kentsel bağlamda vizyon ve yaklaşım geliştirmek olarak düşünülebilir. Belirlenmiş bir alanın tüm boyutlarıyla yeniden kurgulandığı kapsamlı bir süreç olan yeniden yapılandırma, mevcut kentsel nüfus içindeki yeni nüfus gruplarına yeni pazarların eşlik ettiği şehirlerde, değişen ekonomik koşullara cevap vermek zorundadır. Bu durum bazen kent nüfusunun içindeki ekonomik zorluk çeken, topluma entegre olabilenlerin faydalandığı hak ve fırsatlardan yararlanamayan belirli toplulukların yaşam koşullarıyla çelişmektedir. Kentsel yeniden yapılandırma, kentsel dokuyu yeni şartlara, sosyal gereksinimlere ve taleplere uyacak şekilde değiştirmeyi amaçlamaktadır. (Stouten, 2010)

Bu uygulamaların yanında amaç ve yöntem bakımından farklılaşan diğer uygulamalar da mevcuttur.

Sağlıklılaştırma (rehabilitation) uygulama biçiminde yapılar korunmakta ve tamir / restorasyon ile kentin zamanla yıpranan, işlevini yerine getiremeyen bölge ve yapıları yenilenerek kullanıma açılmaktadır. (Aydın ve Çamur, 2016)

Koruma (conservation), “Toplumun kent içinde bir arada yaşayarak elde ettikleri sosyal ve ekonomik koşulların, kültürel değerlerin ve kentin fiziksel yapısının yaşanan değişimlerle yok olmasının engellenmesi amacıyla yapılan sağlıklılaştırılma hareketi şeklinde tanımlanmaktadır.” (Polat ve Dostoğlu, 2007) Bir diğer tanıma göre “kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağbilimsel ve yapı tasarımcılık değerleri yüksek yapılarla, anıtların ve doğal güzelliklerin - kentte bugün yaşayanlar gibi- gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı saldırgan dokuncalı eylemler karşısında güvence altına alınmasıdır.” (Yaman, 2010)

Düzenleme (improvement), bir bölgenin kontrollü olarak şekillenmesi ve gelişmesi ve bu gelişmenin toplum yararı gözetilerek yönlendirilmesi ile yerleşim yerinin işlevi ile toprak kullanımı arasında bir ilişki kurulması amacıyla yapılan müdahalelere verilen isimdir. (Ertaş, 2011)

Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development), kentsel boşlukların doldurulması amacıyla bölgenin mevcut dokusuna uygun yeni yapıların eklenmesi, boş ve atıl alanların yeniden yapılandırılması uygulamalarıdır.

Tazeleme - parlatma (refurbishment), kentin bina ve sokaklarının görünümünü iyileştirerek bölgeye canlılık kazandırma sürecine verilen isimdir.

Kentsel rönesans (renaissance), “kent merkezlerinde mekansal, sosyal ve çevre sorunlarının ortadan kaldırılması ve bu alanlarda nüfus kaybının önlenmesi” (Yaman, 2010) amacıyla yapılan uygulamalardır. Bu uygulama biçiminde yıkıp yeniden yapmak yerine tarihi ve kültürel mekanlar, kentte yaşayan insanlar ile birlikte ele alınarak kentin değerleri korunmakta ve kentsel yaşamın iyileştirilmesi amaçlanmaktadır.

Kentsel bütünleştirme (integration), kentsel yapının bölünmesi ve kutuplaşmanın ortaya çıkması sonucu bütünleşmeyi sağlamak amacıyla uygulanan müdahale ve politikalar bütünüdür. (Şahin, 2015)

Kentsel eski haline döndürme (revival), “Kentın çöküntüleşen, gerileyen ya da eski değerini kaybeden bölgelerinin eski canlılığına kavuşturulması için alınan önlemler bütünüdür.” (Şahin, 2015)

Soylulaştırma (gentrification) teorik olarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında amaç olmaktan ziyade bir sonuçtur. “Orta ve üst gelir gruplarının kent merkezine ya da değer artışı gerçekleşen yerlere yerleşmesi

sonucunda alt gelir gruplarının ve yoksulların yaşam çevrelerinden ayrılmak zorunda kalmalarıdır.” (Şahin, 2015) Bir başka tanıma göre “mimari değer ya da sembolik kent kimliğine sahip korunma alanlarında, fiziki yapıyı ve çevreyi korumak için bu bölgelerdeki sosyal tabakayı değiştirmeye yönelik izlenen yol ve yöntemdir.” (Sadioğlu vd., 2016) Her türlü kentsel dönüşüm uygulaması soylulaştırmaya sebep olabilmektedir.

Kentsel soykırım (urbicide), kentte yaşayan alt gelir gruplarının yaşam alanlarının orta ve üst gelir gruplarının yararına daraltılması stratejisine kentsel soykırım adı verilmektedir. (Şahin, 2015)



9. DÜNYADAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Dünya birçok yerinde çok farklı sebepler ve hedeflerle kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bunlar arasında gecekondulaşma ve sağlıksız kentleşme ile mücadele, savaş sonrası iyileştirme ve sanayisizleşmenin negatif etkilerini giderme gibi sebepler bulunmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde dünyada gerçekleştirilmiş bazı kentsel dönüşüm uygulamaları incelenecektir.

9.1. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Çalışmaları

Rio de Janeiro yaklaşık 7 milyonluk nüfusu ile Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Şehir 1980'li yıllardan itibaren büyük göç almış ve kentte alt gelir ve üst gelir grubu arasında büyük uçurum oluşmuştur. Göçle gelen nüfusun kendi konutlarını inşa etmesi ile kentte büyük bir gecekondulaşma ve çarpık kentleşme yaşanmıştır.



Şekil 9.1. Rio de Janeiro

Şehir nüfusunun üçte biri altyapının olmadığı, çevre kirliliği oranının yüksek olduğu ve sadece su, elektrik gibi temel kaynaklara ulaşılabilen sağlıksız koşullarda yaşamaktadır. Bu altyapı problemleri sosyal problemleri de beraberinde getirmiş, yüksek işsizlik oranı, düşük eğitim oranı ve neticesinde oluşan suç çeteleri bölgeye müdahaleyi kaçınılmaz kılmıştır.

Yapılan müdahaleler ile elde edilmesi planlanan sonuçlar aşağıda listelenmektedir.

- Altyapıların yenilenmesi
- Şehir içinde yeni yollar yapılması
- Rekreasyon alanlarının inşa edilmesi
- Heyelan riskinin yüksek olduğu bölgelerin tahliyesi
- Şehir içindeki su kaynaklarının kontrol edilmesi
- Yeni iş alanları yaratılarak istihdam sağlanması
- Eğitim seviyesinin yükseltilmesi
- Halka kredi sağlayarak konut sahibi olma şansı veirlmesi
- Sosyal problemlerin giderilmesi
- Genel olarak yaşam standartlarının yukarı çekilmesi
- Çevre kirliliğinin önüne geçilmesi
- Bölgede meydanlar oluşturulması (Aydın ve Çamur, 2016)



Şekil 9.2. Tepelerde yürüme yolu iyileştirmeleri (Simpson, 2013)

Bölgede yaşayan 253.000 kişiyi ilgilendiren proje bir gecekondu ve iyileştirme projesidir. Brezilya Hükümeti tarafından organize edilen proje yerel yönetim kontrolünde sağlanmaktadır. Projenin kaynakları yerel yönetim ve Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası (IDB) tarafından sağlanmıştır. (Özkul, 2017)

Projede yerel halka kredi sağlanarak kendi konutlarını üretmeleri teşvik edilmiş, kamu ise bölgenin ortak ihtiyaçlarını karşılamayı ve şehrin geri kalanı ile entegrasyonunu sağlamayı hedeflemiştir. Belli aşamalarda özel sektör ve sivil toplum kuruluşları da inşaat sürecine katılmışlardır.

Üç farklı aşamadan oluşan projenin ilk etabı 1994-1998 yılları arasında gerçekleştirilmiştir. 1998-2005 yılları arasındaki ikinci etabın tamamlanması ile ilk iki etapta toplam 600 milyon dolarlık yatırım sonucu toplam 168 yerleşim alanı yenilenmiştir. 3. aşamada 150 milyon dolarlık kredi kullanılmış, aynı

oranda yerel yönetim de finansman sağlamıştır. Proje sonunda yaklaşık 1 milyon kişinin yaşam standartlarının yükselmesi hedeflenmiştir.

9.2. Beyrut Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi

Lübnan'da 1975-1990 yılları arasında yaşanan savaşta Beyrut şehrinin altyapısı da büyük hasar görmüş, yaklaşık 20.000 kişi evsiz kalmıştır. Savaşın sona ermesinden sonra hükümet ve özel sektör işbirliği ile Beyrut'ta bir kentsel yenileme ve dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Beyrut'un merkezi konumunda bulunan Merke bölgesinin yenilenmesi amaçlı hazırlanan projeyi yürütmek için hak sahipleri ve yatırımcıların ortak olduğu SOLIDERE (The Lebanese Company for the Development and Reconstruction of the Beirut Central District) adında bir şirket kurulmuştur. (Demirsoy, 2006)

“Bu şirket dönüşüm alanındaki mülkiyet ve hak sahipliğini tespit etmiş, daha sonrada sahil bölgesinde ve doldurularak elde edilen liman bölgesindeki kamu alanlarını bu mülkiyet ve hak sahiplilikleri ile eşleştirerek; %50 hak sahipliği, % 50 sermaye öngörüsü ile örgütlenme modelini kurmuştur “ (Demirsoy, 2006) Böylece kentin liman bölgesinin geliştirilmesi ile sağlanacak kazançlar kent merkezinin dönüşüm projesine finansman sağlayacaktır.



Şekil 9.3. Beyrut liman bölgesi (Solidere, 2004)

Savaş sonrası birbirinden uzaklaşan kentin hristiyan ve müslüman nüfusunun entegrasyonunu sağlamak amacı kent merkezinin ticaret dışında sosyal ve kültürel faaliyetler için de tercih edilen bir mekan olması sağlanmak istenmiştir. Bu sebeple şirket kentin tarihi dokusunu da koruyarak merkezde bulunan kafe, restoran ve barları tekrar inşa etmek amacını da taşımaktadır. (Aydın ve Çamur, 2016)

Projenin temel hedefleri aşağıda listelenmiştir.

- Tarihi yapıların ve alanların yeniden inşası
- Proje alanının bütününde deniz görünümünün en yüksek seviyeye çıkarılması
- Kentin modern bir altyapı sistemine kavuşturulması
- Rekreasyon alanlarının inşa edilmesi
- Geleneksel ve modern mimarinin bir arada kullanılması
- Uyumayan bir şehir yaratılması

- Sürdürülebilirlik odaklı yeşil alan ve kentin oluşturulması
- Sosyal dokunun tamir edilmesi
- Şehir merkezlerinin tekrar cazibe merkezleri haline getirilmesi

Toplam 191 hektarlık alan üzerinde gerçekleştirilecek proje iki etapta olmaktadır. 1994-2004 yılları arası 1. etap, 2005-2020 yılları arası 2. etap olarak planlanmıştır ve her iki etap Solidere tarafından yürütülmektedir.



Şekil 9.4. Beyrut Souks (Solidere)

Solidere kentsel dönüşüm projesini bölgenin savaş sonrası yeniden canlandırılması sağlamış, kentin tarihi merkezi ile liman bölgesini birbirine bağlamıştır. Projenin örgütlenme biçimi neticesinde proje kendi kendini finanse etmiş ve kamuya ekstra yük getirmemiştir. Kentsel mekanda sürdürülebilirlik ilkesi ön plana çıkarılmıştır. Sosyal yönden ise kentin kaybedilen kimlik değerleri restore edilmiştir. (Şişman ve Kibaroğlu, 2009)

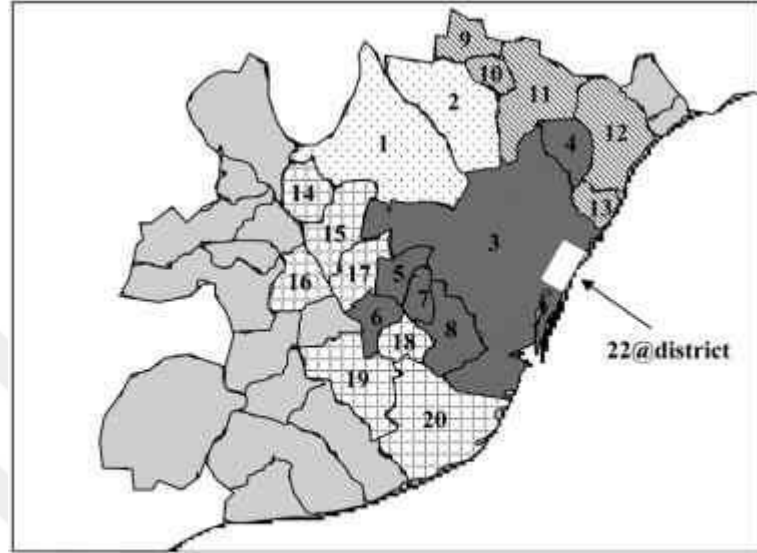
9.3. Barselona @22 Kentsel Dönüşüm Projesi






Poblenou, 1830'larda bölgedeki ilk tekstil fabrikalarının kurulmasıyla Barselona şehrinin sanayi bölgesi olmaya başladı. Ondokuzuncu yüzyılın ikinci yarısında bölgenin sanayi gelişmesi hızlandı. Poblenou'nun kentleşme ve sanayileşmesi yirminci yüzyılda da devam etti. Endüstri türleri, aynı bölgeye elektriğin gelmesiyle çeşitlendi ve gelişti; Bunun sonucunda ise Poblenou önemli ölçüde genişledi. 1960'lar Poblenou için kritik bir dönemdi: alan üretim olgunluğuna ulaştı. Ancak, birçok büyük şehirde olduğu gibi fabrikalar taşınmaya başladı. 1973 krizi düşüşü hızlandırır da, Poblenou, Barselona'nın sanayi alanı olmaya devam etti. 1970'lerin ve 1980'lerin ilk yıllarının eğilimi düşüş yönündeydi ve ekonomik kriz bölgenin sanayisizleşme sürecini hızlandırdı.

2000 yılında, belediye meclisi, bölgenin geleneksel endüstrilerinin yerine modern ekonomik faaliyetleri koyan, şehrin ekonomik motorlarından biri olarak bölgeyi yeniden geliştirme amaçlı bir plan uyguladı. Proje, bilgi tabanlı firmaların bir kümesini oluşturmayı amaçladı. Bu uygulamaları bölgenin daha önceki ticari faaliyetlerinden ayıran ortak özelliği, yüksek teknolojik içeriği ve yoğun insan sermayesi ve bilgi kullanımınıdır. Yeniden yapılanma projesi, şehrin merkezinde geniş bir endüstriyel alanın, yenilikçi bir üretken bölgeye dönüştürülmesini içeriyordu.

Planın başarısını sağlamak için bölgede bir dizi tamamlayıcı politika eyleminin uygulanması gerekiyordu. En önemlisi, kentsel planlama ile kent mekanının belirlenmesidir. Plan, daha önce endüstriyel alan olarak sınıflandırılan 116 hektarlık alanı kapsamakta olup, bu da onu son zamanlarda Avrupa'nın en büyük şehir planlaması dönüşümlerinden biri haline getirmiştir. Plan kapsamında, eski kent sınıflandırması 22a (bu alanın sadece endüstriyel amaçlarla kullanıldığı anlamına geliyordu), yeni bir sınıflandırma ile değiştirildi, 22@, bu değişiklik bölgedeki arazinin karışık bir şekilde kullanılmasına izin verdi. Bölgede teknoloji odaklı firmalara öncelik verildi. Özellikle seçilen faaliyetlerin listesi yayıncılık ve grafik sanatlar, ofis makineleri ve bilgisayarlar, elektronik malzeme, radyo ve TV ekipmanı ve imalat sektöründe tıbbi ekipman

ve telekomünikasyon, finans sektörü, araştırma ve geliştirme, diğer ticari faaliyetler ve hizmet sektöründe eğitim ve kültür faaliyetleridir. (Viladecans-Marsal ve Arauzo-Carod, 2012)



-  **Emerging technological clusters:**
 1. Sant Cugat
 2. Cerdanyola del Vallès
-  **City centre:**
 3. Barcelona
 4. Santa Coloma de Gramenet
 5. Sant Just Desvern
 6. Sant Joan Despi
 7. Esplugues de Llobregat
 8. Hospitalet de Llobregat
-  **Northern industrial belt:**
 9. Barberà del Vallès
 10. Ripollet
 11. Montcada i Reixac
 12. Badalona
 13. Sant Adrià del Besòs
-  **Southern industrial belt:**
 14. El Papiol
 15. Molins de Rei
 16. Sant Vicenç dels Horts
 17. Sant Feliu de Llobregat
 18. Cornellà de Llobregat
 19. Sant Boi de Llobregat
 20. El Prat de Llobregat
-  **Other municipalities belonging to the metropolitan area**

Şekil 9.5. Barcelona@22 proje alanı

Proje Barselona yerel yönetimi tarafından kurulan 22@ isimli kamu-özel ortaklığı şirketi tarafından yürütülmüştür. 2001-2008 yılları arasında gerçekleştirilen projede konut ve iş merkezleri amaçlı toplam 115 blok inşa edilmiştir. (Özkul, 2017)

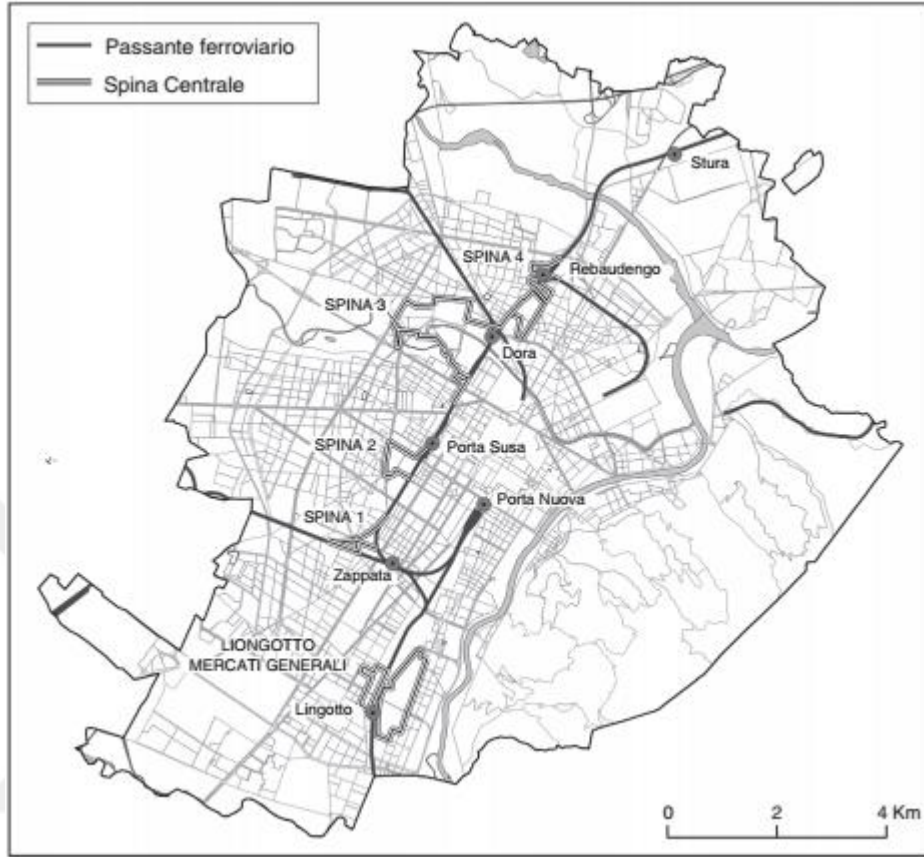


Şekil 9.6. Poble nou bölgesi

9.4. Torino Şehri Kentsel Dönüşüm Projesi

Torino şehri, ekonomisinin onlarca yıl boyunca Fiat fabrikalarına bağlı olması ve 20. Yüzyılın ikinci yarısından itibaren oluşan kriz ortamı sonucu oluşan problemleri kapsamlı bir kentsel dönüşüm projesi ile aşmaya çalışmıştır. 1995 yılında Torino şehri en son 1959 yılında hazırlanmış olan imar planına göre hareket etmekteydi. Yeni yönetim tarafından oluşturulan imar planı, şehrin ihtiyaç duyduğu fiziksel yeniden canlandırmanın gereklilikleri gözetilerek

hazırlandı. Kamudan ve özel sektörden destek almak için yoğun halkla ilişkiler ve danışma faaliyetleri yürütüldü.



Şekil 9.7. Torino 1995 imar planı

Yeni imar planı, eski Fiat fabrikaları çevresinde gelişmiş bölgelerin şehrin dokusuyla uyumunu sağlamak ve merkezle birleştirmeyi amaçladı. Şehrin merkezinden geçen ve eski sanayi bölgelerini birleştiren 12 km uzunluğundaki eski demiryolu hattı, şehrin yeni omurgası olarak belirlendi. Hattı üzerinde bulunan ve toplamda 2.1 milyon m² genişliğinde alana sahip 4 eski sanayi bölgesi, yarısı konut yarısı park ve ticaret alanı olarak kullanılmak üzere tasarlandı. Bu alanları şehirle birleştirecek bir başka proje ise 700 milyon Euro maliyetli, 15 km uzunluğundaki şehrin ilk metro hattı oldu. (Power vd., 2010)

Torino Stratejik Planı, kent ekonomisinin geleceği ile ilgili olarak ortaklaşa kararlaştırılmış hedefleri belirleyen ve bu hedeflere ulaşmak için mevcut

kaynakların mümkün olan en iyi şekilde kullanımını amaçlayan entegre bir ekonomik kalkınma belgesidir. (Kresl, 2007) Belediye başkanı Castellani'nin 1998 yılında ikinci dönem seçilmesi ile gündeme alınan plan çalışmaları 2 iki yıl sürmüştür. Barcelona gibi diğer Avrupa şehirlerinin stratejik planlarının pozitif etkisinin farkedilmesi bu süreçte etkili olmuştur.

Planın hazırlık sürecine; şehrin ekonomik, sosyal ve kültürel yapısını temsilen bir kalkınma forumu, İtalyan ve yabancı uzmanlardan oluşan bilimsel komite, sivil toplum örgütleri temsilcilerinden oluşan danışma kurulu, önemli üniversitelerden araştırmacılar ve anketler ile halk toplantıları aracılığıyla 1000'den fazla vatandaş dahil olmuştur. 2000 yılında tamamlanan stratejik planın tanıtımını yapmak, koordinasyon sağlamak ve uygulanışını denetlemek için aynı yıl Torino Internazionale isimli bağımsız bir denetleme kuruluşu oluşturulmuştur. (Torino Internazionale, 2010)

Stratejik planda 6 hedef belirlenmiştir:

- Torino'nun uluslararası bir ulaşım ve iletişim merkezi haline getirilmesi
- Bir büyükşehir yönetiminin kurulması
- Eğitim, araştırma ve stratejik kaynakların geliştirilmesi
- Girişimciliğin ve istihdamın teşvik edilmesi
- Torino'yu kültür, turizm, ticaret ve spor şehri olarak tanıtmak
- Toplumsal ve çevreye duyarlı yenilenmeyi sağlamak için yerel ortamı iyileştirerek kentsel kaliteyi arttırmak. (Torino Internazionale, 1998)

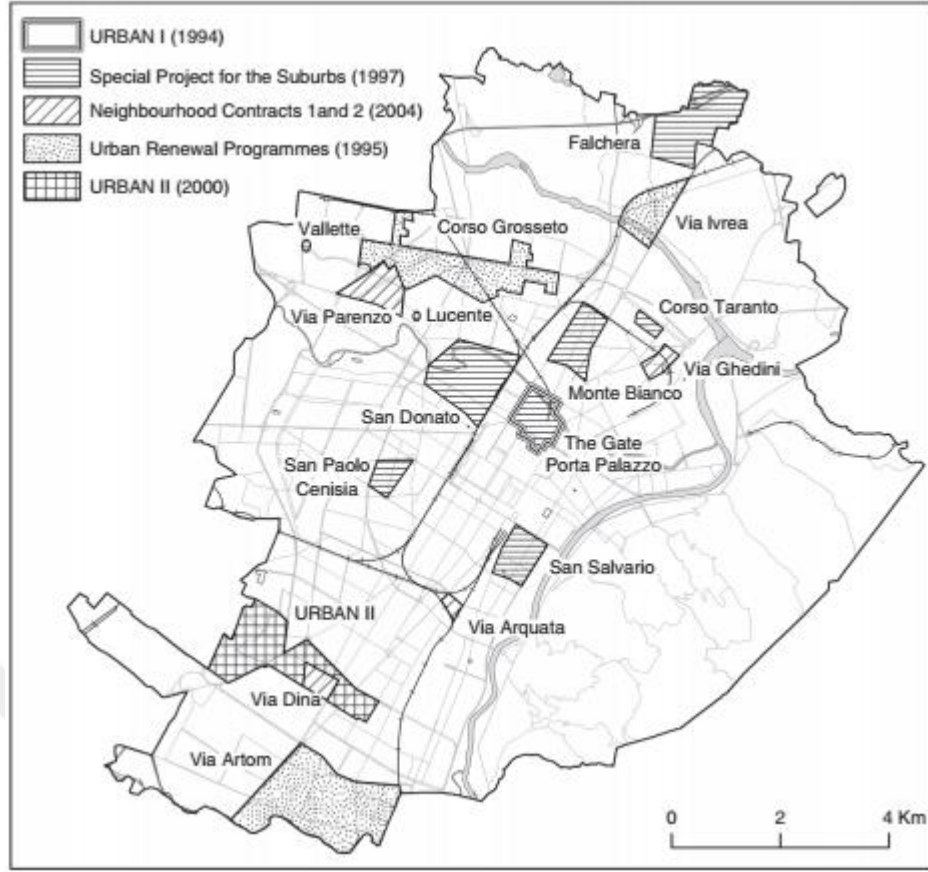
Kentsel ve ekonomik gelişme stratejilerinin üçüncü büyük faaliyet kolu mahalle yenilemeleri ve sosyal bütünleşme idi. 1997 yılında, şehir yetkilileri Marjinal Mahalleler Planı olarak adlandırılan yenilikçi bir program geliştirdi. Diğer Avrupa şehirlerine yapılan ziyaretlerden esinlenen Marjinal Mahalleler Planı, her mahalle için kentsel yenilenme politikalarının tasarlanması için yerel halkın ve mahalle sorunlarıyla ilgili günlük deneyimlerini başlangıç noktası alan, aşağıdan yukarıya bir model önerdi. Mahalleler Projesi, 1997-2007 yılları arasında gerçekleştirdiği projeler için 580 milyon Euro'luk finansman sağladı.

Her yenileme mahallesinde, yerel topluluk tarafından yönetilen ve bir buluşma noktası olarak hizmet veren merkezler açıldı. Bu, yerel sakinleri, mahalle forumu ile ortaklaşa bir proje oluşturma, geliştirme ve sunma konularında teşvik etti ve mahalle sakinleri ve yerel organizasyonları mahalleler projesi yetkilileri ile bir araya getirdi.

Mahalleler birimi, mahallelere polis, eğitim, ulaşım ve sağlık gibi hizmetleri ulaştırmaktan sorumlu bölümlerden 15 uzmanın oluşturduğu bölümlerarası çalışma grupları oluşturdu. Aynı zamanda mahalleler düzeyinde öğretmen, planlamacı ve sosyal hizmetli gibi çalışanlardan çalışma grupları da oluşturuldu. Bu gruplar sosyal, çevresel ve fiziksel sorunlar üzerinde çalışmalar yürüttüler. Torino, İtalyan şehirleri arasında yenileme çalışmalarında yerel halkın katılımının zorunlu olduğu tek şehir oldu ve bu yaklaşımı ile uluslararası bilinirlik kazandı.

Sonuç olarak Mahalleler Birimi Projesi;

- Sosyal, ekonomik ve fiziksel problemleri bütüncül bir şekilde ele alan politikaların entegrasyonunu,
- Yenileme sürecinin her aşamasında mahallelilerin katılımının teşvik edilmesini,
- Yerel sorunları ele alan yenilikçi ve deneysel yolların tanıtımını
- Politika oluşturmada yeni bir disiplinler ve bölümler arası yaklaşımı hedeflemiştir.



Şekil 9.8. Torino kentsel yenileme projeleri

Yenileme sürecinin başlangıcında belirlenen hedeflere aşağıda listelenen faktörlerin de desteğiyle ulaşılmıştır:

- Esnek ve özerk bir kurum oluşturulması
- Kamu – özel sektör ortaklıklarının teşvik edilmesi
- Tüm devlet kademelerinde siyasi katılım ve destek aranması
- Şeffaf bir sürecin garanti altına alınması
- Kentsel dönüşüm için çokdisiplinli, katılımcı ve kapsayıcı bir sürecin teşvik edilmesi; ve
- Yerel yaşam koşullarını iyileştirmek için yerel aktörlere metodolojiler, araçlar ve yetkinlikler sağlanması.

Bu yenileme eylemlerinin birçoğunun tasarlanması ve uygulanması, büyük ölçüde, Torino şehrinin 1980'lerin sonlarından itibaren çeşitli şehirler arası

bilgi alışverişi ağlarına katılım sağlaması sonucu elde edilen tecrübe ile mümkün olmuştur.

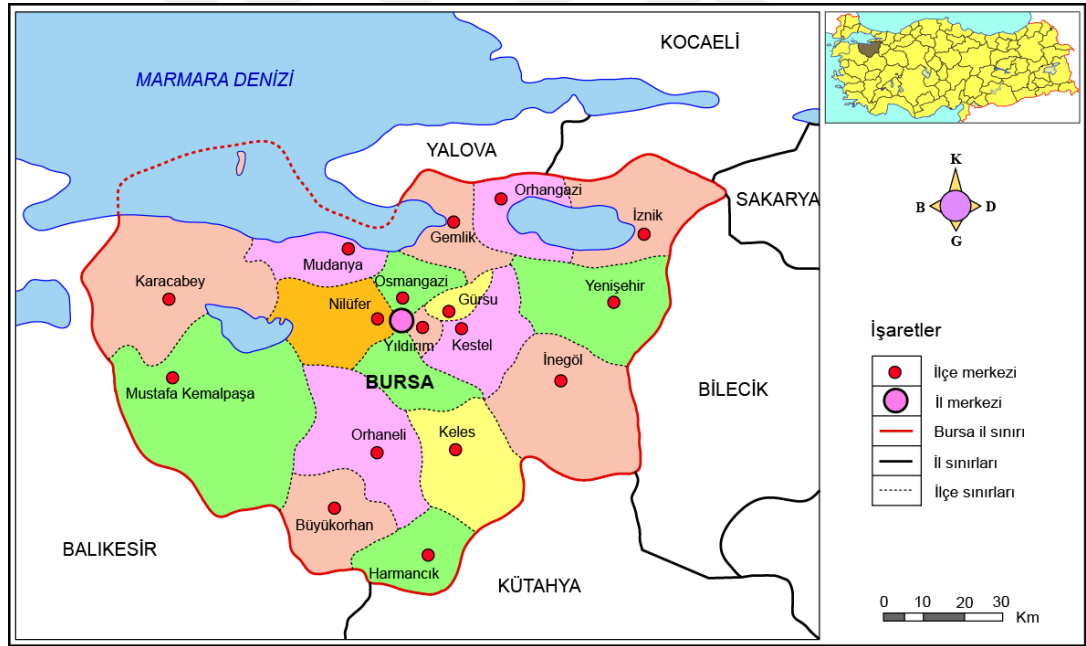


10. TÜRKİYE' DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖRNEKLERİ

Bu bölümde Bursa ve Erzurum illeri hakkında genel bilgiler verilecek ve illerde uygulanan bazı kentsel dönüşüm projeleri incelenecektir.

10.1. Bursa Örneği

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa, 2017 yılı sonuçlarına göre sahip olduğu 2.936.803 nüfusu ile Türkiye'nin en kalabalık 4. ili konumundadır. Bursa'nın kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, güneyinde Kütahya, doğusunda Bilecik, batısında Balıkesir ve kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü toplam 10.882 km²'dir. Bursa ili haritası şekil 10.1.' de görülmektedir.

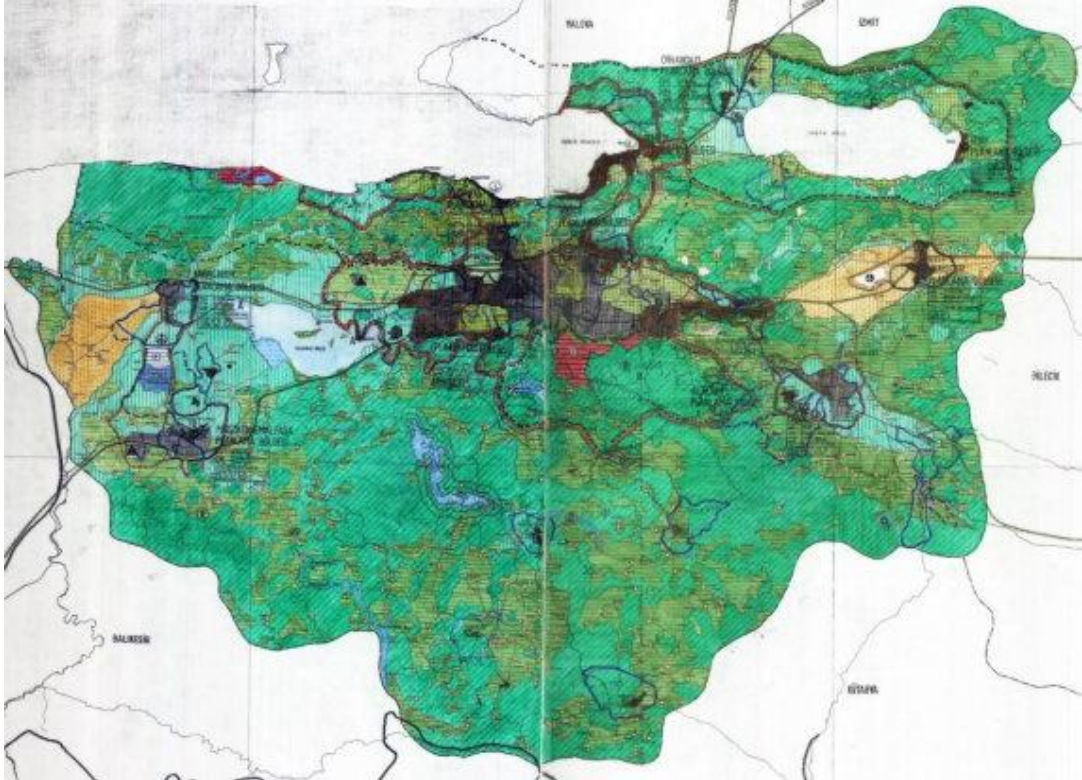


Şekil 10.1. Bursa il haritası

Rakımı 155 metre olan Bursa'da genelde ılıman bir iklim vardır. İlin yüzey şekillerini dağlar ve çöküntü alanları oluşturmaktadır. İlde Samanlı Dağları, Mudanya Dağları, Katırlı Dağları, Karadağ ve Uludağ bulunmaktadır. Çöküntü

alanlarını ise Bursa ve İnegöl ovaları ile İznik ve Uluabat gölleri oluşturmaktadır.

Sanayileşme sürecinden en çok etkilenen illerden biri olan Bursa, 1960'lı yıllardan beri göç almaktadır. Konut ihtiyacına cevap veremeyen ilde bu sebeple gecekondulaşma ve çarpık kentleşme oluşmuştur. Kentin ilk planları 1957-1959 yılları arasında Luigi Piccinato tarafından yapılmıştır. (Demir, 2016) 1960'lı yılların sonunda başlayan otomotiv sanayinin etkisi ile sanayileşme artmış, kent doğu ve batı aksında hızla büyümeye başlamıştır. 1995 yılında 1/100000 ölçekli 2020 yılını hedef alan çevre düzeni planı hazırlanmaya başlanmış ve 1998 yılında onaylanmıştır. Şekil 10.2.'de bu plan görülmektedir.



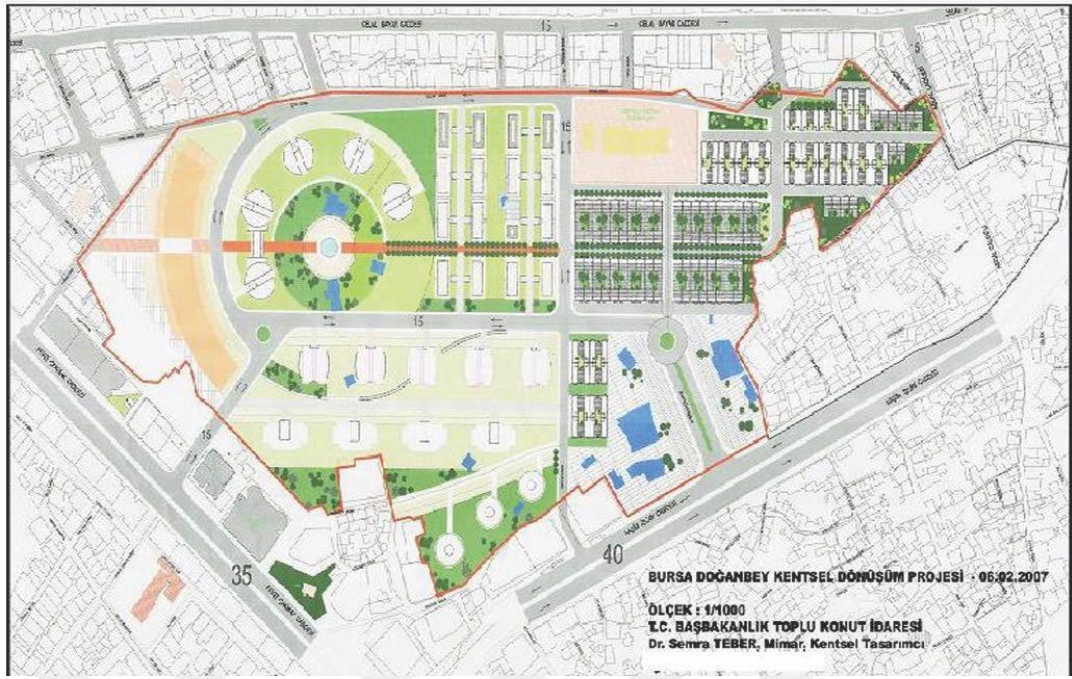
Şekil 10.2. Bursa ili 1/100 000 ölçekli çevre düzeni planı

10.1.1. Osmangazi Belediyesi Doğanbey kentsel yenileme projesi

Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi, 5216 ve 5393 sayılı yasalar çerçevesinde, 06.02.2006 tarihinde TOKİ ve Osmangazi Belediyesi arasında imzalanan ön protokol ve 28.11.2006 tarihli TOKİ, Bursa büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Osmangazi Belediye Başkanlığı arasında imzalanan "Bursa Osmangazi Doğanbey Kentsel Yenileme Projesi Protokolü" ile birlikte kamu eliyle başlatılmış bir projedir. (Gür, 2016) Bu projede kullanılan kentsel dönüşüm yöntemi yıkıp yeniden yapmaya (reconstruction) örnek gösterilebilir.

Proje, Bursa'nın tarihi şehir merkezinde yer alan, yenilenemediği için çöküntü bölgesi haline dönüşmüş Doğanbey, Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali Mahallelerini kapsamaktadır. Proje alanı tarihi hanlar bölgesinin kuzeyinde bulunmakta ve etrafında önemli yolları barındırmaktadır.

2006 yılı başlarında çalışmalara başlanan proje toplam 282.000 m² alanı kapsamaktadır. "Proje alanının 158.000 m²lik bölümünde 888 adet kadastro parseli bulunmakta ve bu parsellerin %96'sı özel, %4'ü kamu mülkiyetine ait bulunmaktadır. Alandaki konut sayısı 966 adet, bağımsız bölüm sayısı ise 1220 adettir. Toplam paydaş sayısı 1910"dur" (Çubukçuoğlu, 2013) Proje alanında bulunan çoğunluğu ekonomik ömrünü doldurmuş müstakil ve az katlı konutlar ile diğer yapılar yıkılmış ve bölgedeki taşınmaz varlıkların değer tespiti Osmangazi Belediyesi ve ilgili bakanlık tarafından sağlanmıştır. Şekil 10.3. 'de proje alanının planı görölmektedir.



Şekil 10.3. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi planı (Megapol Planlama)

Proje dahilinde yaklaşık 2500 konut ve 50.000 m²'den büyük meydan yapılması planlanmıştır. 145.000 m² inşaat alanı bulunan bölgede proje sonrası 505.000 m² inşaat alanı oluşmuştur. Dönüşüm projesi toplamda altı etap ve dört bloktan oluşmaktadır. A Bloкта bulunan yapılar 3-5 katlı evlerden oluşmakta, diğer bloklar ise 22-24 kat arası yüksek katlı apartmanlardır. (Gür, 2016)

Proje tamamlandığında toplam 2729 adet daire ve 73 adet hizmet binası inşa edilmiştir. Bu konutlardan 2305 adeti hak sahiplerine teslim edilmiş, 391 adeti TOKİ'nin ve 33 adeti de Ticaret Borsası'nın olmuştur. (Demir, 2016) Şekil 10.4. 'de projenin tamamlanmak üzere olduğu dönem görülmektedir.



Şekil 10.4. Doğanbey kentsel dönüşüm projesi (İhlas Haber Ajansı)

Proje uygulama sürecinde yöneticiler, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları, üniversiteler ve halkın aktif katılımı ile vatandaşların mevcut yaşam standartlarının belirlenmesi ve beklentilerinin anlaşılmasına yönelik çalışmalar yapılmıştır. Bunun yanında proje süreçleriyle ilgili bilgilendirme toplantıları düzenlenerek halkın bilinçlenmesi amaçlanmıştır.

Projenin tamamlanması ile ortaya çıkan manzarada çevresi ile uyumsuz ve kullanıcıların ihtiyaçları gözardı edilmiş bir yapılaşma görülmektedir. “Bununla birlikte alanın kent merkezinde yer alması, daha önce belirtilen nedenlerle kentte farklı bir konumda bulunması ve Şekil 10.5.’te de görülebildiği gibi kent silüetini olumsuz bir biçimde yeniden yapılandırması uygulamanın farklı platformlarda tartışma konusu olmasını beraberinde getirmiştir.” (Gür, 2016) Bölgenin tarihi kimliğine zarar veren proje, en kötü kentsel dönüşüm projelerinden biri olarak gösterilmektedir.



Şekil 10.5. Doğanbey projesi ve kent silueti (İhlas Haber Ajansı)

10.1.2. Yıldırım Ankara Yolu kentsel dönüşüm projesi

Yıldırım ilçesi kuzeyi ve batısında Osmangazi, doğusunda Kestel ve Gürsu ilçeleri bulunan, 399 km² alanıyla Bursa'nın merkezi ilçelerinden biridir. İlçenin kuzeyinde Bursa Ovası, güneyinde ise Uludağ bulunmaktadır. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçmektedir.

İlçe Bursa'nın sanayileşmesinden oldukça fazla etkilenmiş ve yoğun göç ile gecekondulaşma sonucunda çarpık kentleşmiş bir durumdadır. Bu duruma çözüm olmaya çalışan Ankara Yolu Kuzeyi Dönüşüm Projesine ait ilk planlar 2981 sayılı İslah İmar Yasası kapsamında 1986 yılında hazırlanmıştır. Daha sonra 1998, 2005 ve bugün yürürlükte olan 2007 yılına ait imar planları ile ıslah amacı güdülmüştür.

Projenin uygulanacağı alan kuzeyde Yakın Doğu Çevre Yolu, güneyde ise Ankara yolu ile sınırlanmıştır. Proje toplamda 499 hektar alana yayılmış 7 mahalleyi

kapsamaktadır. Bunlar Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Hacivat, Çınarönü ve Şirinevler mahalleleridir ve 2012 yılında 6306 sayılı yasa kapsamında riskli alan ilan edilmiştir. Alanda toplam 13.500 bina bulunmakta ve yaklaşık 119.000 kişi yaşamaktadır. (Demir, 2016) Projenin uygulama alanı şekil 10.6. 'de gösterilmektedir. Projede uygulanan kentsel dönüşüm yöntemi yıkıp yeniden yapmaya örnek gösterilebilir.



Şekil 10.6. Yıldırım Belediyesi Ankara yolu kentsel dönüşüm projesi uygulama alanı

Proje ile ilgili olarak muhtarlar, sivil toplum kuruluşları, akademi ve kamuoyu ile bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Daha sonra bölgedeki tüm yapılar ile ilgili tespit, analiz ve etüt çalışmaları tamamlanmıştır. Şekil 10.7. 'de kentsel dönüşüm alanı plan çalışması görülmektedir.



Şekil 10.7. Kentsel dönüşüm alanı plan çalışması (Demir, 2016)

Proje ile depreme dayanıklı yapı stoğu oluşturulması, sürdürülebilir gelişmenin sağlanması, donatı standartlarının yükseltilmesi, bölgenin yeşil alan miktarının artırılması, ulaşım hizmetlerinin geliştirilmesi, altyapının iyileştirilmesi, kamusal ve ticaret alanlarının geliştirilmesi ile koruma-kullanma dengesinin sağlanması hedeflenmektedir. (Kıyım, 2015)

Proje çalışmaları başladığında 6306 sayılı yasa henüz yürürlükte olmadığı için 5393 sayılı yasaya göre hareket edilmiştir. Bu sebeple proje alanının büyüklüğü ilgili yasanın izin verdiği maksimum alan büyüklüğü dikkate alınarak hazırlanmış ve projenin etaplar halinde yürütülmesine karar verilmiştir. İlk etap Mevlana ve Ulus Mahallelerini kapsayan ve M-1 adı verilen 55 hektarlık alanda gerçekleştirilmektedir. (Demir, 2016) Bu alana ilişkin 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. Şekil 10.8. 'de M-1 proje alanı gösterilmektedir.



Şekil 10.8. M-1 proje alanı (Yıldırım Belediyesi, 2016)

1. etap alanı için düzenlenen yarışma ile hak sahipleri için en yüksek metrekare inşaatı veren firma yüklenici olmuştur. Seçilen proje ile hak sahiplerine %45 oranında alan verilecek, geri kalan kısım ise müteahhit firma tarafından idarenin belirlediği koşullar çerçevesinde değerlendirilecektir. (Kıym, 2015)

Bu alanda 4 bin konutun yanı sıra sosyal donatı alanları, turizm bölgeleri ve ticaret alanları inşa edilmesi planlanmıştır. 55 hektarlık alanın %55'i yeşil ve peyzaj alanı olarak tasarlanmıştır. 36.000 m²'lik konut alanının yanında 26.500 m² 'lik alanda ticaret, ofis, turizm,sağlık, eğitim, spor, sosyal, kültürel ve ibadet alanlar inşa edilmektedir. (Yıldırım Belediyesi, 2018) 2013 yılında temeli atılan projenin başında 4, 6, 8 ve 10 kat olarak belirlenen kat yükseklikleri halkın görüşleri ve bölgenin yapısının dikkate alınmasının yanısıra dönemin başbakanının da talebi doğrultusunda zemin + 5 kat olacak şekilde değiştirilmiştir. Revize edilen projeler bakanlık onayına sunulmuş, bakanlık 1. etaptaki uygulamaların hazırlanan planlar ile gerçekleştirilemeyeceği, tüm riskli alanı kapsayan planlar hazırlanması gerektiğini belirterek 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planını işlemeyi kaldırmıştır. (Demir, 2016)

Bütün bu gelişmeler neticesinde projenin uygulaması gecikmiş, 1. etapta bulunan 850 konutun hak sahiplerine teslimlerinin 2018 yılı içerisinde gerçekleştirileceği ilan edilmiştir. (Emlaksayfası, 2018)

10.2. Erzurum Örneği

Coğrafi ve tarihi bir öneme sahip olan Erzurum şehrinin son yüzyılda yaşanan sosyal ve ekonomik gelişmelerle nüfusu artış göstermiş, kentte sağlıksız kentleşme gelişmiştir. Bunun yanında Erzurum 1. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Bu sebeplerle Erzurum'da kentsel dönüşüm uygulamalarına önem verilmektedir.

10.2.1. Şehrin tarihi

MS 4. yüzyılda Erzurum'un yerinde Karin, Erzurum Ovası'nın batısında ise Erzen isminde bir şehir bulunmaktadır. 1048'de Selçuklular'ın Erzen'i ele geçirmesiyle Karin'e kaçan halk buraya Yeni Erzen adını vermiş, daha sonraları Erzen-i Rum olarak anılan şehir günümüze Erzurum olarak gelmiştir.

Anadolu'nun en eski yerleşim merkezlerinden biri olan Erzurum, tarih boyunca önemli devletlerin elinde bulunmuştur. Bu devletler Hurriler, Hayaşalar, Urartular, Asurlar, Kimmerler, İskitler, Medler, Persler, Makedonya İmparatorluğu, Selökidler, Roma İmparatorluğu, Bizans İmparatorluğu, Sasaniler, Hunlar, Emevi ve Abbasiler, Selçuklular, Moğollar, Karakoyunlular, Akkoyunlular ve Osmanlı İmparatorluğu'dur. Osmanlı İmparatorluğu döneminde konumu nedeniyle askeri üs olarak kullanılan Erzurum; Erzincan, Gümüşhane, Malazgirt ve Kığı'yı kapsayan bir eyalete dönüşmüştür. 19. yüzyılda ve 20. yüzyıl başlarında Rusların hedefi olan Erzurum 1916'da işgal edilmiş, 1918'de geri alınmıştır. Milli mücadele dönemi için de önemi büyük bir yerleşim yeridir. (Erzurum Büyükşehir Belediyesi, 2015)



Şekil 10.9. Erzurum il haritası

10.2.2. Coğrafi özellikleri

Erzurum ili kuzeyinde Rize ve Artvin, kuzeydoğusunda Ardahan, doğusunda Kars ve Artvin, güneyinde Bingöl ve Muş, batısında ise Bayburt ve Erzincan ile çevrili, toplamda 25.355 km² alana sahip 20 ilçeden oluşmaktadır.

Şehrin kuzeyinde yer alan İspir, Narman, Oltu, Olur, Pazaryolu, Tortum ve Uzundere ilçeleri Karadeniz Bölgesi'nin doğusunda bulunurken şehrin geri kalanını oluşturan %70'lik topraklar Doğu Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Şehir yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük 4. şehridir.

Genel itibariyle yüksek arazilerden oluşan Erzurum ilinde, 1500-1800 metre arasında ovalar, 2000 metreyi bulan platolar ve 3000 metre ve üzerinde dağlar bulunmaktadır. Bunlar güneyde Palandöken Dağları, Şahveled Dağları, Bingöl Dağları ve kuzeyde Mescit Dağları, Kargapazarı Dağları ve Allahuekber Dağları'

dır. Kuzey ve güney dağları arasında Erzurum ve Hasankale ovası bulunmaktadır.

Karasal iklimin hakim olduğu Erzurum'da kışlar uzun ve sert, yazlar kısa ve sıcak olmaktadır. Kentin ortalama kar yağışlı gün sayısı 50, kar örtüsünün yerde kalış süresi ise yaklaşık 114 gündür.

Çizelge 10.1. Erzurum iklim ortalamaları (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2018)

| ERZURUM | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık | Yıllık |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Ölçüm Periyodu (1929 - 2017) | | | | | | | | | | | | | |
| Ortalama Sıcaklık (°C) | -9.2 | -7.7 | -2.5 | 5.3 | 10.7 | 14.9 | 19.3 | 19.5 | 14.7 | 8.1 | 1.0 | -6.0 | 5.7 |
| Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C) | -4.0 | -2.4 | 2.4 | 10.8 | 16.8 | 21.6 | 26.4 | 27.1 | 22.6 | 15.0 | 6.7 | -1.0 | 11.8 |
| Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C) | -13.9 | -12.6 | -7.1 | 0.0 | 4.3 | 7.3 | 11.1 | 11.1 | 6.4 | 1.7 | -3.7 | -10.3 | -0.5 |
| Ortalama Güneşlenme Süresi (saat) | 3.1 | 4.3 | 5.1 | 6.2 | 7.9 | 10.2 | 11.1 | 10.6 | 9.0 | 6.7 | 4.7 | 3.0 | 81.9 |
| Ortalama Yağışlı Gün Sayısı | 11.1 | 11.1 | 12.3 | 13.7 | 16.1 | 10.8 | 6.5 | 5.1 | 5.0 | 9.5 | 9.3 | 10.6 | 121.1 |
| Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm) | 22.4 | 27.0 | 34.9 | 53.4 | 72.9 | 48.7 | 26.6 | 17.5 | 23.7 | 48.2 | 33.3 | 22.6 | 431.2 |
| Ölçüm Periyodu (1929 - 2017) | | | | | | | | | | | | | |
| En Yüksek Sıcaklık (°C) | 8.0 | 10.6 | 21.4 | 26.5 | 29.6 | 32.2 | 35.6 | 36.5 | 33.3 | 27.0 | 20.7 | 14.0 | 36.5 |
| En Düşük Sıcaklık (°C) | -36.0 | -37.0 | -33.2 | -22.4 | -7.1 | -5.6 | -1.8 | -1.1 | -6.8 | -14.1 | -34.3 | -37.2 | -37.2 |

10.2.3. Nüfus

Erzurum'da bilinen ilk nüfus sayımı 1836 yılında yapılmıştır. Bu sayımın sonuçları günümüze ulaşamamış olsa da seyyahların notlarından bu sayımın 100.000 civarında olduğu tahmin edilmektedir. 19. ve 20. yüzyılda yaşanan savaşlar neticesinde bu sayımın 20.000'lere kadar düştüğü tahmin edilmektedir. (Özger, 2010) Cumhuriyet döneminde yapılan 1927, 1935, 1945 ve 1955 sayımlarında şehir nüfusunun yaklaşık 70.000 olduğu görülmektedir. (Fındıkoğlu, 2011) Günümüzde ise şehir nüfusunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 sonuçlarına göre 760.476 olduğu görülmektedir. (Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2018)

Çizelge 10.2. Erzurum ili yıllara göre nüfus (TÜİK)

| İl | 2000(tahmini) | 2005(tahmini) | 2010 | 2015 | 2017 |
|---------|---------------|---------------|---------|---------|---------|
| Erzurum | 801.287 | 790.505 | 769.085 | 762.321 | 760.476 |

1935-1940 yılları arasındaki nüfus artışında, cumhuriyetin ilk şehir planlarından olan Fransız şehir planlamacısı Lambert tarafından hazırlanan Lambert Planı etkili olmuştur. 1938 tarihli plan 100.000 nüfus ve 400 hektar alan üzerine hazırlanmıştır. 1960'lı yıllarda nüfusun ve şehir alanının planlananın çok ötesine geçmesi nedeniyle yeni plan çalışmaları yapılmış ve 1966'da Zeki Yapar, 1981'de Alim Çopuroğlu tarafından hazırlanan planlar uygulamaya konulmuştur. Bu planlar nüfusun ve alanın genişlemesi göz önüne alınarak hazırlansa da yetersiz kalmışlardır. (Tuncel, 1995)



Şekil 10.10. Lambert planı (Dursun ve Çodur, 2015)

10.2.4. Geleneksel Erzurum evleri

İklim koşulları, 19. yüzyıl başlarında Türk-İslam geleneği ile standartlaşan Erzurum evlerinin biçimsellik, tipoloji ve konut anlayışının ana öğelerini gösteren en önemli sebeplerdendir. Yüzyıllar içinde Erzurum'da değişiklikler olsa da konut mimarisi bu değişime direnmiştir.



Şekil 10.11. Geleneksel Erzurum evi

Dönemin ev mimarisinin karakteri iklime ve dış koşullara kapalı olmasıdır. Soğuğa karşı moloz ve taş duvarlarla inşa edilen evlerde harç olarak çamur ya da kireç harcı kullanılmıştır. Deprem bölgesinde olan Erzurum'da duvarlara esneklik ve dayanıklılık kazandırmak için ahşap hatıl kullanıldığı gözlemlenmektedir. Aynı hatıl uygulaması kapı, pencere, çatı, ocak ve yüklük gibi elemanların baş ve son noktalarında da uygulanmıştır. (Gündoğdu, 2010) "İç avlulu-tandirevli plan tipinde ele alınan Erzurum evleri, plan şeması olarak geleneksel Türk evi plan tipleri içerisinde hiç birine uymamakla beraber, ana

yapım ve kullanım ilkeleri açısından Türk evinin genel karakteriyle tam bir bütünlük arz etmektedir.” (Yılmaz, 2010)



Şekil 10.12. Yenileme çalışması sonunda geleneksel Erzurum evi

Cumhuriyetin ilk yıllarında bilinen ev sayısı yaklaşık olarak 3000’dir. 1995 yılında bu sayı 100’e kadar düşmüştür. Günümüzde de koruma altındaki bina sayısı oldukça azdır.

10.2.5. Erzurum’da gecekondulaşma

Cumhuriyetin ilk dönemlerinde sanayileşme her ne kadar Erzurum’da önemli bir etki yaratmasa da şehirleşme neticesinde az da olsa köylerden merkeze göç hareketleri gözükmiştir. 1945-1950 yılları arasında gecekondulaşma az da olsa başlamış fakat temposunu 1950’den sonra arttırmıştır. Bu dönemde Erzurum’un diğer iller arasında merkezi konumu, askeri işlevleri ve sağlık

alanında ki etkileri ile ticari etkinliği artmış ve bunun gibi sosyo-ekonomik etkenler neden olmuştur. (Fındıkoğlu, 2011)

Dağ (Aziziye) Mahallesi Erzurum'un ilk gecekondulu bölgesidir. 1951 yılında bir kaç konuttan oluşan bölge 1956'da 560 konuta ulaşmıştır. Ardından bu bölgede parselasyon çalışması ile gecekondulu sahiplerine tapu belgeleri verilmiş ve bölgeye I Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi adı verilmiştir. Tapu belgelerinin dağıtılması ile artan ilgi neticesinde bugün Gaziler Mahallesi olarak bilenen II Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi oluşmuştur. 1967 yılına gelindiğinde 14.750 kişiyi barındıran 3000 gecekondunun varlığı kayıtlara geçirilmiştir.

1968 -1974 yılları arasında Telsizler Mahallesi (Harput Mahallesi, Abdurrahman Gazi, Yunus Emre, Kazım Yurdalan ve Palandöken Mahallerinde gecekondular yapılmaya başlanmıştır. 1974 yılında gecekondulaşmanın yavaşlatılması için III Nolu Gecekondulu Önleme Bölgesi (Yenişehir) kurulmuştur. Bu bölgede ve 1985'te Dadaşkent Toplu Konut Bölgesi'nde yapılan konutlar mevcut gecekondulu sayısını azaltmasa da gecekondulu sayısının artmasının önüne geçmiştir.

10.2.6. Kentsel dönüşüm uygulamaları

Erzurum Belediyesi'nin 1993 tarihli 504 sayılı KHK (Resmi Gazete, 1993) ile büyükşehir olması ile oluşan alt kademe merkez ilçelerden Yakutiye'de sonraki dönemlerde etkili gecekondulu önleme ve kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmıştır. 1999-2004 yılları arasında Kurt Deresi, Hasan-ı Basri ve Mehdi Efendi mahallelerinde yaklaşık 1000 gecekondulu yıkılmış, hak sahiplerinden isteyene enkaz bedeli isteyene belediye mülkiyetindeki Yıldızkent evlerinden konut tahsis edilmiştir. 340 konuttan oluşan Yıldızkent, TOKİ ve belediye işbirliği ile yapılan ilk kentsel dönüşüm çalışması olması sebebiyle dikkat çekmiş ve diğer belediyelere de örnek olmuştur. Erzurum genelinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerini yıkıp yeniden yapma (reconstruction), kentsel yenileme (renewal) ve yeniden yapılandırmaya (regeneration) örnek olarak gösterilebilir.



Şekil 10.13. Yıldızkent toplu konut uygulaması (TOKİ)

Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nin 2015-2019 stratejik planında 2 nolu stratejik amaç "Erzurum'un sosyal, fiziksel gelişimine doğal ve tarihi ve mirasa reel politikalarla yön vermek; kent ve toplum düzenini iyileştirmek." olarak belirlenmiştir. (Erzurum Büyükşehir Belediyesi, 2015) Bu amaç doğrultusunda belirlenen 2.1 nolu "kent gelişimine yön vererek yerinde dönüşüm çalışmaları yapmak" hedefi altında bazı kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri listelenmiştir. Bunlar;

- Faaliyet 2.1.4 Eski Hayvan Pazarı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.5 200 Evler Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.6 Evren Paşa Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.7 Harput Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.8 Kavak Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak

- Faaliyet 2.1.9 Mumcu Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.10 Palandöken Cad. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.11 Aşağı ve Yukarı Sanayi Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak
- Faaliyet 2.1.12 Gaziler ve Şehitler Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesini tamamlamak

2004'ten günümüze kadar Erzurum'da TOKİ 11 adet kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirmiştir. Bunlar aşağıda listelenmektedir.

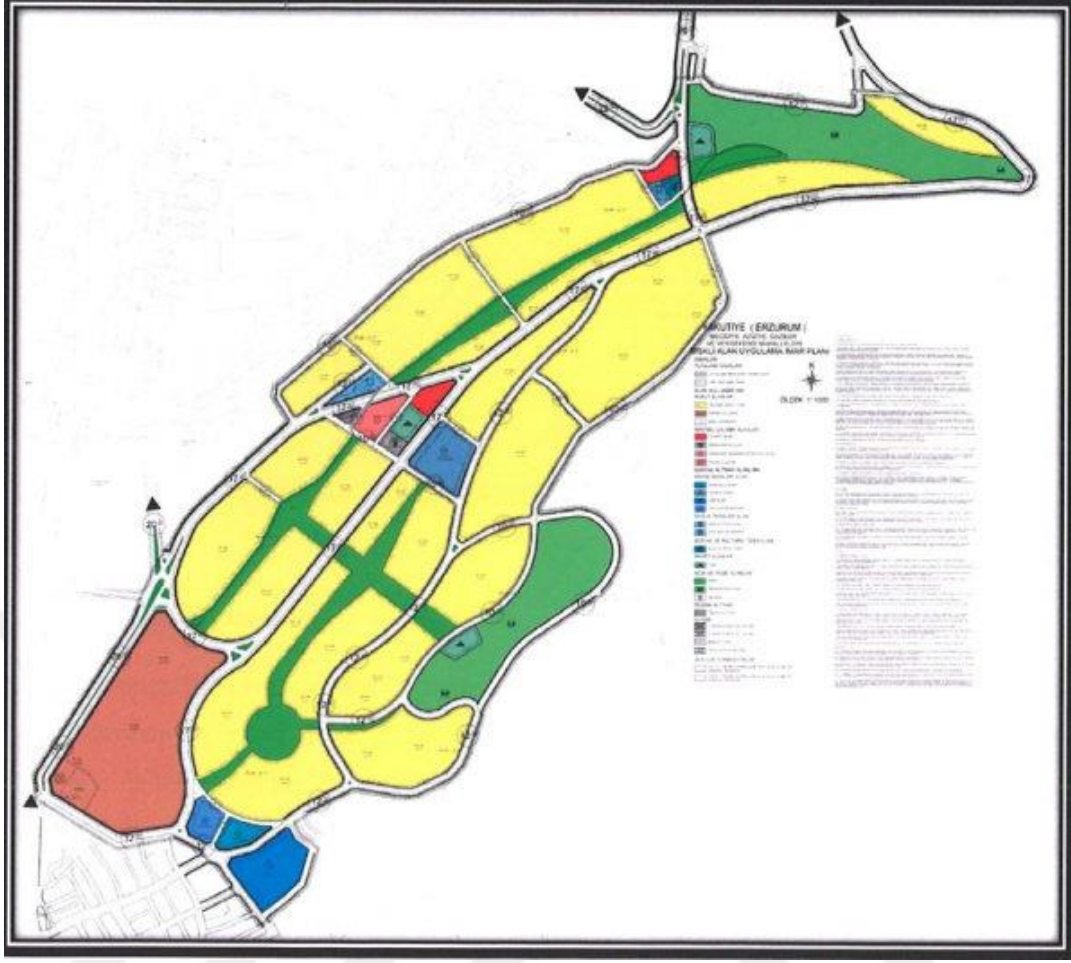
1. Erzurum Merkez Dere Mah. Yıldızkent 1. Bölge (2004)
2. Erzurum Merkez Dere Mah. Yıldızkent 2. Bölge + Sosyal Donatı (İlköğretim24), Ticaret merkezi, Cami, Kütüphane (2005)
3. Erzurum Merkez Yakutiye Hasani Basri (2007)
4. Erzurum Pazaryolu 80 Adet Konut İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (2011)
5. Erzurum ili Yakutiye ilçesi (Hasan Basri) Kentsel Dönüşüm Projesi 168 Adet Konut ile Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İnşaatı İşi (2011)
6. Erzurum Aziziye Ilıca Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 374 Konut, 111 Ticari Birim ve 1 Adet Camii İnşaatı İşi (2014)
7. Erzurum Palandöken Malmeydanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 1.Etap 579 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenlemesi İşi (2014)
8. Erzurum İli Palandöken İlçesi Malmeydanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 2.Etap 594 Adet Konut İnşaatı İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi (2015)
9. Erzurum İli Palandöken İlçesi Malmeydanı Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi 3. Etap 579 Adet Konut 1 Adet 32 Derslikli İlköğretim Okulu ve 1 Adet 750 Kişilik Cami İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlemesi İşi (2016)

10. Erzurum İli , Palandöken İlçesi , Hüseyin Avni Ulaş Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi; 1. Etap 793 Adet Konut , 1 Adet Cami ve 5 Dükkanlı Ticaret Merkezi İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İşi (2016)
11. Erzurum İli , Palandöken İlçesi , Hüseyin Avni Ulaş Mah. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi; 2. Etap 857 Adet Konut , 1 Adet Cami ve 5 Dükkanlı Ticaret Merkezi İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenlenmesi İşi (2016) (TOKİ, 2018)

Tamamlanan ve tamamlanmak üzere olan bu projeler ile toplam 4657 adet konut yapılması planlanmaktadır. TOKİ'nin Erzurum genelinde bütün projeleri ile ise toplamda 9720 adet konut yapımı planlanmaktadır.

Erzurum Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülen kentsel dönüşüm çalışmalarını belediye bünyesinde kurulan Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı yürütmektedir. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı internet sitesinde Erzurum ili kentsel dönüşüm alanları ilan edilmiş durumdadır. Bunlar Mumcu Mahallesi, Gölbaşı Mahallesi, Kazımyurdalan Mahallesi, Veyisefendi Taş Mescit, Çırçır Mahallesi, Kavak Kapı (Evren Paşa), Palandöken Caddesi, Hasani Basri Mahallesi, Şehitler Mahallesi, Gürcü Kapı Camii, Kale Çevresi, Rabia Ana Mahallesi, Kongre Caddesi, Şükrü Paşa Mahallesi, Çiftlik Mahallesi, İstanbul Kapı, Palandöken III. Etap, Edip Somunoğlu Mahallesi, Kombina, Eski Hayvan Pazarı, İspir İlçesi, Pazaryolu İlçesi ve Tortum İlçesi'dir.

Yakutiye ilçesinde Aziziye, Mecidiye, Gaziler, Veysiefendi Mahallelerini kapsayan kentsel dönüşüm proje alanı şekil 10.14. 'te gösterilmektedir.



Şekil 10.14 Yakutiye kentsel dönüşüm proje alanı (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı)

Bunlardan İstanbul Kapı kentsel dönüşüm ve gelişim alanında Şehristan Konutları adı altında 24.000 m² alanda çalışma yapılmaktadır.



Şekil 10.15. İstanbul kapı kentsel dönüşüm projesi

Gölbaşı Mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim alanında Mavi Şehir Konutları adı altında çalışma yapılmaktadır. Buradaki çalışmaları Erzurum Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan Erkonut isimli şirket yürütmektedir.



Şekil 10.16. Gölbaşı kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı

Mumcu Mahallesinde yapılan çalışmalarda 2017 yılı itibari ile uygulama imar planı revize edilmiş, fizibilite çalışmaları tamamlandıktan sonra 220 vatandaşla görüşülmüş ve bilgilendirme toplantıları yapılmış, 35 adet yapı yıkılmış, 30 hak sahibi ile kamulaştırma işlemi başlatılmış, 190 kişi ile anlaşma imzalanmış ve bölgede 10, 12 ve 15 metre olmak üzere 6 yeni yol yapılmıştır. İlgili alan 10.7 hektarda 29 ada, 310 bina ve 610 malik sayısı içermektedir.



Şekil 10.17. Mumcu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

Yaklaşık 267.000 m² alandan oluşan Veyisefendi kentsel dönüşüm ve gelişim alanında yapılan çalışmalarda tarihi dokuyu koruyan uygulama imar planı yapılmış, tescilli yapı ve parsellerin ne şekilde kullanılacağına dair koruma kurulu ile görüşmeler yapılmıştır. Çalışmalar kapsamında 70 vatandaşa uzlaşma görüşmeleri yapılmış, 28 haksahibi ile anlaşma imzalanmış, 42 haksahibi ile kamulaştırma çalışmaları başlatılmış ve anlaşma sağlanan haksahiplerinin tahliyesi yapılarak 30 adet yapı yıkılmıştır.



Şekil 10.18. Veyisefendi kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

Edipsomunoğlu Mahallesinde yapılan kentsel dönüşüm ve gelişim projesinde fizibilite çalışmaları ardından proje çalışmaları yapılmış ve 1. etap temel atma işlemleri gerçekleştirilmiştir. Alanda vaziyet planlarına uygun kat plan analizi yapılmıştır.



Şekil 10.19. Edipsomunoğlu kentsel dönüşüm ve gelişim alanı

Bir deprem bölgesi olan Erzurum'da kentsel dönüşüm çalışmaları hem merkez ilçelerde hem de çevre ilçelerde hızla devam etmektedir. İl genelinde yapılan çalışmalarda TOKİ, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Erkonut'un aktif rol aldığı görülmektedir. Yapılan çalışmaların halk tarafından az da olsa rant odaklı olduğu görüşü tespit edilmiş, bazı bölgelerde ise vatandaşların yeni yapılan ve

yapılacak konutlarının masraflarını karşılayamayacak durumda oldukları belirlenmiştir. (Muti, 2014)



11. TÜRKİYE'DEKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM POLİTİKALARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları adı konmamış olsa da ilk olarak 1950 ve 1960'lı yıllardan itibaren gecekondulaşma ile mücadele sürecinde uygulanmaya başlamıştır. Nitekim uzun yıllar boyunca hazırlanan imar afları ve ilave imar planları ile gecekondular yasallaştırılmıştır. 1950'li yıllardan itibaren yapılan yasal düzenlemelerle gecekondularda öncelikle iyileştirme ve tasfiye politikalarının önce çıktığı görülürken; günümüzde iyileştirme, soylulaştırma ve yerinden etme gibi neticelerle karşılaşılan bir kent politikasına geçildiği görülebilmektedir. (Kayıkçı, 2013)

1950'li yıllardan 2000'li yılların başlarına kadar olan süreçte gecekondular sayısındaki artışın önüne geçebilmek için af kanunları ile gecekondular politikası sürdürülmüştür. Dönemin şartlarında her ne kadar sorunlu yanları kabul edilse de, gecekondular ülkedeki konut sorununa çözüm olarak değerlendirilmiş ve günümüz kentsel dönüşüm uygulama politikalarının öncelikli uygulama alanı haline gelmişlerdir. (Kayıkçı, 2013) Bu dönemde sorunun çözümünde gecekondular sahipleri ile İmar ve İskan Bakanlığı aktif rol oynamış, yasallaştırma konuları hükümetler ile gecekondular sahipleri arasında sürekli bir pazarlık konusu olmuştur. (Sönmez, 2006)

2003 yılı itibariyle kentsel dönüşüm ülke gündeminde daha çok duyulan bir kavram haline gelmiştir. Bunun sebebi kentsel dönüşümün Türkiye Cumhuriyeti 59. Hükümet programı ile bir kamu politikası olarak gündeme getirilmiş olmasıdır. Programda gecekondular ve kentleşme ile ilgili aşağıdaki ifadeler yer almıştır.

“Sağlıksız ve çirkin şehirleşmenin önüne geçilerek, şehirlerin yaşanabilir mekânlar haline getirilmesi Hükümetimizin temel önceliklerinden birisi olacaktır. Gecekondular bölgelerinde yaşayanlara yönelik ucuz konutlar üretilecektir. Uzun vadeli programlar ile şehirlerin yaşanabilir, sağlıklı, ulaşım

ve altyapı sorunları çözülmüş çevre güzelliği taşıyan mekânlar olması için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.” (Adalet ve Kalkınma Partisi, 2003)

59. ve takip eden hükümetler döneminde yapılan yasal düzenlemeler ile kentsel dönüşüm öncelikli bir devlet politikası haline gelmiştir. Bununla birlikte bu süreçte “yenileme ve yeniden geliştirmeye dayanan kentsel dönüşüm algısının yerini karma dönüşüm stratejilerinin birlikte kurgulandığı bir yapıya doğru evrildiği” (Yenice, 2014) görülmektedir.

2003 yılı sonrasında Türkiye’de kentsel dönüşüm politikasında afetler, gecekondulaşma, sağlıksız bina ve çevreler, tarihi dokunun yıpranması ve doğal alanlar için risk oluşumu sebep gösterilerek kentsel dönüşümün mecburiyeti ve ivediliği meşrulaştırılmaktadır. (Türkün, 2015) Bu uygulamalar ile alt gelir grupları için daha iyi yaşam standartları yaratılacağı iddia edilse de uygulamalar ile soylulaştırma ve yerinden edilme gibi sonuçların oluştuğu görülmektedir. Bu dönemde etkin aktörler olarak “TOKİ, belediyeler, özel sektör, STK’lar ve yeni yerleşimcilerin de sahneye çıktığı görülmektedir.” (Kayıkçı, 2013) Bu açıdan incelendiğinde Türkiye’de 2000’li yıllardan sonra benimsenmeye başlanan yönetişimin kentsel dönüşümde de uygulama alanı bulmaya başladığı görülebilir. Aynı dönemde yaşanan bir diğer değişim ise uygulanan politika modelindedir. 2000’li yıllara kadar hükümetler, önceki hükümetlerin af politikalarını ek düzenlemeler ile sürdürmüşken; son dönemde kamu politikalarının halk taleplerinden ziyade seçkin sınıflar tarafından yönlendirildiği, yukarıdan aşağıya bir model uygulanmaktadır. Devlet bu dönemde, neoliberal ekonomi politikalarının bir devamı olarak, düzenleyici konumunda bulunmakta ve özel sektörün çalışmasını kolaylaştıracak düzenlemeler sağlamaktadır. (Kayıkçı, 2013) Çizlge 11.1. ’de Türkiye’de gecekondular politikasından kentsel dönüşüm politikasına dönüşüm ölçütleri gösterilmektedir.

Çizelge 11.1. Türkiye’de Gecekondu Politikasından Kentsel Dönüşüm Politikasına Dönüşüm Ölçütleri (Kayıkçı, 2013)

| Ölçütler | 1950-2003 | 2003 Sonrası |
|----------------------------------|--|---|
| Gereçler | • Gecekondu yapımının önlenmesi • Varolan gecekonduların ıslahı. | • Düşük gelirli kentsel sınıfın daha iyi koşullarda yaşamasını sağlama • 1999 depremi ile ortaya çıkan depreme dayanıksız yapı sorunu • Türkiye’nin AB müktesebatına uyum programı • Sağlıklı kentleşme |
| Aktörler | • İmar ve İskân Bakanlığı • Belediyeler • Gecekondu Sahipleri | • AB • Çevre ve Şehircilik Bakanlığı • TOKİ • Belediyeler • Özel Sektör (inşaat + danışmanlık + bankalar) • STK’lar • Eski/Yeni Yerleşimciler • Mahkemeler |
| Yönetim Biçiminde Değişim | Kamu Artırmalı Politika ²⁴ | Kamu + Özel Sektör + STK |
| Uygulanan Politika Modeli | | Seçkinci (Elitist) Politika ²⁵ |
| Devletin Rolü | Kürek Çeken Devlet (Sosyal Devlet) | Dümen Tutan Devlet (Düzenleyici Devlet) |

Tekeli (2011) ‘ye göre siyasal gündemde yer alan kentsel dönüşüm projeleri, kentlerin morfolojik yapısından kaynaklanmamakta ve siyasal tercihlerden kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerini üç gruba ayıran Tekeli, birinci grubun deprem riskinden kaynaklandığını, ikinci grubun gecekondu alanların dönüştürülmesi gereğinden kaynaklandığını ve “psödo” projeler olarak adlandırdığı üçüncü gruptaki projelerin, merkezi ve yerel iktidar sahiplerinin ideolojilerine göre değersiz olanın yıkılıp değerli görülenin yıkıldığı uygulamalar olduğunu belirtmiştir.

12. SONUÇ

Dünyada kentler her zaman dönüşüm, iyileştirme ve yenileme gibi ihtiyaçlarla karşılaşmışlardır. Kentler ilk var oldukları zamandan beri afetler ve savaşlar gibi doğal olan veya olmayan sebeplerle yıkımlara uğramış, yeniden kurulmaları gerektiğinde kurulmuşlardır. Kentlerdeki değişim ihtiyacı sadece felaketler sebebiyle oluşmamaktadır. (Tekeli, 2011) Yaşayan organizmalara benzetilen kentler zaman içinde büyür, gelişir ve yıpranırlar. Bu durum kentlerin yenilenmesi, sorunlu olan yerlerinin değiştirilmesi / dönüştürülmesi sonucunu doğurmuştur.

Sanayileşme ile gelişen ve ticaret merkezleri haline gelen kentlerde, oluşan iş gücü ihtiyacının karşılanması için kırsaldan kentlere doğru yoğun göçler yaşanmıştır. Planlama açısından geri kalan yönetimlerin bu göç dalgaları ile mücadele edememesi sebebiyle göçle gelen nüfus barınma sorununu kendisi çözmeye çalışmış, kent içinde ve dışında bulunan ve çoğunluğu kamu arazisi ya da tarım alanı olan yerlerde kendi konutlarını inşa etmişlerdir. Bu konutlar zaman içinde belirli bölgelerde birikmiş, sağlıksız ve yasadışı kent bölgeleri meydana gelmiştir. Bu kontrolsüz yapılaşmanın neticesinde oluşan ekonomik ve sosyal sorunlar günümüzde de devam etmektedir.

Türkiye’de mülkiyet konusu, siyasi aktörler için her zaman önemli bir oy toplama aracı olarak görülmüştür. Bu sebeple politika yapımcılar, siyasi çıkarlarını da gözeterek, gecekondulaşma sorununa derinlemesine bir çözüm üretme çabasına girmemiş, dönemsel ve yüzeysel çözüm sağlayıcı af yasaları çıkarmışlardır. Gecekondulaşan bölgeler için imar planlarının hazırlanması ile kent çeperlerinde hızlı bir gecekondulaşmanın da önü açılmıştır. Bu süreç ile gecekondulaşma sahipleri de kent üzerindeki konut pazarında söz sahibi olmuşlardır.

Sözü edilen bu sorunların çözümü olarak görülen kentsel dönüşüm uygulamaları, Türkiye’de 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren görülmeye başlanmış olsa da bütüncül ve kapsayıcı bir yaklaşım geliştirilememiştir. 2003 yılından sonra yapılan düzenlemeler ile kentsel dönüşüm uygulamaları için

yasal zemin oluşturulmaya başlanmıştır. Bu dönemde ülkenin kentsel dönüşüm politikasını yürüten iki önemli kurum öne çıkmıştır. Bu düzenlemeler ile TOKİ'ye gecekonduların alanlarında dönüşüm ve finansman araçlarının sağlanarak idare güçlendirilmiştir. Ayrıca yerel yönetimlere de kentsel dönüşüm projesi geliştirme ve uygulama olanağı sağlanarak belediyeler ve il özel idarelerinin de yetkisi arttırılmıştır. 6306 sayılı yasa ile kentsel dönüşüm ülke genelinde bir kamu politikası haline gelmiştir. Yasanın ilgili diğer birçok yasanın üstünde sayılması yanında birçok sorunu da beraberinde getirmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesi aşamasında makro ve mikro ölçekleri dikkate alan kapsayıcı yöntemler geliştirilmelidir. Bütüncül bir politika çerçevesinde, bölgesel farklılıklar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurulduğu ölçüde projelerin başarılı olma şansı bulunmaktadır. Dönüşüm, her yörenin sahip olduğu farklı sorunlara çözüm bulmalıdır. Bu bağlamda kentleri insanların oluşturduğu gerçeğini göz önüne alarak, kentsel dönüşümde toplumsal boyut göz ardı edilmemesi gereken bir konu olarak ortaya çıkmaktadır.

Dönüşüm projelerinin planlama aşamasında toplumsal olgulara yeterince önem verilmediği, uygulaması devam eden ve biten projelerin doğurduğu olumsuz sonuçlardan anlaşılmaktadır. Projelerin hazırlanma sürecinde oluşabilecek sosyo-ekonomik sonuçların değerlendirilmesi önem taşımaktadır. Olumsuz sonuçlar elde edilmemesi için sürecin en başından itibaren katılımcı bir politika izlenmesi bu açıdan önemlidir.

Kent içerisindeki yıpranmış, çöküntü alanı haline gelmiş tarihi bölgelerin kentsel dönüşüm projelerine konu olması kaçınılmazdır. Bu gibi alanlarda yapılacak projelerde şehirlerin sosyo-kültürel yapılarının korunması gerekmektedir. Türkiye'de ki yaygın yık-yap pratiğinin aksine kentsel dönüşümün amacı mevcut olanı yaşanabilir kılmaktır. Mevcut uygulamalara bakıldığında tarihi bölgelerde uygulanan projeler ile mülkiyet hakkına müdahale edildiği ve temel hak ve özgürlüklerin kısıtlandığı görülmektedir.

Sözü edilen bu sorunlara çözüm olması amacıyla kullanılan güçlü bir araç olan kentsel dönüşümün amacı yaşanılabilir, sürdürülebilir sağlıklı çevreler oluşturmak olmalıdır. Bu sebeple söz konusu bölgelerde öncelikle fiziksel ve toplumsal çöküntüler ortaya çıkarılmalıdır. Yapılan analizler ve bölge halklarının talepleri dikkate alınarak bölgenin sorunlarına çözüm olacak ve kent kimliğine negatif etki etmeyecek projeler hazırlanmalıdır. Ülke genelinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerinde esas olarak hak sahiplerini mağdur etmeyecek, çevreye zarar vermeyecek ya da bölgenin tarihini veya kimliğini zedelemeyecek, sürdürülebilir ve sağlıklı yapılaşmanın sağlanması gerekmektedir.



KAYNAKLAR

- Adalet ve Kalkınma Partisi, 2003. 59. Hükümet Programı, Erişim Tarihi: 10.08.2018.
<https://www.akparti.org.tr/upload/documents/59uncu-hukümet-programi.pdf>
- Aldemir, Ş., Doğan, M., 2015. Kentsel Dönüşüm Mevzuatı. Duman, B., Coşkun, İ. (Ed.), Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm (497-521), Litera Yayıncılık, 533, İstanbul
- Alioğlu. E.F., 2013. Dönüşüm ve Kentsel Koruma Hukuku. Erdönmez, E., Can. A. (Ed.), Sürdürülebilir Bir Şehir İçin Kentsel Dönüşüm (75-88), Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları,157, İstanbul
- Anonim, 1966. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>
- Anonim, 1971. Türkiye’de Kentleşme, Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 160, Ankara
- Anonim, 1984. İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Erişim Tarihi:21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.doc>
- Anonim, 1984. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, Erişim Tarihi: 21.06.2108.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>
- Anonim, 1985. 3194 Sayılı İmar Kanunu, Erişim Tarihi: 21.06.2108.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>
- Anonim, 2004. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>
- Anonim, 2005. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>
- Anonim, 2005. 5393 Sayılı Kanun, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2005/07/20050713-6.htm>
- Anonim, 2011. 644 Sayılı KHK, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/4.5.644.pdf>

- Anonim, 2012. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>
- Anonim, 2016. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Erişim Tarihi: 21.06.2018.
<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/10/20161027-2.htm>
- Arslan, H., 2015. Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği. Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 2014 (3), 33-41. DOI: 10.18493/kmusekad.01749 Erişim Tarihi: 13.07.2018
- Ataöv, A., Osmay, S., 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. METU JFA, 24(2), 57-82 Erişim Tarihi: 05.05.2018
- Ayataç, H., 2012. Kentlerimizi Hepimiz İçin Tasarlamalıyız, Mimar ve Mühendis, 65, 104-106.
- Aydın, A., 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, Erişim Tarihi: 04.05.2018.
<http://iibfdergisi.ksu.edu.tr/issue/24642/260687>
- Baş, C., 2017. Avrupa Kentsel Şartı. Türkiye Belediyeler Birliği, 52, Ankara
- Balamir, M., 2012. Kentsel Toplu Yenileme (Dönüşüm). Mimarlık, 365, Erişim Tarihi:17.07.2018.
<http://www.mimarlarodasi.org.tr/mimarlikdergisi/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=379&RecID=2933>
- Bayraktar, E., 2006. Gecekondu ve Kentsel Yenileme. Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, 288, Ankara
- Baz, İ., 2010. Development Application of GIS Based Analysis Synthesis Techniques for Urban Planning of Istanbul Metropolitan Area. Advances in Engineering Software 41 (2), 406–406.
- Birpınar, M.E., 2012. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Olgusu ve 6306 Sayılı Yeni Yasa. Çerçeve, 59, 32-37. Erişim Tarihi: 15.08.2018
- Can, E., 2013. Günümüz İşletmelerinin Yönetimi. Beta Yayınevi, 338, İstanbul
- Childe, V., 1950. The Urban Revolution. The Town Planning Review, 21(1), 3-17, Erişim Tarihi: 07.07.2018.
<http://www.jstor.org/stable/40102108>

- Coğrafya Terimleri Sözlüğü. 1980. Türk Dil Kurumu, Erişim Tarihi: 02.06.2018.
<http://www.tdk.gov.tr>
- Couch, C., Fraser, C., 2003. Introduction: The European Context and Theoretical Framework. Couch, C., Fraser, C., Percy, S. (Ed.), Urban Regeneration in Europe (1-17), Blackwell, 256p, Cornwall
- Cuesta, R., Sarris, C., Signoretta, P., 2003. Urban Design: Method and Techniques. Taylor and Francis Group, 224p, London
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. Riskli Alan İlan ve Uygulama Kılavuzu, Erişim Tarihi: 10.06.2018.
<http://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/r-skl- alan ilan- ve uygulama klavuzu-20180222090434.pdf>
- Çubukçuoğlu, B., 2013. Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesinin Tarihi Kent ve Kullanıcı Kimliği Üzerine Etkileri. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 162, İstanbul
- Demir, E., 2016. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Eleştirel Bakış; Bursa Örneği. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 75, Bursa Erişim Tarihi: 04.07.2018
- Demirkol, S., Bereket Baş, Z., 2013. Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. TBB Dergisi, 108, 23-70 Erişim Tarihi: 30.07.2018
- Demirsoy, M.S., 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 171, İstanbul Erişim Tarihi: 23.07.2018
- Devlet Planlama Teşkilatı, 1963. Birinci Beş Yıllık Kalkınma Planı (1963-1967), Erişim Tarihi: 15.06.2018.
<http://www.sbb.gov.tr/layouts/15/listform.aspx?PageType=4&ListId=%7B8661BCF7%2D9DA5%2D4ECB%2DA190%2DFD4AADBACC02%7D&ID=9&ContentTypeID=0x0100B6043AD55C311E41A48571E65B9E1AD1>
- Duman. B., Coşkun, İ., 2015. Kentsel Dönüşüm: Temel Meseleler Üzerine. Duman, B., Coşkun, İ. (Ed.), Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm (21-52), Litera Yayıncılık, 533, İstanbul
- Dursun, D., Çodur M.Y., 2015. Kent Makroformu Ulaşım Sistemi İlişkisi: Erzurum Örneği. 11. Ulaştırma Kongresi, 27-29 Mayıs, İstanbul, 467- 476 Erişim Tarihi: 20.08.2018
- Emlaksayfası, 2018. Yıldırım Mevlana Kentsel Dönüşüm Projesi, Erişim Tarihi: 10.08.2018.

<https://www.emlaksayfasi.com.tr/yildirim-mevlana-kentsel-donusum-projesi/mevlana-ulus-kentsel-donusum-projesinde-850-konutu-bu-yil-teslim-edecegiz-h40910.html>

Erbay, F., Erbay, M., Erbay, N.Ö., 2004. Cumhuriyet Dönemi Sanatsal Değişimi Yayınlarına Yansıması, Boğaziçi Üniversitesi Yayınları, İstanbul

Erbay, F., Erbay, M., 2006. Atatürk'ün Sanat Politikası, Boğaziçi Üniversitesi Yayınları, İstanbul

Erbay, F., Erbay, M., 2009. Müze Yönetimini Kurumlaştırma Çabası (1984-2009), Mimarlık Vakfı Enstitüsü Yayınları, İstanbul

Erbay, M., 2011. Müzelerde Sergileme ve Sunum Tekniklerinin Planlanması, Beta Yayınları, İstanbul

Ertaş, M., 2011. Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. Selçuk-Teknik Dergisi, 10(1), 1-18. Erişim Tarihi: 18.06.2018.
<http://sutod.selcuk.edu.tr/sutod/article/view/96>

Erzurum Büyükşehir Belediyesi, 2015. 2015-2019 Yılları Stratejik planı, Erişim Tarihi:07.07.2018.
https://www.erkurum.bel.tr/DOSYA/Stratejik_plan_2015_2019.pdf

Es. M., 2012. Kentsel Dönüşüm. Asomedy, Temmuz/Ağustos, 54-67, Erişim Tarihi:16.08.2018.
<http://www.aso.org.tr/site/files/pdf/asomedy/2012temmuzagustos.pdf>

Fındıkoğlu, Z., 2011. Erzurum Şehirleşmesi ve Gecekondu Problemi. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, 26 (1-4), 1-34. Erişim Tarihi: 13.06.2018.
<http://dergipark.gov.tr/iuifm/issue/828/9051>

Günay, B., 2008. Planlama Kuramı ve Kentsel Planlama Eğitimi. Ersoy, M. (Ed.), 2008. Kentsel Planlama Kuramları. (319-354), İmge Kitabevi, 440, Ankara

Güncel Türkçe Sözlük. Türk Dil Kurumu <http://www.tdk.gov.tr>

Gür, M., 2016. Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okuması: Bursa Örneği. Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, 21(2), 341-364. DOI: 10.17482/uumfd.278085 Erişim Tarihi:09.08.2018

Gençer, İ.C., 2017. 19. Yüzyılda Kentsel Dönüşüm Dinamikleri: İzmir ve Selanik (1840-1910), Mimarlık, 394, Erişim Tarihi: 28.04.2018.

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=408&RecID=4149>

Gündoğdu, H., 2010. Genel Özellikleriyle Erzurum Evleri. Güzel Sanatlar Enstitüsü Dergisi, 0 (3), . 27-37, Erişim Tarihi: 01.08.2018.
<http://dergipark.gov.tr/ataunigsed/issue/2565/33028>

Hack, G., Birch, E.L., Sedway, P.H., Silver, M.J. (Ed.), 2009. Local Planning: Contemporary Principles and Practice. ICMA, 496, Washington, DC

Karagöl, E.T., 2013. Kent Ekonomisi ve Kentsel Dönüşüm. Erdönmez, E., Can. A. (Ed.), Sürdürülebilir Bir Şehir İçin Kentsel Dönüşüm (27-36), Esenler Belediyesi Şehir Düşünce Merkezi Şehir Yayınları,157, İstanbul

Kayıkçı, S., 2013. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikası Analizi. Bilgi Sosyal Bilimler Dergisi, (1), 62-94. Erişim Tarihi:09.08.2018.

<http://dergipark.gov.tr/bilgisosyal/issue/29136/311643>

Kentbilim Terimleri Sözlüğü. 1980. Türk Dil Kurumu <http://www.tdk.gov.tr>

Keleş, R., 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü. İmge Kitabevi, 224, Ankara

Keleş, R., 2013. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi, 703, Ankara

Kıyım, E., 2015. “Sağlıklı Kent Projeleri” Diğer Adıyla “Kentsel Dönüşüm” ve “Bursa’da Kentsel Dönüşüm Adı Altında Gerçekleştirilmiş ve Gerçekleştirilecek Projeler. Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 106, Isparta Erişim Tarihi: 08.07.2018

Kocabaş, A. 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler. Literatür Yayınları, 189, İstanbul

Kresl, P. K., 2007. Planning Cities for the Future: The Successes and Failures of Urban Economic Strategies in Europe. Edward Elgar Publishing, 192p, Cheltenham

Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2018. İl ve İlçeler İstatistik, Erişim Tarihi: 25.06.2018.

<https://mgm.gov.tr/veridegerlendirme/il-ve-ilceler-istatistik.aspx?k=A&m=ERZURUM>

Mimarlar Odası Ankara Şubesi, 2018. Avrupa Kentli Hakları Deklerasyonu, Erişim Tarihi:28.08.2018

<http://www.mimarlarodasiankara.org/?id=964>

Muti, A., 2014. Kentsel Dönüşüm ve Erzurum Örnekleri, Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 139, İstanbul Erişim Tarihi:08.06.2018

- Özden, P., 2011. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. Siyasal / Journal of Political Sciences, 0 (35), 215-233. <http://dergipark.gov.tr/iusiyasal/issue/601/6060>, s.218-219 Erişim Tarihi: 18.08.2018
- Özer, İ., 2004. Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme. Ekin Kitabevi, 246, Ankara
- Özger, Y., 2010. Tanzimat Öncesi Erzurum Şehrinin Demografik Yapısı (1251/1835 Tarihli Nüfus Yoklama Defterine Göre). Atatürk Üniversitesi Türkiyat Araştırmaları Enstitüsü Dergisi, 12 (29), 239-266. Erişim Tarihi: 01.08.2018
<http://dergipark.gov.tr/ataunitaed/issue/2868/39211>
- Özkul, M., 2017. Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri, İller Bankası Anonim Şirketi, Uzmanlık Tezi, 103 Erişim Tarihi: 14.05.2018
- Polat, S., Dostoğlu, N., 2007. Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), 61-76 Erişim Tarihi: 16.07.2018
- Power, A., Plöger, J., Winkler, A. 2010. Phoenix cities: The fall and rise of great industrial cities. Bristol University Press , 412p, Bristol, UK; Portland, OR, USA
- Resmi Gazete, 1993. 504 sayılı Yedi İlde Büyükşehir Belediyesi Kurulması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname. Erişim Tarihi: 13.08.2018
<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/4.5.504.pdf>
- Roberts, P., Sykes, H., 1999. Urban Regeneration: A Handbook. SAGE Publications, 320p, UK
- Sadioğlu, U., Tiryaki, V., Korkmaz, A., 2016. Altındağ Belediyesi Örneği Üzerinden Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikasının Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 71 (3), 757-796. Erişim Tarihi: 28.06.2018
<http://dergipark.gov.tr/ausbf/issue/23852/254101>
- Selçuk, B., Aydoğdu, İ., 2014. Kentsel Dönüşüm Üzerine Düşünceler: Kazanım Mı Kayıp Mı?. Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 15 (2), 33-53. Erişim Tarihi: 10.05.2018
<http://dergipark.gov.tr/cumuiibf/issue/4266/57400>
- Simpson, M.D., 2013. Urbanising Favelas, Overlooking People: Regressive housing policies in Rio de Janeiro's Progressive Slum Upgrading Initiatives. Development Planning Unit, University College of London, 31p, London

- Solidere, 2004. Corporate Brochure. Erişim Tarihi: 25.07.2018
<http://www.solidere.com/sites/default/files/attached/cr-brochure.pdf>
- Özdemir Sönmez, N., 2006. Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. Planlama, 2, 121-127 Erişim Tarihi: 23.06.2018
- Stouten, P.M., 2010. Changing Contexts in Urban Regeneration: 30 years of Modernisation in Rotterdam. Techne Press, 288p, Amsterdam
- Şahin, Z.S., 2015. Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politikası Olarak Kentsel Dönüşüm. Duman, B., Coşkun, İ. (Ed.), Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm (53-81), Litera Yayıncılık, 533, İstanbul
- Şenyapılı, T., 1996. Ankara Kentinde Gecekondu Oluşum Süreci. Şenyapılı, T., Türel, A. (Ed.), Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu (1-55), Batıbirlik Yayınları, Ankara
- Şimşek, S., 2016. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. Seçkin Yayıncılık, 406, Ankara
- Şişman. A., Kibaroğlu, D., 2009. Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara Erişim Tarihi: 10.04.2018
- Tekeli, İ. 2011. Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm Yazıları. Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 328, İstanbul
- Toplu Konut idaresi Başkanlığı (TOKİ), 2018. Kuruluş ve Tarihçe. Erişim Tarihi: 30.04.2018
<http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>
- Toplu Konut İdare Başkanlığı (TOKİ), 2018. İllere Göre Projeler, Erişim Tarihi: 28.08.2018
<http://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler>
- Torino Internazionale, 1998. Verso il Piano: Informazioni di base e primi indirizzi strategici
- Torino Internazionale, 2010. The Strategic Plan of Torino 2000-2010. Erişim Tarihi: 18.05.2018
<http://images.torino-internazionale.org/f/Editoria/SP/SP.pdf>
- Tuncel, M., 1995. Bugünkü Erzurum, İslam Ansiklopedisi, Diyanet Vakfı Yayınları
- Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü. 2018 <http://www.tubaterim.gov.tr>

- Türkiye İstatistik Kurumu, 2018. Yıllara Göre İl Nüfusları, Erişim Tarihi: 20.08.2018
http://www.tuik.gov.tr/PreIstatistikTablo.do?istab_id=1590
- Türkün, A., 2015. Kentsel Dönüşümü Yeniden Düşünmek: Mevcut Uygulamalar ve Hakim Söylemler Üzerinden Bir Değerlendirme. Duman, B., Coşkun, İ. (Ed.), Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm (285-332), Litera Yayıncılık, 533, İstanbul
- Viladecans-Marsal, E., Arauzo-Carod, J., 2012. Can a knowledge-based cluster be created? The case of the Barcelona 22@ district. Papers in Regional Science, 91, 377-400. doi:10.1111/j.1435-5957.2011.00383.x Erişim Tarihi: 27.07.2018
- Williams, D.C. 2012. Global Urban Growth: A Reference Handbook. ABC-CLIO, LLC, 311p, USA
- Wotton, H., 1969. The Elements of Architecture. Gregg, 123p, London
- Yaman, M., 2010. Türkiye'deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması. Toplum ve Demokrasi Dergisi, 4 (8), 119-128. Erişim Tarihi: 30.04.2018
<http://dergipark.gov.tr/toplumdd/issue/22721/242497>
- Yaman, M., 2015. Türkiye'de Kentsel Dönüş(tür)me Uygulamaları. Otorite Yayınları, 303, İstanbul
- Yasin, M., 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi, 60, 105-137. Erişim Tarihi: 10.05.2018
- Yayla, Y., 1975. Şehir Planlamasının Başlıca Hukuki Meseleleri ve İstanbul Örneği. İstanbul Üniversitesi Yayınları, 248, İstanbul
- Yenice, M., 2014. Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16 (1), 76-88. Erişim Tarihi: 14.05.2018
<http://dergipark.gov.tr/baunfbed/issue/23851/254086>
- Yerebasmaz, H., 2006. Gerze Kentsel Dönüşüm Örneğinin İncelenmesi Üzerine Bir Araştırma, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 146, Ankara Erişim Tarihi:24.07.2018
- Yıldırım Belediyesi, 2016. M-1 Proje Alanı, Erişim Tarihi: 25.07.2018
<https://www.yildirim.bel.tr/UserFiles/File/faaliyet-raporu/2016-yili-faaliyet-raporu.pdf>
- Yıldırım Belediyesi, 2018. Mevlana Ulus Kentsel Dönüşüm Projesi. Erişim Tarihi: 25.07.2018

<https://www.yildirim.bel.tr/tr/projelerimiz/mevlana-ulus-kentsel-donusum-projesi>

Yılmaz, S., Irmak, M., Zengin, M., 2010. Geleneksel Erzurum Evlerinde Mekan Kullanımı / The Use of Place Traditional Erzurum Houses. Atatürk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, 34 (2), 173-178, Erişim Tarihi: 02.08.2018

<http://dergipark.gov.tr/ataunizfd/issue/2945/40810>



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ümran KÖKSÜZ
Doğum Yeri ve Yılı : 24/07/1962
Medeni Hali : Bekar
Yabancı Dili : İngilizce
E-posta : umrankoksuz@gmail.com



Eğitim Durumu

Lise : Erenköy Kız Lisesi
Lisans : Trakya Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi
Yüksek Lisans : İstanbul Üniversitesi, Müze Alanları Yönetimi
İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü,
Gayrimenkul Geliştirme, Kentsel Dönüşüm ve Planlama
Anabilim Dalı

Mesleki Deneyim

1985/2007 proje tasarım ve inşaat
1990/1995 kamulaştırma bilirkişiliği
1988/1994 Mimarlar Odası İstanbul Şube Yöneticiliği
2010/2012 Mim.Od. Uzlaştırma Komisyonu Başkanlığı
1995 Mimarlık Vakfı Kuruculuğu
2017/2019 Bilirkişilik

Yayınları

Mimarlar Odası Yayını Mimar Dergisinde
2013 Yeşil Binalar ve Müzeler Tezi / İstanbul Üniversitesi
2016 Üniversite Müzeleri /Mim. Od.ve Beşiktaş Belediyesi
2018 Değişen Müzeler/ Trakya Üniversitesi
2018 Değişim Çağında Değişen Müzeler/Anadolu Üniversitesi