

T.C.
İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI
YEREL YÖNETİMLER KENT VE ÇEVRE ÇALIŞMALARI DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İSTANBUL'DAKİ İLÇE BELEDİYELERİNİN
KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ
KARŞILAŞTIRILMASI

Tuncay ZEREN

2501181118

TEZ DANIŞMANI

Prof.Dr. Azim ÖZTÜRK

İSTANBUL – 2022

ÖZET

İSTANBUL'DAKİ İLÇE BELEDİYELERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMALARININ KARŞILAŞTIRILMASI

TUNCAY ZEREN

Kentsel dönüşüm, kentlerin artık kullanılmayan alanlarının yeniden kullanılabilir hale getirilmesine, yapıların doğal afetler karşısında güçlü olmasına ve halkın kentleşmesine ve adaptasyonuna yardımcı olan bir süreçtir. Ancak kentsel dönüşüm sürecinin oldukça karmaşık olduğunu da eklemek gerekmektedir. Bu süreçte pek çok disiplin aynı anda çalışmaktadır. Ayrıca hukuki düzenlemelere ihtiyaç vardır. Dönüştürülen alanlarda kentsel dönüşümün amaçlarına uymak önemlidir. Nitekim kimi koşullarda bu bölgeler birer rant alanına dönüşebilmektedir.

Bu çalışmada, Türkiye'nin önemli bir gündem konusu olan kentsel dönüşüm problemi ele alınmış ve İstanbul'da kentsel dönüşümü gerçekleştirilen Güngören, Bayrampaşa ve Kadıköy incelemesi yapılmıştır. Yapılan araştırmada, kentsel dönüşüm sürecinde yeşil alanların azaltıldığı, buralarda altyapının düzenlenmediği ve yeni yoğun nüfus nedeni ile yeni problemlerin yakın gelecekte ortaya çıkabileceği, dönüştürülen alanlardaki halkın başka yerlere göç ettiği ve yeni binaların oldukça pahalı konutlara dönüştüğü, bir rant ortamının oluştuğu tespit edilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Kent, Kentsel Dönüşüm, Güngören, Bayrampaşa, Kadıköy

ABSTRACT

Comparison of Urban Transformation Processes of Güngören, Bayrampaşa and Kadıköy Municipalities

Urban transformation is a process that helps the unused areas of cities to be reused, the structures to be strong against natural disasters, and the urbanization and adaptation of the people. However, it should be added that the urban transformation process is quite complex. In this process, many disciplines work simultaneously. There is also a need for legal regulations. It is important to comply with the objectives of urban transformation in the transformed areas. As a matter of fact, under some conditions, these regions can turn into rent areas.

In this study, the problem of urban transformation, which is an important agenda topic in Turkey, was handled and an examination of Güngören, Bayrampaşa and Kadıköy, where were transformed. In the research, it has been determined that green areas are reduced in the urban transformation process, the infrastructure has not been arranged in these areas, and because of this it can be seen that new problems may arise in the near future due to the new dense population, The local people in the transformed areas had to migrate to other places and new buildings turn into very expensive residences, and an environment of rent is formed.

Keywords: City, Urban Transformation, Güngören, Bayrampaşa, Kadıköy

İÇİNDEKİLER TABLOSU

ÖZET	i
ABSTRACT.....	ii
FOTOĞRAFLAR LİSTESİ	v
TABLolar LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLER LİSTESİ	vii
GİRİŞ	1
1. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	5
1.1. Kent Kavramı.....	5
1.1.1. Kentleşme ve Kentlileşme	6
1.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	7
1.3. Tarihsel Süreçte Türkiye’de Kentsel Dönüşüm.....	10
1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem	10
1.3.2. Cumhuriyet Sonrası Dönem.....	13
1.4. Kentsel Dönüşüm Amaçları.....	21
1.5. Kentsel Dönüşümün Çeşitli Etkileri	23
1.5.1. Kentsel Dönüşümün Faydaları.....	29
1.5.2. İdeal Kentsel Dönüşüm: Dünyadan Başarılı Örnekler	31
2. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM SORUNLARI.....	39
2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları.....	39
2.1.1. Gecekondü Bölgeleri	39
2.1.2. Kent Merkezleri	40
2.1.3. Sanayi Bölgeleri.....	41
2.1.4. Afetler Karşısında Kentsel Dönüşüm	41
2.2. Kentsel Dönüşümde Yasal ve Yönetmelik Süreç	42
2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci Sorunları.....	52

2.3.1. Proje Uygulama Sorunları	52
2.3.1.1. Teknik Sorunlar	53
2.3.1.2. İmar Planlarına İlişkin Sorunlar.....	54
2.3.1.3. Arazi İşlemleri	54
2.3.2. Yasal ve Yönetmel Sorunlar.....	55
2.3.2.1. Kamulaştırma.....	56
2.3.2.2. Mülkiyet Hakkı	57
2.3.2.3. Katılım ve Örgütlenme	57
2.3.2.4. İdarenin Takdiri	58
3. BÖLÜM: İSTANBUL’DA SEÇİLMİŞ İLÇELERİN KARŞILAŞTIRILMASI	59
3.1. Kadıköy (Fikirtepe).....	59
3.2. Güngören (Tozkoparan).....	63
3.3. Bayrampaşa.....	71
4. ÖNERİLER.....	79
5. SONUÇ.....	81
KAYNAKÇA.....	85

FOTOĞRAFLAR LİSTESİ

Fotoğraf 1. Moltke'nin İstanbul Planı.....	11
Fotoğraf 2. Moltke'nin Ankara Planı.....	12
Fotoğraf 3. Herman Jansen'in Ankara Kent Planı	15
Fotoğraf 4. Hiroşima.....	33
Fotoğraf 5. Lübnan	35
Fotoğraf 6. Freiburg-Vauban	37
Fotoğraf 7. Fikirtepe Bölgesi	61
Fotoğraf 8. Tozkoparan Bölgesi	64
Fotoğraf:9 Tozkoparan kentsel dönüşüm süreci1	63
Fotoğraf 10.Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Süreci2.....	66
Fotoğraf 11. Tozkoparan bölgesi proje durumu.....	67
Fotoğraf 12. Bayrampaşa Bölgesi.....	69
Fotoğraf13.Bayrampaşa Eski cezaevi Projesi.....	70
Fotoğraf: 14 Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Süreci.....	71
Fotoğraf:15 Uzlaşma kriterleri ve örnekler.....	72



TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 1. Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi	34
Tablo 2. Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi.....	35
Tablo 3. Liverpool One Kentsel Dönüşüm Projesi.....	36
Tablo 4. Freiburg-Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi.....	38
Tablo 5. Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılacak çalışmalar ve çalışmalarda yer alan aktörler	39
Tablo 6. Fikirtepe Bölgesi Nüfus Değişimi	60
Tablo 7. Tozkoparan Bölgesi Nüfus Dağılımı.....	65
Tablo 8. Bayrampaşa Bölgesi Nüfus Dağılımı	71

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1. Kentsel Dönüşümün Etkileri	24
Şekil 2. Kentsel Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşümün Nüfus Hareketliliğine Bağlı İlişkisi.....	25
Şekil 3. 6306 Sayılı Kanun’a göre Riskli Alan Kentsel Dönüşümü İş Akış Şeması.....	27
Şekil 4. 5393 Sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesinin Akış Şeması	27
Şekil 5. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm	30
Şekil 6. Türkiye Kentsel Dönüşüm Mevzuatı.....	42

GİRİŞ

Kentler, insanların iş bölümü yaparak üretim gerçekleştirdikleri, bununla birlikte yoğun tüketimin olduğu, birey, devlet, sivil toplum ve özel işletmelerin etkileşimlerinin en yüksek düzeyde bulunduğu yerleşim bölgeleridir. İnsanların sağlık, eğitim, ulaşım, altyapı gibi alanlardaki hizmete erişimleri, konutlarının sağlıklı olma durumu, doğal afetlere karşı dayanıklılık, doğal dengenin korunması gibi konularda adaletsizlik olması halinde, kentlerde suç oranlarının artışı, kirlilik, trafik, eğitim sorunları gibi sorunlar ortaya çıkacaktır. Buralarda tüm nüfusun yaşam koşulları eşitlense dahi zaman içinde alınan göçler ya da farklı nedenlerle artan nüfus, değişen demografik yapı, yaşanma riski olan doğal afetler, eski popülerliğini kaybeden alanlar ve yapıların eskimesi gibi pek çok faktör yenilenme projelerini gerekli kılmaktadır (Köse, 2021: 22). İşte bu nedenle kentsel dönüşüm, dünyanın hemen her kentinde, çeşitli nedenler ile yapılmaktadır. Bu durum kentsel dönüşümün tarihini de çok eskilere dek götürmektedir.

Kentsel dönüşüm, çeşitli nedenlerle, kentlerde değişimin gerçekleştirilmesi için çeşitli planlamaların yapılması, bunların bütçelerinin oluşturulması, mevzuat ile bu projelerin desteklenmesi ve günün sonunda kentte yaşayan insanların yaşam refahının artırılmasını hedefleyen süreçlerdir. Ancak kentsel dönüşüm olgusuna yalnızca yapı stokunun yenilenmesi şeklinde bakılmamalıdır (Akkar, 2006: 30). Aslında kentsel dönüşüm, yapı ve altyapının rehabilite edilmesinin yanı sıra, doğal kaynakların ve toprağın verimli kullanılmasını, devletin vatandaşa hizmet götürmesini ve bu sayede kentlerin çeşitli bölgelerindeki yaşam koşullarında eşitlenmeyi de bünyesinde barındıran bir kavramdır. Bunlara ek olarak kentsel dönüşümün, toplumsal yaşam ve kültür ile de ilişkisi bulunduğu söylenmelidir. Dolayısıyla kentsel dönüşümün sosyokültürel, fiziksel ve devlet-vatandaş ilişkisi üzerinde doğrudan ve dolaylı ilişkisi olduğu söylenebilecektir (Karaman, 2021: 28).

Kentsel dönüşüm ülkemiz için eski bir kavram değildir. Osmanlı döneminden itibaren çeşitli zamanlarda kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulmuş ve çeşitli planlar hayata geçirilmiştir. Özellikle büyük kentlerde cumhuriyet sonrası dönemde, savaşın yıpratıcı etkisinin azaltılması için devlet tarafından derhal yeni kentleşme uygulamalarına gidilmiştir. İnsanların yaşam koşullarının düzeltilebilmesi için devlet destekli pek çok yapı girişimi gerçekleştirilmiştir. Sonrasında da kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi

için pek çok adım atılmıştır. Özellikle kırsaldan kentlere doğru yoğun göç yaşanan yıllarda, devlet hem kaçak yapılaşmayı engellemek hem de dar gelirli kimselerin ev sahibi olabilmesini sağlamak için pek çok sosyal konut projesini hayata geçirmiştir (Coşkun ve Doğrusöz, 2018: 581). Günümüzde de özellikle İstanbul'da atıl olan, çarpık biçimde kentleşen ya da olası afetlere karşı dayanıksız olan bölgelerin dönüşümüne ilişkin yoğun çaba vardır. Yerel yönetimler bu bölgeleri tespit etmekte ve dönüşüme açmakta, buraları projelendirmekte, kamulaştırmakta ve projeleri yürütmektedirler. Bu bağlamda bu çalışmada Kadıköy, Güngören ve Bayrampaşa ilçelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri incelenmiştir.

Bu çalışmada öncelikle ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı, amaçları, olumlu ve olumsuz yanları, uygulama biçimleri ve uygulama süreci gibi konular üzerinde durularak kentsel dönüşüm konusu genel olarak ele alınmıştır.

Bu çalışmanın amacı, kentsel dönüşüm kavramının önemi, kentsel dönüşümün faydaları ve aynı zamanda süreç içinde yaşanan sorunları açıklayarak; Güngören Kadıköy ve Bayrampaşa ilçelerindeki Kentsel Dönüşüm projelerinin benzerlik ve farklılıkları tespit etmek, sürecini ve sonuçlarını karşılaştırmak, gelecek uygulamalara yönelik önerilerde bulunmak olarak belirlenmiştir.

Çalışmada şu sorulara cevap aranmıştır.

- 1.Kentsel dönüşümü gerektiren şartlar nelerdir?
- 2.Kentsel dönüşümün faydaları nelerdir?
- 3.Kentsel dönüşümde başarılı örneklerin özellikleri nelerdir?
- 4.Kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan sorunlar nelerdir?
- 5.Güngören, Kadıköy ve Bayrampaşa da uygulanan kentsel dönüşüm çalışmalarının sürecindeki benzerlikler ve farklılıkları nelerdir ?

Çalışma, sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan irdelenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda konuyla ilgili literatürden araştırmalar yapılarak; yerel ve mahalli idari birimlerle görüşülerek, elde edilen sonuçlar ortaya konmuştur.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır

Birinci bölümde kentsel dönüşüm kavramı başlığında onun alt başlıkları şeklinde ele alınarak kentsel dönüşümün kendi anlamının niçin gerekli olduğu ortaya çıkmadan evvel kent kavramına ve kitledileşme kavramının ne olduğuna açıklık getirilmiştir. Kentsel dönüşüm kavramı kendi içinde kentsel yenilenme arasındaki farkına açıklık getirilmiştir. Kentsel dönüşümün ülkemizdeki tarihi geçmişine değinilip Cumhuriyet öncesi ve sonrasındaki kentsel dönüşüm adına İstanbul ve Ankara’da yapılan başlıca çalışmalar gösterilmiştir. Kentsel dönüşümün amaçları beş temel esasta açıklanmıştır. Kentsel dönüşümün sosyoekonomik, fiziksel, yasal ve yönetsel pek çok etkiyi beraberinde getirdiği bunun sadece fiziksel bir değişim olarak algılanmaması gerektiğinin incelenmesi yapılmıştır. Bölümün alt başlığında kentsel dönüşümün faydası ele alınmış özellikle ülkemizdeki çarpık kentleşme ve deprem riskinin söz konusu olduğu dönemde kentsel dönüşüm üzerine yapılacak projelerin faydaları belirtilmiştir. Bu bölümde son olarak dünya da başarılı olarak nitelendirdiğimiz kentsel dönüşümlere yer verilmiştir.

İkinci bölümde ise kentsel dönüşüm sorunları başlığında; genellikle dünyada ve ülkemizde, dönüştürülecek olan alanlar, insanların ihtiyaçlarına cevap veremeyen, devlete ya da başkalarına ait olmasına karşın izinsiz biçimde kullanılan, atıl kalmış, çekiciliğini kaybetmiş, çöküntü oluşturan alanlarda yapılan kentsel dönüşüm sürecinde yaşanan sorunlar belirtilmiştir. Gecekondu bölgeleri, Kırdan kente göçlerin artması ile birlikte özellikle 1950 ve sonrasında büyükşehirlerde hızla artan gece kondu yapıların bulunduğu bölgeler, kentsel dönüşüm için seçilen öncelikli alanları oluşturmaktadırlar. 2000 yılı öncesinde devletin yıkma çözümlerinin sonuç vermemesi ve bu nedenle sonrasında buraların dönüştürülerek kentler için risk oluşturan unsurlarının azaltılması çalışmalarına başlanmıştır. Kent merkezleri, kentsel alanların içinde bütün hayati fonksiyonların bulunduğu çok büyük yatırımların giderek artmasından dolayı her zaman değişim içerisinde olmuştur. Kentlerin göç almasıyla kalifiyeli işçi sayıları artmaktadır. Bu artışı göz önünde bulunduran işletme sahipleri kent yakınlarına sanayi alanları kurmuşlardır. Giderek göçlerin artması nüfusun artması kentin gelişmesinden dolayı

kent yakınlarına kurulan sanayi alanları zamanla kent içerisinde kalmıştır. bu yerler kentsel dönüşüm uygulama alanları olmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamasına başlanmadan evvel hangi yasal sürecin işleyeceği yine ikinci bölümde ele alınmıştır.

Üçüncü bölümde, İstanbul'da seçilmiş ilçelerden Kadıköy (Fikirtepe), Güngören(tozkoparan) ve Bayrampaşa ilçelerinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının detaylı süreci ele alınıp kentsel dönüşüm uygulamalarının karşılaştırılması yapılmıştır. Karşılaştırma yapılırken ilçenin konumu, tarihi, nüfusu, kentsel dönüşüm uygulaması için dayandırılan yasal mevzuatı, katılım oranları ve kentsel dönüşümde uygulanan projenin detaylarına değinilmiştir.

Dördüncü bölümde kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik önerileri içermektedir.

Sonuç bölümünde ise değerlendirme ve karşılaştırma bölümü olarak ele alınmıştır.

Belediyelerden ve güncel alan yazınından elde edilen veriler ışığında, metin analizi yapılan bölgelerde, ortak olan en önemli özellik, kentsel dönüşümüne ilişkin olarak hareket başlangıcının 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi olduğu görülmektedir. Alanların dönüştürülmesi sürecinde projelendirme ve projelerin hayata geçirilme süreçlerinde özel sektörde faaliyet gösteren kurumlardan destek alınmıştır. Bu durum kentsel dönüşüm yapılan alanlarda kâr amacının öne çıkmasına neden olmuş, kentin ilgili bölgelerinde yaşayan kimseler buralardan taşınmış ancak geri dönüşüm sonrasında buralara çoğunlukla dönememişlerdir. Bu bölgelerde karlılığın ön plana çıkarılması, bir rant sistemini de beraberinde getirmektedir.

Yine kar elde etme amacı ile planlananın çok daha üzerinde yapının yapılması, daha fazla kat çıkılması gibi unsurlar, kentsel dönüşüm dahilinde yeniden şekillenen altyapı sisteminin yetersiz olmasına neden olmuştur. Dolayısıyla buralarda yakın tarihte yeni sorunların ortaya çıkabileceği açıktır.

Bu çalışma, ilgili kentsel dönüşüm bölgelerinde yaşanan sorunların daha derinden irdelenebilmesi için diğer kentsel dönüşüm bölgelerindeki projeler ile kıyaslama yapmak mümkündür. Buna ek olarak ülkemizdeki kentsel dönüşüm faaliyetleri ile diğer ülkelerdeki benzer uygulamaların kıyaslamaları yapılabilecektir.

1. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM

1.1. Kent Kavramı

İnsanlar, çeşitli ihtiyaçlarından dolayı genellikle bir arada olmayı seçen, doğaları gereği sosyal olan varlıklardır. Özellikle sanayi devrimi sonrasında rutin iş yaşamının başlaması ve benzer işlerde çalışan bireylerin artması, toplu biçimde ve kalıcı olarak yaşamayı da beraberinde getirmiştir ve bu mekanlar kültürel, ekonomik, sosyal kalkınma merkezlerine dönüşerek insanların daha iyi koşullarda yaşama ihtimalinin olduğu alanlara dönüşmeye başlamıştır (Nergiz ve Yalçın, 2019: 249). Kuşkusuz kent kavramının geçmişi sanayi devriminden çok daha eskidir. Öyle ki arkeolojik buluntular, kent devletlerinin varlığına işaret etmektedir. Nitekim günümüz anlamıyla kent ve kentlilik henüz oldukça yeni bir kavramdır.

Kent, Tekeli'nin 2011 yılında yaptığı çalışmasına göre, *belli bir tarım dışı üretim, büyüklük, yoğunluk, heterojenlik ve bütünleşme düzeyine varmış ya da bu düzeyi aşmış insan yerleşmesidir*" (Tekeli, 2011: 18). Akkar, 2006 yılındaki çalışmasında, kentlerin karmaşık sosyal ekonomik ve üretim yapısı olduğunu belirtmektedir (Akkar, 2006: 29). Holton, kent kavramına toplumsal açıdan yaklaşmış ve buraların fiziki sınırları içinde yaşayan kimselerin vatandaşlık haklarından, özgürlüklerinden ve demokrasiden daha fazla haberdar olan, diğer kültürler ile kırsala göre çok daha fazla etkileşim içinde bulunan ve bilgi toplumlarının yaşadığı üretim merkezleri olduğunu söylemiştir (Holton, 1999: 15). Türk Dil Kurumu tarafından ise kent, "*şehir, site*" (TDK, 2022) olarak tanımlanmıştır.

Kent kavramının görüldüğü üzere belirgin bir tanımı yoktur. Aslında bunun nedeni de sosyal yapının zaman içinde değişiyor olması ve kentlerde de yaşam biçiminin değişime uğramasıdır. Ancak genel hatlarıyla, kentler kalabalık, insanlar arasında iş bölümünün olduğu, üretimin gerçekleştiği ve kalkınmanın hedeflendiği yaşam alanlarıdır. Buralar, yoğunlukla sürekli olarak genişlemektedir. Buralar, ülkelerin yaşam biçimlerini

yansıtan, bilim ve teknolojinin kullanıldığı ve geliştirilmeye çalışıldığı yerlerdir (Elmastaş, 2010: 10).

1.1.1. Kentleşme ve Kentlileşme

Kentleşme, bir bölgenin ekonomik gelişme hedefi ile kentlilerin bir arada yaşadığı alanlardır. İnsanların daha iyi yaşam için oluşturduğu ve iş bölümü yaptıkları yerlerdir. Kentleşme, uzmanlaşmanın ve örgütlenmenin ön koşuludur. Buralarda, insanlar arası sosyal ilişkilerin düzenlendiği, yazılı olmayan kurallar hakimdir. Kentleşme alanları, nüfus birikiminin olduğu ve ticaretin yoğun biçimde yaşandığı yerlerdir. Kırsalın aksine kentleşme alanlarında insanların daha küçük aileler olarak yaşadığı da burada eklenmelidir (Elmastaş, 2010: 11). Köse'nin aktardığına göre, kent bilim terimleri sözlüğü kentleşme kavramını, *“ekonomik gelişmeler ile birlikte kentlerin büyümesi ve sayılarının artması sonucu, toplumda örgütlenme, uzmanlaşma ve insanlar arası ilişkilerde kentlere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikim süreci”* şeklinde açıklamaktadır (Köse, 2021: 22).

Kentleşmenin temelini sanayideki gelişimler oluşturmaktadır. Bugünkü kentleşme ve kentlileşme kavramı, bilimsel metodolojilerin iş dünyasına ve dolayısıyla insan yaşamına aktarılması ile ilişkilidir. Seri üretime odaklanan insanın, bireysel hak ve özgürlükler konusunda da daha istekli hale gelmesi, toplum bilincini oluşturmaları, kentlileşme kavramının da temelini oluşturmaktadır. Kentlileşme, artık insan gruplarının yalnızca üretime odaklanmadığı, hizmet konusunda da talepkar olmaya başladığını ifade eden bir kavramdır. Bu nedenle kırsaldan farklı olarak kentlerde hizmet üretimi ve tüketimi de çok daha yaygındır (Köse, 2021: 22). Buralarda hizmet üretiminin varlığı, teknolojinin, demokrasinin ve bilginin insan hayatında daha fazla yer etmesi, kentleri ve kentlileşmeyi daha cazip hale getirmektedir. Kentler pek çok kimse tarafından, kırsala oranla daha özgür ve daha güvenli alanlar olarak kabul görmektedir ve bu durum kentlileşme konusunda da motivasyon sağlamaktadır. Kentlerde insanlar arasındaki ilişkileri, kent kültürü olgusu belirlemektedir ve bu kültüre uyum sağlamak kentlileşme olarak nitelendirilmektedir. Genellikle kırsal alanlardaki toprak zenginliği ya da yaşıca büyük olmanın avantajları kentlerde bulunmamakta, sosyal yaşamda, haklardan faydalanmakta ve düzene uyum sağlamakta bir eşitlik göze çarpmaktadır. Nitekim bu eşitlik durumunun ve eşitlik algısının, o kentin içinde bulunduğu ülkenin sosyal, ekonomik ve politik anlayışı ile ilişkili olduğunu da belirtmek lazımdır. Fakat

hangi türde bir kentleşme söz konusu olursa olsun, kentlileşmenin ve kentleşmenin temelinde iç içe geçmiş yaşamların var olduğu söylenebilecektir. Kentler insanların yaşam biçimini kendi düzenlerine uyum sağlayacak şekilde evrimleştirmekte, bireyleri diğerlerine zaman içinde daha toleranslı hale getirmektedir (Yılmaz ve Çitçi, 2011: 253). Bu değişim, kentlileşmedir.

Kentleşme ve kentlileşme belirsiz bir süreci ifade etmektedir. Bir toprak parçasının kentleşmesi ve buraya yerleşen bireylerin kentlileşmesi, kendilerine özgü bir zaman dilimine ihtiyaç duymaktadır. Örneğin kentte dünyaya gelmiş bir birey ile buraya belli yaş sonrasında yerleşmiş olan bireyin, kentin dinamiklerini anlaması ve bunlara uyum sağlaması aynı zamanda gerçekleşmeyecektir. Kentlileşmenin hızlı olmadığı ailelerde, kentlerde dünyaya gelen nesillerde dahi kentlileşmenin gecikmesi, bireysel kültürle bu kavramın ilişkisini de ortaya çıkarmaktadır. Kent kültürüne uyum sağlayamayarak, kentlileşmeyi başaramayan ancak kentlerde yerleşik olan kitleler de vardır. Aslında kentlerde yaşanan dönüşümlere sebebiyet veren toplumsal farklılıkların bir sebebi de kentleşme kavramının herkese göre farklı anlamlar ifade etmesi ve farklı süreçlere ihtiyaç duymasıdır (Özen ve Aydemir, 2007: 226; Köse, 2021: 23).

1.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Dönüşüm, değişimi, farklılaşmayı ifade eden bir kavramdır. Kentsel dönüşüm de bundan farklı bir durum değildir. Zaman içinde değişen ihtiyaçlara cevap verecek şekilde, mevcut durumun planlı olarak değiştirilmesi kentsel dönüşüm olarak ifade edilebilecektir. Kentsel dönüşümde yenileme yapılmasının yanı sıra, insanların yaşam biçimlerinde de yeniden şekillenme meydana gelmekte, bu sayede de yaşam refah düzeyinin artması hedeflenmektedir (Kaypak, 2010: 85).

Kentlerde yenileme ile dönüşüm birbirlerine çok benzeyen ve çoğunlukla aynı amaçla kullanılan kavramlar olsa da literatürde bu ikisinin farklı anlamlara geldiğini belirtmek gerekmektedir. Yenileme, kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirilen, mevcut yapıların çeşitli nedenlerle yenilenmesi ve çoğunlukla asıllarına uygun olarak desteklenmesi anlamına gelirken, kentsel dönüşüm, imara ve planlamaya uymayan yapıların yıkılarak yerlerine buna uygun olanlarının yapılması ya da yapıların tamamen

ortadan kaldırılması anlamına gelmektedir (Kaypak, 2010: 86). Kentsel dönüşüm, insanların daha güvenli yaşamalarını sağlamasının yanı sıra kentin düzenli hayatı için de çoğunlukla bir gerekliliktir. Bu dönüşüme sebep sosyal ve ekonomik nedenler olabileceği (Elizbarashvili, 2011: 6) gibi afet endişeleri ve politik amaçların da itici güç olabileceği unutulmamalıdır (Tsivtsivadze ve ark., 2011: 8).

Kentsel dönüşümü daha iyi anlayabilmek adına bunun çeşitli kategorilerini incelemek yerinde olacaktır. Çoğunlukla üç farklı kentsel dönüşüm kategorisi mevcuttur. Bunlar (Zeren Gülersoy ve Gürler, 2011: 11):

i. Miras korunmasına dayalı dönüşüm:

Kentte tarihi ve kültürel öneme sahip kentsel alanlar mevcuttur ve kent nüfusunun artması, afetler, doğal ya da insan temelli sebepler ile bu yapı ve alanların hasar görmesi ihtimali her zaman mevcuttur. Kimi zaman insanların yerleştiği, izinsiz olarak yaşadığı bu alanlarda kimi zaman da eklemeler yapılarak plana aykırı davranışlar görülebilmektedir. Buralar şahıs ya da işletmelere ait alanlar olsa bile, kamunun ortak değeri niteliğindedir. Dolayısıyla bunların aslını bozacak, bunlara zarar verecek faaliyetlerin ve inşaat eklemelerinin yapılması engellenmelidir. Mirasın korunması kaygısı ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm türü, tarihin ve kent dokusunun korunmasına yönelik olarak gerçekleştirilen, eklentilerin yıkılması, binanın sağlamlaştırılması, desteklenmesi ya da restore edilmesi gibi faaliyetleri kapsamaktadır. Bunlar tek bir bina için olabileceği gibi belirli bir bölgenin tamamına uygulanacak olan büyük çaplı projeler de olabilmektedir. Miras korunmasına yönelik kentsel dönüşüm planlamalarında kimi zaman uyulması gereken uluslararası etik kuralların da bulunduğunu burada eklemek gerekmektedir.

ii. Dönüşüme dayalı kentsel dönüşüm:

Metruk alanların, sanayi alanların, cazibesini yitirmiş ekonomik bölgelerin ekonomik ve işlevsel özelliklerini yeniden kazanması amacıyla gerçekleştirilen dönüşümdür. Buralarda, kentsel rejenerasyonun yanı sıra, işlemdeki yöntemlerle yeniden geliştirme, yeniden yapılandırma ve arazi kullanım değişimine odaklanılmaktadır. Politik stratejiler ön plandadır. Bu sebeple çoğunlukla bu projelerin oluşturulması ve hayata geçirilmesi uzun bürokratik işlemleri

gerektirmektedir. Ayrıca ilgili bölgelerde kamulaştırma ve uzlaşma problemleri de yaşanabilmekte, projelerde çeşitli sorunlardan dolayı aksamalar meydana gelebilmektedir.

iii. Yeniden (geliştirme) amaçlı dönüşüm:

Harap hale gelmiş eski yapılarda ve/veya gecekondularda yaşayanların daha uygun yaşam koşullarına erişmelerine ve kent görünümünün, planlamasının yenilenmesine dayalı olarak gerçekleştirilen dönüşüm biçimidir. Çarpık kentleşmenin engellenmesinin en önemli adımıdır. Bu dönüşümde plansız yapılar yok edilmekte, imar planları yenilenmekte ve yeni plana uygun olarak yapılar yeniden yerleştirilmektedir. Bir rehabilitasyon süreci olarak da nitelendirilebilecek olan bu tür dönüşümde, rol sahibi olan genellikle kamu kuruluşlarıdır. Çünkü yoğunlukla bu tür bölgelerde kamuya ait alanlar bireyler tarafından istila edilmektedir. Ancak buralara yerleşen kimselerin de korunmaya gereksinimi vardır ve devlet, dönüşüm sürecinde bölgenin yaşayanları için de çeşitli destekler sunmaktadır.

İnsanların şehirlerde yaşamaları çok uzun bir süreye dayansa da kentsel dönüşüm kavramı özellikle 19. yüzyıl ve sonrasında kentlere yoğun göçlerin yaşanmaya başlaması ile Avrupa’da ortaya çıkmıştır. Yoğun göç, kentlerdeki kaynakların hızlı tükenmesinin yanı sıra çarpık ve izinsiz kentleşmeyi beraberinde getirmiş, kentlerde yaşam ve yönetim güçleşmiştir. Bu bağlamda, devlet kurumları, yıkıp yeniden yapma mantığı ile kentsel dönüşüm süreçlerini başlatmışlardır. Aslında kentlerdeki yoksulluğun önüne geçme amacı taşıyarak hayatımıza giren kavram, kent algısının ve düzeninin çağ içindeki değişimi ile gelişmiştir. Tarihteki ilk kentsel dönüşüm örneği ise Paris’te yaşanmıştır. Kenti ideal kent çerçevesine sokmak isteyen mimar Haussmann, modern kentlerde neler olması gerektiği sorusundan yola çıkmıştır. Mimar, yaratıcı yıkım adı verdiği bu süreç ile Paris’i daha yaşanılabilir ve örnek kent yapma gayesi ile yıkma ve yeniden oluşturma sürecine başkanlık etmiştir. Kentin görünümünü bozan binalar yıkılmış, artan nüfus için hareketi kolaylaştıracak şekilde yollar genişletilmiş, kent insanı için park ve bahçeler tasarlanmıştır. Aslında bu hareket hem bir estetik amaç hem de para ve iktidarın yaşam alanına yansması olarak değerlendirilmelidir. Paris’in zengin görünmesi için insanın doğaya hükmedebileceği düşüncesinin yansıtıldığı bir süreçtir. Süreç, ardından Rusya’ya sıçramış, siyasi bir güç gösterisi olarak

kullanılmıştır. Zaman içinde, kentlerin ihtiyaçlarının yeniden şekillenmesi ve nüfus yoğunluğuna kentlerin yanıt verememesi gibi sosyal nedenler de eklenmiş, kentsel dönüşüm, tüm dünyada uygulanır hale gelmiştir (Kaypak, 2010: 88; Yılmaz, 2003: 2006).

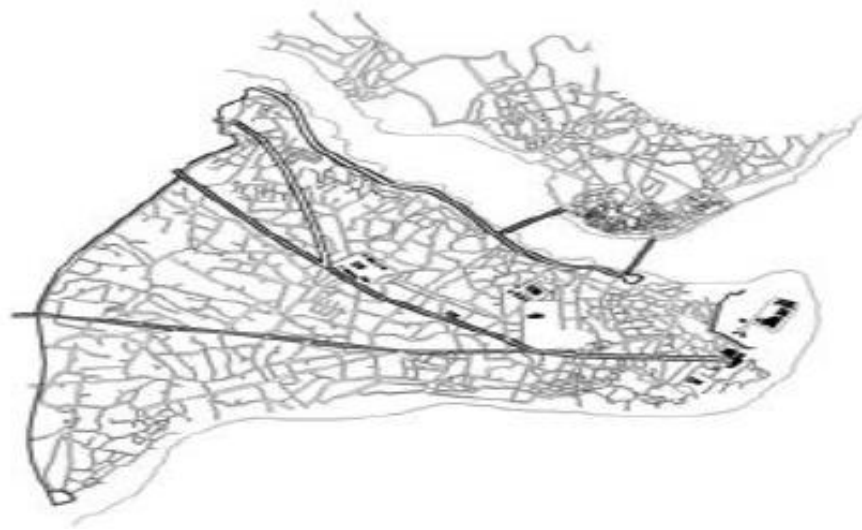
1.3. Tarihsel Süreçte Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

Özellikle İkinci Dünya Savaşı sonrasında, büyük yıkım yaşanan Avrupa’da kentlerin yeniden inşa edilmesi sürecinde ortaya çıkmış olan bir kavramdır. Mevcut kentlerin yeniden yaşanılabilir hale gelmesi için savaş sürecinde tahrip olmuş yapı ve bölgelerin onarılması ve kentlerin ideal yaşam alanlarına dönüştürülmesi meselesi, Anadolu topraklarında çok daha öncesinde başlatılmış uygulamalar bütünüdür (Köse, 2021: 25). Osmanlı döneminden başlayarak, günümüze dek Türkiye’nin kentsel dönüşüm konusundaki tarihçesi iki temel başlık altında verilmektedir:

1.3.1. Cumhuriyet Öncesi Dönem

Osmanlı döneminde, bugünkü anlamı ile olmasa da özellikle Tanzimat Dönemi’nde kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulmaya başlandığı görülmektedir. 1838 yılında Osmanlı ve İngiltere arasında yapılan ticari anlaşmalar, liman kentlerine yoğun göçlerin alınmasına ve buralarda çeşitli düzenlemelere gidilmesine neden olmuştur. Dönemde, ticari faaliyetlerin de denetim altına alınabilmesi için, yerel yönetimler de güçlendirilmiş, bu yönetimlere kentlerde çeşitli düzenlemeler yapma hakkı verilmiştir. Kentlerde, ticari faaliyetlerin yansımaları gereği çeşitli yeniliklere gidilmesi, kentsel dönüşümün de ilk örnekleri ve bu alanda yapılan ilk yasal düzenlemeler olarak görülebilecektir. Dönemde, Avrupa’nın güç kazanmasına karşılık, Osmanlı’da yoğun olarak başlayan fakirleşme ve toprak kayıpları, buna ek olarak özellikle ticaretin İstanbul’da yoğunlaşması, halkı İstanbul’a çekmiş, burada Osmanlı vatandaşı Türkler ve Avrupalı büyük bir nüfus yerleşik hale gelmeye başlamıştır. İstanbul’un alt yapısında olan sorunların artması ve konut ile işyeri ihtiyaçları da artış göstermiştir. Benzer bir durum İzmir için de geçerlidir. Yeni yerleşim alanı olan bu cazibe merkezleri de kentin yeniden şekillenmesi anlamına gelmeye başlamıştır (Bayram, 2017: 232).

Aslında 19. Yüzyıl, Osmanlı’da modernleşme arayışlarının da başladığı ve ekonomik ve siyasi toparlanma için yöntemlerin arandığı bir dönemdir. Bu arayış kendisini gündelik kent yaşamında da göstermeye başlamıştır. İstanbul ve Avrupa arasındaki farkın da belirgin biçimde ortaya çıkması, özellikle Osmanlı kentlerinde eksiklerin daha kolay tespit edilmesine olanak tanımıştır. Tanzimat sonrasında Osmanlı reformcuları İstanbul’un düzensiz sokak dokusu, bölünmüşlüğü, köhneliği olmak üzere üç ana sorunu olduğuna ilişkin görüş birliğine varmışlardır. Bu durum Osmanlı yönetimi üzerinde, kentin değişimine yönelik yeni karar baskıları oluşturmuştur. Bu dönemde Avrupa’dan yerleşen kimselerin oluşturduğu yeni tarz mimariler de çokça beğenilmiş ve benimsenmiştir. Osmanlı’nın kapitalizm rüzgarına kapılmasının da kentin yeniden şekillenmesinde etkilidir. Nihayet değişim baskısı, 1855 yılında yerel yönetim birimi olarak İstanbul Belediyesi’nin kurulmasına neden olmuştur. I. Meşrutiyet’in ilanı ile bu belediyeye, ilgili kanun ile ilk kez çeşitli hak ve sorumluluklar da verilmiştir. Burada eklenmesi gereken bir bilgi de, 1836-1837 yıllarında Fransız mühendis Kauffer’in ölçekli plan çalışmaları sonrasında İstanbul’da ilk kent planlamasının yapılmış olduğudur. Ancak bu planlama, kent dokusunda belirgin bir değişikliğe işaret etmemiştir. Bugünkü anlamına yakın ilk dönüşüm işlemleri ise II. Mahmut’un Helmuth Von Moltke’yi görevlendirdiği dönüşüm sürecidir. Moltke, Ebniye Nizamları ile dönüşüm sürecini başlatmış ve ilk faaliyetlerini gerçekleştirmiştir. Dönemde, planın hızlı biçimde gerçekleştirilememiş olduğunu ancak Moltke tarafından oluşturulan planın 20.yüzyıla değin İstanbul Sur İçi kısmın dönüştürülmesinde kaynaklık ettiğini burada belirtmek gerekmektedir (Ay, 2012: 11).



Fotoğraf 1. Moltke’nin İstanbul Planı

Kaynak: Özcan, 2006: 157

Moltke'nin İstanbul planında belirttiği çeşitli kentsel özelliklere değinmek lazımdır. Örneğin planda, İstanbul'un yakın zamanda çok daha fazla göç alacağı ve ticari faaliyetlerin artacağı bir merkez olacağı görüşünden hareketle, en dar sokakların bile en az altı metre genişliğinde olması gerektiği belirtilmiştir. Yine planda açık alanların eksikliğine dikkat çekilmiş ve inşa süreçlerinde olması gereken denetimlerden bahsedilmiştir (Ay, 2012: 13).



Fotoğraf 2. Moltke'nin Ankara Planı

Kaynak: Özcan, 2006: 157

Moltke, bu dönemde İstanbul dışında da çeşitli incelemelerde bulunmuş, ülke genelinde genellikle kargir ve ahşap yapıların hakim olduğunu ve bunların dayanıksızlığını II. Mahmut'a raporlamıştır. Özellikle sıklıkla yangınlarda yaşanan kayıpların önlenmesi için yapılarda ahşap kullanımının sınırlandırılmasını önermiştir (Çetin, 2012: 91). Raporda, yangınlara müdahalenin önemine de dikkat çekilmiş, İstanbul ve Ankara gibi kentlerde yolların genişlikleri için kanun oluşturulmuştur. Bu bağlamda ana arter olarak belirtilebilecek yerlerin genişliğinin 14 metre genişliğe kadar çıkarılması kararlaştırılmıştır (Özcan, 2006: 158).

Osmanlı tarihinde kentsel dönüşüme yönelik bir diğer önemli gelişme de, 1845 tarihinde Ebniye-i Hassa Müdürlüğü'nün kurulmasıdır. Bu müdürlük görevleri itibariyle özellikle eyaletlerdeki sosyal düzene ve refaha ilişkin araştırmalar yapmış ve kent düzeni ve sosyal hayat arasında bağlantı kurulmasını sağlamıştır. Yapılan araştırmalar ve hazırlanan raporlarda, devlete, sosyal hayatın geliştirilmesi ve vatandaşlar arasındaki haklara erişim engellerinin kaldırılması için köprü ve yollar ile su kanallarının yapılması önerilmiştir. 1848 yılında, bu kurumun görevine son verilmiş, imar ve şehir planlamasına yönelik işlemlerin tamamı tek merkezden yürütölmek üzere Nafia Nezareti (Bayındırlık Bakanlığı) kurulmuş ve bunu takiben kent düzenlemelerine ilişkin Atik Ebniye Nizamnameleri adıyla yasalar hazırlanmıştır. Bu yasaların en önemli etkisi, kat yüksekliğı konusunda eşitlik sağlamalarıdır. Önceleri din ve költür kökenli farklardan dolayı kimi vatandaşlara yüksek kat izni verilmezken, bu düzenleme tüm Osmanlı vatandaşlarına, ayırım gözetmeksizin aynı yasalara uymayı zorunlu hale getirmiştir ki bu da kent dönüşümü ve sosyal adalet arasında önemli bir adım olarak kabul edilebilecek bir gelişme olarak yorumlanabilecektir (Ay, 2012: 15; Özcan, 2006: 159).

1.3.2. Cumhuriyet Sonrası Dönem

2. Dünya Savaşından sonra artan yoğun sanayileşme Türkiye'de 1950'lerden sonra etkisini göstermiştir. Artan sanayileşme ve tarımda makineleşmenin sonucu olarak kırdan kente göç hareketi hız kazanmıştır. Bu da beraberinde kısa bir sürede hızlı ve çarpık kentleşmeye zemin hazırlayarak kentlerdeki boş ve kamu arazilerinin imara açılması gecekondulaşmayı getirmiştir. Sanayileşme ile artan kentleşme beraberinde bir takım sorunları da getirmiştir. Kentsel nüfusun artması, kentlerde ihtiyaç duyulan yeni yer ihtiyacı, işlevini yitirmiş kentsel mekânların yeniden canlandırılması ve kentlerde yaşanan alt yapı sorunlarının çözümü bugün kentsel dönüşüm faaliyetlerinin odak noktasıdır. Kentte çöküntüye uğrayan bozulan ve işlevini yitiren alanları yenileyerek ekonomik, fiziksel, çevresel, sosyal ve költürel açılardan tekrardan canlandırma faaliyetleri kentsel dönüşümü de gündeme taşımıştır.

Fakat burada yalnızca ve özellikle 1950 ve sonrasında kentsel dönüşüm olgusunun ele alındığı yanlışlığına da kapılmamak gerekir. Kurtuluş Savaşı'nın hemen ardından, öncelikle başkent olmak üzere, ülkenin her yerinde kent dokusunda modernleştirme

alışmaları başlatılmıştır. Bu dönemde şehirleri yeniden tasarlayarak aynı zamanda yeni, dinamik, güçlü ve modern bir ülke kimliğinin de yansıtılması hedeflenmiştir. Yine resmi ve sivil olarak ayrılan kamusal alanlarda belirgin bir mimari ayırım yapılarak resmi bir bellek yaratılmasına çalışılmıştır. Dönemde, ayrıca savaştan ık mış ve uzun süre ihmal edilmiş olan kentlerin gerekli altyapılarının da yapılması ve insanların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla da çalışmalar yapılmıştır. Bir diğer ifadeyle, yeni bir devlet oluşturulurken, büyük kentlerden başlayarak Anadolu'nun tamamına yeni bir ehre kazandırılması ve insanların yaşam seviyelerinin yükseltilmesi hedefi gündeme yerleşmiştir (Kartal, 2019: 309). Nitekim dönemde, hem eşzamanlı olarak kırsala yatırım yapılması ve çiftçinin kalkındırılması konusunda etkin çalışmaların yapılması hem de ekonomik güçlüklerin varlığı kentleşmeyi yavaşlatmıştır. Kentlerde belirgin bir nüfus artışı olmamış, doğum ve ölüm oranlarına göre doğal bir nüfus seyri gözlemlenmiştir. Fakat yeterli nüfusun olmaması bu sefer kentlerde iş gücünün yetersiz olmasına neden olmuş, çeşitli projelerde çalışacak insanların olmaması özellikle yeni kurulan belediyelerin zorluklar yaşamasını beraberinde getirmiştir. Durum karşısında, kırsaldan kente glere neden olacak ve çarpık kentleşmeyi beraberinde getirme riski taşıyan politikalar yerine, insanların daha uzun süre sağlıklı biçimde yaşaması ve doğum hızının artması için sağlık politikaları oluşturulmuş, böylelikle sağlık alanında da reformlar yapılmıştır (Ay, 2012: 17). Aslında bu durum, dönemde kentleşmeye ilişkin meselelerin çok yönlü biçimde, sistematik ve bilimsel açıdan ele alındığının bir göstergesi niteliğindedir.

Başkent Ankara'dan başlayarak derhal kentlerde düzenlemeye gidilen bu süreçte karşımıza çıkan ilk şehir planı 1924 yılında Carl Christoph Lörcher imzasını taşıyan Kale ve Gar arasını düzenleyen Ankara şehir Planıdır. Hedeflenen bölgede iki yüz bin kişilik bir nüfusun varlığına göre düzenleme yapılmıştır. Bölge daha çok ticari faaliyetlerin de yürütüleceği, şehir merkezi olarak planlanmıştır (Ay, 2012: 18). Hemen ardından, başkent bürokratik faaliyetlerinin sürdürüleceği ve konutların da yer alacağı güney kesim planı yapılmıştır. Bu planın yapımına başlanmış, 1928 yılına dek ilerleme sağlanmış, ancak 1928'de Herman Jansen Ankara'nın bütününü kapsayan ve Lörcher'in planını da tamamlayıcı nitelikte bir plan hazırlamış ve sonrasındaki düzenlemeler de buna göre gerçekleştirilmiştir. Jansen, kentin genel omurgasının oluşturulduğu, özellikle ana arter yolların belirlendiği ve düzenlendiği, Kale bölgesinin kültürel miras olmasından dolayı "*kentin tacı*" niteliği kazandığı planı hazırlarken, Güney yönünde

genişleme öngörmüş, konutları ise kenti çevreleyecek biçimde üç tarafa da yaymıştır. Planda ayrıca yeşil alanlar ve parklar da bulunmaktadır. Kent planlaması alanında yapılan yarışmada birinci olan proje, yarışmanın en önemli koşullarından olan Atatürk Orman Çiftliği'nin talep edilen sınırlarına da uygun olarak hazırlanmıştır. Yarışma uyarınca, Orman Çiftliği'ne ilişkin tek madde, “*Hayvanat Bahçesi ve genel park, Orman Çiftliği'nde, Marmara Platosu'ndan başlayarak İstanbul yoluna kadar uzanmalıdır*” şeklinde verilmiştir (Alpagut, 2017: 6). 1928 yılı bir dönüm yılı olmuştur. 1351 sayılı yasayla güçlü planlama ve uygulama yetkileriyle donatılmış bir “*Ankara Şehri İmar Müdürlüğü*” kurulmuş ve aslında Ankara'yı şekillendirecek olan plana ilişkin yarışma da buna bağlı olarak gerçekleştirilmiştir (Tekeli, 1998: 113). Bu planların, dönemin ardından çok hızlı büyüyeceği tahmin edilen başkent in aynı zamanda yeşil kalmasını sağlayacak ve Anadolu'nun tam orta yerinde olan bu kenti aynı zamanda tarım konusunda bir örnek kent yaparak, çiftçiye destek sağlayacak bir alana dönüştürecek nitelikte hazırlandığını söylemek mümkündür.



Fotoğraf 3. Herman Jansen'in Ankara Kent Planı

Kaynak: Ay, 2012: 19

Kuşkusuz bu dönemlerde geliştirilmeye çalışılan ve yeniden düzenlenen tek kent Ankara değildir. Şehir planlamacıları, hızlı büyüme göstermese de diğer kentlerin düzenlenmesi için de görevlendirilmişlerdir. Özellikle Ege bölgesi kentleri, savaşın etkisi ile oldukça çok hasar almıştır ve pek çok bölgenin yeniden düzenlenmesi bir

zorunluluk haline gelmiştir. Genel olarak ülke genelinde, kentsel dönüşüme gidilme esnasında odaklanılan konuları şu şekilde sıralamak mümkündür (Seymen, 2018: 3487):

- i. Kent merkezleri ile kırsalın ayrıştırılması, hayvan sağlığının sağlanması ve hayvan ve insan arasında çeşitli hastalık bulaşlarının önlenmesi,
- ii. Bataklık alanların kurutulması ve sivrisinek başta olmak üzere çeşitli haşerelerin kontrol altına alınması,
- iii. Garaj ve hal kurulması
- iv. Çağdaş kent yapısının oluşturulması ve gerekli altyapı düzenlemelerinin sağlanması
- v. Lağım ve kanalizasyonların düzenlenmesi, halk sağlığını tehdit edenlerin yeniden yapılması, konut ve işyerlerine verilen suyun kalitesinin artırılması

Cumhuriyet'in ilk yıllarında kentsel dönüşüm çerçevesinde, halkın en yüksek faydasının, sağlığının ve kentlerin modernleştirilmesinin esas amaç olarak görüldüğünü tespit etmek zor değildir. Ancak dönemde, ekonomik sorunların da var olması,ü kentsel dönüşümde yolun yavaş kat edilmesini gerekli kılmıştır. Buna karşın, moderniteye dönüşüm sürecinde bilimsel metodolojilerden ve stratejik planlamalardan kaçılmadığı açıktır. Acele etmek yerine istikrarlı ve düzenli bir gelişim sağlanmıştır. Tıpkı Ankara'da olduğu gibi, İstanbul da ülkenin önemli bir kentidir ve yeni Türkiye'nin dış dünyaya görünen yüzü niteliğindedir. Bu bağlamda, kentlerin yapısal dönüşümüne derhal burası da dahil edilmiştir. 1936 yılında Mustafa Kemal Atatürk tarafından davet edilen Henri Prost, Tarihi Yarımada, Galata, Üsküdar, Kadıköy ve Eyüp bölgelerini planlamıştır. Plan, pek çok bulvarın yer aldığı ve görsel açıdan oldukça gösterişli bir kent planıdır ve yaklaşık olarak 15 yıl süresince kademeli olarak uygulanmış, İstanbul seküler bir görünüme kavuşturulmuştur. Uygulama sürecinde Prost projenin yöneticiliğini de gerçekleştirmiş ve bu süre zarfında Türkiye'de dönüşüm çalışmalarına katılmıştır. 1950 yılında Demokrat Parti'nin iktidara gelmesi ile bu Fransız tasarımcının da işine son verilmiştir. Ancak işten çıkarılmasının ardından da Prost'un planları uygulanmaya devam edilmiş, hatta 1956 yılına dek yeni hükümetin görevlendirdiği Türk Mimarlar Prost'un planına uygun şekilde, aynı plan üzerinde revizyonlar yapmışlardır. 1960 yılına kadar İstanbul sürekli olarak kentsel açıdan geliştirilmeye çalışılmıştır. Kent sürekli göç alarak büyümüş ve çoğunlukla yol yapımı ve konut inşası

gerçekleştirilmiş, askeri darbe ile süreç sekteye uğramıştır. İstanbul'un 1936'dan itibaren geliştirilme ve dönüştürülme sürecinde oluşturulan çeşitli kurallar genellikle kentin tarihi dokusunu korumanın yanı sıra onun modern bir dünya kenti olmasına yöneliktir ve 1985 ve sonrasında dahi koruma altına alınan eserlere ilişkin kurallara uyulmuştur (Akpınar, 2010: 107).

Cumhuriyetin ilk yılları, yalnızca kentlerin güzelleştirilmesi ve değişimi yönünde adımların atıldığı bir dönem değildir. Kentler arasında bağlantıların da kurulması için "demir ağlarının" yoğun biçimde inşa edildiği ve bunun yanı sıra karayollarında da düzenlemelerin yapıldığı, ülkedeki yaşam refah düzeyi sorunlarına bütüncül şekilde yaklaşıldığı bir süreç söz konusudur. Özellikle Ankara'nın kentsel dönüşüm sürecinden elde edilen deneyimle dönemde çeşitli kanunlar oluşturulmuş ve dönüşüm ve modernleşmenin tüm ülke genelinde belirli standartlara göre yapılması da teminat altına alınmıştır. 1930 yılında çıkarılan 1580 Sayılı Belediye Kanunu ve yine aynı yıl çıkarılan 1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, 1933 yılında çıkarılan 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu, yine aynı yıl çıkarılan 2033 Sayılı Belediye Bankası Kuruluş Kanunu, 1934 yılında çıkarılan 2722 Sayılı Belediye İstimlak Kanunu ile 1935 yılında çıkarılan 2763 Sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanun, kurumlar arasında yeni dönüşüm sürecinde koordinasyonun sağlanmasına ve yeni planlama süreçlerine sağlık, yerel yönetimler, altyapı ve ulaşım gibi pek çok disiplinin dahil edilmesine olanak tanımıştır (Tekeli, 1998: 114).

1950 ve sonrası kentlerin çok hızlı biçimde göç aldığı, liberal politikalar ile üretimden daha çok toplumsal olarak tüketime odaklanılan bir dönem olmuş ve bu durum beraberinde gecekondü problemini getirmiştir. Yine büyük kentlerde endüstriyelleşme üzerine yeni yatırımların yapılması da kırsaldan kente çalışmaya gelen nüfusu arttırmıştır. Kuşkusuz bu durum kentlerde altyapı problemlerinin yanında kültür uyumu problemlerini de getirmiştir (Yenice, 2014: 80). Bu durum kentsel dönüşüm konusunu yeniden gündeme getirmiştir. Kentlerin en önemli sorunlarından biri, yasa dışı konut sorunu olmuştur ve durumla mücadele için yasal düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. Örneğin, 1948 tarihli 5218 sayılı Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısmını Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın Ve Muayyen Şartlarla Tahsis Ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun bunlardan biridir. Kanun, belediyelere konut yapmak için uygun koşulları sağlamak ve arsa

alanları açmak için imkan oluşturmıştır. Bu kanun önce Ankara için geçerli olmasına karşın özellikle sanayide çalışan ve gelir düzeyi düşük olan insanların konut problemlerinin çözülebilmesi için diğer kentlere de yayılmış, en fazla iki katlı olmak üzere belediyeler tarafından sosyal konutların inşa edilmesi ve insanların uygun koşullarda konut sahibi olabilmesi için olanaklar geliştirilmiştir (Yenice, 2014: 81; Coşkun ve Doğrusöz, 2018: 581).

Fakat bu düzenlemeler yeterli olmamış, kentlerde gecekonduların sorunları devam etmiştir. Dolayısıyla 1966 tarihinde yeni bir mevzuat düzenlemesine gidilerek mevcuttaki gecekonduların bölgelerinin düzenlenmesi için yeni bir süreç başlanmıştır. 775 Sayılı Gecekondular Kanunu ile başlatılan yeni süreçte gecekonduların bulunduğu bölgelerde düzenlemelere gidilmesi ve yeni gecekonduların yapımının önlenmesi öncelikleri ile belediyeler çalışmalarına başlamışlardır. Kimi binalar çeşitli tehlikelere karşı güçlendirilirken, kimi bölgelerde ise temizleme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Dönemde ayrıca gecekonduların yapma amacına sahip kimselerin imarlı ve düzenli konutlar yapmaları için arsalar tahsis edilmiş ve kendi evlerini yapmak isteyen vatandaşlara yasalara uymaları koşulları ile çeşitli teşvikler de sağlanmıştır. Ülke genelinde bu sayede 30.000'den fazla yeni ve yasalara uygun sağlıklı konutların yapıldığı bilgisi buraya eklenmelidir (Kaplan, 2020: 594).

1956 yılında çıkarılmış olan İmar Kanunu kentlerin dönüştürülmesi sürecinde faydalanılan bir başka kanundur. 6785 sayılı bu kanun kentlerdeki trafiğin rahatlatılması amacı ile karayollarında çeşitli düzenlemelerin yapılmasını olanaklı kılmıştır. Nitekim özellikle İstanbul'da yapılan uygulamalar kent dokusuna zarar verildiği yönünde çeşitli eleştirileri de beraberinde getirmiştir. Ancak Kayseri ve Konya gibi kentlerde, İstanbul örnek alınarak geniş bulvarların yapımları bu yasaya dayandırılarak yapılabilmektedir (Yenice, 2014: 81). Burada bahsedilmesi gereken bir başka kanun da Kat Mülkiyeti Kanunu'dur. 1965 yılında çıkarılan bu kanun, aynı bina içerisinde olan çeşitli alanlarda mülkiyet hakkı vermektedir. Bir başka ifade ile aynı bina içerisindeki dükkân, konut gibi alanların farklı kişilere ait olması da mümkün hale gelmektedir. Bu kanunun en önemli etkisi, gecekondular ve tek katlı binaların yerini apartmanların almaya başlaması olmuştur. Aynı parsel içinde birden fazla konutun var olabilmesi olanağı sağlaması nedeni ile kentlerdeki yerleşim alanı darlığı problemine çözüm de sunulmuştur (Genç, 2014: 19).

Türkiye kentsel dönüşüm geçmişine bakıldığında özellikle 1960 ve 1980 yılları arasında ekonomik faydanın ön planda tutulduğu görülecektir. Fakat 1990’a yaklaştıkça ekonomik faydanın gözetildiği sistemin artık toplum içinde çeşitli huzursuzluklara yol açmaya başladığı gözlemlenmeye başlanmıştır. Bu süreçte kentlerde sınıfsal çatışmalar ve suç oranları kayda değer biçimde artmıştır (Arıkkın, 2018: 19). Bu süreçte, liberalizmin etkilerinin olduğunu söylemek lazımdır. İdeolojik sebepler ile imar aflarının çıkarıldığı 1980 ve sonrası kentlerdeki çarpıklığı arttırmış, dönüştürülme gereksinimi duyulmayan alanlar çöküntü birimlerine dönüşmeye başlamıştır. 1983 yılında çıkarılan ve 1988 yılına dek devam eden imar affı süreci¹ gecekonduları artık yasal konutlara dönüştürmüştür. 1990 sonrasında bu düzenlemelerde yer alan “gecekondu bölgeleri” ibareleri kaldırılmış ve tüm türdeki kaçak yapılar dönem dönem imar affı kapsamına alınmaya başlanmıştır. Burada devletin ana hedefi, tapusu olmayan bölgelerde tapu işlemleri gerçekleştirerek kaçak yapılar yapmaktan halkı vazgeçirmek ve yasal hale gelmiş binalarda apartmanların oluşturulmasını sağlayarak konut sorunlarını azaltmak olmuştur. Bu dönemde artık kent merkezlerine yakın bir duruma gelen gecekondu bölgelerinde tek katlı yapıların yıkılarak apartmanlara dönüşmesi konusunda hareketlilik oluşmuştur. Ancak bu kez de konut fiyatları artış göstermiş ve af kapsamında “kendiliğinden” apartman dairelerine dönüşen alanlar çok pahalı satış fiyatlarına sahip olmaya başlamışlardır ve bu da yeni bir sorun oluşturmuştur. Fiyat artışının temelinde gecekondu alanlarına özel sektör inşaat firmalarının girmesi ve buraları rant alanlarına dönüştürmeleri olarak yorumlanabilecektir (Bayraktar, 2006: 122; Aktaş Polat, 2015: 191).

Burada 1984 ve 1985 yılında yürürlüğe konan iki önemli yasadaki bahsetmek yerinde olacaktır. Bunlardan ilki 1984’te yürürlüğe girmiş olan 1985 Sayılı Toplu Konut Kanunu’dur. Bu kanunla bir konut fonu oluşturulması, dar gelirli ailelerin ev sahibi yapılması ve böylece kaçak yapılarla mücadele edilmesi amaçlanmıştır (Yolcu, 2021: 395). 3194 sayılı İmar Kanunu, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm alanında planlama yapabilmeleri yetkisini vermesinin yanı sıra bunlara daha fazla bütçe ayrılmasının da önünü açmıştır. Bu sayede yerel yönetimlerin bu yereldeki sorunları tespit etmesi ve bunlara müdahale etmesi daha kolay hale gelmiştir. Yerel yönetimlerin kendi hedefleri

¹ Bkz: 1983 tarihli 2805 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 1986 tarihli 3290 Kanun, 1987 tarihli 3366 Sayılı Kanun ve 1988 tarihli 3414 Sayılı Kanun

ve amaçlarına göre kentleri düzenlemeleri imkanının oluşması kentlerdeki gelişimin ve toplumsal eşitliğin sağlanması açısından da değerlidir. Ayrıca bu alanların doğrudan şekillendirilmesi konusunda bürokratik süreçler de azalmış ve daha hızlı dönüşüm imkanı doğmuştur. Bu gelişmeler serbest piyasa koşulları içerisinde kentsel değer artışına dayalı yapılaşma beklentilerini de beraberinde getirerek kentlerdeki yapı yoğunluğunu daha da artırmıştır (Yenice, 2014: 83).

Kentsel dönüşüm hususunda köklü bir değişim de 2000 sonrasında meydana gelmiştir. 1999 yılında yaşanan büyük deprem, konutların doğal afetler karşısında ne kadar savunmasız olduğunu bir kez daha hatırlatmış ve kentsel dönüşüm ile konut yapımında bilimsel metodolojilerden uzaklaşılması gerektiğini ve tüm çabalara karşın kentlerin yoğun biçimde göç aldığını ve çarpık kentleşmenin devam ettiğini göstermiştir. Ekonomik kaygılardan ziyade olası deprem ve diğer afetlere hazırlıklı olunması gerekliliği yeniden gün yüzüne çıkmıştır. Bu olay 2000'li yıllardaki mevzuat değişikliklerini de beraberinde getirmiştir (Yolcu, 2021: 396).

2004 yılında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı gündeme gelmiştir. Bu tasarının hedefinde eskiyen kent bölgelerinin yeniden kentlere kazandırılması ve tarihi ve kültürel dokunun kullanılması esnasında aynı zamanda korunmasının sağlanması bulunmaktadır. Bu tasarı ile bürokratik engellerin oluşmaması ve çeşitli plan ve projelerin hızlı biçimde uygulanabilmesi adına diğer planların durdurulması ve en az 10.000 metrekare olmak üzere kentsel alanların hızlı biçimde dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Fakat tasarı çeşitli yönlerden de pek çok eleştiri ile karşılaşmıştır. Özellikle kültürel ve tarihi varlıkların korunamayacağına ilişkin eleştirilerin yükselmesi üzerine tasarının adı 'Eskiyen Kent Dokularının Korunması ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı' şeklinde güncellenmiştir. Bu tasarıda önemli bir nokta da sit alanlarıyla ilişkili olan detaylardır. Tasarıda geçen eskiyen sözcüğü yıpranan sözcüğü ile yer değiştirmiş, bu sayede sit alanı ilan edilen tarihi ve doğal dokuların bulunduğu yerlerin projeler kapsamında zarar görmesinin de önüne geçilmeye çalışılmıştır. Yine tasarıda belediye kanunları ile çakışmalar olduğu görülünce, nüfusu 50.000 ve üzerindeki belediyeler kapsama alınmıştır. Bu düzenlemeler ortalama olarak bir yıllık bir zaman almış ve kanun 2005 yılında 'Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun' şeklinde çıkarılmıştır. Bu yeni kanunla, dönüşüm alanlarını belirleme yetkisi il özel idarelerinde

yer alan il genel meclislerine, belediye alanlarındaysa belediye meclisinin salt çoğunluğuna verilmiştir. Buna ek olarak bu yasanın TOKİ tarafından yalnız başına veya çeşitli ortaklıklarla projeler gerçekleştirmesine yasal zemin hazırladığını da burada belirtmek lazımdır (Yenice, 2014: 84).

Yasalara ilişkin düzenlemelerin devam ettiği bu süreçte Ankara özelinde uygulanmak üzere, gecekonduların dönüştürülmesini amaçlayan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu oluşturulmuş ve bölge için proje geliştirilmiştir. Burasının Ankara belediyesi ve TOKİ işbirliği ile dönüştürülmesi planlanmıştır. Cumhuriyet döneminde böylece Ankara özelinde yeni bir kentsel dönüşüm yasası çıkarılmıştır (Yolcu, 2021: 397).

Burada yine 5393 sayılı Belediyeler Kanunu'na dönmek gerekmektedir. Çünkü 2010 yılında bu kanunda yenilemelere gidilmiş, belediyelerin kentsel dönüşümüne ilişkin yetkileri ve sorumlulukları genişletilmiştir. Bu kanunun belediyeler ve TOKİ işbirliklerini kolaylaştırdığı söylenebilir. Bu durum hükümet ve hükümetle aynı partiye bağlı olan belediyelerin hızlı biçimde toplu konutlar yapmasına olanak tanımıştır. Kuşkusuz bu durum hızlı dönüşüm için oldukça önemlidir. Nitekim devlet gücü ile yapılan projeler, kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüm alanlarında hali hazırda yaşayan vatandaşları TOKİ konutlarında yaşamaya zorlanmıştır (Yolcu, 2021: 397; Sadioğlu ve Ergönül, 2020: 881).

Son olarak, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a kısaca değinmek lazımdır. Günümüzde geçerli olan bu kanun, özellikle afetlere hazırlık açısından gerekli bölgelerin hızlı biçimde dönüştürülmesi açısından değerlidir. Kanun projelerin onaylanması konusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığına oldukça geniş bir yetki vermektedir ki bu durum dönüşüm alanlarında ve projelerde yetkilerin tek birime toplanması ve olası suiistimaller konusunda kanunun eleştirilmesine de neden olabilmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015: 266).

1.4. Kentsel Dönüşüm Amaçları

Kentsel dönüşüm hareketlerinin temelde beş amacı bulunmaktadır. Bir kentsel dönüşüm programında bu amaçların tamamı hedeflenebildiği gibi yalnızca bir tanesi ya

da birkaç tanesi de hedeflenebilecektir. Alan yazınında kentsel dönüşüm amaçları şu şekilde öne çıkmaktadır (Akkar, 2006: 30);

i. Toplumsal problemler ve kent fiziki arasında çözüm ilişkisinin kurulması

İnsanların bir arada yaşaması ve farklı yaşam türlerinin birbirine temas etmesi, kimi zaman sosyolojik çöküntülerin de sebebi haline gelmektedir. Örneğin fakirlik, kentlerin belirli bölgelerinin bir gerçeği olabilmektedir. Ya da kent içinde toplumun yapısında bölgesel farklılıklar ortaya çıkabilmektedir. Kentsel dönüşüm, toplumsal değişimleri araştırmakta, bozulmaları keşfetmekte ve bunların çözümü için gerçekleştirilebilmektedir. Toplumsal farklılıkların ve özellikle ekonomik uçurumun oluşturduğu değişimlerin giderilmesi ve yaşam kalitesinin standart hale getirilmesi için önemlidir. Kentsel dönüşüm, toplumların fiziksel ihtiyaçlarına yanıt verme yöntemidir. Burada kentsel dönüşümü yalnızca konut stokunu yenileme olarak düşünmemek gerekmektedir. Çarpık kentleşmenin neden olduğu altyapısal sorunlar da çözülerek insanların ihtiyaçlarının karşılanması için kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, konut, sanayi, altyapı gibi çeşitli sorunların aynı proje içinde ele alınarak çözümlenmeye çalışılması mümkündür.

ii. Sürekli değişim ihtiyaçlarının karşılanması

Kentlerde nüfus arttıkça sınırlar genişlemekte, insanların temel ihtiyaçlarını karşılamak zorlaşmaktadır. Örneğin artan trafik, park problemlerini oluşturmakta, artan kullanım elektrik dağıtım problemleri oluşturmakta, fazla tüketim, kaynakların azalmasına neden olabilmektedir. Kontrol altına alınamayan göçler karşısında artan taleplerin karşılanması için kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç vardır. Yolların genişletilmesi, depo ve lojistik merkezlerin kurulması, altyapının güçlendirilmesi ve modernleştirilmesi ile insanların tamamına eşit hizmetin götürülmesi için çaba harcanmaktadır.

iii. Ekonomik kalkınma

Yine özellikle nüfusun artması ile ekonomik eşitliğin bozulması riskleri ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm, kimi ekonomik canlılığı yitirilmiş olan bölgelerin yeniden cazibe merkezleri haline getirilerek buradaki iş gücünün

kullanılmasını olanaklı kılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri ile çeşitli ekonomik stratejilerin de hayata geçirilmesi mümkündür. Bu sayede ekonomik refahın artması, kişi başı gelirin yükselmesi ve ekonomik eşitliğin artırılması imkanı oluşabilmektedir.

iv. Gereksiz yayılımın kısıtlanması

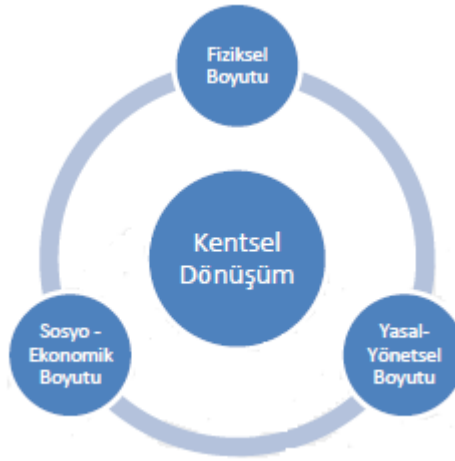
Sınırları belirsizleşmiş olan kent alanlarının daha düzenli hale getirilerek, kent içindeki bölgelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması, kentsel dönüşümün amaçları arasındadır. Tarım, sanayi ve konut için ayrılmış olan bölgelerin yeniden düzenlenmesi ve sınırlarının belirginleştirilmesi, boş alanların değerlendirilmesi kentsel dönüşüm ile mümkündür. Özellikle kentlerde zaman içerisinde çok fazla biriken atıl alanlar, yeniden projelendirilmekte ve kullanım imkanı oluşmaktadır.

v. Kentsel politikaların oluşturulması

Özellikle siyasi değişimden kaynaklı kent politikalarının şekillendirilmesi için de kentsel dönüşüm uygulamaları yapılabilir. Burada siyasi otoriteler çok paydaşlı projeler gerçekleştirmektedirler.

1.5. Kentsel Dönüşümün Çeşitli Etkileri

Kentsel dönüşüm, sosyoekonomik, fiziksel, yasal ve yönetsel pek çok etkiyi beraberinde getirmektedir. Buradaki değişimi yalnızca fiziksel şekillendirme olarak nitelendirmemek, insanların yaşamlarında ne tür değişiklikler yapacağı olgusuna eğilmek lazımdır. Buradaki değişim, toplumun değişen yapısı, politik durum ve yasal etmenler ile doğrudan ve dolaylı olarak etkilidir. Zaten tam olarak bu çok yönlü etki, kentsel dönüşümün amaçlarını meydana getirmektedir.



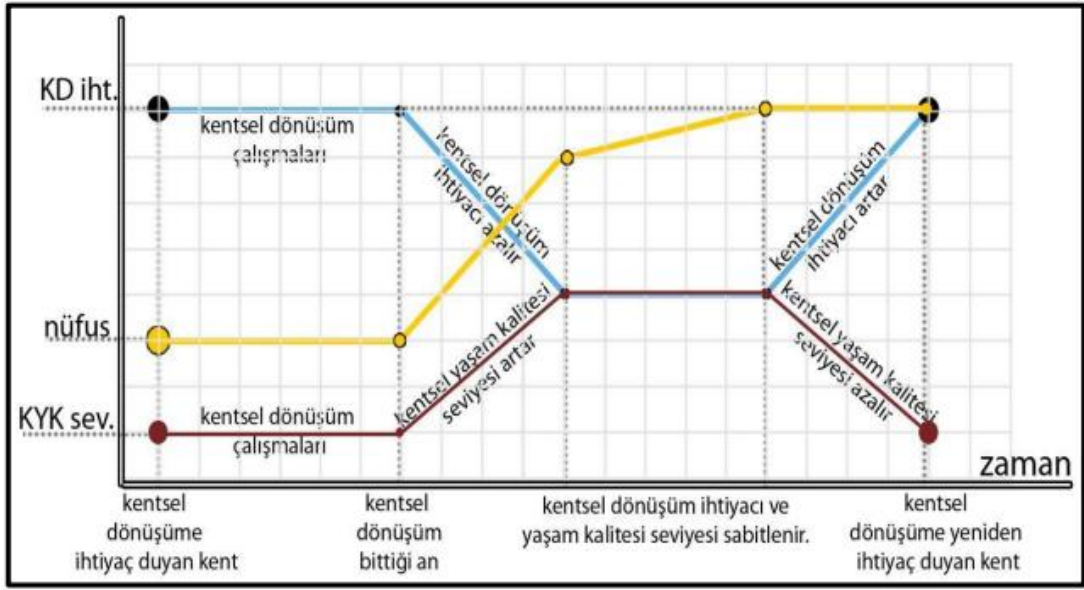
Şekil 1. Kentsel Dönüşümün Etkileri

Kaynak: Karaman, 2021: 28

Kentsel dönüşüm planlarının ve bunların uygulamalarının, fiziksel etkilerine bakıldığında, bunun genel olarak kent görünümü ve uygun altyapının oluşturulması yönünde olduğu görülmektedir. Çevrenin kaliteli görünüme sahip olması, yeşil alanların varlığı, yol ve diğer düzenlemelerin olması, yaşam kalitesinde yükselme anlamına gelmektedir.

Fakat kentsel dönüşümün oluşturduğu fiziksel değişim bunlarla sınırlı değildir. Ulaşım alanında yapılan yenilikler, parsel çalışmaları, boş arazilerin tespit edilmesi ve değerlendirilmesi, açık alanların ve parkların oluşturulması, mevcut yeşil alanların toplanma alanlarının düzenlenmesi de yine kentsel dönüşüm planları içerisinde değinilen konular arasında yer almaktadır (Alp ve ark., 2020: 208).

Bu düzenlemeler kaliteli bir çevrenin oluşturulmasına katkı sağlamasının yanı sıra insanlara hizmet ulaştırılmasına da olanak tanımaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm esnasında fiziksel yapı stoku ve boş alanlar tespit edilebilmekte, atıl yerler kullanılır hale de getirilebilmektedir. Fiziksel etkiler, doğal yapı ile uyumlu biçimde tasarlanmalıdır. Örneğin nehir yataklarında çarpık kentleşmenin varlığının tespit edilmesi ve bunların yıkılması, tarım arazilerinin sanayi ve konut için kullanılmaya başlanması, çevre kirliliği ve doğal afetlerde yüksek boyutlu zarar görme gibi riskleri getireceğinden fiziksel etkilerin risklerin minimize edilmesi hususunda da önemli olduğu burada eklenmelidir (Shimomura ve Matsumoto, 2010: 18).



Şekil 2. Kentsel Yaşam Kalitesi ve Kentsel Dönüşümün Nüfus Hareketliliğine Bağlı İlişkisi

KD: Kentsel Dönüşüm

KYK: Kentsel Yaşam Kalitesi

Kaynak: Çelik, 2017: 227

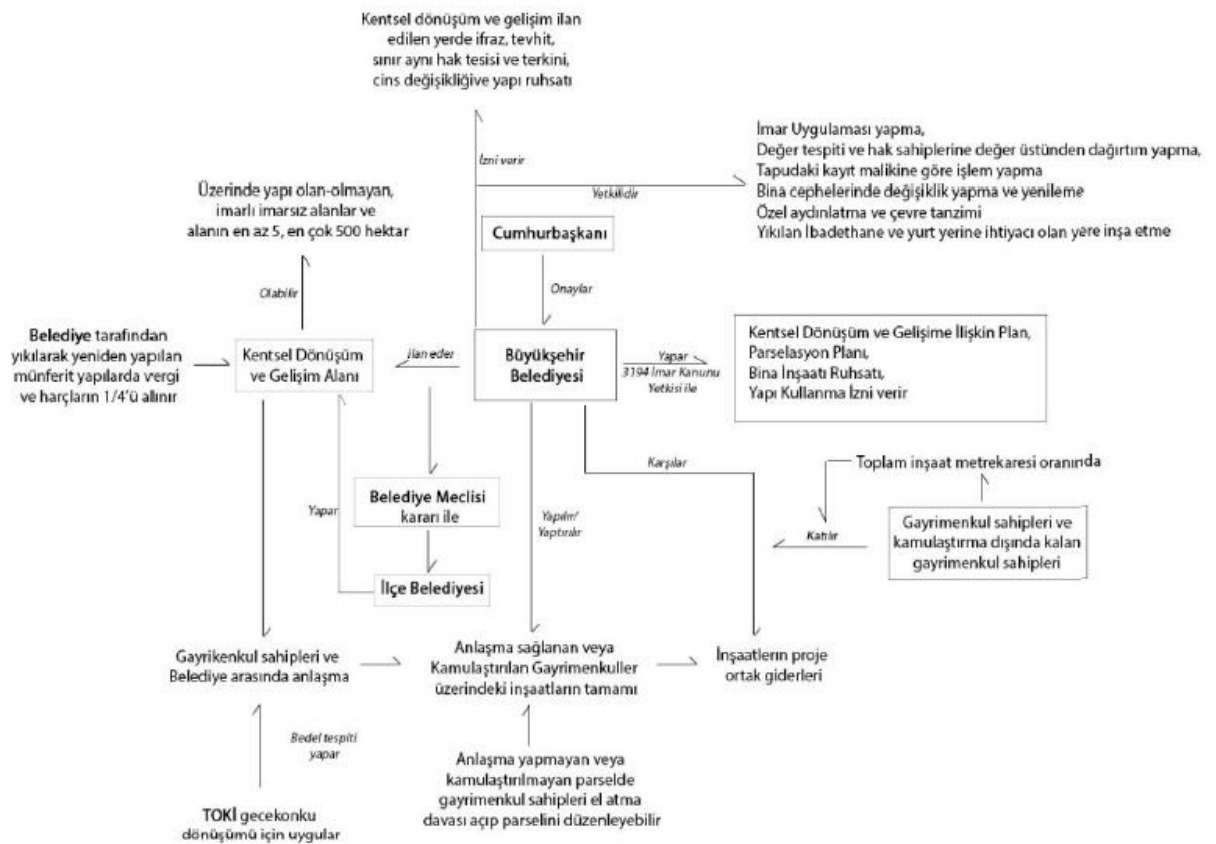
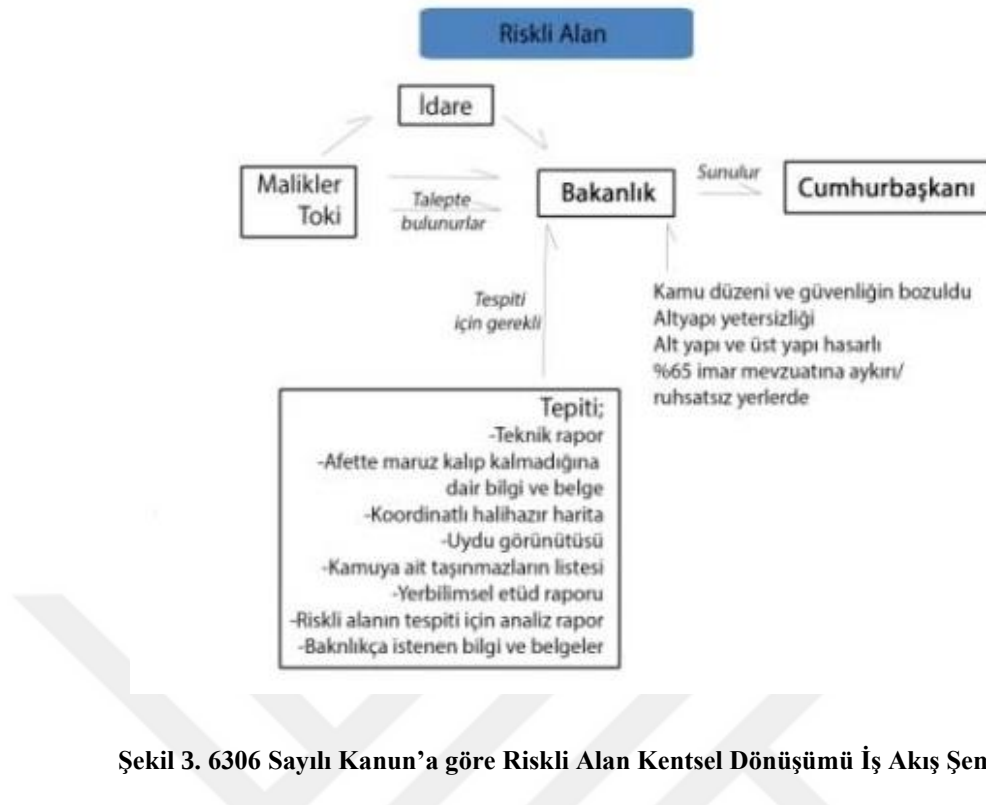
Kentsel dönüşüm, kentleşme sürecinde ortaya çıkan çeşitli sorunların çözülmesinde de etki sahibidir. Örneğin, kente göç sonrasında, kentlileşme sürecinde yaşanan sancıları kentsel dönüşümle azaltmak mümkündür. İnsanların çarpık kentleşme içinde kendi kültürlerini yaşatmaya çalışması, kent imkanlarından faydalanamaması, söz sahibi olamaması ve bunların temelinde şekillenen sorunlar, eşit yaşam alanlarının sunulması ve imkanların kentin her alanına dağıtılması ile azalmaktadır. Planlamalar ve dönüşüm, kentlerde mağdur edilen yaşayanların sayısının azaltılmasına, imkanlardan faydalanan kimselerin arttırılmasına olanak tanımaktadır. Bu bağlamda bir kentsel dönüşüm sürecine başlanmadan önce, sosyal etkilerin mutlaka planlanması gerekmektedir. Sosyal eşitsizliğin olmadığı kentlerde, suç oranlarının artması ihtimali de artmaktadır (Karaman, 2021: 29).

Kentlerde dönüşüm esnasında sosyal eşitsizlikler tespit edilmeli, hangi bölgelerde ne tür ihtiyaçlara cevap verilmesi gerektiği konusunda ön çalışma yapılmalıdır. Örneğin çarpık kentleşmenin olduğu bölgelerde okul ya da sağlık kurumlarının eksik olduğunun tespit

edilmesi halinde gerekli müdahale yapılmadığında, diğer bölgelerdeki kamu kurumlarına yığılmalar olacaktır ki bu durum insanların temel haklarına erişiminde de çeşitli sorunların oluşması anlamına gelecektir (Mandeli, 2019: 5).

Kentsel dönüşümün yönetsel boyutunun da olduğunu bu noktada eklemek gerekliliği mevcuttur. Ülkelerin kötü yaşam standartlarının yükseltilmesi için çeşitli yasal ve ekonomik girişimleri bulunmaktadır. Türkiye’de de durum aynıdır. Osmanlı’dan günümüze çeşitli mevzuat düzenlemeleri ile kentsel dönüşüm sistemlerinin geliştirilmesi hedeflenmiştir. Burada kentsel dönüşüm esnasında uzlaşının olması, sağlıklı binaların yapılması, kent planına uygun inşa ve alan düzenlemelerinin gerçekleştirilmesi için çeşitli yasalara ihtiyaç duyulduğunun altı çizilmelidir. Kimi durumlarda da afet beklentileri, siyasal sebepler ya da doğrudan sosyal ihtiyaçlar doğrultusunda kanuni düzenlemeler yapılmakta ve kentsel dönüşüm süreçlerine girilmektedir. Dönüşümün kanuna aykırı biçimde yapılması beklenemeyeceği gibi, bu alanda en büyük ve ilk sorumlu devlet ve yerel yönetimlerdir (Karaman, 2021: 31).

Kanuni düzenlemeler, kentsel dönüşümde iş akışının nasıl yapılması gerektiği sorularına da yanıt vermektedir. Bunun nedeni kentsel dönüşüm sürecinin pek çok disiplinden kurum ve kişinin bir araya gelerek yapılması ve bunun yanında vatandaşların ve özel şirketlerin de sürece dahil edilmesi gerekliliğidir.



Kaynak: Karaman, 2021: 33 ve 34

Burada son olarak kentsel dönüşüm olgusunun planlama ve tasarım alanındaki etkilerine de değinmek gerekmektedir. Bir dönüşümden bahsedebilmek için bir planlama ve tasarlama sürecinin de varlığı bir şarttır. Düzenli bir kent ortamı için sosyal, kültürel, politik ve yönetsel planlamaların olması ve kentin de bu planlara ve hedeflere uygun biçimde tasarlanması gerekliliği mevcuttur. Kentin tasarımı ve hedeflerin bağdaşıp bağdaşmadığı düzenli aralıklarla ve ihtiyaç duyuldukça gözden geçirilmelidir. Her tasarım süreci, planlamalar ile eşgüdümlü biçimde şu alt amaçlara da hizmet etmektedir (Arıkkın, 2018: 11):

- i. Tasarım kentin konutları, sanayi alanları, parkları, sosyal gereklilikleri gibi tüm unsurlarını içeren bütüncül ve sürdürülebilir şekilde gerçekleştirilmelidir.
- ii. Kentin yalnızca yapı alanları değil, trafik lambaları, işaretler, duraklar ve hatta ağaçlandırmaları ile bir toplu alan olduğu ve bunların birbirlerini etkilediğini unutmadan tasarım yapmak gerekmektedir. Kentin tüm alanlarında bu sayılan unsurların tamamına ihtiyaç bulunmaktadır.
- iii. Kentlerde her yaş grubundan birey yaşamaktadır ve her bir yaş grubunun birbiri ile aynı olan ve farklı ihtiyaçları bulunmaktadır. Çocuklar, gençler, çalışanlar, çalışmayanlar, yaşlılar, emekliler, engelliler gibi farklı sosyal grupların ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ve kente eşit yayılım gösterecek şekilde sosyal alanların varlığı sağlanmalıdır.
- iv. Ulaşım yalnızca motorlu araçlar anlamına gelmemektedir. Yayalar, toplu taşıma kullananlar, bisiklet ve motosiklet kullanıcıları gibi farklı ulaşım araçlarının tamamı için yollar ayrılmalı, güvenli seyahat imkanı oluşturulmalıdır.
- v. Modernleşmenin yanı sıra kentin dönüştürülmesi esnasında doğal yapılar ve tarihi zenginliklerin varlığını sürdürmeleri güvence altına alınmalıdır.
- vi. Kentin dış bağlantıları da detaylı şekilde oluşturulmalı ve dizayn edilmelidir. Kente ulaşım kolaylaştırılmalı, yeni ticaret ağları için imkanlar kurulmalıdır.
- vii. Yapılan tasarım kentin kimliğini yansıtacak biçimde gerçekleştirilmelidir.

1.5.1. Kentsel Dönüşümün Faydaları

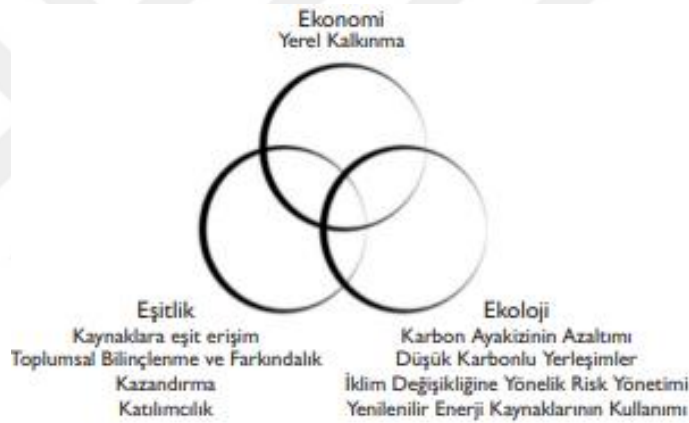
Kentsel dönüşüm olgusunun temelinde yoksulluğu azaltmak, insanlara eşit biçimde kamu hizmetlerini ulaştırmak, ulaşım ve altyapı sorunlarını çözmek ve kentlerde yaşam standartlarını geliştirmektir (Özden, 2006: 216). Kent alanı içinde bölgesel eşitliğin her açıdan sağlanması için kentsel dönüşüm uzun yıllardır küresel olarak gerçekleştirilen süreçler bütünüdür. Bunlara ek olarak kentsel dönüşüm, kaynakların da verimli kullanılmasını, toprak ve tarım alanlarının kent içinde yok olmasının engellenmesini, çevre kirliliğinin önlenmesini ve doğal afetler karşısında yapıların güçlenerek insanların korunmasını sağlayan sistemler bütünüdür. Nitekim bunların tamamı etkin bir planlama ve kaliteli yaşam hedefi ile mümkün olmaktadır. Kentsel dönüş sürecinin inşaat ekonomisine ve rant kapısına dönüştürülmesi, bütün bu hedeflere ulaşımı engelleyecektir. Çünkü rant temelli kentsel dönüşüm kuralsızlaştırmayı ve mevzuat ile uygulamada çelişkileri beraberinde getirme ve bu bağlamda devlet ve vatandaş arasındaki güvenin sarsılmasına neden olabilecektir (Cihangir Çamur ve Korkmaz, 2020: 96).

Kentlerde çöküntü alanlarının oluşması, doğal dengenin bozulmasına da sebep olmaktadır. Kentlerin doğal dokusuna dönerek ekolojik sürdürülebilirliğe katkı sağlanması için bilinçsiz kentleşmenin önüne geçilmesi bir zorunluluktur. Kentsel dönüşümün gerçekleşmediği ve yüksek göç alan kentlerde yaşanan ekonomik ve fiziksel yokluk, genç nesillerin de yetiştirilmesi sürecinde çeşitli sosyal sorunları beraberinde getirebilmektedir. Bunun nedeni çöküntü alanlarında yaşayan gençlerin eğitime ulaşımındaki zorluk ve kent içindeki kültürel ve sosyal uyumsuzluktur. Bu açıdan bakıldığında kentsel dönüşüm aslında toplum olma fırsat ve bilinçlerinin de sağlanmasına katkı sağlayan bir süreçler bütünüdür demek yanıltıcı olmayacaktır (Özden, 2006: 217). Buradan da görüldüğü üzere, kentsel dönüşüm sosyal eşitliğin sağlanmasında önemli bir araçtır.

Kentsel dönüşümün etkin biçimde yapılması ve kamu yararının maksimize edilmesi halinde, özel sektör, sivil toplum ve devlet bir araya gelerek ortak projeler yürütebilmekte, bu bağlamda küresel çevresel fayda da sağlanabilmektedir. Yapılan araştırmalara göre, bugün dünya genelinde hava kirliliğine ve kaynakların hızlı tükenmesine neden olan en önemli etkenlerden biri konutlarda fosil yakıtların bilinçsiz şekilde tüketilmesidir. Ekonomik olarak güçsüz olan kentsel çöküntü bölgelerinde

ısınma gibi gerekçelerle fosil yakıtlar kullanılabilmekte, bu durum kentin hava ve çevre kirliliği sorunları ile karşı karşıya kalmasına neden olabilmektedir. Ancak kentsel dönüşüm sayesinde devletler hem sivil topluma hem de diğer ülkelere karşı çevreyi koruma sorumluluğunu da yerine getirebilmekte, bu alanları dönüştürerek sürdürülebilir enerji kaynağı sistemlerini kullanıma alabilmektedirler (Ulubaş Hamurcu ve Buldurur, 2017: 224).

O halde kentsel dönüşümün aslında ekolojik sorumluluk gerekliliği olduğu da söylenebilecektir. Fakat bunun gerçek manada yapılabilmesi kentsel dönüşüm sürecinde eşitlik, ekonomik yerel kalkınma ve doğal sürdürülebilirlik konularında eşit çaba harcanması zorunludur. Bu unsurlardan herhangi birine daha fazla ağırlık verilmesi ve dönüştürülen bölgenin kentsel dönüşüm olgusunun ana hedeflerinden şaşması durumunda toplam faydanın azalacağını unutmamak lazımdır.



Şekil 5. Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm

Kaynak: Ulubaş Hamurcu ve Buldurur, 2017: 224

Kentsel dönüşümün bir diğer faydası da olası afet risklerinin anlaşılması ve bunlar karşısında çeşitli önlemler alınmasına olanak tanınmasıdır. Bir kentin çöküntü alanlarının tespit edilmesi, buralarda ortaya çıkabilecek problemlerin anlaşılmaya çalışılması süreci pek çok disiplinin bir arada çalışmasını gerekli kılan bir süreçtir. Bu süreçte doğal afet risklerine ilişkin bilimsel araştırmalar da gerçekleştirilebilmekte, buna ek olarak çeşitli ek çözüm yöntemleri geliştirilerek bilimsel kalkınmaya da katkı sağlanabilmektedir (Toptaş, 2021: 55). Bu çöküntü alanlarında afet anlarında halkın toplanabileceği alanların da olmadığını ve insanlara acil durumda ulaşabilmek için gerekli yolların bulunamayacağını eklemek lazımdır. Yani yalnızca afet anındaki

risklerin azaltılması değil insanların afet sonrasında da ihtiyaçlarının giderilebilmesi için de kentsel dönüşüm oldukça önemlidir. Kentsel dönüşümde gerekli toplanma ve barınma alanları, sığınaklar yapılmasının yanı sıra kentin hangi bölgesinde ne kadar insan olduğu, bunların olası afet durumunda hangi ihtiyaçlarının ortaya çıkabileceği gibi durumların anlaşılmasında da kentsel dönüşüm çalışmaları oldukça faydalıdır (Uzunçibuk, 2009: 20).

Kentlerin olası sorunlarının araştırılması ve bunlar için çeşitli uygulanabilir ve sürdürülebilir yöntemlerin geliştirilmesi ülkenin diğer kentleri için iyi uygulamaların örneklerini oluşturabilmektedir. Bunlara bir örnek olarak atık alanlarının yeniden kullanıma kavuşturulması ve inşaat atıklarının uygun yerlere bırakılması uygulamaları gösterilebilecektir. Çöküntü alanlarında yapılan denetimsiz inşaat çevrede görüntü kirliliğinin yanı sıra inşaat atıkları ve evsel atıkların birikimine de neden olmakta ve bu durum insan ve çevre sağlığı için risk faktörü oluşturmaktadır. Ancak gerekli yasal işlemlerin yapıldığı inşaatlarda ortaya çıkan atıkların nasıl bertaraf edilmesi gerektiğine dair kurallara da uyulması zorunluluğu oluşmaktadır. Bunun yanı sıra kent hizmetlerinin etkin biçimde ulaştığı bir alan olacağından evsel atıklar da düzenli olarak toplanabilecek ve ayrıştırılabilecektir (Dinçel, 2016: 8). Dolayısıyla kentsel dönüşümün bir başka faydasının da atık yönetimi sistemleri üzerinde olduğunu söylemek mümkündür.

Kentsel dönüşümün bir başka önemli faydası da planlama ve uygulama aşamasında yerel yönetim ve merkezi yönetimlerin işbirliği yapmasıdır. Yereldeki sorunların raporlanması ve merkezi yönetimin oluşturduğu mevzuata göre kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesi ülke yönetim birimleri arasında bir koordinasyonun olup olmadığının da test edilmesine olanak tanımaktadır. Buna ek olarak farklı ideolojilere sahip olabilecek olan bu birimlerin vatandaşın faydası söz konusu olduğunda ortak paydada buluşabilmelerine olanak tanımaktadır. Bu koordinasyon diğer alanlarda da sağlanabilmesi için bir pratik niteliğindedir (Özden 2006: 217).

1.5.2. İdeal Kentsel Dönüşüm: Dünyadan Başarılı Örnekler

Kentsel dönüşüm, pek çok nedenle başlatılabilir ve bunlar neticesinde pek çok çıktının elde edilmesi hedeflenebilir. Dünya geneline bakıldığında kentsel dönüşüme sebep olan ana unsurun zamanla artan nüfus olduğu görülmektedir. Bunun yanı sıra yaşanan doğal afetler, zaman içerisinde yapıların eskimesi ve yıpranmasından dolayı sağlıklı olma işlevini kaybetmesi, yeni ihtiyaçların ortaya çıkması, kimi kent alanlarının

kullanılmasının bırakılarak buraların atıl bölgelere dönüşmesi ve politik sebepler de kentsel dönüşümü başlatan ana unsurlar olabilmektedir. Burada kentsel dönüşüme sebep olan unsur her ne ise dönüşüm sonrasında bu problemin ortadan gerçekten kalkıp kalkmadığına odaklanmak gerekir. Bir diğer ifadeyle kentsel dönüşümün çıktısı ile buna başlamadan önce belirlenen amaçların uyumlu olması lazımdır. Kuşkusuz amaç ve sonuçlara ek olarak uzlaşının var olması ve kentin daha yaşanabilir bir alana dönüştürülmesi de önemlidir (Aydın ve Çamur, 2016: 58). Dünya genelinde başarılı sayılan ve alan yazınında incelenen kentsel dönüşüm projeleri ve uygulama örnekleri yeni kentsel dönüşüm projelerine de fikir vermesi açısından değer taşımaktadır:

i. Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)

Bilindiği üzere, 1945 yılında ABD tarafından bu kente atom bombası atılmış ve kentte yaşamsal faaliyet adeta durmuştur. 140 binden fazla kişinin öldüğü ve 13 kilometrekarelik alanın yok olduğu bu olay, aynı zamanda kanalizasyon, ulaşım ve iletişim ağlarını da etkilemiştir. Kentin dönüştürülmesi öncesinde radyasyondan temizlenmesi gerekliliği söz konusu olmuştur. İnsanlık tarihinin bu en korkunç olayının ardından bölgenin yeniden yaşanabilir bir yer olabilmesi için ulusal hükümet doğrudan kentsel dönüşüm sürecini üstlenmiştir. Yıkımın gerçekleştirildiği tarihten sonra tam 50 yıl süren bir dönüşüm sürecine girilmiş, proje 1995 yılında tamamlanmıştır (Aydın ve Çamur, 2016: 58).



Fotoğraf 4. Hiroşima

Kaynak: Türkmen, 2018: 54

Proje devletin doğrudan desteğinin yanı sıra özel şirketlerin de finansal desteği ile yürütülmüştür. Özellikle yeşil alan zenginleştirilmesi ile kentteki atom bombasından kaynaklı doğa kirliliğinin azaltılması hedeflenmiştir. Ayrıca kent sakinlerine yaşanan olumsuzlukların unutturulabilmesi için de yeşil alanların yapıldığı belirtilmiştir. Burada hedef yalnızca yıkılan bir şehrin yeniden yaşanabilir hale getirilmesi değil aynı zamanda dünyanın en iyi endüstri kentlerinden birini oluşturmak olmuştur.

Tablo 1. Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi

Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)	
Projenin Yapım Yılı	1995
Projenin Amacı	Dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici şehrini yaratmak.
Projenin Kazanımları	Fiziksel ve çevresel gelişiminin yanı sıra endüstriyel ve kültürel bir gelişim ile çok iyi planlanarak kenti canlı tutmaktadır.
Projenin Dezavantajları	Projenin dezavantajı bulunmamaktadır.
Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemi	Alansal temizleme, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, entegrasyon ve rehabilitasyon yöntemi kullanılmıştır.

Kaynak: Türkmen, 2018: 55

ii. Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)

Lübnan'ın yaşadığı savaşlar neticesinde en büyük kentlerden biri olan Beyrut, neredeyse yaşanamaz bir bölgeye dönüşmüştür. Özellikle kıyı kesimindeki yapılar ağır hasar almış, liman üzerinden turizm ve ticaret gibi alanlarda faaliyetlerin yapılması imkansız hale gelmiştir. Kentsel dönüşümün bir zorunluluk olmasına karşın savaş giderlerinden dolayı hükümetin buna ilişkin proje uygulayacak gücünün kalmadığını da burada eklemek gerekmektedir.





Fotoğraf 5. Lübnan

Savaşın bitmesinin ardından göreve gelen ilk hükümet, kentsel dönüşüm planlarına özel sektörü de katmış, iki farklı proje hazırlamış ve kentin iki farklı bölgesi için farklı şirketler ile anlaşma yoluna gitmiştir. Kentin merkezi bölgesi Solidere emlak şirketinin iş birliği ile dönüştürülmüştür. Bölgede kullanılamaz durumdaki binalar yıkılmış ve yeniden yapılmış, iş merkezleri açılmıştır. Bu proje kapsamında kentin tarihi dokusunun aslına uygun biçimde korunmasına da özen gösterilmiştir. İki ana aşaması olan projenin ilk adımında yeraltı otoparkları denizdeki inşaat çalışmaları, dolgu toprağının işlenilmesi, birinci ve ikinci derecedeki altyapı çalışmaları gibi önemli adımlar atılmıştır. İkinci aşamada ise Beyrut şehrinin denizden korunması için dolgu toprak işlenmiştir (Aydın ve Çamur, 2016: 60).

Tablo 2. Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi

Solidere -Beyrut Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)	
Projenin Yapım Yılı	2005
Projenin Amacı	Savaş sonrası yaşanan tahribatın izlerini silmek ve halkı savaşın bittiğine inandırmak.
Projenin Kazanımları	Mevcut tarihi yapıların ve korunacak alanlarının restore edilmesi, Gerçekleştirilecek projenin tasarım sınırlarının belirlenmesi, İşyeri ve bu kurumlara ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkanları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkanları yaratmak, Modern ve geleneksel mimari arasında harmoni yaratmak.
Projenin Dezavantajları	Projenin dezavantajı bulunmamaktadır.
Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemi	Alansal temizleme, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma, entegrasyon ve rehabilitasyon yöntemi kullanılmıştır.

Kaynak: Türkmen, 2018: 60

iii. Liverpool One Kentsel Dönüşüm Projesi

Dünyanın en önemli ticari merkezlerinden biri olan ancak 1970 petrol krizinin ardından ekonomik olarak toparlanamayan Liverpool nüfusunun büyük bölümünü kaybetmiş, yerleşim kent dışına kaymıştır. Kapanan liman ve sanayi bölgeleri birer bina yığına dönüşmüştür. 90'ların ilk dönemine kadar kentte işsizlik ve kötü yaşam koşulları giderek artmıştır. Ancak 1990 tarihinde başlanan kentsel dönüşüm projesi sayesinde 90'ların ikinci yarısına varmadan yeniden refah seviyesi hızla yükselen bir şehir olmayı başarmıştır. Öyle ki şehir, geçirdiği dönüşüm sayesinde 2008 Avrupa Kültür Başkenti olarak sembolize edilmiştir.

Liverpool kentsel dönüşüm kapsamında ikili yaklaşım uygulaması olarak çağdaş kentsel dönüşüm ve mahalle yenileşmesi olarak ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm için mekânsal planlama, geliştirilmekte olan Gelişme Çerçevesi ve Öz Strateji ile ifade edilmektedir. Öz strateji Şeması, kent içi alanlar, kent merkezi ve kent dışı alanlardan oluşan bölgelere (Zon) ayırarak üç ana kullanımları belirlemektedir. Bu bölgelerin içinde ekonomik gelişme ve konut için öncelikli alanlar belirtilmektedir. Proje 14.6 hektarlık alanı kapsamaktadır (Türkmen, 2018: 61).

Tablo 3. Liverpool One Kentsel Dönüşüm Projesi

Liverpool One Kentsel Dönüşüm Projesi	
Projenin Yapım Yılı	1990
Projenin Amacı	Kentsel çöküntü alanların temizlenmesi ile konut alanlarının iyileştirilmesi, ekonomik gücün kazanılması, sosyal problemlerin giderilmesi, turizm ve hizmet sektörü ile iş imkanlarının giderilmesi,
Projenin Kazanımları	Çöküntü alanların yarattığı çevre kirliliği görüntüyü ortadan kaldırmıştır. Bölgeye iş olanaklarının gelmesi ile ekonomik düzelme, yaşam koşullarının iyileşmesi, toplum tabanlı mahalle yenileme süreci ile mülk sahiplerinin mağdur edilmemesi
Projenin Dezavantajları	Projenin gerçekleşmesi ile sadece ticari iyileştirme gerçekleştirilmiştir. Bölgede rekreasyon alanları düşünülmemiştir.
Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemi	Alansal temizleme, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma, rehabilitasyon ve entegrasyon yöntemi kullanılmıştır.

Kaynak: Türkmen, 2018: 63

iv. Freiburg-Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi

Burada bahsedilmesi gereken bir diğer başarılı kentsel dönüşüm süreci de İkinci Dünya Savaşı'nda ağır hasar alan Freiburg-Vauban isimli Alman kentidir. Bölge Almanya sınırları içinde olmasına karşın Fransa ve İsviçre sınırlarına da yakındır. Buranın en önemli özelliği kentsel dönüşüm yapılırken özellikle kendi kendisine yeten bir şehre dönüştürülmesidir. Kentte hemen her yapının üzerine yerleştirilen güneş panelleri ile enerji üretimi en yüksek düzeye çıkarılırken, binalar arasına yerleştirilen bahçeler ile yeşil alan düzeyi de artırılmış, ayrıca insanlara kentte değil de adeta ormanın içinde yaşıyormuş hissi verilmeye çalışılmıştır (Sirel, 2017: 366).



Fotoğraf 6. Freiburg-Vauban

Kaynak: Türkmen, 2018: 80

Kentin ısıtma ağına bağlı ve bölgenin elektrik ihtiyacının üçte ikisini sağlayan ağaç yongalarını yakan bir ısı ve enerji santrali kurulmuştur. Kentsel dönüşüm süreci içerisinde bölgedeki mekanlarda da enerji desteği ile sürdürülebilirlik unsurlarının önemli bir parçası olmuştur. Güneş enerjisinden yararlanmak için güneş panelleri binalardaki sıcak su ihtiyacını karşılamak için konumlandırılmıştır. Kentin yeniden tasarlanması esnasında insanların ihtiyaçlarına etkin biçimde yanıt verecek olan yapıların arasında kısa mesafelerin olmasına özen gösterilmiştir. Bir diğer ifadeyle kent içinde hemen her yere yürüyerek ulaşmak mümkündür. Trafığı en aza indirmek için ise toplu taşıma ağları kurulmuş, yollar tramvaylar ve bisikletler için genişletilmiş ve bölümlere ayrılmıştır. Kamu ve özel sektörün iş birliği ile gerçekleştirilen projede yalnızca yapıların yenilenmesi değil aynı zamanda karbon salınımının da düşürülmesi hedeflenmiş ve başarılmıştır (Sirel, 2017: 366).

Tablo 4. Freiburg-Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi

Freiburg-Vauban Kentsel Dönüşüm Projesi	
Projenin Yapım Yılı	1999
Projenin Amacı	İklimin korunarak alternatif kaynakların kullanımı ile bölgenine ekolojik, sosyal, ekonomik ve kültürel değerlerini koruyarak sürdürülebilir kent parçası olmaktadır.
Projenin Kazanımları	Yenilenebilir enerji kaynaklarına yönelim, yaşama standartı yüksek, yaşanabilir, erişebilir alanların yaratılması.
Projenin Dezavantajları	Projenin dezavantajı bulunmamaktadır.
Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemi	Alansal temizleme, yeniden canlandırma, yeniden geliştirme, rehabilitasyon ve entegrasyon yöntemi kullanılmıştır.
Sürdürülebilirlik	Yapılan kentsel dönüşüm çalışmasında trafik planlaması ile çevreyi korumayı hedefleyerek bisiklet- tramvay-yaya yollarının genişletilmiştir. Toplu taşıma araçları çevre dostu metotların kullanılması tercih edilmiştir. Tüm ihtiyaçlar yürüme mesafesine yerleştirilerek kompakt bir kent modeli düşünülmüştür. Yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı ile enerji tasarrufu ve ekolojik dengeye katkı sağlamaktadır.

Kaynak: Türkmen, 2018: 80

2. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM SORUNLARI

2.1. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları

Kentsel dönüşüm projelerinde ilk adım bu ihtiyacın var olduğunun tespit edilmesi ve dönüştürülecek olan alanların belirlenmesidir. Genellikle dünyada ve ülkemizde, dönüştürülecek olan alanlar, insanların ihtiyaçlarına cevap veremeyen, devlete ya da başkalarına ait olmasına karşın izinsiz biçimde kullanılan, atıl kalmış, çekiciliğini kaybetmiş, çöküntü oluşturan alanlar olmaktadır. Bu bölgelerde yapılan dönüşüm projeleri kentlerde yaşayanların çağa uygun olarak yaşam alanlarının düzenlenmesine, kent zenginliğinin ve refahının artırılmasına, kentin ve hatta ülkenin prestijinin yükseltilmesine olanak oluşturmaktadır (Cesur ve Gül, 2016: 238). Aşağıda kentsel dönüşümün en sık uygulandığı alanlar ve bunların nedenlerine yer verilmektedir.

Tablo 5. Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenmesinde yapılacak çalışmalar ve çalışmalarda yer alan aktörler

Çalışmalar	Aktörler
Mülkiyet Yapısı ve Yapı Envanterinin Çıkarılması	Şehir ve bölge planı, harita mühendisi
Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi	Şehir ve bölge planı, harita mühendisi, ziraat mühendisi, maden mühendisi, jeoloji mühendisi, vb.,
Yapılaşma durumunun yoğun olduğu alanların belirlenmesi	Şehir ve bölge planı, mimar
Kısa ve orta vadeli arsa üretme durumlarının var olup olmadığının belirlenmesi	Şehir ve bölge planı
Tarihi dokuya ilişkin kayıtların tutulması	Mimar, sanat tarihi uzmanı,
Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınması	Harita mühendisi

Kaynak: Ay, 2012: 42

2.1.1. Gecekondu Bölgeleri

Gecekondu bölgeleri, kentlerin görünümünü bozan, genellikle devlet ya da kişilere ait olan arazilerin üzerine yapılan, imara ve bilimsel kurallara aykırı biçimde inşa edilen ve izinsiz olan barınma amaçlı yapılardır. Bunlar çoğunlukla yoksul ve/veya dar gelirli kimselerin, kentlerde barınma ihtiyaçlarını karşılayamadıkları için buldukları çözümler olmakla beraber, ruhsatsız olmalarından ve mühendislik bilgisi olmadan inşa edildiklerinden dolayı hem yaşamsal konforun bulunmadığı, yol, elektrik, su gibi

ihtiyaçların karşılanamadığı hem de çeşitli afetler karşısında insanları olumsuz yönde etkileme riskinin bulunduğu yapılarıdır. Bu yapıların bulunduğu bölgelerde kent yaşamına uyum sağlamak da oldukça güç olduğundan, etrafındaki diğer yapılarda yaşayan kimseler için de rahatsız edici olabilmektedirler. Yine buralarda doğal ya da kültürel miras alanları tahrip edilmekte, bilinçsiz biçimde kentin varlıkları yok olabilmektedir. Kent planlamasına aykırı biçimde, hızlı ve izinsiz yapılaşma devlet ve vatandaş ilişkisini de zedeleyen, devletin kayıt tutma olanağını elinden alan bir sorundur ve yıllar boyunca ülkemizde bu sorunların sebebi olan gecekondulaşma ile mücadele edilebilmesi için yasal düzenlemeler yapılmakta ve kontroller gerçekleştirilmektedir (Genç, 2014: 16). Gecekondu bölgelerinin kayıt dışı kalmaları, bu bölgelerin aynı zamanda potansiyel suç alanları olması riskini beraberinde getirmekte ve hem gecekondularda yaşayan vatandaşları hem de kentin diğer bölgelerde yaşayan bireylerini tehdit eden unsurlar teşkil edebilmektedirler (Aksoy ve Güzey Kocataş, 2017: 276).

Kırdan kente glerin artması ile birlikte özellikle 1950 ve sonrasında büyükşehirlerde hızla artan gece kondu yapıların bulunduğu bölgeler, kentsel dönüşüm için seçilen öncelikli alanları oluşturmaktadırlar. 2000 yılı öncesinde devletin yıkma çözümlerinin sonuç vermemesi ve bu nedenle sonrasında buraların dönüştürülerek kentler için risk oluşturan unsurlarının azaltılması çalışmalarına başlanmıştır. Bu zm yoluna gidilmesinin bir diğer sebebi de 1999 yılında Marmara’da yaşanan büyük depremdir. Kentlerdeki gecekonduların, olası afetlerde büyük hasar göreceği fark edilmiş, daha buraların kent planlamasına aykırı olmasından dolayı afet bölgelerine erişimi de kısıtlayacakları gerçeği ortaya çıkmıştır. Bu bağlamda gecekonduların dönüştürülmesi, burada yaşayan insanların daha uygun yerlere yerleştirilmesi konusu ele alınmış ve bu şekilde mücadeleye gidilmiştir (Genç, 2014: 19).

2.1.2. Kent Merkezleri

Kent merkezleri, kentsel alanların içinde bütün hayati fonksiyonların bulunduğu çok büyük yatırımların giderek artmasından dolayı her zaman değişim içerisinde olmuştur. Kent merkezlerinde başlıca sorun olan; trafik yoğunluğu, evre kirliliği, gürültü kirliliği, altyapı ve ulaşım sorunu, kalabalık nüfus gibi sebeplerden kentin gelişimi çevresindeki diğer merkezlerin gelişmesine sebep olmuş, kent merkezlerine duyulan ilgi artık yeni

merkezlere doğru gitmiştir. Kent merkezlerine duyulan ilginin yeni merkezlere kayması ile “*kent merkezlerinin görünümü ve canlılığı üzerinde olumsuz etki yapmış ve çöküntü alanları yaratmıştır*”. Kent merkezlerinde yaşanan trafik, çevre kirliliği, kalabalık vb. tüm olumsuzlukların çözülmesi, kent merkezlerinde yaşanan dönüşümün yönlendirilmesi, geleneksel kent dokusunun korunması gibi sorunların ortadan kalkması için kent merkezlerinde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır.

2.1.3. Sanayi Bölgeleri

Kentlerin göç almasıyla kalıfıyeli işçi sayıları artmaktadır. Bu artışı göz önünde bulunduran işletme sahipleri kent yakınlarına sanayi alanları kurmuşlardır. Giderek göçlerin artması nüfusun artması kentin gelişmesinden dolayı kent yakınlarına kurulan sanayi alanları zamanla kent içerisinde kalmıştır. Kent merkezi içerisinde kalan sanayi alanları gün geçtikçe eski cazibesini ve işlevlerini yitirmesinden dolayı ya sahipleri tarafından boşaltıp başka alana yapılması ya da insan sağlığını tehlikeye soktuğu için devlet tarafından boşaltılmaktadır. Sanayi alanlarının kent içerisinde çıkarılmasından sonra bu alanlar kent içinde çöküntü ve yıkıntı alanı olarak kalmıştır. Kent merkezlerinde bu yıkıntı alanlarının oluşması ile bu çöküntü alanlarının, topluma ve kente yarar sağlayabileceği için geri kazanma gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Elmastaş, 2020: 25).

2.1.4. Afetler Karşısında Kentsel Dönüşüm

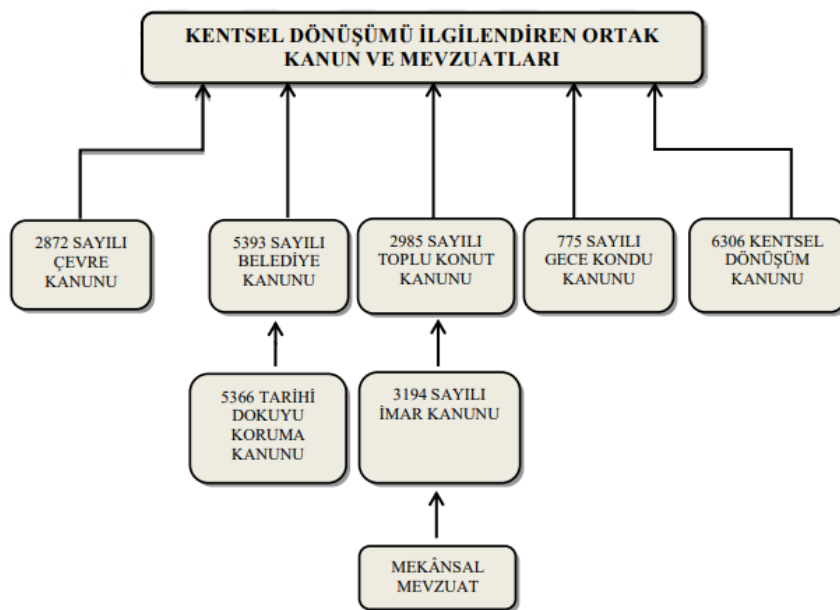
Çoğunlukla kentsel dönüşüm denildiğinde akla afet riskleri gelmektedir çünkü plansız olarak inşa edilen yapılar afetlerde risk oluşturabilecek nehir yatakları gibi yerlere yapılmakta ve aynı şekilde mühendislik bilgisi ve oluşturulan yapı standartlarının var olmaması sebebi ile de dayanıksız olmaktadır. Afet yönetimi, yalnızca afet sonrasında etkin müdahale etmek değil, afetler karşısında dayanıksız olmamak için gerekli önlemleri almak olduğundan, özellikle kentsel dönüşüm bunun en önemli parçasını oluşturmaktadır. Doğa olaylarının afet sayılabilmesi için insan topluluğunu doğrudan ya da dolaylı olarak etkilemiş olması gerekliliğinden, bir olayın afet sayılmaması için önlem alınması gerekliliği, bir diğer ifadeyle insanları olumsuz yönde etkilememesi için gereken tüm şartların oluşturulması zorunluluğu ortaya çıkmaktadır.

O halde etkin planlamaların olması halinde, doğa olaylarının afetlere dönüşmemesi sağlanabilecektir (Genç ve Doğan, 2017: 429).

Kentlerin nüfusunun hızla artması, sağlıksız kentleşmeler, yerleşim yerlerinin jeolojik ve coğrafi özellikleri, kentin sosyal yapısı ve gelişmişlik düzeyine bağlı olarak afetlerin algılanma düzeyi gibi başlıklar altında incelenebilecek sorunlar kentsel riskleri ortaya çıkarmaktadır. Bu riskler, meydana gelebilecek bir afet sırasında ve sonrasında can ve mal kayıplarını artırıcı etki yapabilecek niteliktedir ve kentlerin yenilenmesini zorunlu kılmaktadır (Genç, 2005: 54). Bu bağlamda riskleri azaltıcı ve afet kayıplarını önleyici adımlardan biri olarak kentsel dönüşüm bir seçenek olarak öne çıkmaktadır.

2.2. Kentsel Dönüşümde Yasal ve Yönetmelik Süreci

Kentsel dönüşüm olgusu ülkemiz coğrafyası için oldukça eski olmasına karşın, konuya ilişkin mevzuatın karmaşık ve güncel olmaması uzun yıllar boyunca çeşitli sorunları da beraberinde getirmiş, kentsel dönüşümüne karar verilen alanların projelendirilmesinde ve bunların uygulanmasında gecikmelere neden olmuştur. Ancak özellikle 2000 yılı ve sonrasında konuya ilişkin olarak yapılan yeni düzenlemeler, büyük kentlerdeki riskli bölgelerin dönüştürülmesinin önünü açmıştır. Fakat bugün tam anlamıyla yeterli bir düzenlemenin olduğunu söylemek hala güçtür (Koçak ve Tolanlar, 2008: 404).



Şekil 6. Türkiye Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

Kaynak: Arıkkın, 2018: 20

Yukarıdaki şekil günümüzde kentsel dönüşümle ilişkili olarak yürürlükte olan yasalar yer almaktadır. Bunların aralarında var olan çeşitli kopukluklar ve çatışmaların çeşitli yönetmelikler ile geçici olarak çözülmeye çalışıldığını da burada belirtmek gerekmektedir. Bu kopuklukların temelinde ise tarihsel süreçte ülkemizde kentsel dönüşüm alanında yapılan mevzuat düzenlemelerinin birbirinden kopuk biçimde gerçekleştirilmesi ve bütüncül bakış açısından kaçılması yer almaktadır. Bir diğer ifadeyle sorunu tam anlamı ile çözmek yerine hızlı ve geçici çözümler sunulmuştur demek mümkündür (Arıkkın, 2018: 20).

Yasalarla kentsel dönüşüm sürecine detaylı olarak inmeden önce, anayasa tarafından vatandaşlara verilen bireysel hakları incelemek gerekliliği vardır. Bu haklar bireyi özellikle rant amaçlı kentsel dönüşüm projelerinde yer almak isteyen özel sektör karşısında çaresiz kalmaktan da kurtarmaktadır. Bilindiği üzere yaşama hakkı kişilerin en önemli doğal hakları arasındadır ve T.C. Anayasasının 17 ve 56. Maddelerinde bu hak da garanti altına alınmıştır. Özellikle 56. Madde bu konuda devlete sorumluluk yüklemekte ve devletin bireylerin yaşam hakkını sağlıklı biçimde sağlaması gerektiğini belirtmektedir. Bu madde dahi kişiye uygun koşullarda yaşama hakkını vermektedir ki kuşkusuz bireylerin konutlarının her anlamda sağlıklı olması da bu kapsam içinde değerlendirilmelidir. İnsanların ülke sınırları içinde yaşamlarını, fiziksel ve psikolojik sağlamlık hallerini tehdit eden unsurların devlet eli ile yok edilmesi ve risklerin ortaya çıkmasının önlenmesi lazımdır. Bu açıdan bakıldığında devletin doğal afetler, yıkılma tehlikesi olan yapılar, suç artışlarından ortaya çıkabilecek risk olasılıkları karşısında sorumluluğu olduğu anlaşılabılır. Burada bahsedilmesi gereken bir başka hak da yine Anayasamızda kendisine yer bulan konut ihtiyacının karşılanması hakkıdır. 57. Madde, devleti konut ihtiyacını karşılama konusunda sorumlu kılmaktadır (Arıkkın, 2018: 24).

Buna ek olarak insanların sosyal kabul görme haklarının olduğunu da söylemek lazımdır. Daha iyi bir yaşama sahip olmak adına kentlere göç eden kimselerin sosyal dışlanma ile karşılaşmaması ve devletin imkanlarından her vatandaşın eşit biçimde faydalanabilmesi lazımdır. Bu insan olmaktan kaynaklanan eşitlik ilkesinin bir gerekliliğidir. Kentlerde devletin gerekli eşit koşulları sağlaması da dolayısıyla bireylerin hakkı kapsamında tartışılması gereken bir konudur. Devletlerin

vatandaşlarının yaşam koşulları nedeni ile ayrımcılığa uğramamalarını teminat altına almalıdır (Zeybekoğlu Sadri, 2005: 4).

i. 2872 Sayılı Çevre Kanunu

Bilindiği üzere kentsel dönüşüm çevre ile yakından ilişkili süreçler bütünüdür. Bu nedenle çevre mevzuatı ile yakından ilişkilidir. Kentsel dönüştürmeye gerekli bulunan yerler ve kentsel dönüşüm süreçleri 2872 Sayılı Çevre Kanunu'na göre değerlendirilmelidir. Dönüşüm esnasında toz, gürültü, titreşim, hafriyat atıkları, asbestli malzeme kullanımı ve geri kazanım gibi konularda yapılacak olan faaliyetlerin ilgili mevzuata uygun biçimde gerçekleştirilmesi şarttır (Usalan, 2017: 37).

Çevre Kanunu'nun sekizinci maddesi çevre kirliliğine neden olacak olan faaliyetler söz konusu olduğunda hangi cezai işlemlerin gerçekleştirileceği konusunu aydınlatmaktadır. Bu maddeye göre gerçekleştirilen aykırı faaliyetlerin cezai ya da idari para cezası şeklinde cezalandırılması imkanı vardır. Maddeye göre, belediyeler ya da kentsel dönüşümün yapıldığı alanlardaki amirlikler tarafından inşaat atıklarının atılması gereken yerler belirlenmeli ve inşaat sorumluları da hafriyat gibi atıklarını buraya atmalıdırlar. Bu atıkların çevreyi kirlilecek biçimde çeşitli dolgu alanlarına, denizlere, akarsulara ya da benzeri bir başka alana bırakılması kesinlikle yasaktır (md. 8). Yine bu kanun çeşitli yönetmelikler ile doğal alanların, tarihi dokuların ve ekolojik denge unsurlarının tahrip edilmesini yasaklamaktadır (md. 9).

Kanunun 10. Maddesi Çevresel etki değerlendirmesi raporu konusunda hazırlanmıştır. Kanun yönetmelikle belirlenen projelerde ÇED raporunu zorunlu kılmaktadır (md. 10) ki kentsel dönüşüm esnasında bu raporun gerekli olduğu çeşitli projelerin de olabileceği unutulmamalıdır. Kanun çeşitli aykırı davranışların devamı halinde projelerin yürütülmesinin durdurulabileceğini (md. 16), cezai yetki mercilerini (md. 24) denetim dışı durumlarda gerçek ve tüzel kişilerin çevreye ilişkin kötü uygulamalar hakkında şikayet haklarını (md. 30) da açıklamaktadır (2872 Sayılı Çevre Kanunu, 1983).

ii. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

2010 yılında değiştirilen ve 2012 yılında eklemeler yapılan Belediye Kanunu'na göre, belediyelerin meclis çoğunluğu kararıyla konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etme, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulama yetkileri mevcuttur (md. 73). Belediyelerin bir alanı kentsel dönüşüm programı çerçevesine alabilmesi için bu unsurlardan bir ya da birden fazlasının olması koşulu vardır. Ayrıca bölgenin belediyenin yetki sınırları dahilinde bulunması zorunludur. Kanun, kamu mülkiyetine ait olan ya da kamu hizmeti için kullanılmakta olan yerlerin kentsel dönüşüm uygulaması dahiline alınabilmesi için belediyeleri tek yetkili olarak belirlememekte, buralarda dönüşüm gerçekleştirilebilmesi için belediyelerin öncelikle evre ve şehircilik Bakanlığı'na başvurmalarını gerekli görmektedir. Buralar, ilgili bakanlığın teklifiyle Bakanlar Kurulu tarafından karar verilmesi ardından kentsel dönüşüm kapsamına alınabileceklerdir (md. 73).

Bu koşullara ek olarak kanunun ilgili maddesi kentsel dönüşüm gerçekleştirilebilecek olan alanların sahip olması gereken büyüklükleri konusunda da bilgi vermekte ve projelerin etaplar halinde yapılmasını öngörmektedir. Ayrıca İmar Kanunu'na atıf yapılmakta ve kentsel dönüşüm planlarında burada belirtilen hususlara uyulması zorunluluğunu getirmektedir (Md. 73).

Aynı kanuna göre belediyelerin kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirebilmeleri için yapılması gereken boşaltma, yıkım ya da kamulaştırma gibi faaliyetlerde anlaşma yolunu seçmeleri gerekmektedir. şayet bir uyuşmazlık söz konusu ise belediyelerin dava açma yetkileri bulunmakla birlikte bu davaların öncelikli olarak ele alınacağı garantisini de yine kanun tarafından verilmektedir.

Kanunun önemli bir yanı da kamulaştırma esnasında hak sahipliğine ilişkin yaptığı açıklamadır. Bir kentsel dönüşüm süreci esnasında gerçek ve tüzel kişilerin hak iddia edebilmeleri için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondur Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785

Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş olmaları gerekliliği söz konusudur. Şayet gecekondur alanlarında kişiler 2981 sayılı Kanun kapsamına girmiyorsa bunlara enkaz ve ağaç bedellerinin verileceği belirtilmektedir (md. 73).

Yine ilgili maddeye göre belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya; kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulama alanında bulunan taşınmazların kamulaştırılması sırasında veraset ilamı çıkarmaya veya tapudaki kayıt malikine göre işlem yapmaya yetkilidir (5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2010).

iii. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

1981 yılında hizmete başlayan Toplu Konut İdaresi, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. Buranın yetkilendirilmesi ve konut fonu oluşturularak konut ihtiyacının karşılanması için 1984 yılında 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girmiştir. 1990 yılında bu iki birim birbirlerinden ayrılmış ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adında iki farkı oluşum ortaya çıkmıştır. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel gelir kaynağı olan Fon 2001 yılında kaldırılmış ve buranın gelirleri satış ve kira, faiz geliri ve bütçe ödenekleri ile sınırlanmıştır (md. 2). 2003 yılında Toplu Konut Kanunu'ndaki yetkilerine ek olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na yeni yetkiler getirilmiş ve bu birim konut yapımı konusunda şirketler kurma ya da çeşitli şirketlere iştirak etme, konut kredileri verme, köy mimarisini geliştirme, gecekondur alanlarının dönüştürülmesini sağlama, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesi projelerini kredilendirme (md. 2 ve md. 8) gibi yetkilere de sahip olmuştur. Bunların yanı sıra konut, altyapı ve sosyal donatı inşa etme ve kar amacı güden çeşitli projeler gerçekleştirerek gelir elde etme, doğal afetlerin söz konusu olduğu alanlarda yeni konutlar inşa etme yetkileri de tanımlanmıştır (md. 2 ve md. 3). Bunlardan anlaşılacağı üzere başkanlık bir anlamda kentsel dönüşüm yapma imkanına kavuşmuştur.

Kanun'un 4.maddesi, TOKİ'ye kamulaştırma imkanı da vermektedir. Bu maddeye göre ayrıca Valilik ya da belediyeler tarafından toplu konut ya da dönüşüm için belirlenmiş olan alanlar için proje üretme yetkisi vardır. Buna ek olarak valilik ya da belediyeler tarafından planların 3 ay içinde onaylanmaması halinde TOKİ Başkanlığı tarafından re'sen onaylanabilmektedir (md. 4) (2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 1984).

iv. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

1966 yılında yürürlüğe konan ve mevcut gecekonduların ıslah edilmesini, dönüştürülmesini ve yeni gecekonduların yapılmasının önüne geçilmesini hedefleyen (md. 1) bu kanun, belediyelere gecekondu bölgelerinin bedellerinin ödenerek mülkiyete geçirme (md. 4 ve md. 5) hakkını vermektedir. Kanun'da belediyeler tarafından elde edilen gecekondu arsalarının nasıl değerlendirileceği de açıklanmaktadır. Buna göre belediyeler meclis kararları ile buralarda TOKİ ile iş birliği yaparak konut yapabilmekte (md. 7) ya da buraları daha fazla kar elde etmek için değerlendirebilmektedirler (md. 8).

Kanunun belediyelere verdiği bir diğer yetki de gecekonduların tespit edilmesi ve yıkılmasıdır. Belediyeler, kanunun yürürlüğe girmesinin ardından yapılan yeni gecekonduları zabıtalı ile yıkma hakkına sahiptirler (md. 18).

Kanuna göre belediyelerin gecekondu bölgelerini tespit etmesi, buralarının alanlarını dönüştürmesi konusunda yetkileri bulunmasına karşın, ıslaha muhtaç veya tasfiyesi gereken gecekondu bölgeleri ile yeniden halk konutu veya nüve konut yapımına tahsis edilecek sahaların seçimi, haritalarının hazırlanması, İmar ve ıslah planlarının düzenlenmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının denetimi altında yapılması gerekliliği mevcuttur (md. 19). Aynı madde TOKİ'nin planları uygun görmemesi halinde reddetme ve/veya bunları kendisinin uygulamaya karar verme yetkisinin de bulunduğunu belirtmektedir. Ayrıca ıslah ve tasfiye bölgelerinin program ve öncelik sırası TOKİ tarafından belirlenmektedir. Burada belediyelerin ilgili öncelik sırasına uyma zorunlulukları bulunmaktadır. Belediyelerin konuya ilişkin olarak yaptıkları planlamaları TOKİ'ye sunmaları da zorunludur (md. 20).

Kanunun 29. Maddesi, gecekonduların bölgelerinde gerçekleştirilecek olan tespit ve ıslah gibi faaliyetlerde diğer kamu kurumlarını da gerekli hallerde sorumlu hale getirmektedir. Maddede “*gerek gecekonduların tesbit, ıslah tasfiye ve önlenmesi hususlarında ve gerekse ıslah olunacak gecekonduların bölgeleriyle yeniden tesis edilecek halk konutu veya nüve konut sahalarının her türlü kamu tesis ve hizmetlerinin ifasında Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya anılan Başkanlıkça gösterilecek lüzum ve ihtiyaca binaen diğer Bakanlıkların, Devlet dairelerinin ve sair kamu kurumlarıyla kamu tüzel kişilerinin, mümkün olabilen her türlü yardımda bulunmalarına veya kendi konularına giren hizmetleri yerine getirmelerine Cumhurbaşkanınca verilecek karar üzerine, adı geçen daireler kendi asli vazifelerini, hizmet ve iş programlarını aksatmaksızın ve herhangi bir karşılık talep etmeksizin bu yardım ve hizmetleri yerine getirirler, gerekirse bütçelerinde bu maksatlar için lüzumlu ödeneği ayırırlar ve yine lüzumu halinde iş programlarını, bu hususları da gözönünde bulundurarak düzenlerler*” ibaresi yer almaktadır ve bu ibre diğer kamu kurumlarını yardım etme konusunda vazifeli hale getirmektedir. Ancak burada kamu kurumlarının göreve çağırılması konusunda cumhurbaşkanının kararının olması gerekliliği² söz konusu olmaktadır (md. 29).

Bu kanun, belediyelerin yetki ve görev alanlarında bulunmasına karşın proje oluşturma ve uygulama konusunda en yetkili organ olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı’nı işaret etmektedir. Bu durumun Belediye Kanunu ile çeşitli çelişkiler oluşturabileceği şeklinde yorum yapılması mümkündür. Buna ek olarak gecekonduların yapılarının tespit edilmesi ve yıkılması gibi konularda belediyelerin kaynakları kullanılırken, projelerde TOKİ’nin yetkili olması kurumlar arasında çatışmalara neden olabilecek bir durum yaratabilir. Örneğin burada TOKİ’nin artık fona sahip olmadığından yola çıkarak, kaynak elde etmek için daha yüksek fiyata satılacak projeler üretmek istemesi ancak belediyelerin kamu yararını gözeterek dar gelirli ailelere konut yapılmasını hedeflemesi gibi çeşitli çatışmaların da olabileceği akla

² Maddede yer alan ikinci paragraf “*Bu Bakanlık, daire ve kurumlarca, yukarıda bahsi geçen yardım ve hizmetlerin, kendi imkanları dahilinde ve Cumhurbaşkanının kararı alınmaksızın yerine getirilmesi de caizdir*” (md. 29) şeklindedir. Burada kurumlar arasında koordinasyonun olması halinde ek bir karara ihtiyaç olmayacağı yorumu oluşabilecektir. Nitekim kurumlar arasında koordinasyonun uygulamada mümkün olup olmadığı ve mevzuatta çakışmaların söz konusu olup olmadığı ayrı bir araştırma konusudur.

gelmektedir. Bu ve benzeri sorunların var olup olmadığı konusuna netlik getirmek için iki kurumun ortak gerçekleştirdiği projelerin detaylı biçimde araştırılması gerekliliği mevcuttur.

v. 6306 Sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu

2012 yılında yürürlüğe giren bu kanun, özellikle deprem riskinin yüksek olduğu ve olası depremde büyük yıkımların gerçekleşeceği öngörüsünün bulunduğu bölgelerde hızlı ve etkili kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi konusunda atılan önemli bir adım olarak sayılabilecektir. Kanun amacında yaşam alanlarının sağlıklı ve güvenli biçime kavuşturulmak üzere tasfiye, onarım ve yenileme (md. 1) yapılabileceği belirtilmektedir. Kanunda ayrıca riskli yapıların hangileri olduğuna ilişkin bilgi de yer almaktadır. Bu bilgiye (md. 2) dayanarak üç farklı riskli yapı çeşidi olduğunu söylemek mümkündür. Bunlar ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapı, ağır hasar görme riski ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı, yıkılma riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı (md. 2) şeklindedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı uygulamadan; belediyeler ve il özel idareleri ise kanunun idaresinden sorumludurlar (md. 2). Dolayısıyla riskli alanların dönüştürülmesi hususundaki planların yapılması ve onaylanmasında bakanlık sorumlu ve yetkilidir (md. 6). 6306 sayılı Kanun uyarınca tesis edilen idari işlemlere karşı 30 gün içinde İdari Yargılama Usulü Kanunu'na dava açılabilir; ancak bu davalarda yürütmenin durdurulmasına karar verilemeyecektir (md.6)³.

Kanuna istinaden riskli olan yapıların yıkılması ve bunların yerine yeni planların uygulamaya alınması gerekmektedir. Yapı sahibi malikler ile idarenin anlaşması yolunu gösteren yasa ayrıca hak sahiplerine geçici olarak konut ya da işyeri veya kira yardımı verilebileceğini de belirtmektedir (md. 5). Aynı maddeye göre riskli yapıların yıktırılmasından malikler sorumlu olmakla birlikte, bunların 60 gün süre içinde yıkımı gerçekleştirilmemesi halinde mahalli idarelerin iştirakiyle mülki amirlerin yıkım yaptırabileceği bilgisi de yer almaktadır.

³ Maddenin bu bölümü, yargısal denetimi devre dışı bıraktığı gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından 2012/87 Esas Sayılı ve 2014/41 Karar Sayılı Karar ile 27 Şubat 2014 tarihinde iptal edilmiştir.

Kanunun uygulanmasına ilişkin istisnalar için çeşitli kanunlara⁴ atıflar yapılmıştır. Bu kanunların dışında kalan durumlarda, kanun uygulamasının engellenmesi durumunda yapılacak olan cezai işlemler için Türk Ceza Kanunu referans verilmiş, uygulanmasını engelleyen kimsenin kamu görevlisi olması halinde cezanın arttırılacağı belirtilmiştir (md. 8).

vi. 5366 Sayılı Tarihi Dokuyu Koruma Kanunu

2005 tarihinde yürürlüğe konulan ve tam adı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun olan yasanın amacı“... *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*” (md.1). Ancak bu kanunun tarihi alanların çeşitli rant amaçları ile kullanımına izin veriyor olduğu yönünde çeşitli eleştirilerin odağında olduğunu da söylemekte fayda vardır (Dükkancı, 2013: 83; Daşkıran ve Ak, 2015: 275). Bunun nedeni kanunda eskiyen, özelliklerini yitiren bölgelerin dönüştürülebileceğinin belirtilmesi (md. 1), bu bağlamda belediye meclisi ve cumhurbaşkanlığını yetkili kılması (md. 2) ancak bu bağlamda yeterli kriter belirlememesidir. Dolayısıyla hangi bölgelerin tarihi doku kapsamına alınacağı ya da tarihi dokunun aslına uygun olarak dönüştürülüp dönüştürülmeyeceği gibi sorular tartışmalıdır. Uygulamalar ve bunların referansını oluşturan yönetmeliklerin incelenmesi gerekliliği vardır. Özden, burada Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun atıf yapılması gereken yasa olduğunu, ancak 5366’da buna referans verilmediğini, dolayısıyla kültür varlıkları ve tabiat varlıkları konusunda kararda çelişkilerin ortaya çıkabileceğini belirtmektedir (Özden, 2006: 225).

⁴ Orman Kanunu, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

vii. 3194 Sayılı İmar Kanunu

İmar Kanunu'nun kentsel dönüşüm ile ilişkili olan ve kentsel dönüşüm uygulamalarında araç olarak kullanılması olanaklı bulunan en önemli maddesi ortaklık payı ile ilgili 18.maddedir. Bu madde; *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır. Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümünden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz”* şeklindedir. Bu maddede söz geçen ortaklık payı, kamulaştırma yapılmadan taşınmaz mülkiyeti sahibi olmasını ve bunları kamu faydası için kullanmasını imkanı hale getirmektedir. Dolayısıyla yollar, parklar, yeşil alanlar gibi yerleri yapabilmek için idarenin özel mülkiyette bulunan yerlere el koyabilmesinin de önü açılmaktadır. Burada yüzde 40'lık bir sınır olmakla birlikte, hak sahibi kişilerin haberi olmadan idare tarafından taşınmazlara el konulabilmektedir.

Bu maddenin kentsel dönüşüm esnasında idareci konumunda olan kamu kurumlarının kaynak sorunu yaşamadan taşınmaz elde edebilmesi hakkını getirdiği söylenebilecektir. Örneğin Ankara'da gerçekleşen Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamına giren bazı alanların önce kamulaştırılması kararı alınmış, ardından idare olan belediyede bu süreç için

yeterli kaynak olmadığı tespit edilmiş ve İmar Kanunu'nun 18. Maddesine dayanarak el koyma gerçekleştirilmiştir (Daşkiran ve Ak, 2015: 274).

2.3. Kentsel Dönüşüm Süreci Sorunları

Yukarıdaki mevzuata ilişkin bilgilerde de görüldüğü üzere, yasalar bağlamında kentsel dönüşüm sürecinde ortaya çıkabilecek pek çok uyuşmazlık söz konusu olabilmektedir. Yasaların birbirini tamamlayıcı biçimde olmaması, hak sahipleri ve kamu kurumları arasında çeşitli davaların ortaya çıkmasına neden olmuştur ve hatta Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen çeşitli maddeler olduğu görülmektedir. Nitekim kentsel dönüşüm sürecinde uyuşmazlıklara ve gecikmelere neden olan tek unsur yasal düzenlemelere dayalı problemler değildir. Projenin uygulanması sürecinde imar planına ilişkin sorunlar, teknik sorunlar, araziye ilişkin problemler de ortaya çıkabilmektedir. Bu başlık altında ülkemizde gerçekleştirilen çeşitli kentsel dönüşüm projelerinde ortaya çıkmış olan sorunlar incelenmektedir.

2.3.1. Proje Uygulama Sorunları

Kentsel dönüşüm projelerinin oluşturulmasının ve hayata geçirilmesinin temelinde insanların yaşam refah düzeylerinin artırılması, sosyal yaşamın eşitlenmesi, koşulların iyileştirilmesi; kısaca çok daha uygun koşullarda insanların yaşamını sürdürmesi amaçları yer almaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşümün çeşitli sosyal, ekonomik ve politik hedefler doğrultusunda alınan kararların sonucu olarak gerçekleştiğini söylemek mümkündür. Burada karar verici devlet olmasına karşın, kararın alınması esnasında pek çok aktör bir araya gelmekte, yapılabilecek ve yapılamayacak aktiviteler belirlenmekte, proje oluşturma sürecinde pek çok detay için uzman görüşleri alınmaktadır. Gerek proje oluşturma gerekse uygulama sürecinde çeşitli kurum ve kişilerin yer alması, çeşitli sorunların oluşmasını da beraberinde getirebilmektedir. Ortaklıklar, bütçeler, sorumluluk alanları, sivil toplumun istekleri ve önerileri, zaman, otorite, mevzuat gibi unsurlar bu problemlerin oluşumuna sebep olan temel etkenlerdir. Bu bağlamda, yerel yönetimler, yetkilerinin sınırlandırıldığı ve merkezi yönetim ile sorumluluk ve yetki sorunları yaşamaktadırlar. Sivil toplum kültürel durum, sosyal yapı, haklar, çevre düzenlemeleri, çevre koruma gibi konularda çeşitli olasılıkları ortaya koymaktadır ve projeler buna göre yeniden düzenlenebilmektedir. Hak sahipleri ve kamu kurumları arasında uyuşmazlıklar olabilmektedir. Özel sektör ve kamu arasında bütçe görüşmeleri

problemleri ortaya çıkabilmektedir. Kimi durumlarda ise değişen piyasa koşulları nedeni ile anlaşmazlıklar yaşanabilmekte, projelerin yeniden düzenlenmesi gerekebilmektedir (Cesur ve Gül, 2020: 245).

Projelerin oluşturulması ve uygulanması sürecinde aynı anda ya da çok kısa zaman aralığında pek çok faaliyetin yapılması lazımdır. Bu faaliyetlerin gerçekleştirilmesi için birden fazla organizasyon, sahada aynı anda çalışabilmektedir. Dolayısıyla oldukça zorlu, çeşitli çatışmaların, zaman kısıtlarının yaşandığı bir süreçtir. Bir proje oluşturma ve yürütme sürecinde yapılan temel faaliyetler ve bunlardan doğabilecek olan sorunları şu şekilde listelemek mümkündür (Ay, 2012: 50):

- i. Kentsel dönüşüm ya da riskli alanların tespit edilmesi, buraların ilanı esnasında yaşanan sorunlar;
 - ii. Dönüştürülecek olan alan içerisinde bulunan yapıların durum tespitlerinin yapılması, bu süreçte kaynak oluşturulması ve halkın bilgilendirilmesine ilişkin yaşanan sorunlar;
 - iii. Hak sahiplerinin belirlenmesi, buradaki hak değerlerinin belirlenmesi ve vatandaşlar arasında uyumun sağlanmasına ilişkin sorunlar;
 - iv. İmar planları, mimari projeler ve teknik altyapı projesi hazırlanması sürecinde yaşanan uyumsuzluklar;
- j) Dağıtım, onay, tapu işlemleri, yıkım, moloz temizleme işlemleri esnasında ortaya çıkan problemler bulunmaktadır.

2.3.1.1. Teknik Sorunlar

Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık ve uygulama aşamalarında çeşitli uzmanlar bir arada çalışmak durumundadırlar. Problemlerin tespit edilmesi ve en uygun çözümlerin bulunması süreçlerinde uzmanlık alanlar arasında çatışmalar çıkabilmekte ya da teknik sorunlar görülebilmektedir. Bütün kentsel dönüşüm süreçlerinde mülkiyet problemleri, kamulaştırmaya ilişkin sorunlar, payların dağıtımı, değerlendirilmesi gibi konularda sorunlar çıkabilmektedir. Burada hukuki açıdan başta olmak üzere konunun muhatabı uzmanlar bir araya gelerek çözümler bulmalıdırlar (Ay, 2012: 50).

Kentsel dönüşüme gerekli kılan unsurlar başlı başına teknik konulardır. Örneğin bir doğal afet olasılığı söz konusu olduğunda ya da doğanın davranışlarından hareketle,

doğru tasarımlar yapılmalı, çeşitli stratejiler belirlenmelidir. Yapıların yıkımı ve yeniden inşası esnasında ortaya çıkabilecek aksaklıklar önceden belirlenmeli ve bunlara yönelik planlamalar gerçekleştirilmelidir. Dönüşüm alanının doğal çevresi ve tarihi yapısının bozulmaması için alınması gereken önlemler netleştirilmelidir. Bunların tamamı uzmanlık gerektiren ve konusunda eğitilmiş ve deneyimli olan gerçek ve tüzel kişiler tarafından koordine edilmesi gereken konu örnekleridir (İnam ve Salalı, 2019: 82-83).

2.3.1.2. İmar Planlarına İlişkin Sorunlar

İmar planlarında, imara ilişkin uygulamaların gerçekleştirileceği alanda bulunacak olan yapı adaları, bunların sahip olacakları yoğunlukları ve uygulama düzenini, ayrıca yolları, çevresel alanları ya da benzer planlamaları net biçimde ortaya koymak gerekmektedir. İmar planları, ayrıntılı bilgilere yer verilen, kadastro durumunun da açıklandığı planlamalardır. Ancak imar planlamaları esnasında geleceğe ilişkin stratejiler de göz önünde bulundurulmalıdır. Zira imar planlamalarının üzerindeki hatalar, kısa ve orta vadede yeni kentsel sorunları beraberinde getirme riskine sahiptirler (Cesur ve Gül, 2016: 236).

Bu planların oluşturulma süreçlerinde kurumlar arasında koordinasyon eksiklikleri olabilmekte ya da planlamada sorumlu olan kurumlarda yeterli sayıda uzmanın olmaması zaman sorunlarına ya da planlama eksikliklerine sebep olabilmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm alanlarında imar planı oluşturmak çok daha karmaşık bir süreçtir. İmar planlarının hazırlanması ve imar uygulama araçları konusunda yeni model ve yöntem alternatiflerinin uygulamaya konulamamasıyla da arayışı içerisine girilmemesi, sorunların mevcut bilgilerle ya da eskimiş olan yöntemler ile çözülmeye çalışılması gibi sorunların ortaya çıkabileceğini de burada vurgulamak gerekmektedir (İnam ve Salalı, 2019: 94).

2.3.1.3. Arazi İşlemleri

Kentsel dönüşüm projeleri esnasında arazi işlemlerinin de yapılması gerekmektedir. Bu işlemler arsa sahipleri tarafından yapılmış olan yapıların ve ağaçların değerlendirilmesi amacını taşımaktadır. Bu değerlendirme işlemine göre bedeller belirlenmektedir ve genellikle buralarda orta gelirli kimselerin de mülk sahibi olabileceği biçimde parsellemeler yapılmaktadır. Parselasyonlarla hedef hem vatandaşların mülk sahibi

olabilmesine imkan oluşturmak hem de arazi almak ve buraya mülk inşa etmek için yeterli imkana sahip olmayan kimselerin kaçak ya da ruhsatsız yapılaşmaya sebep olmasının, ruhsatsız araziler edinmeye çalışmasının önüne geçmektir. Fakat parseller oluşturulsa da çoğunlukla yoğun göç alma sebebi ile yine de çarpık kentleşme önlenememektedir. Bununla birlikte kentlerde imar planlarının dışında olmasına karşın çeşitli araziler imara açılabilir. Bu durum jeolojik, tarihi ya da tarım gibi alanlarda önem taşıyan alanların yapılaşmaya açılması ile sonuçlanmaktadır. şayet imara açılan araziler sınırlandırılırsa, bu kez de mevcut yapı stoku yetersiz kalmakta, bu durum konut fiyatlarına yansımakta ve/veya konut üretim düzeyi yetersiz kalmaktadır. Burada sayılan sorunların yanında, çoğunlukla yetkili kurumlar tarafından belirlenen bedellerin arazi sahipleri tarafından düşük bulunması ve bununla ilgili itirazların yapılması gibi sorunlar da söz konusu olabilmektedir (Ay, 2012: 51).

2.3.2. Yasal ve Yönetsel Sorunlar

Kentlerde dönüşüm gerektiren durumlara ilişkin yasalar, kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında yetkili olan kurumlar, bunların gerçekleştirilmesine ilişkin esaslar zaman içerisinde güncellenmesi ve buna uygun mevzuatın oluşturulması gereken konulardır. Bunun temelinde kent yaşamının çeşitli değişimlerden etkilenmesi bulunmaktadır. Ayrıca yasaların her coğrafyada, her arazide ve her yapı düzenlemesinde aynı şekilde uygulanması mümkün olmamaktadır. Dolayısıyla yasal ve yönetsel düzenlemelerin yenilenmesi bir zorunluluk olarak değerlendirilmelidir (Karadağ ve Mirioğlu, 2014: 43). Bürokratik sürecin hantallığı ya da mevzuatın uygun olmaması ve/veya proje koordinasyonu esnasında yaşanan projeye özgü yönetsel süreçlerde yaşanan aksamalar, yasal ve yönetsel sorunları oluşturmaktadır.

Yasaların yetersiz olduğu ve kentsel dönüşüme ilişkin kuralların net biçimde belirlenmediği durumlarda projelerin oluşturulması ya da hayata geçirilmesi olanağı da bulunmamaktadır. Ayrıca burada yasalar arasında uyumsuzlukların olmaması gerektiğinin de altını çizmek gerekmektedir. Örneğin Türkiye’de planlama disiplini konusuna açıklık getiren temel yasa İmar Kanunu olmasına karşın bu yasada kentsel dönüşüm kavramına yer verilmemiş olması, planlama çalışmalarında çeşitli sorunların oluşmasına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm planlamaları esnasında İmar Kanunu’nda konuya açıklık getirilmediği için ranta açık bir durum ortaya çıkabilmektedir. Dolayısıyla kanunlar arasında uyumsuzlukların giderilmesi şarttır.

Burada üstünde durulması gereken bir başka detay da kentsel dönüşüm süreçlerinde halkın da ihtiyaçları ve fikirleri konusunda bilgisine başvurulması gerekliliğidir. Dönüştürülecek olan alanlarda yaşayan kimselerin ihtiyaçlarının belirlenmesinin yanı sıra taleplerini de dile getirecekleri bir sistemin kurulması ve sürecin buna göre yönetilmesi lazımdır. Aksi takdirde sıklıkla itirazlar ile karşılaşılacak, planlar bu itirazların çözülmesi sürecinde geçerliliğini yitirebilecektir (Kaypak, 2010: 94). Aşağıdaki başlıklarda, yasal e yönetsel süreçlerde yaşanan temel sorunlar listelenmiş ve araştırılmıştır.

2.3.2.1. Kamulaştırma

Kentsel dönüşüm öncesinde çoğunlukla insanlar mülklerinin değerlerine ilişkin güncellemeleri gerçekleştirmemektedirler. Bununla birlikte, kentsel dönüşüm projeleri kapsamına giren taşınmazların kamulaştırılmasıyla özel hukuk kişileri lehine ivaz verilmektedir. Yani mal varlıklarından çıkarın değeri yerine başka bir değer ikame edilmektedir. Dolayısıyla buralarda, kamulaştırma işlemleri esnasında mülkiyet haklarının ihlal edildiğinden bahsedilemeyecektir. Nitekim buna karşın kamulaştırma süreçlerinde yapılan faaliyetlerin bütünüyle mülkiyet hakkı ihlaline sebep olmadığını söyleme imkanı da bulunmamaktadır (Ay, 2012: 57).

Kamulaştırmaya ilişkin olarak yaşanan bir başka sorun ise eskiyen kent alanlarının yenilenmesi ve restorasyonu esnasında ortaya çıkmaktadır. Yasalara göre, buralarda yıkım ve yeniden yapım süreçlerinde kamulaştırma yapılması gerekliliği mevcuttur. Nitekim mevzuatta, kamulaştırma esnasında yaşanan anlaşmazlıklar durumunda neler yapılması gerektiğine ilişkin net bilginin bulunmadığının da altını çizmek lazımdır. Özellikle bu durum, vatandaşların itiraz etmek konusunda endişelenmesine ve çekinmesine neden olmaktadır. Kamulaştırma yetkisine sahip devlet kurumları da yasada belirtilen “anlaşma yolu esastır” ibaresi karşısında anlaşma ve anlaşamama hallerinde karmaşaya düşebilmektedirler. Yasalarda yer alan “Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” ibaresi, kamulaştırma konusunda anlaşmazlıkların mahkemeler ile sonuçlanmasına ve bu da süreçlerin uzamasına neden olmaktadır (Akipek Öcal ve İhtiyaroğlu, 2020: 485).

2.3.2.2. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet, gerçek ya da tüzel kişilerin, sahip olduğu yapıyı ifade eden ve kentsel dönüşüm süreçlerinde çeşitli sorunların yaşanmasına neden olabilen bir konudur. Kentsel dönüşüm esnasında kişilerin yasal olarak hak sahibi olduğu alanlarda değişiklikler yapılması gerekliliği doğmaktadır. Burada dönüştürülecek olan alanda mülkiyetin sona erdirilmesi gerekliliği oluşmaktadır. Kentsel dönüşümünün gerekli olduğu bölgelerde, dönüşümün yetkilisi olan idarenin yasalar çerçevesinde mülkiyet sahiplerine kısıtlamalar koyma ya da buraları bütünüyle kamulaştırma gibi yetkileri bulunmaktadır. İşte bu noktada kişinin mülkiyet hakkına bir müdahale söz konusu olmaktadır ve hukuki bir tezat oluşturduğu söylenebilir. Zira mülkiyet hakkının Anayasa (35.md⁵) ile koruma altına alınmış olduğunu burada belirtmek lazımdır. Anayasa, mülkiyet hakkına müdahalenin ancak kamu yararı olması ile mümkün olabileceğini belirtmektedir. Nitekim kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda, idarenin bu yetkiyi kullanabilmesi için kamu yararını kanıtlaması gerekliliği doğmaktadır. Bu gerekliliğe ek olarak vatandaş (ya da tüzel kişi) ile idare arasında adil bir anlaşmanın yapılmış olduğundan da emin olunmalıdır. Kamu yararının sağlanırken bireyin haklarının korunması da önemlidir. Dolayısıyla burada yine mevzuatta yer bulmuş olan ölçülülük ilkesi devreye girmektedir (Aktaş, 2014: 17).

2.3.2.3. Katılım ve Örgütlenme

Katılımı, çeşitli kimselerin bir amaç için bir araya gelmesi ve ortak çaba göstermesi olarak açıklamak mümkündür. Sosyal bir varlık olan insan, katılım sayesinde daha güvende ve aidiyet duygusu içinde hissedebilmekte ve grubun amaç ve kişileri ile duygusal ve zihinsel bağ kurabilmektedir. Birey ve kamu arasında sorunların yaşanmaması ve projelerin hızlı ve verimli biçimde ilerleyebilmesi için kentsel dönüşüm alanlarında hak sahibi olanların katılımının sağlanması elzemdir. Bir dönüşüm sürecinde ilgili olan tarafların katılımının sağlanması doğal bir istişare ve uzlaşma ortamının da oluşmasına olanak tanımaktadır. Katılım, özellikle vatandaşların, kendilerini ait hissettikleri alanlarla ilgili kararlar alırken önemli hissetmelerine de olanak sağlamaktadır. Dolayısıyla planlama ortak görüşler alınmalı, bireylere hakları bildirilmeli, soru sorma ve yanıt alma hakları mutlaka teslim edilmelidir. Kentsel dönüşüm projelerinde demokratik bir ortam yaratılması modernleşmenin ve

⁵ Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.

kentlileşmenin de temelinde yer almaktadır. Nitekim genellikle katılım zaman kaybı olarak görüldüğünden, idare ve hak sahipleri arasında bir ikna etme süreci ortaya çıkmakta ve bu durum mahkemelere yansıyacak boyutlara varabilmekte ve projelerin daha uzun sürelerde hayata geçirilmesine neden olabilmektedir. Katılımın olmaması haklar konusundaki bilgi eksikliklerine, endişelere ve halk direnişine sebep olabilmektedir (Ay, 2012: 59).

2.3.2.4. İdarenin Takdiri

Tüm projelerde söz konusu olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinde de idare vardır ve çoğunlukla bu idarenin başında kamu tarafından yasalar çerçevesinde yetkilendirilmiş biri bulunmaktadır. Her ne kadar yasalar ile görev ve sorumluluklar belirlenmiş olsa da kimi koşullarda idarenin kendi vicdanı ve aklı ile vermesi gereken kararların olduğu açıktır. Buna da takdir yetkisi adı verilmektedir. Takdir yetkisi, idareye çeşitli sorunlar ya da uygulamalar için serbest bir alan sağlamaktadır. Bu serbestlik kimi koşullarda vicdana uygun olmayan ya da yanlış anlaşılmaya müsait durumlara da neden olabilmektedir. Tüm sorun olasılıklarına karşın, kentsel dönüşüm projelerinde, özellikle uygulamaların nasıl yapılacağının belirlenebilmesi ve projenin aksamaması için ilgili idarelere takdir yetkisi verilmesi bir gerekliliktir. Çünkü projenin oluşturulması süreci ile uygulama arasında uyumsuzluğa neden olabilen durumlar olabilmekte ya da uygulama esnasında değişen koşullar nedeni ile farklı ihtiyaç ve gereklilikler ortaya çıkabilmektedir. Fakat, idareye verilen bu yetkinin de sınırsız ve koşulsuz olduğu yanılığısından da uzak durulmalıdır (Ay, 2012: 62).

3. BÖLÜM: İSTANBUL'DA SEÇİLMİŞ İLÇELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

3.1. Kadıköy (Fikirtepe)

Kadıköy, İstanbul'un en eski yerleşim bölgelerinden biridir. Bugün Kadıköy bölgesi içerisinde yer alan Fikirtepe ise, önceleri kıyıya uzak kalmış, İstanbul'a kırsaldan yerleşenlerin gecekondular inşa ettiği, ancak bugün kent merkezine çok yakın bir mesafeye dönüşen bölgeye verilen isimdir. Özellikle 1999 yılında Marmara Depremi sonrasında Fikirtepe de İstanbul'un çeşitli gecekondular bölgeleri gibi derhal kentsel dönüşüm projeleri kapsamına alınmış, burası konumunun cazibe merkezine yakınlığı nedeni ile de öncelikli alanlardan birine dönüşmüştür. Kuşkusuz Fikirtepe'nin dönüştürülmesinde, neoliberal bakış açısının da etkisi büyüktür. Metro gibi mevcut altyapı olanaklarına oldukça yakın olan bu bölge, sermaye sahiplerinin yatırım yapmak isteyeceği bir alan olarak dikkat çekici olmuş ve bölgedeki gecekonduların yerini günümüzde dev binalar ve yerleşim alanları almaya başlamıştır (Ayık, 2014: 781). İstanbul'un Anadolu Yakası'nda Kadıköy ilçesi sınırları içinde yer alan Fikirtepe, her iki tarafı vadilerle sınırlı olan Kurbağalıdere'ye doğru yükselen alçak bir tepe üzerinde konumlanmıştır. Çevreyolu bağlantısı, metrobüs durağının yanı sıra metro gibi ulaşım imkanlarına da sahip olan bölge, yerleşim ve ulaşım için oldukça rahattır. Bölgede yaşanan kentsel dönüşüm problemleri genellikle hak sahipleri ile uzlaşamamaktan kaynaklanmış, 2014'e dek yıkım kararı alınan binaların yıkılmamış olmasından dolayı merkezi yönetim tarafından kamulaştırma işlemleri başlatılmış ve belediye kentsel dönüşüm sürecinde oyun dışı kalmıştır (Özdemir ve Aydın, 2016).

Fikirtepe'nin dönüşümüne neden olan bir başka unsur da doğrudan depremden etkilenecek bir bölge olması ve bölgenin zaman içerisinde çıkan imar aflarından dolayı kimi parsellerinin gelişmesi, kimilerinin ise çöküntüye dönüşmesi ve tezatlık oluşturmasıdır. Aynı bölge içerisinde çeşitli altyapı sorunları ile artan kalabalık, farklı yaşam tarzlarını oluşturmaya başlamıştır.

Tablo 6. Fikirtepe Bölgesi Nüfus Değişimi

Mahalle Adı	2000 Nüfusu	2013 Nüfusu	2018 Nüfusu
Dumlupınar	22497	17469	11718
Eğitim	17387	14696	13525
Fikirtepe	20199	15198	9069
Merdivenköy	41190	38658	33582

Kaynak: Ünver ve Suri, 2020: 14

2009 yılında ilk kentsel dönüşüm çalışmalarının elle tutulur biçimde yapılmaya başlandığı dönemde 50.000 kişilik nüfusa sahip olan Fikirtepe için 4 milyon m² inşaat alanı üzerinde, yaklaşık 140.000 kişinin yaşadığı, 60.000 kişinin çalıştığı yeni bir kent olarak tasarlanmıştır. Bu projelerle bölgenin çok hızlı bir nüfus artışı yaşayacağı kesin olmasına karşın altyapı ve yolların genişletilmesi ya da yeşil alanların artırılması yönünde bir planlama yapılmamıştır ki bu durum en önemli eleştiri kaynakları arasında sayılmaktadır (Özdemir ve Aydın, 2016).

Fikirtepe bölgesinin kentsel dönüşümüne ilişkin çalışmalara ilk olarak 2005 yılında, Adalet ve Kalkınma Partisi zamanında başlanmıştır. 980'lerden bu döneme dek bölge pek çok kez kentsel dönüşüme uygun bir alan olarak görülmüşse de, burası için öncesinde keskin adımların atılmadığını söylemek gerekmektedir. İlk onaylanan kısım, 9 Mart 2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez ile E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı olmuştur. Bu plana göre, Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahallerinin bir kısmı özel proje alanı lejantına alınmıştır. Bundan tam 2 yıl sonra, 22 Mart 2007 tarihinde Kadıköy Merkez ile E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı onaylanmış ve Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy mahalleri özel proje alanı lejantına “kentsel dönüşüm” alanı ibaresinin eklenmesine karar verilmiştir.

2008 yılının Mart ayında Çalışmaların pratik olarak uygulanabilirliğini sağlamak üzere 1/1000 ölçekli Fikirtepe ve Çevresi Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve onaylanmıştır. 2013 yılında ise Çalışmada meydana gelen tıkanıklık ve 4.Bölge İdari Mahkemesinin kararıyla iptal edilen son İBB planları neticesinde bölge riskli alan olarak belirlenmiştir ve 306 Sayılı Kanun çerçevesinde Fikirtepe, Dumlupınar, Eğitim ve Merdivenköy

mahallerinin bir kısmının riskli alan kapsamına alınması gerçekleşmiş ve çalışmalara başlanmıştır (Ayık, 2014: 785).



Fotoğraf 7. Fikirtepe Bölgesi

Kaynak: Ünver ve Suri, 2020: 14

alışmalar dahilinde, kentsel dokunun iyileştirilmesi, dönüşüm stratejilerinin belirlenmesi, gereksinimler doğrultusunda çeşitli donatılarla zenginleştirilmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi hedefleniş, genellikle gecekonduların bulunduğu ancak yıllar içinde çıkan imar aflarından faydalanan bu bölgenin kent dokusuna uygun hale getirilmesi için kendiliğinden dönüşümü yaratacak bir planlama ve buna uygun yasal düzenlemelere gidilmiştir (Ayık ve Avcı, 2013).

Fikirtepe’ye ilişkin çalışmalar çok daha eski olmasına karşın, yapılan değişiklikler ve uyuşmazlıklar nedeni ile buranın kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesi 2007 yılında gerçekleşmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2007 tarihinde yapılan ilanın ardından 2013’te bu bölge riskli bölge olarak işaretlenmiştir. Bölgenin kentsel dönüşüm projesinin adı “Yeni Fikirtepe”dir. Proje başlangıcında toplamda yaklaşık 5 milyarlık yatırımın gerçekleşmesi öngörölmüş, proje için bir web sitesi oluşturulmuş, detaylı olarak proje fotoğraflarına yer verilmiş; bunlara ek olarak hak sahipleri için bilgilendirme alanı oluşturulmuştur (yenifikirtepe.com, 2022).

Burada, kentsel dönüşüm süreci öncesi ve sonrasında Fikirtepe’nin kent dokusunun nasıl şekillendiğine de değinmek gerekecektir. Genel olarak dönüşüm süreci öncesinde çarpık biçimde yapılmış, çoğunluğu 3 ya da 4 kattan oluşan apartmanlar ve bahçeli tek

katlı yapıların bulunduğu Fikirtepe, imara aykırı biçimde hızlı biçimde kalabalıklaşmış ve sosyal ihtiyaçlar dahil, kent yaşamı içinde karşılanması gereken pek çok ihtiyacın karşılanamadığı, dahası suç oranlarının da yükseldiği bir bölge olmuştur. Bölgede nüfus yoğunluğu bakımından doyuma ulaşılmış ancak bakımsız yapılar nedeni ile hem deprem ve diğer afetler hem de insan yaşamına uygun olmayan koşullar oluşmuştur. Bölgede bulunan hastane ve üniversite gibi kurumlar için de sürekli dışarıdan ziyaretçi geldiğini belirtmek gerekmektedir. Kentsel çöküntü bölgeleri olan Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim mahallelerinde fiziksel ve sosyal çevrenin iyileştirilerek yaşam koşullarını sağlıklı hale getirmenin amaç edinildiği plan raporunda açıkça ifade edilmiş ve dönüşüm sürecine girilmiştir (Ünver ve Suri, 2020: 15).

Oldukça sancılı olan ve çeşitli hukuki ve sosyal sorunlar ile karşılaşılan dönüşüm süreci sonrasında ise çok yüksek katlı yerleşim yerleri ve ofislerin oluşturulduğu görülmektedir. Yaşanan planlama problemleri bölgede altyapı sorunlarının yakın gelecekte yeniden ortaya çıkacağı endişesini taşımakla beraber, zaten doygun olan nüfusun yüksek katlı yerleşim yerleri nedeni ile artması da problemin ortaya çıkma olasılığını arttırmaktadır. Bölgede gerçekleştirilen dönüşüm projesi kapsamında pahalı ve lüks yapıların yapılması, buradaki mevcut halkın başka yerlere göç etmesini de adeta bir zorunluluğa dönüştürdüğü gibi, çok fazla iş merkezinin de bölgeye yapılması trafik gibi sorunların da artmasına sebep olabilecektir. Bölgedeki imar hakları incelendiğinde yapı ve nüfus yoğunluğunun zaten fazla olduğu bir alanda, yol, yeşil alan ve diğer donatılarda kişi başına düşen miktarlarda gerekli artışın yapılmadığı, aslında planlanmış olandan daha yüksek emsal ve yoğunluk değerleri verildiği, bu durumun da şehircilik ilkeleri, imar kanunu yönetmelikleri ve kamu yararıyla çeliştiği söylenebilecektir. Özünde, mülk sahipleri ile özel sektörün anlaşması esasına dayalı olarak gerçekleşecek alan sakinlerinin korunacağı bir “yerinde dönüşüm” modelinin hayata geçirilmesi planına karşın bunun gerçekleştirilemediği açıktır (Ünver ve Suri, 2020: 20-21).

Fikirtepe’ye ilişkin olarak bahsedilmesi gereken bir başka önemli nokta da, kentsel dönüşüm ile hak sahiplerinin sosyal yaşam şekillerinin değiştirilmesi durumudur. Kent içerisinde kendilerine ait bir yaşam tarzına sahip olan Fikirtepe bölgesi hak sahipleri, yapılan çalışmalardan anlaşılacağı üzere, kentsel dönüşüm sonrasında burada yaşamak istemediklerini belirtmektedirler. Eski bölge halkı, yeni yapılaşma ile yaşama şekillerinin belirgin biçimde değişeceği ve buna ayak uyduramayacakları

görüşündedirler. Bu nedenle pek çoğu hak ettikleri evleri satmayı ya da kiralamayı düşündüklerini, kendileri için yeni yerleşim yerleri araştırdıklarını söylemektedirler. Kent içerisinde az katlı ve geniş bahçeli, mahalle yapısının içinde yaşayan ve birbiri ile sıkı ilişki içinde bulunan Fikirtepe halkı, yine kitlesel olarak bölgeyi terk etmeyi planlamaktadırlar (Özdemir ve Aydın, 2016). Buradan hareketle, kentsel dönüşümün bir amacı olan sosyal eşitlik ve kültürel uyumun, Fikirtepe bölgesinde gerçekleşemeyeceği açıktır. Burada hak sahibi olan kişiler ve aileleri, İstanbul içinde yeni çarpık kentleşme hareketleri oluşturabilecekler ya da başka yerleşim bölgelerinde, eski yaşam biçimlerini devam ettirmeye çalışabileceklerdir. Bu durum kent yaşamının içerisinde yeni bir sosyal sorum olarak düşünülebilir.

3.2. Güngören (Tozkoparan)

Güngören Tozkoparan, Adnan Menderes döneminde hızlı biçimde nüfusu artan İstanbul'un kent çeperinde, altyapısı henüz tamamlanmamış olarak inşa edilmiş sosyal konut projeleri ile yerleşim merkezine dönüşmüştür ve 1950'li yıllarda yapılan bu alan günümüzde hem merkezi bir konum hem de deprem konusunda çok yüksek riskli bir bölge olarak sayılmaktadır. 1963 yılında zaten mevcut olan nüfusun üzerine, "*Bakırköy Osmaniye Mahallesi Sosyal Meskenler*" adı altında, Mesken Genel Müdürlüğü tarafından, 230 nüve konutun yapılması ile yeni yerleşimler gelmiş, bölgenin altyapı sorunları da bununla artış göstermiştir. Dönemde yapılan konutların yanı sıra hızlı biçimde gecekondulaşmanın da başlamış olduğunu burada söylemek lazımdır. 1966 yılında gecekondulaşmanın önüne geçmek için 775 sayılı Gecekondulaşma Kanunu'yla beraber Tozkoparan bölgesi "*Gecekondulaşma Önleme Bölgesi*" ilan edilmiş ve devlet ile dar gelirli kentli arasında bir gecekondulaşma savaşı da başlamıştır. Dönemde, gecekondulaşma probleminin çözüme ulaşması için yeni sosyal konutlar alana eklenmiş, ardından bölgeye belediyeler başta olmak üzere kamu kurumları için lojmanlar inşa edilmiştir. Yine çeşitli konut kooperatiflerinin kurulduğu ve bölgeden arsa olarak konut projeleri de yapıldığı bilgisini de eklemek lazımdır. Çok hızlı biçimde yaklaşık olarak on yılı kapsayan bir süreçte büyüyen bölgede yoğunlaşan nüfus ve hızlı biçimde alınan konut kararları altyapı sorunlarını arttırmış, kültür çatışmalarını beraberinde getirmiş, bölgeyi doygunluğa ulaştırmış ve diğer kentsel problemlerin de merkezine dönüştürmüştür. İstanbul'un diğer bölgelerinde de artan ve Tozkoparan'a doğru büyüyen kent yapısı ile birleşince bugün bölge önemli bir yerleşim ve ulaşım noktasına dönüşmüş ancak

1950'lerden günümüze sorunlarını da taşımaya devam etmiştir (Çınar Erdüzgün ve Çizmeci Yöreş, 2019: 33; Solmaz, 2014: 23).



Fotoğraf 8. Tozkoparan Bölgesi

Kaynak: Çınar Erdüzgün, 2018: 52

Tozkoparan bölgesinin 1950 ve sonrasında pek çok yasal düzenlemeden etkilenmesine ve buraya özgü çeşitli düzenlemelerin yapılmasına rağmen kentin çöküntü alanına dönüştüğünü söylemek mümkündür. 1999 yılında yaşanan deprem sonrasında bölgedeki eski yapıların hasar aldığının tespit edilmesi ile burada kentsel dönüşüm meselesi yeniden gündem olmuştur. Ancak 2007 yılına dek burada belirgin bir değişiklikten bahsetmek oldukça güçtür. Bölgenin dokusunun değişmesine etken olan en önemli mevzuat değişikliğinin 2007 yılında 5609 No'lu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nda değişiklik yapılmasına dair kanun ile gerçekleştiğini ve gecekondu bölgelerinin konut dışı her noktasının bedelsiz olarak, dönüştürülmek üzere TOKİ'ye (Toplu Konut İdaresi) devredilmesine karar verildiğini buraya eklemek lazımdır.

Tozkoparan bölgesi için bu oran toplam alanın yüzde 45'i kadar hesaplanmış ve TOKİ'ye geçirilmiştir. Nitekim 2005 tarihli 5393 No'lu Belediye Kanunu gereğince, kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulamakla yetkili belediye ile protokol

yapılması gerekliliği burada TOKİ'nin faaliyete geçmesini önlemiş, hatta bölge halkı kentsel dönüşüm projesine karşı örgütlenerek çeşitli itirazlarda bulunmuş, bölgenin projelendirilmesi ve bunun uygulamaya geçilmesi gecikmiştir. 2015'te nihai karara bağlanan süreç bölgenin dönüştürülmesi için tek yetkili olarak görünen TOKİ karşısında bölge sakinlerinin isteklerini öne çıkarmış ve planlamanın ihtiyaç ve isteklere göre yapılması imkanı oluşmuştur (Şoher, 2017: 81).

Tablo 7. Tozkoparan Bölgesi Nüfus Dağılımı

2021	17.487
2020	17.979
2019	18.798
2018	18.605
2017	19.086

Kaynak: <https://www.nufusune.com/40505-istanbul-gungoren-tozkoparan-mahallesi-nufusu>

Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi alanında, plana göre 8,7 hektar sosyal donatı alanı mevcut olup bunun 2,1 hektarı yeşil alandır. Alan genelinde muhtelif büyüklüklerde 7 adet park bulunmakla birlikte sosyal konut bloklarının mülkiyeti çeşitli kamu kurumlarına ait bahçeleri de yeşil alan olarak değerlendirmeye alınmaktadır. Güngören Belediyesinin 2012-2016 Stratejik Planı verilerine göre Tozkoparan Mahallesinde kişi başına düşen yeşil ve açık alan miktarı 3,202 m² ile ilçe bazında en üst sırada yer almaktadır. Bunu kişi başı 1,549 m² ile yine aynı projenin bir parçası olan Mehmet Nesih Özmen Mahallesi izlemektedir. İlçenin diğer mahallelerindeki kişi başına düşen yeşil ve açık alan miktarının 0,75 m² 'nin altında olması da dikkat çeken başka bir unsurdur (Çınar Erdüzgün, 2018: 55).

Tozkoparan bölgesi kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen projeleri anlatmak ve hak sahiplerini aydınlatmak için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından bir web sitesi oluşturulmuştur. Web sitesindeki bilgilere göre projenin sorumluları Bakanlık, TOKİ ve Güngören Belediyesi'dir. Bölge riskli alan ve dönüştürülecek olan alanlar olarak temel iki kategoriye ayrılmıştır. Proje kapsamında, eskiden var olan park, bahçe, sosyal alan ve camilerin korunacağı belirtilmiştir (Yenitozkoparan, 2022). Ancak ilgili web sitesinde, dönüşüm sonrasında gerçekleşecek olan nüfus yoğunluğu ve bu yeni

yoğunluk karşısında altyapı ve sosyal alanların yenilenmesi konusunda net bir bilgi yer almamaktadır. Burada nüfus artışının olması halinde, özellikle altyapının yeterli olup olmayacağı konusunda net bir fikir belirtmek olanaksızdır.



Fotoğraf:9 Tozkoparan kentsel dönüşüm süreci1

Kaynak: Güngören Belediyesi

Tozkoparan bölgesini sosyal açıdan diğer bölgelerden ayıran en önemli özelliklerden biri nüfusun yoğunlukla sosyal konutlar döneminde bir kentsel dönüşüm sürecini yaşamış olmasıdır. Bu bağlamda mahalle kültürü ve dokusunun korunması konusunda halkın ısrarcılığı söz konusu olmuş, bireyler eski komşuları ile yeni yerleşim sürecinde de beraber olmayı istemiş ve projenin oluşturulması sürecinde bu taleplerini sürekli olarak yenilemişlerdir. Bu bağlamda bölgenin kentsel dönüşümü de mahalle yaşam biçimlerine göre planlanmıştır. Buna karşın, projenin gerçekleştirilmeye başlanmasının hemen ardından spekülasyon haberleri mahallelerde yayılmaya başlanmış, hak sahipleri arasında çeşitli çatışmalar da oluşmaya başlamıştır. Yine de nüfusun büyük bölümünün yaşlılardan oluşması, yerleşik kimseler arasında uzlaşmayı kolaylaştırıcı bir etkiye sahiptir demek yanıltıcı olmayacaktır. Buna karşın evlerin değer kazanması, genel olarak yoksul olan halkın evlerini satması ve bölgeden ayrılması hususunda hızlandırıcı bir faktördür. Genel olarak halkın büyük kısmı, eski komşularının yakın zamanda evlerini satarak başka yerlere taşınacağından endişelidir (Duman ve Coşkun, 2016: 599-600).

Buradan da anlaşıldığı üzere ve yine projenin Güngören Belediyesi web sitesinde yer alan Riskli Alan Raporu'nda belirtildiği gibi; proje uygulayıcıları ile hak sahipleri arasında yeterli düzeyde uzlaşma sağlanamamıştır. 2016 yılında, Kıymet Takdir Raporları tamamlanmış, proje yüklenicileri ile bölgedeki hak sahipleri ile uzlaşma

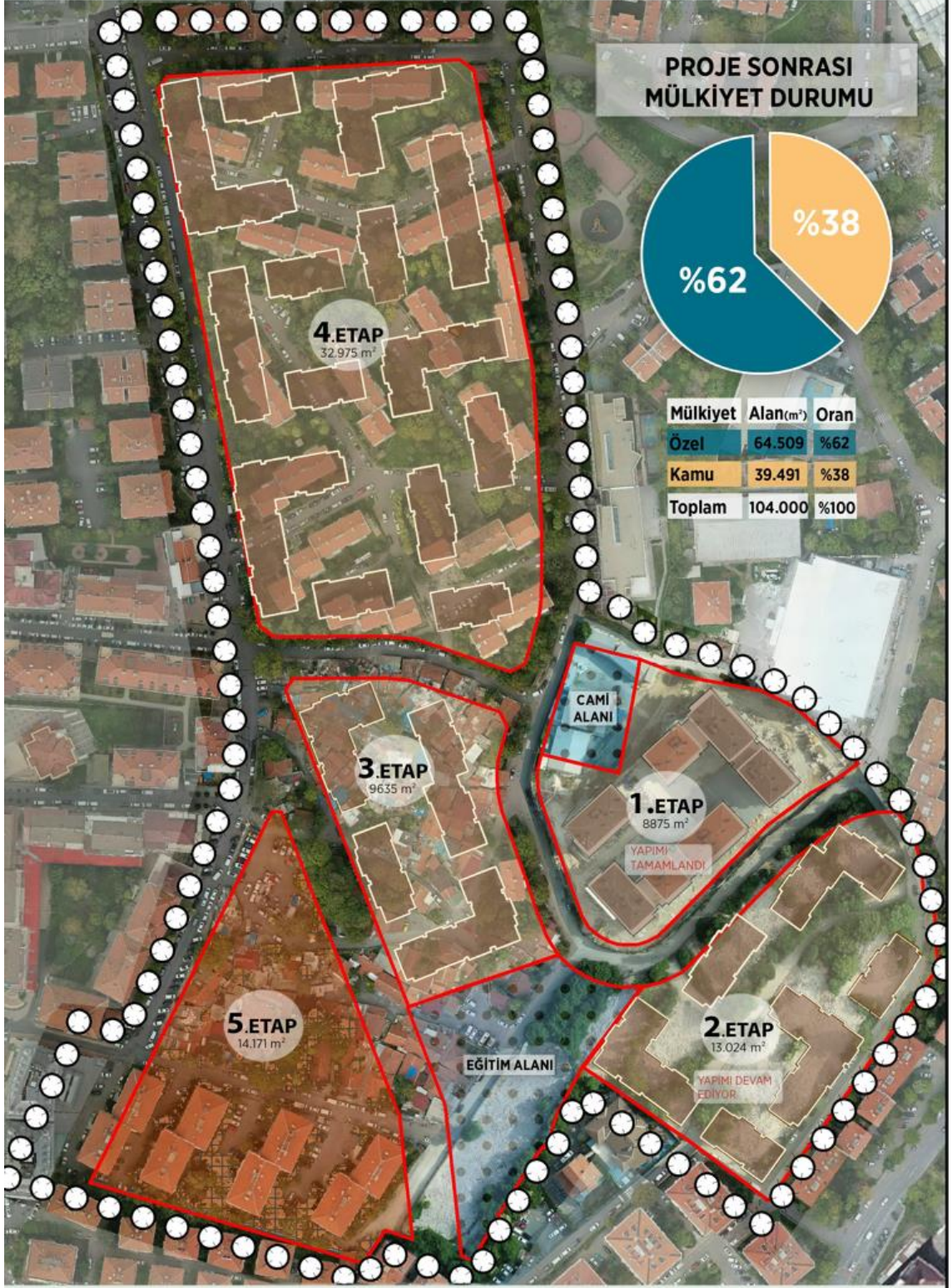
görüşmeleri yapılmıştır. Aynı dönemde, rezerv alan olarak belirlenen alana ilişkin planlar onanmış ve 224 konutun yapımına ilişkin ihale gerçekleştirilmiştir. Fakat hak sahipleri ile yeterli oranda uzlaşmanın sağlanamamış olmasından dolayı projenin uygulanması imkansız hale gelmiştir. 20 Eylül 2018 tarih ve 108 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararnamesine binaen TOKİ Başkanlığı tarafından uzun vadede değerlendirilmek üzere iptal edilmiştir. 2019 yılında, Çevre ve Şehircilik Bakanı bizzat bölgeye gelmiş ve halk ile temas kurmuştur. Bu ziyaret esnasında kentsel dönüşüm konusu yeniden gündeme alınmış, riskler gözden geçirilmiş ve yeniden sürecin başlatılmasına karar verilmiştir. Öncelikle mülkiyeti TOKİ'ye ait olan 944 ada 491-492, 493 parseller, 1362 ada 2-3-4 parseller ve tescil dışı alanlara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar 12.03.2020 tarihinde onaylanmıştır. Tozkoparan Gecekondü Önleme Bölgesi'nin bir bölümü yapılan etaplama çalışması doğrultusunda 6306 sayılı Kanun'un 2. Ve ek 1. Maddeleri uyarınca 20.04.2020 tarih, 2450 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilmiş olup 21.04.2020 tarih ve 31106 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Riskli Alan sınırı içerisinde, kamuya ait alanda bulunan İlk etap kentsel dönüşüm alanının (944 Ada 498 Parsel) imar planı, proje ve ihale süreçleri tamamlanarak yüklenici firmayla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı TOKİ işbirliği arasında 22 Mayıs 2020 tarihinde sözleşme imzalanmış olup 27 Mayıs 2020 tarihinde yer teslimi yapılarak uygulama sürecine geçilmiştir (Güngören Belediyesi, 2022).

GAYRİMENKULLER			
Etaplar	Gayrimenkul Tipi	Bağımsız Birim Brüt Alanı (~m ²)	Ortalama Borçlanma (Şerefiye Hariç-İndirimli)
1. Etap (944 Ada 498 Parsel)	A (2+1)	80 – 95 m ²	~180.000,00 TL
	B (3+1)	115 – 140 m ²	~220.000,00 TL
2. Etap	A (2+1)	80 – 95 m ²	~180.000,00 TL
	B (3+1)	115 – 140 m ²	~220.000,00 TL

Uzlaşma için hak sahiplerine yukarıdaki tabloda sözleşmede geçen uzlaşma esaslarında vatandaşın en çok dikkat ettiği konu olan m² üzerinden bir hesaplama yapılarak SPK uzmanlarının belirttiği şerefiye tutarına göre kura usulüyle evler dağıtımı yapılmıştır. Kıymet takdir bedeli 600.000 TL'nin altında

olan hak sahipleri 2+1, üstünde olan hak sahipleri ise 2+1 ya da 3+1 gayrimenkul tiplerinden birini seçip ve bunların da nerede olacağını da kura ile dağıtımı yapılmıştır. Evlerin kıymet taktiri belirlenirken sadece evin brüt m² cinsinden büyüklüğüne göre değer biçilmiştir. Apartmanda dairelerin konumu iç özellikleri hesaplanmanın dışında tutulmuş bu da evler arasında bir farka yol açmıştır. Örneğin üçüncü katta bulunan 80 m² bir daire ile birinci katta bulunan 80 m² daire aynı kabul edilmiş kuraya aynı torba içinde girmiştir. Sözleşmenin ilk halinde belirtilen kıymet taktir tutarı günümüz şartlarına göre değiştirilmemiş bu da vatandaş lehine olmuştur. Günümüz şartları itibariyle artan inşaat masraf tutarları her ne kadar 2021 yılına göre bir hayli artmış olmasına rağmen bakanlık ve belediye sözleşmeyi güncellemeyip görünürde vatandaşın lehine olan sözleşme tutarlarını geçerli kabul etmektedir. Verasetli veya ortaklı dairelerde şahıslar anlaşılmadığında ise dilerlerse spk uzmanları tarafından belirlenen kıymet bedeli üzerinden dairelerini bakanlığa satabilmektedirler fakat bakanlık 2021 yılı sözleşmeyi aynı kabul ettiğinden kıymet bedellerinde de değişiklik olmamıştır bu ise şu durum için vatandaşın aleyhine olan bir durumdur. Bakanlığa bildirilmek üzere kendi aralarında anlaşılan hak sahipleri dairelerini becayiş yapacaktır, böylece kura usulünden dolayı ayrı kalan komşular yan yana veya aynı blokta daire sahibi olabilecektir. Sözleşmeyi kabul edenler evleri teslim edildikten sonra 180 aya kadar vade ile ocak ve temmuz ayı memur maaşları zam miktarı üzerinden arttırılacak bedel üzerinden ödeme yapacaklardır. Enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde bu avantajdan ziyade bir dezavantajdır. Bir diğer taraftan binasını tahliye eden maliklere kira yardımı yapılmaktadır her ay ödenen kira bedeli tutarı 2022 yılında %30'luk bir artışla 1.500 TL'den 1.950 TL'ye, kiracılara ise 2 aylık tek seferde ödenen taşınma bedeli 3.000TL'den 3.900 TL'ye çıkarılmıştır. Kira yardımı maksimum 48 aya kadar devam etmektedir. İkamet eden hak sahibine ödenecek kiraların ilk beş ayı peşin ödeniyor. Kiracı olan vatandaşların ev sahiplerinin sözleşmeyi imzalamasından sonra iki aylık kira yardımı yapıp vatandaşın taşınmasının kolay olması için bakanlık tarafından bir destek sunulmaktadır. Projenin 1. Etabı bitmiş olup hak sahipleri konutlarına yerleşmişlerdir, daha öncesinde az daireli apartmanlarda yaşayanlar site şeklinde yapılan dairelerine girdiklerinde pek çok konuda ortak karar almakta zorluklar yaşamışlardır. Güngören

PROJE DURUMU/ TOZKOPARAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ



Fotoğraf 11. Tozkoparan bölgesi proje durumu

Kaynak: Güngören Belediyesi

3.3. Bayrampaşa

1950’li yıllara dek İstanbul kent sınırlarının neredeyse dışında ve boş arazi olarak görülen Bayrampaşa, hızlı biçimde göç almış ve bu dönemden sonra yoğun biçimde çarpık kentleşme bölgesine dönüşmüştür. Burası özellikle 1927 ve sonrasında Bulgaristan ve Yugoslavya’dan gelen göçmenlerin yerleştiği bir bölgedir. 1952 yılına dek Vatan bölgesinde yalnızca 26 hanenin olduğu ve 1954’te buranın köy statüsünde bulunduğunu da eklemek gerekmektedir. 1955 yılında Vatan ve Millet caddelerinin yapımı ile bölgede kamulaştırmalar yapılmış, caddelerin yapılmış olması ise buraya göçü hızlandırmış, ulaşım imkanı çarpık kentleşme için zemin hazırlayan bir unsura dönüşmüştür. Aynı dönemde İstanbul Belediyesi, bölgeyi sanayi bölgesi olarak belirlemiş ve yatırımların da buna yönelik olması kararı alınmıştır. Art arda açılan atölye ve fabrikalar, beraberinde burada çalışacak olan insanların yerleşimini de getirmiştir. 1960 ve hemen sonrasında Balkanlardan gelen göç dalgası, İstanbul’da yeni konut ihtiyaçlarını da beraberinde getirmiştir (Ay, 2012: 81).

Tablo 8. Bayrampaşa Bölgesi Nüfus Dağılımı

2021	274.884
2020	269.250
2019	274.735
2018	271.073
2017	274.197

Kaynak: https://www.nufusu.com/ilce/bayrampasa_istanbul-nufusu

1963 yılında 100 metrekairelik parsellerin satışının yapılabilmesi için mevzuat değişikliği yapılmış, arsa satın alımları hız kazanmış, bölgede ilk altyapı sorunları ortaya çıkmıştır. Artan nüfusa önce su yetersiz gelmeye başlamış, hatta buna karşılık Turunçlu ve Hekimoğlu suyu yetersiz kaldığından Terazidere kuyusu açılmıştır. Nitekim özellikle gecekonduların yapılması ve bunların izinsiz ve bilinçsiz biçimde atık sularını içme suyu hatlarına vermesi semtte kolera salgını yaratmıştır.

1978 sonrasında ülke genelinde ekonomik gelişmeler yaşanmış, durum Bayrampaşa bölgesinde yeni sanayi alanlarının ve işletmelerinin açılmasını da beraberinde

getirmiştir. 2012 yılına gelindiğinde, bölgenin nüfusu 269.709 kişiye yükselmiştir. Sonrasında hemen hemen aynı kalan nüfusun, dönemsel olarak küçük düşüşler yaşadığı ancak ardından bu düşüşleri kapatacak kadar da büyümeler yaşadığı görülmektedir. Bu durum bölgede çok fazla sanayi yapısı olmasına karşın işsizlik gibi sorunların da oluşmasına neden olmuştur (Karabaş 2010: 105).



Fotoğraf 12. Bayrampaşa Bölgesi

Kaynak: Karabaş 2010: 103

Bayrampaşa kentsel dönüşüm projesi kapsamında toplamda 547 adet binanın dönüştürülmesi kararlaştırılmıştır. Bunların büyük kısmı konut olmasına karşın aralarında cezaevi ve ticarethaneler de mevcuttur. Bölgede genellikle ticarethane ve üretim alanı olarak kullanılan zemin katların üzerine 2 ya da 3 kat, yer yer daha fazla konut inşalarının yapıldığı ve bunların yangın ve gürültü gibi tehlikeleri de beraberinde getirdiği fark edilmektedir (Karabaş 2010: 110).

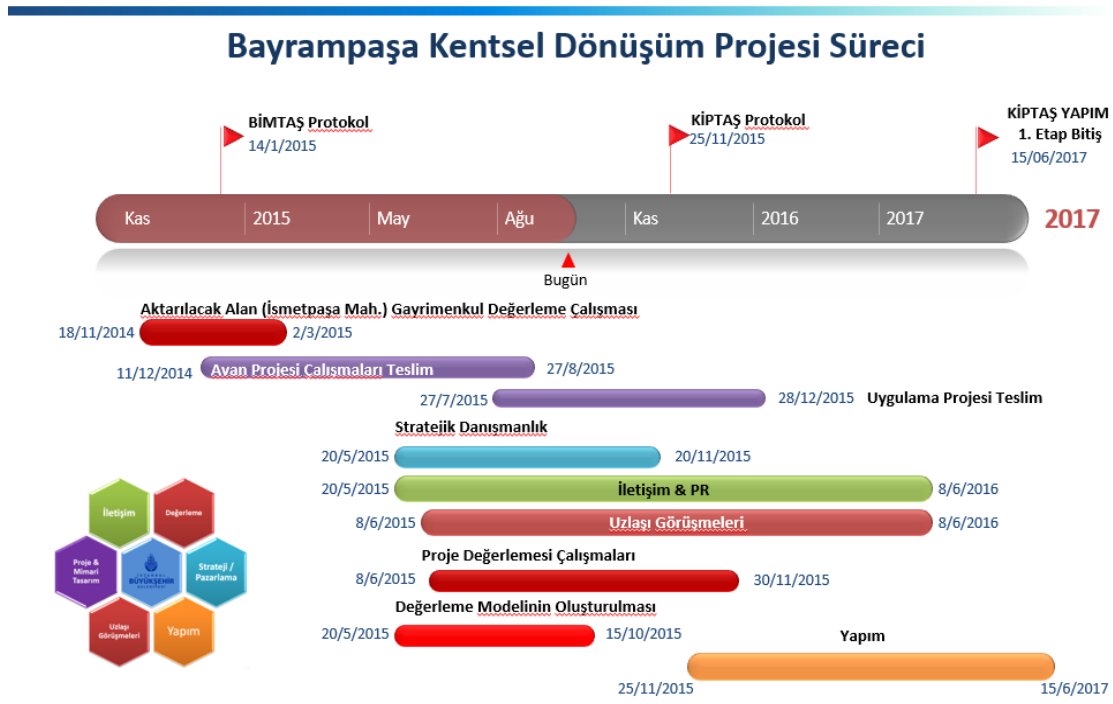
1999 yılında yaşanan depremde gündeme gelen yerlerdendir. Düzce merkezli depremde Bayrampaşa'da 3 adet binanın tamamen çökmesi, basın ve yetkililerin dikkatlerini yöreye çekmiş ve olası bir başka depremde bölgede çok fazla can ve mal kaybı

olacağının net bir işareti olarak okunmuştur. Burada bulunan kamu kurumları (özellikle cezaevi) de riskli yapılar olduğundan, deprem sonrasında hızla boşaltılmış ve mevcut yapı stokunun dönüştürülmesi konusunda çalışmalara da başlanmıştır. 2005 yılından itibaren, ilçe belediyesi ile büyükşehir belediyesi arasında yapılan çeşitli görüşmeler neticesinde yeniden yapılanma için büyük öneme sahip olan 112 dönümlük bu alan büyükşehir belediyesi tarafından 06.04.2005 tarih ve 27 sayılı meclis kararıyla kentsel dönüşüm alanı ilan edilmiştir. Kararın ardından, kentsel dönüşümüne karar verilen bölgenin çevresinde yer alan kamu kurum ve kişilere ait çeşitli araziler de plana dahil edilmiş, kentsel dönüşüm alanı 36 dönüm daha genişletilmiştir (Ay, 2012: 76; Karabaş 2010: 96).



Fotoğraf13.Bayrampaşa Eski cezaevi Projesi

Kaynak: İBB



Fotoğraf: 14 Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Süreci

Bayrampaşa’da uygulanan model ÜRET-AKTAR-BOŞALT modeli uygulanmıştır. Üret-Aktar-Boşalt modeli detayları, evvela eski sağmalcılar cezaevi yeri 2010 yılında bakanlar kuruluyla kentsel dönüşüm alanı ilan ediliyor arkasından rezerv alan olarak ilan edilip, 2015 yılında 6306 sayılı yasa ile proje üç tane firma teklif verip ihaleye çıkarak 2015 yılı kasım ayında KİPTAŞ ile protokol imzalanarak inşaat işlemlerine başlanılıp 2017 yılında I. ETAP teslim edilmiştir. Amaç komşu parsel olan İsmetpaşa mahallesindeki hak sahiplerini ikna ve uzlaşma yöntemine başvurup hak sahiplerine eski sağmalcılar cezaevi yerine İBB tarafından yürütülen KİPTAŞ bünyesinde oluşturulan konutlara yerleştirmektir. İsmet paşa mahallesinin seçilmesinin sebebi rezerv alanına komşu olması ve depremde etkilenecek eski binaların olmasıdır. Daha sonrasında boşaltılan ismetpaşa mahallesi tekrar dönüşüme girmesi ve böylece kentsel dönüşümü bölümlere ayırarak yavaş yavaş ilerletmek istenmiştir. Bayrampaşa bölgesinde uzlaşma oranı şuanda yüzde 87.6 olmasına karşın uzlaşanların neredeyse hepsi konut sahipleridir uzlaşmaların hızlı artışında 2019 yılında 5.8 büyüklüğünde

oluşan deperem etkili olmuştur. Uzlaşmamakta direnenler ise ticaret ile uğraşanlar ve bunun sebebinin ise henüz bitmemiş olan etapların olması ve ticari kaygıların hakim olmasıdır. Dükkanların da dağıtımı yine kendi dükkanının boyutuna göre aynı sınıftan dükkan secmesi gerektiğinden dönüşüm alanında yapılan dükkanların bazıları kot altında kot altında kaldığından tercih edilmemektedir.

EV VE İŞYERLERİNİN DAĞITIMI

Evlerin dağıtımında ise hak sahiplerinin oturdukları konutlarının m² cinsinden yaş kriteri, kat kriteri, bölge kriteri, ruhsat kriteri, potansiyel imarına göre puanlandırılıp seçeceği konutu da bu belirtilen puan gruplarından hangisine uygun ise oradan secebilecektir. Evinin aldığı puan karşılığı 1+1 çıktı ise blokların herhangi bir yerinde 1+1 çıkan herhangi bir dairei secebilecektir. Bu sistem evin değerini belirtmede gerçeğe ve hakkaniyete daha yakın olsa da ilk uzlaşanlar her zaman daha avantajlı olacaktır. Sonrasında uzlaşanlar için ise görece daha kullanışsız yerler kalacaktır.

BAYRAMPAŞA
İSMETPAŞA MAHALLESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

PROJE HAKKINDA - ZAMAN ÇİZELGESİ - UZLAŞMA SÜRECİ - SONUÇ



UZLAŞMA KRİTERLERİ VE ÖRNEKLER

YAŞ KRİTERİ	
Yaş	Hakkedise Konu Edilen Oran
1-3	%100
4-5	%96
6-10	%92
11-15	%88
16-20	%84
21-30	%80
31-40	%76
41-50	%72

KAT KRİTERİ	
Bulunduğu Kat	Hakkedise Konu Edilen Oran
Bodrum	%75
Zemin	%85
Ara Kat	%100
Son Kat	%95
Çatı	%90

BÖLGE KRİTERİ	
Cadde-Sokak	Hakkedise Konu Edilen Katsayılar
Kenar Caddesi	1,12
Tuna Caddesi	1,24
İsmetpaşa Caddesi	1,18
Ara sokaklar	1

RUHSAT KRİTERİ	
Ruhsat Durumu	Hakkedise Konu Edilen Oran
Ruhsatlı	%100
Ruhsatsız	%80
İmar Fazlası	%30

POTANSİYEL İMAR	
İnşa Durumu	Hakkedise Konu Edilen Oran
Bina İnşa edilmemiş	%50
Kat İnşa Edilmemiş	%50

- A** $100 \text{ m}^2 \times 0,88(\text{Yaş}) \times 0,90(\text{Kat}) \times 1,12(\text{Bölge}) \times 1(\text{Ruhsat}) = 84,6 \text{ m}^2$
 $92,7 \times 55,91 = 5182 \text{ Puan}$ **%7,3 Alan Azalması**
- B** $100 \text{ m}^2 \times 0,72(\text{Yaş}) \times 1(\text{Kat}) \times 1(\text{Bölge}) \times 0,8(\text{Ruhsat}) = 57,6 \text{ m}^2$
 $57,6 \times 55,91 = 3220 \text{ Puan}$ **%42,4 Alan Azalması**
- C** $100 \text{ m}^2 \times 0,92(\text{Yaş}) \times 0,95(\text{Kat}) \times 1,18(\text{Bölge}) \times 1(\text{Ruhsat}) = 103,1 \text{ m}^2$
 $103,1 \times 55,91 = 5764 \text{ Puan}$ **%3,1 Alan Artışı**
- D** $100 \text{ m}^2 \times 1(\text{Yaş}) \times 1(\text{Kat}) \times 1(\text{Bölge}) \times 1(\text{Ruhsat}) = 100 \text{ m}^2$
 $100 \times 55,91 = 5591 \text{ Puan}$ **%0 Alan Azalması**
- E** $100 \text{ m}^2 \times 1(\text{Yaş}) \times 0,85(\text{Kat}) \times 1(\text{Bölge}) \times 1(\text{Ruhsat}) = 85 \text{ m}^2$
 $85 \times 55,91 = 4752 \text{ Puan}$ **%15 Alan Azalması**
- F** $100 \text{ m}^2 \times 0,96(\text{Yaş}) \times 1(\text{Kat}) \times 1,24(\text{Bölge}) \times 1(\text{Ruhsat}) = 119 \text{ m}^2$
 $119 \times 55,91 = 6653 \text{ Puan}$ **%19 Alan Artışı**
- G** $100 \text{ m}^2 \times 0,8(\text{Yaş}) \times 0,90(\text{Kat}) \times 1(\text{Bölge}) \times 0,3(\text{Ruhsat}) = 21,6 \text{ m}^2$
 $21,6 \times 55,91 = 1207,6 \text{ Puan}$ **%78,4 Alan Azalması**

ARI
ŞEHİRCİLİK

Fotoğraf:15 Uzlaşma kriterleri ve örnekler

Kaynak: İBB

PROJENİN ÖNE ÇIKAN ÖZELLİKLERİ

- Mahalle Kültürünün Korunması
- Proje İnşaat Sürecinde Kira Derdi Olmaması
- Yüksek Site Aidatı olmaması
- Çevresi Duvarlarla Kapalı Bir Site yerine açık alan olması
- AVM Yerine Açık Çarşı
- Geniş Sosyal Donatı Alanları ve Yeşil Alanlar
- **Yaşayan Kent:**
 - Cami Meydanı
 - Pazar Yeri
 - Açık/Kapalı Spor Salonları
 - Bisiklet Yolları
 - Düğün Salonu
 - Kütüphane
 - Taziye Evi
- Yerinde Dönüşüm
 - Açık/Kapalı Sinema
- Proje Yapım Sürecinde ve Sonrasında İstihdam İmkânı
- Tiyatro
- İsmek Eğitim Merkezleri

- Medikal Çarşı
- Sergi Alanı
- Çok Amaçlı Salon
- Kreş
- Kafeler
- Yürüyüş Parkuru

Bayrampaşa’da yapımına başlanan kentsel dönüşüm projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve KİPTAŞ iş birliği ile yürütülmeye başlanmıştır. Proje açık hava mahalle ve çarşı düzenine sahip olacak şekilde tasarlanmıştır. Hem modern mimarinin hem de mahalle dokusunun varlığına dikkat edilerek hazırlanan projede akıllı şehircilik uygulamalarından biri olan güneş enerjisi panelleri ile ortak alanların enerji ihtiyacı karşılanmaktadır. Proje bitiminde toplam 2269 konut ve 208 iş yerinin tamamlanmış olması hedefi bulunmaktadır.

ÇEDBİK Yeşil Konut sertifikası almaya hak kazanan proje bu yönü ile Türkiye’de yeşil konut sertifikasına sahip ilk kentsel dönüşüm projesi olmayı da başarmıştır. Yine projede yatay mimari varlığına özen gösterilmiştir. Trafik ve park sorununun olmaması için her daireye bir adet kapalı otopark verilmiştir. Binalar arasında en az 900 metrekaarelik avlu alanlarının bırakılması ile hem yeşil alanın korunması ve artırılması, hem de insanların sosyalleşebilecekleri avlu kültürünün yeniden oluşturulması hedeflenmiştir. Bu detayları ile Bayrampaşa, 2. Uluslararası Şehir, Çevre ve Sağlık Kongresinde Yerel Yönetimler arasında en iyi uygulama alanında birincilik ödülü almaya da layık görülmüştür (ibbbayrampasadonusum web sitesi, 2022).

Proje kapsamında hak sahipleri ile yapılan görüşmeler büyük ölçüde olumlu sonuçlanmıştır. Öyle ki Temmuz 2022 itibari ile proje alanında yer alan hak sahiplerinin yüzde 87.6’sı ile uzlaşma gerçekleştirilmiştir. Yine Temmuz 2022 itibariyle toplamda

1501 adet anahtar teslim edilmiş; 1416 adet bağımsız birim taşınmıştır (ibbbayrampasadonusum web sitesi, 2022).



4. ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm, bir gerekliliktir ve özellikle İstanbul'da deprem başta olmak üzere çeşitli doğal afetler karşısında büyük kayıplar yaratacak olması muhtemel büyük bir yapı stoku bulunmaktadır. Buna ek olarak kentin sürekli olarak göç almış olması sosyal ve kültürel farkların oluşmasına neden olmakta, kentlilik kavramının içini boşaltmaktadır. Tüm bunlardan hareketle İstanbul, çeşitli bölgelerde acil kentsel dönüşüm planlarının yapılmasının zorunlu olduğu bir il olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu çalışma kapsamında da İstanbul'da bulunan 3 farklı kentsel dönüşüm bölgesinin dönüşüm projesi öncesindeki nüfus durumu ve sonrasında beklenen nüfus artışı, yeşil alan ve sosyal alanların dönüşüm sürecinde uğrayacağı değişim, sosyal ilişkiler ve halkın yeni projeler dahilinde yaşamaya devam etmek isteyip istemediği konuları araştırılmıştır. Bu araştırmalar sonucunda ülkemizde gerçekleşecek olan kentsel dönüşüm projelerinde gözetilmesi gereken çeşitli unsurlar tespit edilmiştir ve öneri olarak listelenmiştir.

i. Kentsel dönüşüm süreci halk için bilinmezliğin olduğu, düzenin bozulduğu, endişe verici bir süreçtir. Gerek kamulaştırma sürecinde gerekse hak sahipliği konusunda halkın genel olarak bilgilendirilmesi lazımdır. Özellikle kentsel dönüşümü anlatan web sitelerinin sık sorulan sorulara ilişkin kısımlarında halkın bu endişeleri gözlemlenmektedir. Kentsel dönüşüm bölgelerinde yazılı ve görsel bilgilendirmelerin evlere tek tek dağıtılması ve hak sahiplerine sürecin açıklanması gerekmektedir.

ii. Halk, eski yaşam biçimine veda etmek istememektedir. Bu bağlamda özellikle çocukların eğitim süreçlerine kent yaşamının nasıl olması gerektiği, komşuluk ilişkileri gibi konularda eğitim verilmesi sağlanmalıdır. Bu sayede yalnızca kentsel dönüşüm ile değil aynı zamanda kentlerin tamamında kentlilik kültürünün genç nesle öğretilmesi imkanı oluşturulabilir.,

iii. Halkın sosyal alanlara ilişkin atfettiği değerler göz önünde bulundurularak kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmelidir. Buralarda artacak olan nüfus gözetilmeli ve buna uygun sosyal alan ve yeşil alan oluşumu sağlanmalıdır. Yine özellikle cami, okul, sağlık hizmeti veren kurumlar gibi yapıların da buralarda yenilenmesi ve artan nüfusa göre kapasitelerinin artırılması önemlidir.

iv. Genel olarak kentsel dönüşüm bölgelerinde özel sektör ve devlet iş birliklerinin yapılması, karlılık konusunun öncelik olmasına neden olmaktadır. Bu bir rant sisteminin oluşması riskini de beraberinde getirmektedir. Bölgede rantın oluşması ve ev fiyatlarının ani biçimde yükselmesi, mevcutta bölgede yaşayan halkın, daha önce var olan dairelerinin, yeni bir daire değerine eşdeğer olmamasına neden olmaktadır. Eski evinin geniş, yeni evinin dar olması, bahçe alanının kaybolması gibi sebepler, halkın kentsel dönüşüme gitmekten kaçınmasına ve uzlaşma sorunlarının yaşanmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda devletin öncelikle hak sahiplerini tatmin edecek yapılar yapması, kalan yapıları ise satışa uygun biçimde kar amaçlı olarak tasarlaması rahatlatıcı olabilecektir.



5. SONUÇ

Bu çalışmada, son yıllarda özellikle ana akım medyada sıklıkla duyulan kentsel dönüşüm konusu ele alınmış ve İstanbul'un önemli kentsel dönüşüm projelerinin hayata geçirildiği Kadıköy, Güngören ve Bayrampaşa bölgelerindeki kentsel dönüşüm süreçleri ile buraların nüfus yapılarındaki yıllara göre değişimler incelenmiştir. Her bir bölgede fark edilen ve sorun olarak belirtilebilecek ortak yönler saptanmıştır.

Yapılan araştırmalardan elde edilen bulgulara göre, ülkemizde kentsel dönüşümüne ilişkin halen süren mevzuat problemleri vardır. Her üç bölgede de özellikle 1950 ve sonrasında çarpık kentleşmenin olduğu fark edilmiş ancak kentsel dönüşüm bilginiz Osmanlı'ya dayanmasına karşın bu çarpık kentleşme probleminin önüne geçilebilecek bir yasal düzenleme ve buna bağlı uygulamalar oluşturulamamıştır. Özellikle Kadıköy ve Tozkoparan bölgelerinde bölgenin devlet tarafından kentsel dönüşümü bırakılmış, devlet eli ile kurulan TOKİ ve bununla birlikte özel inşaat işletmelerine alanların dönüştürülmesi projeleri emanet edilmiş ancak bu durum kat ve hak sorunlarını beraberinde getirmekle kalmayıp mevzuatlar arasında çeşitli çelişkilerin ortaya çıkarak projelerin de yenilenmesini gerekli kılmış ve süreçleri geciktirmiştir. Mevcut durum Bayrampaşa için de geçerli olmasına karşın, burada öncelikli sorun konutlar değil, ticarethaneler olarak ortaya çıkmış, zamanında halkın isteği üzerine küçültülerek satışı yapılan parseller ve devlete ait arazilerin bir araya getirilerek bir kentsel dönüşüm projesinin planlanması güçleşmiştir. Yine, 1950'lerden günümüze, bölgenin altyapı sorunlarının ve kentlileşme problemlerinin çözümüne yönelik bulunan çözümlerin yetersiz kaldığı ve burada yaşayan insanların sağlık sorunları yaşamasına varan problemlerin ortaya çıktığı da fark edilmektedir.

Çalışmada dikkat çekici olan unsurlardan biri, Kadıköy bölgesinde sürekli artan bir nüfus olmasına karşın Bayrampaşa'da nüfusun hemen hemen sabit kaldığı, Güngören'de ise nüfusun zaman içerisinde azaldığıdır. Burada Kadıköy'ün sahile yakın olması ve mevcutta zaten gelişmiş ve doyuma ulaşmış bir bölge olması ile cazibesini hiç yitirmemesinin sürekli göç almaya devam etmeye neden olmuş olabileceği yorumu yapılabilecektir. Yine özellikle ulaşım bakımından hem demiryolu, hem kara hem de denizyollarına yakın olan Fikirtepe, yakınındaki üniversitenin de etkisi ile gençlerin de yoğun olarak taşınmayı tercih edebileceği, uygun fiyatlı evlerin bulunabileceği bir yer

olmuştur şeklinde bir yorum yapılabilir. Buna karşılık özellikle Tozkoparan'da böyle avantajların olmadığı ve bölgenin Küçükçekmece gibi alanlara doğru genişlemeye devam ettiği, bu durumun yeni arsa ve ev fırsatları yaratarak nüfusunu azalttığı yorumu yapılabilir. Yine bölgeye uzun yıllar boyunca sürekli olarak devlet tarafından çarpık kentleşmeye karşı müdahaleler yapılmıştır. Ayrıca burada yine sosyal konutların çok yüksek katlı olarak yapılmış olması ve yüksek katın oluşturduğu deprem endişesi ya da ek kat çıkamama durumu nüfusun artışı önünde engel olmuş olabilir demek mümkündür. Bayrampaşa'da ise nüfusun sabit kalmasının iş durumu ile ilişkisi kurulabilir. Mevcutta bölgede çalışan kimselerin ailelerinin barınması, iş konusunda değişiklik olmadığı sürece bölgenin göç vermesini engellemiş, yeni iş yerlerinin açılmaması ise göç almanın önüne geçmiş olabilir. Her bir bölgenin nüfus yapısının üzerindeki değişimlerin sebeplerini incelemek için gelecekte bölgelere özel çalışmaların yapılması ve yerel yönetimler ile görüşülmesi mümkündür.

Bir başka dikkat çekici durum da kentsel dönüşüm alanlarında, devlet kaynaklarının minimum şekilde harcanması için bölgelerin kendi kendisini dönüştürmesi için yaratılan olanakların, kar amacı güden şirketler için birer rant olarak görülmeye başlanmasıdır. Bu durum planların dışında yüksekliklere çıkılmasına, yeşil alanların ise azaltılmasına yol açarken diğer taraftan mevcutta bölgede yaşayan hak sahibi kimselerin yeni inşaat alanlarında kat edinememesi, çünkü bölgenin değerinin çok fazla artması anlamına gelmiştir. Durum insanların başka yerlere göç ederek yeni çarpık kentleşmelere sebep olmasına kadar varabilecek bir durumdur. Bu sebeple, devlet kurumlarının kentsel dönüşümde karar verici olarak uygulayıcı da olması gerekliliğini tavsiye etmek gerekliliği doğmaktadır. Kentsel dönüşüm bölgelerinde, uzlaşma ve kat hakları konusunda bölge halkı ile yapılan çeşitli anket ya da röportajların olduğu yeni çalışmalar ile bu duruma da açıklık getirilmesi mümkündür.

TOKİ ve doğrudan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile yürütülen projelerde hak sahipleri ile proje yürütücüleri arasında halen sorunlar devam etmesine karşın, İBB tarafından yapılan projede etapların çoğu tamamlanmış ve yerleşim başlamıştır. Buna ek olarak Bayrampaşa'da yer alan projenin iki farklı ödüle sahip olması da bölgedeki projenin başarılı olduğunun bir göstergesidir. Bu bağlamda projelerde yapılacak çeşitli değişiklikler ile yeşili koruyan sistemlerin kurulması ve hak sahiplerinin dönüşüm

sürecinde daha kolay ikna edilmesi mümkün görünmektedir. Bayrampaşa bu bağlamda ülkemizdeki önemli örnek projeler arasında sayılabilir.

Bu çalışmanın çıktılarından yola çıkarak belirtilmesi gereken bir diğer husus da, ülkemiz genelinde kırsalın da cazip hale getirilmesi gerekliliğidir. Bu sayede nüfus bakımından doyuma ulaşmış olan kentlere göçlerin önüne geçilmesi ve buralarda çarpık yapılaşmaların önlenmesi mümkündür. Kuşkusuz her vatandaşın istediği yerde yaşama hakkı olmakla beraber, insanları göle zorlayan nedenleri ve kentlerde var olduğuna inandıkları avantajların neler olduğunu sorgulamak gerekmektedir. Kentlere geldiğinde kentlileşemeyen ve kent içerisinde kendisine refah düzeyi yüksek bir yaşam kuramayan insanlar, ekonomik sorunlar olduğunun ve kırsalda ekonomik güçlükler yaşayarak son sahip oldukları varlıkları ile kentlere geldiğinin bir göstergesi olarak yorumlanabilecektir. Bu durum kırsal alanlardaki refah düzeyinin yükseltilmesine yönelik olarak çeşitli eylem planlarının da oluşturulması zorunluluğunun görmezden gelinmesi ile çarpık kentleşmenin ve kentsel alanların genişlemesinin önüne geçilemeyeceğini de açıkça ortaya koymaktadır. Nitekim bu yorumun doğruluğunu incelemek adına kentlere göç eden kırsal kesimin nedenlerini araştırmak gerekliliği de mevcuttur. Bu şekilde bir araştırma, kırsaldaki sorunların daha net anlaşılması ve çözümlerin oluşturulabilmesi için ön adımdır.

Bu çalışma, kentsel dönüşümün ne olduğu ve ülkemizde nasıl yorumlandığı konusunu anlayabilmek adına bir özet niteliğindedir. Dünya genelinde yaygınlaşan kentsel dönüşüm olgusu özellikle deprem sonrasında ülkemiz karar vericilerinin ve yerel yönetimlerinin dikkatini çekmiş ve 2000 yılı ve sonrasında bu alanda daha yoğun çalışmalar başlamıştır. Nitekim olası bir depreme hala tam olarak hazır olunduğunu söylemek güçtür zira incelenen bölgelerde dönüşüme ilişkin ön kararlar 1950 ve sonrasında alınmış olsalar da buralardaki projelerin tamamen bittiğini söylemek imkansızdır. Yapılan dönüşüm çalışmalarından sonra da altyapı sorunlarının devam etmesi, planlama hatalarının olduğunun bir göstergesi olmakla beraber, bölgelerdeki mevcut halkın dönüşüm sonrasında pahalı olan konut ve işyerlerine yerleşecek gücünün olmaması ve bunların dönüştürülmemiş olan bölgelere itilmesi, afet durumlarında yeni sorunların da oluşması için muhtemel bir risk oluşturmaktadır. Bu bağlamda devletin dönüşüm konusunu yeniden ve bütüncül olarak ele alması ve mevzuatı modern kentsel dönüşüm anlayışı çevresinde yenileyerek, kentlileşme ve refah düzeyini artırma

olgularını öne çıkarması, çarpık kent içinde yaşayan nüfusun da topluma daha fazla kazandırılması konusunda önemli ve gerekli bir adımdır.



KAYNAKÇA

- Akkar, Z.M. (2006). “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama*, 2, 29 -38
- Akpınar, I., (2010). “İstanbul’u (Yeniden) İnşa Etmek: 1937 Henri Prost Planı,” *2000’den kesitler II: Cumhuriyet’in Mekanları/Zamanları/İnsanları*, Doktora Araştırmaları Sempozyumu Kitabı, ed: Elvan Ergut, B. İmamoğlu, Ankara: Dipnot yayınları ve ODTU yayınevi, s.107-124.
- Aksoy, E. ve Güzey Kocataş, Ö. (2017). “Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç”, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi*, 7(14), 275-295
- Alp, G., Özdemir, Y. ve Özdemir, S. (2010). “Effects of Urban Transformation on Transportation Infrastructure: Göztepe Transformation Area Example”, *Asian Journal of Interdiscipline Research*, 3(1), 206-218
- Alpagut, L. (2017). “Hermann Jansen İçin Ankara’da Yeni Bir Görev: “Gazi Orman Çiftliği” Planlaması”, *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 5(1), 1-26
- Arıkkın, S. B. (2018). “Sürdürülebilirlik Kavramı Bağlamında Kentsel Dönüşüm, İstanbul/Fikirtepe Örneği”, T.C. Okan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Programı Yüksek Lisans Tezi
- Ay, V. (2012). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulama Sorunları ve Bayrampaşa Örneği”, T.C. Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi
- Aydın, A.H. ve Çamur, (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
- Ayık, U ve Avcı, S. (2013). “Bir Kentsel Dönüşüm Projesine Coğrafi Bakış: Fikirtepe Örneği”, *Neoliberalizm Sonrası Mekansal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları*, 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu Bildiriler Kitabı,

https://www.researchgate.net/publication/272681087_Bir_Kentsel_Donusum_Projesine_Cografi_Bakis_Fikirtepe_Ornegi

Ayık, U. (2014), “*Fikirtepe Kentsel Donusum Projesi Örneğinden Hareketle Siyasal Alandaki Hegemonik Söylemin Kentsel Mekâna Yansımaları*”, Coğrafyacılar Derneği Uluslararası Kongresi Bildiriler Kitabı, https://www.researchgate.net/publication/330506917_Fikirtepe_Kentsel_Donusum_Projesi_Orneginden_Hareketle_Siyasal_Alandaki_Hegemonik_Soylemen_Kentsel_Mekana_Yansimalari

Bayram, P. (2017). “19. Yüzyıl Osmanlı Devleti’nde Kentleşme: Yönetmel Reformlar ile Osmanlı Aydınlarının Kent Üzerine İzlenimlerine Dayalı Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, *LAÜ Sosyal Bilimler Dergisi*, VIII(II), 227-244

Bayraktar, E. (2006) “*Gecekondu ve Kentsel Yenileme*”, Ankara: Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları

Cesur, B. ve Gül, A. (2016). “Ülkemizde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve İrdeleme”, https://www.researchgate.net/publication/338434622_Ulkemizde_Kentsel_Donusum_Uygulamalarinda_Karsilasilan_Sorunlar_ve_Irdeleme

Cihangir Çamur, K. ve Korkmaz, C. (2020). “İnşaat Odaklı Ekonomide Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Dönüşümü, Pratiği ve Planlama İlke-Esasları Çatışması: Mahkeme Kararlarında Ankara Örneği”, *Journal of Planning*, 31(1), 95–107

Coşkun, H. ve Doğrusöz, U. (2018). “20. Yüzyılın Başlarında İstanbul Tarihi Yarımada’da Henri Prost Dönemi Planlamaları; Prost Sonrası 1950’lerden İtibaren Kentin Morfolojik Dönüşümü, “DeğişKent” Değişen Kent”, Mekân ve Biçim Türkiye Kentsel Morfoloji Araştırma Ağı II. Kentsel Morfoloji Sempozyumu, <https://kentselmorfolojisempozyumu2018.files.wordpress.com/2019/04/m-27.pdf>

Çelik, K. (2017). “Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama”, *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 7 (2): 221-235

Çetin, S. (2012). “Geç Osmanlıdan Erken Cumhuriyete İç Batı Anadolu’da Kentsel Yapının Değişimi: Manisa, Afyon, Burdur ve Isparta Kentleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir İnceleme”, *METU Journal of Faculty of Architecture*, 29(2), 89-126

Çınar Erdüzgün, S. (2018). “Konut hakkı Mücadelesinin Süreç ve Aktörler Üzerinden İncelenmesi: Tozkoparan Örneği”, T.C. Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi

Çınar Erdüzgün, S. ve Çizmeci Yöreş, F. (2019). “Kentsel Dönüşüm Kıskaçında Tent ve Konut Hakkı: Tozkoparan”, *Megaron*, 14(1), 29-38

Dinçel, Z.E. (2016). *Kentsel Dönüşümün Çevresel ve Sosyal Etkileri: Küçükçekmece-Ayazma Bölgesi Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi*, T.C. Kadir Has Üniversitesi, Kadir Has Uygulamalı Bilimler Fakültesi, Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Bölümü, Bitirme Projesi

Elizbarashvili, N. (2011). “Potential and Functions of Landscapes of Georgia”, Proceedings of the International Conference Environment – Landscape – European Identity, Bucharest, November 4-6 2011

Elmastaş, M. (2020). “Kentsel Dönüşümün Sosyolojik ve Ekonomik Etkileri: Antalya Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Örneği”, T.C. Süleyman Demirel Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Genç, F.N. (2014). “Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye’de Kentleşme Politikaları”, *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 1(1), 15-30

Genç, F.N. ve Doğan, B. (2017). “Afet Risklerinin Azaltımı Amacıyla Kentsel Dönüşüm: İzmir Örneği”, *Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, <http://www.yyusbedergisi.com/dergi/afet-risklerinin-azaltimi-amaciyla-kentsel-donusum-izmir-ornegi20180101044217.pdf>

Holton, R. J. (1999), “*Kentler Kapitalizm ve Uygarlık*”, (Çeviri: Ruşen Keleş), Ankara: İmge Kitabevi

Kaplan, O. (2020). “Türkiye’de Gecekondu Önleme, Tasfiye ve Islah Bölgeleri”, *ASBÜ Hukuk Fakültesi Dergisi*, 2(2), 588-634

Karabaş, F. (2010). “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımının Bayrampaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında İrdelenmesi*”, T.C.Bahçeşehir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi

Karaman, Ö. (2021). “*Kentsel Dönüşümle Değişen Gündelik Hayatın Ritim Analizi: Söğütözü – Örnektepe Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği*”, T.C. Çankaya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım ve Dönüşüm Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Kartal, C.B. (2019). “Cumhuriyet’in Başkentinin Mekânsal Dönüşümü ve 1928-1930 Dönemi Hâkimiyet-i Milliye Gazetesine Yansımaları,” *Üsküdar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 9, 306-344

Kaypak, Ş. (2010). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım. *Niğde Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 3(2), 84-105.

Koçak, H. ve Tolanlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri), *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, X(II), 397-415

Köse, F.N. (2021). “*Kent Olgusu, Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Dönüşümde Bilgi Merkezleri*”, T.C. Çankırı Karatekin Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bilgi ve Belge Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Mandeli, K. (2019). “Public Space and the Challenge of Urban Transformation in Cities of Emerging Economies: Jeddah Case Study”, *Cities*, 95, 1-11

Negiz, N. ve Yalçın, Ö. (2019). “Kentsel Dönüşümün Kent Kültürü ve Kentsel Kimlik Üzerindeki Etkisi: Kentsel Dönüşüm Çalışmaları Üzerinden Nitel Bir İnceleme”, *III. Taras Shevchenko International Congress on Social Sciences*, https://www.researchgate.net/publication/335401631_KENTSEL_DONUSUMUN_KE_NT_KULTURU_VE_KENTSEL_KIMLIK_UZERINDEKI_ETKISI_KENTSEL_DONUSUM_CALISMALARI_UZERINDEN_NITEL_BIR_INCELEME

Özcan, K. (2006). “Tanzimat’ın Kent Reformları: Türk İmar Sisteminin Kuruluş Sürecinde Erken Planlama Deneyimleri (1839–1908)”, *Osmanlı Bilimi Araştırmaları*, VII(2), 149–180

Özden, P.P. (2006). “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, *I.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 35, 215-233

Özen S. L. ve Aydemir Ş. (2007). “Trabzon’un Mimari Mirasının Korunması: Bütünleşik Koruma Yaklaşımı-Kentsel Sosyal Alan Analizi: Trabzon Örneği”, (A. Mengi, Ed.), *Kent ve Politika- Antik Kentten Dünya Kenti*, s. 221- 243, Ankara: İmge Kitabevi.

Seymen, A. F. (2018). “Cumhuriyet Dönemi Şehircilik Çalışmaları, Altyapı ve Kentsel Yapılaşma Sorunları”, *Social Sciences Studies Journal*, 4(21), 3479-3490

Shimomura, T. ve Matsumoto, T. (2010), “*Policies to Enhance the Physical Urban Environment for Competitiveness: A New Partnership between Public and Private Sectors*”, OECD Regional Development Working Papers, 2010/1, OECD Publishing

Sirel, A. (2017). “*Sürdürülebilir Yerleşmeler Bağlamında Vauban Mahalle Yerleşmesi Deneyimi*”,

https://www.researchgate.net/publication/350591282_SURDURULEBILIR_YERLES_MELER_BAGLAMINDA_VAUBAN_MAHALLE_YERLESMESI_DENEYIMI_THE_EXPERIENCE_OF_VAUBAN_NEIGHBORHOOD_AS_A_SUSTAINABLE_MODEL_DISTRICT

Solmaz, Y. (2014). “*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Karşı Gelişen Kent Hareketlerinin Geleceği*”, Türkiye Lisansüstü Çalışmalar Kongresi, https://www.academia.edu/19137438/Kentsel_D%C3%B6n%C3%BCm_Uygulamalar%C4%B1na_Kar%C5%9F%C4%B1_Geli%C5%9Fen_Kent_Hareketlerinin_Gelece%C4%9Fi

Şoher, Ş. (2017). “*Modern Yapı Stoğunun Değerlendirilmesi: İstanbul, Tozkoparan*”, T.C. İstanbul Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi

Tekeli, İ. (2011). “*Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*”, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Toptaş, H.G. (2021). “Türkiye’de Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sürdürülebilirlik Göstergeleri Bağlamında İncelenmesi Ankara Aktaş Mahallesi Örneği”, T.C. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Tsivtsivadze, N., Khidasheli, N., Lagidze, L., Paichadze, N., ve Motsonelidze, N. (2011). “Technogenic Disaster Risk Assessment and Management (Example of Gold Mining-Kazreti Open Quarry)”, Proceedings of the International Conference Environment – Landscape – European Identity, Bucharest, November 4-6 2011

Türkmen, Ö. (2018). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik ve Örnekler Üzerinden Analizi/ Gülsuyu- Gülsusu Örneği*, Yakın Doğu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Ana Bilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Ulubaş Hamurcu, A. ve Buldurur, M. A. (2017). Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm İçin Performans Göstergeleri, *Planlama Dergisi*, 27(3), 222-235

Uzunçibuk, L. (2009). “Doğal Afetlerin Kentsel ve Bölgesel Planlamada Yeri”, *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(101), 18-27

Ünver, M. ve Suri, L. (2020). “Kentsel Dönüşümün Fikirtepe’ye Yansıması”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 2(2), 11-23

Yılmaz, E. ve Çitçi, S. (2011). Kentlerin Ortaya Çıkışı ve Sosyo-Politik Açından Türkiye’de Kentleşme Dönemleri, *Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi*, 10(35), 252-267.

Yılmaz, O. K. (2018). “Gelişmiş Ülkelerde Ekonominin Geliştirilmesine Yönelik Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, *Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi*, 8(15), 1999-2029

Zeren Gülersoy, N. ve Gürler, E. (2011). “Conceptual Challenges on Urban Transformation”, *ITU A|Z*, 8(1), 10-24

Sadioğlu, U. ve Ergönül, E. (2020). “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Anlamı, Aktörleri ve Amaçları”, *İdealkent Dergisi*, 30(11), 878-908

Yolcu, F. (2021). “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasalar ve Aktörler Üzerinden Dönemsel Olarak Değerlendirilmesi”, *Planlama Dergisi*, 31(3), 393–401

Zeybekoğlu Sadri, S. (2005). *Kentsel Dönüşüm ve Kentte İnsan Hakları*, Kentsel Dönüşüm ve İnsan Hakları (Zeybekoğlu Sadri, S.; Ökmen, M.; Akkoyunlu Ertan, K.; Ertan, B.; Sadri, H.; Yalçınan, M.C.; Çavuşoğlu, E.; Bezmez, D.; Yardımcı, S.; Alkan, A.; Tuncer Gürkaş, E., Ed.), İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları

Aktaş Polat, Y. (2015). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 25(1), 185-201

2872 Sayılı Çevre Kanunu, 11/8/1983 Tarih ve 18132 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2872.pdf>

5393 Sayılı Belediye Kanunu, 3/7/2005 Tarih ve 25874 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.5393.pdf>

2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu, 17/3/1984 Tarih ve 18344 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf>

775 Sayılı Gecekondu Kanunu, 30/7/1966 Tarih ve 12362 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılmasına Kullanılması Hakkında Kanun, 5/7/2005 Tarih ve 25866 Sayılı Resmi Gazete, <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>

Usalan, H. (2017). “*Kentsel Dönüşümün Çevresel Boyutları*”, T.C. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi

Dükkancı, U. (2013) “*Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal-Yönetimsel Boyutunun İrdelenmesi*”, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi

Daşkiran, F. ve Ak, D. (2015). “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-288

Özdemir, D. ve Aydın, D. (2016). “Fikirtepe’de ‘Piyasanın Görünmez Eli’ne Kamu Sektörünün Görünür Müdahalesi”, *Mimarlık Dergisi*, 389,

<http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=403&RecID=3920>

Yeni Fikirtepe Projesi Web Sitesi, (2022). <https://yenifikirtepe.com/>

Yeni Tozkoparan Projesi Web Sitesi, (2022). <https://yenitozkoparan.com/#>

Duman, B. ve Coşkun, İ. (2016). “Politik Süreç Teorisi Çerçevesinde Tozkoparan’da Kentsel Dönüşüm Projesine Karşı Kolektif Bir Eylemin Olabilirliği”, *Sosyoloji Dergisi*, 36, 575-616

Akipek Öcal, Ş. ve İhtiyaroğlu, U. (2020). “Yargı Kararları Işığında Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi”, *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 13(2), 477-495

Karadağ, A. ve Mirioğlu, G. (2011). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği”, *Ege Coğrafya Dergisi*, 20(2), 41-57

İnam, Ş. ve Salalı, V. (2021). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Hukuki Boyutu ve Uygulamada Karşılaşılan Yasal Sorunlar”, *Ankara Barosu Dergisi*, <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1745825>