

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ	iii
ÇİZELGE LİSTESİ	iv
ÖNSÖZ	v
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
1. GİRİŞ	1
1.1 Tezin Yapısı	3
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI	4
2.2 Kentsel Dönüşümde Aktörler, Ortaklıklar ve Katılım	9
2.3 Kentsel Dönüşümde Farklı Yaklaşımlar	14
2.4 Kentsel Dönüşüm ile Konut Alanları İlişkisi	18
3. YENİ KONUT ALANLARI: İNGİLTERE VE HOLLANDA DENEYİMLERDEN ÖRNEKLER	23
3.1 Londra Paddington Bölgesi Dönüşüm Projesi	23
3.1.1 Paddington Dönüşüm Projesi ile ilgili Çıkarımlar	28
3.2 Amsterdam Doğu Liman Bölgesi Dönüşümü	28
3.2.1 Amsterdam Doğu Liman Bölgesi ile İlgili Çıkarımlar	33
4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM DİNAMİKLERİ VE YENİ KONUT ALANLARI	35
4.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Tartışmaları ve Konut Alanlarının Dönüşümüne İlişkin Sorunlar	36
4.2 Yeni Konut Alanları: Kamu ve Özel Sektör Girişimlerinde İstanbul Örneği	43
4.2.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları	45
4.2.2 Kamu ve Özel Sermaye Ortaklığı Sonucu Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları	48
5. SONUÇ	52
KAYNAKLAR	55
ÖZGEÇMİŞ	60

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1 Paddington bölgesi havafotoğrafı, Londra	25
Şekil 3.2 Paddington bölgesi genel görünüşü, Londra	25
Şekil 3.3 Paddington bölgesi yeni yapılaşması su kenarından görünüm, Londra	27
Şekil 3.4 Paddington bölgesi yeni yapılaşması kamusal alanlarından görünüm, Londra	27
Şekil 3.5 Eski liman bölgesinin budünkü durumu, Amsterdam	29
Şekil 3.6 Bölgenin vaziyet planı, Amsterdam	29
Şekil 3.7 KNSM Adası vaziyet planı: 1. W. Arets 2. Wintermanns3. Coenen 4. B. Albert 5. H. Kollhoff, Amsterdam	31
Şekil 3.8 Kollhoff'un süperbloğu. Amsterdam	31
Şekil 3.9 Coenen'in dairesel bloğu. Amsterdam	32
Şekil 3.10 JAVA Adası vaziyet planı. Amsterdam	32
Şekil 3.11 Sporenburg Adası, 'Whale', van Dongen. Amsterdam.....	34
Şekil 3.12 Borneo Adası üzerinde 'Carpet' (Kilim) adı verilen sıra ev dizisi. Amsterdam.....	34
Şekil 4.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanlarının İstanbul'daki dağılımı	46
Şekil 4.2 Kamu Sermayesi-Yeni Konut Alanları, Yeşil Vadi Konakları, Ümraniye	47
Şekil 4.3 Kamu Sermayesi -Yeni Konut Alanları, Dolayoba Sosyal Konutları, Pendik.....	47
Şekil 4.4 Kamu Sermayesi -Yeni Konut Alanları, Sarmaşık Evler vaziyet planı, Pendik	48
Şekil 4.5 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanlarının İstanbul'daki dağılımı	49
Şekil 4.6 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Kentplus Ataşehir	50
Şekil 4.7 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Ataköy Konakları Vaziyet planı.....	50
Şekil 4.8 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Uphill Court, Ataşehir.....	51

ÇİZELGE LİSTESİ

Çizelge 2.1 Kombinasyonlar sonucu oluşan ortaklık tipleri	12
Çizelge 4.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları	46
Çizelge 4.2 Kamu ve Özel Sermaye Ortaklığı Sonucu Geçekleştirilen Yeni Konut Alanları .	49

ÖNSÖZ

Bu tez, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsüne bağlı, Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Üretimi Yüksek Lisans Programı için hazırlanmıştır. Konusu, kentsel dönüşüm politikaları kapsamında İstanbul örneğinin incelenmesidir.

Bu çalışma sırasında gösterdiği anlayış ve destek için, tez danışmanım, Yrd. Doç. Dr. Candan Çınar Çıtak'a teşekkür ederim.

ÖZET

Bu çalışma, kentsel dönüşüm dinamiklerinin yeni konut alanlarının oluşumuna etkisi üzerine bir incelemedir. Dönüşüm dinamikleri ve konut alanları, 1980 sonrasında kentlerin ve kentsel dönüşüm kavramının geçirdiği politik, ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşümlerle birlikte ele alınmıştır. Yeni konut alanlarının oluşturulmasında özellikle kamu sektörü tarafından göz önüne bulundurulması gerekli dinamiklerin belirlenmesi hedeflenmiştir.

Ana hatlarıyla 1980 sonrası Batı Avrupa'daki kentsel dönüşüm deneyimi üzerine temellenen kavramsal çalışmalar üzerinde durulmuş, İngiltere ve Hollanda'dan birer örnekle dönüşüm dinamiklerinin yeni konut alanları üzerindeki etkisi aktarılmıştır.

Çalışmada izlenen yöntem, ilgili literatürün taranması yoluyla dinamiklerin ve örneklerin tespiti ve irdelenmesidir. 1980 sonrası Batı Avrupa'da kentsel dönüşüm konusunda oluşmuş deneyim, kentsel dönüşüm kavramı ve yeni konut alanlarının ele alınması konusunda zengin bir kaynak olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak, 'kentsel dönüşüm' ve 'konut alanları üretimi' konularının, bütünsel politikaların ve programların birer parçası olarak, birbiri ile ilişkilendirilmesi ve yeni bakış açıları geliştirilmesi gereği vurgulanmıştır.

Anahtar kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Yeni Konut Alanları

ABSTRACT

This thesis is a research on the effect of urban transformation dynamics on formation of new housing settlements. Dynamics of transformation and housing settlements have been conceived in connection with the political, economic, social and spatial transformation of cities and the concept of urban transformation after 1980. Establishment of essential dynamics that have to be taken in consideration by the public sector during the formation of new housing settlements is aimed.

Generally, the research focuses on conceptual studies based on the experience of urban transformation in Western Europe after 1980. The effects of dynamics of transformation on new housing settlements are narrated via an each example from England, Holland and Turkey.

Method of the research is finding out and analyzing dynamics and examples via examining the related literature. Experience on urban transformation in Western Europe after 1980 is accepted as a considerable source to study on urban transformation and new housing settlements.

Finally, the emphasis is on the necessity of connection between ‘urban transformation’ and ‘production of housing settlements’ cases as a part of main politics and strategies and on the necessity of developing new perspectives on these cases.

Keywords: Urban Transformation. New Housing Settlements

1. GİRİŞ

Tüm dünyada 1980 sonrası dönemde değişen ekonomik ve sosyal yapılanma, kentlerin mekansal yapısını da dönüştürmektedir. İstihdamdaki değişimler, kentlilerin sosyal kompozisyonunu değiştirirken, mekansal talep ve tercihler de değişmekte, sosyal ve ekonomik gruplar arasındaki fark açıldıkça mekanda parçalanmaktadır. Kent mekanında meydana gelen bu dönüşümler sonucunda ortaya çıkan kentsel çöküntü alanları ve sosyal sorunların, küresel düzeyde son yirmi yılda gösterdiği artış, etkin şekilde önlem alınmadığı takdirde, kentlerin geleceğini tehdit eder hale geleceği düşüncesi yoğun olarak gündemdedir.

Kentsel dönüşüm, kentlerin içinde bulunduğu bu ekonomik, sosyal ve mekansal dönüşüm süreçlerinde yaşanan sorunlara yenileme, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, koruma gibi kavramlardan da faydalanarak çözüm getirebilmek amacıyla ortaya çıkmış bir kavram olarak görülmektedir. Benzer süreçleri ve sorunları yaşayan başta Batı Avrupa kentleri olmak üzere dünyanın birçok ülkesinde tartışılmakta ve uygulanmaya çalışılmaktadır. Fiziksel olmanın ötesinde sosyal içeriği de ön planda tutarak ‘mahalle ölçeğinde dönüşüm’ ve ‘konut alanlarının yenilenmesi’ üzerine yürütülen çalışmalar, kentsel çöküntü alanlarının yeniden kazanılması veya temizlenmesi konusunda birçok Avrupa ülkesinin gündemini oluşturmaktadır. Tüm bu girişimlerinin başarıya ulaşabilmesinde birçok etkenin eşzamanlı olarak bir araya gelmesi gerekmektedir. Bunlardan biride dönüşüm girişimleri ile konut alanları üretimlerinin, bütüncül kent ve ülke politika ve programlarıyla bütünleştirilmesi, bu yolla da birbirleri ile etkileşim içinde olmalarının sağlanmasıdır. Kentlerde özellikle kamu arazileri üzerinde kamu sektörü ve özel sektör ortaklıklarında gerçekleştirilen projelerin kentsel dönüşüm dinamikleri gözetilerek planlanması ve bir bütünün parçası olarak görülmesi gerekmektedir. Konut alanlarının biçimlendirilmesi, kentin sosyal yaşamı açısından hassas bir yaklaşım gerektirdiği açıktır. Bu yaklaşımın göz ardı edilmesi durumu, konut alanlarına ilişkin tasarım ve dönüşüm modellerinin sosyal sorunlara yol açma kapasitesini barındırmaktadır. Dolayısıyla yeni konut alanlarının kentsel dönüşüm dinamikleri bağlamında ele alınması gereği bulunmaktadır.

Türkiye’nin büyük kentleri 2000’li yıllarla birlikte artan biçimde bir yandan kentsel dönüşüm projeleri, diğer taraftan da “kapalı yerleşmeler^{*}” olarak üretilen konut projeleri aracılığıyla yeniden şekillenmektedir. 1980 sonrası dönemde kentlerdeki sermaye birikiminin gayrimenkul

* İngilizce “gated communities” kavramının Türkçe karşılığı.

ve inşaat sektörü üzerinden gerçekleşir olması bu süreci desteklemiştir. Bir yandan kentin merkezi ve gözde alanları yerel yönetim tarafından kentsel dönüşüm projeleri adı altında uluslararası sermayeye pazarlanmaya çalışılırken, diğer taraftan kamu sektörü ve özel sektör, kurdukları ortaklıklar ve yeni stratejilerle büyük ölçekli konut siteleri inşa etmektedirler. Her iki yaklaşımında bütüncül politika ve planlama anlayışından yoksun oluşu, 1990 sonrası dönemde kentteki fragmanter yapılaşmayı uç notaya taşımıştır. Bu dönemde İstanbul metropolü, hem kentsel dönüşüm üzerine yapılan çalışmaların ve tartışmaların hem de yeni konut üretiminin en yoğun olarak görüldüğü kent olarak ön plana çıkmaktadır.

Çalışma kapsamında öncelikle son 30 yıllık Batı Avrupa deneyiminden hareketle kentsel dönüşüm kavramı üzerinde durulacak, yeni konut alanları ile olan etkileşimi ortaya konulmaya çalışılacaktır. Ardından İngiltere ve Hollanda'da gerçekleştirilen birer örnek proje aktarılacaktır. Sonrasında ise Türkiye'de kentsel dönüşüm dinamiklerinin gelişimi ve yeni konut alanları ağırlıklı olarak İstanbul örneği üzerinden incelenecektir.

1.1 Tezin Yapısı

“Kentsel Dönüşüm Kavramı” başlıklı ikinci bölümde, Batı Avrupa’da ve Türkiye’deki çalışmalardan faydalanılarak kentsel dönüşüm ile ilgili kavramsal açıklamalarda bulunulacaktır. Kentsel dönüşüm konusunda farklı gündemler ve bakış açılarına değinilecektir.

“Yeni Konut Alanları: İngiltere ve Hollanda Deneyimlerinden Örnekler” başlıklı üçüncü bölümde, konu ile ilgili olarak Londra ve Amsterdam’da uygulanmış birer örnek aktarılacak ve bunlarla ilgili çikarsamalara yer verilecektir.

“Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Dinamikleri ve Yeni Konut Alanları” başlıklı dördüncü bölümde, Türkiye’de son yıllarda kentsel dönüşüm konusunda artan tartışmalarla birlikte gündeme gelen dinamikler ve kamu ve özel sektör işbirlikleri ile gerçekleştirilen konut üretimi üzerinde durulacaktır. Yeni konut alanları konusundaki örneklemeler İstanbul üzerinden yapılacaktır.

Sonuç bölümünde ise, hem kentsel dönüşüm projeleri hem de yeni konut alanlarının üretimin konusunda başarılı örneklerin verilebilmesi için, bu iki unsurun bütüncül bakış açısıyla birbirine entegre edilmesinin önemi tartışılacaktır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

Kentsel dönüşüm, değişik aktörler ve çıkarları içeren, çeşitli, karmaşık ve genellikle belirsizce tanımlanan bir eylemler dizisidir (Turok, 2005). Esas olarak kentte yer alan ve daha önce yapılmış (konut alanları, sanayi alanları v.b.) ve işlevini yitirmiş (liman alanları v.b.) alanlara çeşitli nedenlerden dolayı yapılan karmaşık bir müdahale biçimine işaret eder.

1970'lerin ortalarından itibaren dünyada küreselleşmeye bağlı olarak yaşanan ekonomik, sosyal, siyasal ve mekansal dönüşüm süreçleri, 1980'li yıllarla birlikte "dönüşüm" fikrinin başta İngiltere olmak üzere gündeme gelmesini beraberinde getirmiştir(Hauge, 2005). Dolayısıyla küreselleşmenin etkilerinin sorgulanması, kentlerin dönüşümünün veya kentsel dönüşümün boyutlarının algılanması ve araştırılması konusunda önemli bir yere sahiptir(Görgülü 2005, Thornley 2005 ve diğ.). Yaşanan dönüşüm süreçleri sonucunda artan kentsel sorunlar, kentsel çöküntü alanlarının sayısındaki artış, kentler arası ekonomik rekabet gibi birçok dinamik, kentsel dönüşüm konusunun gündeme gelişindeki başlıca etkenler olarak görülmektedir. Etkin dinamiklerin sayısının fazlalığı, kentsel dönüşüm konusunda birbirinden farklı gündem maddelerinin ve bakış açılarının oluşmasını da beraberinde getirmiştir. Kentsel dönüşüm kavramının sahip olduğu ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutlar, sosyal, fiziksel ve ekonomik ağırlıklı gündemlerin ve bakış açılarının temelini oluşturmaktadır. 1980'lerin başında piyasa merkezli ve parçalı ilk girişimlerin, sosyal sorunların çözümüne katkıda bulunmadığının kabul edilmesinin ardından, 90'ların ikinci yarısı ile birlikte başta İngiltere olmak üzere sosyal konuları (eğitim, sağlık vb.) ön planda tutmaya yönelik düzenlemeler getirilmeye başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm açısından sosyal içeriği gündeme getiren önemli gelişmelerden biri, Avrupa Birliği tarafından yürütülen kentsel alanlarda yaşanan sorunlara yönelik çalışmaların, hem gerilemekte hem de gelişmekte olan kentlerde son yirmi yıllık dönemde (kentsel) sosyal dışlanma ve dışlanmış mekanların sayısındaki artışa dikkat çekmesi olmuştur(Atkinson, 2005). Bu artışın engellenebilmesi için kentsel sosyal dışlanma* sorununa bütüncül bir şekilde yaklaşılması gerektiği giderek daha fazla kabul görmeye başlamıştır. Bu noktada kent bütünü

* Atkinson (2005) kentsel sosyal dışlanma sorununun, hem bir kavram, hem de bir politika olarak İngiltere için göreceli olarak yeni olduğunu belirtmektedir. Terimin anlamı ya da genelde politika, özeldir ise kentsel politika açısından, ne ifade ettiği üzerinde de herhangi bir genel uzlaşma bulunmamaktadır. İngiltere'de bugünkü hükümet, dışlanmanın karmaşık ve çok boyutlu yapısı üzerinde durmuş ve temelde esnek bir tanım kabul etmektedir. Buna göre sosyal dışlanma, insanların ya da alanların, işsizlik, vasıfsızlık, düşük gelir, kötü barınma koşulları, yüksek suç oranları, kötü sağlık koşulları ve çöken aile yapıları gibi bağlantılı sorunların bir araya gelmesinden kaynaklanan sıkıntılar çektiği zamanlar için kullanılabilecek bir terimdir.

için geliştirilen politikaların devamı niteliğinde olması beklenen ‘mahalle ölçeğindeki dönüşüm’ ve ‘konut alanlarının yenilenmesi’ girişimleri ön plana çıkarılmakta ve desteklenmektedir. Yerel halkın aktif aktörlerden biri olarak dönüşüm planlamasına ve sürecine katılımının sağlanabilmesi, bu dönüşüm girişimleri konusundaki odak tartışmalardan birini oluşturmaktadır. Dönüşüm girişimlerinin hedefine göre değişkenlik göstermesi beklenen aktörler, ortaklıklar ve katılım gibi konular, kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili tartışmaların ayrılmaz bir parçası konumuna gelmişlerdir.

Kentsel dönüşüm konusu, kısmen özel bir bölgedeki sorunun yapısına ve sorunun yer aldığı bağlama bağlıdır. Bununla birlikte, daha iyi kentsel koşulların nasıl elde edileceğine ilişkin varsayım ve görüşlerle ilişkilidir. Bu görüşler, çıkarılara, ilgili kişilerin deneyim ve yargılarına göre değişkenlik gösterir. Popüler görüşler ve hakim bakışlar zaman içinde değişmektedir(Turok, 2005). Bu gelişmelerle birlikte kentsel dönüşüm günümüzde kentsel sorunların çözümüne yönelik bir planlama aracı olarak kabul görmektedir.

Bu bölümde öncelikle kentsel dönüşüm kavramının, kendisi ile yakın ilişkide bulunan diğer planlama araçları ve kavramlar ile birlikte açıklanmasına çalışılacaktır. Bir sonraki aşamada dönüşüm planlamasının ve girişimlerinin aktörleri, ortaklık biçimleri ve katılım konuları üzerinde durulacaktır. Son olarak özellikle İngiltere ve Hollanda deneyimlerinden hareketle kentsel dönüşüm konusunda oluşan farklı gündemler ve bakış açıları tartışılacaktır.

2.1 Kentsel Dönüşüm Kavramına Bakış

İlk kez, 2000 yılı Nisan ayında Rio de Janeiro’da “1. Uluslararası Kentsel Dönüşüm ve Sürdürülebilirlik” adı altında, hakkında konferans düzenlenen (Yapıcı 2004, Karaman 2003) kentsel dönüşüm kavramı karşılığında daha önce kullanılmış ve çoğu bugünde kullanılmakta olan başka kavramlar da bulunmaktadır. Kentsel yenileme (urban renewal, urban renovation), kentsel yeniden canlandırma (urban revitalization, urban rehabilitation), kentsel yeniden yaratma (urban regeneration), kentsel yeniden doğuş (urban renaissance), kentsel yeniden geliştirme ya da imar (urban redevelopment), kentsel yenide yapılandırma (urban restructuring), kentsel koruma (urban conservation), kentsel soylulaştırma (urban gentrification) bu kavramlardan bazılarıdır (Keleş, 2004). Burada ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı ile birlikte veya karşılığı olarak kullanıldığı görülen ve bu anlamda öne çıkan bazı kavramların açıklanmasına çalışılacaktır. Ancak öncesinde belirtmek gerekir ki, kavramların kullanılmasında ve açıklamalarında ülkelerin farklılaşan bağlamlarından dolayı tam bir örtüşme bulunduğunu söylemek güçleşmektedir.

Dönüşüm konusunda en fazla deneyime sahip ülkelerden biri kabul edilen İngiltere’de, konu ile ilgili güncel kavramsal çalışmalarda, önceleri “kentsel yeniden canlandırma”, son yıllarda da “kentsel dönüşüm” ve “kentsel yenileşme” olarak Türkçeye çevrilen “urban regeneration” kavramının kullanıldığı görülmektedir(Keleş 2004, Kocabaş 2005). Diğer taraftan Hollanda deneyimine ilişkin literatürde kentsel yenileme(urban renewal) ve kentlerin yeniden yapılanması(urban restructuring) kavramları öne çıkmaktadır(Spit, 2005). Bu çalışmada kentsel dönüşüm kavramının açıklanmasında, farklı coğrafyalarda farklı isimler almasına rağmen, ana karakterleri ve temel özellikleri konusunda büyük benzerlikler bulunan bu kavramlardan ve deneyimlerden faydalanılmaktadır.

Kavramların Türkçe’ye aktarılışında ve tanımlamaların yapılışında farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Literatürün bir kısmında “kentsel dönüşüm” kavramı “urban transformation” ile eşleştirilmektedir(Keleş 2004, Görgülü 2005, ve diğ.). Diğer taraftan yukarıda da değinildiği gibi İngiltere deneyimlerden faydalanılan Türkçe literatürde “urban regeneration” kavramı hem “kentsel dönüşüm” hem de “kentsel yenileşme*” olarak karşılık bulmaktadır. Söz konusu kavramların dünyada olduğu gibi Türkiye’de de yeni oluşundan dolayı kavram eşleşmelerinde soru işaretleri bulunmaktadır. Bu çalışma kapsamındaki kavramsal açıklamalarda “urban transformation” ve “urban regeneration” kavramlarının her ikisinden de faydalanılmakta ve Türkçe karşılığında “kentsel dönüşüm” kullanılmaktadır.

“Kentsel yenileme(urban renewal)”, “sağlıklaştırma(rehabilitation)”, “yeniden canlandırma(revitalisation)”, ve “soylulaştırma(gentrification)” (Yapıcı 2005, Görgülü 2005, Keleş 2004), kentsel dönüşüm kavramı ile birlikte veya karşılığı olarak kullanıldığı görülen ve öne çıkan kavramların başında gelmektedir. Bu kavramların ana hatlarıyla tanımlanması, kentsel dönüşüm kavramının hem içeriğinin anlaşılması hem de bu kavramlardan ayrıştığı noktaların belirginleştirilmesine yardımcı olmaktadır.

Kentsel yenileme(urban renewal), kentsel alanın yenilenmesini konusunda, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır(Özden, 2001). Gelişmiş ülkelerde kentsel yenileme başlıca üç amacın gerçekleşmesine yardımcı olarak kullanılmaktadır(Keleş, 2004). Bunlardan biri, yoksul mahallelerin temizlenmesi, ikincisi kent merkezlerinin, merkez

* Bu kavramın ağırlıklı olarak Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü kaynaklı çalışmalarda kullanıldığı gözlenmektedir. Bu kaynaklarda kavramın tanımı “değişim içinde olan bir alanın problemlerinin çözümüne yönelik olarak ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarının gelişmesini amaçlayan bütüncül ve bütünleştirici vizyon ve operasyonlar bütünü(Karaman 2003,Erden 2006) olarak

kentlerin öteki kesimleri ve çevre kentler ile aralarındaki ekonomik canlılık ayrımlarını gidermek üzere bu kesimlerin yenilenmesi, üçüncüsü de, kent merkezlerindeki yerel yönetimlerin ekonomik olanaklarının artırılmasıdır.

Kentsel yeniden canlandırma(urban revitalisation), sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır(Özden, 2001).

Kentsel sağlıklılaştırma(urban rehabilitation), deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir(Özden, 2001).

Kentsel soylulaştırma(urban gentrification), genel olarak orta ve üst-orta sınıfların kent içinde dar gelirli ve yoksul kesimlerin yaşamakta olduğu köhneleşmeye yüz tutmuş tarihi konut alanlarına yerleşmelerini ve buraları yenileyerek kendi yaşam standartlarına uygun hale getirmelerini içeren bir süreç olarak görülmektedir(Behar ve İslam, 2006).

Burada aktarılan kavramların her biri ayrı ayrı, kentsel sorunların çözümüne yönelik planlama araçları olarak planlama disiplini içerisinde kullanılmaktadır. Ancak kapsadıkları ölçek ve müdahale biçimleri kısıtlıdır. Ve ayrıca bu müdahalelerin bazıları planlı programlı olmalarının dışında sivil inisiyatifler ile de gerçekleştirilebilmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının özelliklerinden biri ise, bütünsel planlamanın alt parçası olması ve bu planlama araçlarının birinden veya birkaçından faydalanarak, içsel ve dışsal dinamiklerle birlikte bir bütün içinde bir süreci ifade etmesidir. Dolayısıyla kentsel dönüşüm kendiliğinden bir süreç olmaktan uzaktır, toplumsal, ekonomik, kültürel ve hatta siyasal amaçlarla kent parçalarının dışarıdan bir karışma sonucu gerçekleşmektedir(Keleş, 2004). Kentsel dönüşüm, kent ve bölgenin ötesindeki daha geniş bağlamı da anlamayı gerektirir(Turok, 2005). Kentsel dönüşüm açısından ayırt edici bir diğer konu, değişen dinamikler bağlamında kentlerin artık geleneksel planlama anlayışıyla ele alınamayacağının görülmesi üzerinedir. Kentsel dönüşüm, değişen dünya koşulları sonucunda kentlerin yeniden üretim süreçleri konusunda gündeme gelmiş olan yeni kavram ve araçlardan biridir(Karaman, 2003). Avrupa genelinde ortak amaç, kentsel dönüşümün tüm parçaları bir araya getirildiğinde bütünü oluşturmasının sağlanması olarak görülmektedir(Atkinson, 2005). Kentsel dönüşüm kavramını merkezinde yer alan kentsel sorunlar, her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamlar içerisinde ortaya çıkmakta ve söz konusu sorunların çözümüne yönelik olası araçlar da genellikle kamu yönetim ve

politikalarının ulusal yapısı ile bağlantılı olmaktadır(Turok, 2005).

Kentsel dönüşüm, ülkelerin ve kentlerin çok çeşitlilik gösteren ekonomik, politik, sosyal ve fiziksel koşulları neticesinde farklı tanımlanabilmekte ve uygulama biçimleri bulabilmektedir. Ancak ortak bir eğilim olarak günümüzde kentsel dönüşüm, “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem” şeklinde tanımlanmaktadır (Thomas, 2003). Turok(2005) İngiltere deneyiminden hareketle bu tanıımı üç temel özellik ile ilişkilendirir. Bu temel özellikler şu şekildedir:

- Bir ‘yer’in (mekanın) doğasını değiştirmeyi ve yerleşik halk ile söz konusu yerin geleceğinde söz hakkı bulunan diğer aktörleri sürece dahil etmeyi amaçlar.
- Bölgenin özel sorunlarına ve potansiyeline bağlı olarak devletin temel işlevsel sorumlulukları ile kesişen çok çeşitli hedefleri ve faaliyetleri içerir.
- Ortaklığın özel kurumsal yapısı değişkenlik gösterse de, genellikle farklı paydaşlar (ortaklar) arasında işleyen bir ortaklık yapısı içerir.

Yukarıda sözü geçen üç madde, aslında dönüşüm için anahtar sayılabilecek üç ana kavramı da belirlemektedir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005):

1. katılım,
2. kamunun rol ve sorumlulukları,
3. ortaklıklar(paydaşların rol ve sorumlulukları)

Kentsel dönüşüm kavramı içerisinde önemli role bu üç ana kavram bölüm 2.2’de daha detaylı olarak incelenecektir. Kentsel dönüşüm projeleri, projenin geleceği ve uygulanabilirliği açısından orta ve uzun vadeli süreçleri kapsayan, projenin hedef ve amaçlarını belirleyen bir vizyon içermeleri gerekmektedir(Göksu, 2004). Proje vizyonları, bulundukları kentlerin geleceği ile ilgili vizyonlar konusunda yardımcı olmaları beklenmektedir. Buna ek olarak klasik planlama ve proje geliştirme anlayışı yerine, uzlaşmaya dayalı ve geniş tabanlı katılımın sağlandığı ortamların yaratılması yoluyla yeni bir yaklaşım geliştirilmesi önerilmektedir. Bu yolla kentsel dönüşüm projelerinin uzlaşma gerektiren yapısı vurgulanmaktadır(Göksu, 2004).

Kentsel dönüşüm kavramına ait başka tanımlamalar ve eleştirel yaklaşımlarda bulunmaktadır. Örneğin Bailey(2005) yine İngiltere’deki deneyimlerden yola çıkarak, “dönüşüm” kavramının olumlu yönde çağrıştırdığı çok sayıda yan anlama sahip olmakla birlikte aynı zamanda

birazda kaygan bir terim olduğunu belirtmektedir. Terimin ne anlama geldiği ve başarı koşullarının nasıl belirleneceğine ilişkin önemli görüş farklılıkları bulunmaktadır. Bu görüş farklılıklarının açıklanmasında genellikle mahalle ölçeğindeki dönüşüm girişimleri ön plana çıkmaktadır. Fizik mekana yönelen ‘yer’e odaklı görüşlerin karşısında sosyal sorunlara yönelen yerel halk odaklı görüşler bulunmaktadır. Diğer bir görüş ise fizik mekan ve sosyal sorunların birbirinden ayrı düşünülmesinin mümkün olmadığı yönündedir. Bu konudaki görüş farklılıkları bölüm 2.4’te daha kapsamlı olarak incelenecektir. Dönüşüm uygulamasında hangi politikanın etkin olduğu veya olmadığına ilişkin doyurucu göstergeler son yıllarda elde edilmeye başlanmıştır. Turok(2005) kentsel dönüşümün, iyi belirlenmiş gerekçeye ve kanıtlanmış bir başarı siciline sahip, kapsamlı biçimde irdelenmiş bir ilke ve uygulamalar dizisi olmaktan çok uzak olduğunu belirtir.

Atkinson(2005) İngiltere deneyiminde yola çıkarak, ülkeler arasında farklılıklar ve politika aktarımında sorunlar olsa bile, kentsel dönüşüm deneyimlerinin ortak açmazlarını şu şekilde belirtmektedir:

- Kentsel sorunlara ortaklaşa yaklaşım,
- Yerel halkın katılımı,
- Kentsel sosyal dışlanma sorununa işaret edilmesi.

Burada dikkat çekici husus, Turok’un kentsel dönüşümün tanımı ile ilgili olarak üzerinde durduğu kavramların Atkinson tarafından sorunların odağına yerleştirilmiş olmasıdır. Buradaki sorunların tamamı, kentsel dönüşüm girişimlerinin sahip olması beklenen sosyal temelli yaklaşım ile ilişkilendirilebilir. Bunun arkasında, kentsel sosyal dışlanma ile ilgili sorunların, kentsel dönüşüm kapsamında kurulacak başarılı ortaklıklar ve etkin bir yerel halk katılımı çerçevesinde aşılabileceği düşüncesi yer almaktadır. Hauge(2005), dönüşüm politikalarının her ne kadar bütünsel ve sosyal konular üzerine vurgulu bir yöne değişmiş olsalar bile, dönüşümün temelini oluşturan mülkiyet ve piyasa temelli yaklaşımın hiçbir zaman tamamıyla kaybolmadığını savunur. Burada savunulan düşünce, dönüşümün özünde taşınmaz değerlerinin yeniden tespiti ve sonrasında korunan (ya da oluşturulan) o değerlerin en azından sürdürülmesinin yer aldığıdır.

2.2 Kentsel Dönüşümde Aktörler, Ortaklıklar ve Katılım

Kentsel dönüşüm sürecine dahil olan temel aktörler kamu sektörü(merkezi ve yerel yönetim), özel sektör, yerel halk, gönüllü sektör, sivil toplum kuruluşları diğer ilgili gruplardır (Turok

2005, Mccarthy 2005, Spit 2005, Görgülü 2005, Göksu 2004, ve diğ.). Ancak, dönüşümün niteliğine ve hedeflerine, mekansal ölçeğe(mahalle ya da kent bütünü) göre bu tarafların kim olduğu ve ortaklıkların niteliği, yani güç dengesi değişmektedir. Dolayısıyla dönüşümü hedefe ulaştırmada son derece önemli olan ortaklıklarda sağlanması gereken hassas bir denge söz konusudur. Bu denge, dönüşümün amacı, bağlamı ve diğer öznel koşullara bağlı olarak şekillenmektedir(Turok, 2005). Ortaklık kavramı, ilk olarak İngiltere’de, politik çıkarlar arasında erişilen bir uzlaşmaya bağlı olarak ortaya çıkmış, etkin kentsel dönüşüm stratejilerinin gerçekleştirilebilmesi için kamu ve özel sektör arasında daha yakın bir bağlantının ve yerel halkın doğrudan katılımının gerektiği sonucuna varılmıştır(Mccarthy, 2005). Yerel yönetimler ve özel sektör arasındaki ortaklıkların gerekli görülmeye başlamasının bir başka nedeni ise, yerel yönetimlerin dönüştürücü bir rol yüklenmesi gereği ve giderek azalan finansal kaynaklar olmaktadır.

Mccarthy(2005) İngiltere bağlamında ortaklıkların gerekli görülmesi ile ilgili üç nedeni ön plana çıkarır. Bunlardan ilki, İngiltere’de merkezi yönetimin, ortaklıkları, dönüşüm girişimlerine yönelik fon akışına erişim için gerekli bir ön şart olarak öne sürmesidir. Bir diğeri, sürdürülebilir dönüşüm ilkelerine paralel olarak, dönüşüm eylemlerinin etkin biçimde ‘bütüncül’, entegre, kapsamlı ve koordineli olmasını sağlamak için ilgili tüm aktörlerin sürece dahil edilmesini gerekli görülmesidir. Son olarak, daha mekanik bir bakış açısından, risklerin çok yüksek görüldüğü dönüşüm girişimlerinin özel sektör tarafından finanse edilmesine yönelik engelleri azaltmak için yine ortaklıkların gerekli olduğudur. Özetlemek gerekirse, gerekli finansal kaynağın sağlanabilmesi, kentsel dönüşüm kavramının ilkelerinden taviz verilmemesi ve risklerin azaltılarak özel sektörün sürece dahil edilmesi bakımından ortaklık kavramı, kentsel dönüşüm girişimlerinde önemli bir role sahiptir. Buradan hareketle öncelikle kentsel dönüşüm süreçlerinin sağlıklı işleyişi adına ön plana çıkan bir konu olan aktörlerin oynadıkları rollerin tanımlaması gereği bulunmaktadır.

Hemen hemen tüm dönüşüm girişimlerinde güçlü bir kamu sektörü katılımı bulunmaktadır ve bunların birçoğu ilgili kamu kurumları tarafından yönetilmektedir. İstenen hedeflere bağlı olarak yerel makamlardan (genellikle çeşitli departmanların temsilcileri), ekonomik kalkınma kurumlarından, bölgesel sağlık ve polis makamlarından, kamu kurumlarından, üniversite ve yüksekokullardan, bölgesel ve ulusal yönetim temsilcilerinden oluşurlar(Turok, 2005). Kamu sektörünü ortaklık sürecinde özellikle düzenleyici ve denetleyici rolü üstlenmesi beklenmektedir. Kamu sektörünün bir diğer önemli işlevi de özel sektörün risklerini alanın mekansal planlamasına ve alandaki politika gereksinimlerine ilişkin bilgi üretme gibi yollarla azaltabilmesidir(Mccarthy, 2005). Bu ise özel sektörün dönüşüm süreçlerine katılabilmesini

sağlayan en önemli özelliklerden biridir. Özel sektörün sürece dahil edilmesi, öncelikle süreçlerin finanse edilebilmesi için vazgeçilmez olarak görülmektedir. Risk, dönüşüm süreçlerindeki kilit unsurlardan birdir. Örneğin, plan onayı alınmasındaki ya da arazinin hazır hale getirilmesindeki gecikmelerden, arsa ve yapı maliyetlerinin öngörülenden daha yüksek olmasından, kirliliğin bertaraf edilmesinin beklenenden daha uzun sürmesi ve daha masraflı olmasından, endüstriyel eylemler ya da arkeolojik keşifler gibi beklenmeyen olaylardan, Avrupa Birliği yasal düzenlemelerindeki değişikliklerden, izinlerdeki gecikmelerden, ya da kira değerlerinin beklenenden daha düşük olmasından, yapıların eskimesinden, ve dışsal ekonomik faktörlerden kaynaklanabilir(Mccarthy, 2005). Kentsel dönüşüm girişimleri tamamıyla kamu otoriteleri tarafından planlanan, yürütülen ve finanse edilen bir eylem olarak görülmemesi önemli bir konudur(Skifter Andersen, 2005). Alanın niteliğine göre değişecek müdahale yollarının uygulanacağı bu dönüşüm projelerinde hedef çoğunlukla yönlendirme ve teknik destek yöntemleriyle kamuya fazla yük getirmeyecek modellerin uygulanması ve bu kapsamda gelişmiş, yaşanabilir ve güvenilir yaşama mekanlarının oluşturulabilmesi olarak görülmektedir(Konut Müsteşarlığı Raporu, 2002).

Özel sektörün kentsel dönüşüm süreçlerine katılımı genellikle çarpıcı fiziksel ve ekonomik hedeflere sahip dönüşüm programları üzerinden gerçekleşmektedir. Örneğin İngiltere'deki deneyimler, açık bir öz çıkar bulunmuyorsa özel sektörü sürece dahil etmenin genellikle zor olduğunu ortaya koymaktadır(Turok, 2005). Özel sektör katılımını sağlamak için sorunların olanak olarak gösterilmesini sağlamak, kentsel dönüşümün karşısında duran zorluklardan biridir. Özel sektör katılımının kentsel dönüşüm girişimlerine en büyük katkısı kaynak ve uzmanlık konularında olmaktadır.

Toplum bireylerinin dönüşüm programlarına katılımı, süreçlere meşruiyet, güvenilirlik, yerel bilgi ve aidiyet katmaktadır; bu da onların programlara sahip çıkmasını sağlayabilen etkenlerdendir(Turok, 2005). Sosyal boyuta sahip dönüşüm girişimlerinin yoğun bir yerel katılım sergilemesi muhtemeldir. Dönüşüm alanında ve yakın çevresinde yaşayanların planlama sürecinde ve uygulama sonrasında ortak amaçları belirlemek için karar alma ve sahiplenmek için ortaklıklar bazında rol alması dönüşüm projelerinin başarısının önemli bir koşuludur(Karaman, 2003).

Yerel katılımın görülen faydalarından biri yerel halkın yaşadıkları çevreyi etkileyen problemlere ve karşılaşmak zorunda kaldıkları en baskı yaratan konulara ait güncel bilgiye sahip olmalarıdır. Bu bakımdan, yerel halkın sorun tanımlama sürecinde olduğu kadar politikaların uygulanma aşamasında da sürece dahil olmaları önemlidir(Atkinson, 2005).

Gönüllü sektör kuruluşları, çeşitli sosyal hedeflere gönül vermiş, kar amacı gütmeyen kurumlardır. Bunlar çeşitli kaynak ve becerilere sahip yerel, bölgesel veya ulusal ölçekli kuruluşlardır. Gönüllü kuruluşlar, özel bilgi ve yoğun deneyime sahip oldukları özel hizmetleri sunmak için genellikle bir dönüşüm girişimi tarafından görevlendirilirler. Bunun örnekleri çocuk bakımı, kişisel danışmanlık veya özürlü kişiler için güvenli istihdamdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilir olmasında ve stratejilerinin doğru üretilmesinde bu aktörlerin gerçekleştireceği ortaklıklar önemli bir yer tutmaktadır (Göksu, 2004). Ancak bu ortakların ve bunların koordine olma şekillerinin göreceli önemi duruma göre değişkenlik gösterir (Turok, 2005). Yaşanan Batı deneyimleri göstermiştir ki; gerek yönetim (governance) adına ve gerekse optimal yapı ve işleyişlerde örgütlenme arayışı adına farklı kurum ve kuruluşların birlikteliği kaçınılmazdır (Özdemir, Özden, Turgut, 2005). Ortaklıkların oluşumu konusunda Hauge (2005) genelde Avrupa özelinde ise İngiltere'deki deneyimlerden yola çıkarak, varlıklar, yükümlülükler, itici güçler ve sınırlayıcılardan oluşan dört ideal kombinasyon tipinin belirlenmesinin mümkün olduğunu savunur. Varlıklar, dönüşüm girişiminin gerçekleştirilmek istendiği alandaki taşınmaz (arsa ve mülkiyet), sosyal ve çevresel değerleri kapsayabilir. Varlıkların karşısı olarak yükümlülükler (borçlar), yani kaynakların kullanıma ve varlıkların bütünüyle değerlendirilmesinin temelini oluşturan şeylerin, belirlenmesi ve irdelenmesi gereği bulunmaktadır. Değişimin itici güçleri olarak, kişi ya da kurum olabileceği gibi deprem riski gibi fiziksel faktörler ya da değişen emlak piyasası gibi ekonomik faktörler de söz konusu olabilir. Son olarak, sınırlayıcıların belirlenmesi gerekir. Burada kastedilen varlıkların yaratılmasını ya da yükümlülüklerin (borçların) bertaraf edilmesi kısıtlayan sınırlayıcılardır. Bu kombinasyonlar sonucunda oluşan ortaklık tipleri özel-özel, kamu-özel, kamu-kamu ve kamu-özel-yerel halk olmaktadır (Tablo 2.1). Spit (2005) ise Hollanda'da ki girişimlerde kamu-kamu, kamu-özel ve özel-özel ortaklık tiplerinin varlığı üzerinde durmaktadır.

Tablo 2.1 Kombinasyonlar sonucu oluşan ortaklık tipleri

Varlıklar	Yükümlülükler	İtici Güçler	Sınırlayıcılar	Ortaklık Tipi
Yüksek	Düşük	Özel	Düşük	Özel / Özel
Yüksek	Orta	Özel	Orta	Kamu / Özel
Düşük	Yüksek	Kamu	Orta	Kamu / Kamu
Yüksek	Yüksek	Kamu	Orta	Kamu / Özel / Yerel Halk

Özel sektör – özel sektör ortaklıkları daha çok varlıklar temelini yüksek, yükümlülüklerinse düşük olduğu koşullarda gerçekleştirilmektedir. Değişime uygun hale getirilen bir arazi ya da güçlü bir yerel emlak piyasası, ya da alanın çekiciliğini arttıran yeni altyapı olanakları dönüşümü başlatabilmektedir. Burada vurgulanması gereken nokta bazı koşullar altında alanın yenilenmesi ya da dönüşümünün çekici bir piyasa önerisi oluşturabileceğidir. Bu koşullar altında kamu sektörünün rolü daha çok “düzenleyici” ve “denetleyici” olmasıdır. Spit(2005) Hollanda deneyiminde bu ortaklıklarda, belirli bir projenin geliştirilmesi ile ilgili tüm kontrolün özel bir şirkete ait olduğunu, kamu kontrolünün ise bir uygulama imar planı veya başka bir araç ile yasal olarak sağlandığını belirtmektedir.

Kamu-özel sektör ortaklıkları, varlıkların yüksek, ancak bunun yanında üstesinden gelinmesi gereken yükümlülüklerin de büyük olduğu bir ortaklık biçimidir. Genellikle başlangıç aşamasında projenin hayata geçirilmesinde ilk adımı atan taraf kamu sektörü olmaksayda da, projenin uygulanmasındaki başlıca itici güç özel sektördür. Bir alana, özellikle de yatırımcı için cazibesi olmayan, ancak dönüştürülmesinde zorunluluk bulunan bir alana odaklanıp, özel sektörün güven duyabileceği bir ortamı hazırlamaktaki ilk adım mevcut konutların ıslahının, hedeflenmiş bir program çerçevesinde gerçekleştirilmesi yoluyla başarılabilir. Mahalle ölçeğinde fiziksel gelişim odaklı ve alana özel dönüşüm projelerinde kamu-özel sektör ortaklıkları, çoğunlukla dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi için özel sektörün kaynak ve uzmanlığından yararlanmak amacıyla kamu kuruluşları ile özel sektör arasında kurulmuş ilişkilere karşılık genel kapsamlı bir terimdir(Mccarthy, 2005). Kamu-özel sektör ortaklıklarında 30 yıla dayanan deneyimi bulunan Hollanda’da kentsel dönüşüm projelerinin göreceli başarısı, temelde gerçekleştirilen büyük ölçekli kamu ve özel sektör yatırımlarından kaynaklanmaktadır (Spit, 2005).

Kamu – Kamu ortaklıkları, varlıkların düşük ve yükümlülüklerin ise yüksek olduğu hallerde kurulan ortaklıklardır. Böylesi durumlarda, özel sektörün ortaklığa çekilmesi olasılığı yoktur. Kamu sektörü mülklerin sahibidir, ve elindeki varlıkların değerlendirilmesi yönünde bir isteği olabilir. Yükümlülükler ise alana (burada yaşayan yerel halk ve gayrimenkul de dahil olmak üzere) yönelik bir dizi bakım ve onarım masrafları, kira yardımları v.b. giderler olabilir. Finansman ve ıslah kapasitesi üzerindeki kısıtlamalara rağmen kamu sektörü burada itici güçtür. Tipik bir örnek, konut alanlarının belirli açılardan yetersiz kaldığı, ancak ya orada yaşayanların düşük gelir düzeyinden, ya alanın konumundan, ya da genel olarak zayıf kalan emlak piyasasından ötürü fazla bir piyasa potansiyeline sahip olmadığı koşullara ilişkin olarak verilebilir. Bu koşullar altında dönüşümden çok konut alanları yenilemesi söz konusu

olmaktadır ve bu da kamu yatırımlarına bağımlı bir oluşum anlamına gelir. Bu durumda eski konut alanları büyük olasılıkla ıslah ve modernize edilmiş olacaktır. Dönüşüm, konuta yönelik olsa bile, sorunlar konut alanlarıyla sınırlı değildir. Esas olarak kamu sektörü uygulamalarının koordinasyonu ve entegrasyonuna yönelik çaba harcanması gereklidir. Kamu – kamu ortaklıklarındaki risklerden biri de kamu sektöründeki bürokrasinin tüm süreç üzerinde hakimiyet kurarak, kent sakinlerine çözüm empoze etmesidir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005).

Kamu sektörü-özel sektör-yerel halk ortaklıkları, genellikle varlıkların ve yükümlülüklerin yüksek olduğu ve değişimin itici güçlerinin toplumdaki grupları(yerel halkın yanı sıra, sivil toplum kuruluşları ve diğer meslek örgütleri de dahil olmak üzere) içerdiği koşullar altında gerçekleştirilirler. Tipik sınırlayıcılar finans ile ilgili konularda ortaya çıkarken, kilit konumundaki aktivitelerin yeni ödenek bulma yarışında bir anlamda aşınmasına paralel olarak az bütçeli girişimler dizisinin de “bıkkınlık” hissi yaratması bir sorun oluşturabilmektedir. Özel sektörün dönüşüm çalışmalarının piyasa haricindeki yönü ile pek ilgilenmemesi, ortaklığın toplumsal boyutunda ise kimin temsil edilip, kimin edilmediği konusuna yönelik anlaşmazlıklar ortaya çıkabilmektedir. Buradaki risk, bu ortaklık biçiminin pek fazla bir şeyin yapılamadığı ve fonların yetersiz kaldığı bir konuşma yığınının dönmesidir. Kişilerarası ve uzlaşmacı olmak bu ortaklık türü için gereken özellikler arasında yer alır. Mekansal planlamanın rolü, ortaklığın üzerinde hemfikir olunan amaçlarının mekansal olarak şekillendirilmesi ve kamu-özel ya da kamu-kamu ortaklıklarına kıyasla daha parçacı bir planlama biçiminin benimsenmesi olacaktır.

Koordinasyon, dönüşümün temel hedeflerinden biridir ve farklı amaçlar için farklı biçimler almaktadır(Turok, 2005). Kentsel dönüşüm girişimlerinin genellikle çok sayıda hedefi bulunmaktadır ve bunlardan birinin elde edilmesi için birden fazla organizasyonun katılması gerekebilmektedir. En büyük ve en karmaşık olanı, kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve gönüllü sektörden temsilcilerin bulunduğu ve özel bir mahalleyi veya bölgeyi içine alan, kapsamlı ‘alana özel ortaklıklar’dır. Çizginin diğer ucunda ise, daha az sayıda ortak içeren, sıkı kontrat ve anlaşmalara bağlı düzenlemeler yer almaktadır. Bu, özel sektör katılımı olan, ciddi miktarda paranın söz konusu olduğu, özel bir alana odaklanmış, direkt ve ölçülebilir sonuçların önem kazandığı ekonomik ve fiziksel dönüşüm planlarında daha yaygındır.

2.3 Kentsel Dönüşümde Farklı Yaklaşımlar

Dönüşüme yönelik farklı yaklaşımları anlamamanın yolu, dört temel boyutunu, ekonomik,

sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutları incelemekten geçmektedir(Turok, 2005). Ekonomik boyut, her şeyden önce iş imkanları ve gelirle ilgilenir. Öncelikli alanın içinde veya çevresinde istihdam olanaklarının nitelik veya niceliğini artırmaya çalışır ve/veya daha geniş yerel emek piyasasında rekabet edebilmeleri için yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini artırmaya çalışır. Ayrıca vergi gelirini artırmak için, bölgeden sorumlu yerel yönetimi gelişime teşvik etmekle de ilgilenir. Sosyal boyut, daha çeşitlidir ve bir bölgedeki yaşam kalitesi ile, sosyal ilişkiler ile ilgilenir. Sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içerebilir. Fiziksel boyut, temel altyapı, konut stoku ve çevre ile ilgilenmektedir. Ayrıca, bölgenin içinde bulunduğu kent ile arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da içerir. Yönetsel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer grup be çıkarların katılımı ve liderliğin özelliği ve türü ile ilgilenir. Bu katagoriler arasında bir miktar örtüşme bulunur ve bu, katagoriler arasındaki ilişkiye de yansımaktadır. Örneğin, ekonomik gelişmeler mevcut iş imkanlarını ve kaynaklarını artırırken, dahi iyi sosyal ve çevresel koşulların sürdürülebilirliğine katkıda bulunabilmektedir.

.Turok (2005) İngiltere'nin kentsel dönüşüm konusundaki son 30 yıllık deneyiminin sosyal(sosyal bütünleşme), fiziksel(Kentsel Rönesans) ve ekonomik(ekonomik büyüme ve rekabetçilik) yönlerin ağır bastığı başlıca üç gündem maddesi altına toplamakta ve kentsel dönüşüm konusundaki farklı bakış açılarının açıklık getirmektedir. Bu farklı gündemler, kentsel dönüşüm kapsamında müdahale edilen kentsel alanların, ölçeğin, kentsel sorunların, amaçların, hedeflerin, konuların, aktörlerin, ortaklıkların, uygulama yöntemlerinin ve diğer konuların çok çeşitli olabildiklerinin görülmesini sağlarken, aynı zamanda kentsel dönüşümün çok boyutlu yapıya sahip bir kavram olduğunun anlaşılmasına yardımcı olmaktadır.

Kentsel dönüşümde fiziksel ağırlıklı gündem, kent merkezlerindeki mekansal, sosyal ve çevresel sorunların çözümlenmesi ve bu alanlardaki nüfus kayıplarını önlemeye yöneliktir(Turok, 2005). Bu yaklaşımda, tarihi niteliği olan kent merkezleri, limanlar, depolama ve dok alanları gibi ağırlıklı olarak kültür, turizm ve ticaret eksenli dönüşüm projelerine konu olan altyapı ve ulaşım, yapı stoku v.s. önem kazanmaktadır(Newman, 2005). Kültürel ve turizm eksenli dönüşüm uygulamaları konusunda Avrupa ve Kuzey Amerika kentleri yirmi yılı aşkın bir deneyime sahiptirler. Ayrıca Avrupa'nın kültür başkenti olma konusunda güçlü bir rekabet söz konusudur. Bu girişim ve rekabetin başlıca nedeni olarak 1980'li yıllarla birlikte ülke yönetimlerinin kültürün ekonomik önemini daha fazla ön plana

çıkarmış olması görülmektedir(Newman, 2005). Kültür eksenli dönüşüm projeleri genellikle öncü projeler* aracılığıyla gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Bilgin(2006), işlevini yitirmiş liman bölgelerinin bütün dünya kentlerinde uluslararası sermayenin gözbebeği haline gelmesinde, bu alanların aktiviteye elverişli merkezi ve kolay ulaşılabilir bölgelerde sermayeyi en seri şekilde dolaştırma kapasitesine sahip cazip ve iri kent parçalarını oluşturmaları olduğunu belirtmektedir. Görgülü(2006) gelişmiş ülkelerin dönüşüm projelerinde öncelikle bu alanların ön plana çıkarılmasının, kentlerin ekonomilerini sürdürmeleri ve yeniden canlanmaları, ve bu yolla istihdam yaratmak adına olduğunu, bununla mutlak kullanıcıyla birlikte ve yaşam kalitesini yükseltmek adına yapıldığını belirtmektedir. Newman(2005), daha yakın zamanda kültürel dönüşüm girişimlerine sosyal hedefler yüklenmeye başlandığını, bunun ise ekonomik ve sosyal hedefler arasında gerilimler yarattığını belirtir. Birçok kent kültürün kente katkıları konusunda ne beklentide olmaları gerektiğinden emin değildir.

Kentsel dönüşümün ekonomik ağırlıklı gündemi, kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmeyi amaçlamaktadır(Turok, 2005). Bu bağlam içinde kentin rekabet gücünün artırılmasına yönelik tüm ulaşım, altyapı, yeni sektörel yatırımlar bu kapsama girmektedir. 1980'lerle birlikte neo-liberal ekonomi politikalarının benimsenmesi, kentler üzerinde merkezi yönetimlerin ekonomik desteğinin azalmasını beraberinde getirmiş ve kentlerin kendi kendilerine yetme zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bunun sonucunda, tüm dünyada kentler arasında, yeni üretim tür ve biçimlerinin getirdiği sermayenin etrafında organize olabilmek adına uluslararası ölçekte rekabet başlamıştır. Kentsel dönüşüm işte bu noktada yeni bir proje olarak kentlerin gündeminde yer almaya başlamış ve önem kazanmıştır(Görgülü, 2005). Diğer bir deyişle; merkezi yönetimin desteğini yeterince alamayan ya da yitiren yerel yönetimler için ulusal/uluslar arası sermaye ile yapılan işbirliği "kentsel dönüşüm" açısından yeni bir çıkış yolu olmuştur. Bu anlamda kentsel dönüşümün kentlerin rekabetinin bir aracı haline geldiği görülmektedir.

Bununla birlikte, metropolitan alan yönetiminin karmaşıklığı ve küreselleşme baskısı, kamu katılımını zorlaştırmakta ve diğer sorunlarla birleşerek karşı eğilimler ortaya

* Londra Tate Modern Müzesi, Paris Pompidou Çağdaş Sanatlar Merkezi, Barcelona Çağdaş Kültür Merkezi, Bilbao Guggenheim Müzesi gibi sayısı fazlalaştırılabilecek örnekler, kültür eksenli dönüşüm projeleri açısından öncü projeler olarak hayata geçirilmişlerdir. Paris Pompiou Çağdaş Sanatlar Merkezi'nin kendi internet adresinde, müzeyi yılda ortalama 6 milyon kişinin ziyaret ettiği, geçtiğimiz 25 yıllık dönemde ise toplam 150 kişinin üzerinde ziyaretçi sayısına ulaşıldığı belirtilmektedir(<http://www.centrepompidou.fr>).

çıkarmaktadır(Turok, 2005). Küreselleşmenin ekonomik getirilerini elde etmek için kent yöneticileri küresel çıkarlara cazip gelen özel kalkınma türlerine öncelik vermektedir. Bir dünya kenti stratejisi benimsendiğinde, kentin bazı bölümleri de daha fazla önem kazanmaktadır. 1980’li ve 90’lı yıllarda birçok ülkede bu anlamda bir dizi büyük projeler* gerçekleştirilmiştir. Ancak her zaman “büyük proje-büyük getiri” anlamına gelmemekte, ve kimi zaman çok büyük miktarlarda kamu kaynağı başarısızlıkla sonuçlanan projelere aktarılabilmektedir(Newman, 2005). Küresel baskıların genellikle yerel ihtiyaçları dışlayabilmesi ve sıklıkla özel kurumsal düzenlemeler yapılarak ve yerel demokrasinin atlanması, ekonomik yönün ağır bastığı kentsel dönüşüm yaklaşımının ana sorunlarını oluşturmaktadır(Thornley, 2005).

Kentsel dönüşümde sosyal ağırlıklı gündem, düşük gelir gruplarının sosyal açıdan bütünleşmesi, güçlendirilmesi, katılım, mekana aidiyet, hoşnutluk, sosyal ve kültürel çeşitliliğin korunmasını ve sürdürülmesini hedefler (Turok, 2005). Sosyal gündemin giderek daha fazla ön plana çıkmasının nedeni, 1990’lı yıllarla birlikte tüm Avrupa’da gelişmekte olan kentlerde dahi dışlanmış nüfusa sahip ve fiziksel olarak çöküntü içerisinde bulunan alanların sayısında artışlar meydana gelmesidir. Bu ise, sosyal sorunların sadece ekonomik olarak gerileme gösteren kentlerle sınırlı olmadığını göstermiştir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005). Bu nedenle sosyal konular ve yönetişimin odak noktasında bulunduğu bu yaklaşımda yaşam kalitesi, yerel halkın sağlık ve eğitim gibi temel hizmetlere erişimi, dışlanma, yoksulluk ve yoksunluk gibi konulara odaklanarak yerel halkla ilişkiler ve yerel grupların dönüşüm sürecine etkin ve doğru tanımlanmış bir noktada katılımının sağlanması önem kazanmaktadır.

Dönüşüm konusunda en fazla deneyime sahip ülke sayılan İngiltere’de bile, süreç içinde birçok alan fiziksel olarak geliştirilmiş olmasına rağmen, arka planda hala çözülmemiş sosyal ve ekonomik problemler bulunmaktadır(Turok, 2005).

Buradaki gündemler arasındaki farklılıklar, kısmen mekansal ölçekten kaynaklanmaktadır. Sosyal ağırlıklı gündem mahalle düzeyinde(özellikle insanların yaşadığı ve yoksulluğun yaygın olduğu yerlerde) geçerli iken, ekonomik ağırlıklı gündem kent geneli düzeyi ile ilgilenir. Bununla birlikte, gündemler arasındaki farklılıklar bu noktadan öteye geçmekte ve

* Paris’te 1980’lerin ilk yarısına tarihlenen “La Defanse Bölgesi” ve “La Vilette Parkı”, Londra’da “Liman Bölgesi(Dock Lands)”, Barselona’da 1992 Olimpiyatları ile birlikte başlayan liman bölgesinin ve sonrasında tüm kıyı bölgesinin yeniden ele alınışı, Berlin’de duvarın yıkılışının ardından Potsdamer Platz, Alexander Platz, Leipziger Platz ve çevrelerini kapsayan girişimler bu büyük projelerden bazılarıdır.

farklı hedefler ile bu hedeflere ulaşma yöntemlerine verilen önceliklerle ilişkili olmaktadır. Mekansal ölçek, diğer birçok nedenden dolayı da önemlidir. Çeşitli süreç türleri coğrafi kapsam ve sonuçlar bakımından değişiklik gösterir. Örneğin (yerel iş piyasaları ve konut piyasaları gibi) işlevsel ekonomik alanlar genellikle sosyal iletişim ve yerel karar verme merkezlerinden daha büyüktür(Turok, 2005). Üzerinde önemle durulan konulardan biri, kentsel dönüşüm konusunda en küçük birim kabul edilen mahalle ölçeğindeki girişimlerin, daha kapsamlı kentsel ve bölgesel bağlamlardan izole edilerek planlanmaması gerektiğidir. Farklı ölçeklerdeki politikaların aynı çizgide bulunmaması, dönüşüm planlarının ulaşmak istediği sonuçları zayıflatabilmektedir.

2.4 Kentsel Dönüşüm ile Konut Alanları İlişkisi

Kentsel dönüşüm süreçleri ile ortaya çıkan kentsel sorunlar, ekonomik, sosyal, kültürel ve mekansal anlamda konut alanlarında bozulmalara neden olur. Bozulmaya maruz kalan bu alanlar, kentsel çöküntü alanları ya da sosyal ve ekonomik açıdan çöküntü içerisindeki mahalle ve konut alanları olarak adlandırılmaktadır. Söz konusu alanların özellikleri yaygın bir fiziksel bozulma sergilemeleri, binalara ve hizmetlere ilişkin gerekli yatırımlardan yoksun olmaları ve alan sakinlerinin görülür olan ve olmayan sosyal sorunları çok yoğun olarak yaşamaları şeklinde tarif edilebilir(Skifter Andersen, 2005). En fazla zarar görmüş alanlarda bir terk edilmiş süreci başlamış, geriye boş apartman daireleri ve yarı harabe yapılar kalmıştır. Bu tür güvensiz çevreler toplum içerisinde en majinal grupların yaşayabildikleri alanlardır. Birçok Avrupa ülkesinde, özellikle II. Dünya savaşı sonrasında, politikalar açısından her ne kadar ülkeden ülkeye farklılık bulunsa da, konut alanlarında yaşanan sorunları gidermeye yönelik olarak, yenileme, sağlıklaştırma, koruma gibi kavramların baskın olduğu benzer süreçler yaşanmıştır. Özellikle yoksul konut alanlarının çok sayıda ülkenin maruz kaldığı temel bir sorun alanı olarak uluslararası dikkate değer olduğu, 1990'lı yılların ortalarından beri uluslararası ölçekte kabul görmeye başlamıştır(Hauge, 2005).

Konut alanlarının yenilenmesi konusunda 1970'lerin başına kadar olan birinci dönemde, eski yapıların yıkılması ve yenilerinin inşasını içeren çöküntü alanı temizleme süreçleri, birçok Avrupa ülkesinin gündemini oluşturmuştur. Bunu mevcut yapıların ve kentsel alanların korunmasına yönelik kentsel yenileme programları izlemiş, alan sakinlerinin yenileme sonrasında da aynı yerde kalabilmeleri sağlanmaya çalışılmıştır. Kentsel yeniden canlandırma ve yeniden yapılandırmaya ilişkin daha genel programlar da başlatılmıştır. Ayrıca birçok ülkede seçili alanların içinde veya dışında konumlanan tekil mülklerde sağlıklaştırmayı

destekleyici konut alanları programları da devreye sokulmuştur.

1980’li yıllarla birlikte ise savaş-sonrası sosyal konut siteleri, yeni bir kentsel yenileme alanı ortaya çıkmıştır. Bu alanlarda teknik hizmetler ve sosyal huzursuzluk nedenleriyle giderek artış gösteren sorunlar kamu otoritelerinin sürece müdahil olmalarını gerektirmiştir. İngiltere ve Hollanda gibi bu konuda deneyim sahibi ülkeler, kentsel yenileme(urban renewal) anlayışının artık sınırlı bir eylem olarak, yani eski ve eskimeye maruz kalmış konut alanlarının ortadan kaldırılma ya da yenilenmesine ilişkin bir eylem olarak değil, savunmasız mahallelerdeki sosyal ve fiziksel çöküntü sorunlarının çözümünü amaçlayan sürekli bir çaba olarak görülmeye başlanmasını sağlamıştır. Buna ek olarak Avrupa Birliği çapında kentsel çöküntünün temelini oluşturan sosyal süreçlere yönelik daha güçlü bir bilincin oluşması sağlanmıştır(Skifter Andersen, 2005). Savaş-sonrası sosyal konut alanlarını yer aldığı semtlerin bütün olarak yenilenmeleri giderek daha yaygın hale gelmiştir. Bu durum, konut alanları sağlıklaştırma politikalarının yön değiştirerek, eski konutlardaki fiziksel sorunlara değil, artık savaş-sonrası konut alanlarını sosyal sorunlarına odaklanmaya başlamasını yansıtmaktadır(Skifter Andersen, 2005).

Mahalle ve konut alanları üzerindeki dönüşümlerin İngiltere’de savaş sonrası döneme uzanan uzun bir geçmişi bulunmaktadır. 1940’lardan 1960’ların sonuna kadar olan ilk aşama, mekansal ve fiziksel vurguya sahiptir. Kentsel sorunlar, aşırı kalabalık ve sağlıksız konutlar ile yığılma dahil olmak üzere, temelde fiziksel çevre açısından değerlendirilmiştir. Kent merkezlerindeki yoksulluğun keşfedilmesi ile birlikte 1960’ların sonunda ikinci bir aşama ortaya çıkmıştır. Suç, eğitimsizlik ve ırksal gerilim gibi sosyal sorunların artması sonucu, mağdur durumdaki grupların sosyal politikalara dahil edilmesine ve özel yerel girişimler ve projeler ile sorunların giderilmesine çalışılmıştır. 1970’ler gittikçe büyüyen ekonomik sorunlar, sanayinin gerilemesi ve artan işsizlik karşısında kent merkezlerinin yeniden canlandırılmaya çalışıldığı, sosyal politikaların yerini ekonomik politikalara bıraktığı, yeni istihdam olanaklarının yaratılmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 1979 yılı sonrasında önce özel sektörün ağırlık kazandığı ve yerel yönetimin gücünün kısmen azaltıldığı bir dönem yaşanmış; ve merkezi yönetimin Kentsel Gelişim Şirketleri (Urban Development Corporations), Tek Dönüşüm Fonu (Single Regeneration Budget) gibi uygulama araçları yaygınlaşmıştır. Tek Dönüşüm Fonu, devletin toplumsal dışlanma ile mücadelesinde önemli bir araç görevi görmüştür. Bu fon çatısı altında biraraya getirilmiş ulusal eğitim, yerleşim, girişim ve iş programları oluşturulmuştur. Sözü edilen araçlar, yerel yönetimleri devlet fonlarından yararlanabilmek için rekabet etmelerini teşvik eden bir yapıda kurgulanmıştır,

ancak bu sürekli rekabeti öngören mantık daha sonraki yıllarda, alan özelindeki sosyal programlara ağırlık veren ve yerel halka yönelik programların yaygınlaştırılması yönünde değiştirilmiştir. Bu programların birbirinden kopuk oluşuna gelen eleştiriler sonunda ise 2001 yılında merkezi hükümet tek bir strateji uygulamasını başlatmıştır: “Mahalle Yenilemeye Yönelik Ulusal Strateji” (National Strategy for Neighbourhood Renewal). Bu strateji çerçevesinde temel politika öncelikleri “en yoksul mahallelerdeki işsizlik, suç, yetersiz sağlık, yetersiz beceriler ve standart altı konut ile fiziksel çevre” olarak belirlenmiştir(Turok, 2005).

Mahalle ölçeğinde dönüşüm girişimleri konusunda İngiltere deneyiminde tartışma konusu olan iki farklı görüş bulunmaktadır. Görüşlerden biri, dönüşüme konu olan ‘yer’e odaklanmakta ve esas olarak mahallenin koşullar itibariyle iyileştirilmesi ile ilgilenmektedir. Bu yaklaşımda yenilemenin öznesi alandır ve başarı ölçütleri alanın özellikleri üzerine odaklanır(Bailey, 2005). Konut yenileme girişimleri için “sorun alanları” genellikle standartların altında kalan konut alanlarının yoğun olarak bulunduğu bölgeler olarak görülmekte, böylelikle çözüm bu konut stokunun ıslahı ya da yerinden kaldırılmasını içerirken, “başarı”da söz konusu konut stokunun fiziksel özellikleri temelinde ölçülmektedir. Benzer bir yaklaşım daha geniş kapsamlı girişimlerde de benimsenebilmektedir. “Sorunlu mahalleler” yüksek düzeyde işsizlik, yoksulluk, sağlıksız koşullar, düşük eğitim düzeyi, yüksek suç oranları ve benzeri koşulların yoğun olarak görüldüğü alanlardır. Dolayısıyla başarılı dönüşüm zaman içerisinde alandaki sorunların azaltılması açısından ölçülebilir(Bailey, 2005).

Alternatif bir görüş, bu alanlarda yaşıyan insanlar üzerine odaklanmaktadır. Bu bakış açısından bakıldığında, dönüşümün amacı bu insan topluluğunun yaşam koşullarının iyileştirilmesidir. Burada mevcut topluluğun dönüşüm süreci yoluyla yerinden edilmemesinin sağlanması çok önemli bir konudur. Bunun içerisinde konutların ıslahı yer alabilir, ancak mülkiyet hakkı halihazırda orada oturanda kalacaktır. Başarı, bu grubun zaman içerisinde sağlıklı ve mutlu bir şekilde yaşama olanaklarındaki iyileştirmelerle ölçülebilir(Bailey, 2005).

Bailey(2005) mahalle ölçeğindeki stratejilerde insanlar ile yerler arasında karşılıklı bir bağımlılık ilişkisinin olduğunu da farkına varılması gerektiği savunur. Alanın nitelik ya da özellikleri orada kimin yaşamayı tercih ettiğini ve kimin o alanda yaşama maliyetlerini karşılayabildiğini belirlediğini belirtmektedir. Sonuçta, belirli bir zaman ve mekanda alan sakinleri üzerinde değil de, genel olarak düşük gelir gruplarının uygun bir mahalle içerisinde konumlanan iyi standartlarda bir konutta yaşayabilme olanakları üzerinde odaklanan küçük alan müdahalelerine ilişkin üçüncü bir bakış açısı bulunmaktadır. Bu bakış açısında anahtar

soru, söz konusu alanlar koşullar itibariyle iyileştirildikten sonra düşük gelir gruplarının, o mahallede yaşama maliyetlerini karşılamaya devam edip edemeyeceklerine ilişkindir. Bu bakış açısı, konut yenileme tamamlandıktan sonra alanın daha uzun vadede nasıl geliştiğine yönelik başarı ölçütleri üzerinde durmaktadır. Bu konuda diğer bir tartışma, dönüşüm girişimlerinin ardından soylulaşma sürecinin başlamasına nasıl engel olunabileceği ile ilgilidir.

Genel konut politikaları ve konut piyasalarının özellikleri konut alanlarının yenilenmesi konusunda son derece önemlidir. Sonuçta kentsel yenilemeye yönelik politik ayrıcalık ve hedeflerin birbirinden farklılaşması oldukça farklı politik uygulamaları da beraberinde getirmektedir(Skifter Andersen, 2005).

Bailey(2005) genelde İskoçya'nın, özelde ise Glasgow'un kent merkezindeki birçok mahallesinin yenilenmesini sağlamak yolunda iki farklı yaklaşımın benimsendiğini belirtir. Bunlardan biri özel sektör ya da piyasa temelli yaklaşım, diğeri sosyal yaklaşımdır. Piyasa temelli yaklaşımda, yerel yönetim, ev sahiplerine mülklerini ıslah etmeleri için bağışta bulunmakta; ve konut sahiplerine evlerini belli standartlara(strüktürel dayanıklılık, uygun çevre, sağlık olanakları) yükseltmesi için bağış vermekte ve/veya merkezi yönetimden maddi destek(sübvansiyon) istemektedir. Yapılan yardımın düzeyi konut sahiplerinin gerekli çalışmaları yürütmeye yetecek maddi güçlerinin olup olmaması ile de ilintilidir. Bu noktada yerel yönetimler danışmanlık ve destek hizmetleri yoluyla konut sahiplerini katılmaları için teşvik etmektedirler. Sosyal yaklaşımda ise, konut stoku yerel yönetim tarafından kamulaştırılmakta ve sonra bağımsız gönüllü örgütlere verilmektedir. Bu örgütler, ellerindeki konut stokunu ıslah etmek için verilen bağıştan yararlanmakta ve sonrasında piyasanın altında kalan değerler üzerinden kiraya vermektedirler. Pratikte benimsenen yaklaşım konut stokunun bir bölümünün ticarileştirilmemesi amacıyla merkezi yönetimin mülk satın alıp ıslah etmeleri için “konut birlikleri” adı verilen gönüllü örgütleri sübvansiyon ederek konutların düşük değerler üzerinden kiralanmasını sağlamaktır.

Hollanda'da konut birlikleri konut stokunun %40'ını oluşturmaktadır(Zoete, 2005). 1990'lı yılların başlarında gündeme gelen özelleştirme süreci sonunda bu birlikler özel sektör kuruluşlarına dönüşmüş ve artık “Konut Şirketleri” olarak anılmaya başlanmıştır. Kendi işleyiş yapılarını ve aktivitelerini organize etme konusunda görece olarak özgür oldukları için de farklı şirket tipleri ortaya çıkmıştır. Bugün Hollanda'da olduğu gibi, bazı ülkelerde sosyal konut meselesi sosyal sorumluluğa sahip farklı tipte ağımsız kuruluşların yetkisi altındadır.

Zoete(2005) yenileme ve konut alanlarında dönüşümü gerçekleştirme stratejilerinin sosyal konut hedefleriyle birleşmesinin önemine dikkat çekmekte, herhangi bir sosyal konut sistemine başlarken üç unsurun öneminin ortaya çıktığını belirtmektedir. İlk olarak yeterli düzeyde yatırım sermayesi bulunmalıdır. İkinci olarak, yönetim kurulunda ve danışma kurulunda önemli rol oynayacak olan profesyonel gönüllüler bulunmalıdır. Üçüncü ve son olarak, hedef grubu sadece güvenilir bir gelire sahip olmayan kişilerden(örneğin, işsizler) oluşmamalı, aynı zamanda genel olarak düşük gelir gruplarını içermelidir. Dolayısıyla merkezi yönetim kar amacı gütmeyen ortaklıkların yanı sıra özel sektör ortakları ile de anlaşmak zorundadır.

Temel sorulardan biri, yapıları tekil olarak yenilemenin akılcı olup olmadığına ya da kentsel alanlarda eşzamanlı olarak çözülmesi gereken fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlar bütününe var olup olmadığına ilişkindir. Sözü edilen bu ikinci durumda kentsel yenileme projeleri tüm kentsel alanları kapsamalı ve konut alanları sağlıklaştırma süreçleri tüm mahalle sınırlarını içeren fiziksel, sosyal ve ekonomik ölçütleri bir araya getirmelidir(Skifter Andersen, 2005).

3. YENİ KONUT ALANLARI: İNGİLTERE VE HOLLANDA DENEYİMLERDEN ÖRNEKLER

Batı Avrupa ülkelerinde kentlerin artık nüfus ve alan olarak büyümesinin göreceli olarak yavaşlaması ile birlikte özellikle 1990'lı yıllardan başlayarak kentlerin merkezi kesimlerinin daha yoğun olarak kullanılması ve yeniden değerlendirilmesinin gündeme geldiği görülür (Keleş, 2004). Çalışmanın birinci bölümünde üzerinde durulan dinamikler sonucunda gerçekleştirilen ve uluslararası literatürde özellikle periyodik yayınlarda birçok defa yayınlanan ve tartışmalara konu olan kentsel dönüşüm örnekleri bulunmaktadır. İçinde bulunulan dönemde Rotterdam, Amsterdam, Berlin, Londra, Oslo ve Barselona kentsel dönüşüm politikaları ve projeleri ile öne çıkan kentlerdir. Bunlar arasında Londra'da Paddington Bölgesi'nde gerçekleştirilen proje, kent içinde işlevini yitirmiş bir kamu arazisi üzerinde yeni kullanışların getirilmesi konusunda, İngiltere'deki güncel politikalar doğrultusunda gerçekleştirilen bir kamu ve özel sektör ortaklığı girişimidir. Özel sektör girişimi olmasına karşın, kentsel dönüşüm konusunda ulusal stratejilerin bir uzantısı olarak Paddington Bölgesi ile ilgili ekonomik ve sosyal sorunlara getirilmeye çalışılan açılımlar ve bu anlamda belirlenmiş hedefler açısından önemli bir örnektir.

Diğer örnek Amsterdam Doğu Liman Bölgesinin konut yerleşmesi olarak yeniden ele alınması, uluslararası literatürde kendine en fazla yer bulan yenileme projelerden biri olmuştur. Kent içinde işlevini yitirmiş bir alanın tamamının konut yerleşmesine dönüştürülmesi konusunda başarılı bir örnek olarak durmaktadır. Konut politikaları ile kentsel dönüşüm politikalarının yakın ilişkisini gösteren nitelikli örneklerden biridir.

3.1 Londra Paddington Bölgesi Dönüşüm Projesi

Paddington, Londra'nın ne zengin ilçelerinden biri olan Westminster Belediyesi sınırlarında yer almaktadır. Bölgede dönüşüm projesinin uygulanmasını gerektiren en önemli neden; kente ve merkezin batı sınırına olan yakınlığı ve Heathrow Ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte güçlenen ulaşım bağlantılarıdır. Londra planı kapsamında, 2016 yılına kadar Paddington bölgesinde 23.000 iş olanağı ve 3000 yeni konut sağlama hedefi bulunmaktadır (Kocabaş, 2005). Paddington, kullanılmayan demiryolu arazisi yanındaki kanal tarafında yer almaktadır. Paddington İstasyonu ise Heathrow Havaalanına giden hızlı demiryolu bağlantısının terminalidir. Bu nedenle gerçekleştirilen dönüşüm çalışmalarının ana vurgusu bölgeye yönelecek girişimcilerin gereksinim duyduğu mekanları bir bütünlük içerisinde tasarlarken, Londra'daki yatırımları çekebilecek öncelikli iş ve konut alanı yaratmak ve sürdürülebilir

ekonomik canlılığı oluştururken yaratılan değerden yerel halkın en iyi şekilde yararlanmasını sağlamaktır.

Proje; 1998 yılında mülk sahipleri, yatırımcılar ve bölge içerisinde yer alan sağlık-ulaşım firmalarının katılımıyla oluşturulan ‘Paddington Waterside Ortaklığı’ çerçevesinde geliştirilmiştir. Girişimcilerden oluşan bir grup, hemfikir olunan yapılaşma çerçevesi kapsamında yeniden yapılaşmayı koordine etmek için yerel yönetim ile yakın çalışarak alanın yapılaşma potansiyelini tam olarak kullanmayı sağlamak üzere Paddington Waterside Ortaklığı’nı oluşturmuştur(Kocabaş, 2005).

Paddington Dönüşüm Projesinin iki ana hedefi bulunmaktadır. Bu hedeflerden birincisi, “Paddington için güvenli ve tatmin edici bir çevre yaratarak sürdürülebilir çevresel iyileştirmeyi gerçekleştirmek ve Londra için yeni bir ticaret zonu oluşturmaktır. İkinci hedef ise, mevcut yerel kurum ve organizasyonların deneyimleri ve bilgilerinden yararlanarak, dönüşüm sonucu ortaya çıkacak olan ekonomik, sosyal ve toplumsal bir dizi kazancı dağıtmaktır.” (Paddington Regeneration Partnership,2002a) Öngörülen toplam yatırım tutarı ise 3 milyar sterlindir(Kocabaş, 2005).

Ortaklığın eylemleri dört ana başlık altında toplanmaktadır. Bunlardan birincisi Paddington bölgesini pazarlamakla ilgilidir. Ortaklığın asıl amacı bölgenin imajını yükseltmektir. Bu doğrultuda ortaklık basın ve medyanın ilgisini maksimize edecek ve yerel halkın ve işletme sahiplerinin Paddington’ın geleceğini belirlemeye katılmalarını sağlayacak bir dizi faaliyet programı planlamakta ve uygulamaktadır.

İkinci eylem yerel ekonomik gelişmeyi sağlamaktır. Ortaklık Paddington’daki yerel ekonominin güçlü ve canlı kalmasına karar vermiştir. Dönüşüm projesi kapsamında alan içinde 30.000 yeni iş imkanının yaratılması hedeflenmektedir. Yaratılan yeni iş olanaklarına erişimde yerel halka öncelik tanınmasına karar verilmiştir.

Üçüncü eylem eğitim konusundadır. Ortaklık eğitimi en yüksek önceliğe sahip alan olarak tanımlamıştır. Ortaklığın bu konudaki amacı “başarıyı arttırmak için tasarlanmış bir dizi yenilikçi eğitim projesi aracılığıyla Paddington’ın geliştirilmesine yüksek seviyede yerel destek ve katılımı sağlamaktır.”(Paddington Regeneration Partnership,2002a) Bu amaca ulaşmak için iki ana yol belirlemiş ve faaliyete geçirmiştir. Bu yollardan ana eylem alanını Paddington alanında bulunan ve 27 okulu kapsayan eğitim eylem bölgesini (Paddington Regeneration Partnership,2002b) oluşturmaktadır. Westminster Eğitim Zonunun kapsamadığı diğer okullara yönelik olarak geliştirilmiş, ‘Müfredat Tabanlı Öğrenme’ programı Ortaklığın ikinci eylem alanını oluşturmaktadır. Ortaklık eğitim yoluyla kendi projesini daha geniş



Şekil 3.1 Paddington bölgesi havafotoğrafi, Londra



Şekil 3.2 Paddington bölgesi genel görünüşü, Londra

kesimlere duyururken diğer taraftan da Paddington'daki fiziksel değişimin yanı sıra sosyal değişimin gerçekleştirilmesini hedeflemektedir.

Dördüncü eylem, kamu mekanları sağlamaktır. Paddington Dönüşüm projesi “hem yeni ve heyecan verici kamu mekanları hem de kendine özgü bir kentsel çevre sunma olanağını sağlamaktadır.” (Paddington Regeneration Partnership,2002a) Kamu mekanlarının oluşturulmasında ortaklığın önemle üzerinde durduğu konu yeni gelişmelerin mevcut doku ile uyum ve bütünlük içinde olmasıdır. Bu hedef aynı zamanda kamu alanlarının oluşturulması yönündeki politikalarının başlangıç noktasını oluşturmuştur. Ortaklık bu doğrultuda yeni yapılanmış alanları mevcut doku ile bütünleştirici politikaları benimseyerek yapılandırılacak alanın bütününde ve diğer yerleşimler arasında olan veya projenin sonucunda oluşabilecek coğrafi engelleri yok ederek birbiri ile bütünleşmiş ve kendi kimliğine sahip kentsel mekanlar oluşturmayı hedeflemektedir.

Paddington Dönüşüm Projesiyle; “10 yıllık bir sürede ofis, konut, alış-veriş, sağlık ve boş zaman faaliyetlerini içerecek şekilde yaklaşık 8milyon m2lik bir alanının yeniden yapılandırılması hedeflenmiştir. Proje hem alana olan ilginin sürdürülebilmesi hem de bölgenin algılanışını düzelterek Paddington'a yeni bir kimlik ve mekan yaratacak yüksek kaliteli kamusal alanlar oluşturmayı amaçlamıştır.” (Paddington Regeneration Partnership,2001)

Bu doğrultuda ortaklığın kamu alanı önerileri; “yeni yaratılan mekanların kentsel dokuya estetik ve fonksiyonel açıdan uyması, yerel çevre ile uyum içerisinde Paddington vadi karakterinin vurgulayan sokaklar ve mekanların sağlanması, kamusal alanların iyileştirilmesi için tutarlı ve uyumlu tasarım stratejilerinin tanımlanması, zengin bir çevreye ulaşmayı sağlayacak tasarım standartlarının oluşturulması, toplumun bütün kesimlerinin erişebilirliğinin sağlanması, Paddington'daki ve çevresindeki gelişmeler ve toplu ulaşım ile yeni bağlantıların oluşturulması ve mevcut bağlantıların iyileştirilmesi” (Paddington Regeneration Partnership,2001) hedefleri çerçevesinde şekillenmiştir. Bu nedenle ortaklık yeni mekanların bir bütünlük içerisinde tasarlanmasına olduğu kadar yeni gelişmelerin mevcut kentsel doku ile birleştiği alanlara da özel ilgili göstermektedir.

Sonuç olarak Paddington projesi, talebin yoğun olduğu bölgelerde geliştirilebilecek olan dönüşüm projelerine geliştirilen bir örneği ortaya koyması açısından önemlidir. Proje, İngiltere'nin son dönem dönüşüm stratejilerini uygulamaktadır. Paddington Dönüşüm Projesi; ekonomik anlamdaki dönüşümün yanı sıra toplumsal dönüşümü de sağlayarak toplumun tüm kesimlerinin yararlanmasına yönelik olarak geliştirilmiş bir proje niteliğindedir.



Şekil 3.3 Paddington bölgesi yeni yapılaşması su kenarından görünüm, Londra



Şekil 3.4 Paddington bölgesi yeni yapılaşması kamusal alanlarından görünüm, Londra

3.1.1 Paddington Dönüşüm Projesi ile ilgili Çıkarımlar

Paddington Projesi, kamu arazisi üzerinde kamu ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen bir girişimdir. Proje, Londra için getirilen yeni stratejiler ve politikalar doğrultusunda şekillendirilmiştir. Girişimin etkilediği alanda bulunan yerel halkın proje sürecine katılımı sağlanmış ve proje, eğitim, sağlık, iş imkanları gibi sosyal faktörlerle desteklenmiştir. Projenin ekonomik getirisinin yanında alan için fiziksel ve sosyal refahı yükseltici bir hedefi bulunmaktadır. Bu anlamda kent içinde kalmış ve dönüştürülmek istenen kamu arazileri için nitelikli bir yaklaşımı temsil etmektedir. Proje alanının ulaşım bağlantısı açısından avantajlı konumda oluşunun yarattığı artı değer, projenin karma-kullanımlı(mixed-use) olarak ele alınması beraberinde getirmiştir.

3.2 Amsterdam Doğu Liman Bölgesi Dönüşümü

Vinex Programı dahilinde Hollanda'da birçok bölgede yeni kentsel gelişme planları oluşturulur. Bu bölgeler "vinex lokasyonları" olarak adlandırılır. Programın hedefi, yeni kentsel alanlara yönelik planların niteliğine odaklanmak ve geleceğin kent fragmanlarını tasarlamaktır. Bu sürece aktörler olarak tasarımcı, özel sektör, yerel yönetim ve kamunu dahil edilmesi hedeflenir. Programın kapsamını, 1993-2005 yılları arasında, Hollanda'nın dört bir yanında inşa edilmesi planlanan 635.000 konut oluşturur. Amsterdam'ın doğusunda yer alan eski liman bölgesi de bu program dahilinde konut alanına dönüştürülür.

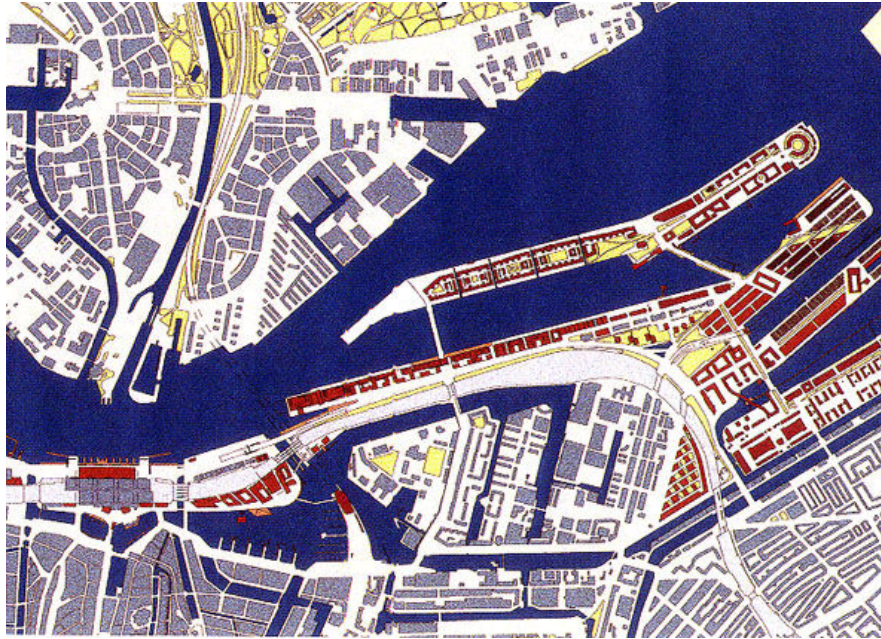
Amsterdam, toplu konut mimarisi ile Avrupa'da önemli bir yere sahiptir. Burada 20. yüzyıl konut mirasını farklı açılardan yorumlamış örneklerle karşılaşırız. Amsterdam'ın doğusunda bulunan geniş eski liman bölgesi son on yıl içerisinde benzer bir yaklaşımla konut bölgesine dönüştürülür. Amsterdam Planlama Departmanı ile farklı mimari bürolar bu alan üzerinde projeler üretirler.

Projenin finansmanını özel sektör (New Deal şirketi) üstlenir. Bu eski liman arazisinin en önemli özelliği Amsterdam'ın merkezine çok yakın olmasıdır. Büyük bir kısmı tamamlanan yerleşmelerin bulunduğu yarımadası (KNSM, Java, Borneo ve Sporenburg yarımadası) üzerinde yapım faaliyeti halen devam etmektedir. Kısa bir süre içerisinde gerçekleştirilen bu büyük ölçekli su üstü toplu konut operasyonu başarılı bir yerleşme olarak şehre eklenir.

Bu ölçekteki bir yerleşmeyi planlarken daha önceleri yapılan hataları tekrarlama ihtimali yüksektir. 20'inci yüzyılda konut yerleşmeleri, genellikle, aşırı dozda uygulanarak tekrarlama yüzünden kimlik ve bireysellikten yoksun çevrelere neden olmuştur. 1980 sonrası özel sektörün popülist yaklaşımla uyguladığı yeni tür konut çevreleri ise birbirinden çok farklı



Şekil 3.5 Eski liman bölgesinin budünkü durumu, Amsterdam



Şekil 3.6 Bölgenin vaziyet planı, Amsterdam

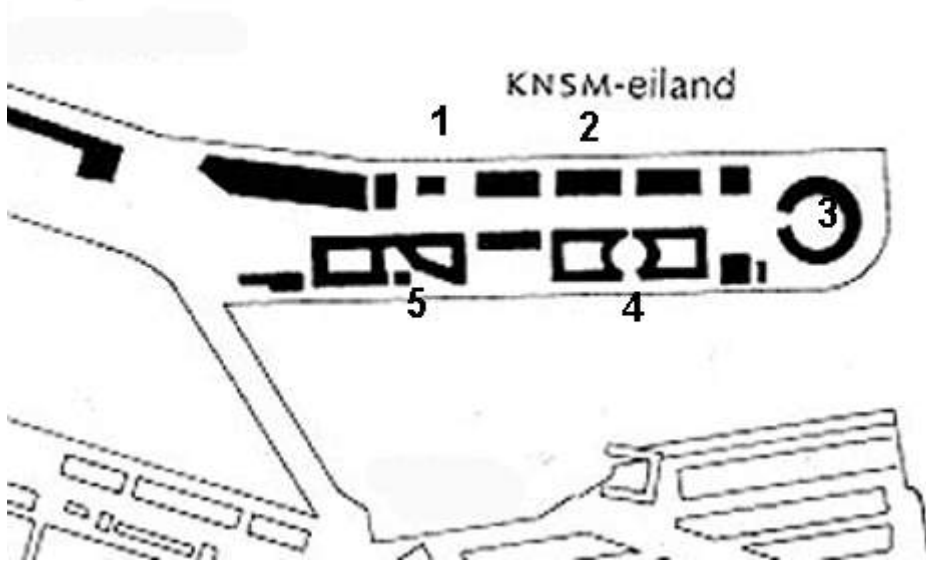
mimari tavırların bir arada kullanıldığı, denetimsiz, çoğulluğun ürünü haline gelen, tutarlılıktan yoksun yerleşmelere dönüşmüştür. Ancak eski liman bölgesindeki bu yerleşmeye farklı bir strateji ile yaklaşarak benzer hatalardan kaçınılmak istenmiştir. Kendi içinde çok farklı mimari tavırları barındırmakla beraber ulaşılan çeşitlilik rahatsızlık vermez.

KNSM Adası, 1902-1977 yılları arasında yolcu ve kargo gemilerine hizmet etmiş yapay bir yarımadadır. 1977 yılında limanı işleten şirketin kenti terk etmesinden sonra yaklaşık 10 yıl boş durur. 1988 yılında kent yönetimi alanı konut yerleşmesine dönüştürmeye karar verir. KNSM Adası'nın vaziyet planı temel yerleşme kararları Coenen tarafından belirlenir. Coenen yarımada üzerinde bulunan birtakım binaları yeniler ve bu binaların içine alanı büyük bloklardan oluşan bir plan yapar (Groenendijk ve Vollaard, 2000). Tasarım yaklaşımı büyük blokların yan yana gelerek yerleşmeyi oluşturmasıdır. Adanın ucunda yer alan dairesel bloğu kendisi tasarlarken, vaziyet planı üzerinde yer alan diğer blokları W. Arets, Wintermanns, H. Kollhoff ve B. Albert tasarlar.

Java Adası'nın planlamasını S.J. Soeters yapar. Ada kontrollü çeşitlenmenin bir örneğidir. Erken 20'inci yüzyıl şehir içi yapılanma tarzının heterojen bir yorumudur. Sabit bir ızgara sistem dahilinde, 20 ayrı mimari büro tarafından farklı sekanslarla bir araya getirilen apartmanlar ve kanal evleri sokak, avlu ve kanal cephelerini oluştururlar (Ibelings, 2000). 4-5 katlı, farklı renk ve malzemelere sahip çeşitli apartmanların bitişik nizam yapılandırılmasıyla sınırlanan yaşayan bir sokak arayışı içindedir.

Borneo ve Sporenburg Adalarının vaziyet planı Adrian Geuze ve ekibi West 8 tarafından yapılır. 25 hektar büyüklüğündeki alanın üzerinde tasarlanan yerleşmede 2500 konut ünitesi yer almaktadır. Bu da yaklaşık hektar başına 100 konut gibi yüksek bir yoğunluğa denktir. Geuze'nin planında tek aile evleri baskındır.

Alan, az katlı yüksek yoğunluklu bir yerleşme olarak planlanır. Dar parseller üzerinde yer alan 3 katlı konutlar uzun bantlar içinde yan yana gelirler (Groenendijk ve Vollaard, 2000). Bu az katlı konut birimlerinden oluşan doku üzerinde üç büyük blok yerleştirilir. Bu yüksek bloklar görsel ilişki yaratılması, çevre ile sürekliliğin sağlanması ve simgesel bir rol üstlenmeleri için silüetin önemli noktalarına yerleştirilirler (Gausa, 1998).



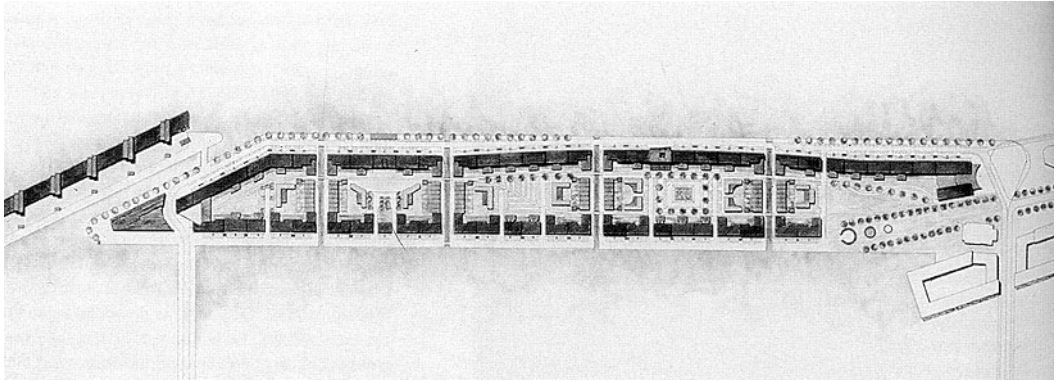
Şekil 3.7 KNSM Adası vaziyet planı: 1. W. Arets 2. Wintermanns 3. Coenen 4. B. Albert 5. H. Kollhoff, Amsterdam



Şekil 3.8 Kollhoff'un süperbloğu. Amsterdam



Şekil 3.9 Coenen'in dairesel bloğu. Amsterdam



Şekil 3.10 JAVA Adası vaziyet planı. Amsterdam

Ayrıca genel yerleşme tekniğinde bir diğer istisna da her biri ayrı olarak ele alınacak olan heterojen sıra-ev dizisidir. Yerleşmenin bu bölümünde konutların gelecekteki sahiplerine istekleri doğrultusunda konut inşa etme imkanı tanınmıştır. Satılan parsellerin sahipleri yerleşmenin kurallarına uyulması kaydıyla kendi mimarlarını seçme hakkına sahiptirler. Üst ölçek kurallarına sadık kalınarak farklı mimarlar tarafından bu bant içerisinde birbirinden farklı sıra evler tasarlanır. Evlerin ortak özelliği ise hepsinin arka cephelerinin suyla olan ilişkileridir. Bu konutlar dar cepheleri, yan yana geliş biçimleri, boyutları ve suyla olan ilişkileri ile geleneksel kanal evlerinin çağdaş yorumlarıdır.

Amsterdam'da yapılan yeni toplu konut alanı son dönemin önemli mimari faaliyetlerinden biridir. 20'inci yüzyıl konut deneyiminden nasıl faydalandığına dair nitelikli bir örnektir. 1960 sonrası eleştirilerin üzerinde durduğu noktalarda çözüme yönelik alternatiflerin ne kadar farklılaşabileceğini gösterir. Ancak bu farklılaşma herhangi bir tutarsızlığa veya başıboş bir çoğulculuğa neden olmaz. Yerleşmenin toplu konut mimarisine ilişkin en önemli yanı, Coenen'in KNSM Adası'ndaki büyük bloğunun ve Geuze'nin farklı mimarlarla çalışarak tasarladığı Borneo ve Sporanburg üzerinde bulunan az katlı konut dizilerinin barındırdığı birim konut şemalarındaki azami farklılaşmadır. Coenen ve Geuze farklı yerleşme teknikleri kullanarak nitelikli toplu konut alanları yaratmayı başarmışlardır.

3.2.1 Amsterdam Doğu Liman Bölgesi ile İlgili Çıkarımlar

Amsterdam Doğu Liman Bölgesinde gerçekleştirilen bu proje, kent merkezinde işlevini yitirmiş liman bölgeleri gibi büyük lokmaların kente kazandırılması ve bir artı değer olarak değerlendirilmesi adına nitelikli bir deneyim olarak görülmektedir. Hollanda'nın kent planlaması ve konut politikaları konusundaki köklü geçmişi, bir yandan kente yeni eklenen alanların çağdaş eğilimler çerçevesinde yeniden ele alınmasını sağlarken, diğer yandan yeni konut alanlarının toplu konut tasarımı ve üretimine geniş perspektifte bakılabilmesini sağlamaktadır. Burada, genel mastır plan dahilinde konut alanları tasarımında onlarca mimarın tasarımlarına yer veren çoğulcu ve açık fikirli yaklaşımın, projenin başında hedeflenen nitelikli çevrelerin elde edilmesinde büyük ölçüde katkısı olduğu görülmüştür. Projenin ülke genelinde uygulana bütüncül politikalar ve programların dahilinde gerçekleştirilmiş olması ayrıca önem taşımaktadır.



Şekil 3.11 Sporenburg Adası, ‘Whale’, van Dongen. Amsterdam



Şekil 3.12 Borneo Adası üzerinde ‘Carpet’ (Kilim) adı verilen sıra ev dizisi. Amsterdam

4. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM DİNAMİKLERİ VE YENİ KONUT ALANLARI

Türkiye’de son elli yıldır yaşamakta olduğu kentleşme sorunları bugün pek çok sektörde yaşanan ve giderek yoğunlaşan problemler zincirini de beraberinde getirmektedir. 1950’lerle birlikte başlayan göç, tüm kentsel sorunların temelinde yatan nedendir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005). Göçle birlikte ortaya çıkan ekonomik ve sosyal sorunlar, fizik mekana da yansımış, ve ilk gecekonduların ardından, zaman içinde yasadışı yapılaşmaya dönen bir süreç başlamıştır. Önceleri kontrolsüz gelişen sanayi, azmanlaşarak büyüyen, yayılan kentler, göçle gelen sosyal yapı ve bir o kadar da mekan sorunları artan nüfus, politikasızlık ve adete bu çarpık yapıya pirim veren politikalar ve süreçlerle birlikte kentsel sorunlar giderek içinden çıkılması zor bir hal almıştır.

Son 50 yıllık dönemde tüm kent ve yerleşimleri saran niteliksiz yapı stokunun, son yıllarda doğal afetler neticesinde sağlıksız ve can güvenliği olmayan mekanlar olduğu da anlaşılmıştır. Birçok donatı alanlarından yoksun olarak ve yasadışı süreçlerle kente eklenilerek yayılan bu alanlar kentlerin çeperlerinde olduğu kadar kentin iç bölgelerinde, farklı noktalarda da kendini göstermektedir.

Türkiye’de planlamadan bağımsız işleyen kentleşme süreci, bir süre sonra doğal olarak baş gösteren çöküntü süreci ile belli noktada kesişmekte ve sorun alanları ortaya çıkarmaktadır. Özellikle büyük metropollerde ve kentlerde şiddetle hissedilen kentsel çöküntüler, sadece ekonomik ya da fiziksel boyutlu değil, aynı zamanda sosyal boyutlu da olmaktadır.

Bir başka sorun noktası ise küreselleşme ve sanayinin desantralizasyon sürecinde işlev değiştiren kent merkezlerinde ve özellikle de tarihi kent merkezlerinde yaşanan süzülme ve kimlik değiştirme süreçleridir. Kentin farklı noktalarında ortaya çıkan bu alanların yeniden ele alınması ve sağlıklı kentsel parçalar olarak yeniden üretilmesi, sağlıklılaştırılması, yenilenmesi ve/veya dönüştürülmesi kaçınılmaz bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır(Görgülü 2005,Göksu 2004 ve diğ.). Türkiye’de önümüzdeki dönemde özellikle büyük şehirlerde asıl önceliğin, kentsel alanların genişletilmesi yerine, mevcut yapılaşmış alanları dönüştürülmesi ve kentsel yapı stokunu iyileştirilmesi olduğu konusu hemen her kesimce desteklenmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının son zamanlarda sık gündeme gelir olmasındaki etkin olan diğer bir faktör ise deprem olgusudur. Özellikle 1999 Marmara depremi, büyük kentlerde deprem faktörünün meydana getirebileceği hasarların boyutlarının anlaşılmasına neden

olmuştur. Bu durum kaçak, sağlıklı yapılaşmanın sakıncalarını çarpıcı şekilde ortaya koymuş ve kentsel dönüşümün öneminin bir kez daha gündeme taşınmasını sağlamıştır.

Son dönemde yerel yönetimlerin tüm söylemlerinde kentsel dönüşümüne yer vermesi ise bu konuda ki diğer gelişmelerden biridir. Bu genelde olumlu bir gelişme olarak görülmekle birlikte, özellikle büyük kentlerde plansızlık, bürokrasi, düşük yaşam standartları, sağlıklı yapılaşma, deprem ve diğer afetler gibi sorunlar karşısında kentsel dönüşümün tek başına bir çözüm yolu olarak algılanması yanılgısını da beraberinde getirmektedir. Bu yolla kentsel dönüşüm girişimlerine aşırı hedefler yüklenmesi, kapsamının genişlemesini ve amacının belirsizleşme risklerini de taşımaktadır.

Türkiye’de geçmişten bugüne süregelen sağlıklı yapılanma koşulları, yeniden ele alınması gerekli olan arsa ve konut politikaları, afete hazır olmayan alt ve üst yapısı, koruma politika ve uygulamalarındaki yetersizlikler, aksaklıklar yanında, küreselleşmenin fizik mekan üzerinde giderek artan baskıları ve yansımaları, kentsel yoksulluk, yerel yönetimler içinde konuya yabancılik ve Avrupa Birliği ile bütünleşme ve uyum sürecinin öngördüğü düzenlemeler, kentsel dönüşüm konusunu yeni bir gözle tartışmayı gerekli kılmaktadır(Özdemir, Özden, Turgut, 2005).

4.1 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Tartışmaları ve Konut Alanlarının Dönüşümüne İlişkin Sorunlar

Türkiye bağlamında güncel olarak merkezi ve yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm söylemlerinin yoğunlaştığı üç ana gündem bulunduğu görülmektedir. Bu gündem başlıkları aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

- Rekreatif, kültür ve turizm,
- Ekonomik büyüme ve rekabet(Merkezi İş Alanları),
- Konut alanlarının dönüşümü.

Rekreatif, kültür ve turizm ağırlıklı gündem, Türkiye’nin birçok kentinde kent merkezlerinde kalan tarihi değere sahip alanların mekansal, sosyal ve çevresel sorunlarının koruma, iyileştirme, sağlıklılaştırma gibi yöntemlerle kente yeniden kazandırılmasını hedeflemektedir. Tarihi kent merkezlerinin canlandırılması, turizm potansiyeli ile birlikte istihdamın artırılmasında önemli bir konuma sahiptir. Bu anlamda diğer bir eğilim ise kent merkezinde kalmış kamu arazilerinin özel sektör ortaklıkları ve sermayesi ile birlikte yeniden

değerlendirme çabalarıdır. İstanbul'da Karaköy-Galataport Projesi buna örnek olarak gösterilebilir. Son 50 yıllık dönemde plansız kentsel gelişme sergilenmesinden ötürü ihtiyacın çok gerisinde kalmış rekreatif alanların ve bununla ilgili donatıların kentlere kazandırılması ve kentlerdeki mekansal kalitenin yükseltilmesi gündemin diğer amaçları olarak öne çıkmaktadır. Bu konuda Ankara'da 1990'lı yıllarda gerçekleştirilen Portakal Çiçeği Vadisi ve Dikmen Vadisi Projeleri örnek gösterilebilir. Güncel olarak ise İstanbul'da yerel yönetim tarafından projelendirme çalışmaları devam eden Küçükçekmece-Avcılar İç-Dış Kumsal Bölgesi, Karadeniz Maden Ocakları Yeniden Kazanımı, Maltepe Bölge Parkı gibi projeler yürütülmektedir.

Ekonomik büyüme ve rekabet gündemi, 1980 sonrası tüm dünyadakine benzer biçimde Türkiye'de de izlenen politikalar sonucunda merkezi yönetimin ekonomik desteğini yeterince alamayan kent yönetimlerinin, ekonomik anlamda kendi kendilerine yetme zorunluluğu ve küresel ve yerel ölçekteki rekabet ortamı üzerinde durmaktadır. Kent merkezlerinde stratejik öneme sahip kalan kamu arazilerinin uluslararası sermaye aracılığıyla Merkezi İş Alanlarına dönüştürülme çabaları, bu anlamda ortaya çıkan girişimlerin başında gelmektedir. Bu konudaki girişimlerin en yoğun olarak yaşandığı İstanbul'da Haydarpaşa Projesi, Dubai Kuleleri gibi projeler en belirgin örnekler olarak öne çıkmaktadır. Kamu arazileri üzerinde gerçekleştirilmeye çalışılan bu yatırımlar beraberinde birçok tartışmayı da gündeme taşımaktadır. Bu girişimlerin kent bütünü, katılımı, kamu yararını, kamusal alan vb. dönüşüm girişimlerinin ayrılmaz parçası olması gereken birçok konuyu göz ardı etme eğiliminde olması, projelere karşı tüm çevrelerce desteklenen güçlü kamuoyu tepkisinin oluşmasını sağlamaktadır. Avrupa ülkelerinde 1980 sonrasında bu tarz girişimlerde yaşanan süreçtekinе benzer sorunların, yani her şeyden önce yerel demokrasinin atlanması probleminin, Türkiye'de de yaşandığı gözlenmektedir.

Konut alanlarının dönüşümü, nitelikli, çağdaş, doğal afetlere karşı güvenli vb. konuları sağlamak amacıyla mevcut konut alanları üzerinde yapılmak istenen girişimleri kapsamaktadır. Son 50 yıllık dönemde ülkenin kendine has dinamikleri sonucunda ortaya çıkan sunum yöntemleriyle oluşmuş ve fiziksel sorunların yanı sıra, sosyal, ekonomik ve kültürel birçok problemi de bünyesinde barındıran konut alanlarının, başta doğal afet riski olmak üzere yeniden ele alınması, Türkiye'de kentsel dönüşüm konusunda öncelikli gündem maddesini oluşturmaktadır. 1980 sonrası dönemde çıkarılan aflarla birlikte bugün Türkiye'de kentlerin yapı stokunun %70'ine yakınına oluşturan kaçak yapılaşmış alanlar, Türkiye'de yaşanan kentsel sorunların en başında gelmektedir. Konut Müsteşarlığı Raporu'nda(2002)

kaçak yapılaşmış alanların dönüştürülmesinde ‘dönüşüm potansiyeli’ ön plana çıktığı belirtilmektedir. Arsa ve konut piyasasının canlılık gösterdiği, kentsel sorunların az olduğu ve kent içinde ‘konum’ avantajları olan bölgeler, dönüşüm potansiyeli açısından avantajlı alanlar olarak görülmektedir. Bu tür alanlar özel sektör ağırlıklı bir model içinde dönüşebilme potansiyeli barındırmaktadır.

Diğer taraftan fiziksel olarak ve ekonomik bakımdan yoğun kentsel sorunlar yaşayan ve piyasa koşullarında çekici olamayan kaçak yapılaşmış alanlar ise, dönüşüm açısından dezavantajlı alanlar olarak değerlendirilmektedir (Konut Müsteşarlığı Raporu, 2002).

Kaçak yapılaşmış alanların dönüşümünde baskın olarak özel sektör ağırlıklı modelinin varlığı, kent merkezinde ve yakın çevresinde bulunan kaçak yapılaşmış alanların dönüşümünün ön plana çıktığını göstermektedir. Bu durumda kent merkezinden kentin çeperlerine doğru gidildikçe kaçak yapılaşmış alanların dönüşüm şansı azalmaktadır. Özel sektörün fazla ilgi göstermediği bu alanlarda kamu destekli dönüşüm modelleri uygulanması gerekmektedir.

Konut alanlarının dönüşümü konusunda bir diğer girişim alanı da kent merkezle tarihi konut alanları olmaktadır. Merkezin önemini yitirmesi ve yapıların eskimesi gibi süreçler sonrasında kısmen terkedilmiş durumda olan bu konut alanlarının kısmen yenileme, daha çok koruma, sağlıklılaştırma, soylulaştırma gibi yöntemlerle yeniden canlandırılması da, konut alanları konusundaki diğer bir girişim alanı olmaktadır. Konut alanlarının dönüşümü konusunda İstanbul’da birçok projenin yerel yönetim bünyesinde planlanmasına devam edilmektedir. Bu projelerden bazıları söz konusu alan büyüklükleri ve konut sayıları ile birlikte aşağıdaki gibidir:

- 1- Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi, 1200 ha, yüksek deprem riskinden ötürü alanın tümünü kapsayan çalışmalar yapılmaktadır,
- 2- Küçükçekmece Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi, 140 ha, 6-7 bin konut,
- 3- Küçükçekmece Yarımburgaz Kentsel Dönüşüm Projesi, 200 ha, 8-10 bin konut,
- 4- İkitelli Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi, 1500 ha, 100 bin konut,
- 5- Tuzla Aydınli Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi, 500 ha, 25 bin konut,
- 6- Altınşehir Kentsel Dönüşüm Projesi, 450 ha, 35 bin konut,

Bu gündemlerle özetlenmeye çalışılan kentsel dönüşüm projelerinin ortaklıklar, yerel halkın güçlendirilmesi ve etkin katılımın sağlanması, kamunun rol ve sorumlulukları, özel sektörün

etkin biçimde sürece dahil edilmesi vb. konulara odaklanmış etkin bir kentsel politikalarla birlikte planlanması gerektiğinin sürekli olarak altı çizilmektedir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005). Zira dönüşüm sürecinden bahsedebilmek için bu koşulların sağlanmış olmasına ihtiyaç bulunmaktadır.

Ancak kentsel dönüşümün giderek kent planlamasının yerini alması, kentlerin bir bütün olarak algılanmasının yerine parçalar şeklinde algılanması riskini de beraberinde getirmektedir. Diğer taraftan kentsel dönüşümün bir imar affı olarak algılanması ve haksız rant sağlama aracına dönüşmesi konusunda da çekinceler yer almaktadır(Görgülü, 2005).Bu durumun oluşmasına yer vermemek için dönüşümün sağlam bir kentsel politika ve stratejik planlama çerçevesinde kurgulanması gerekmektedir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005).

Türkiye’de yerel yönetimlerin artan kentsel dönüşüm söylemleri sonucunda planlama uygulaması yerine dönüşüm projelerinin alması riski bulunması sonucunda bazı tehlikeler belirmektedir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005):

- 1- Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel bir uygulama, imar hakları artırımından ibaret bir süreç olarak görülmektedir.
- 2- Dönüşüm uygulamalarının getirdiği kazanımların kamuya dönüşümü konusu hemen hemen tamamen göz ardı edilmiştir.
- 3- Yerel yönetimlerin zamanı kısıtlıdır; bu yüzden kaynak, araçlar, yöntem ve stratejiler belirlenmeden uygulama aşamasına geçilmektedir.
- 4- Bütüncül planlama neredeyse tamamen unutulmuştur; dönüşüm uygulamalarının bu bütünün bir parçası olması gerektiği, aksi takdirde bu uygulamaların bütüncül planlamadan koparak parçacılaşacağı düşüncesi yer edinmemiştir.
- 5- Dönüşümün ilkeleri, mantığı, gerekçeleri, ölçütleri gibi konularda bir uzlaşma sağlanmış değildir. Bu nedenle dönüşüm, içi doldurulmamış bir kavram olarak gündemin en tepesinde kalmaya devam etmektedir.
- 6- Dönüşümden söz eden yeni yasalar yürürlüğe girmiştir ve girmeye devam edecektir. Bunların mevcut sisteme ne kadar oturacağı ve ne kadar sürede uyum sağlayacağı konusunda belirsizlikler bulunmaktadır.

Görgülü(2006), merkezi yönetim tarafından son dönemde bu konuyla ilgili olarak çıkarılan yasaların aslında birbirinden hiçte bağımsız olmayan, belli bir sistemin, yani kentsel sistemin

bütününü ilgilendiren sorunlar adına parçacıl değerlendirmeleri desteklediğini belirtmektedir. Bu durumun planlama kargaşası veya yetkiler ve onaylar adına, bir belirsizlik ve kaos ortamını yarattığının üzerinde durmaktadır.

Göksu(2004), Türkiye’de gerçekleştirilmiş az sayıdaki örnekten yola çıkarak dönüşüm konusunda Türkiye bağlamında karşılaşılabilecek muhtemel sorunları altı madde altında toplamaktadır.

1. Mülkiyet yapısı: Kentlerimizde, kentsel arsa çok hisseli ve imar parseli küçüktür. Ayrıca kat irtifakı mülkiyet yapısı da dikkate alındığında, mülkiyet yapısı farklılaşmakta ve ruhsatsız yapı çokluğu nedeniyle de ortaya fiili durumlar çıkmaktadır.
2. Ekonomik koşullar: Arsa sahiplerinin ekonomik koşullarının yetersiz olması, bina bakım-onarımı ve proje yatırımı için yeterli kaynağa sahip olmamaları veya ikincil finans kaynaklarına ulaşamamalarıdır.
3. Planlama sistemi: Dönüşüm alanlarındaki problemlerin, karmaşık yapıda olması nedeniyle klasik imar planı anlayışı ve imar mevzuatı, sorunları çözmeye yetmemektedir. Türkiye’de özellikle üst ölçek ve stratejik planlama eksikliği, planlama açısından birbiriyle uyuşmayan, kurumların herhangi bir politika ve hedef doğrultusunda üretmediği karar ve uygulamalara sebebiyet vermektedir. Bu konudaki eksikliğin giderilerek ülkesel boyutta stratejik hedef ve öncelikler doğrultusunda üst ölçek planlamanın hayata geçirilmesi gerekmektedir (Konut Müsteşarlığı Raporu, 2002).
4. Kurumsal yapı eksikliği: Kurumsal yatırımcıların yeterli sayıda olmaması, bireysel üretim biçimlerini yaygınlaştırmış, bu yapı da kayıt dışı ekonomiyi yaratmıştır.
5. Yasal düzenlemelerin olmaması: Kentlerimizde, son 25-30 yıllık süreç içinde yaşadığımız, yeni yerleşme ya da toplu konut projeleri, klasik imar mevzuatı çerçevesinde planlanmış ve proje üretilmiştir. O nedenle, birbirinden farklı olmayan kentsel doku ve mimari yapı üretimi gerçekleşmiştir.
6. Proje finansmanı: Bugüne kadar, yatırım finansmanı, proje geliştiren ve yatırımı yapan kesimler tarafından yaratılmıştır. Bunlar, daha çok rant odaklı ya da gayrimenkul odaklı olmuştur. (Göksu, 2004) Kamuda bulunan çok başlılık ve yetki karmaşası aynı hedefe yönelmesi gereken kaynakların kullanımında verimsiz hale getirmektedir. Bu

açından yaşanabilir kentsel alanların oluşturulması açısından kurumsal ve mali örgütlenmenin tek bir çatı altında yapılması önerilmektedir (Konut Müsteşarlığı Raporu, 2002).

Ana hatlarıyla Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin uygulanabilmesi için aşağıda sıralanan konuların hayata geçirilmesi gerektiği belirtilmektedir(Özdemir, Özden, Turgut, 2005):

1. Hukuksal altyapı oluşturulmalı,
2. Ekonomik koşullar uygun olmalı,
3. Bürokratik işlemler kısıtlanmalı, vergi ve resmi harçlar düzenlenmeli,
4. Planlama ve projelendirme çalışmaları geliştirilmeli,
5. Kentsel altyapı için kamu desteği sağlanmalı,
6. Taraflar arası işbirliği geliştirilmeli,
7. Sosyolojik uyum çalışmaları yapılmalı,
8. Simge bir proje hayata geçirilmelidir.

İstanbul için özellikle deprem tehlikesinden ötürü ön plana gelmiş olan yapı stokunun iyileştirilmesi konusu, gerçekte çok sayıda gerekçe ile aslında Türkiye’de bugün planlamanın odaksal konularından biri olarak görülmektedir(Balamir, 2005). Kente yer alan konut stokunun büyük çoğunluğunun tehdit altında oluşu, konut alanlarının en riskli olan bölgelerden başlayarak yenilenmesi gerektiği gerçeğini gündeme getirmiştir. Bu gelişmelerle birlikte konut alanlarının yenilenmesi konusu, merkezi ve yerel yönetimler tarafından kentsel dönüşüm politikalarının merkezine yerleştirilmiş, İstanbul yerel yönetimi “İstanbul Depreme Karşı Kentsel Dönüşüm Projeleri” başlığı altında pilot proje çalışmalarına başlamıştır. Pilot proje çalışmalarının sonuçları, özellikle geçmişi kaçak yapılaşmaya dayanan ve 80 döneminde yasallaşarak apartmanlaşmış konut alanlarının gerek yapı kalitesi, gerek çürük zeminlerde yer almaları, gerekse de niteliksiz kentsel alanlar oluşturmaları gibi nedenlerle tek yapı ölçeği yerine topyekün mahalle ve bölgesel ölçekte müdahaleye ihtiyaç duyulduğunu göstermiştir.

Bu müdahalelerin gerçekleştirilebilmesi güçlü kent ve konut politikaları ile yakından ilişkilidir. Deprem tehdidi, niteliksiz çevreler oluşturan kaçak yapılaşmış veya geçmişi kaçak yapılaşmaya dayanan konut alanlarının yenilenmesi gerekliliğini ertelenemez bir zorunluluk

haline getirmektedir. İşte bu yüzden İstanbul'u depreme hazırlamak, en az 8-10 yıllık bir programla bütünsel olarak yenilemeyi planlamaktır. Bu plan ve program, ekonomik, sosyal ve kültürel bir bütündür. (Gürsel, 2003). 1980 sonrasında yurtdışında yaşanan deneyimlere bakıldığında, iyi tanımlanmış kent ve konut politikaları neticesinde kamu ve özel sektörün başarılı birlikteliklerini sağlandığı görülmektedir. Konut alanlarını yenilenmesi konusunda özellikle konut sektörünün durumu önem kazanmaktadır. İstanbul göz önüne alındığında, kent ve konut politikaları açısından kararlı bir yapıya rastlamak oldukça zordur. Kent toprağındaki rant artışının devam etmesi ve inşaat sektörü ile gayrimenkul sektöründeki kar oranlarının yüksek oluşu, konut yapımı ile uğraşan inşaat şirketlerini yüksek gelir grubuna hitap eden yerleşimler yapmaya yöneltmektedir. Bu durum, konut alanlarını yenilenmesi konusunda etkin bir konut politikası üretilmesinin önünde büyük bir engel olarak durmaktadır.

Yasadişı yapılaşmanın önüne geçilmesi zor boyutlara ulaştığı günümüzde, dönüşümün bir zorunluluk olduğu konusunda bir kolektif uzlaşısı var olmakla birlikte, bunun yöntemi konusunda çok somut kararlar üretilmemekte, arayışlar devam etmektedir. Hiç kuşkusuz bu konudaki kaygı, dönüşüme standart bir reçete arama yönünde değildir(Özden, 2005).

Bununla birlikte, son bir-iki yılda özellikle merkezi yönetim tarafından yapılan bazı uygulamaların, dönüşümün standart bir reçetesini oluşturma yönünde bir endişenin yükselmesine neden olmaktadır. Son dönem merkezi yönetimin konut üretimi ve dönüşüme yönelik politikalarında birkaç temel yanlış göze çarpmaktadır. Bunlar şöyle sıralanabilir(Özden, 2005):

- 1- Merkezi yönetim, dönüşüm alanı kapsamında kalan yasadişı konut alanlarında yaşayan halkı buradan alıp, kendi bünyesinde ürettiği konut alanlarına yerleştirmektedir. Burada iki sorun ortaya çıkmaktadır: İlk olarak, yasadişı alanda yaşayan konut kullanıcısını ev sahibi olma konusunda öncelik vererek, kolaylık göstererek ödüllendirmektedir. İkinci olarak da, bu uygulama, dönüşümün farklı boyutlarından biri olan sosyal boyuta yönelik müdahaleleri kapsayacak nitelikte bir içeriğe sahip değildir. İnsanları bir yerden diğerine taşımak, alanda sosyal anlamda sorunların çözümüne katkıda bulunmaz; sürdürebilirliği olan bir içeriği yoktur.
- 2- Ürettiği konutlarla, yeni konut alanlarında tek tipleşmeye girmektedir. Bir merkezi hükümet politikası olarak son dönemde geniş biçimde kabul gören bu yaklaşım, merkezi yönetim uygulamalarında farklı kentlerde, alanların genel karakteristiği ve özgün niteliği dikkate alınmadan bir standardizasyon anlamı yüklemektedir.

- 3- Alt, alt-orta ve orta gelir grubuna yönelik konut üretimi yerine, çoğunlukla orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik konut üretilmektedir. Merkezi yönetimin bu politikası, ihtiyaç sahibi olan toplumsal kesim yerine, yatırım amaçlı konut edinmeyi amaçlayan kesime hizmet etmektedir. Bu durum, konut sunumu ve politikasındaki önceliklerin göz ardı edilip, kar amacının önde tutulması anlamına gelmektedir.
- 4- Merkezi yönetimin söz konusu uygulamaları, üst ölçekli planlardan bağımsızca hayata geçirilmektedir. Üretilen yeni konut alanlarının yer seçimine, plan bu yeri gösterdiği için değil; uygun nitelikteki arsa orada bulunduğu için karar verilmektedir.

Son yıllarda, kamu ve özel sektör eliyle üretilen konut projelerine bakıldığında, bu projelerin yaklaşık % 90'ının orta-üst ve üst gelir grubunu hedeflediği, kentsel alanda sınırsızca yayılıp, üst ölçekli politikalardan bağımsızca yer seçtiği, her gün birbiriyle yarışan bir başka projenin daha hayata geçtiği görülmektedir. Bir sonraki bölümde Türkiye'deki kamu sektörü ve/veya özel sektörle ortaklıkları sonucunda gerçekleştirilmekte olan yeni konut alanları İstanbul örneği üzerinden incelenecektir. Burada amaç yeni konut alanlarının oluşumundaki ve planlamasındaki dinamiklerin tespiti ve yerleşimlerin konum, ulaşım, yoğunluk, satış fiyatları gibi bilgilerin ortaya konulmasıdır.

4.2 Yeni Konut Alanları: Kamu ve Özel Sektör Girişimlerinde İstanbul Örneği

İstanbul'da yeni konut alanları, gayrimenkul ve inşaat sektörünün son yıllarda yaptığı atak sonrasında bu sektörler tarafından şekillendirilmekte ve belirlenmektedir. Bu dönemde gerçekleştirilen projelerin iki yapısal özelliği bulunmaktadır. Bunlardan ilki, ölçeklerinin iriliği(büyük yatırım olmaları sonucunda), diğeri ise çok işlevli olmalarıdır(Bilgin, 2006). Yerleşimler, birer işletme mantığında ele alınmakta ve hizmet sektörü destekli kendi kendine yetebilen kapalı ve güvelikli alanlar olarak hayata geçirilmektedir. Bu eğilim en küçüğünde en büyüğüne kadar tüm konut yerleşimlerinin ana belirleyicisi konumuna gelmiştir. Bu yerleşmelerde konut sahibi olmak, tüketiciler arasında önemli bir statü aracı olarak değerlendirilmeye başlamıştır(Bilgin, 2006). Yerleşmelerin ana karakteri değişmese bile, imar durumu ve kentteki konularına göre yoğunluk biçimi değişmektedir. Ayrıca özel sektörle kamu sektörünün bir araya geldiği ortaklıklar da kurulmaktadır.

Özel sektörden merkezi ve yerel yönetimlerin gerçekleştirdikleri üretimlere kadar tamamına yakını kar amaçlı olarak yapılan konut yerleşimleri, bir kısmı üst, genellikle üst-orta ve kısmen de orta gelir grubuna hitap edecek şekilde gerçekleştirilmektedir. Yerleşmelerin ketteki dağılımları birbirinden oldukça farklıdır.

Buradaki bu hızlı atağın nedenlerinden biri, inşaat sektörünün 1999 yılında depremde sonra içine girdiği kriz, 2001 yılındaki ekonomik kriz ile pekişmesi olmuştur. Yaklaşık 5 yıl süren bu kriz döneminde belli başlı birkaç inşaat şirketinin ürettiği konutlar dışında konut üretim sektörü tamamen durmuştur. Bu süreçte büyük bir konut talebi oluşmuştur.

Biriken konut talebi, gayrimenkul fiyatlarındaki yükseliş ve ekonomideki olumlu hava, büyük sermaye sahibi inşaat şirketlerinin neredeyse tamamının İstanbul'un dört bir tarafında toplu konut üretimine başlamasını beraberinde getirmiştir. Gayrimenkul fiyatlarındaki artış, bu yeni konutların fiyatlarını da yukarıya çekerken, bankalar faiz oranlarını düşürerek uzun vadeli kredilerle konut alımını desteklemiştir.

Deprem ardından yaşanan durgunluk, sonrasında kendini daha önce İstanbul'da daha önce görülmemiş bir hareketliliğe bırakmıştır. Tüketicinin deprem endişesi, üniversitelere yaptırılan zemin etüdleri ve radye temel, tünel kalıp gibi yöntemlerle giderilmeye çalışılmaktadır. Ancak tüm bunların ötesinde konut üretiminde deneyimli inşaat şirketleri ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları "konutta markalaşma" dönemini başlatmıştır (Kireççi, 2005). Konutlar bu markalaşma hareketi sonucunda daha proje aşamasında satılmaya başlanmıştır.

Arz cephesine bakıldığında; son bir yılda Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) ve belediyelerin yeni projelere start verildiği gözlenmektedir. Bu projelerdeki konutların inşaatları bitirildiğinde ortaya çıkacak arzın talebi karşılamakta yetersiz kalacağı düşünülmektedir(Kireççi, 2005)

İstanbul'daki yeni konut alanları kamu ve özel sermayelerin ayrı ayrı ve ortaklıkları sonucu gerçekleştirilmektedir. Bu kısımda, bir önceki kamu sermayesinin kullanıldığı ve tamamının üst ve orta-üst gelir grubuna hitap ettiği uygulamaların İstanbul üzerinden örneklenmesine çalışılacaktır.

Sonuç olarak İstanbul'da konut ve gayrimenkul sektörünün, konut alanlarının üretilmesindeki güncel eğilimi, üst-ota gelir grubunu yönelik, açık alanları hizmet sektörü tarafından tanımlanmış, kentle ilişki kurmaktan kaçınan kapalı yerleşmeler yapmak yönündedir. Bu eğilimin yerleşmenin ölçeğine ve kentteki konumuna göre farklılaşmaması da dikkat çekicidir. Piyasanın hevesle ve koşulsuzca benimsediği bu norm, kent yaşamı üzerine çalışan ve düşünen akademik dünya ile politikalar üreten çevreler tarafından izolasyonu, yabancılaşmayı, fragmanterleşmeyi beslediği gerekçesiyle kaygıyla karşılanmaktadır(Bilgin, 2006). Yapılan konut yerleşimleri bütüncül bir planlama anlayışından hareketle kentle ilişki kuracak biçimde ele alınmamakta ve birbirlerinden beslenmeyen, birbirleriyle ilgilenmeyen

fragmanlar olarak yan yana durmaktadırlar. Diğer taraftan, bu güncel eğilimler içinde düşük gelir grubuna yönelik üretimin payının oldukça düşük olduğu görülmektedir. Bunun, Türkiye’de konut politikalarının yetersizliği ve uygulanamayışının yanında İstanbul bağlamıyla ilgili oldukça somut, birbiri ile iç içe iki önemli nedenin bulunduğu düşünülmektedir.

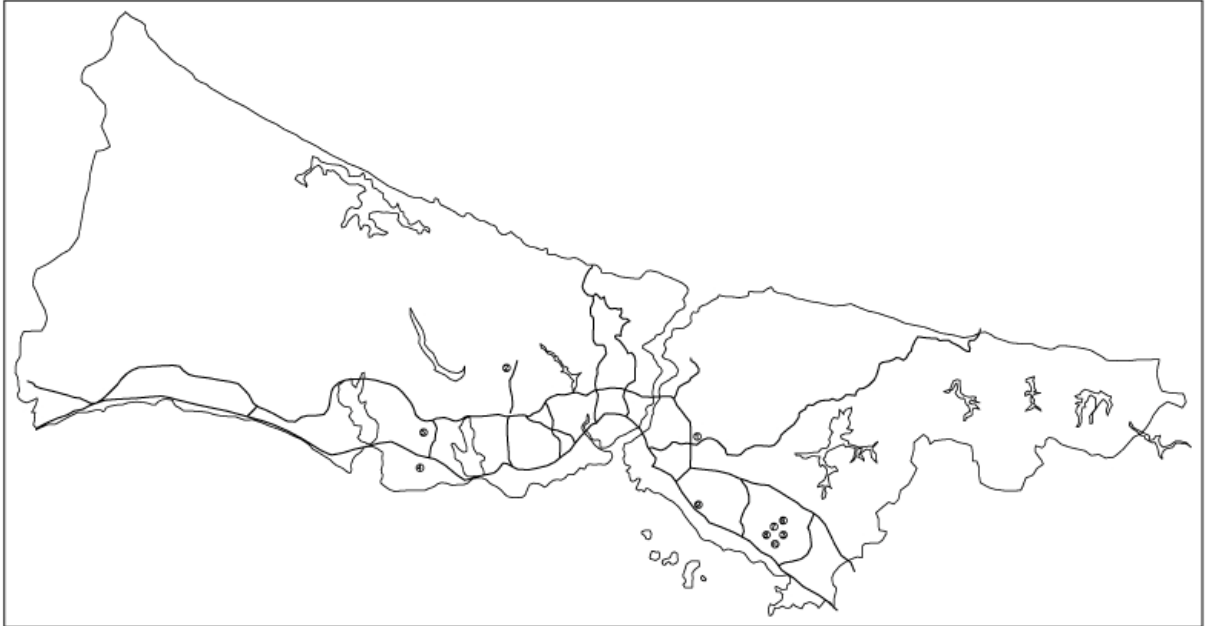
Bunlardan ilki, son 50 yıllık zaman diliminde yaşanan hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak İstanbul’da kentsel alanlar fiziksel sınırlara dayanmıştır ve büyük ölçekli konut yerleşimlerinin yapılabileceği arsalar için, merkezi alanlardaki birkaç istisna dışında, kentin çeper noktalarına gidilmesi gerektirmektedir. Kent içinde bu nitelikteki arsa sayısının oldukça az ve talebinin çok fazla oluşundan dolayı, arsa maliyetleri yükseltmektedir. Arsa maliyetlerinin yükselmesi beraberinde konut fiyatlarını da yukarı çekmektedir. Dolayısıyla kentin yakın çevresinde dar gelirliler için konut üretimi gerçekleştirilmesi önemli bir sorun haline gelmektedir. Kentin çeperlerine doğru, arsa ve konut fiyatlarının uygun düzeye çekilebileceği bölgelere gidildiğinde beliren sorun ise, kentte toplu ulaşım altyapısının sınırlı oluşundan dolayı, bu alanlara özel otomobil dışında ulaşım şansının bulunmamasıdır. Görgülü (2006), bu noktayı işaret ederek, İstanbul’da yerel yönetimin zorunlu giderlerinin dışında bütün kaynaklarını bu konuya ayırması gerektiğini ve çözümün burada olduğunu savunmaktadır.

4.2.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları

İstanbul yerel yönetimi, kendi kurduğu firmasıyla birlikte bir yandan piyasada girişimci olarak yer almaktadır. Toplam konut üretimi içinde en az oranda olan orta alt grubuna yönelik yerleşmeler genelde bu model ile oluşmakta, küçük bir kısmını da kooperatifler yüklenmektedir. İstanbul’da güncel olarak yerel yönetim tarafından gerçekleştirilen, yakın zamanda bitirilmiş, proje veya yapım aşamasında olan çok katlı ve çok yoğunluklu yerleşmelere bakıldığında, hektara 23 ila 305 konut düştüğü, 72 ila 393 m2 arasında değişen konut büyüklükleri olduğu, 685 YTL ila 2400 YTL arasında değişen m2 satış fiyatlarına sahip oldukları görülmektedir. Projelerin yer seçimlerine bakıldığında, Pendik ve İkitelli bölgeleri öne çıkmaktadır. Yerleşimlerin ünite adetleri 120-1340 arasında değişmektedir. Bu yerleşimlerin çoğuna özel otomobil dışında toplu ulaşım ile erişme şansı bulunmaktadır.

Çizelge 4.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları

KAMU SERMAYESİ İLE GERÇEKLEŞTİRİLEN YENİ KONUT ALANLARI							
NO	PROJE	KONUM	ARSA (ha)	ÜNİTE ADEDİ	ÜNİTE (m2)	YOĞUNLUK (konut/ha)	SATIŞ FİYATLARI (m2/YTL)
1	YEŞİL VADI KO NAKLARI	ÜMRANİYE	17,3	400	222-393	23	2400
2	BAŞAKŞEHİR 5.ETAP 2. KISIM	BAŞAKŞEHİR	13,3	1340	90	101	950 - 1100
3	SARMAŞIKEVLER	PENDİK	4,0	432	123-129	108	900
4	YAKUPLU EVLERİ	BEYLİKDÜZÜ	1,6	304	75	190	650
5	ESENYURT KONUTLARI	BEYLİKDÜZÜ	4,3	752	95-150	175	685
6	DOLAYOBA SOSYAL KONUTLARI	PENDİK	9,0	842	72	94	ULAŞILAMADI
7	ŞEYHLİ HİLALŞEHİR KONUTLARI	PENDİK	4,2	1284	84-123	305	ULAŞILAMADI
8	TAŞLI BAYIR SOSYAL KONUTLARI	PENDİK	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI
9	ALTAYÇEŞME KONUTLARI	MALTEPE	1,6	120	110	75	ULAŞILAMADI
10	AYDOS EVLERİ	PENDİK	ULAŞILAMADI	271VİLLA- 1000 DAİRE	87-331	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI



Şekil 4.1 Kamu Sermayesi ile Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanlarının İstanbul'daki dağılımı



Şekil 4.2 Kamu Sermayesi-Yeni Konut Alanları, Yeşil Vadi Konakları, Ümraniye



Şekil 4.3 Kamu Sermayesi -Yeni Konut Alanları, Dolayoba Sosyal Konutları, Pendik



Şekil 4.4 Kamu Sermayesi -Yeni Konut Alanları, Sarmaşık Evler vaziyet planı, Pendik

4.2.2 Kamu ve Özel Sermaye Ortaklığı Sonucu Gerçekleştirilen Yeni Konut Alanları

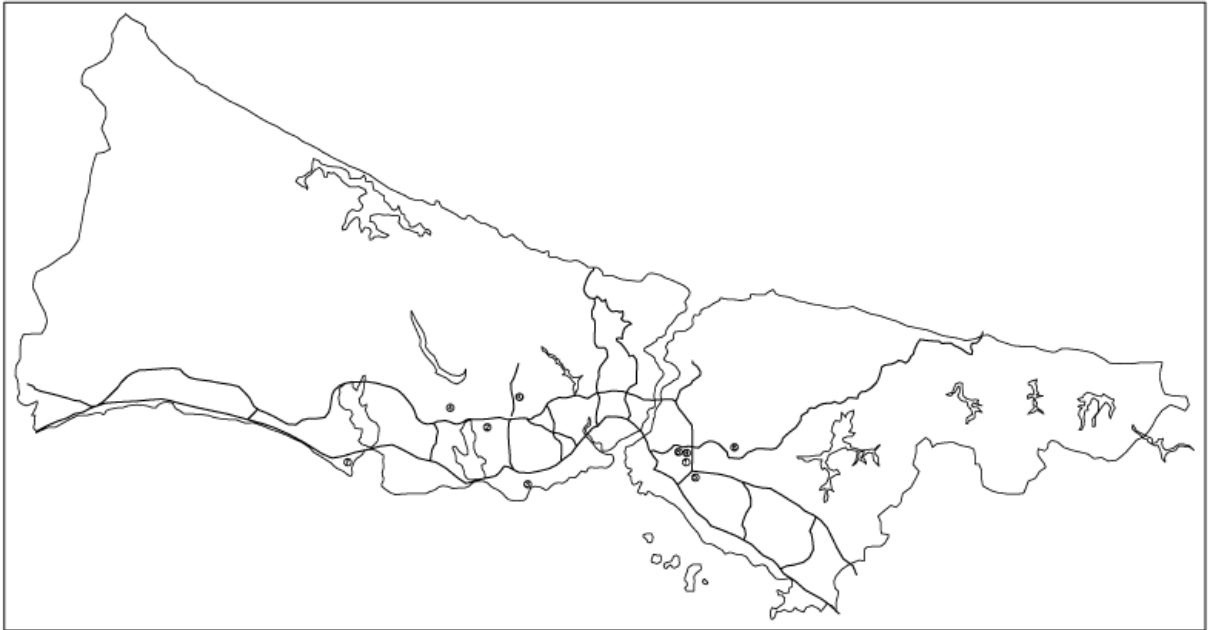
Arsa satışına yönelik gelir paylaşımı modeli üzerine kurulan merkezi yönetim ve özel sektör ortaklıklarında, merkezi yönetim kamu olarak sadece arsayı ortaya koymaktadır. Bundan sonra geriye kalan bütün yatırımı özel sektör kendi imkanlarıyla gerçekleştirmektedir.

Bu anlamda üretilen konutlarda özel sektör tarafından yönlendirilmekte, dolayısıyla güvenli ve sosyal olanaklarla donatılmış kapalı büyük yerleşimler ortaya çıkmaktadır.

İstanbul'da güncel olarak merkezi yönetim ve özel sektör işbirliği ile gerçekleştirilen, proje veya yapım aşamasında olan çok katlı ve çok yoğunluklu yerleşmelere bakıldığında, hektara 35 ila 300 konut düştüğü, 60 ila 461 m² arasında değişen konut büyüklükleri olduğu, 900 YTL ila 3900 YTL arasında değişen m² satış fiyatlarına sahip oldukları görülmektedir. Projelerin tamamı, TOKİ'nin sahip olduğu kamu arazileri üzerinde, Ataşehir ve Küçükçekmece-Bahçeşehir bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Yerleşimlerin ünite adetleri 180-3600 arasında değişmektedir. Bu yerleşimlerin çoğuna özel otomobil dışında toplu ulaşım ile erişme şansı bulunmaktadır.

Çizelge 4.2 Kamu ve Özel Sermaye Ortaklığı Sonucu Geçekleştirilen Yeni Konut Alanları

MERKEZİ YÖN.+ÖZEL SEKTÖR_ÇOK KATLI ÇOK YOĞUNLUKLU							
NO	PROJE	KONUM	ARSA (ha)	ÜNİTE ADEDİ	ÜNİTE (m2)	YOĞUNLUK (konut/ha)	SATIŞ FİYATLARI (m2/YTL)
1	MY WORLD	BATI ATAŞEHİR	18,6	3626	67 - 461	195	2000 - 2750
2	SOYAK OLIMPIAKENT	KÜÇÜKÇEKMECE	100,0	3500	60 - 140	35	900 - 1200
3	ATAKÖY KONAKLARI	ATAKÖY	21,4	950	170-270	44	2100 - 3840
4	ŞEHR-İ BAHÇE	BAHÇEŞEHİR	5,5	20 VİLLA, 200 DAİRE	90-156, 395	40	3375 - 3900
5	ATAŞEHİR RESIDENCE	ATAŞEHİR	0,6	180	170-200	300	2100
6	ÜMRANİYE KEMERDERE	ÇEKMEKÖY	33,0	250 VİLLA, 606 DAİRE	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI
7	KENTPLUS MİMAR SİNAN	BÜYÜKÇEKMECE	4,2	660	70 -140	157	1350 -1485
8	KENTPLUS ATAŞEHİR	BATI ATAŞEHİR	12,1	2044	67 - 205	169	1550 - 1680
9	UPHILL COURT	BATI ATAŞEHİR	10,0	1744	67 - 260	174	2500 - 3375
10	MİSSTANBUL	İKİTELLİ	10,0	1400	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI	ULAŞILAMADI



Şekil 4.5 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanlarının İstanbul'daki dağılımı



Şekil 4.6 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Kentplus Ataşehir



Şekil 4.7 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Ataköy Konakları Vaziyet planı



Şekil 4.8 Kamu ve Özel sektör Ortaklığı-Yeni Konut Alanları, Uphill Court, Ataşehir

5. SONUÇ

Bu tez, kentsel dönüşüm dinamikleri bağlamında yeni konut alanları üzerine bir çalışmadır. Konu kapsamında 1980 sonrası Avrupa deneyimi üzerinden kentsel dönüşüm kavramı incelenmiş, kavramsal açıklamalar İngiltere ve Hollanda'dan seçilen örneklerle desteklenmeye çalışılmıştır. Çalışmanın öncelikli amacı, kentsel dönüşüm dinamikleri ile yeni konut alanları üretim süreçleri arasında kurulabilecek etkileşimin önemine dikkat çekmek olmuştur.

Kentsel dönüşüm, son 30 yıllık dönemde tüm dünyayı etkisi altına alan ekonomik, sosyal, siyasal ve mekansal dönüşüm süreçleri sonucunda yaşanan kentsel sorunlara kalıcı çözümler sağlamak amacıyla başta Avrupa ülkeleri tarafından gündeme getirilmiş bir kavramdır. Artan kentsel sorunlarla birlikte yaşanan fiziksel, ekonomik ve sosyal çöküntü süreçlerinin sadece ekonomik olarak gerilemekte olan kentlerin sorunu olmadığı gerçeği, Avrupa genelinde 1990'lı yıllarla birlikte kabul görmüştür.

1980 sonrasındaki süreçte Avrupa'da tanımlandığı biçimiyle kentsel dönüşüm, ortaklık, katılım, vizyon, sürdürülebilirlik gibi kriterler çerçevesinde başta yeniden canlandırma olmak üzere, yenileme, sağlıklaştırma vb. kavramlarla birlikte, kent, bölge ve hatta ülke genelindeki politikalar ve stratejiler ile birlikte planlanması ve uygulanması beklenen girişimleri ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm ile ilgili ortak açmazlar olarak katılım, ortaklıklar ve kentsel sosyal dışlanma sorununa yaklaşım konuları ön plana çıkmaktadır.

Kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel çok boyutlu yapısı, farklı gündem maddelerine sahip olmasını beraberinde getirmektedir. Sosyal, fiziksel ve ekonomik gündemlerin her biri farklı mekansal ölçeklerle ilgilenmektedir.

Mahalle ölçeğindeki dönüşüm girişimlerinin ön plana çıktığı sosyal gündem, katılım, ortaklık, finansman, proje süresinin uzunluğu gibi sorunları içermektedir. Dünyadaki hızlı akışlar karşısında proje sürelerinin uzun ve karlılık oranlarının düşük olması, özel sektörün sosyal ağırlıklı girişimlere çekilmesinin önündeki en büyük engeldir. Özel sektörün sürece dahil edilmesi finansman girdisinin sağlanması ve deneyimlerden faydalanılması adına dönüşüm projelerinde hayati öneme sahiptir.

Kentsel dönüşüm girişlerinin başarıya ulaşması konusunda önemli bir faktör, ilgili ülkenin veya kentin piyasaları ve üretim sektörleriyle, önceden saptanmış hedefler ve politikalar doğrultusunda direk ilişki içinde olma zorunluluğudur. Konut piyasaları ve konut üretim

sektörleri, kentsel dönüşüm süreçleriyle yakından ilişkilidir.

Avrupa deneyimine ilişkin çalışmaların hemen hepsinde üzerinde durulan diğer bir konu, kentsel dönüşüm kriterlerinin tam anlamıyla yerine getirilerek geliştirilmiş, sonuca ulaşmış ve başarılı olarak örnek gösterilecek girişimlerin sayısının oldukça az oluşudur. Bu konuda en deneyimli ülkelerden biri olarak kabul edilen İngiltere’de bile katılım, planlama, finansman gibi konularda önemli açmazlar olduğunun önemle üzerinde durulmaktadır. Bu durum konunun görece yeni oluşu ile ilişkilendirilmektedir. Diğer taraftan İngiltere’de dahi kentsel dönüşüm konusundaki düzenlemeler ve yasal süreçlere ilişkin çalışmalar devam etmektedir. Kentsel dönüşüm kavramını ülkelerin politik, ekonomik, sosyal ve mekansal bağlamlarına göre değişiklik gösteren yapısı, her ülkenin kendi dinamiklerini göz önünde bulundurarak hareket etmesi gerektiği gerçeğini göstermektedir.

Avrupa’da bugün geçerli olan dönüşüm stratejileri ile Türkiye’de gerçekleştirilmek istenen dönüşüm stratejileri arasında belirgin farklar bulunduğu açıktır. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm süreçlerinin önünde birçok engel bulunmaktadır. Politika ve strateji yoksunluklarının yanında hukuksal altyapı, bürokratik işlemlerin uzunluğu, planlama ve projelendirme, kentsel altyapı ve daha birçok eksiklik, kentsel dönüşüm girişimlerinin önünde duran engeller olarak görülmektedir. Kavramın çarpıtılarak bilinçli bir şekilde içinin boşaltılma riski ve gayrimenkul sektörünün ülkedeki baskın konumu da kentsel dönüşüm ile ilgili endişelerin artmasına sebep olmaktadır. Özellikle İstanbul’daki deprem tehlikesi dolayısıyla kentsel dönüşüm konusunda yoğunlaşan tartışmalar, süreçleri harekete geçirebilmek üzere yapılan her alandaki çalışmalara hız getirmiştir. Ancak dönüşüm politikaları, planlaması ve uygulaması ile ilgili daha kesin yargılara ulaşılabilmesi için örnek projelerin gerçekleştirilmesi gereği bulunmaktadır. Avrupa deneyiminden hareketle çıkarılabilecek birçok ders bulunduğu açıktır.

Türkiye’deki dönüşümü söz konusu olan kentsel yapı stokunu büyük çoğunluğunun kaçak, niteliksiz, sosyal sorunlar içermesi ve afet riski karşısında kırılgan yapılardan oluşması, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma gibi Batı Avrupa deneyimlerinde çok sıklıkla uygulanan ve özü fiziksel çevreye an az müdahale ile dönüşümleri gerçekleştirmek olan kavramları geçersiz kılabilir. Dolayısıyla Türkiye’nin kentsel dönüşüm ile konut politikalarının kent, bölge ve ulusal ölçekte belirlenecek stratejiler ve programlar doğrultusunda birbirine entegre olmasına ihtiyacı bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm girişimlerinin mahalle ve konut alanlarının yenilenmesinde ihtiyaç duyduğu sosyal konut politikalarının süratle geliştirilmesi, katılım, ortaklıklar, sürdürülebilirlik gibi artık tüm gelişmiş ülkelerde sorunsal haline

getirilmiş kavramların bu süreçlerde göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

Türkiye’de, başta İstanbul olmak üzere, alışlagelmiş ve önceki dönemlerde yasal ve yasal olmayan sektörlerce yönlendirilmiş planlama ve tasarım yöntemleri bir kenara bırakılmalı, bunun yerine 21. yüzyılda kentsel dönüşüm dinamikleri bağlamında, sürdürülebilir kentsel gelişim kriterleri gözetilerek, kamu kuruluşları, özel sektör, sivil toplum örgütleri ve yerel halkın ortaklıklarına dayanacak şekilde, çok boyutlu bakış açısıyla konut alanlarının planlanması ve tasarlanması plancılar, mimarlar ve diğer tasarımcıların katılımıyla gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

Bu çalışma konuyla ilgili kesin bir yargıya varmak ve uygulamaya yönelik bir yöntem önerme iddiasında değildir. Bu ölçekteki konuların her biri tek tek ele alınabilir ve kendine özgü çözüm alternatiflerini barındırır. Çalışmanın hedefi kavramların açıklanması ve durumun analiz edilmesidir. Konuyla ilgili daha sonra yapılacak çalışmalarda ve yapılacak araştırmalarda kaynak olarak yardımcı olması beklenmektedir.

KAYNAKLAR

Aktüre, T., Bilgin, İ., Gülöksüz, Y., Hasol, D., (1994), “Konut Paneli”, Mimarlar Odası'nın Kuruluşunun 40. Yıl Etkinlikleri, Ankara.

Arın, C., (2003), “Sanayi Devrimi Kenti Berlin-II: Kent Gelişim Sürecine Bir Bakış”, Mimarlık 314: 44-49.

Atkinson, R., (2005), “Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 87-98

Balamir, M., (2005), “Türkiye’de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller”, Mimarlık, 322: 28-35.

Bailey, N., (2005), “Konuta Yönelik Dönüşüm: Glasgow Deneyimi”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 171-177

Barka, A., Er, A., (2002), “Depremini Bekleyen Şehir İstanbul”, Om Yayınevi, İstanbul.

Behar, D., İslam, T., (2006), “İstanbul’da Soylulaştırma:Eski Kentin Yeni Sahipleri”, Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

Bilgin, İ., (1993), “İkili Yapıda Bir Şehir”, İstanbul Dergisi, Ekim: 36-39.

Bilgin, İ., (2001), “Küreselleşme Sürecinde Öteki Coğrafyalar”, Domus M, Şubat-Mart: 82.

Bilgin, İ., (2004), “İstanbul’un Değişimi ve Yönetimi”, Mimarlık, 316: 22-25.

Bilgin, İ., (2006), “Kent Üretiminin ve Kamu Yaşamının Örgütlenmesinde Güncel Eğilimler”, Toplum ve Bilim, 105: 166-177.

Bingöl, Ö., (2001), “Modernleşme ve Konut Mimarisi: Endüstri Devriminden Sonra Barınma Kültürünün Değişimi”, M.S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

Bosma, K., Hellinga, H., (1997), “Mastering The City II”, NAI Publishers, Rotterdam.

Cengizkan, A. (2005), “Producing Ankara Through Residential Architecture: Generating and Re-Generating The City After 1975”, Architecture in Turkey Around 2000 Issues in Discourse and Practice, 41-44.

Doğan, A. E., (2005), “Dünya Kenti – Mega Kondu Arasında İstanbul”, Mimarist, 16: 24 – 28.

Erden, D., (2006), “Kentsel Yenileşme Projelerinin Gentrification Hedefleri ve Etkileri”, İstanbul’da Soylulaştırma: Eski Kentin Yeni Sahipleri, Derleyen: David Behar ve Tolga İslam, Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2006, 75-79

European Türkiye Komitesi, (2005a), “European 8 Yarışması: Küçükçekmece Metni”, İstanbul.

European Türkiye Komitesi, (2005b), “European 8 Yarışması: Zeytinburnu Metni”, İstanbul.

Gausa, M., (1998), “Housing: New Alternatives, New Systems”, Actar Publishers, Barcelona.

Göksu, F., (2004), “Kentsel Dönüşüm: Yeni Yaklaşımlar ve Yenilikçi Modeller”, Mimarist, 12: 81-86.

- Görgülü, T., (2003), “İstanbul’da Çeşitlenen Konut Üretim Biçimleri ve Değişen Konut Alışkanlıkları”, Mimarist, 7: 50-56.
- Görgülü, T., (2005), “Mimari Kimlik, Postmodernizm, Konut, Kültür”, Mimarist, 16: 40.
- Görgülü, Z., (2005a), “Yeni, Ama Yinelenen Gündem: Kentsel Dönüşüm”, Mimarist, 17: 44 – 47.
- Görgülü, Z., (2005b), “Planlamada Bir Araç: Kentsel Dönüşüm”, Mimarlık, 322: 26-27.
- Görgülü, Z., (2006), Küreselleşen İstanbul ve Haydarpaşa Paneli/Forum Yayını, TMMOB Mimamlar Odası Büyükşehir Şubesi Yayını, İstanbul, 2006, 62-68
- Groenendijk, P., Vollaard, P., (2000), “Guide to Modern Architecture in The Netherlands”, Uitgeverij Publishers, Amsterdam.
- Gürsel, Y., (2003), “Bir Uygarlık Projesi Olarak İstanbul’u Depreme Hazırlamak”, Mimarlık, 310: 37-39.
- Gürsel, Y., (2004), “Türkiye’de Kent Yenilemesi Sorunları”, Mimarist, 12: 69-72.
- Harvey, D., (1999), “Postmodernliğin Durumu”, Çev: S. Savran, Metis Yayınları, İstanbul.
- Hauge, C., (2005), “Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 178-186
- Ibelings, H., (1998), “Supermodernism: Architecture in the Age of Globalization”, NAI Publishers, Rotterdam.
- Ibelings, H., (2000), “The Artificial Landscape”, NAI Publishers, Rotterdam.
- İDMP-YTÜ Çalışma Grubu, (2003), “İstanbul Deprem Master Planı, Yerleşme ve Hukuk”, Mimarist, 9: 59.
- İncedayı, D., (2003), “Barınma Değil, Yaşama Biçiminin Birimi Olarak Konut”, Mimarist, 7: 81-84.
- Karaman, A., (2003), “Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü”, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Derlemesi, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 2003, 3-5.
- Keleş, R., (2004a), “Kentleşme Politikası”, İmge Kitapevi, İstanbul.
- Keleş, R., (2004b), “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, Mimarist, 12: 73-75.
- Keyder, Ç., (1999), “İstanbul, Küresel İle Yerel Arasında”, Metis Yayınları, İstanbul.
- Kireççi, T., (2005a), “Emlak Yatırım Rehberi”, Neden Kitap Yayıncılık, İstanbul.
- Kireççi, T., (2005b), “600 Bin Konutluk Yeni Bir Kent Kurulacak”, Milliyet Gazetesi, 22 Ekim 2005.
- Kocabaş, A., (2005), “Londra’da Kentsel Yenileşme/Dönüşüm Uygulaması: Toplum Gelişim Kurumlarının Rolü”, Mimarist, 18: 39-46
- Konut Müsteşarlığı APK Daire Başkanlığı, (2002), “Kentsel Dönüşüm Projeleri: Problemler ve Uygulama Yöntemleri”, Ankara.

Kurtuluş, H., (2005), “Kentsel Dönüşüm : Toplumsal Dışlama, Yok Sayma”, Evrensel Kültür Dergisi, Ağustos.

Laçiner, Ö., (1996), “Kentlerin Dönüşümü”, Birikim, 86/87: 10-16.

Oktay, D., (2003), “Konut Çevresinin Biçimlenmesi ve Toplumsal Boyut”, Mimarist, 7: 73-76.

Mccarthy, J., (2005), “Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 99-107

Newman, P., (2005), “Kentsel Dönüşüm, Turistler ve Kent Yönetimi”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 31-37

Öncü, A., (1999), “İdealinizdeki Ev Mitolojisi Kültürel Sınırları Aşarak İstanbul’a Ulaştı”, Birikim, 123: 26-34.

Özden, P., (2000), “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23-24 Ekim 2000-Mart 2001

Özden, P., (2006), “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Politikalarına Bir Bakış ve Yeni Beklentiler”, “Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm” temalı Knut Kurultayı 8-9 Nisan 2006, Yayınlanmamış Bildiri

Özkan, F., (2005), “Başbakan Fırçasıyla Konut Hamlesi”, Radikal Gazetesi, 7 Haziran 2005.

Rowe, P.G., (1995), “Modernity and Housing”, MIT Press, Massachusetts.

Skifter Andersen, H., (2005), “Konut Alanlarında Bozulma ve Konut Alanları Yenileme Stratejilerinde Avrupa ve Amerika Deneyimi”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 151-164

Spit, T., (2005), “Kamu-Özel Sektör Ortaklıkları: Kentsel Yeniden Yapılanma Sürecinde Gerilimli Bir İlişki: Hollanda Deneyimi”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 108-116

Sucuoğlu, H., (2003), “İstanbul’un Deprem Ateşine Reçete Yazmak”, Mimarist, 9: 65-68.

Tekeli, İ., (2001), “Modernite Aşılırken Kent Planlaması”, İmge Kitapevi, İstanbul.

Thomas, S.,(2003), “A Glossary of Regeneration and Local Economic Development”, Manchester: Centre for Economic Strategies, 2003

Thornley, A., (2005), “Metropolitan Alanda Yönetişim”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 38-53

Thorns, D. C., (2004), “Kentlerin Dönüşümü : Kent Teorisi Ve Kentsel Yaşam”, Soyak Yayınları, İstanbul.

Tolan, B., (2005), “Kentsel’i Yaşayamıyorlar”, Konut Dergisi, 4: 34.

Turok, I., (2005), “Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim”, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 25-30

Ulusal Deprem Konseyi Raporu, (2002), Ankara.

Yapıcı, M., (2004), “İstanbul Nereye Gidiyor? Kentsel Dönüşüm mü? Kentsel Bölüşüm mü?”, Mimarist, 12: 76-80.

Yapıcı, M., (2005), “Gündemdeki Planlar/Projeler, İstanbul”, Mimarlık, 322: 22-24.

Yapıcı, M., (2006), Küreselleşen İstanbul ve Haydarpaşa Paneli/Forum Yayını, TMMOB Mimamlar Odası Büyükşehir Şubesi Yayını, İstanbul, 2006, 40

Yeşilırmak, A., (2003), “İstanbul Deprem Mastır Planı Değerlendirmesi”, Mimarist, 9: 40-42.

Yetgin, F., (2005), “Emlak GYO: Talep Artacak”, Konut Dergisi, 4: 34.

Zoete, P., (2005), “Değişen Toplumda Sosyal Konut Hedefleri Nasıl Gerçekleştirilir”, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 165-170

INTERNET KAYNAKLARI

- [1] www.habev.com
- [2] www.kentselyenileme.org
- [3] www.ibb.gov.tr/
- [4] www.designer.com
- [5] www.archined.nl
- [6] www.husbanken.no
- [7] www.unesco.org
- [8] www.itudergisi.itu.edu.tr
- [9] www.ihp.lt
- [10] <http://emlak.milliyet.com.tr>
- [11] www.mimarlarodasi.org.tr
- [12] www.cmo.org.tr
- [13] www.yapitr.com
- [14] http://www.gyoder.org.tr/sunum/z4d/Z4-12-Birinci_Oturum_Faruk_Goksu.pdf
- [15] http://www.gyoder.org.tr/sunum/z4d/Z4-10-Birinci_Oturum_Charlie_Hughes.pdf
- [16] www.smart-futures.com
- [17] <http://www.paddingtonwaterside.co.uk/index.htm>
- [18] <http://www.london.gov.uk/mayor/environment/energy/docs/energy-action-areas.pdf>
- [19] http://restate.geog.uu.nl/results/visions_spain.pdf
- [20] <http://www.portlandonline.com/shared/cfm/image.cfm?id=91697>

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 02.03.1978

Doğum yeri İstanbul

Lise 1989-1996 Kartal Anadolu Lisesi

Lisans 1996-2002 Mimar Sinan Üniversitesi Mimarlık Fakültesi
Mimarlık Bölümü

Yüksek Lisans 2002-2006 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Mimarlık Anabilim Dalı, Yapı Programı

Çalıştığı kurum(lar)

2003- GB Mühendislik Mimarlık San. Tic. Ltd. Şti.