

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
TRABZON KENTİ ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Esra TURAN

AĞUSTOS 2025

TRABZON



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:
TRABZON KENTİ ÖRNEĞİ

Esra TURAN

ORCID :

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"YÜKSEK MİMAR"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 10 / 07 / 2025

Tezin Savunma Tarihi : 01 / 08 / 2025

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

ORCID :

Trabzon 2025

ÖNSÖZ

“Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Trabzon Kenti Örneği” isimli bu tez Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Programı’nda hazırlanmıştır.

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışma sürecimin her aşamasında benden desteğini esirgemeyen, fikirleri ile bana yol gösteren saygıdeğer danışman hocam Sayın Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ’e minnet ve şükranlarımı sunarım.

Tez savunma jürimde yer almayı kabul eden, değerli yorum ve önerileri ile tez çalışmama verdikleri katkı için Doç. Dr. Mehmet İNCEOĞLU ve Dr. Öğr. Üyesi Beyza KARADENİZ’e, çalışma boyunca hiçbir yardımdan kaçınmayan arkadaşlarıma, öğrenim hayatım boyunca bana emeği geçen tüm hocalarımı saygıyla anar, kendilerine teşekkürü borç bilirim.

Tez çalışmam için alanlara dair gerekli bilgileri temin etme konusunda desteklerini esirgemeyen Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve Trabzon Ortahisar Belediyesi çalışanlarına teşekkür ederim.

İhtiyaç duyduğum her an yanımda olan, bugünlere gelmemi sağlayan, maddi ve manevi desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen, hayatımın her evresinde arkamda durarak hiçbir zaman yalnız bırakmayan başta annem Mimar Şenay TURAN, babam Mimar Ender TURAN ve ablam Mimar Gamze Eda TURAN olmak üzere aileme teşekkür ederim.

Bu tez çalışmasının gelecekte yapılacak olan çalışmalara katkı sağlamasını temenni ederim.

Esra TURAN

Trabzon 2025

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Trabzon Kenti Örneği” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ’ün sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

01/08/2025

Esra TURAN

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET	VIII
SUMMARY	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	X
TABLolar DİZİNİ.....	XIII
SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ	XV
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1. Giriş.....	1
1.1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı	2
1.1.2. Araştırmanın Metodolojisi.....	3
1.1.3. Araştırmanın Sınırlılıkları	4
1.2. Kavramsal Çerçeve.....	5
1.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı- Tanımı	5
1.2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	7
1.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi	9
1.2.3.1. 1950-1980 Dönemi	10
1.2.3.2. 1980-2000 Dönemi	11
1.2.3.3. 2000 ve Sonrası Dönem.....	13
1.2.4. Kentsel Dönüşümün Yöntemleri	15
1.2.5. Kentsel Dönüşümün Boyutları	17
1.2.5.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel-Çevresel Boyutu.....	18
1.2.5.2. Kentsel Dönüşümün Sosyal-Kültürel Boyutu	20
1.2.5.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu	22
1.2.5.4. Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetmel Boyutu	24
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	27
2.1. Almanya Kentsel Dönüşüm Örnekleri	29
2.1.1. Märkisches Viertel –Berlin.....	29
2.1.2. Hafencity Projesi	30

2.1.3.	IBA Emscher Park Projesi: Ruhr Bölgesi	34
2.1.4.	Bölüm Değerlendirmesi.....	36
2.2.	Fransa Kentsel Dönüşüm Örnekleri	36
2.2.1.	Sarcalles Grands Ensembles Projesi (Val-d'Oise)	36
2.2.2.	Roubaix Kültür Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi	39
2.2.3.	HautePierre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	40
2.2.4.	Bölüm Değerlendirmesi.....	42
2.3.	İngiltere Kentsel Dönüşüm Örnekleri	45
2.3.1.	Hulme Manchester Projesi	45
2.3.2.	Manchester Salford Quays Projesi	45
2.3.3.	Londra Canary Wharf Projesi.....	47
2.3.4.	Sheffield Kent Merkezi Kentsel Dönüşümü.....	48
2.3.5.	Tipton Projesi	49
2.3.6.	Newcastle/Pathfinder Alanı Yenileme Projesi	50
2.3.7.	Liverpool Merkezi İş Bölgesi Eylem Planı [Liverpool's Central Business District (CBD)].....	51
2.3.8.	Elephant & Castle Projesi.....	52
2.3.9.	King's Cross Alanı	55
2.3.10.	Bölüm Değerlendirmesi.....	58
3.	ÇALIŞMA ALANI.....	65
3.1.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri	67
3.1.1.	Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	70
3.1.2.	Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi	79
3.2.	Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	81
4.	BULGULAR ve DEĞERLENDİRME	85
4.1.	Dönüşüm Uygulamalarının Fiziksel Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi	85
4.1.1.	Altyapı	85
4.1.2.	Yapılı ve Doğal Çevre	95
4.1.3.	Ulaşım ve İletişim.....	108
4.2.	Dönüşüm Uygulamalarının Sosyal Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi	115
4.2.1.	Yaşam Kalitesi.....	115
4.2.2.	Sağlık	120
4.2.3.	Eğitim	120

4.2.4. Suç	122
4.2.5. Konut Stoğu.....	123
4.2.6. Kamu Hizmetlerinin Kalitesi.....	127
4.3. Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi	128
4.3.1. İstihdam Yaratma	128
4.3.2. Gelir.....	132
4.3.3. İstihdam	134
4.3.4. Yetenekler.....	135
4.3.5. Gelişim	136
4.4. Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi	136
4.4.1. Yerel Karar Alma	136
4.4.2. Yerel Topluluğun Katılımı	137
4.4.3. Diğer Grupların Katılımı	138
4.4.4. Liderlik Tarzı.....	139
5. SONUÇ.....	153
6. ÖNERİLER.....	178
7. KAYNAKLAR	180
ÖZGEÇMİŞ	

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ İNCELENMESİ:

TRABZON KENTİ ÖRNEĞİ

Esra TURAN

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ

2025, 186 Sayfa

Kentsel dönüşüm; zaman içerisinde kent parçalarında fiziksel, sosyal, ekonomik faktörlerden dolayı gerçekleşen değişimlerin, meydana getirdiği çeşitli kentsel sorunlara çözüm olarak yaşam standartlarının yükseltilmesi amacıyla yapılmaktadır. Türkiye'nin birçok kentinde gerçekleşen bu uygulamaların amaç, kriter ve ele alınış biçimi olarak ilk ortaya çıktığı Batı ülkelerine kıyasla farklılaştığı görülmektedir. Fiziki mekanın dönüşümüne indirgenen bu süreç, bir bütün olarak ele alınmadan uygulandığında çeşitli sorunları da beraberinde getirmektedir. Oysaki kentsel dönüşüm sadece fiziksel boyutuyla değil kentin mekansal ve sosyal bütünlüğünün sağlanması ve sürdürülebilirliği için sosyal, ekonomik, kültürel yapının dikkate alınarak geliştirildiği tüm boyutlarıyla anlaşılması ve uygulanması gereken kapsamlı bir müdahale biçimidir.

Çalışma kapsamında incelenen Trabzon kentinde gerçekleştirilen üç dönüşüm projesi olan Zağnos ile Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projelerinin, Batının kentsel dönüşümle ilgili temel aldığı ilkeler çerçevesinde değerlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu bağlamda Almanya, Fransa ve kentsel dönüşümün ilk ortaya çıktığı ülke olan İngiltere olmak üzere belirlenen Batı ülkelerinde yapılan dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşümün boyutları kapsamında incelenmesiyle ortaya konulan ilkeler ve parametreler literatür araştırmasıyla belirlenmiştir. İlgili belediyelerden alanlara ait imar planları, mimari proje, raporlar vb. teknik veriler elde edilmiş, çalışma alanlarında yerinde inceleme, gözlem ve tespit yapılmıştır. Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarının belirlenen kriterler çerçevesinde yapılan değerlendirme sonucunda yalnızca fiziksel boyutunun ele alındığı, sosyal, ekonomik ve yasal boyutlarının göz ardı edildiği görülmüştür. Çok boyutluluğa sahip olan kentsel dönüşümün bütüncül olarak ele alınmasının önemi vurgulanan bu çalışma ileride gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi ilkelere göre, nasıl ele alınması gerektiğine ışık tutacak, daha yaşanabilir kentlerin oluşmasına katkı sağlayacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Fiziksel- Sosyal- Ekonomik- Yasal Boyut, Dönüşüm İlkeleri

Master Thesis

SUMMARY

EXAMINATION OF URBAN REGENERATION PRACTICES:

THE CASE OF TRABZON CITY

Esra TURAN

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Architecture Program
Supervisor: Prof. Dr. Ahmet Melih ÖKSÜZ
2025, 186 Pages

Urban regeneration is carried out in order to raise living standards as a solution to various urban problems caused by changes in urban parts due to physical, social and economic factors over time. It is seen that these implementations, which are realised in many cities of Turkey, differ in terms of purpose, criteria and the way they are handled compared to the Western countries where they originated. This process, which is reduced to the regeneration of physical space, brings along various problems when it is implemented without being considered as a whole. However, urban regeneration is a comprehensive form of intervention that should be understood and implemented not only in its physical approach, but also in all its approaches where the social, economic and cultural structure is taken into consideration in order to ensure the spatial and social integrity and sustainability of the city.

The study aims to evaluate three urban regeneration projects in Trabzon, namely Zağnos and Tabakhane Valleys and Çömlekçi Urban Regeneration Projects, within the framework of the principles of urban regeneration in the West. In this context, the principles and parameters revealed by examining the practices of urban regeneration in selected Western countries, Germany, France and the United Kingdom, where urban regeneration first emerged, were determined through literature research. Plans, architectural projects, reports, etc. were obtained from the municipalities, and observations were made in the study areas. As a result of the evaluation of the transformation practices in Trabzon within the framework of the determined criteria, it was seen that only the physical dimension was considered, while the social, economic and governance approaches were neglected. This study, which emphasises the importance of considering urban regeneration holistically, will shed light on the principles according to which future practices should be considered and will contribute to the formation of more liveable cities.

Key Words: Urban Regeneration, Physical- Social- Economic- Governance Approaches, Regeneration Principles

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Märkisches Viertel Yerleşim Planı (URL-1).....	29
Şekil 2. 2004 yılı Hafencity proje alanı (Kaynak: Google Earth)	31
Şekil 3. Hafencity’deki Korunarak Yeniden İşlevlendirilen Yapılar (Fotoğraf: Yazar, 2024)	31
Şekil 4. Elbphilharmonie’nin Konumu (Fotoğraf: Yazar, 2024).....	32
Şekil 5. Hafencity Projesi Geliştirme Süreci	33
Şekil 6. Zollverein tarihi bölgesi ve gelişme alanı (URL-2)	35
Şekil 7. Sarcalles 1964 Planı (Sarcelles Belediye Arşivi, Kaynak: (Cupers, 2011).....	37
Şekil 8. Sarcelles Konut Blokları (URL-3)	37
Şekil 9. Sanat ve Endüstri Müzesi'nin İç Mekanı, La Piscine, Roubaix (Colomb, 2011).....	40
Şekil 10. Fransa’da ekonomik kalkınma yaklaşımı olan kentler (URL-4).....	41
Şekil 11. Salford Quays Bölgesi (URL-5).....	46
Şekil 12. Canary Wharf Master Plan (URL-6)	47
Şekil 13. Elephant & Castle Bölgesi (URL-7)	53
Şekil 14. Koruma sorunları ve yıkımla ilgili kararlar, Londra'daki King's Cross bölgesinin eski kalkınma planında gösterilmiştir (Jóźwik, 2018)	56
Şekil 15. Kamusal alan organizasyonunun nihai durumu (Jóźwik, 2018)	57
Şekil 16. Çalışma Alanlarının Kent İçerisindeki Konumu (2002 İmar Planına göre düzenlenmiştir)	66
Şekil 17. 1938 Yılında Lambert Tarafından Çizilen İmar Planında Zağnos ve Tabakhane Vadileri.....	68
Şekil 18. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşüm Öncesi Durumu (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)	69
Şekil 19. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı	71
Şekil 20. a.1.etap Zağnos köprüsünden surlara doğru bakış b.tanjant köprüsüne bakış (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)	72
Şekil 21. Tanjant yolundan Zağnos Köprüsü’ne doğru bakış (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi).....	73
Şekil 22. a. Tanjant Köprüsünden bakış b. Gölet çevresi oturma alanları (Yazar, 2023).....	73

Şekil 23.	a. Yavuz Selim Bulvarı'ndan Zağnos Köprüsü'ne doğru bakış b. Zağnos Köprüsü'nden Yavuz Selim Bulvarı'na doğru bakış (Yazar, 2025).....	74
Şekil 24.	a. Surlardan batıya doğru bakış (M.Reşat Sümerkan Arşivi) b. Zağnos Vadisi dere kapatılmadan önce (M.Reşat Sümerkan Arşivi).....	74
Şekil 25.	Zağnos Vadisinden Tanjant Köprüsüne bakış(Yazar, 2023).....	75
Şekil 26.	3.etap Zağnos Köprüsünden kuzeye doğru bakış / vadi tabanında bulunan yapı günümüzde Trabzon kent konseyi olarak işlevini sürdürmektedir (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)	75
Şekil 27.	Maraş Caddesi'nden güneye (Zağnos Köprüsü'ne) doğru bakış (Yazar, 2023).....	76
Şekil 28.	Zağnos Vadisinden Maraş Caddesine doğru bakış açısı (Yazar, 2023).....	76
Şekil 29.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümünden Önceki Bina Kullanım Fonksiyonları (Trabzon Ortahisar Belediyesi'nden elde edilen belge taratılarak halihazır harita üzerine çakıştırılması yolu ile yapılmıştır).....	77
Şekil 30.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümünden Önceki Bina Kat Yoğunlukları (Halihazır harita üzerinde görselleştirilerek yapılmıştır)	78
Şekil 31.	Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı	79
Şekil 32.	a. Yavuz Selim Bulvarı'ndan kuzeye doğru bakış b. Yavuz Selim Bulvarı'ndan güneye doğru bakış (Yazar, 2025).....	80
Şekil 33.	a. Tabakhane Köprüsünden güneye çalışma alanı (Günay,1995) b. Yavuz Selim Bulvarı'ndan Tabakhane Köprüsüne doğru çalışma alanı (Yazar, 2025)	80
Şekil 34.	a. 1990'lı yıllar Rus (Avrasya) Pazarı (Kaynak: Anonim) b. Çömlekçi Mahallesi Günümüz (Yazar, 2025).....	81
Şekil 35.	a. Çömlekçi Mahallesi dönüşümden önceki hali (Trabzon Büyükşehir Belediyesi) b. Çömlekçi Mahallesi 2023 yılı	82
Şekil 36.	Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı	83
Şekil 37.	a. Çömlekçi Mahallesi dönüşümden önceki durumu (Hamiyet Özen Arşivi) b. Çömlekçi Mahallesi Günümüz (Yazar, 2025).....	83
Şekil 38.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümünden Önceki Bina Kullanım Fonksiyonları (Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen icmal tabloları halihazır harita üzerinde görselleştirilmesiyle yapılmıştır)	84
Şekil 39.	Çömlekçi Mahallesi Dönüşümünden Önceki Bina Kat Yoğunlukları (Halihazır harita üzerinde görselleştirilerek yapılmıştır).....	84
Şekil 40.	Zağnos Vadisi içinde bulunan merdivenli erişim noktaları	86
Şekil 41.	Tabakhane Vadisi yaya- taşıt yolu ilişkisi sırasıyla Gölcük Caddesi'nden güneye ve kuzeye doğru bakış	86
Şekil 42.	Çalışma alanlarının sürekliliğin yıllar içerisindeki dönüşümü.....	87
Şekil 43.	Çalışma alanında sürekliliğin yıllar içerisindeki dönüşümü (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi kullanılarak hazırlanmıştır)	88

Şekil 44.	Tabakhane Vadisi doğu kısmında bulunan taşıt yolu sırasıyla Yavuz Selim Bulvarı'ndan kuzeye ve güneye doğru bakış	88
Şekil 45.	Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi'nin dönüşüm öncesi ve sonrası toplu taşıma (otobüs) durak konumları.....	90
Şekil 46.	Çömlekçi Mahallesi toplu taşıma durak konumları (Halihazır harita üzerinde düzenlenmiştir)	91
Şekil 47.	Vadiler içerisindeki otopark kullanım alanları	92
Şekil 48.	Çömlekçi 1.etap otopark kullanım alanları	92
Şekil 49.	Zağnos Vadisi 2002 ve 2025 yılları Arazi Kullanım Durumu	96
Şekil 50.	Tabakhane Vadisi 2002 ve 2025 yılları Arazi Kullanım Durumu	98
Şekil 51.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri 2002 ve 2024 Yılları Arazi Kullanım Dağılımları	99
Şekil 52.	Çömlekçi Mahallesi 2002 ve 2024 yılları Arazi Kullanım Durumu	100
Şekil 53.	Çömlekçi Mahallesi 2002 ve 2024 Yılları Arazi Kullanım Dağılımları	101
Şekil 54.	Zağnos Vadisi 2.etap spor alanı	111
Şekil 55.	Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi yakın çevresi sağlık tesisleri.....	112
Şekil 56.	Çömlekçi Mahallesi yakın çevresi sağlık tesisleri	113
Şekil 57.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nin yakın çevresinde bulunan acil durum olanakları.....	114
Şekil 58.	Çömlekçi Mahallesi'nin yakın çevresinde bulunan acil durum olanakları	115
Şekil 59.	Dönüşüm Sonrası Oluşturulan Konut Blokları	118
Şekil 60.	Tabakhane Cudibey Ortaokulu.....	120
Şekil 61.	Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi yakın çevresi eğitim tesisleri.....	121
Şekil 62.	Çömlekçi Mahallesi yakın çevresi eğitim tesisleri.....	122
Şekil 63.	Zağnos ve Tabakhane Vadileri Günümüz Bina Kullanım Fonksiyonları	130
Şekil 64.	Maraş Caddesi'nde Bulunan Ticari Birimler (Google Maps, 2015).....	131

TABLolar DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Çalışmanın yöntemi	4
Tablo 2. Kentsel Dönüşümde Boyutlar (Tallon, 2010)	17
Tablo 3. Kentsel Dönüşüm Kavramı, Uygulama Süreci, Amacı ve Bütüncül Bileşenleri (Roberts & Skyes, 2000)	26
Tablo 4. Batı Ülkelerinde İncelenen Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	28
Tablo 5. Sosyal Sürdürülebilirliğin 10 boyutunu içeren Teorik Çerçeve (Colantonio & Dixon (2011), Dempsey vd (2009) tarafından uyarlanmıştır) (Jordan & Daniels, 2019)	33
Tablo 6. Almanya ve Fransa’da incelenen projelerin içerikleri	43
Tablo 7. Yönetim Süreçleri Değerlendirme Kriterleri (Coaffee ve Healey, 2003; Polychronakis, 2008)	53
Tablo 8. (Kaynak: Tyler vd. 2013)	54
Tablo 9. İngiltere’de incelenen kentsel dönüşüm uygulamaları.....	57
Tablo 10. Kentsel Dönüşüm Kriterleri Tablosu	59
Tablo 11. Zağnos Vadisi Proje Etapları.....	72
Tablo 12. 20340 Sayılı 22.02.2018 tarihli Resmi Gazete’de Yayımlanan Otopark Yönetmeliği’ne Göre Kullanım Çeşitleri Bakımından Otopark Miktarları	93
Tablo 13. Dönüşüm Alanları Otopark İhtiyacı.....	93
Tablo 14. Alanlara Ait Mevcut Otopark Miktarı.....	94
Tablo 15. Zağnos Vadisi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu	95
Tablo 16. Tabakhane Vadisi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu	97
Tablo 17. Çömlekçi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu.....	99
Tablo 18. Alanların Dönüşüm Öncesi Yeşil Alan Dağılımları	102
Tablo 19. Alanların Dönüşüm Sonrası Yeşil Alan Dağılımları.....	102
Tablo 20. Çalışma Alanlarının Kamusal Alan Değişimleri.....	103
Tablo 21. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktar Sayısı	106
Tablo 22. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Ortalama Konut Alanlarının Büyüklüğü	106
Tablo 23. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Ortalama Kişi Sayısı.....	107
Tablo 24. Dönüşüm alanlarının yıllara göre yeşil alan miktarı değişimi	110
Tablo 25. Yıllara göre Türkiye ve Trabzon Bazında Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	124

Tablo 26.	Konut Yoğunluğundaki Değişim	125
Tablo 27.	Zağnos Vadisi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri	125
Tablo 28.	Tabakhane Vadisi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri	126
Tablo 29.	Çömlekçi Mahallesi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri	126
Tablo 30.	Yıllara göre Zağnos Vadisi zemin kat yapı fonksiyon dağılımları	128
Tablo 31.	Yıllara göre Tabakhane Vadisi zemin kat yapı fonksiyon dağılımları.....	129
Tablo 32.	Yıllara göre Türkiye ve Trabzon Bazında GSYİH Değeri (TL)	133
Tablo 33.	Yıllık ortalama eş değer hane halkı fert geliri (TÜİK).....	133
Tablo 34.	Yıllara Göre İşsizlik Oranı (TÜİK).....	135
Tablo 35.	Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Batı'da Uygulanan Dönüşüm Kriterlerine Göre Sınıflandırılması Değerlendirme Tablosu	141
Tablo 36.	Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Fiziksel Boyut Değerlendirmesi.....	158
Tablo 37.	Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sosyal Boyut Değerlendirmesi.....	165
Tablo 38.	Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyut Değerlendirmesi.....	170
Tablo 39.	Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yönetsel Boyut Değerlendirmesi.....	175

SEMBOLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

ha	: Hektar
km	: Kilometre
m ²	: Metrekare
AMI	: Animation Médiation Insertion
ANRU	: Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
ERDF	: European Regional Development Fund
GSYİH	: Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri
IBA	: International Building Exhibition
IMD	: The Official Indices of Multiple Deprivation
JEEP	: Jeunes Equipes d'Education Populaire
LCR	: London and Continental Railways
LDA	: London Development Agency
LDDC	: London Docklands Development Corporation
LMCU	: Lille Métropole Communauté Urbaine
MİA	: Merkezi İş Alanı
SCIC	: Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts
SDC	: Sheffield Development Corporation
SRB	: Single Regeneration Budget
STK	: Sivil Toplum Kuruluşları
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
UDC	: Urban Development Corporation
UNESCO	: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
ZUS	: Zone Urbaine Sensible

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

Kentler sürekli değişim ve dönüşüm içerisinde olan canlı organizmalara benzetilmektedirler. Dinamik yapıya sahip olan kentlerin zaman içerisinde fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel ve politik alandaki değişimleri kentlerdeki yaşamı etkilemektedir. Tarihsel süreç içerisinde meydana gelen göçler, nüfus yapısındaki değişimler, doğal afetler, ekonomik ve toplumun sosyo-kültürel yapısındaki değişimler gibi birçok nedenlerden dolayı kentlerde değişiklikler olabilmektedir. Kentlerdeki gelişim ve değişimlere bağlı olarak toplumun ihtiyaçlarının karşılanamadığı durumlarda kent mekanı çöküntü sürecine girmekte ve bu mekanların kente yeniden kazandırılması için dönüşüm süreçleri başlamaktadır.

İlk temellerini 19. yüzyılın başlarında kurmaya başlayan kentsel dönüşüm, kentlerin ekonomik, sosyal ve politik alanda yaşanan değişim ve ortaya çıkan ihtiyaçlara yönelik olarak uygulanmıştır. Bugünkü anlamda kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ise 1970’lerde yaşanan petrol krizine uzanmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bunalımla Fordist ekonomik yapının yerini Post-Fordist ekonomi yaklaşımının aldığı, devlet-piyasa-sermaye ilişkilerinin yeniden biçimlendiği dolayısıyla dönüşümün içeriği ve yönteminin yeniden biçimlendirildiği sürece girilmiştir. Bu süreçte fiziksel çöküntünün yanı sıra nüfus ve ekonomik yapıdaki değişimler yaşanmıştır. Sanayi tesislerinin atıl duruma düşmesiyle üretim alanında köklü değişimler yaşanmış, kentlerin ulusal ekonomideki yerleri gerilemeye başlamıştır. Bu soruna çözüm olarak kent parçalarında yapılmaya başlanan düzenlemeler günümüzdeki kentsel dönüşümün temelini oluşturmuştur. 1980’li yıllarda başta İngiltere ve Amerika olmak üzere neo-liberal politika yaklaşımlarının etkisi ve sermaye dolaşımının küreselleşmesi ile yerel yönetimler kentlerin imajlarını geliştirerek dünyaya tanıtmak ve rekabet edilebilirliğini arttırmak amacıyla yeni yaklaşımlar geliştirmiştir.

1950’lerden günümüze kadar hızlı, düzensiz ve plansız kentleşme süreci yaşayan Türkiye’de ise, kentlerde oluşan gecekondulaşmayı önlemek amacıyla çeşitli yasal düzenlemelerle bu bölgelerin ıslah edilmesi amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda yapılan ve “imar affı” olarak adlandırılan yasal düzenlemeler arsa spekülasyonlarına, rant

olgusunun artmasına neden olmuştur (Genç, 2014). Bunların yanı sıra ilerleyen süreçte afet riski altında bulunan alanların dönüşümü için de uygulanan kentsel dönüşüm özellikle 1999 yılı Marmara Depremi'nden sonra riskli alanların dönüşümünde hız kazanmıştır.

Kentsel dönüşümün temel hedefleri; kentin fiziksel ve sosyal açıdan çöküntü haline gelmiş sorunlu alanlarının yenilenmesi, ekonomik yapısının canlandırılması, doğal ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğinin sağlanması, kentsel yaşam kalitesini arttıran çeşitli paydaşların sürecin her aşamasında katılımının sağlanması, yalnızca mekansal olarak değil sosyo-kültürel, ekonomik gelişiminin de sağlanması olarak söylenebilir. Türkiye'deki dönüşüm süreci incelendiğinde Avrupa ve Amerika'dan farklı boyutta ele alındığı, genellikle fiziki boyutuyla ilgilenilen ve sosyo-ekonomik yönlerin göz ardı edildiği görülmektedir. Ülkemizde eskinin yıkılıp yerine yeninin yapıldığı bir anlayışla ilerleyen dönüşüm çalışmalarında eski durumu koruyup geliştirmek yerine yıkıp öncekinden tamamen farklı doku ve kimliksiz olan kentsel alanlar ortaya çıktığı, temel hedeflerden farklı, rant odaklı yaklaşımın benimsendiği görülmektedir.

Batı ülkelerine kıyasla Türkiye'deki dönüşüm uygulamaları incelendiğinde dönüşümün fiziksel mekanın dönüşümüne indirgendiği görülmektedir. Oysaki kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel mekan değişimi olarak değil bunun yanı sıra kentin ekonomik, toplumsal ve çevresel değerlerini öne çıkaran stratejilerle ele alınması gerekmektedir. Bu tez kapsamında Trabzon kentinde gerçekleştirilen üç kentsel dönüşüm çalışması olan Zağnos ile Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projeleri literatür araştırmasıyla Batı uygulamalarında belirlenen fiziksel, sosyal, ekonomik ve yönetsel açıdan elde edilen ilkeler ve parametreler doğrultusunda analiz ve değerlendirmesi yapılmıştır. Önceki çalışmalar incelendiğinde, kentsel dönüşüm ile ilgili tezlerde genellikle sosyal boyut, fiziki veya yasal çerçeveye ile ilgili çalışmaların olduğu görülmüş, bundan dolayı dönüşüm uygulamalarının tüm boyutları hakkında bir çalışma yapılma ihtiyacı olduğu değerlendirilmiştir. Bu çalışmada ileride ülkemizde gerçekleştirebilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi ilkelere göre, nasıl ele alınması gerektiğine yardımcı olarak katkı sağlaması düşünülmüştür.

1.1.1. Çalışmanın Amacı ve Kapsamı

İlk temellerini Batı'da atan kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamalarının gelişim süreci incelendiğinde dönüşümün amaç, kriter ve ele alınış biçiminin ülkemize göre

farklılık gösterdiği görülmektedir. Bugünkü anlamda kentsel dönüşümün batıda ortaya çıkışından itibaren, Kentsel dönüşüm literatürü ve kentsel dönüşümün Batı'daki örnekleri üzerinden belirlenen kentsel dönüşüm kriterleri çerçevesinde Trabzon'daki kentsel dönüşüm örnekleri incelenerek Türkiye örnekleri olarak bu dönüşüm uygulamalarının fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal açıdan tüm boyutlarıyla değerlendirilmesiyle batı uygulamalarından ne kadar farklılaştığının ortaya konulması amaçlanmıştır.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Tezin amacı, kapsamı ve araştırmanın metodolojisi açıklanan ilk bölümde kentsel dönüşüm kavramı incelenmiş, kavramın Batı dünyası ile ülkemizdeki gelişim süreçlerine değinilmiştir. İkinci bölümde, Batı'da yapılmış olan dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşümün boyutları çerçevesinde incelenmesiyle bu çalışmalarda ele alınan ilkeler doğrultusunda değerlendirme/karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur. Üçüncü bölümde, Trabzon kenti ve tez kapsamında belirlenmiş olan çalışma alanları hakkında bilgi verilmiştir. Dördüncü bölümde, çalışma alanı olan Trabzon kenti bağlamında incelenecek 3 kentsel dönüşüm uygulamasının literatürden ve batıdaki örnek uygulamalardan belirlenen kentsel dönüşüm kriterlerine göre değerlendirme yapılmış ve batıdaki uygulamalarla Trabzon'daki uygulamaların kentsel dönüşüm ilkeleri diyebileceğimiz bir dizi parametreye göre benzerlikleri ve farklılıkları ortaya konulmuştur. Çalışmanın sonucunda Zağnos - Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri ortaya konulan boyutlar çerçevesinde değerlendirilerek sonuca ulaşılmıştır.

1.1.2. Araştırmanın Metodolojisi

Tez konusuna ilişkin çeşitli yazılı kaynakların (makale, yüksek lisans ve doktora tezleri, kitap, bildiri, raporlar) incelenmesiyle literatür çalışması yapılmıştır. Almanya, Fransa ve İngiltere'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere 3 dönem üzerinden günümüze kadar olan ele alınış biçimindeki gelişimine değinilerek dönüşümün boyutları açısından kriterleri ortaya konulmuştur. İncelenen Batı uygulamalarında belirlenen kriterler doğrultusunda tez çalışmasına konu olan Trabzon'daki Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili detaylı bilgi edinmek için ilgili belediyelerden (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, Ortahisar Belediyesi) alanlara ait mimari proje, imar planları, raporlar vb. teknik veriler elde edilmiştir. Çalışma alanlarında yerinde inceleme, gözlem ve tespit yapılmıştır.

Bu tez kapsamında çalışma alanı olarak seçilen “Zağnos ve Tabakhane Vadileri ile Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projeleri”nin kentsel dönüşümün fiziksel-sosyal-ekonomik ve yasal yönlerinin ortaya çıkarılması amacıyla alana ilişkin elde edilen veriler değerlendirilerek yaşanan dönüşüm uygulamalarının boyutlar açısından nasıl ele alındığı ortaya konulmuştur (Tablo 1).

Tablo 1. Çalışmanın yöntemi

Yöntem	Teknik	Değerlendirme
Literatür Araştırması	Kaynak Taraması (Kentsel dönüşüm kavramı ve Batı'daki uygulamalara ait veri toplama)	Kentsel dönüşümün kriterlerinin belirlenmesi
Nitel Araştırma	Gözlem, Fotoğraflar	Analiz
Nicel Araştırma	Kentsel dönüşüm sürecine, fiziksel-sosyal-ekonomik ve yasal değişimine ait veriler	Verilerin analiz edilip değerlendirilmesi

1.1.3. Araştırmanın Sınırlılıkları

- Bu çalışma, Batı'da ve Türkiye'de kentsel dönüşümün gelişimi ile sınırlandırılmıştır.
- Batı ülkelerinden Almanya, Fransa ve dönüşüm kavramının ortaya çıktığı İngiltere'deki uygulamalar 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere belirli tarihsel dönemler üzerinden ele alınmıştır. Fransa ve Almanya'dan 3'er adet, İngiltere'den 9 adet olmak üzere 1950'lerden günümüze kadar Batı'da uygulanan 15 dönüşüm projesi incelenmiştir.
- Fiziksel sınırları Trabzon kenti bağlamında gerçekleşen üç kentsel dönüşümü “Zağnos, Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Proje Alanları” olarak belirlenmiştir.
- Söz konusu alanlardaki ekonomik, fiziksel, sosyal ve yasal boyutların belirlenmesi için elde edilen veriler analiz edilerek çalışma yöntemi sınırlandırılmıştır.

1.2. Kavramsal Çerçeve

1.2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı- Tanımı

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğüne göre dönüşüm, “bir durumdan başka bir duruma geçme, şekil değiştirme, tahavvül, transformasyon olarak tanımlanmaktadır (TDK, 2023). İngilizce’de “Urban Regeneration” ya da “Urban Transformation” kavramlarının Türkçe’de “kent” ve “dönüşüm” kelimelerinden türeyen “Kentsel Dönüşüm” kavramına karşılık gelmektedir. TDK’ya göre kentsel dönüşüm, “Kentın imar planına uymayan veya dayanıksız olan binaların yıkılıp yerine yeni toplu yerleşim alanlarının yapılması” olarak belirtilirken Keleş’e (2004) göre kentin tümünün ya da belirli kesimlerinin değişmesi, başka bir biçime girmesidir.

Kentsel dönüşüm yazınında ise birçok kentsel dönüşüm tanımı bulunmaktadır. Bu tanımlar, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine göre farklılık göstermektedirler (Akkar, 2006). Roberts & Skyes’a (2000) göre ise kentsel dönüşüm, “yerel ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirmek yolu ile fiziksel, çevresel ve sosyal açıdan çöküş sürecine girmiş kentsel alanları, yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve kente yeniden kazandırmayı hedefleyen kapsamlı bir vizyon ve eylemler bütünü” olarak tanımlamaktadır. Lichfield (1992); “kentsel dönüşümü, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilen sonuçların üzerinde uzlaşma” olarak, Dannison (1993) ise; “kentsel dönüşümü, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yöntem” olarak tanımlamıştır (Kara, 2013).

Kocabaş’a göre (Kocabaş, 2006) ise kentsel dönüşümü, toplumun alt gelir grubunda bulunan vatandaşların yaşam koşullarının iyileştirildiği toplum-tabanlı yaklaşımın yanı sıra bununla birlikte doğal ve yapılaştırılmış tarihi çevrenin korunarak kentsel gelişimin olumsuz etkilerinin azaltıldığı, ekonomik rekabeti destekleyen ortaklık-tabanlı stratejilerin geliştirildiği bütünleştirilmiş bir süreç olarak ifade etmektedir. Bu tanımlamalardan özetle dönüşümün kentin çöküntü alanlarının yalnızca mekansal yenileme olarak değil sosyal, kültürel, ekonomik koşullarının geliştirmeye yönelik uygulanan kapsamlı bir eylem olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm, kent içerisindeki işlevini yitirmiş, fiziksel ve çevresel yönden sağlıklı ve kaçak yapılaşmış, sosyal ve ekonomik yönlerden dışlanmış olan bölgenin özel sorunlar ve potansiyeline bağlı olarak yeni fonksiyonlar yüklenmesi, doğal afetlerden etkilenecek yapıların farklı kullanım alanlarına dönüştürülerek belirli bir plan doğrultusunda genellikle farklı paydaşların ortaklığıyla yenilenen bir gelişim sürecidir (Kocamemi, 2006). Dolayısıyla kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür. Bu nedenle, kentsel dönüşüm, yeni kentsel alanların planlanması ve geliştirilmesinden çok, varolan kentsel alanların planlanması ve yönetimi ile ilgilidir (Akkar, 2006).

Kentin fiziksel, toplumsal, ekonomik ve kültürel yönünden kapsamlı bir çerçeveyi içeren dönüşüm süreci, tüm aktörler tarafından kente bütüncül bakılan planlama anlayışıyla sürdürülen ve buna dayalı olarak ulusal ve kentsel politikaları esas alan bütünsel planlamaya dayalı olmalıdır (Görgülü, 2005). Tüm tanımlamalara bağlı olarak kentsel dönüşümün ilkeleri şu şekilde sıralanabilir (Roberts & Skyes, 2000);

- Kentsel alanın mevcut durumunun detaylı bir analizine dayanmalı,
- Kentsel alanın fiziksel dokusunun, toplumsal yapılarının, ekonomik altyapısı ve çevresel koşullarının eş zamanlı olarak uyarlanmasını hedeflemeli,
- Mevcut sorunların dengeli, düzenli ve olumlu bir şekilde çözümünü ele alan kapsamlı ve bütünlük bir stratejinin oluşturulması, uygulanması ve eş zamanlı olarak bu strateji ve pratiklerin uygulanmalı,
- Sürdürülebilir kalkınma hedeflerine uygun strateji ve programların geliştirilmesini sağlamalı,
- Mümkün olan her yerde nicel olarak ifade edilmesi gereken net hedefler belirlemeli,
- Arazi ve yapı çevrenin mevcut özelliklerini göz önünde bulundurarak doğal, ekonomik, beşeri ve diğer kaynakların etkin bir şekilde kullanılmalı,
- Tüm paydaşların mümkün olabilecek en geniş katılım ve işbirliğiyle uzlaşma sağlanmaya çalışmak ve yerel halkın aktif olarak katılımının sağlanması;
- Uygulamaya ilişkin ilk programların, meydana gelen değişikliklere bağlı olarak revize edilebileceği göz önünde bulundurulmalı ve belirlenen stratejinin hedefler doğrultusunda kaydettiği ilerlemenin ölçülmesi,

- Belirlenen stratejinin çeşitli faktörlerden dolayı farklı hızda gelişim gösterebileceğini öngörerek dönüşüm planında yer alan amaçlar doğrultusunda tüm stratejik hedeflere ulaşılmasını sağlamak için kaynakların yeniden yönlendirilmesini veya ek kaynakların sağlanabileceğini göz önünde bulundurulmalıdır.

Ortaya konulan geniş kapsamlı ve farklı boyutları olan bu ilkelerin Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarında gözetilip gözetilmediği bu tezin konusunu oluşturmaktadır.

1.2.2. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

19.yy’dan günümüze kadar ekonomik, sosyal, çevresel ve teknolojik değişimler dönüşümün biçim ve boyutlarını etkileyerek uygulama yöntemlerinde farklılıklar göstermiştir. Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi kentlerinde hızla artan çevre kirliliği, sanayi alanlarının düzensiz yapılaşması, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları ve yetersiz altyapı hizmetleri, sağlıksız kentlerin gelişmesine neden olmuştur (LeGates ve Stout, 1998; Madanipour, 2000; Oc ve Tiesdell, 1997). 1800’lerin ortaları ile 1945’lere kadar sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin geliştirilmesi amaçlayan uygulamalar ortaya çıkmıştır. 19. yy’ın ikinci yarısında kente doğayı getirmeyi amaçlayan ‘Park Hareketi’nin devamında geniş bulvar ve caddelerin açılmasını kapsayan kentsel projeler izlemiştir (LeGates ve Stout, 1998).

Sanayi devrimi kentsel mekanlarda büyük değişikliklere sebep olduğundan dolayı kentleri daha yaşanabilir kılmak amacıyla 20.yy’da İngiltere’de ‘Bahçe Kent Hareketi’ ortaya çıkmıştır. Kentlerin kasvetli ve sağlıksız yaşam alanlarının temizlenerek temiz ve sağlıklı dokunun oluşturulduğu geniş yeşil alanlar, konut ve endüstri alanlarını birleştiren yaklaşımlar gelişmiştir. Birçok Avrupa kentlerinin yıkımı ve yeniden yapılandırıldığı süreç olan II. Dünya Savaşı’ndan sonra yıkılan Avrupa kentlerinde kentlerin yeniden inşası etkisini göstermiştir. Savaş sonrasında zarar gören kentlerdeki çöküntü alanlarının yenilenerek rehabilitasyonunu amaçlayan Avrupa ülkeleri, çeşitli müdahalelerle kentlerin yeniden inşasına yönelik adımlar atmışlardır.

1960’larda kentsel dönüşümün fiziksel ve toplumsal boyutlarının ilişkili olduğu ve birlikte düşünülmesi gerekliliğini ortaya koyan kentsel iyileştirme (urban improvement) ve kentsel yenileme (urban renewal) projeleri görülmüştür. Düşük gelir gruplu alanların ve

kent merkezlerinin yenilenmesini hedef alan bu müdahalede kullanım ömrünü tamamlayan yapıların ortadan kaldırılarak yenisi inşa edilmiştir.

1970’lerde ortaya çıkan petrol kriziyle birlikte dünya ekonomisi genelleşmiş bir krize girmiştir. Kapitalist sistemdeki kar oranlarının düşüşü ve sermaye birikiminde gerilemenin yaşanması küresel ölçekte buhrana yol açmıştır (Ersoy, 2013). Kar oranlarında yaşanan düşüş, yatırımların durması, üretim artış hızının düşmesi ve işsizliğin artmasıyla belirtileri ortaya çıkan krizle devlet-piyasa-sermaye ilişkileri yeniden şekillendiği dolayısıyla kentsel dönüşüm kavramının içeriği ve yöntemini de yeniden biçimlendirmiştir. Krizin sorunlarını çözmek için özellikle İngiltere’de Margaret Thatcher ve Amerika’da Ronald Reagan öncülüğünde neo-liberal politikaların uygulanmaya başlamış ve bu politikalar gelişerek yeniden yapılanmanın temelini oluşturmuştur.

Keynesyen yaklaşım ile Fordist üretim biçimlerinin katılıkları krizin önemli sebeplerinden biri olduğunun sorgulanmasıyla Fordist üretim tarzına dayalı sanayi üretim biçimleri yerini daha esnek üretim biçimi olan post-fordist üretime bırakmıştır. Esnek üretim biçiminin gelişmesiyle kentlerdeki fabrikaların kapatılması sonucu kentsel makroformu biçimlendiren imalat ve ağır sanayinin gerilemesine ve kentlerdeki istihdam olanaklarının azalmaya başlaması ve geniş işsiz kesiminin artması olan sanayisizleşmeye (*de-industrialization*) neden olmuştur. 1980’li yıllarda ekonomisi imalat ya da ağır sanayiye dayalı olan Batı ülkeleri kentlerinde üretim alanında yaşanan bu köklü değişiklikler ile kent içerisinde bulunan büyük sanayi tesisleri atıl duruma düşmesi ekonomik, fiziksel ve sosyal çöküntü alanlarını oluşturmuştur. Yaşanan bu olumsuz durumu çözmek için kentlerde yapılan çeşitli düzenlemeler günümüzdeki kentsel dönüşümün temelini oluşturmuştur. Buna göre başta İngiltere olmak üzere çeşitli Avrupa ve Amerika kentlerinde görülen kentsel dönüşümün ilk örneklerini oluşturmaktadır.

Kentlerdeki işsizlik, yoksulluk ve nüfus yapısındaki değişimler sonucunda ülkeler ekonomik yapılarını yeniden canlandırma sürecine girmeye başlamışlardır. Ulus ötesi anlayışla kentlere nüfus ve sermayeyi çekebilmek için kentsel dönüşüm çalışmaları başlamıştır. Kentin sağlıklı ve çöküntü haline gelmiş alanlarında ekonomik canlanmayı sağlamak için kentsel yeniden yapılandırma müdahale biçimleri görülmüştür. Avrupa ve Kuzey Amerika’da çöküntü alanlarına farklı işlevler kazandırılarak kente yatırımcı ve turist çekmesini amaçlayan ‘öncü projeler’ geliştirilmiştir. Geniş alanları kapsayan bu öncü projeler kentlerin ulusal ve uluslararası alanda pazarlanmasında etkili olmuştur.

1980’lerde fiziksel ve ekonomik boyutlarıyla ele alınan kentsel dönüşüm, 1990’lardan itibaren ise sosyal ve yasal boyutlarının da bütünleşik yaklaşım çerçevesiyle izlenmeye başlandığı görülmektedir. Özel sektör, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri gibi çeşitli toplumsal ortaklıklar geliştirilmiştir. 1990 sonrasında günümüze olan süreç içerisinde kentsel canlandırma-yenileşme müdahale biçimiyle toplumun farklı kesimlerini de süreç içerisine alan çok aktörlü işbirlikleriyle katılımı sağlayan düzenlemeler geliştirilmiştir.

1990’lardan itibaren yerel örgütlenmelerin katılımıyla önceki dönem yaklaşımlarından farklılaşan kentsel dönüşüm uygulamalarının olduğu görülmektedir. Devlet eliyle yapılan müdahalelerin yerini çeşitli toplumsal kesimlerin ortaklığıyla ilerleyen, yerel toplumun katılımının sağlandığı anlayışa dönüşmüştür. Yalnızca yıkım değil, kentsel mirasın korunmasının önemi de vurgulanırken dönüşümün sadece fiziksel mekanın değişimi olmasından çıkarak bölgenin istihdam olanaklarını artıran, sosyal eşitsizliği gideren çok aktörlü uygulamalar öne çıkmaya başlamıştır.

1.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Türkiye’de 1950’lerden itibaren sosyo-ekonomik yapıda değişimlerin yaşanması ülkenin hızlı kentleşme sürecinin yaşanmasına, bununla beraber kentlerin hızlı ve kontrolsüz büyüme sürecine girmesine yol açmıştır. Hızlı bir kentleşme süreci yaşamaya başlayan Türkiye’de konut açığının kapatılamamasına ve özellikle büyük kentlerin merkezi alanlarında göçün etkisiyle çöküntü alanlarının oluşmasına neden olmuştur. Ortaya çıkan konut açığı sorununa yönelik 1970’li ve 1980’li yıllarda mevcut imar düzenlemelerine ve yasalara aykırı olarak sağlıklı nitelikte gecekondular oluşmuştur. Büyük kent merkezlerinde zaman içerisinde kentleşme sonucu çöküntü alanlarının oluşması sonucunda yüksek gelir gruplarının kent çevresinde yerleşmesiyle güvenli sitelerin oluşumuna, sosyo-mekansal ayrışımın etkileri görülmeye başlamıştır. Plansız ve sağlıklı kentleşme süreci yaşayan ülkemiz, bir yandan önü alınamayan gecekonduların büyümesine diğer yandan ise kentlerde kalitesiz yapıların inşası nedeniyle çöküntü alanları ortaya çıkmıştır. Günümüz Türkiye kentlerinin kentsel dönüşüm ihtiyacının temel dinamiklerini oluşturan bu nedenler, 1980 sonrası neoliberal politikaların kent mekanında etkisini göstermesiyle dönüşüm uygulamalarının rant odaklı gelişimine ve bunun sonucunda kentsel eşitsizliklerin artmasına yol açmıştır (Görmez, 2022).

Türkiye’deki kentsel dönüşüm; ekonomik, siyasal ve toplumsal nedenlerin yanında tarihi ve kültürel yapısı, özellikle deprem bölgesi olması gibi çeşitli gerekçelerden dolayı kaynaklanan Batı ülkelerindeki örneklerden farklı olarak ele alınmasına ve uygulamalar yapılmasını gerektirmiştir. Yasal ve yönetsel yapının zayıflığı, rant odaklı yaklaşım, içi boşaltılmış uygulamalar ülkemizin dönüşüm süreçlerini etkilemiştir. Türkiye’deki kentlerin kentsel dönüşümün birbirinden ayırdığı üç dönem üzerinden incelenecek olunursa bunlar; 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası dönemlerdir.

1.2.3.1. 1950-1980 Dönemi

1940’li yıllarda tarım sektörünün gerileyip sanayi sektörünün yükselişe geçmesi işgücünün kente göçünü tetiklemiştir. Özellikle İstanbul, Ankara, İzmir gibi büyük kentlere yapılan göçler nüfusun hızla artmasına neden olmuştur. Artan nüfus yoğunluğu ve kentlerin denetimsiz büyümesiyle birlikte mevcut konut stokunun yetersiz kalmasına ve barınma ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Kısa sürede konut ihtiyacının karşılamaya yönelik çeşitli altyapı problemleri, düşük fiziksel kaliteye sahip sağlıksız ve yasadışı konutların yaygınlaşması kentsel dönüşüm gereksiniminin temellerini oluşturmuştur.

Amerika ve Avrupa ülkelerinde yerel yönetimlerin, cazibesini kaybetmesi sonucu terk edilen veya işlevselliğini yitiren çeşitli sanayi, liman ve kıyı bölgelerinin yeniden geliştirme ve canlandırma bakımından önemli adımlar attığı görülürken ülkemizde kentsel bozulma süreçlerinin daha güçlü biçimde hissedildiği bu dönemde yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm kavramına yalnızca uzaktan seyirci kalmıştır (Özden P. P., 2006).

Dönüşüm açısından en önemli yasal düzenlemeler arasında 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Yasası yürürlüğe girmesidir. Bu yasayla birlikte bir yandan kamulaştırma yoluyla gecekondu önleme bölgeleri oluşturulmuş, ihtiyacı olanlara küçük parseller tahsis edilmesiyle denetimsiz yapılaşma engellenmeye çalışılmış diğer yandan ise mevcut gecekonduları ıslah çalışmalarıyla ilk imar affi düzenlemelerini gündeme getirmiştir. Islah-imar planlarıyla gecekondu sahiplerinin ev sahibi yapan ve gecekonduların yasallaşmasını sağlamıştır. Farklı dönemlerde gecekondu alanlarının boşaltılarak daha etkili tedbirlerin alınmasıyla pek çok kez değiştirilen yasa amacına tam olarak ulaşamamıştır. 1965 yılı 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ile mülkiyet haklarının genişletilmesinin önü açılmıştır. Kentin az yoğun konut stokunun yıkılarak çok katlı apartmanların yoğunlaşmasına olanak sağlayan bu kanun yalnızca konut ihtiyacına yönelik olması, teknik altyapı ve sosyal

ihtiyaçları göz ardı etmesi bakımından kentleri fiziksel ve yapısal olarak etkilemiştir (Trkn, Aslan, & Şen, 2013).

1960’larda gecekondunun biçim değiştirmeye başlaması, yasadışı yapılanma sonucu ortaya çıkan konut dokusu, 1970’lerde kentleri tehdit eder hale gelmiştir. Bu dönemde ardı ardına çıkarılan imar afları sorunu daha da kötüye götürmüş, özellikle yoğun göç alan büyük kentlerimizde en st düzeyle ulaşan plansızlık, sağlıksız kent dokularının hızla artmasına neden olmuştur (zden P. P., 2006).

Bu dönemde 1975 yılında başlayarak üç yıl boyunca devam eden karar ile ABD’nin Türkiye’ye silah ve askeri malzeme satışını yasaklaması Türkiye’nin ekonomi ve siyasi istikrarı üzerinde etkiler yaratmıştır (Dolanbay, 2019). ABD yardımlarının kesilmesi askeri kapasiteyi zayıflatmış, bu dönemde küresel ölçekte yaşanan petrol kriziyle artan harcamalar ekonomik bunalımın daha derinden hissedilmesine yol açmıştır. Ambargo nedeniyle yaşanan döviz krizleri, inşaat maliyetlerini arttırması düşük gelir grubunun konut edinimini zorlaştırarak kentlerde altyapısız gecekondula bölgelerini daha belirgin hale getirmiştir. Sosyal, ekonomik ve siyasi açıdan yaşanan bu olumsuz durum Türkiye’yi 1980 ihtilaline sürükleyen sürecin önemli bir parçası olmuştur.

Bu dönem batıda ortaya çıkan kentsel dönüşümün Türkiye planlama pratiğine henüz girmediği bir dönemdir. Yaşanan kentsel sorunları çözmek için sorun alanları özelinde çıkarılan yasalarla (Gecekondula Yasası, Kat Mülkiyeti Yasası vb. gibi) sorunların üstesinden gelinmeye çalışılmıştır.

1.2.3.2. 1980-2000 Dönemi

Amerika’da Reagan, İngiltere’de Thatcher hkmetinin krizi aşmak için dünyaya sunduğu neoliberalizm’in Türkiye ayağı olan 24 Ocak kararları ile Turgut zal öncülüğünde ithal ikameci kalkınma modeli terk edilerek, ihracata dayalı büyüme modeli benimsenmiştir. 12 Eylül 1980’de yaşanan Askeri Darbe ile birlikte, izlenen ekonomik politika daha etkin ve engelsiz uygulanma ortamı bulmuştur (Gürbüz, 2013). Tüm bu gelişmeler Türkiye’nin neoliberal politikaları benimseyerek küresel sisteme daha entegre hale gelmesini sağlamıştır.

1980’lerden itibaren Türk ekonomisinin dışa açılması ve neoliberal politikaların benimsenmesiyle sermayenin uluslararası boyut kazandığı bir döneme girilmiştir. Küreselleşmenin yansımaları kentsel mekanda da etkisini göstermeye başlamıştır. Kentlerde girişilen dönüşüm uygulamalarında kamu-özel sektör ortaklığıyla geliştirilen

piyasa odaklı yaklaşımla kamu yararından uzaklaşan proje odaklı yaklaşımların öne çıktığı kentsel alanlar üzerinden kar amacı güdülen uygulamalar halini almıştır (Özalp, 2016; Erbay, 2022). Değişen üretim, birikim ve yatırım biçimleriyle sanayisizleşen kentlerin sosyal ve mekansal açıdan değişimine yol açması kent içerisinde yeni ekonomik sektörlerin yer almasına neden olmuştur. Kent merkezlerinde işlevini yitiren eski liman ve sanayi alanları geliştirilen projelerle prestij mekanı olarak yeniden canlandırma sürecine girmişlerdir (Tekeli, 1998).

Türk ekonomisinin dışa açıldığı bu dönemde yurtdışına üretim yapan kurum ve kuruluşların sayısında ve kaliteli işçi talebinde artış olmuştur. Sanayi birimlerinin organize olmasıyla alan ihtiyacına gereksinim duyulmuş ve kent dışına çıkmışlardır. Gelişen organize sanayi birimlerinin ihtiyaç duyduğu kaliteli işçilerin birçoğunu çevrelerindeki ruhsatsız konutlarda yaşayanlardan karşılarken, kent içinde bulunan küçük sanayi kuruluşları ise işçi ihtiyacını düşük kaliteli ve eğitimsiz kesim olan çöküntü alanlarında yaşayanlardan karşılamıştır. Çalışma alanları ile çöküntü alanlarında yaşayanlar arasındaki bu ilişki birbirlerine bağımlılıklarını arttırmıştır (Ataöv & Osmay, 2007).

1980’lerde doğu illerinde meydana gelen siyasi karışıklıklar ve güvenlik endişelerinden dolayı kırdan kentlere göç yaşanmıştır. Kentlere yapılan göçlerle aşırı nüfus artışı olmasına rağmen doğurganlık oranının azalmasından dolayı kentsel nüfusun artış hızı düşmüştür. Nüfus artış hızının düşmesine rağmen konut ihtiyacının devam ettiği kentlerde, kooperatif birlikleri ve toplu konut uygulamalarıyla barınma ihtiyacı karşılanmıştır.

Gecekondu önleme politikalarını hayata geçirmek ve düşük gelir grubundakilere konut edindirmek amacıyla 1984 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur. Aynı yıl toplu konut fonunun oluşturulmasıyla hem bireysel konut sahibi olunmasına imkân verilmiş hem de kooperatiflerin konut üretimini teşvik etmiştir. Toplu konut fonuyla artan konut üretimi destek olmuştur. 1984 yılında İmar Affı Yasası’nın kabul edilmesiyle gecekondu alanlarına yapılaşma izni ve gecekondu sahiplerine tapu verilmesi resmi hale gelmiştir (Zamanov & Bahçelioğlu, 2013). Yapılaşması yasal olmayan alanın yapılaşma hakkı verilerek yasal hale getirildiği ıslah-imar uygulamalarıyla gecekondu alanlarının düzenli konut yerleşimlerine dönüştürmeyi amaçlamaktadır (Şenyapılı, 1998). Çıkarılan imar aflarıyla birlikte gecekondu yapımları yasal hale gelmiş ve ıslah-imar uygulamaları aracılığıyla apartman biçiminde değişim göstermiştir. Bu düzenlemeler doğrultusunda gecekonducular yatırım amaçlı kullanılmaya başlanmış, kentsel topraktan rant elde etme aracı olmuşlardır (Genç, 2014).

Konut sorunu ve planlamayla ilgili önemli yasal düzenlemelerin yapıldığı bu dönemde kentsel dönüşüm ilk defa yasalarla uygulanmaya çalışılmıştır. Bu döneme ait kentsel dönüşüm sürecini yönlendiren 2 önemli yasal düzenlemeden bahsedilebilir. 1984 yılında yürürlüğe giren 3030 sayılı Belediye Kanunu ve 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu ile imarla ilgili yetkiler belediyelere devredilerek belediyelere sağlanan kaynakların arttırılmasına ve bunun sonucunda büyük ölçekli imar çalışmalarının düzenlenmesine imkan tanınmıştır.

1980'li yılların sonunda belediyeler kentsel dönüşüm uygulamalarında yer almaya başlamıştır. Yerel yönetim ve özel sektörün işbirliğiyle gerçekleşen bu uygulamalara Türkiye'den ilk örnek ise 1989 yılında TOKİ ve özel kuruluşlarla gerçekleştirilen Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Portakal Çiçeği Vadisi Projeleri'dir.

2000'li yıllara gelindiğinde Dünya'yı etkileyen ekonomik kriz Türkiye'de de etkisini göstererek nüfus artışından dolayı kaynaklanan işsizlik artmıştır. 1993 yılında toplu konut fonunun bütçe kapsamına alınmıştır fakat krizden dolayı konut üretiminde düşüşün yaşanmasıyla işsizlikle birlikte gecekondü sayısında az da olsa tekrar artışa sebep olmuştur.

1999 yılında yaşanan Marmara depremi beraberinde, gerçekleşen depremin etkisiyle kentlerde dönüşüm konusu ivedilikle gündeme gelmeye başlamış ve 2000'li yıllarda yasallaşma sürecinin adımları atılmıştır.

1.2.3.3. 2000 ve Sonrası Dönem

Bu dönemde kentsel dönüşümün yasalarda yer alması önemli gelişmeler arasındadır. Katılım araçları ve katılımcı yaklaşımıyla tartışılmaya başlanan planlama süreci, çok aktörlü karar mekanizmalarıyla yaygınlaşmaya başlamıştır (Ataöv & Osmay, 2007). TOKİ ve yerel yönetimler kentsel dönüşüm konusunda yetkilendirilmesiyle özellikle TOKİ süreçte aktif olarak rol oynamaya başlamıştır. TOKİ ve belediyeler öncülüğünde gerçekleşen projeler yaygınlaşmış, kentsel rant değeri yüksek lüks konut yapımı artmıştır.

Kırsal alanlardan kentlere olan göçün devam ettiği 2000 sonrası dönemde, ulaşım ve iletişim ağlarının güçlenmesiyle kent sınırlarının dışına doğru gelişmeler yaşanmıştır. Nüfus artışı, işgücü talebinin değişimi ve buna bağlı olarak işsizlik ve yoksullaşmayla eğitim ve sosyal hizmetlere erişimde sorunlar artmıştır.

Bu dönemde konut ihtiyacından fazla konut üretimi yapıldığı görülmektedir. Belediyelerin oluşturdukları kooperatifler ve deprem riski taşıyan alanlarda yeni konut

üretimi gerçekleşmiştir. Buna karşılık özel sektör kuruluşları kent çeperi dışında lüks konut üretimleriyle illere göre farklılaşan konut stoklarında artış meydana gelmiştir.

2002 yılında toplu konut fonunun kaldırılmasıyla konut üretiminde düşüş yaşanmıştır. Bu durumdan etkilenen konut üreticileri işbirliklerinde bulunarak 2004 yılında TOKİ ve belediyelerin ortaklığıyla Türkiye'nin ilk işbirliği projesi olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi yapılmıştır (Zamanov & Bahçelioğlu, 2013).

2004 yılında ilk kez belirli bir alana yönelik olarak çıkarılan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'yla birlikte kentsel dönüşüm uygulaması resmîyet kazanarak gelecekte çıkarılacak yeni yasal düzenlemelerin önü açılmıştır (Beştaş, 2014). Bu dönemde gerçekleşen diğer önemli yasal düzenlemeler arasında 2005 yılında çıkarılan 5366 sayılı, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'dur. Bu kanun ile birlikte yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının tespiti yapılarak, bu bölgelerde, bölgenin gelişimine uygun olarak alanın yeniden inşa ve restore edilmesi, konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, afet risklerine karşı tedbirler alınması tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilir. Bu yasa yenileme alanlarının hangi ölçütlere göre belirleneceği açık olarak ifade edilmemesi uygulamada karmaşıklığa yol açabilmektedir (Bahçeci, 2017; Görmez, 2022).

Bu dönemde kentsel dönüşüme yönelik yapılan diğer önemli düzenlemeler arasında 2005 yılında yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Kanun 73.maddesi belediyeleri; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, eskiyen kent kısımlarının restore etmek ve yeniden inşası, deprem riskine karşı önlemler almak veya kentin tarihsel ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini uygulamaya yetkili kılmıştır.

Kentlere olan göçlerle nüfusun artışı ve yerleşim alanlarındaki sosyo-ekonomik kutuplaşmalar bu dönemdeki kentsel dönüşümün nedenlerini oluştururken ülkemizde yaşanan depremler başta olmak üzere deprem riski bulunan alanların yenilenme ihtiyacı doğmuştur. Doğal afetler kentsel yenilenmenin yanı sıra imar düzenlemelerinin de gerçekleşmesine imkan sağlamıştır. Özellikle 1999 yılı Marmara Depremi'nden sonra risk azaltımı ve yenileme düzenlemeleri yapılmıştır. Genellikle kent merkezinden uzakta yeni

yer seçimlerinin yanı sıra depreme dayanıklı, modern yapılar tercih edilmiştir (Özden P. P., 2008).

2011 yılında Van Depremi'nden sonra kaçak yapıların yıkılıp yenilenmesi için 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü adlı kanunun çıkarılmıştır. Bu kanunla birlikte Türkiye'de doğal afetlere karşı riskli bölgelerin ve binaların bütüncül bir yaklaşımla ortaya çıkarmaya çalışılmıştır. Doğal afetler nedeniyle can ve mal kayıplarının önüne geçmesinin sağlandığı sağlıklı, düzenli, kaynakların planlı ve verimli kullanıldığı bir yaklaşım hedeflenmiştir.

1.2.4. Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

Kentsel dönüşüm uygulamaları, dönüşümün uygulanacağı alana ve dönüşümden beklenen sonuçlara göre uygulama biçimlerinde farklılık göstermektedir. Mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları kapsayan kentsel dönüşüm kavramında, dönüşüm uygulamalarının tanımlanmasında çeşitli görüşler ortaya çıkmıştır. Farklı ülkelerdeki bilim insanları dönüşümün uygulama biçimlerini birçok isimlerle tanımladığından dolayı Türkçeye uyarlanmasında ortak bir dil birliği bulunmamaktadır. Kentsel dönüşümün yöntemler şu şekilde açıklanabilir;

Kentsel yenileme (*renewal- renovation*) yöntemi; terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kent parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek şeklinde ifade edilebilir (Özden, 2000). Dönüşüm alanındaki eski, köhneleşmiş fiziksel çevrenin yıkılıp yeniden inşa edilerek yenilenmesiyle birlikte mevcut olan fiziksel dokunun tamamı değiştirilerek yerine bambaşka bir fiziksel çevre yaratılmaktadır. Açık alanların, ulaşım ve altyapı düzenlemelerinin yenilendiği bu müdahale biçiminde iyileştirilen fiziksel durum yerleşimin kalitesini yükseltmektedir.

Kentsel yeniden canlandırma (*revival- revitalization*), sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, sorunlu hale gelmiş faktörlerinin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması yöntemidir (Çatalbaş, 2011).

Yeniden geliştirme (*redevelopment*), ekonomik ve yapısal olarak iyileştirme imkanının olmadığı alt gelir gruplarının yaşadığı konutların yıkılarak bunun yerine yeni bir imar düzeninin geliştirilmesidir (Polat & Dostoglu, 2007). Bu uygulamayla alanda yaşayan nüfus kentin başka kesimlerine yerleştirildiğinden sosyal dokuya zarar veren bir

yaklaşım olduğu söylenebilir. Kentin başka alanlarından kendilerine yer seçenler, bu alanların da gecekondü bölgesi oluşumuna sebep olduğundan eleştirilen bir eylem türüdür.

Genellikle savaş gibi büyük tahribatlara yol açan toplumsal olaylardan sonra yok olma durumlarıyla karşı karşıya olan kentlerin tekrar inşa edilmesini içeren yöntem olan yeniden inşa etme (*reconstruction*), özellikle II. Dünya Savaşından sonra büyük zarar gören Avrupa kentlerinde uygulanan bu yöntemle kısmen ya da tamamen yok olmuş yapıların cephe, detaylar, malzeme ve yapım yöntemlerinde değişiklik yapmadan yeniden inşa edilmesidir.

II. Dünya Savaşından sonra Avrupa kentlerinde yıkıp yeniden yapma yaklaşımına eleştiri olarak ortaya çıkan kentsel sağlıklaştırma (*rehabilitation*) yöntemi, özgün niteliğini henüz yitirmemiş fakat deformasyonun başladığı çöküntü alanlarının eski sağlıklı haline dönüştürülerek yeniden kullanıma açılmasıdır. İlk olarak 1950'li yıllarda çöküntü alanlarının temizlenmesi amacıyla başlatılan bu müdahalede kentsel alanların büyük bölümü yıkılarak yerine yeni bir kent dokusu inşa edilmiştir. 1960'lardan sonra tarihi ve kültürel mirasın korunması düşüncesiyle birlikte bu yaklaşım terk edilmiştir (Kocamemi, 2006).

Keleş'e (1998) göre düşük gelir grubundaki kesimin yaşadıkları alandaki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerin giderilmesi olan temizleme (*clearance*) yöntemi ilk olarak 1850'li yıllarda İngiltere'de uygulanmıştır. Fiziksel boyutunun ön planda olduğu bu müdahale biçiminde bozulmuş kentsel dokunun kısmen ya da tümünün yıkılarak yeni bir doku oluşturulma amacıyla yıkılıp yeniden temizlenmesini kapsamaktadır.

Kentsel Koruma (*conservation-preservation*), toplumun geçmişini, kültürel değerlerinin zaman içerisindeki değişim ve gelişimlerden dolayı yok olmasının önüne geçerek sosyo-kültürel dokusunun günümüzün yaşantısıyla bütünleştirilerek sosyo-ekonomik olarak sağlıklaştırılması olarak tanımlanabilir (Polat & Dostoğlu, 2007). Kentsel koruma uygulamaları, çöküntü durumundaki tarihi merkezlerin canlandırılması, tarihi kent merkezlerinin iyileştirilmesi, tarihi değeri olan sanayi ve ticaret bölgelerinin yeniden canlandırılması ve işlevlendirilmesi, küçük ve orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunmasını kapsamaktadır (Akkar, 2006).

Genellikle tarihi kent merkezlerinde görülen soylulaştırma (*gentrification*) yöntemi ise, sosyo-kültürel ve fiziksel olarak çöküntü haline gelen alanlarda sosyal dokunun rehabilitasyonunu içermektedir. Yerleşim alanındaki sosyal kesimin ve mülkiyet

değişiminin yaşandığı bu yöntemde yaşam alanlarının alt gelir grubu düzeyindekilerden yüksek gelir grubundaki kişilere bırakılmaktadır. Dönüşüm sonucunda ekonomik ve fiziksel olarak değişen ve yeni yaşam alanlarını ortaya çıktığı alanlarda sosyal yapının değişerek sosyo-kültürel karmaşıklıkların yaşanması bakımından eleştirilmektedir.

1.2.5. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm; fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel olmak üzere birbirleriyle uyumlu dört temel boyutu kapsayan bir kavramdır (Polat & Dostoğlu, 2007). Planlama ve uygulama aşamalarının içerdiği çeşitli bileşenlerden dolayı kaynaklanan bu çok boyutluluk, dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi için son derece önemlidir. Yalnızca fiziksel mekanla sınırlı olmayan dönüşüm, aynı zamanda bölgede yaşayan yerel kesimin sosyal, ekonomik ve kültürel dokusuyla bir bütün olmasının yanı sıra yasal/yönetimsel etkenlerle birlikte birçok farklı dinamiği, ortaklığı ve mekanizmayı içerisinde bulunduran geniş kapsamlı bir uygulamadır. Uygulamaların başarılı olabilmesi için mevcuttaki sosyal ve ekonomik sorunların tespit edilerek bu sorunlara çözüm oluşturması, yaşam kalitesini arttıran fiziksel mekanın düzenlenmesi ve sürecin düzgün işleyebilmesi için yönetsel olarak tüm boyutlarıyla ele alınması gerekmektedir. Söz konusu kavramın daha iyi irdelenebilmesi için fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetimsel olmak üzere 4 başlık altında ele alınmıştır. Fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal olmak üzere 4 boyutu içeren kentsel dönüşüm, yaşanabilir ve sağlıklı kent parçalarını oluşturması için tüm paydaşların yer aldığı örgütlenmeyle bütüncül olarak ele alınmalıdır. Kentsel dönüşümün boyutları genel olarak fiziksel-çevresel, sosyal-kültürel, ekonomik ve yönetsel ile ilgili olarak aşağıdaki tabloda tanımlanmıştır (Tablo 2).

Tablo 2. Kentsel Dönüşümde Boyutlar (Tallon, 2010)

	Fiziksel Boyut	Sosyal- Kültürel Boyut	Ekonomik Boyut	Yönetimsel Boyut
Kriter	• Altyapı	• Yaşam Kalitesi	• İstihdam	• Yerel Karar Alma
	• Yapılı ve	• Sağlık	Yaratma	• Yerel Topluluğun
	Doğal Çevre	• Eğitim	• Gelir	Katılımı
	• Ulaşım ve	• Suç	• İstihdam	• Diğer Grupların
	İletişim	• Konut Stoğu	• Yetenekler	Katılımı
		• Kamu Hizmetlerinin Kalitesi	• Gelişim	• Yönetim Tarzı

Kentsel dönüşümün boyutlarını tanımlamada Tallon'un 2010'da önerdiği tablo esas alınarak Bölüm 2'de incelenen örneklerden elde edilen bilgilerden faydalanılarak alt başlık kriterleri geliştirilmiştir.

1.2.5.1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel-Çevresel Boyutu

Kentsel dönüşümün temel unsuru olan fiziksel yenileme, başarılı bir dönüşüm için kaçınılmazdır. Mevcut fiziksel stokun kısıtlarını ve potansiyelini anlayabilmek başarılı bir dönüşümün önemli unsurlarından biridir. Konut stoku, altyapı, yeşil alan ve çevreyle ilişkili olan fiziksel boyut, genel olarak mekansal çevreyi içerdiği gibi bulunduğu bölgeyle kent arasındaki ulaşım ve elektronik bağlantılarını da kapsamaktadır. Çevresel kalitenin gelişimi ile de ilişkilendirilen fiziksel dönüşümle eski, yıpranmış, terk edilmiş veya işlevini yitirmiş yapılara sahip olan bir kentsel alanın yenilenmesini sağlar. Estetik ve fiziksel anlamda çevresel sorunlara sahip olan alanın algılanmasında hem yatırımcılar hem de değerlerin pazarlanması bağlamında önemli etkiye sahiptirler (Roberts & Skyes, 2000). Kentsel alanların fiziksel ve çevresel kalitesi bu alanın yaşam kalitesinin ve refah seviyesinin yüksekliğini doğrudan etkilediğinden başarılı bir kentsel dönüşümde sağlıklı çevreler yaratan yenilemeler gereklidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının nedenlerinin arasında sağlıklı, kullanım dışı fiziksel çevreye sahip kent parçalarının yenilenmesi olduğundan, dönüşüm uygulanacak olan alanın hem görsel açıdan hem de kullanım açısından fiziksel ve çevresel olarak yenilenmesiyle nitelikli çevreler oluşturulmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki fiziki mekanın değişim sürecinde ulaşım bağlantılarının düzenlenmesi, altyapı ihtiyacının karşılanması ve geliştirilmesi, yeşil alanların oluşturularak yapıli çevrenin kalitesini arttıran kentsel tasarım çalışmalarıyla fiziksel mekanda düzenlemeler yapılmaktadır.

Dönüşüm uygulamalarının fiziki amaçları; ulaşım-altyapı sorunlarının giderilmesi, sosyal donatı alan ihtiyacının karşılandığı, sağlıklı olarak nitelendirilen köhneleşmiş alanların ortadan kaldırılarak nitelikli, yaşam kalitesi yüksek, açık ve yeşil alanlara sahip güvenli çevreler yaratmaktır. Tarihi ve kültürel değerlere zarar vermeyen, kültürel mirasın korunduğu ve geliştirildiği aynı zamanda sürekli değişim içerisinde bulunan kent parçalarının ihtiyaçlarına çözüm üretilmesi, kentsel alanların etkin olarak kullanılarak yeni politikalar oluşturulması da fiziksel amaçlarının arasındadır. Kentsel dönüşüm sürecinde

planlamanın ve tasarımın bütüncüllüğü, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini artırıcı tedbirler getirmesi fiziksel değişim sürecinin kaçınılmaz unsurlarıdır (Özden P. P., 2002).

Tez kapsamında seçilen dönüşüm alanlarının incelenmesinde kullanılacak Kentsel Dönüşümün Fiziksel-Çevresel Boyutu ile ilgili kriterler literatür taraması ile oluşturularak aşağıda verilmiştir(Jeffrey & Pounder, 2000), (Craggs & Schofield, 2007), (Jordan & Daniels, 2019), (El-Barmelgy, Shalaby, Nassar, & Ali, 2021), (Ghanbari, Afzali, & Mahdavi, 2025);

- Altyapı
 - Yol Ağı ve Dış Erişim
 - Toplu Taşıma ile Erişim
 - Otopark İmkânı
- Yapılı ve Doğal Çevre
 - Arazi Kullanım İşlevlerinin Belirlenmesi (yol, yeşil alan, kamu, ticari, sağlık alanlarının miktarı)
 - Açık alan, yeşil alan/rekreasyon alanlarına sahip olması
 - Yürüyüş ve bisiklet yollarının varlığı
 - Çevresel kamusal alan (sağlanan net ek yeni kamusal alan miktarı ha)
 - Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması
 - Eski/terkedilmiş yapılı çevre yenilenerek çevresel kalitenin iyileştirilmesi
 - Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi
 - Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi (net yenilenen konut miktarı)
 - Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı (satın alma ve yıkım işlemlerinin ardından net ek konut miktarı)
 - Koruma Alanlarının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri
 - Çevresel Sürdürülebilirlik (Atıkların, karbon enerjisinin, su kullanımının taşımacılığın ve sürdürülebilir yapı malzemelerinin kullanımı)
- Ulaşım ve İletişim
 - Okunabilir tabelalara sahip olması/ Okunabilir olması
 - Dolaşım kolaylığı
 - Ulaşımın kolaylığı
 - Çeşitli ulaşım olanaklarına sahip olması
 - Yeşil alan, dinlenme alanları ve spor alanlarına erişim imkânı
 - Sağlık ve acil durum merkezlerine erişim imkânı

- Günlük ticari işlevlere erişim imkanı
- Acil durum (eczane, itfaiye vb.) olanaklarına erişim imkanı

1.2.5.2. Kentsel Dönüşümün Sosyal-Kültürel Boyutu

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu, dönüşüm alanında yaşayanların yaşam kalitesini etkileyen sağlık, eğitim, hizmetlere erişebilirliğini içeren güvenli ve sağlıklı çevreler oluşturulmasıdır. Bölgeler arasındaki sosyal ve ekonomik farklılıkların düşürülerek toplumsal ayrışma ya da toplumsal eşitsizliğe sebep olan etkenlerin ortadan kaldırılarak çöküntü haline gelmesini engellemektir. Halkın sivil toplum ve meslek örgütleri gibi farklı kesimlerin planlama sürecine katılımlarını içeren sosyal boyutların girdilerinin de planlamaya katıldığında gelecek nesillerin sağlıklı kentlere ulaşabilmesi mümkün olacaktır.

Sosyal dönüşümün gerçekleşebilmesi için kentsel dönüşüm öncesinde alanda yaşayan kesimin tanımlanması önemlidir. Birey ve toplumda dezavantajlı kesimin özel ihtiyaçlarının belirlenmesi, sosyo-ekonomik durumun iyileştirilmesi için hedefler geliştirilmesi, toplulukların temsili, toplulukların yetkilendirilmesi, dönüşüm ortaklıklarının kurulması ve topluluklarda kapasite artırımı ele alınması gereken unsurlar arasındadır (ardak, 2011; Kut, 2006).

Kentsel dönüşümün sosyal ltleri; alanında yaşayanların gelir durumu, dönüşüm alanından beklentileri, sosyo-kültürel yapısı, eğitim durumları, eşitlikçi çevrelerin varlığı, sosyal adalet, g-demografik bilgiler, yerele ait kimlik ve aidiyetlik hissi, güvenlik ve yaşam kalitesi gibi unsurlar sürecin girdilerini oluşturarak yapılacak olan uygulamayı biçimlendirmektedir. Bundan dolayı dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi için alana ilişkin sosyal girdilerin irdelenip çevresel ve coğrafi etkilerin değerlendirilerek planlama yapılması önemlidir.

Kentsel dönüşüm uygulama aşamasında alanda yerinden edinilen hak sahiplerinin yerleēeėi yeni yerleşim alanının sosyo-mekansal yaşamlarını koruyup sürdürebileceği uygun alanlar belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm projeleri dönüşümün sadece mekansal olarak değil sosyal-kültürel ve ekonomik değişimi de beraberinde getirmektedir. Bundan dolayı başarılı bir dönüşüm, sosyal donatı alanlarının etkin biçimde kullanan planlama faaliyetlerinin yaratıldığı, yerelin sorunlarının göz önünde bulundurularak toplulukların

sürece katılımının sağlandığı ve bu süreçte ortaya çıkabilecek olan sosyal sorunlara çözüm üretebilen uygulamalardır.

İncelenen literatür araştırmalarına göre sosyal-kültürel boyut kriterleri şu şekilde belirlenmiştir (Jacobs & Dutton, 2000), (Colomb, 2011), (Mak & Stouten, 2014), (Anonim, 2014), (Jordan & Daniels, 2019), (Ghanbari, Afzali, & Mahdavi, 2025) ;

- Yaşam Kalitesi
 - Temiz bir çevreye sahip olması
 - Çekici bir yer olması
 - Sosyalleşmek için alan olması
 - Kaliteli alışveriş imkanı bulunması
 - Topluluk duygusunun/ komşuluk ilişkisinin geliştirilmesi
 - Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin artırılması
 - Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması
 - Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek
 - Aidiyet- Kimlik duygusunu geliştirmek
 - Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması
- Sağlık
 - Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının artırılması
 - Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimin desteklemek
- Eğitim
 - Eğitim-öğretim seviyesinin iyileştirilmesi/ eğitim olanaklarının artırılması
 - Eğitim tesislerine erişimin bulunması
- Suç
 - Suç azaltımı, toplum güvenliğinin artırılması
- Konut Stoğu
 - Konut Sayısı (adet)
 - Konut Yoğunluğu
 - Sosyal Kiralık Konutların Payı (oran)
 - m² başına düşen konutların ortalama emlak vergisi değerinin endeksi
- Kamu Hizmetlerinin Kalitesi
 - Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak

- Kentsel hizmetlere, kültürel ve donatı alanlarına erişimi arttırmak
- Kültür-sanat ve yaratıcı endüstriler ile mekanların dönüştürülerek çağdaş işlevler kazandırma

1.2.5.3. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, kullanım ömrünü tamamlamış eski ve ekonomik değerini kaybetmiş kentsel alanların dönüşümle birlikte ekonomik katkı sağlayacak duruma getirilmesidir. Dönüşüm yapılacak alanın ve yakın çevresinin yerel halkın becerilerine göre iş olanaklarının artırılmasının hedeflenmektedir. Ekonomik olarak düşüş ya da gerilemeye sahip olan kentsel alanlarda toplumsal ve bireysel olarak ekonomik gelişme imkanı yaratan ekonomik boyut, istihdam olanaklarını artmasına böylece kentin ekonomik gelirinin üzerinde olumlu katkı sağlayacaktır. Ekonomik boyut dönüşüm sürecinin önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Kentler, küreselleşme ve değişen ekonomik şartlara karşı dirençli olmaları gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki ekonomik amaç; ekonomik hareketliliğini kaybetmiş dönüşüm alanı ve çevresinin yeniden canlandırılması, bölgenin ekonomik dengesizliğinin azaltılması, ticari faaliyetlerin geliştirilmesi, toplumsal refahı, gelişimi ve yaşam kalitesini arttıran ekonomik kalkınma modellerinin oluşturulması, yerel yönetimlerin mali olanaklarının iyileştirilmesi, yeni iş olanakları oluşturarak istihdamın arttırılması olarak sıralanabilir.

2007 yılında İstanbul’da yapılan “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyum”unda kentsel dönüşüm projelerinin ekonomik yapısı ile ilgili şu sonuçlara varılmıştır;

- Kentsel dönüşüm önemli ölçüde ekonomik kaynağa ihtiyaç duyan bir süreçtir. Bu kaynak, ulusal olabildiği gibi, uluslararası sistemlerden de destek alabilir. Fakat dönüşüm uygulamalarının sonrasında sürdürülebilirliği sağlamak adına özellikle ulusal kaynakların devreye sokulması ve bu amaçla yeni ekonomik kaynakların üretilmesi son derece önemlidir. Bu çerçevede yerel ekonomik dinamiklerin önemi yadsınamaz. İşgücü eğitimi ve çeşitli meslek kazandırma pratikleri, kentsel dönüşüme konu olan alanların içsel ekonomik potansiyellerini geliştirme adına son derece önemli bir faktördür.

• Konuyla ilgili ticari projeler oluşturulmalıdır. İşe erişim, nakliyat, ulaşım ve bölgenin endüstriyel potansiyelinin kullanımı söz konusu olduğunda bağlantılı tüm alt sektörlerde istihdam yaratma olanağı doğacaktır.

• Yatırımı teşvik için vergi inisiyatiflerinin yaratılması sağlanmalıdır (Bogenç, 2009; Özden vd, 2007).

İncelenen literatür araştırmalarına göre ekonomik boyut kriterleri şu şekilde oluşturulmuştur (Jeffrey & Pounder, 2000), (Jacobs & Dutton, 2000), (Meegan, 2003), (Colomb, 2011), (Tyler, Warnock, Provins, & Lanz, 2013), (Mak & Stouten, 2014), (Madanipour vd., 2018), (Gillham, 2019), (Ghanbari, Afzali, & Mahdavi, 2025);

- İstihdam Yaratma
 - İş imkanı oluşturma
 - Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimlerin teşvik edilmesi
 - İşletme ve ticari hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve küçük işletmelerin gelişiminin teşviki
 - Çeşitli iş imkanları yaratılmasını sağlayan kapsayıcı planlama yapılması
- Gelir
 - Düşük Gelirlilerin Payı (yüzde)
 - Alandaki Hane sayısı/ yıllık gelir/ ortalama gelir/ kent ortalamasından ve Türkiye ortalamasından farkı
 - Gelir artışı, iş gelirinden memnuniyet düzeyi, Günlük yaşam ihtiyaçlarını satın alım gücü
 - Kira/gelir oranı
- İstihdam
 - İşsizlik oranı (yüzde)
 - Sosyal güvence alan kesimin oranı (yüzde)
 - Çeşitli iş fırsatlarının bulunması
- Yetenekler
 - Yerel halkın becerilerine göre istihdam olanaklarının sağlanması
- Gelişim
 - Sektörlere göre çalışanların yıllara göre değişim ve istihdam oranları
 - Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek

1.2.5.4. Kentsel Dönüşümün Yasal-Yönetmel Boyutu

Kentsel dönüşümün hukuki boyutunu “yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşullar” içerir (Polat & Dostoğlu, 2007). Yönetmel boyutta dönüşüm sürecine dahil olan kamu, özel sektör, gönüllü sektör, yerel katılım gibi ortaklıkların tespiti yapılmalıdır. Bu ortaklıkların işbirliklerinin birbirleriyle koordineli olması önem arz etmektedir. Sağlıklı ve sürdürülebilir kentsel dönüşümün sağlanması için yerel toplumun katılımı son derece önemlidir. Dönüşüm alanının sosyo-kültürel dokusunu ve ekonomik yapısının biçimlenmesinde yerel topluluğun önemli bir rolü olduğundan ortaklıklar arasında yerel halkın katılımına önem verilmelidir. Toplumun katılımının sağlandığı uygulamalarda halkın dönüşüm sürecine sahiplenme bilincinin ortaya çıkmasını sağlar. Çeşitli sosyal hedefleri olan kar amacı gütmeyen kurumların, sivil toplum örgütleri ve meslek odaları gibi çeşitli grupların sürece katılımın sağlandığı dönüşüm uygulamaları yerelin ihtiyaç ve isteklerinin dikkat çekilmesine imkan sağlar.

Dönüşüm sürecinde birbirleriyle örtüşen yasal çerçeve belirlenmediği durumlarda birçok sorun yaşanmaktadır. Bu sebeple yasal düzenlemeler aracılığı ile yetkinin paylaştırılması ve sağlıklı bir yasal çerçevenin oluşturulması gerekmektedir (Özden, 2011). Planlamayla ortaya çıkabilecek toplumsal adaletsizlik giderilmeli, hiçbir toplumsal kesimin dışlanmadan eşit olarak gözetildiği düzenlemeler yapılmalıdır.

İncelenen literatür araştırmalarına göre yasal boyut kriterleri şu şekilde özetlenebilir (Jeffrey & Pounder, 2000), (Polychronakis, 2008), (Park & Sohn, 2013), (Tyler, Warnock, Provins, & Lanz, 2013), (Jordan & Daniels, 2019);

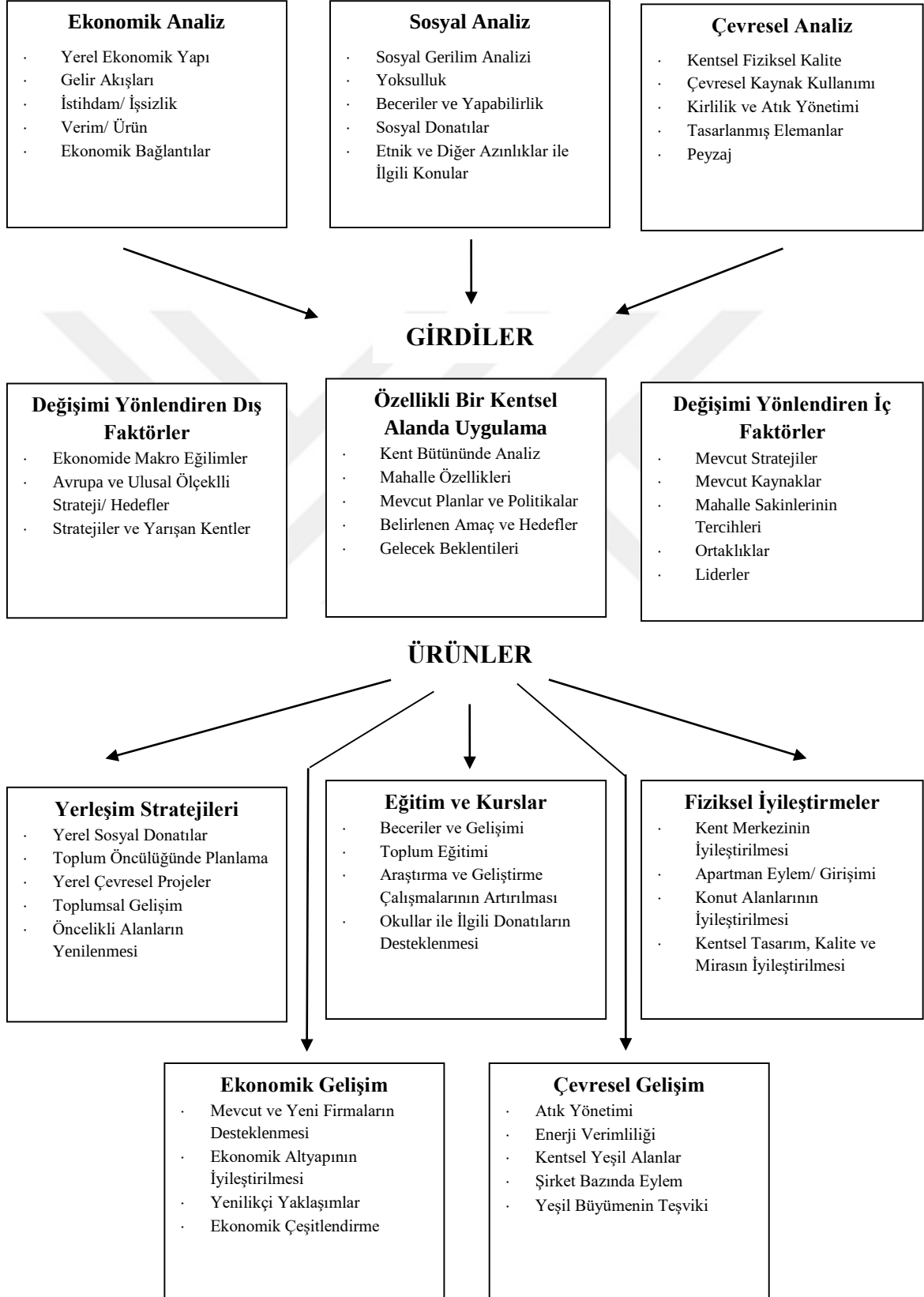
- Yerel Karar Alma
 - Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması
- Yerel Topluluğun Katılımı
 - Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması
 - Sosyal Katılım (Her bireyin, sosyal, toplumsal ve politik açıdan tüm yönlerine katılma ve bunlardan yararlanma hakkını ve fırsatını sağlamak)
 - Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımının sağlanması
 - Toplum örgütlerine yatırım yapılması
- Diğer Grupların Katılımı
 - Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması

- Çoklu paydaşların varlığı
- Yerel topluluklarla, özel kuruluş, sivil toplum örgütleri vb. çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak
- Gönüllü toplulukların katılımı
- Projenin üst ölçekten alt ölçeğe kadar olan gelişiminin yarışmalarla ele alınması
- Yönetim Tarzı
 - Sorunlara/Çatışmalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi
 - Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi, işbirlikçi yönetim biçimlerinin kurulması
 - Bilgi kaynakları çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi
 - Aktör ve uygulamaların erişilebilir, çeşitlilik sağlayan, kolaylaştırıcı, şeffaf ve samimi olması

Başarılı ve sürdürülebilir bir dönüşüm uygulaması için kentsel dönüşümün dört boyutu arasındaki dengenin sağlanması büyük önem taşımaktadır. Her boyut kapsamlı olarak ele alınarak dengeli ve bütüncül bir şekilde geliştirilmelidir. Her proje birbirine göre farklı olduğundan dolayı yöntem, uygulama biçim ve müdahalelerinde farklılıklar olması muhtemeldir. Projeleri uygulanabilirliği için sürece katılan aktörlerin istek ve düşüncelerinin karşılanması son derece önemlidir.

Bu çalışmalar dışında kentsel dönüşümün uygulama süreci ve bütüncül bileşenlerini açıklayan tablo Roberts ve Skyes tarafından 2000 yılında hazırlanmıştır (Tablo 3). Bölüm 2’de Almanya, Fransa ve İngiltere’de 1980’lerden günümüze kadar gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşümün boyutları açısından ele alınış biçimlerine değinilerek ele alınan ilkeler kapsamında ortaya konulmuştur.

Tablo 3. Kentsel Dönüşüm Kavramı, Uygulama Süreci, Amacı ve Bütüncül Bileşenleri (Roberts & Skyes, 2000)



2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

1980 ve 1990'ların başlarında, hem ekonomik hem de fiziksel olarak sorunlu hale gelen özellikle İngiliz kentlerinin bazılarında kentsel kalkınma şirketleriyle birlikte prestij projelerine dayanan dönüşüm stratejileri uygulanmıştır. Bu yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının ortak özelliği ekonomik kriz sonrası yerel sermaye akışını güçlendirmek ve rekabeti oluşturacak alanlar yaratmaktır. Prestij projeleriyle birlikte kente yatırım çeken, yeni kimlik ve marka oluşturarak kentlerin pazarlanmasını sağlayan, komşu alanların arazi değerlerinde ve geliştirme faaliyetlerinde artış yaratan, büyük ölçekli gelişmeler olarak tanımlanabilir (Loftman & Nevin, 2010). Birçoğu kamu-özel sektör ortaklığıyla gerçekleştirilen bu uygulamalar, kamunun öncülüğünde kurulan çeşitli özel örgütlenmeler aracılığıyla altyapı ve üstyapı faaliyetlerinin yürütülmesi sağlanmıştır (Şahin, 2015). 1980 sonrasında gerçekleşen ekonomik kriz ile birlikte genellikle sanayisizleşen kent limanlarında etkisini gösteren bu uygulamalar, kent parçalarının fiziksel yenilenmesini sağlamasının yanı sıra ekonomik faaliyetleri teşvik etmesiyle Batı ülkelerinde dönüşüme yüklenen anlamın yeniden ele alındığı önemli dönüm noktası olduğu söylenebilir.

Bu bölümde kentsel dönüşümün ilk ortaya çıktığı İngiltere, ekonomik açıdan Avrupa'nın öncü ülkelerinden Almanya ve Fransa'da gerçekleştirilen uygulamalar incelenmiştir. Her ne kadar İngiltere günümüzde Avrupa birliğinden çıkmış olsa da kuruluşundan itibaren bu üç ülke Avrupa Birliğine yön veren en güçlü üç üye ülkedir. Seçilen örneklerde kentsel dönüşümün erken uygulamalarından günümüze kadar yaklaşımlardaki değişimi içermesi bakımından kronolojik örneklerle yer verilmiştir. Avrupa örneklerinin seçiminde Türkiye örnekleri ile bir nicelik benzerliği aranmamıştır. Kentsel dönüşümün uygulanmasındaki ilkeler ve ölçütleri karşılaştırılacağından daha çok ülkelerin literatüre girmiş önemli örnek sayılabilecek kentsel dönüşüm uygulamalarının seçilmesine dikkat edilmiştir. 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere 3 dönemde incelenen bu çalışmalarla hem dönüşümün belirlenen bu tarihsel dönemlerde ele alınış biçiminin gelişimine değinilmiş hem de dönüşümün sosyal, ekonomik, fiziksel ve yasal boyutlarıyla ele alınan kriterleri ortaya konulmuştur. Batı uygulamalarında ortaya konulan kriterler doğrultusunda değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Aşağıda belirlenen üç ülkedeki dönüşüm uygulamalarının kronolojik tablosu verilmiştir (Tablo 4):

Tablo 4. Batı Ülkelerinde İncelenen Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

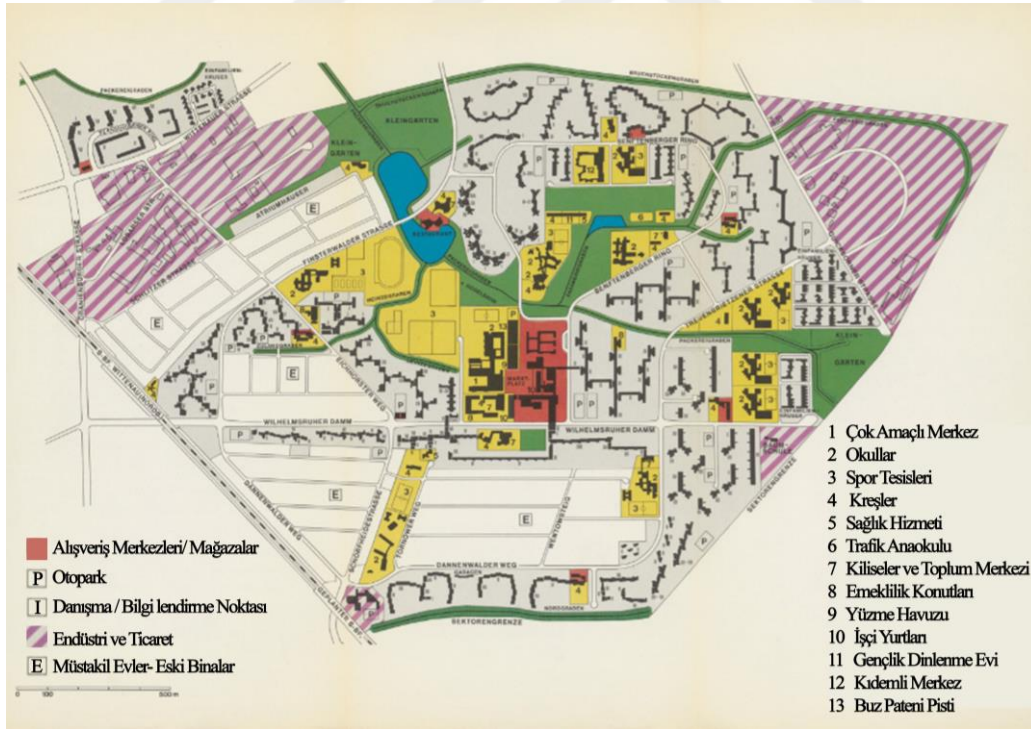
Dönem	Proje Adı	Ülke	Konum	Süreç
1950-1980	Märkisches Viertel	Almanya	Berlin	1962-2000'ler
	Hulme	İngiltere	Manchester	1950-1970
	Sarcalles Grands Ensembles Projesi	Fransa	Val-d'Oise	1955-1975
1980-2000	Salford Quays	İngiltere	Manchester	1985
	Roubaix	Fransa	Roubaix	1980-2010
	Canary Wharf	İngiltere	Londra	1988
	IBA Emscher Park Projesi	Almanya	Ruhr Bölgesi	1988
	Sheffield	İngiltere	Sheffield	1994
	Tipton	İngiltere	Tipton	1996
2000 ve sonrası	Hafencity	Almanya	Hamburg	Devam etmektedir
	King's Cross	İngiltere	Londra	2000-2023
	New Castle	İngiltere	Newcastle upon Tyne	2002
	Liverpool	İngiltere	Liverpool	2004
	Elephant&Castle	İngiltere	Londra	2004
	Hautepierre	Fransa	Strasbourg	2007-2017

Almanya, Fransa ve İngiltere’de 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası olmak üzere belirlenmiş olan tarihsel dönemler üzerinden kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiştir. 1950-1980 arası dönemde Almanya, Fransa ve İngiltere’den 1’er adet, 1980-2000 arası Almanya ve Fransa’dan 1’er adet, İngiltere’den 4 adet, 2000 ve sonrası dönemde ise Almanya ve Fransa’dan 1’er adet, İngiltere’den 4 olmak üzere 1950’lerden günümüze kadar olan süreçte üç ülkeden toplam 15 dönüşüm projesi incelenmiştir.

2.1. Almanya Kentsel Dönüşüm Örnekleri

2.1.1. Märkisches Viertel –Berlin

1962 yılında planlanmaya süreci başlayan Märkisches Viertel bölgesi'ndeki ilk yapılaşma 1964 yılında başlamıştır. Almanya'da, modernist planlama anlayışına yönelik büyük ölçekli toplu konut üretimi görülen bu dönemde Walter Düttmann, Georg Heinrichs ve Hans Christian Müller tarafından geliştirilen projeyle Berlin merkezinde köhnemiş ve sağlıksız yapı stoklarının yerine modern, sağlıklı ve fonksiyonel yaşam alanı sunulması amaçlanmıştır. 17.000 konut ve yaklaşık 60.000 kişilik bir nüfusu kapsayacak şekilde geliştirilen proje 12 okul, 15 kreş, 4 kilise/toplum merkezi, alışveriş alanları ve 1 kapalı yüzme havuzu da dahil edilmiştir. Modernist yaklaşımla planlanan projede konut, hizmet alanları gibi donatı alanları farklı bölgelere ayrılmış, dört- on dört kat arasında değişen yüksekliğe sahip apartman blokları ve geniş yeşil alanlarla çevrili olacak şekilde düzenlenmiştir (Bowie, 2016) (Şekil 1).



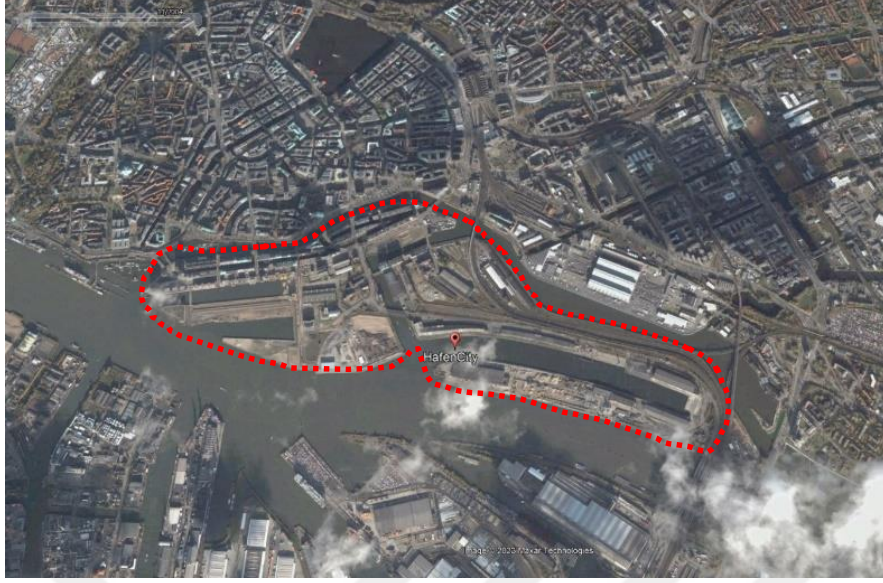
Şekil 1. Märkisches Viertel Yerleşim Planı (URL-1)

Projenin kira bedelinin yüksek olması sosyal konut statüsündeki birçok sakinin kirayı karşılamasını güçleştirmiştir. Sosyal hizmetlerin yetersizliği, iş güvencesizliği ve altyapı eksiklikleriyle mücadele eden yerleşim alanında yetersiz sağlık, eğitim hizmetleri, tekdüze yapı stoğu, yerleşim yerinin konumu nedeniyle ulaşımın yetersiz olması sosyal ilişkiden kopuk izole bölge haline gelerek yaşamı olumsuz etkilemiştir. 1960'ların sonunda bölgedeki sosyal problemlerden dolayı yerel halk ve öğrenci aktivistleriyle birlikte "self-help" (kendi kendine yardım) projeleri geliştirilmiştir. "Alternatif Kamu Alanı" yaratma amacıyla bölge halkıyla kentsel haklar üzerine çeşitli protesto ve direniş organizasyonları düzenlenmiştir. Artan kira bedelleri, sosyal olanaklarının yetersizliği, konut adaleti, altyapı eksiklikleri gibi yerel yönetime karşı mücadele temelli ilerleyen bu aktivizm faaliyetleri 1974 yılına kadar sürmüştür. Planlamadan kaynaklı oluşan problemlere yönelik yerel halkın kendi dayanışma mekanizmalarını geliştirmesi bu sürecin önemli çıktılarından biri olarak değerlendirilmektedir (Vasudevan, 2022).

Märkisches Viertel'in başarısızlığı 1980'li yıllarda yıkım yerine mevcut yapının korunması, katılımcı planlama ve toplum temelli çözümlerin ön planda olduğu "behutsame Stadterneuerung" olarak özenli kentsel yenileme yaklaşımının temelleri atılmıştır (Bowie, 2016).

2.1.2. Hafencity Projesi

Avrupa'nın en büyük limanlarından biri ve Almanya'nın ana limanı olan Hamburg kenti Hafencity bölgesinde yer almaktadır (Şekil 2). Almanya'nın kuzeyinde, Kuzey Denizi'ne dökülen Elbe Nehri kıyısında yer alan Hafencity bölgesi Almanya'nın ana limanı olması bakımından önemli özelliğe sahiptir. Hamburg kent merkezinin gelişmesi, üretim yöntemlerinin değişmesi, üretimin farklı bölgelere kaymasıyla liman alanı kentin içinde kalmıştır. Bu değişim sürecinin sonunda ortaya çıkan boş ve kullanılmayan yapıların değerlendirilmesiyle büyük bir dönüşüm çalışmaları başlamıştır. Liman Şehri anlamına gelen HafenCity bölgesinde merkeze yakın eski liman bölgesini yenileyip kentin merkezini genişletmek hedeflenmiştir.



Şekil 2. 2004 yılı Hafencity proje alanı (Kaynak: Google Earth)

Tarihi depo bölgesi olan Speicherstadt depo topluluğu önemli tarihi anıt niteliğinde olduğundan dolayı, görsel olarak büyük ölçüde değişmeden kalarak korunmuştur. Eski ve yeni arasındaki bağı güçlendirmek için yeni simge özelliğindeki yapılar, depo ve tarihi binalar üzerinde şekillenmiştir. Speicherstadt, Elbphilharmonie Konser Salonu, Uluslararası Denizcilik Müzesi ve eski Liman İdaresi binası da dahil olmak üzere korunan tarihi binalar, HafenCity'nin simge yapıları haline gelmiştir (Şekil 3 ve 4).

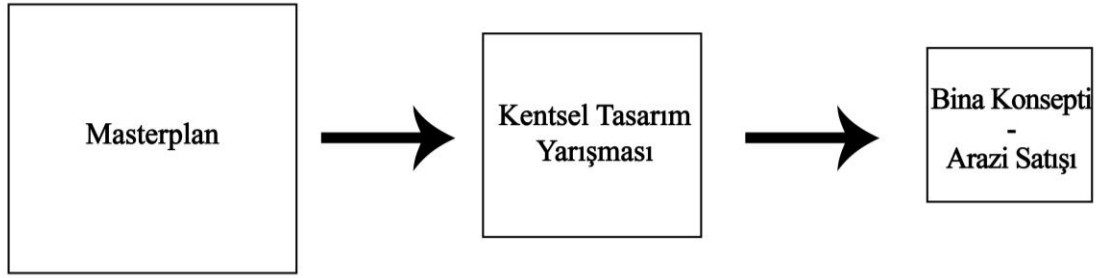


Speicherstadt



Uluslararası Denizcilik Müzesi

Şekil 3. Hafencity'deki Korunarak Yeniden İşlevlendirilen Yapılar (Fotoğraf: Yazar, 2024)



Şekil 5. Hafencity Projesi Geliştirme Süreci

Günümüzde Hafencity, çeşitli kullanım alanlarını belirleyen 10 bölgeye ayrılmakta ve tüm bölgeler konut ve ofis alanlarını kapsayan karma kullanımlı yapıya sahiptir.

Jordan ve Daniels'ın (Jordan & Daniels, 2019) yapmış olduğu Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesinin sosyal sürdürülebilirliği açısından inceleyen bir çalışmada kentsel ortamlarda sosyal sürdürülebilirliği tanımlamaya yönelik temel çalışmalara dayanarak aşağıdaki boyutlar belirlenmiştir (Tablo 5):

Tablo 5. Sosyal Sürdürülebilirliğin 10 boyutunu içeren Teorik Çerçeve (Colantonio & Dixon (2011), Dempsey vd (2009) tarafından uyarlanmıştır) (Jordan & Daniels, 2019)

Sosyal Sürdürülebilirlik Boyutu	Açıklama
Sağlık ve Güvenlik	Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimi desteklemek
Eğitim ve Beceriler	Eğitim tesislerine erişim
İstihdam	Çeşitli iş fırsatlarının bulunması
Sosyal Çeşitlilik	Sosyal özellikler, gelir, işler, mülkiyet, haneler, yaş, etnik köken ve yaşam evreleri açısından karma topluluklar. Yerel açıdan: kullanım çeşitliliği (ticari, konut vb), kira seviyeleri, büyüklük
Sosyal Katılım	Her bireyin toplumsal, sosyal ve politik yaşamın tüm önlerine katılma ve bunlardan yararlanma hakkını ve fırsatını sağlamak

Tablo 5'in devamı

Sosyal Sürdürülebilirlik Boyutu	Açıklama
Topluluk Duygusu ve Yerel Kimlik	Yerel sakinler arasında aidiyet ve kimlik duygusu. Güçlü yerel kültür ve paylaşılan topluluk faaliyetleri
Katılım ve Güçlendirme	Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımı. Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin temsili. İşbirlikçi yönetim biçimleri
Uygun Konut ve Konut İstikrarı	İyi tasarlanmış, uygun fiyatlı ve kaliteli inşa edilmiş konutlara eşit erişim. Uzun vadeli mülkiyet ve istikrarlı yerleşim topluluğu
Kentlilik, Mutluluk ve Yaşam Kalitesi	Kentsel aidiyet, kentsel hizmetlere, kültürel ve rekreasyon alanlarına erişim. Yürüyerek gezilebilen mahalle ve toplu taşımaya erişim
Çevresel Sürdürülebilirlik	Çevre koruma, örneğin atıkların, karbon enerjisinin, su kullanımının, taşımacılığın ve sürdürülebilir yapı malzemelerinin kullanımı

2.1.3. IBA Emscher Park Projesi: Ruhr Bölgesi

Ruhr Bölgesi, Ren Nehri'nin doğusuna kadar uzanan, kuzeyde Lippe ve güneyde Ruhr olmak üzere iki sağ kolla sınırlanan alandır. Bu ikisinin arasında, tüm alandan geçen Emscher bulunmaktadır. Bölge, Duisburg, Oberhausen, Bottrop, Gelsenkirchen, Essen, Bochum ve Dortmund şehirlerini içermektedir. 19. ve 20. yüzyılda Almanya'nın sanayileşmiş bölgelerinden biri olan Ruhr, kömür ve çelik üretimiyle Avrupa'nın önemli merkezi haline gelmiştir fakat 1960'lı yıllardan itibaren kömürün yerini petrol ve doğalgaz alması, gelişen bilişim teknolojileri ağır sanayiye işlevsiz duruma getirmiştir. Bu durum büyük çapta işsizliğe, terk edilmiş kent parçalarının oluşumuna neden olmuştur. Bu soruna çözüm olarak 1988 yılında International Building Exhibition (IBA) Emscher Park Projesi gündeme gelmiştir (Saner, 2011).

IBA Emscher Park Projesi, yalnızca fiziksel yenilemeyi değil estetik, kültürel ve toplumsal boyutları da kapsayan bir dönüşüm vizyonu sunmaktadır. Plan, endüstri mirasını koruyarak peyzajı yeniden yapılandırmayı, toplumsal belleği canlandıran yeni kullanım alternatifleriyle çevresel rehabilitasyonu sağlayan alanlar yaratmaktır. Karar alma sürecine yalnızca kamu kurumları değil aynı zamanda üniversiteler, özel sektör, yerel halk, STK'ların yer almasıyla hem yukarıdan aşağıya devlet destekli hem de aşağıdan yukarıya yerel katılımcıyla çok aktörlü hibrit bir modeldir (Kaçar, 2016).

1847 yılında kurulan ve kömür madeni tesisi olan Zeche Zollverein, 1986 yılında kapandıktan itibaren 1989'da IBA projesi kapsamında restore edilerek kültür-sanat alanlarına ve yaratıcı endüstrilere dönüştürülerek çağdaş işlevler kazandırılmıştır. 2001 yılında UNESCO Dünya Mirası ilan edilen Zeche Zollverein, yılda 500.000 ziyaretçiyi ağırlayarak hem ekonomik hem de kültürel merkez görevi görmektedir (Şekil 6). 200 ha'lık alana sahip eski bir çelik fabrikasının bulundurduğu Duisburg-Nord bölgesindeki endüstriyel kalıntılar korunarak sanat ve eğitim için yeniden işlevlendirilmiş ve rekreasyonel alana dönüştürülmüştür. Yılda 100.000'den fazla kişiye hizmet vermektedir (Kaçar, 2016).



Şekil 6. Zollverein tarihi bölgesi ve gelişme alanı (URL-2)

Zollverein, Duisburg-Nord gibi benzeri alanlar sadece kültürel amaçlı değil aynı zamanda teknoloji, eğitim ve sağlık gibi farklı sektörler için çok fonksiyonlu kullanımları

içermektedir. Enerji üretimi, çevre düzenlemeleri ve yaratıcı endüstrilerle ekonomik canlılık sürdürülmüştür. IBA Emscher Park projesiyle çok aktörlü yönetim, ekonomik yeniden kullanımla terk edilmiş sanayi alanının kültürel ve ekonomik canlılığın sağlanması amaçlanmıştır (Kaçar, 2016).

2.1.4. Bölüm Değerlendirmesi

Almanya’da incelenen dönüşüm projelerine bakıldığında ilk planlama dönemi 1960’lı yıllarda gerçekleşen uygulamaların yerel halkın ihtiyaçları ve sosyal entegrasyonun göz ardı edildiği planlama anlayışı görülürken 1980’lerde bu durum altyapı, toplumsal dışlanma ve mekansal ayrışma sorunlarıyla karşı karşıya getirmiştir. 2000’li yıllarda ise enerji verimliliği, sürdürülebilirlik ve sosyal bütünleşmenin planlama sürecine dahil edildiği uygulamalar ilk dönemlerde yaşanan problemlerin çözümüne yönelik olarak çevresel, sosyal açıdan sürdürülebilir, yerel katılımın sağlandığı daha kapsayıcı yaklaşımlar yerini almıştır.

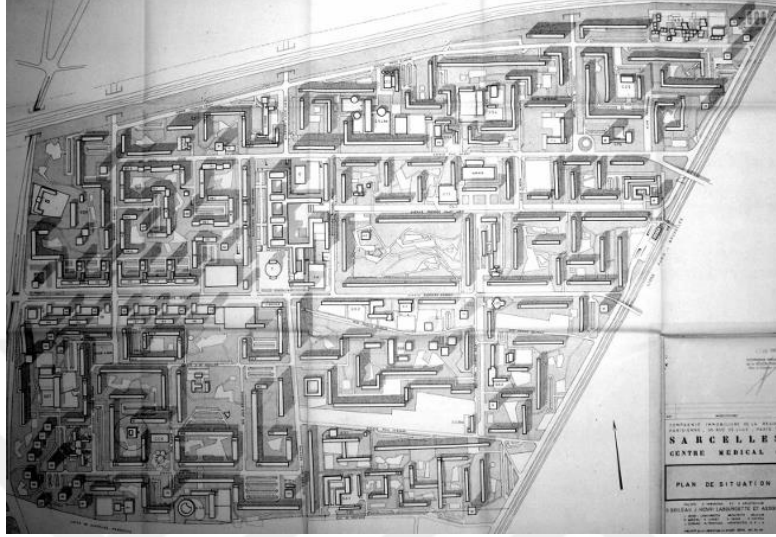
2.2. Fransa Kentsel Dönüşüm Örnekleri

2.2.1. Sarcalles Grands Ensembles Projesi (Val-d’Oise)

Fransa’nın Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine bölgesinde ve Val-d’Oise departmanında yer alan Paris’in kuzey banliyösü olan Sarcalles, Paris merkezindeki konut yoğunluğunu azaltmak, II.Dünya Savaşı sonrası hızla artan nüfus ve göçlere çözüm getirmek amacıyla “Ville nouvelle” (yeni şehir) prensibine uygun modern yaşam alanı geliştirilmiştir.

Paris’in dış çeperinde yer alan 1955-1976 yılları arasında aşamalı olarak inşa edilen grands ensembles’e (büyük konut topluluğu) kapsamlı bir planlama yerine zaman içerisinde ortaya çıkan planlama anlayışıyla yürütülmüştür. 1954 yılında Fransız devleti tarafından kurulan Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC) konut ajansı tarafından geliştirilen proje için 1960 yılında mimar Jacques Henri-Labourdette ve Roger Boileau tarafından master plan hazırlanmıştır. Bu planla birlikte yalnızca fiziksel yapılara yönelik değil aynı zamanda Sarcalles’in “model kent” olarak nasıl yapılandırılacağına dair bir çerçeve sunmaktadır. Planlama anlayışı konut, okul, ticari, park

gibi çeşitli işlevlere yönelik bölgeleşmiş, mimari anlayışı ise Le Corbusier etkili Modernist blok mimarisiyle yüksek katlı apartman bloklarıyla biçimlenmiştir (Şekil 7 ve Şekil 8).



Şekil 7. Sarcelles 1964 Planı (Sarcelles Belediye Arşivi, Kaynak: (Cupers, 2011))



Şekil 8. Sarcelles Konut Blokları (URL-3)

Plan farklı işlevsel alanlara ayrılan bölgeleri, konut alanlarının açık alanlar ve ortak tesislerle çevrelenmesini içermesine rağmen uygulama aşamasında sınırlı biçimde gerçekleşmiştir. II. Dünya Savaşı sonrası Fransa’da yaşanan konut krizine çözüm olarak yapı stoklarının üretimi olarak geliştirilen proje fiziksel ve sosyal açıdan eleştirilere maruz kalmıştır. Fiziksel mekan kalitesi açısından malzeme kullanımı, tekdüze yapı düzeni, sosyal donatı alanlarının yetersizliği iken sosyal yönden ise işsizlik oranının artması, farklı toplum kesimlerinin yeni yaşam biçimine adaptasyonu, izole edilmişlik hissi ve komşuluk ilişkilerinin yoksunluğu bakımından öne çıkmıştır. Cezayir, Fas gibi düşük gelir gruplu göçmenlerin yerleştirildiği alan haline gelen Sarcalles, eğitim-sosyal-iş olanaklarına erişim eksikliği olması sebebiyle sosyal dışlanmanın yaşanmasına yol açmıştır. Sarcalles’in sakinlerinin deneyimlerini belgeleyen sosyologların bulgularına göre, planlayıcıların yeni yaşam alanlarındaki sosyal ve kültürel farklılıklar göz ardı etmesi toplumsal sorunlara yol açabileceğini ortaya koymuştur (Cupers, 2011).

Manuel Castells Sarcalles’in ilk sakinlerinin durumunu şu şekilde açıklamaktadır: “Konut durumları Paris’te yaşadıklarına göre önemli ölçüde iyileşmiş olsa da, hiçbir sosyal veya ticari hizmetlere sahip olmayan, yetersiz ulaşım ve kentsel yaşamın tamamen yokluğu olan bir şantiyenin ortasında yaşamak zorunda kaldılar.” Ayrıca, 1950’lerin sonlarında ve 1960’ların başlarında yapılan çalışmalar, “sakinlerin eski deneyimlerine kıyasla sosyal ağların zenginliğinin ve insan etkileşiminin genişlemesinde büyük ölçüde bir azalma gösterdi” (Castells 1981; Plouin, 2007). Uygulama, bölgede yaşayan yerel halkın deneyimlerinin göz ardı edilmesi durumunda toplumsal sorunlara yol açabileceğinin göstergesidir.

Sarcalles, yalnızca konut girişim projesi değil aynı zamanda planlama ve uygulama süreciyle birey ile kamu ilişkisi ve toplumsal değişiminin sorgulandığı ayrıca kamuoyu etkisinin kent planlama anlayışını etkilemesi bakımından öne çıkmaktadır. Bu süreçte öne çıkan “katılım” kavramı tüm kesimlerin dahil olduğu eşitlikçi bir ortamın aksine özellikle planlamacıların temsil ettiği bir yaklaşım olması bakımından eleştirilmekle birlikte önceki dönemlerde var olmayan bir farkındalık yaratması, kentsel alanların yalnızca fiziksel değil toplumsal, kültürel yönleri çerçevesinde kullanıcıların ihtiyaç ve deneyimlerini göz önünde bulundurarak planlanması gerekliliğini ortaya koymuştur. 1960’ların dönüm noktası olarak yer alan bu değişimden itibaren ortaya çıkan katılımcı planlama yaklaşımının öncüsü sayılan Sarcalles, süreçte kullanıcı odaklı araştırmalar yapılması, sosyal politikaların

fiziksel yapıyla entegre edilmesinin planlamadaki önemini vurgulamaktadır (Cupers, 2011).

2.2.2. Roubaix Kültür Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi

Kuzeybatı Fransa'da yer alan eski bir sanayi kenti olan Roubaix, ille metropol bölgesinde yer alan, tekstil endüstrisine dayalı geçmişi bulunmaktadır. 20. yüzyılın ikinci yarısında yaşanan sanayisizleşme ile ciddi bir ekonomik ve sosyal çöküş yaşayan kent, 1945-1996 yılları arasında 130.000 tekstil işi kaybetmiş, 1990'lı yıllarda kent merkezi ekonomik cazibesini yitirerek “hayalet şehir”e dönüşmüştür. Bu bağlamda 1990'lı yıllarda kent yönetimi, kentsel ve ekonomik yeniden canlandırmayı sağlamak amacıyla kültürü stratejik bir araç olarak kullanmaya başlamıştır.

Kültürel yatırımlar aracılığıyla yoksul ve dışlanmış kesimlere fayda sağlayabilmek için çok katmanlı politik müdahaleler geliştirilmiştir. Kentsel imajı iyileştirme ve kent markası oluşturma, özellikle kültür endüstrileri aracılığıyla ekonomik çeşitliliğin sağlanmasıyla istihdam olanaklarının artırılması, toplumsal bütünleşme ve sosyal dışlanma ile mücadele etmek projenin amaçları arasındadır. Bu doğrultuda ilki 2001 yılında yapılan La Piscine; eski yüzme havuzu, endüstri ve sanat müzesine dönüştürülerek ziyaretçi çeken ve 2004 yılında yapılan La Condition Publique; sanayi binasının kültür fabrikasına dönüştürülerek atölye, konser salonu, yaratıcı işletmeler gibi alanlar sağlayan geniş çapta iki kültürel proje geliştirilmiştir (Şekil 9). Bu dönüşümle birlikte yalnızca fiziksel mekanın değil aynı zamanda kültürel üretimin yerel ekonomiyle bütünleşerek kent gelişimine katkı sağlamıştır.



Şekil 9. Sanat ve Endüstri Müzesi'nin İç Mekanı, La Piscine, Roubaix (Colomb, 2011)

Lille metropol bölgesine bağlı yerel idare olan Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU), altyapı projeleri, kültürel mekanların renovasyonu ve bölgesel stratejilerin uygulanmasında önemli fonlar sağlamıştır. Fransız Merkezi Hükümeti tarafından Ville Renouvelée (Yenilenen Şehir) politikası kapsamında, yoksul mahallelerin dönüşümünü finanse eden kentsel yenileme programları aracılığıyla katkı sağlanmıştır. Ayrıca Roubaix'deki bazı büyük kültürel altyapı projeleri Avrupa Bölgesel Kalkınma Fonu (ERDF) gibi AB kaynaklarıyla desteklenmiştir. Çok katmanlı yönetim modelleriyle biçimlenen bir kamu yatırım stratejisi olan Roubaix kültür odaklı kentsel dönüşüm projesi, ulusal, bölgesel ve Avrupa ölçeklerinde çeşitli kamu kaynaklarını ve özel sektör aracılığıyla sosyal ve ekonomik faydaya dönüşen bir uygulama olduğu söylenebilir (Colomb, 2011).

2.2.3. Hautepierre Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Fransa'nın Strasbourg'daki kentsel dönüşüm projeleri özellikle düşük gelir grubu ve göçmen nüfus kesiminin yaşadığı Neuhoof, La Meinau, Hautepierre, Cronenbourg, Lingolsheimhem, Les Hirondelles, Koenigshoffen, Meinau (Canardiére Est), Elsau olan Zone Urbaine Sensible (ZUS) bölgeleriyle sosyal hem fiziksel boyutlarıyla yürütülmüştür.

ANRU (Agence Nationale pour la R novation Urbaine) desteğiyle gerçekleştirilen bu mahallelere ait projelerle birlikte köhnemiş sosyal konutların, kamusal alanların ve ulaşımın yenilenmesini, rekreasyon alanları ve çeşitli sosyal donatı alanlarını arttırılması hedeflenmiştir. Neuhof, Meinau, Hautepierre gibi mahallelerde ise girişimciliğe özel destek programlarının sağlanarak küçük işletmelere destek verilmesi dönüşümün ekonomik yönünün gelişimini vurgulamaktadır. Strasbourg’da gerçekleşen kentsel dönüşüm projeleri yalnızca fiziksel dönüşümün değil, sosyal açıdan eşitliğin sağlandığı, kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedefleyen çok katmanlı bir dönüşüm modeli sunması açısından önemlidir (Avrupa Temel Araştırmaları Vakfı, 2011).



şekil 10. Fransa’da ekonomik kalkınma yaklaşımı olan kentler (URL-4)

Strasbourg’daki Hautepierre Mahallesi 1970’li yıllarda sosyal konut alanı olarak inşa edilmiş ve yaklaşık 17.000 nüfusa sahip 3.700 adedi sosyal konut olan 4.400 konut içeren bir bölgedir. Zaman içerisinde yapı stoğunun eskimesi, işsizlik oranının %25–40 oranında artması, mahallede yaşanan sosyal ayrışma, güvenlik sorunları ve oyun alanları, parklar,

ulaşım sorunu benzeri fiziksel altyapının yetersizliği gibi ortaya çıkan olumsuz koşullar sebebiyle mahallenin ZUS sınıfına alınarak ANRU destekli dönüşüm kapsamına dahil edilmiştir (Anonim, 2014).

Projeye birlikte fiziksel açıdan eskiyen yapı stoğunun yenilenmesi, oyun alanı-rekreasyon ihtiyacının sağlanması, kamusal alanların canlandırılması, ana ulaşım arterinin genişletilerek demiryolu (tramvay) bağlantılarının güçlendirilmiştir. Sosyo-kültürel açıdan 2012 yılında kurulan AMI (Animation Médiation Insertion) derneği ile mahalle halkının aktif katılımıyla çeşitli etnik gruplara sahip kesimlerin bir araya gelmesine olanak tanımıştır. JEEP (Jeunes Equipes d'Education Populaire) aracılığıyla genç kesimle sosyal sorumluluk projeleri yürütölmüş ve aidiyet hissi kazandırılmasında önemli rol oynamıştır. Ekonomik açıdan ise eğitim, spor, kültür ve girişimcilik destekleri sunmuştur (Anonim, 2014).

Voduhe'un yaptığı bir çalışmaya göre (Vodouhe, 2017), Haute-pierre'de yürütölen kentsel dönüşüm projesini halkın katılımı ve sosyal adalet perspektifinde inceleyerek mahalle sakinlerinin projeye katılım düzeylerini ve katılımın gerçek etkilerini analiz etmiştir. Voduhe'e göre projede halkın katılımının sağlandığı belirtilse de uygulamada katılımın yüzeysel kaldığı ve karar alma sürecinde projeye etkisini engellediğini tartışmaktadır. Çoğunlukla belediyenin kararlarını açıklama ve kabul ettirme aracı olarak kullanılan katılım, teknik dil, bilgiye erişim yetersizliği, düşük eğitim düzeyi gibi faktörler nedeniyle engel olduğu, sosyal dışlanma yaşayan kesimin toplumsal yaşama entegre olması gibi işlevlerin zayıf kaldığını ve katılımın retorik düzeyde gerçekleştiğini savunarak dönüşüm projelerinde katılımın önemini vurgulamaktadır (Vodouhe, 2017).

2.2.4. Bölüm Değerlendirmesi

Fransa'da incelenen dönüşüm projelerine bakıldığında 1950'lerde modernist yaklaşım ile yukarıdan aşağı planlama anlayışının hakim olduğu bununla birlikte sosyal dışlanmanın ve mekansal ayrışmayla toplumsal yapıdaki sorunların yaşandığı, işsizlik sorunu ve planlama süreçlerindeki katılım eksikliğinin yerini zaman içerisinde ekonomik kalkınma odaklı, girişimciliği destekleyerek yerelin ekonomik yapısını güçlendiren, yerel deneyime dayalı katılımcı, insan ve ekonomik gelişim odaklı politikalara bırakmıştır.

Almanya ve Fransa'da incelenen dönüşüm uygulamaları Tablo 6'da gösterilmiştir.

Tablo 6. Almanya ve Fransa’da incelenen projelerin içerikleri

Dönem	Proje Adı	Konum	Büyükölük	Süreç	Maliyet	Finansman	İçerik	Amaç
1950-1980	Märkisches Viertel	Berlin-Almanya	60.000 kişilik nüfus	Başlangıç: 1962	Belirtilmemiş	Kamu desteği ve özel yatırımcılar	Konut, okul, toplum merkezi, alışveriş merkezi...	Köhnemiş, sağlıklı yapı stoklarının yerine modern, sağlıklı ve fonksiyonel yaşam alanı sunulması
	Sarcalles Grands Ensembles Projesi (Val-d'Oise)	Paris çeperi (Val-d'Oise) - Fransa	Yaklaşık 100 ha	1955-1975	Belirtilmemiş	Fransız devleti- devlet bankası fonları, yarı kamusal ve özel sektör	Konut, ticaret, eğitim ve yeşil alanlar...	Modern yaşam alanlarının sunulması
1980-2000	IBA Emscher Park Projesi	Ruhr Bölgesi-Almanya	Yaklaşık 800 km ²	Başlangıç: 1988	Belirtilmemiş	AB Fonları, Belediyeler, Özel ve Kamu Kurumları	Endüstri sonrası dönüşüm, kültür-sanat alanları yaratmak	Eski endüstri bölgesinin kültür-sanat alanlarına ve yaratıcı endüstrilere dönüştürölerek çağdaş işlevler kazandırılması
	Roubaix	Roubaix-Fransa	1300 ha	Tamamlanmış 1980-2010	Belirtilmemiş	Belediye, LMCU, Merkezi Hükümet, AB, Özel Sektör	Endüstri-sanat müzesi, konser salonları, atölyeler ve yaratıcı işletmeler	Kent merkezi ve dezavantajlı mahalleleri kültür odaklı yaklaşımla dönüştürölmesi sosyal bütünleşmeyi arttırmak, kentin imajını iyileştirmek ve kalkınmayı sağlamak

Tablo 6'nın devamı

Dönem	Proje Adı	Konum	Büyükölük	Süreç	Maliyet	Finansman	İçerik	Amaç
2000 ve sonrası	Hafencity	Hamburg-Almanya	155 ha (Net inşaat alanı: 60 ha)	Süreç devam etmektedir	13 milyar Euro	Özel ve kamu destekli	Ticaret merkezleri, konut, açık-kapalı otopark, müzeler, konser salonu, kültür alanları, okullar, oteller...	Atıl duruma gelen liman bölgesinin dönüştürölerek yeni sürdürölülebilir kent merkezi haline getirmek
	HautePierre	Strasbourg-Fransa	17.000 nüfus	2007-2017	Belirtilmemiş	Özel ve kamu destekli	Yapı stoğunun yenilenesi, rekreasyon ve kamusal alalarının yaratılması...	Köhnemiş sosyal konutların, kamusal alanların ve ulaşımın yenilenmesini, rekreasyon alanları ve çeşitli sosyal donatı alanlarını arttırılarak hem sosyal hem de fiziksel açıdan dönüşümün sağlanması

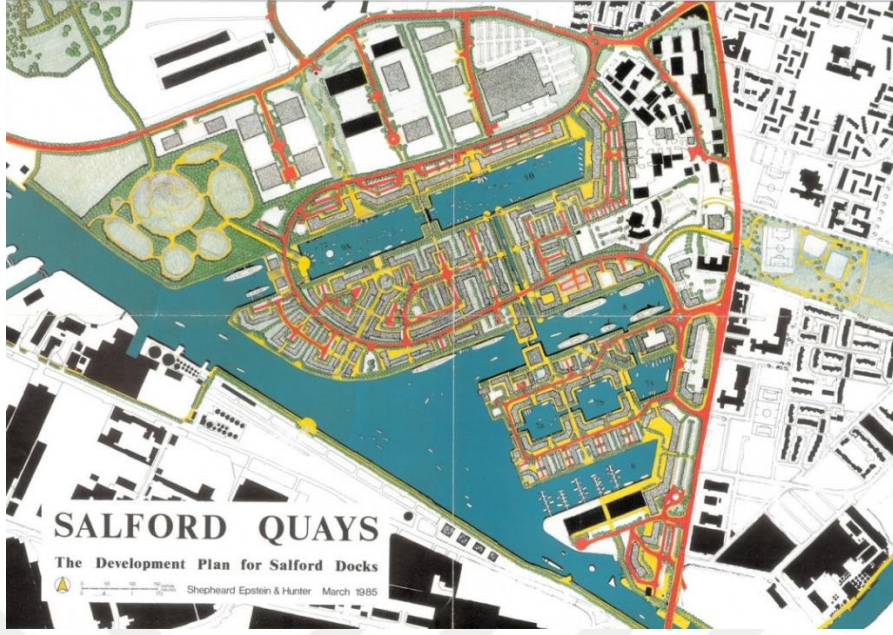
2.3. İngiltere Kentsel Dönüşüm Örnekleri

2.3.1. Hulme Manchester Projesi

1960'lı yıllarda slum clearance (gecekondu temizliği) yöntemiyle başlatılan ilk dönüşüm girişimiyle Hugh Wilson ve Lewis Womersley'in tasarladığı modernist "deck-access" sosyal konutlar inşa edilmiştir. Yüksek yoğunluklu, modernist konut inşası, yaya ve araç ayrımı gözetlen planlama anlayışıyla yapılan bu alanda yetersiz altyapı, sosyal izolasyon ve suç oranlarındaki artış gibi çeşitli sorunları beraberinde getirdi. Proje sosyal ve fiziksel açıdan ciddi sorunlara yol açması nedeniyle başarısız olmuştur ve 1980'lerin sonunda ikinci dönüşüm girişimi başlatılmıştır. 1987 yılında Thatcher hükümeti tarafından Hulme'yi yeniden geliştirmek üzere tekrardan ele alınan bu alanda, 1992 yılında Hulme City Challenge programı (~97ha) başlatılarak Manchester Belediyesi, yerel sakinler ve Çevre Bakanlığı işbirliğiyle proje yürütülmüştür. Bu dönüşümle karma kullanımlı konutlar ve yerel topluluğun ihtiyaçlarını planlamaya dahil eden anlayış hedeflenmiştir. 1960'lı yıllarda yapılan ilk dönüşüm "modernist ütopya" olarak ele alınmış fakat bu projenin başarısızlığına yol açmıştır. Sonraki süreçte katılımcı planlamanın önemine değinerek ele alınan ikinci dönüşüm girişimi ise geleneksel sokak dokusunun yeniden ele alındığı, karma sınıf yapısının oluşturulduğu ve yeni iş alanları ve girişimlerinin teşvik edilmiştir (Newby, 2016).

2.3.2. Manchester Salford Quays Projesi

Yerel yönetim tarafından yönetilen projede, bölgenin su ögesiyle olan ilişkisini kurarak yeni bir mahalle yaratılmasını hedeflemektedir. Dönüşümden önce eski yapı dokusuna sahip olan alanın altyapının geliştirilmiş, yeni bir kanal, yol ve hizmet ağının kurulmuş aynı zamanda büyük ölçekli ticari sanat, spor ve eğlence tesisleri için fırsat yaratılmıştır (Jeffrey & Pounder, 2000). Hem çevresel iyileştirme hem de ekonomik canlandırmayı amaçlayan projede, yaratılan istihdam olanaklarıyla kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel mekanın dönüşümünün yanı sıra aynı zamanda yerel ve bölgesel kalkınmanın bir aracı olarak da gözetilmiştir (Şekil 11).



Şekil 11. Salford Quays Bölgesi (URL-5)

1980’lerin başında yenilenen bölgenin ve yakınındaki mahallelerin sosyo-ekonomik değişimini inceleyen bir çalışmada bölgenin iş yeri nüfusu (profesyonel ve yüksek yönetim, alt yönetim ve teknik/orta düzey, nitelikli, kısmen vasıflı ve vasıfsız) olmak üzere belirli yıllar aralığında (1981-1991-2001-2011) nüfus sayımları esas alınarak inceleme yapılmıştır. Bölgenin yerel sakinlerinin sosyo-ekonomik durumunu analizini yapmak için çalışmada Salford Quays’in yıllara göre Çoklu Yoksunluk Endeksleri (*The official Indices of Multiple Deprivation- IMD*) incelenmiştir (Bäing & Wong, 2018).

Eski liman bölgesi olan Salford Quays’deki ziyaretçi algısı, davranışı ve deneyimini incelemeyi amaçlayan başka bir çalışmada ise kullanıcılara bölgenin niteliklerine göre aşağıdaki değerlendirme kriterleri sorulmuştur (Craggs & Schofield, 2007);

Keşfedilecek Alanlar

- Çekici Buluşma Alanları
- Merak Uyandırıcı Alan
- Çağdaş Bir Alan

Yeme/İçme Alanları

- Sosyalleşmek için alan
- Kaliteli alışveriş imkanı
- Gece dışarı çıkmak için çekici bir alan

Erişim

- Okunabilir Tabelalar
- Dolaşımın kolay olması
- Ulaşımın kolay olması

Çevre

- Temiz bir çevreye sahip olması
- Çekici bir yer olması

2.3.3. Londra Canary Wharf Projesi

Eski liman alanının bir finans merkezine dönüştürölmesini içeren projede kamu ve özel sektörü iş birliğiyle yürütölen yeni inşaat teknolojilerinin kullanıldığı bir kentsel yenileme projesidir. 1967'den itibaren başlanan 9,7 ha alana sahip yenileme projesinde ofisler, pazarlar, sağlık merkezleri, açık alanlar kazandırılmıştır. İstihdam ve ekonomik fırsatların sağlanabilmesi için CWG (Yerel İş İrtibat Ofisi) yerel yönetimle ortaklık kurulmuştur. İstihdam ve eğitim desteklerine ek olarak yerel spor ve toplum grubuna fon sağlamıştır (Gordon & Warren, 2022).

196.954 m² ofis alanı ve yaklaşık 100.000 istihdam olanağı sağlayan proje bölgenin önemli ticaret merkezidir. İş imkanının yanı sıra dinlenmek ve sosyalleşmek için de fırsatlar sunmaktadır. 63.174 m²'lik satış alanları, kafe ve restoranlarının yanı sıra garaj, metro istasyonlarıyla altyapısı da geliştirilmiştir (El-Barmelgy vd., 2021) (şekil 12).



şekil 12. Canary Wharf Master Plan (URL-6)

Canary Wharf Kurumsal Sorumluluk Raporu'na göre (*Evaluation Report of Canary Wharf "Corporate responsibility 2011"*); bölge Doğu Londra için istihdam merkezi olmakla birlikte yüksek yoğunluklu kentsel yaşamıyla çekici bir merkez haline gelmiştir. 2009 yılında 100.000 çalışan sayısının 2025'te 200.000'e çıkması beklenmektedir. Büyük sanayi bölgelerine hizmet eden bu bölge zaman içerisinde hizmet sektörüyle yer değiştirmiştir (El-Barmelgy vd., 2021).

Kentsel yenilemenin analitik, politik ve stratejik çerçevesini ve temel başarı faktörlerini arazi kullanımına etkisini inceleyen çalışmada seçilen alan çalışmalarından birisi Canary Wharf projesi olmak üzere öncelikle kentsel yenileme sürecinin teorik, analitik çerçevesi kullanılmıştır. Ekonomik, sosyal, fiziksel ve çevresel sorunlar ele alınmış ve yenileme alanında bu özellikler üzerinden inceleme yapılmıştır. Fiziksel olarak arazi kullanım işlevleri (yol, yeşil alan, kamu, ticari, sağlık alanları, otopark vb) büyüklüğe göre açıklanmıştır (El-Barmelgy, Shalaby, Nassar, & Ali, 2021).

Canary Wharf bölgesinin sosyal açıdan gelişimini inceleyen başka bir çalışmada ise dönüşümden önceki ve sonraki durumun sağlanan iş imkanı ve işsizlik oranı üzerinden değerlendirilmiştir (Gillham, 2019).

2.3.4. Sheffield Kent Merkezi Kentsel Dönüşümü

Birleşik Krallık'ta bulunan Sheffield Kent Merkezi kentsel dönüşüm projesi yaklaşık 4-5 km² lik bir alanda gerçekleştirilmiştir. 1994-2015 yılları arasında aktif olarak sürdürülen projenin etkileri ve uygulamaları 2020'lere kadar uzandığı görülmektedir.

1994 yılında "A New City: Sheffield's City Centre Strategy" ilk vizyon stratejisi yayınlanarak kent merkezi yeniden canlandırılması hedeflenmiştir. 2000 yılında düzenlenen ilk kapsamlı master plan ile 1 milyar £ yatırım hedefleyen "Magnificent Seven" projeleri ile fiziksel dönüşüm başlatılmıştır. Plan, kaliteli kamusal alanlar, kent içi konut, yeni perakende alanları ve çeşitli iş imkanı yaratılmasını kapsamaktadır.

2004 yılında Urban Design Compendium; estetik, malzeme, mimari ilkeler belirleyen tasarım rehberi yayınlamıştır. Ancak bu yaklaşım yerel kimliği zayıflatmakla eleştirilerek ardından 2008 yılında düzenlenen master plan ile ofis, ticaret, istihdam ve yatırım bağlantıları kurulduğu ekonomik dönüşüm odaklı plan çerçevesi çizilmiştir. Ekonomik strateji kararları içeren bu plan küresel krizin etkisiyle projeyi sekteye uğratmıştır. 2013

yılında ise yaşanan kriz sonrası geliştirme stratejisi olarak Sheffield Belediyesi öncülüğünde yeniden ele alınmıştır. Kamu yatırıma ve yerel yaratıcılığa odaklanan master plan oluşturularak toplum katılımlı yaklaşım benimsenmiştir.

Sheffield kent merkezindeki master planının beş aşamasında, kent merkezine yönelik kamu ve özel sektör yatırımcıların mevcut kaynaklarını koordine etme yoluyla ekonomik krizin üstesinden gelmek için yirmi yıllık stratejik girişimde bulunulmuştur. İlk aşamalar, kamusal alan iyileştirme ve mülk geliştirme, tasarım odaklı bir yöntemle kent merkezinin altyapısının ve imajının iyileştirilmesini vurgularken sonraki aşamalar ise bu iyileştirmeleri hem coğrafi olarak hem de daha geniş bir ekonomik değerlendirme çerçevesinde genişletme gerekliliğini göstermiştir. Ancak bu süreç ekonomik kriz sebebiyle durdurulduğundan olumsuz etkilenmiştir.

Madanipour vd.'e göre (Madanipour, Miciukiewicz, & Vigar, 2018), Sheffield kent merkezi kentsel dönüşümün ekonomik, kültürel, sosyal ve politik boyutlarıyla nasıl ele alındığı analiz ettikleri bir çalışmada, ekonomik büyüme ve yatırım çekmesi hedeflenen planlarla 2000-2007 arasında işsizlik oranlarının düştüğü gözlemlenmiştir. Master planların kent merkezini olumlu yönde dönüştürmeye yardımcı yararlı bir araç olmasına rağmen planların genellikle uzmanlar tarafına bırakılarak toplum katılımının zayıf olması, tasarım odaklı dönüşümlerin yerel yaratıcı sektörlerle zayıf ilişkisi, sosyal eşitsizliğin çözülmemiş olması bakımından politik ve sosyal yönden eksiklikleri bulunduğu ortaya konulmuştur.

2.3.5. Tipton Projesi

İngiltere'nin Batı Midlands bölgesindeki Sandwell ilçesinde bulunan bir sanayi kasabası olan Tipton, Sanayi Devrimi sırasında hızla gelişen ancak sosyal ve ekonomik koşulları düşük özelliklere sahipti. Sağlık ve konut koşulları kötü olan kasabanın işsizlik oranı yüksekti. Bu sebeple yenileme projesiyle Batı Midlands'daki Tipton Challenge Ortaklığı ile kentsel dönüşümün yerel halkla doğrudan erişim sağlayan ve yeni toplumsal sosyal düzenlemelerin yaratılması amaçlanmıştır. Yenilemeyle birlikte;

- Eğitim-öğretim seviyesinin iyileştirilmesi/ eğitim olanaklarının artırılması,
- Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimler teşvik edilmesi,
- Barınma koşulları iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması,
- Suç azaltımı, toplum sağlığı ve güvenliği artırılması,

- Eski/ terkedilmiş yapıları çevre yenilenerek çevresel kalitesi iyileştirilmesi,
- Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak amaçlanmıştır.

Sağlık odaklı yaklaşımın geliştirildiği bu uygulamada, kasabanın gelecekteki ekonomik kalkınması için sağlık sektörü önemli ölçüde katalizör olarak görülmüştür (Jacobs & Dutton, 2000).

2.3.6. Newcastle/Pathfinder Alanı Yenileme Projesi

Scotswood ve Walker, Newcastle upon Tyne şehir merkezine yakın Batı ve Doğu uçlarında yer almaktadır. Kentsel yenileme ilk olarak Temmuz 1999'da Newcastle Şehir Konseyi tarafından kabul edilen 2020 vizyon planında duyurulmuştur. Nüfusu 275.000'den 290.500'e çıkarmayı ve 30.000 yeni iş ve 20.000 yeni konut birimi sağlamayı amaçlayan bu planda yoksullukla mücadele ve desteğe ihtiyaç duyan alanlar olarak tanımlanmıştır. Newcastle'da nüfusun azalması, geleneksel ekonomilerin gerilemesi ve toplumların sosyal dışlanması gibi sorunların üstesinden gelinmesi amaçlanmış bunun için özellikle Batı ve Doğu Yakası'nda olmak üzere tüm şehirde kentsel yenileme önemli bir faaliyet olarak ele alınmıştır.

Scotwood ve Walker bölgeleri düşük nüfus yoğunluğu konut niteliği ve eğitim imkanı; yüksek işsizlik ve yoksulluk seviyesi özelliklerine sahipti. Kentsel yenileme planıyla topluluk yapısını belirlemek, net yerleşim stratejisiyle iyi yönetilen sosyal yapıya sahip, iyi ulaşım bağlantıları, istihdam ve eğitim fırsatlarıyla eğitim kalitesinin yükseltilmesi, sağlık ve topluluk hizmetlerinin birleştirilmesi, açık, kamusal ve rekreasyon alanlarıyla çeşitli kullanıcı gruplarını çeken kentsel alan yaratılması hedeflenmiştir.

Scotwood ve Walker bölgelerindeki kentsel tasarımın kentsel yenilemedeki rollerini incelemek üzere paydaşların görüşleri doğrultusunda yapılan bir değerlendirmede aşağıdaki kriterler incelenmiştir;

Kentsel tasarımın belirlenmiş rolleri

- Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi
- Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek
- Konut seçenekleri ve faaliyetlerinde çeşitliliğin teşvik edilmesi
- Yerel sakinlerin beklentilerini yükseltmek
- Topluluk duygusunun geliştirilmesi

- Yerel topluluklarla veya çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak
- Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin artırılması
- Sosyal sorunlar ile fiziksel sorunlar arasında denge kurulması

Alan çalışmaları, kentsel tasarımın kentsel yenilemede fiziksel ve sosyal açılardan çeşitli roller oynadığını göstermektedir (Park & Sohn, 2013).

2.3.7. Liverpool Merkezi İş Bölgesi Eylem Planı [Liverpool's Central Business District (CBD)]

Liverpool'un Merkezi İş Alanı (MİA) için yönetilen bir kalkınma, ulaşım, çevre ve pazarlama önerileri programını içermektedir. Geliştirmenin ilk aşamasında mevcut yapı stoğunun analizi yapılmıştır. Yapılan değerlendirme, ulusal ve bölgesel ofis piyasasındaki mevcut ve gelişmekte olan talep ve arz eğilimleri bağlamında belirlenmiş ve mevcut fiziksel stokun MİA'nın algılanan rolüne nasıl yardımcı olduğunu veya engellediğini belirlemek üzere yola çıkmıştır. Değerlendirme şu hususları içermektedir:

Ofislerin Kriterleri;

- Mevcut Alan
- Kaliteli Alan Miktarı
- Mekanın Esnekliği/İşlevselliği
- Binaların Yaşı
- Doluluk Seviyeleri

Kentsel Tasarım ve Kentsel Çevre Kriterleri;

- Bina Tasarımı
- Koruma Alan(lar)ının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri
- Alanın İşlevi
- Zayıf Yönlerin Tespiti

Ulaştırma Altyapısı ve Hizmetlerinin Kriterleri;

- Yol Ağı ve Dış Erişim
- Trafik Akışları
- Toplu Taşıma ile Erişim
- Otopark İmkânı (Jeffrey & Pounder, 2000).

Liverpool Ortaklık Grubu tarafından (*Liverpool Partnership Group*) kentte ortaklık yoluyla toplum stratejisi oluşturulmuştur. Meegan'ın yapmış olduğu Liverpool'daki

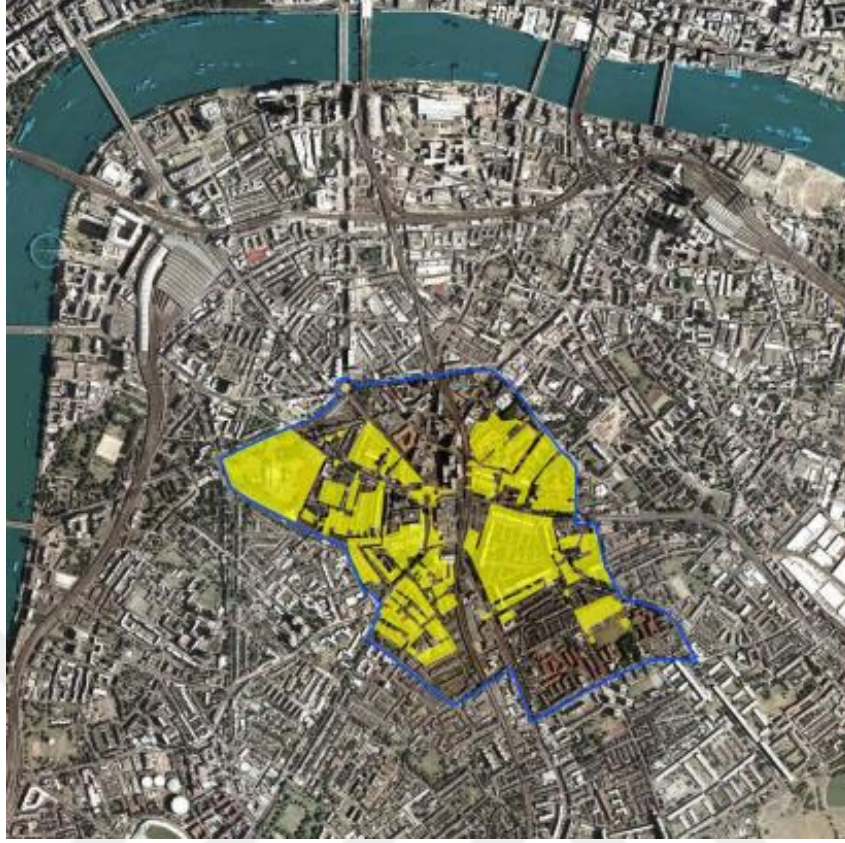
dönüşümün sektörel bazda (tarım ve balıkçılık, üretim, oteller ve restoranlar, taşıma ve iletişim, bankacılık- finans ve sigortacılık, kamu yönetimi-eğitim-sağlık vb.) istihdam değişikliğini yıllara göre (1995 ve 2001 yılları) değişim yüzdesi ve istihdam payına göre incelemiştir (Meegan, 2003).

Aynı çalışmada Mahalle Yenileme alanlarının geliri; hane sayısı/ yıllık gelir/ortalama gelir/ Liverpool ortalamasından farkı/ Birleşik Krallık ortalamasından farkı esas alınarak incelenmiştir. [Liverpool Ortaklık Grubu (*Liverpool Partnership Group*,2002c) tarafından yapılan rapor esas alınmıştır] (Meegan, 2003).

2.3.8. Elephant & Castle Projesi

Thames nehrinin güneyinde yer alan bölge Westminster, Victoria ve London Bridge gibi önemli konumlara yakınlığıyla ulaşım merkezi olarak işlev görmektedir. 1940'lı yıllara gelindiğinde bölgede yaşanan yoksulluk ve oluşan gecekondulaşmayla 1946 yılında kentsel yenileme planı gündeme gelmiştir.

1990'ların sonlarında Southwark Londra Bölgesi, Elephant'ın yenilenmesi için belediye tarafından hazırlanan geniş çaplı Londra Planı ile bölgeyi kentin yeni konut ve istihdam ihtiyacını karşılayacak bir plan hazırlanmıştır. Uygulamanın büyüklüğü nedeniyle yerel yönetim alanı bölgelere ayırmıştır. 2010 yılında yayınlanan Ana Yenileme Planı'nın içerisinde bulunan Fırsat Alanı'na (*Opportunity Area*) göre 69 ha'lık alanı kapsayan alanda güvenli, canlı, toplu taşıma sistemleriyle entegre olmuş erişimi sağlayan, karma kullanımlı, tarihi karakteri yüksek, yeni yapı stokları ile kentlinin alışveriş, eğlence ve çalışmak için kullanabileceği bir bölgeye dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Fırsat Alanı içerisinde bulunan 25 ha'lık Çekirdek Alanı'nda (Core Area) ise 4000 yeni konut, 45.000 m² yeni alışveriş ve eğlence alanı, yaklaşık 30.000 m² iş alanıyla birlikte geliştirilmiş bağlantı ve kamusal alanlar inşa etmeyi planlanmıştır (Littlefield, 2012) (Şekil 13).



Şekil 13. Elephant & Castle Bölgesi (URL-7)

Polychronakis'in (Polychronakis, 2008), yaptığı bir çalışmada büyük ölçekli bir kentsel yenileme projesi olan Elephant & Castle'ın paydaş yönetimi araştırılmıştır. Kurulan paydaşlıkların belirlenmesi, paydaşların ilgi ve etkisinin anlaşılması ve projeyle ilişkisi endişe ve risk algılarıyla mücadele edilmesi gibi yönetsel konular incelenmiştir. Yönetim süreçlerini değerlendirme kriterleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir (Coaffee and Healey, 2003; Polychronakis, 2008);

Tablo 7. Yönetim Süreçleri Değerlendirme Kriterleri (Coaffee ve Healey, 2003; Polychronakis, 2008)

Boyutlar	Kriterler
Ağlar ve paydaşlar	Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması
Paydaş seçim süreçleri	Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması Çoklu paydaşların varlığı

Tablo 7'nin devamı

Boyutlar	Kriterler
Konuların, sorunların ve çözümlerin belirlenesi	Güçlü günlük yaşam vurgusu Farklı alan deneyimlerinin vurgulanması Önceliklere ilişkin dağılım sorunları/çatışmaların tanınması Bilgi kaynaklarının çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi
Aktör ve Uygulamalar	Erişilebilir; çeşitlilik; kolaylaştırıcı; şeffaf; samimi olması

Tyler, Warnock, Provins ve Lanz tarafından yapılan İngiltere’de kentsel dönüşümün faydalarının değerlendirildiği bir çalışmada istihdam, eğitim ve çevresel iyileştirmeler gibi oldukça çeşitli çıktılar üreten kentsel politika girişimlerinin fayda-maliyet üzerinden nasıl değerlendirilebileceği incelenmiştir. 2000-2009 yılları arasında Birleşik Krallık'ta gerçekleştirilen ekonomik kalkınma ve yenileme programlarına ilişkin değerlendirme bulguları elde edilmiştir. Aşağıda belirtilen işlev türü ve çıktı ölçütlerine göre inceleme yapılmıştır (Tyler, Warnock, Provins, & Lanz, 2013);

Tablo 8. (Kaynak: Tyler vd. 2013)

Yenileme Faaliyeti- İşlev Türü	Çıktı Ölçütü
Girişim ve İstihdam Gelişimi	İşsizlik, beceriler ve iş geliştirme Beceriler ve eğitim Genel iş desteği İşletme araştırma ve geliştirmenin teşviki
Ekonomik Yapı	İstihdama yönelik net ek olumlu sonuçlar Net ek istihdam Net ek istihdam Net ek istihdam
Konut Gelişimi	Endüstriyel ve ticari yapı Konut, topluluklar ve çevre Mevcut Konut stokunun iyileştirilmesi Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı
	İstihdama yönelik net ek olumlu sonuçlar Net ek istihdam Net ek istihdam Net ek istihdam Net ek konutlar Yeni konutların sağladığı net ek istihdam Net ilave yenilenen konutlar Net ek konutlar (satın alma ve yıkım işlemlerinin ardından)

Tablo 8'in devamı

Yenileme Faaliyeti- İşlev Türü		Çıktı Ölçütü
Toplum	Gönüllü topluluklar	Net ek gönüllüler
Gelişimi	Toplum örgütlerine yatırım	Net ek sosyal girişim yardımları
Çevresel iyileştirme	Çevresel Açık alan (ha)	Sağlanan net ek açık alan miktarı (ha)
	Çevresel Kamusal alan (ha)	Sağlanan net ek yeni kamusal alan miktarı (ha)
	Mahalle yenileme	Bu faaliyetin genişliği göz önüne alındığında tek bir çıktı ölçüsü önermek mümkün değildir

2.3.9. King's Cross Alanı

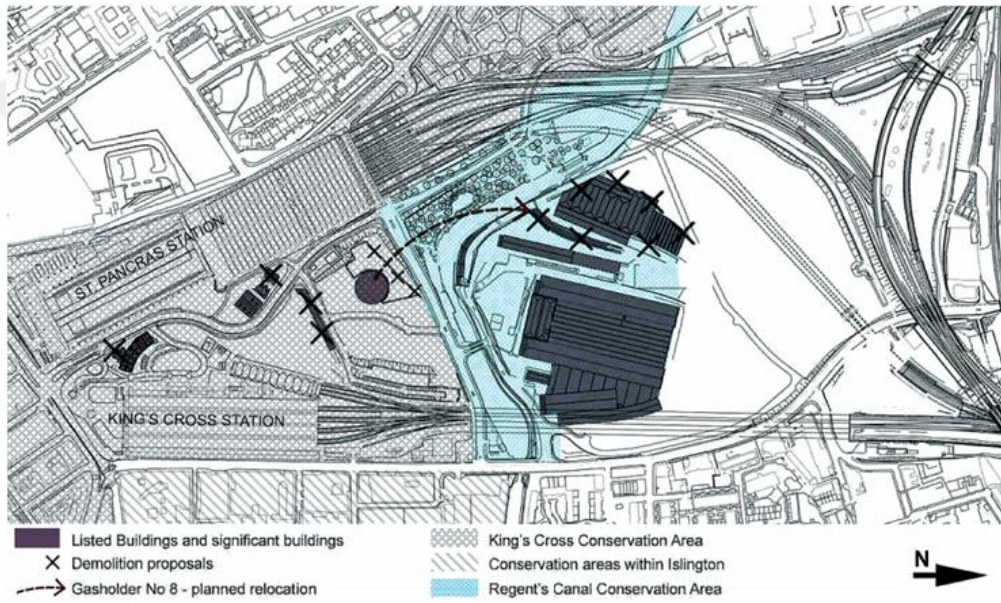
Londra'nın merkezinde Camden ve Islington bölgelerinin sınırında yer alan ve ulaşım merkezi olan King's Cross, yaklaşık 27 ha'lık alanı kapsamaktadır. 19. yüzyıldan itibaren sanayi, demiryolu ve depo alanı olarak gelişen bu bölge 1970'lerden itibaren demiryolu taşımacılığın cazibesinin azalmasıyla çöküntüye uğramıştır. İşlevini yitiren ve sosyal-fiziksel sorunların arttığı bu bölgede ilk canlandırma girişimi 1980'li yıllarda ortaya çıkmasına rağmen başarılı olamamıştır (Adelfio, Hamiduddin, & Miedema, 2020).

1990'lı yıllarda hükümet tarafından kurulan King's Cross Partnership ile kapsamlı bir kentsel dönüşüm stratejisi geliştirilmiştir. 2006 yılında Allies & Morrison mimarlık ofisi tarafından master plan hazırlanmasının ardından 2008'de çalışmalara başlanmıştır. Hazırlanan proje, %40'ı uygun fiyatlı olmak üzere 2000 yeni konut, 455.500 m² ofis alanı, 194.000 m² konut, 47.000 m² otel alanı, 46.000 m² ticari alan ve yeni kamusal alanları kapsamaktadır. Süreç içerisinde, Şubat 2007'de King's Cross Railway Lands Group, enerjik ve çevre standartlarının sözde ihlali için projeyi sorguladı ve bazı binaları yıkmayı planladı ancak mahkeme Mayıs 2007'de bu teklifi reddetmiştir (Józwik, 2018).

Özel sektörün öncülüğünde kamuyla işbirliğiyle gerçekleşen projede sosyal karışım ilkesi benimsenmiş olsa da lüks konut yoğunluğunun ve kira maliyetlerinin fazla olması nedeniyle soylulaştırma (*gentrification*) endişelerini de beraberinde getirmiştir. Proje yönetim modelinin güçlü olması ve fiziksel mekansal kalitesi ve yeniden

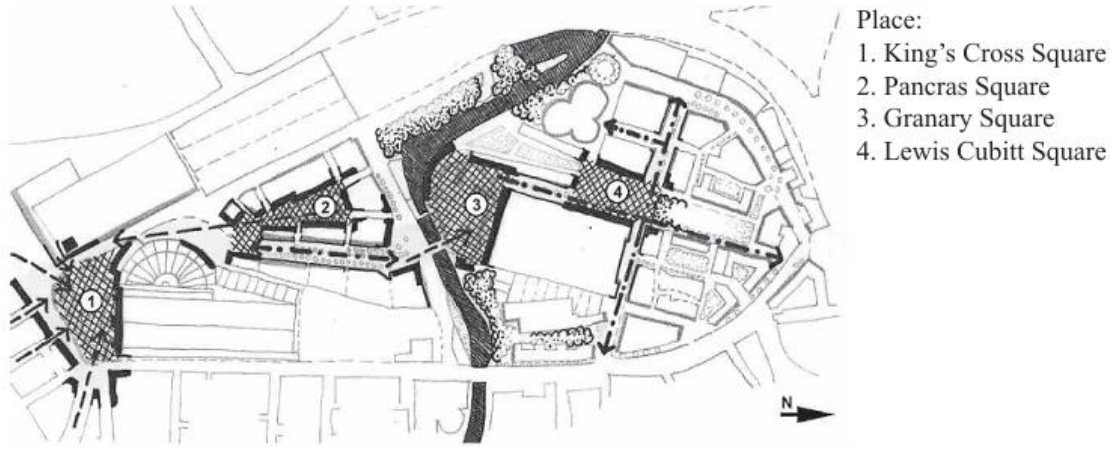
işlevlendirilmesi bakımından başarılı olsa da sosyal sürdürülebilirlik, sınıfsal eşitlik ve toplumsal katılımın etkililiği bakımından eleştirilmektedir (Adelfio, Hamiduddin, & Miedema, 2020).

2007 yılında, Paris ile bağlantı sağlayan St. Pancras istasyonunda demiryolu terminali açıldı (Manş Tüneli Demiryolu Bağlantısı). Bazı binaların yıkılmasını, tarihi gazometrenin yerinin değiştirilmesini, demiryolu altyapısının, özellikle rayların bir kısmının yeraltına inşa edilmesini gerektirmiştir. Bu nedenle, yeniden kullanılmış olabilecek ek alan geri kazanılmıştır (Jóźwik, 2018) (Şekil 14).



Şekil 14. Koruma sorunları ve yıkımla ilgili kararlar, Londra'daki King's Cross bölgesinin eski kalkınma planında gösterilmiştir (Jóźwik, 2018)

Kings's Cross Meydanı, Pancras Meydanı, Granary Meydanı ve Lewis Cubitt Meydanı gibi dört kamusal alan ile okunaklı birbirine bağlı bir sistem yaratılmıştır (Şekil 15). Granary Square eski depo alanının sanat fakültesi ve meydan olarak dönüştürülerek; Pancras Square küresel firmaların ofislerinin yer aldığı modern, yüksek katlı, yeşil ve su öğeleriyle düzenlenen bir iç avlu özelliğinde; King's Cross Square ise tren istasyonuna giriş alanı olan 7000 m²'lik kamusal alan olarak işlev görmektedir (Jóźwik, 2018).



Şekil 15. Kamusal alan organizasyonunun nihai durumu (Jóźwik, 2018)

1950'lerden günümüze kadar olan uygulamalar incelendiğinde dönüşüm yaklaşımının başlarda yalnızca mekansal değişimin ön plana çıktığı kentsel yenileme anlayışıyla ele alınırken uygulamaların sosyal ve katılım açısından eksikliklerin olmasından dolayı yaşanan aksaklıklar gelecek uygulamalara yol gösterici özellikte olmuş, yapılan çalışmaların sosyal-kültürel-ekonomik olarak da ele alınması gerekliliğini göstermiştir.

İngiltere'de incelenen 9 dönüşüm uygulaması aşağıdaki gibi özetlenebilir (Tablo 9);

Tablo 9. İngiltere'de incelenen kentsel dönüşüm uygulamaları

Dönem	Proje Adı	Konum	Büyükölük	Başlangıç	Finansman
1950-1980	Hulme	Manchester-İngiltere	~97ha	1950-1970	Kamu- özel ortaklık
	Salford Quays	Manchester - İngiltere	64 ha	1985	Belediye, merkezi hükümet, AB Fonları, özel sektör
1980-2000	Canary Wharf	Londra - İngiltere	97 ha	1988	LDDC, SRB, UDC, özel sektör, ortaklıklar
	Sheffield	Sheffield - İngiltere	7 ha	1994	SDC, Merkezi Hükümet, ERDF, özel sektör

Tablo 9'un devamı

Dönem	Proje Adı	Konum	Büyükölük	Başlangıç	Finansman
	Tipton	Tipton - İngiltere	50 ha	1996	Merkezi Hükümet, belediye, ERDF, özel sektör
	New Castle	Newcastle upon Tyne - İngiltere	140.000 kişi nüfus	2002	Belediye, SRB, özel sektör
2000 ve sonrası	Liverpool	Liverpool - İngiltere	4.2 ha	2004	Merkezi hükümet, AB Fonları, özel sektör, Belediye,
	Elephant&Castle	Londra - İngiltere	28 ha	2004	Özel sektör, kamu
	King's Cross	Londra - İngiltere	27 ha	2000-2023	LCR, Özel sektör, Belediye, LDA

2.3.10. Bölüm Değerlendirmesi

İngiltere'de incelenen dönüşüm projelerinde başlangıçta temel altyapı sorunlarının öne çıktığı, yerel istihdam üretiminin sınırlı olduğu, yerel işletme ve halkın yerinden edinildiği, sosyo-ekonomik ayrışmanın yaşandığı ve yerel halkın sürece dahil edilmediği sorunlarla karşılaşılırken 2000'lerden sonra ise bu durum fiziki mekanda karma kullanımlı, erişilebilir, güvenli mekanlar yaratmanın yanı sıra katılımcı planlama süreçleriyle sosyal sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımlarla yalnızca mekansal dönüşümün değil aynı zamanda sosyal entegrasyonu sağlayan, ekonomik gelişim odaklı olan, yerel yönetim, çeşitli paydaşlar ve yerel halkın daha aktif rol üstlendiği yaşam kalitesini yükselten çok katmanlı stratejilere evrilmiştir.

Literatürden edinilen kentsel dönüşümün boyutları (Bölüm 1.2.5.), Kentsel Dönüşüm Kavramı, Uygulama Süreci, Amacı ve Bütüncül Bileşenleri (Tablo 2), ve Batı'da incelenen örneklerden elde edilen bilgiler (Bölüm 2) doğrultusunda kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal boyutları açısından değerlendirme ölçütleri çıkarılmıştır. Tez çalışması kapsamında Trabzon Kenti'ndeki kentsel dönüşüm uygulamalarının değerlendirme kriterleri aşağıdaki tabloda belirlenen ölçütler üzerinden yapılmıştır (Tablo 10):

Tablo 10. Kentsel Dönüşüm Kriterleri Tablosu

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI (Tallon, 2010)		ÖLÇÜTLER (Jeffrey & Pounder, 2000), (Jacobs & Dutton, 2000), (Meegan, 2003), (Craggs & Schofield, 2007), (Polychronakis, 2008), (Tyler, Warnock, Provins, & Lanz, 2013), (Park & Sohn, 2013), (Mak & Stouten, 2014), (Jordan & Daniels, 2019), (Gillham, 2019), (El-Barmelgy, Shalaby, Nassar, & Ali, 2021), (Ghanbari, Afzali, & Mahdavi, 2025)	DEĞERLENDİRME
FİZİKSEL BOYUT	Altyapı	Yol Ağı ve Dış Erişim	Var/Yok
		Toplu Taşıma ile Erişim	Var/Yok
		Otopark İmkânı	Var/Yok
	Yapılı ve Doğal Çevre	Arazi Kullanım İşlevlerinin Belirlenmesi	Yol, yeşil alan, kamu, ticari, sağlık alanlarının miktarı
		Açık alan, yeşil alan / rekreasyon alanların varlığı	Sağlanan net ek açık alan miktarı (ha)
		Yürüyüş ve bisiklet yollarının varlığı	Var/Yok
		Çevresel kamusal alan	Sağlanan net ek yeni kamusal alan miktarı (ha)
		Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması	Var/Yok
		Eski/terkedilmiş yapılı çevre yenilenerek çevresel kalitenin iyileştirilmesi	Var/Yok
		Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi	Var/Yok
		Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	Net yenilenen konut miktarı
		Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı	Satın alma ve yıkım işlemlerinin ardından net ek konut miktarı

Tablo 10'un devamı

BOYUT		ÖLÇÜTLER	DEĞERLENDİRME
FİZİKSEL BOYUT	Yapılı ve Doğal Çevre	Koruma Alanlarının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri	Tescilli Yapıların varlığı/ karakterlerinin belirlenmesi
		Çevresel Sürdürülebilirlik	Var/Yok
	Ulaşım ve İletişim	Okunabilir Tabelalara Sahip Olması/ Okunabilir Olması	Var/Yok
		Dolaşımın kolay olması	Evet/Hayır
		Ulaşımın kolay olması	Evet/Hayır
		Çeşitli ulaşım olanaklarına sahip olması	Var/Yok
		Yeşil alan, dinlenme alanları ve spor alanlarına erişim imkanı	Var/Yok
		Sağlık ve acil durum merkezlerine erişim imkanı	Var/Yok
		Günlük ticari işlemlere erişim imkanı	Var/Yok
		Acil durum olanaklarına erişim imkanı (eczane, itfaiye)	Var/Yok
SOSYAL BOYUT	Yaşam Kalitesi	Temiz bir çevreye sahip olması	Var/Yok
		Çekici bir yer olması	Var/Yok
		Sosyalleşmek için alan olması	Var/Yok
		Kaliteli alışveriş imkanı bulunması	Var/Yok
		Topluluk duygusunun/ komşuluk ilişkisinin geliştirilmesi	Var/Yok
		Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin arttırılması	Var/Yok
		Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması	Var/Yok

Tablo 10'un devamı

BOYUT		ÖLÇÜTLER	DEĞERLENDİRME
SOSYAL BOYUT	Yaşam Kalitesi	Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek	Var/Yok
		Aidiyet- Kimlik duygusunu geliştirmek	Var/Yok
		Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması	Var/Yok
	Sağlık	Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının artırılması	Var/Yok
		Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimin desteklemek	Var/Yok
	Eğitim	Eğitim-öğretim seviyesinin iyileştirilmesi/ eğitim olanaklarının artırılması	Var/Yok
		Eğitim tesislerine erişimin bulunması	Var/Yok
	Suç	Suç azaltımı, toplum sağlığı ve güvenliği artırılması	Var/Yok
	Konut Stoğu	Konut Sayısı (adet)	Adet
		Konut Yoğunluğu	Değişen net konut yoğunluğu
		Sosyal Kiralık Konutların Payı	Oran
		m ² başına düşen konutların ortalama emlak vergisi değerinin endeksi	Değişim Endeksi
	Kamu Hizmetlerinin Kalitesi	Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak	Var/Yok
		Kentsel hizmetlere, kültürel ve donatı alanlarına erişimi arttırmak	Evet/ Hayır

Tablo 10'un devamı

BOYUT		ÖLÇÜTLER	DEĞERLENDİRME
SOSYAL	Kamu Hizmetlerinin Kalitesi	Kültür-sanat ve yaratıcı endüstriler ile mekanların dönüştürülerek çağdaş işlevler kazandırma	Var/Yok
EKONOMİK BOYUT	İstihdam Yaratma	İş imkanı oluşturma	Var/Yok
		Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimlerin teşvik edilmesi	Evet/ Hayır
		İşletme ve ticari hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve küçük işletmelerin gelişiminin teşviki	Var/Yok
		Çeşitli iş imkanları yaratılmasını sağlayan kapsayıcı planlama yapılması	Var/Yok
	Gelir	Düşük Gelirlilerin Payı	Oran (yüzde)
		Alandaki Hane sayısı/ yıllık gelir/ ortalama gelir/ Trabzon ortalama-sından ve Türkiye ortalamasından farkı	Oran
		Gelir artışı, iş gelirinden memnuniyet düzeyi, Günlük yaşam ihtiyaçlarını satın alım gücü	Oran
		Kira/gelir oranı	Oran
	İstihdam	İşsizlik oranı	Oran (yüzde)
		Sosyal güvence alan kesimin oranı	Oran (yüzde)
		Çeşitli iş fırsatlarının bulunması	Var/Yok
	Yetenekler	Yerel halkın becerilerine göre istihdam olanaklarının sağlanması	Net ek istihdam

Tablo 10'un devamı

BOYUT		ÖLÇÜTLER	DEĞERLENDİRME
EKONOMİK	Gelişim	Sektörlere göre çalışanların yıllara göre değişim ve istihdam oranları	Oran
		Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek	Evet/ Hayır
YASAL-YÖNETSEL BOYUT	Yerel Karar Alma	Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması	Var/Yok
	Yerel Topluluğun Katılımı	Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması	Var/Yok
		Sosyal Katılım (Her bireyin, sosyal, toplumsal ve politik açıdan tüm yönlerine katılma ve bunlardan yararlanma hakkını ve fırsatını sağlamak)	Evet/ Hayır
		Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımının sağlanması	Var/Yok
		Toplum örgütlerine yatırım yapılması	Evet/ Hayır
	Diğer Grupların Katılımı	Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması	Var/Yok
		Çoklu paydaşların varlığı	Var/Yok
		Yerel topluluklarla, özel kuruluş, sivil toplum örgütleri vb. çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak	Evet/ Hayır
		Gönüllü toplulukların katılımı	Net ek gönüllüler
		Projenin üst ölçekten alt ölçeğe kadar olan gelişiminin yarışmalarla ele alınması	Evet/ Hayır

Tablo 10'un devamı

BOYUT		ÖLÇÜTLER	DEĞERLENDİRME
YASAL-YÖNETSEL BOYUT	Yönetim Tarzı	Sorunlara/Çatışmalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi	Evet/ Hayır
		Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi, işbirlikçi yönetim biçimlerinin kurulması	Var/Yok
		Bilgi kaynakları çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi	Var/Yok
		Aktör ve Uygulamaların - Erişilebilir olması - Çeşitlilik sağlaması - Kolaylaştırıcı olması - Şeffaf olması - Samimi olması	Evet/ Hayır

Bu bölümde kentsel dönüşümün boyutlarını tanımlamada Tallon'un 2010 yılında önerdiği tablo esas alınarak (bkz Tablo 2) Batı ülkelerinde incelenen uygulamalarda belirlenen kriterler doğrultusunda tez çalışması kapsamında incelenecek olan çalışma alanlarına yönelik değerlendirme ölçütleri oluşturulmuştur. Bölüm 3'te ise tez çalışması kapsamında Trabzon kenti bağlamında belirlenmiş olan Zağnos ile Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Mahallesi kentsel dönüşümü hakkında genel bilgiler verilmiştir.

3. ÇALIŞMA ALANI

Çalışma alanı olarak Trabzon il merkezinde uygulanan 3 adet kentsel dönüşüm alanı seçilmiştir. Bu alanlar merkez ilçe olan Ortahisar'ın en eski ve merkezi mahallelerinde yer almaktadır.

Teze konu olan Trabzon'daki kentsel dönüşüm alanlarından iki tanesi merkez ilçe olan Ortahisar ile aynı adı taşıyan ve Trabzon'un en eski mahallesi olan Ortahisar mahallesinin (Trabzon Kalesinin içindeki mahalle) doğu ve batı yönlerinden güney-kuzey istikametinde oluşmuş iki vadisi Tabakhane ve Zağnos vadilerinde, bir diğeri ise Trabzon Limanının güneyinde yer alan Çömlekçi Mahallesi'nde yer almaktadır.

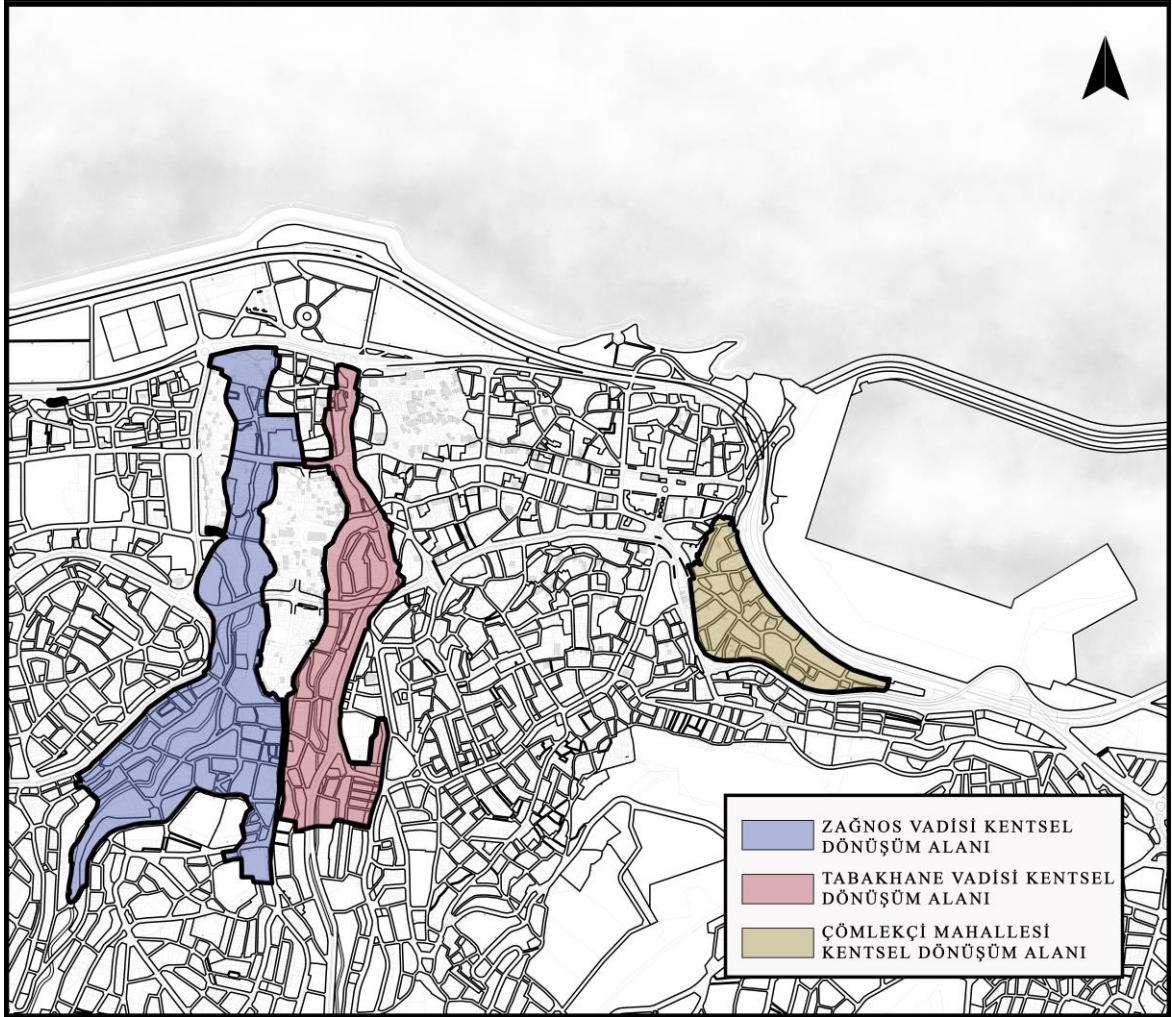
Planlı dönemden önce kentin mekansal gelişimi incelendiğinde; Ortahisar Mahallesi ve çevresini oluşturan iç kale bölgesi kent çekirdeği olarak şehrin ilk oluşturduğu mekanı kapsamaktadır. Cumhuriyet'in ilan edilmesiyle yasal ve kuramsal çerçevede radikal değişimler kentleşmenin nitel ve nicel özelliklerini değiştirmiştir.

Trabzon kenti için ilk planlama çalışması 1937 yılında Fransız mimar-şehirci Jacques H. Lambert tarafından yapılmış, 1938 yılında yürürlüğe giren bu plan günümüze kadar kentsel gelişimi önemli ölçüde yönlendirmiş, birçok plan kararı yanında denize doğru hava akımını artırmayı sağlayan yeşil kanalların düzenlenmesi belirlenmiştir (Aydemir, 2005).

1970 plan kararları sonrasında sahil şeridindeki yoğunluğun önlenmesi önerilmesine rağmen bu doğrultudaki yerleşimlerde yoğunluk artmış ve kentin önemli hava koridorlarını oluşturan vadilerin boşaltılıp denize ulaşan bir kent oluşturulması hedefine ulaşamadığı görülmüştür. Daha sonraki yıllarda gündeme gelen 1989 ve 2002 planlarında da kentin gelişimine yönelik birçok karar olmasına rağmen teze konu olan kentsel dönüşüm alanlarının da içinde olduğu birçok mahallede istenilen sağlıklı ve yaşanabilir bir kentsel ortamın sağlanamadığı söylenebilir.

Bu tez kapsamında incelenen çalışma alanı, Trabzon'da bulunan konumsal ve tarihi olarak önemli olan Zağnos-Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Mahallesi kentsel dönüşüm uygulamalarını içermektedir (Şekil 16). Antik Trabzon kentini sınırlayan Zağnos ve Tabakhane Vadileri Ortahisar tarihi sit alanının batı ve doğusunda yer alarak kentin önemli hava koridorlarını oluşturmaktadır. Yaşanan göçler sonucunda zaman içerisinde vadiler

imara aykırı ve yasadışı plansız yapılaşmayla gecekondü bölgesine dönüşmeye başlamıştır. Trabzon Belediyesi ve TOKİ'nin birlikte yürüttükleri dönüşüm projeleri ile Zağnos ve Tabakhane Vadilerinin yeşil alana dönüştürülerek rekreasyonel işlevde kullanılması amaçlanmıştır.



Şekil 16. Çalışma Alanlarının Kent İçerisindeki Konumu (2002 İmar Planına göre düzenlenmiştir)

Trabzon kentini oluşturulan ilk mahallelerinden biri olan Çömlekçi Mahallesi ise liman bölgesinde yer alan yerleşim bölgesidir. Kültürel zenginlikleri ile kentin önemli yerleşim yerlerinden olan Çömlekçi'de 1992 yılında açılan Rus Pazarı ve beraberinde getirdiği kadın göçü mahallenin sosyo-kültürel değerlerinin değişimine yol açmıştır. 2010 yılında alınan meclis kararı ve yapılan protokol ile Çömlekçi Mahallesi'nde TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nin ortaklaşa yürüttükleri uygulamayla dönüşüm

çalışmaları başlamıştır. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Trabzon kenti bağlamında gerçekleştirilen ve bitmiş gözüken ilk dönüşüm projeleridir. Günümüzde yapımı devam eden Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 1. Etabı bitirilmiş ve 2. Etabın inşaa süreci devam etmektedir. Trabzon merkez ilçede gerçekleştirilen bu üç kentsel dönüşüm uygulamasının hepsi çalışma alanı olarak teze dahil edilmiştir.

Bu bölümde çalışma kapsamında belirlenen dönüşüm alanlarının genel bilgileri verilmiş olup çalışma alanlarına yönelik belirlenen kriterler doğrultusunda değerlendirmeler Bölüm 4'te yapılmıştır.

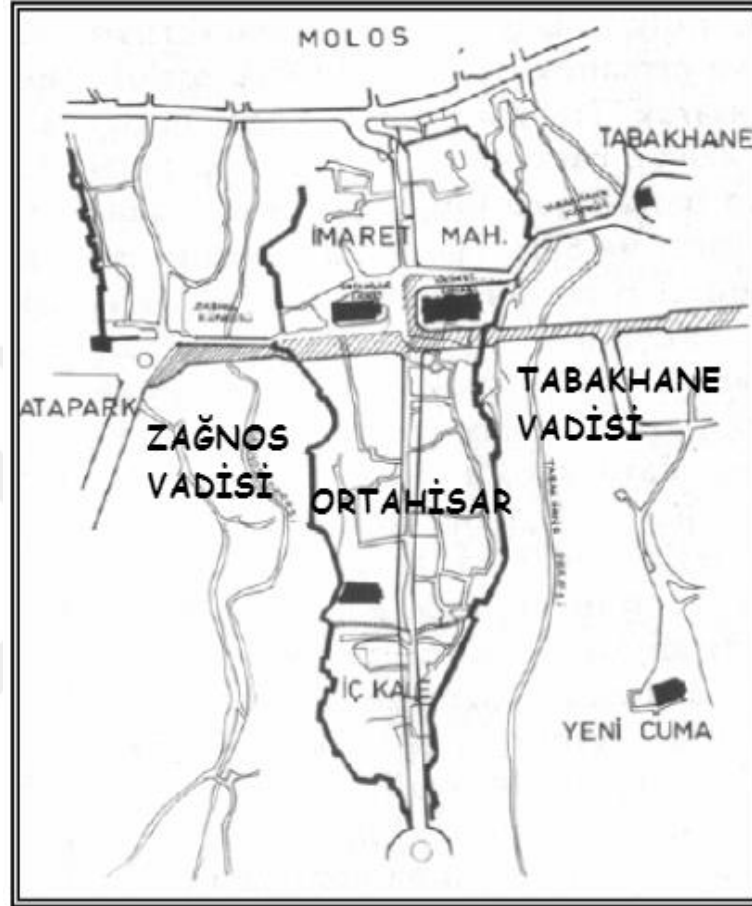
3.1. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleri

25.12.2002 tarihli 165 sayılı Meclis Kararı'na göre 2002 Trabzon Revizyon İmar Planında Zağnos Vadisi İmaret Deresi, Tabakhane Vadisi Kuzgundere ve Ortahisar (1.derece sit alanı) bölgesinin bulunduğu alanlar “Özel Planlama Alanı” olarak belirlenmiştir. 27.09.2004 tarihinde Trabzon Belediyesi ve TOKİ arasında imzalanan protokol ile Zağnos ve Tabakhane Dere İçi Mevkileri'nin düzensiz yapılardan tasfiye edilerek çağdaş standartlarda bir kentsel alan oluşturulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda 2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen Zağnos Vadisi'ni, 2006 yılında aynı kanuna göre Tabakhane Vadisi'nin kentsel dönüşüm alanı belirlenmesi izlemiştir. 2004 yılında imzalanan Trabzon Kentsel Yenileme (gecekondu dönüşüm) projesine ilişkin protokolde gündeme gelen bu alanlardan öncelikle Zağnos Vadisi'nden başlanılan proje, 2007 tarihinde imzalanan protokol ile Tabakhane'den devam edilmiştir.

Kent merkezinde ve konut, ticaret, idari birimlere yakın bulunan vadiler, tarihi Ortahisar Mahallesi ve çevresini kuşatmasıyla önemli konuma sahiptir. 1. Derece Sit alanı olan tarihi Ortahisar kalesinin doğusunda Tabakhane Vadisi ve Kuzgundere, batısında ise Zağnos Vadisi ve İmaret Deresi bulunmaktadır. Kuzgundere üzerinde bulunan Tabakhane Köprüsü ve İmaret Deresi üzerinde bulunan Zağnos Köprüsü ile 1. Derece sit alanı olan sur içine ulaşım sağlanmaktadır.

Fransız mimar ve şehir plancısı Jaquest Lambert tarafından 1938 yılında yapılan Trabzon'un ilk kentsel planlamasına göre Zağnos ve Tabakhane Vadileri doğal hava akışını sağlayacak hava koridorları olarak düşünülmüştür (Şekil 17). Bu doğrultuda

benimsenen planlama yaklaşımına göre kentin ılıman nemli iklimine uygun olarak az katlı ve bahçeli yapılaşma önerilmiş, dağlardan denize doğal hava sirkülasyonunu sağlayan ekolojik ve çevreye duyarlı planlama anlayışı öngörülmüştür.



Şekil 17. 1938 Yılında Lambert Tarafından Çizilen İmar Planında Zağnos ve Tabakhane Vadileri

1938 tarihli Lambert, 1969 tarihli Hüseyin Kaptan ve arkadaşlarının ile 1989 tarihli Bülent Berksan planlarında vadiler ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmiştir. Trabzon Belediyesi'nin 25.12.2002 tarih 165 sayılı Meclis Kararı ile Zağnos Vadisi İmaret Deresi, Tabakhane Vadisi Kuzgundere ve 1.Derece Sit Alanı olan Ortahisar sur içi bölgesinin bulunduğu alanlar "Özel Planlama Alanı" olarak belirlenmiştir.

Ancak 1980'lerden sonra kentleşme hızının artmasıyla her iki vadi içerisinde kontrolsüz ve yoğun yapılaşma yaşanmasına neden olmuştur. Zağnos ve Tabakhane vadi tabanlarında bulunan İmaret Deresi ile Kuzgunderenin üzerilerinin kapatılması, zaman içerisinde yoğunlaşan çarpık yapılaşmayla kent merkezinde yeşil alan miktarının azalması,

fenni, sıhhi ve fiziki olarak kentsel kalitesi düşük çöküntü alanı oluşumuna yol açmıştır (Şekil 18). Yoğun yapılaşma sonucunda doğal yapısının bozulmasıyla birlikte dönüşüm ihtiyacının ortaya çıktığı 2002 yılında “Özel Planlama Alanı” olarak belirlenen bu alanlar, 2004 yılında Trabzon Belediyesi ve TOKİ ortaklığında yürütülen çalışmalarda Zağnos ve Tabakhane dere içi ıslahı ile gündeme gelmiştir. Öncelikle Zağnos Vadisi’nden başlanılan proje, 2007 tarihinde imzalanan protokol ile Tabakhane’den devam edilmiştir.



Şekil 18. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşüm Öncesi Durumu (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)

Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projesi, TOKİ ve Trabzon Belediyesi arasında 2004 yılında imzalanan protokol ile başlatılmıştır. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Kentsel Dönüşüm Projeleriyle birlikte;

- Trabzon’un ilk yerleşim yeri olan İç Kale bölgesinin etrafının temizlenmesi, alanda tarihi değeri olan yapıların restorasyonu ile tarihi dokunun ortaya çıkarılması,
- Alanda çarpık ve sağlıksız yapıların tasfiyesiyle görsel kirliliğin ortadan kaldırılması,

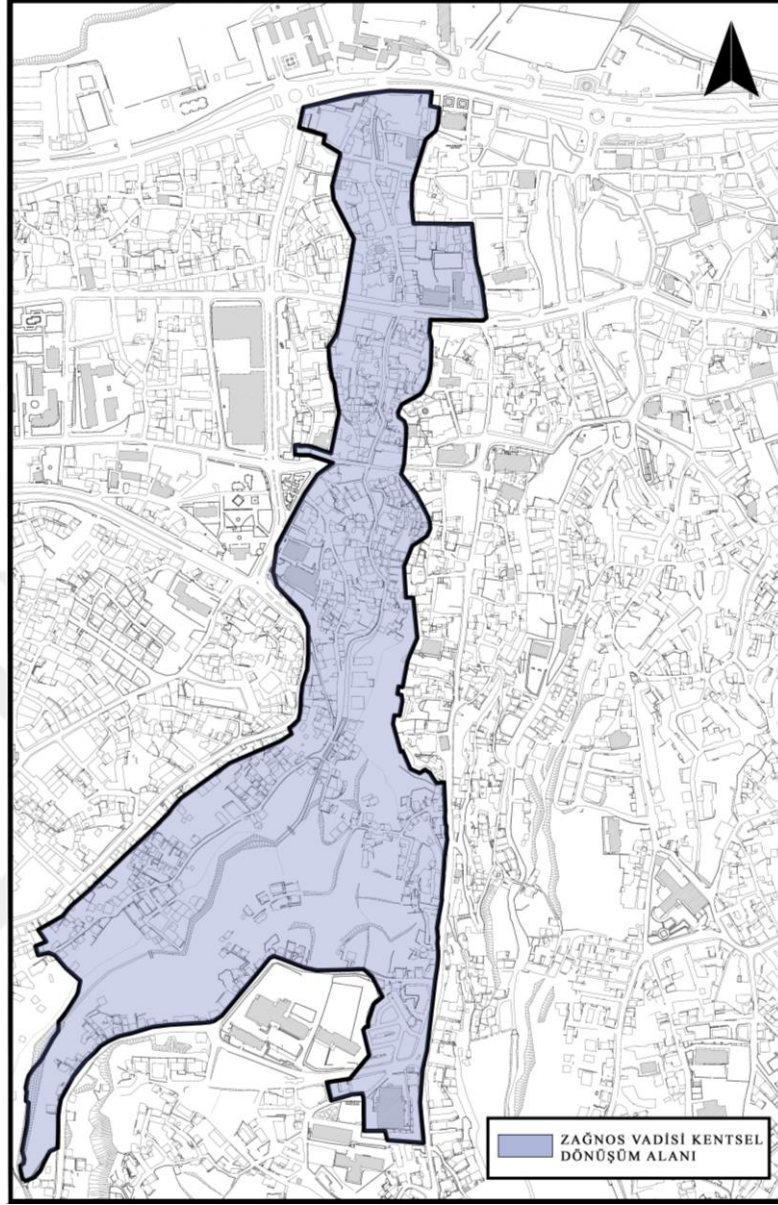
- Planlanan ticaret, sosyo-kültürel ve rekreasyonel alanlarla kentlinin kamusallaşmasını sağlayan ve yaşam kalitesini yükselten alanların düzenlenmesiyle kent silüetine olumlu katkı sağlaması,
- Ekolojik planlama yaklaşımı dikkate alınarak kentin doğal hava koridorları işlevinin yeniden kazandırılması, çevresel sürdürülebilirliğin sağlanabilmesi için vadilerin kuzey-güney aksında deniz ile ormanı birbirine bağlanması,
- Hem fiziksel hem de sosyo-kültürel açıdan çeşitli olanaklar sunularak mekan kalitesini arttıran, yerli-yabancı turistlerin ve yatırımcıları çeken, kente ekonomik girdi sağlaması hedeflenmiştir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi).

3.1.1. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Çarpık yapılaşma sonucu sağlıklı kent parçalarının oluştuğu Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nin ıslah edilmesi için 2004 yılında TOKİ ve Trabzon Belediyesi iş birliğiyle "Zağnos ve Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri" gündeme gelmiştir. Trabzon Belediye Meclisi'nin 02.11.2005 tarih 284 numaralı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre TOKİ ve Belediye arasında yapılan protokolde belirlenen sınırlar kapsamında alan kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. 27/09/2004 tarihinde imzalanan protokol ile çalışmalar başlatılmış, 17/06/2006 tarihinde TOKİ tarafından ihaleye çıkarılmıştır. TOKİ ile Trabzon Belediyesi arasında;

- 27/09/2004 tarihinde Trabzon Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesine ilişkin Protokol,
- 16/03/2006 tarihinde Ek Protokol,
- 28/05/2007 tarihinde 2 Nolu Ek Protokol,
- 07/12/2007 tarihinde 3 Nolu Ek Protokol,
- 11/05/2009 tarihinde 4 Nolu Ek Protokol,
- 04/11/2009 tarihinde 5 Nolu Ek Protokol,
- 04/11/2009 tarihinde 6 Nolu Ek Protokol,
- 06/09/2010 tarihinde 7 Nolu Ek Protokol,
- 11/04/2011 tarihinde 8 Nolu Ek Protokol,
- 05/09/2011 tarihinde 9 Nolu Ek Protokol,
- 09/02/2012 tarihinde 10 Nolu Ek Protokol imzalanmıştır.

4 etap halinde planlanan projede ilk protokol 34.839.80 m²lik bir alanı kapsarken ek protokollerle birlikte 28,86 ha'lık alana yükselmiştir (Şekil 19).



Şekil 19. Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı

Trabzon-Merkez Zağnos Vadisi Kentsel Yenileme Raporu'na göre Trabzon Belediyesince alanda yaşayanlar aynı bölgenin güneyinde bulunan Bahçecik Mahallesinde yaratılacak yeni bir yerleşim alanına yerleştirilmeleri öngörülmüştü. Çoğunlukla dar gelir kesimin ikamet ettiği vadideki mülk sahipleri kamulaştırma bedeli karşılığında yeni yerleşim yerlerine taşınmışlardır. Mülk sahipleri TOKİ'nin uzun vadeli borç ödemesiyle yapmış olduğu konutlardan birinde veya başka bir yerleşim yerine taşınmışlardır. Dolayısıyla vadi sakinleri proje nedeniyle birbirlerinden ayrılıp farklı yerlerde yaşamak durumunda kalmışlardır.

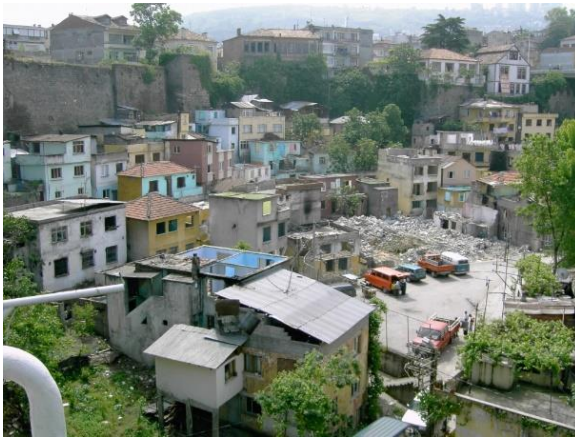
Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi ile çarpık yapılaşma haline gelen alanların dönüşümü sayesinde kentin hava koridorlarının oluşturulması, mekansal ve işlevsel dönüşümle mekan kalitesinin artırılması ve çeşitli kullanıcıların ve yatırımcıların ilgi odağı haline getirilmesi, yapılacak olan toplu konutlarla önceliğin vadi içerisinde yaşayanlara verilmesi ile yaşam kalitesinin iyileştirilmesi amaçlanmıştır.

Kamulaştırma alanı olarak belirlenen ve kentsel dönüşüm projesi uygulanacak vadideki çalışma alanı dört etap şeklinde planlanmıştır (Tablo 11).

Tablo 11. Zağnos Vadisi Proje Etapları

ETAP	KONUM
1. ETAP	Zağnos Köprüsü ile Gülbaharhatun Köprüsü Arası
2.ETAP	Gülbaharhatun Köprüsü Güneyi
3.ETAP	Zağnos Köprüsü - Kahramanmaraş Caddesi Arası
4.ETAP	Kahramanmaraş Caddesi Kuzeyi

1.etap proje alanı, Yavuz Selim Bulvarı'nın (Tanjant yolu) ile tescilli eser olan Zağnos Köprüsü arasında kalan alandır. Bu alanın doğusunda topoğrafyanın yükselmesiyle Ortahisar'la bütünleşen batısında ise kentin ana omurgalarından olan ve güneye doğru giden Erdoğdu yolu ile sınırlanmaktadır (Şekil 20 ve 21). Çarpık ve yoğun yapılaşmanın hakim olduğu bölgede, İmaret Deresi'nin üstünün kapatılarak yola dönüşmesi ile taşıt erişimi sağlanmaktave taşıt erişimi Zağnos Köprüsü'nde son bulmaktaydı.



a



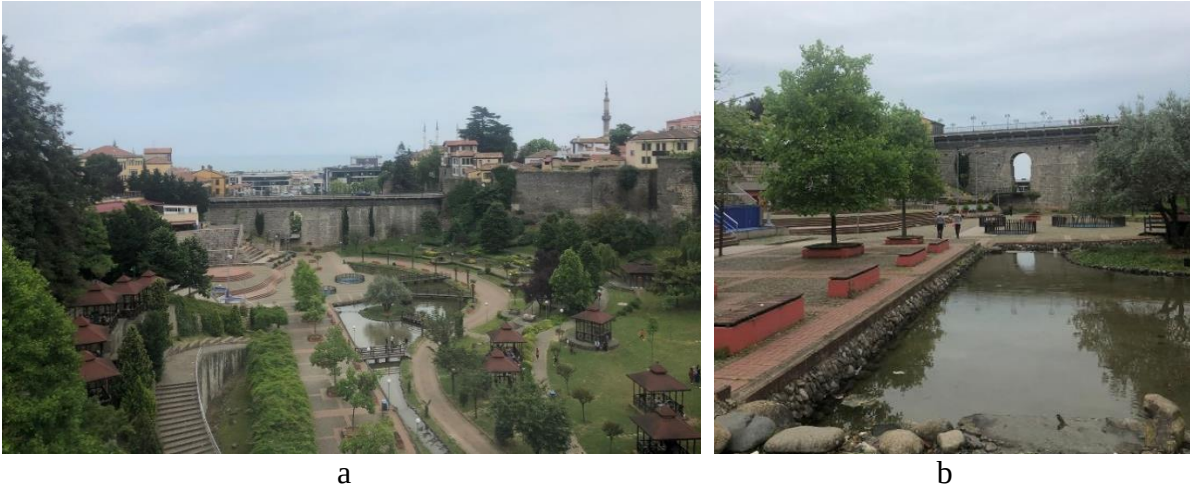
b

Şekil 20. a.1.etap Zağnos köprüsünden surlara doğru bakış b.tanjant köprüsüne bakış (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)



Şekil 21. Tanjant yolundan Zağnos Köprüsü'ne doğru bakış (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)

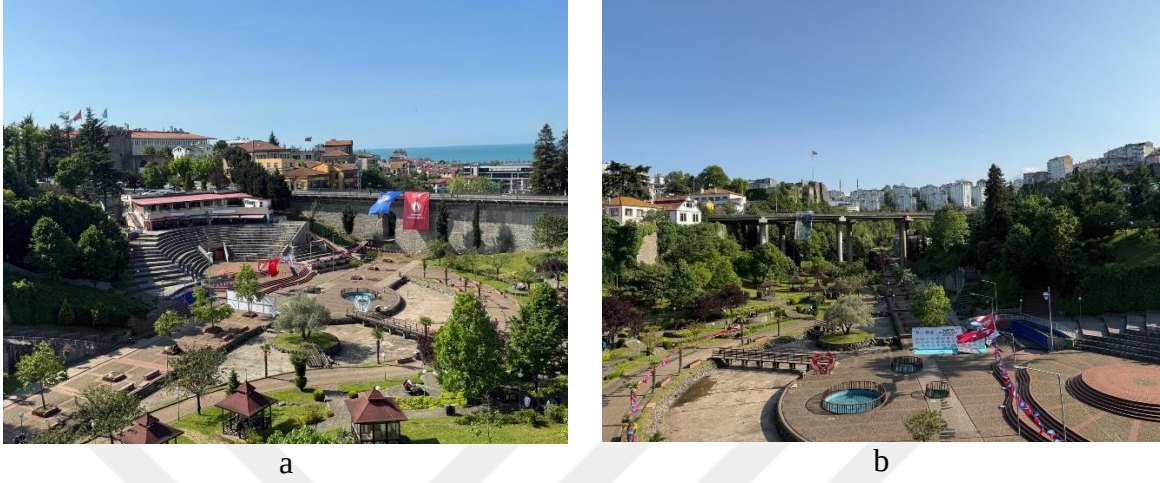
20.11.2006 tarihinde 1. Etap yapım ihalesi sonuçlanan alanda sosyo-kültürel ve rekreatif amaca hizmet eden işlev alanları tasarlanmıştır. Proje kapsamında sosyal aktivite amaçlı gösteri anfisi, dere üzeri kapatılarak elde edilen alanda yapay gölet, su oyunları, ışık gösterileri, oturma ve seyir alanları ve sergi mekânları düzenlenmiştir (Şekil 22).



Şekil 22. a. Tanjant Köprüsünden bakış b. Gölet çevresi oturma alanları (Yazar, 2023)

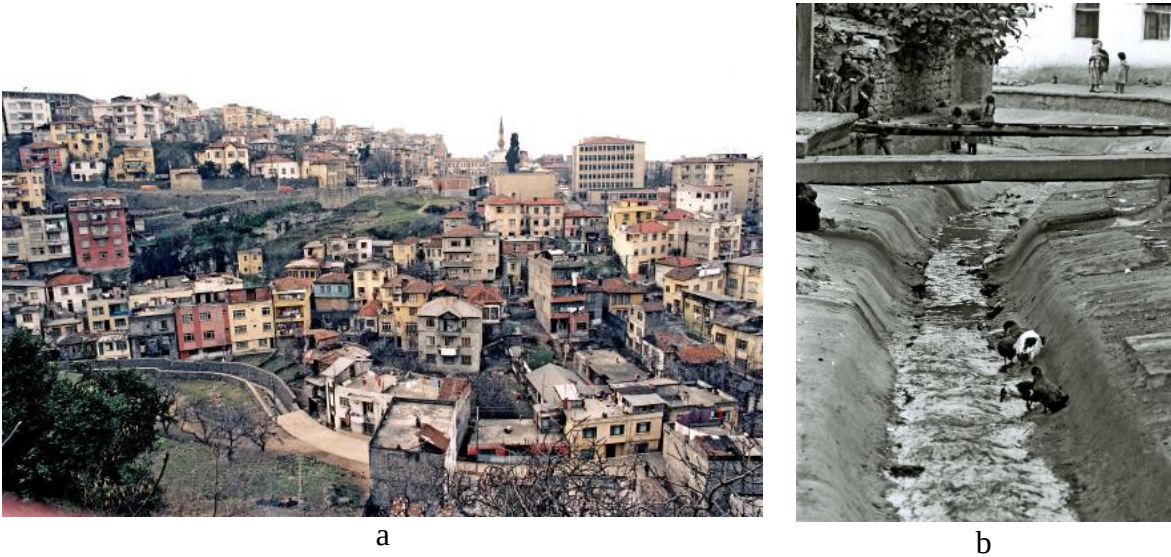
Projenin bu etabının tamamlaması ile tarihi iç kalenin etrafı temizlenmiş vadi içerisinde yaşanabilecek doğal, fiziki ve sosyal bir çevre oluşturularak kentlinin yaşam kalitesi arttırılmıştır. Ayrıca kentin mevcut yeşil alanlarına alternatif yeni bir rekreatif

mekan oluşturulmasıyla çeşitli sosyo-kültürel etkinlikler düzenlenebilmesine imkan sağlamıştır (Şekil 23).



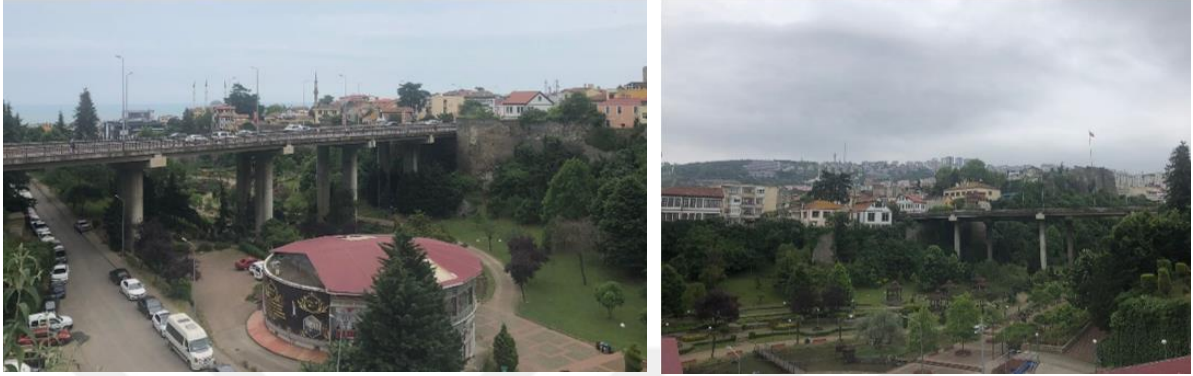
Şekil 23. a. Yavuz Selim Bulvarı'ndan Zağnos Köprüsü'ne doğru bakış b. Zağnos Köprüsü'nden Yavuz Selim Bulvarı'na doğru bakış (Yazar, 2025)

2.etap proje alanı, Yavuz Selim Bulvarı (Tanjant yolu) köprüsünün güneyinde Ortahisar surlarının batısında bulunan, topoğrafik olarak doğal kaya yamaçlarından oluşan ve yamaçların dik kısımlarına doğru yapılaşmanın seyreklediği bölümdür (Şekil 24).



Şekil 24. a. Surlardan batıya doğru bakış (M.Reşat Sümerkan Arşivi) b. Zağnos Vadisi dere kapatılmadan önce (M.Reşat Sümerkan Arşivi)

Bu etapta oturma alanları, dinlenme alanları, çocuk oyun alanları, mini futbol ve egzersiz alanları, otopark gibi sosyo-kültürel ve rekreatif amaçlı işlev alanlarından oluşmaktadır (Şekil 25).



Şekil 25. Zağnos Vadisinden Tanjant Köprüsüne bakış(Yazar, 2023)

3. etap proje alanı, tescilli eser olan Zağnos Köprüsü ile Kahramanmaraş Caddesi arasında kalan alanı kapsamaktadır. Bu alanın doğusunda Ortahisar surları bulunurken batısında ise dış kalenin batı sınırı olan Zağnos burcu ile bütünlük halinde kuzeye doğru uzanan kale surlarından oluşmaktadır (Şekil 26).



Şekil 26. 3.etap Zağnos Köprüsünden kuzeye doğru bakış / vadi tabanında bulunan yapı günümüzde Trabzon kent konseyi olarak işlevini sürdürmektedir (Kaynak: Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi)

3. etap proje alanı 2011 yılında başlatılmış olup alanda kültür aksı (festival, yürüyüşü, koşu, oturma-dinlenme birimleri, sürekli ve geçici sergi alanları), el sanatları

geliştirme atölyesi, yöresel yemek bölgesi ve su kenarı yürüyüş yolundan oluşan sosyo-kültürel ve rekreatif amaçlı fonksiyon alanlarından oluşmaktadır (Şekil 27).



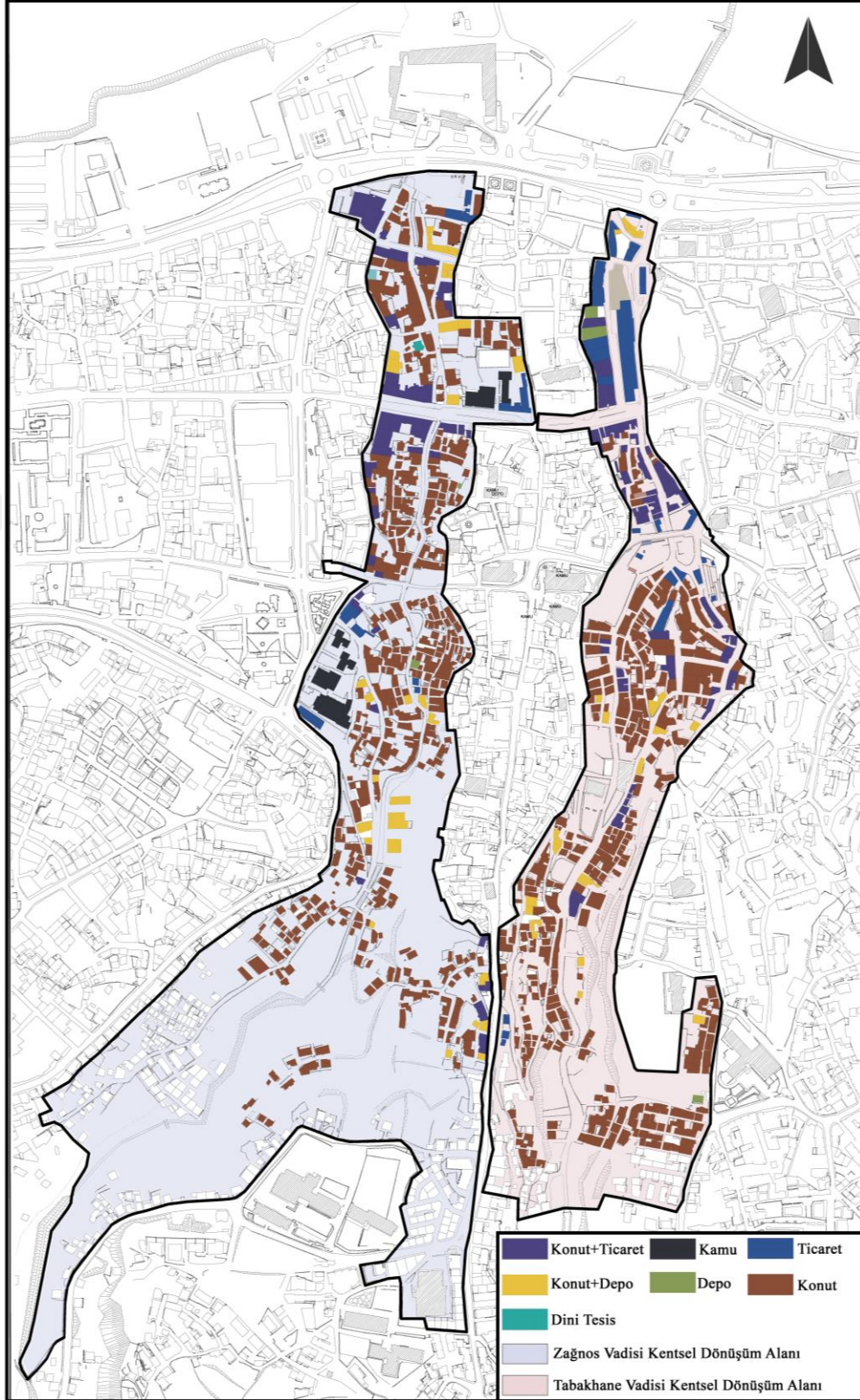
Şekil 27. Maraş Caddesi'nden güneye (Zağnos Köprüsü'ne) doğru bakış (Yazar, 2023)

4. etap proje alanı ise, Kahramanmaraş Caddesi'nin kuzeyi ile Devlet Sahil Yolu arasında kalan kısmı oluşturmaktadır. Bölgede konut, toptan ve perakende ticaret kullanımları bulunmaktadır. Ayrıca alanda dönüşümden önce resmi kuruma ait Çocuk Esirgeme Kurumu, Trabzon Ticaret ve Sanayi Odası bulunmaktaydı. Dönüşümden sonra ise yerini Ortahisar Belediyesi, Ortahisar Kaymakamlığı ile 66 adet ofis birimi ile “4 No’lu Ticaret Birimi” yer almaktadır (Şekil 28).

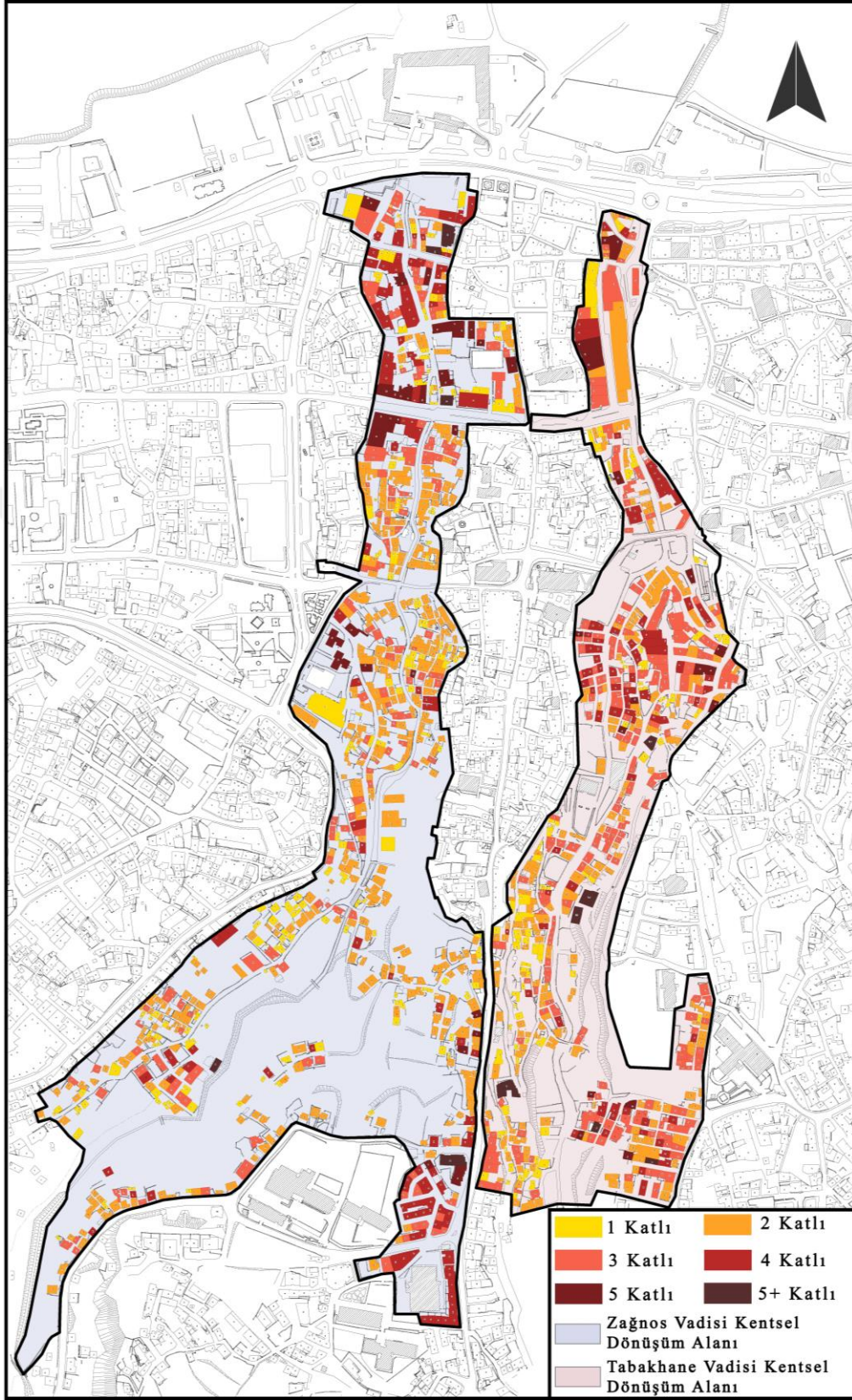


Şekil 28. Zağnos Vadisinden Maraş Caddesine doğru bakış açısı (Yazar, 2023)

Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nin dönüşümden önceki bina kullanım fonksiyonları ve kat dağılımları aşağıda verilmiştir (Şekil 29 ve Şekil 30).



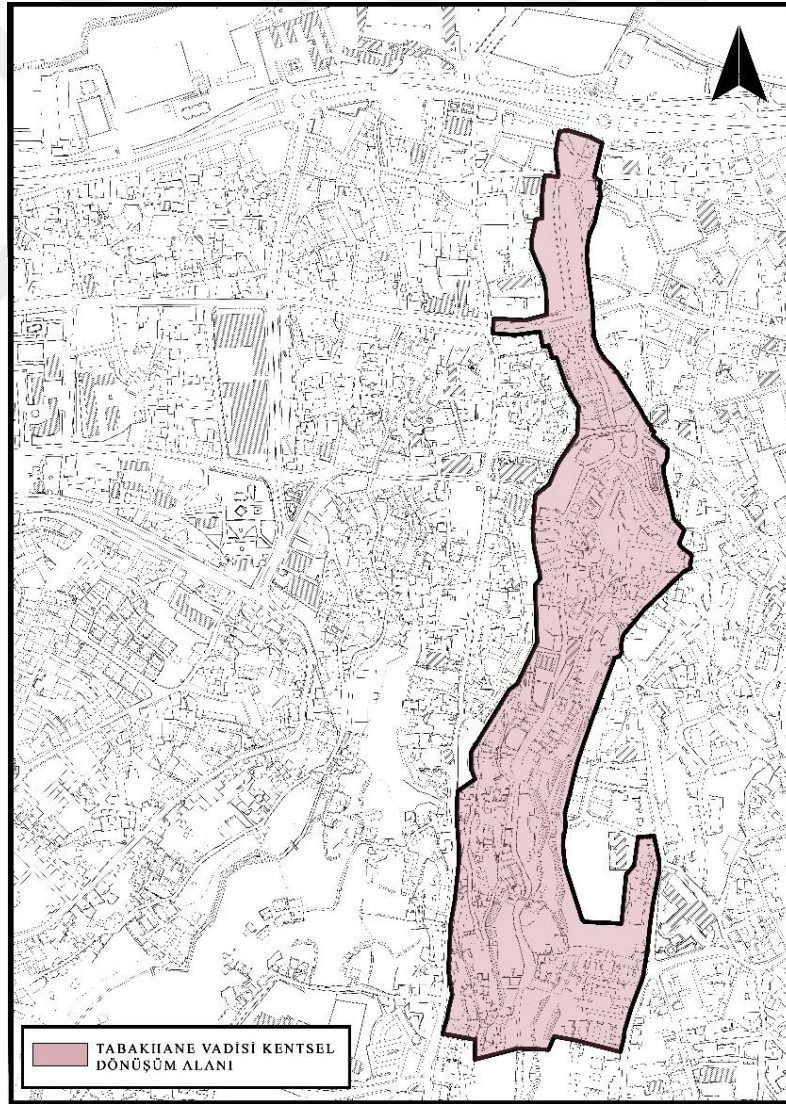
Şekil 29. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümden Önceki Bina Kullanım Fonksiyonları (Trabzon Ortahisar Belediyesi'nden elde edilen belge taratılarak halihazır harita üzerine çakıştırılması yolu ile yapılmıştır)



Şekil 30. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümden Önceki Bina Kat Yoğunlukları
(Halihazır harita üzerinde görselleştirilerek yapılmıştır)

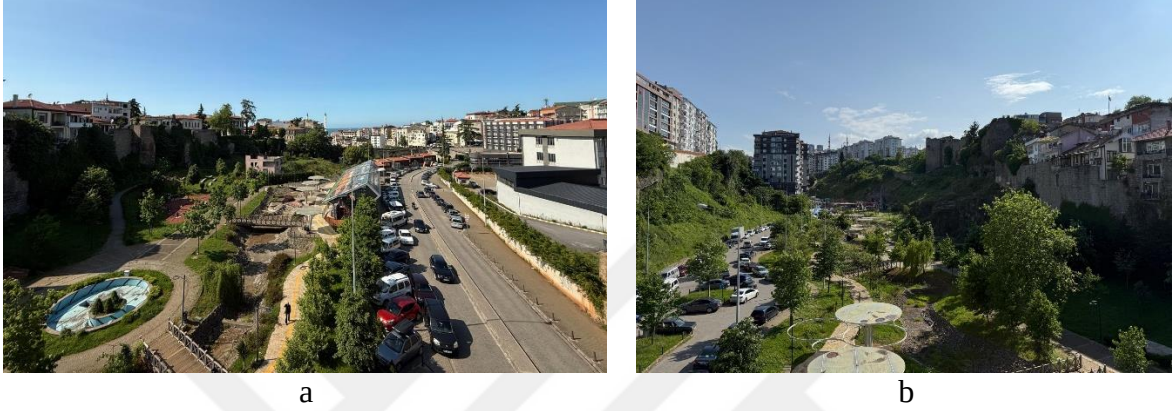
3.1.2. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi

Çarpık yapılaşma ve sağlıklı alanların olduğu Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nin ıslah edilmesi için, 2004 yılında Trabzon Belediyesi ve TOKİ işbirliği ile “Zağnos ve Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Projeleri” gündeme gelmiştir. Projenin ikinci ayağı olan Tabakhane Kentsel Dönüşüm Projesi ise 06.07.2006 tarih ve 265 sayılı meclis kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı olarak ilan edilmiş, 12.09.2007 tarihinde yapılan ön protokol ile işler hale getirilmiştir. Projeye birlikte kent içerisinde kuzey güney aksındaki dere yatakları üzerinde yapıların tasfiye edilerek bölgenin kente kazandırılması, tarihi çevrenin korunarak geliştirilmesi, kentin hava koridorlarının açılarak doğayla uyumlu bir yapılaşmanın sağlanması amaçlanmıştır (Şekil 31).



Şekil 31. Tabakhane Vadisi Kentsel Dönüşüm Alanı

11.05.2009 tarihinde ana protokol ve 3 ek protokol daha imzalanarak ana protokolde 150.196.68 m² (15 ha) olan alan ek protokollerle birlikte 17.2 ha alana kadar büyütülmüştür. Yaklaşık 17,2 ha alanda yürütülen proje ile alandaki gecekondu ve çarpık yapılaşmanın ortadan kaldırılarak rekreasyon alanları ile konut ve ticari alanların oluşturulması hedeflenmiştir (Şekil 32).



Şekil 32. a. Yavuz Selim Bulvarı'ndan kuzeye doğru bakış b. Yavuz Selim Bulvarı'ndan güneye doğru bakış (Yazar, 2025)

Tabakhane Vadisinde mevcut yapıların arazi kullanım ve dağılımına bakıldığında konut kullanımının yoğun olduğu, Maraş Caddesine yakın bölgede ise ticari yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir (Şekil 33).

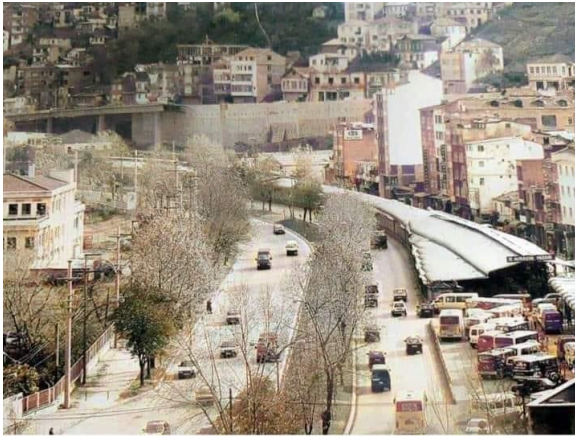


Şekil 33. a. Tabakhane Köprüsünden güneye çalışma alanı (Günay,1995) b. Yavuz Selim Bulvarı'ndan Tabakhane Köprüsüne doğru çalışma alanı (Yazar, 2025)

Zağnos Vadisi dönüşüm sürecinde olduğu gibi Tabakhane Vadisi'nde de vadi sakinleri birbirlerinden ayrılmaya ve başka yerleşim alanlarına taşınmak durumunda kalmışlardır. Bu süreçte de TOKİ veya özel sektör tarafından yaptırılan konutlardan daire satın alınarak veya başka bir yerleşim yerine taşınmışlardır.

3.2. Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Doğusunda Sanayi Mahallesi batıda İskender Paşa Mahallesi, güneyinde Yavuz Selim Bulvarı (Tanjant yolu) ve kuzeyi ise Karadeniz Sahil yolu ile çevrili olan Çömlekçi Mahallesi, kentin ilk Müslüman mahallelerinden biri olması ve kentin liman bölgesinde yer alması bakımından önemli konuma sahiptir. Bir zamanlar bölgede yer alan Erzurum Caddesi ve geçmişte İran'dan gelen deve kervanlarının geçişini sağlayarak Karadeniz'e bağlanmaktaydı (Somel, 2011). 1960'lı yıllarda bölgede ilçeler arası otobüs durağı, kahvehaneler ve Sahil Sineması'nın yapılmasıyla sosyal yaşam iyileşmiştir (Arslan, 2011). 1990'lı yıllarda ise Avrasya (Rus) Pazarı'nın kurulmasıyla alan ticari işlev kazanmış ve Avrasya (Rus) Pazarı'nın 2000'li yıllarda Pazarkapı Moloz mevkiine taşınmasına kadar ticaret merkezi olarak işlevini sürdürmüştür (Şekil 34).



a



b

Şekil 34. a. 1990'lı yıllar Rus (Avrasya) Pazarı (Kaynak: Anonim) b. Çömlekçi Mahallesi Günümüz (Yazar, 2025)

Dış göçlerin artmasıyla birlikte konaklama işlevi için birçok otelin inşa edildiği bölgede zaman içerisinde yerli halkın ikamet ettiği konutlar terkedilip atıl duruma kalmaya başlamıştır. 1992 yılında açılan Rus Pazarıyla birlikte kadın göçünün artmasıyla bölgenin

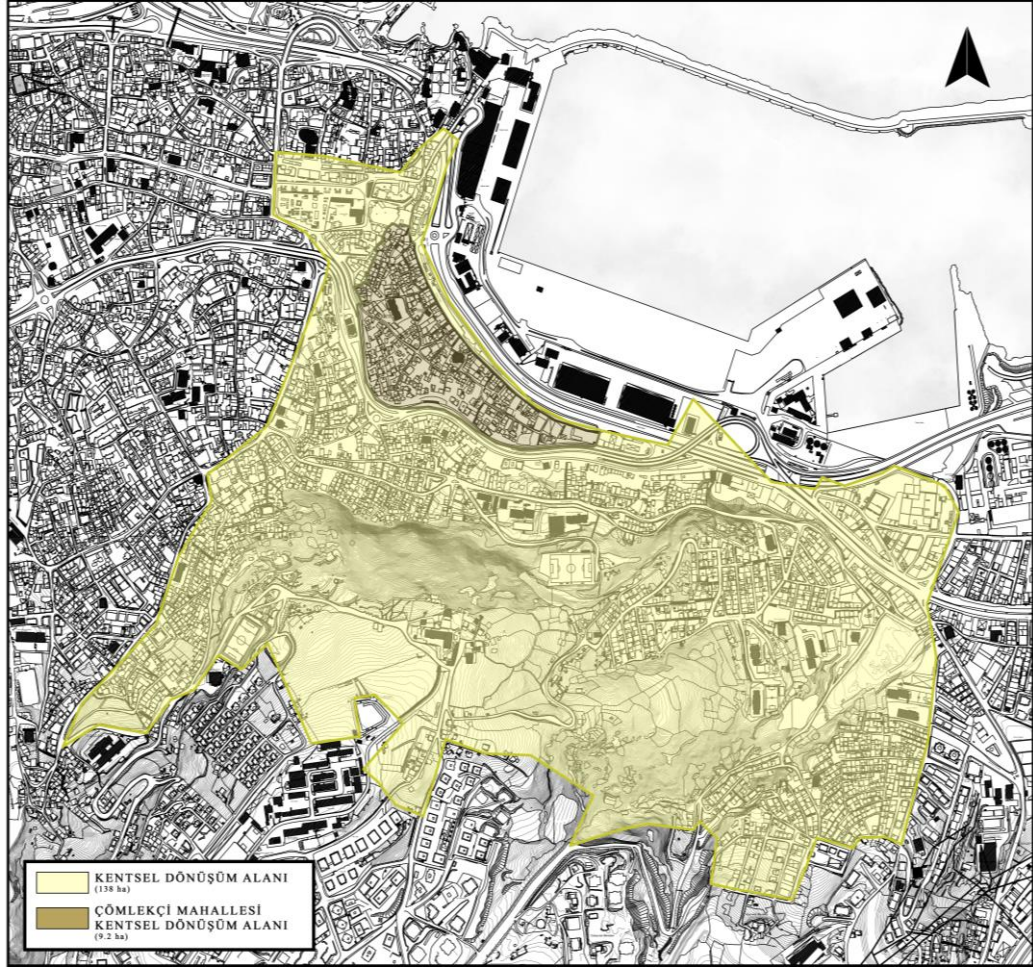
fiziki yapısının yanı sıra toplumsal yapısında da olumsuz imaj oluşturmaya neden olmuştur (Şekil 35).



Şekil 35. a. Çömlekçi Mahallesi dönüşümden önceki hali (Trabzon Büyükşehir Belediyesi)
b. Çömlekçi Mahallesi 2023 yılı

TOKİ ve Trabzon Belediyesinin 15.01.2010 tarihli Ön Protokol ile başlatılan Çömlekçi Kentsel Dönüşüm Projesi 138 ha'lık alanı kapsamaktadır. Yapılan protokolde; Çömlekçi Mahallesi'nin tamamı, Boztepe, Esentepe, Kaymaklı ve Sanayi Mahallelerinin bir kısmını içermektedir. Bu projeyle birlikte bu mahallelerin konut ve yaşam kalitesinin artırılıp, yeni bir çekim merkezi oluşturulması hedeflenmiştir.

- 07.05.2010 / 173 numaralı meclis kararıyla dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş,
- TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi işbirliği ile 15.01.2010 tarihli Ön Protokol 138 ha olarak belirlenmiş alan ile 17.05.2011 tarihli protokol kapsamında çalışmalar yürütülmüş,
- Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığının 26.04.2018 tarihli yazısı ile bu kapsamdaki büyük bir alanda proje yürütülmesinin mümkün olmadığı belirtilmiş ve 21.06.2019 tarihli 279 numaralı karar ile 138 ha olan kentsel dönüşüm alanı, 9.07 ha olacak şekilde daraltılmıştır.
- 09.12.2021 tarih 956 numaralı meclis kararları ile dönüşüm alanı sınırları içerisinde çeşitli ada ve parseller ilave edilerek günümüzdeki halini almıştır (9,2 ha) (Şekil 36 ve 37).



Şekil 36. Çömlekçi Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı



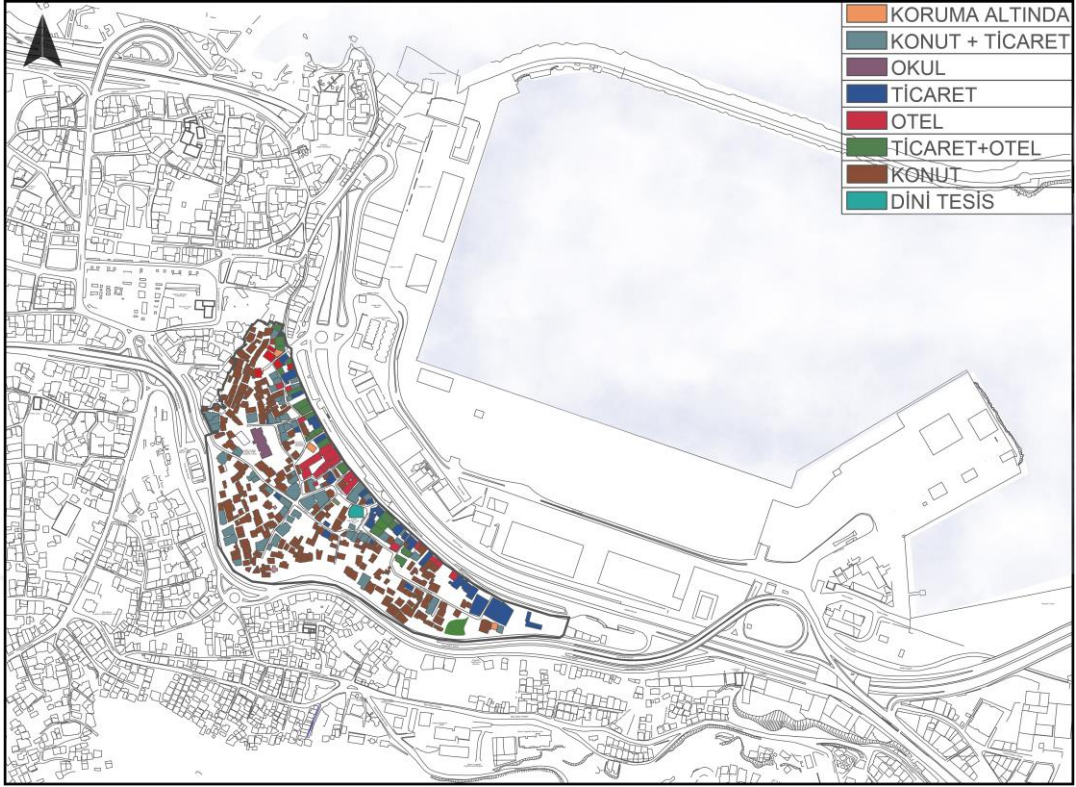
a



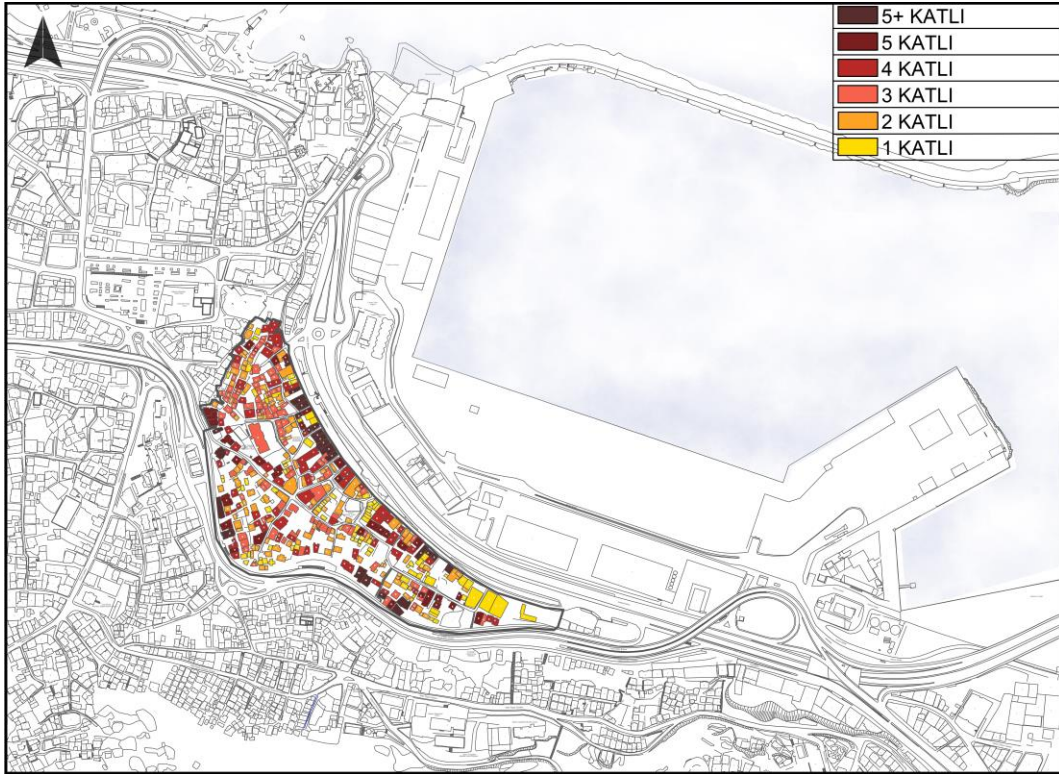
b

Şekil 37. a. Çömlekçi Mahallesi dönüşümden önceki durumu (Hamiyet Özen Arşivi) b. Çömlekçi Mahallesi Günümüz (Yazar, 2025)

Çömlekçi Mahallesi'nin dönüşümden önceki bina kullanım fonksiyonları ve kat dağılımları aşağıda verilmiştir (Şekil 38 ve Şekil 39).



Şekil 38. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşümden Önceki Bina Kullanım Fonksiyonları (Trabzon Büyükşehir Belediyesi'nden elde edilen icmal tabloları halihazır harita üzerinde görselleştirilmesiyle yapılmıştır)



Şekil 39. Çömlekçi Mahallesi Dönüşümden Önceki Bina Kat Yoğunlukları (Halihazır harita üzerinde görselleştirilerek yapılmıştır)

4. BULGULAR ve DEĞERLENDİRME

Bu bölümde çalışma kapsamında ele alınan kentsel dönüşüm uygulamalarında mevcut ve önceki durum tespiti yapılarak belirlenen kriterler doğrultusunda hangi faktörlerin göz önünde bulundurulup hangi faktörlerin göz ardı edildiği analiz edilerek değerlendirilmiştir. Değerlendirme yapılırken literatür çalışmaları doğrultusunda ortaya çıkarılan ölçütlerden istifade edilmiştir (bkz. Tablo 10).

4.1. Dönüşüm Uygulamalarının Fiziksel Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi

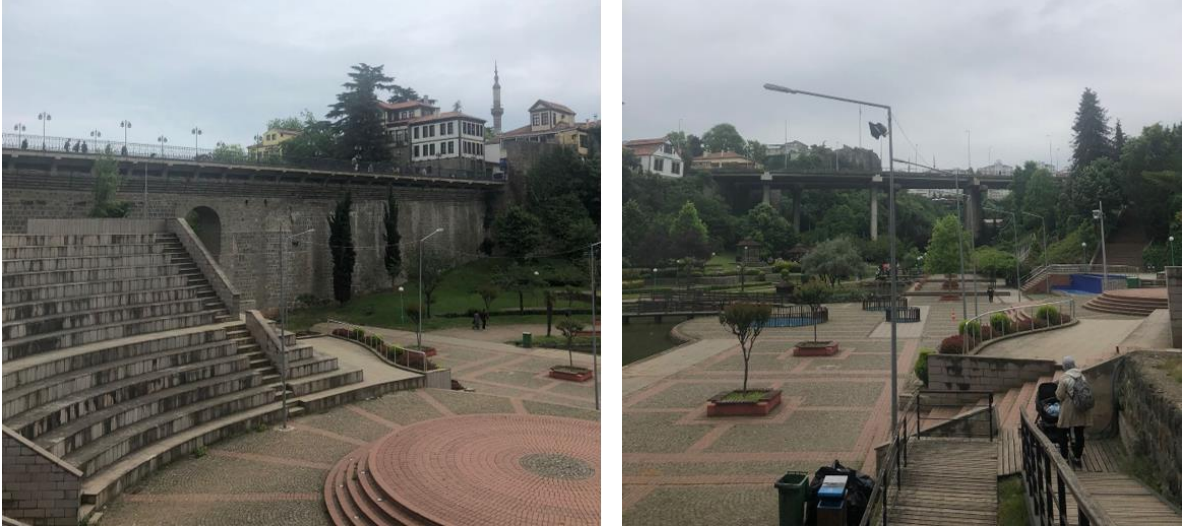
4.1.1. Altyapı

- Yol Ağı ve Dış Erişim

Batı'daki uygulamalar incelendiğinde dönüşüm alanına ilişkin yetersiz olan ulaşım ve altyapı sorunlarının giderilmesi amacıyla ana ulaşım arterlerinin genişletildiği bu sayede alana olan erişimin güçlendirilmesine yönelik çalışmalar yapıldığı görülmektedir. Bu doğrultuda Trabzon'daki uygulamalarda yaya ve taşıt bağlantıları olmak üzere ikiyi ayrılarak alan içi ve çevreyle olan alan dış bağlantıları incelenmiştir.

a. Yaya Bağlantıları

Zağnos Vadisi içerisindeki yaya bağlantıları dönüşümden önce alanın 1.etabında yaya ulaşımı derenin akış kotuna yakın kısmında kullanıcıların başını eğerek geçebileceği şekilde iken günümüzde Zağnos Köprüsü'nde bulunanan açıklıktan merdiven-rampa aracılığıyla geçilmektedir. Arazinin topoğrafik yapısından dolayı vadiye olan bağlantılar çok sayıda merdivenle planlandığı için kentin tüm kullanıcılarının bu alana erişilebilirliğini olumsuz yönde etkilemekte olduğu gözlemlenmiştir. Bunlar; alanın batısında Şehit Er Mustafa Mutlu Sokak ile alana olan ve Zağnos Köprüsü'nden alana olan merdivenli erişim örnek verilebilir (Şekil 40). Zağnos Vadisi'nde dönüşüm sonrasında alan dışındaki yaya bağlantılarının gelişimine yönelik bir gelişim olmazken, alanın Bahçecik Mahallesi'yle olan taşıt bağlantısının geliştirilmesi Su Köprü Sokak ile yaya bağlantısının da gelişimine neden olmuştur.



Şekil 40. Zağnos Vadisi içinde bulunan merdivenli erişim noktaları

Tabakhane Vadisi alan içerisindeki yaya ulaşımı ise dönüşümle birlikte alanın rekreasyonel işlev olarak planlanmasıyla yapılan düzenlemeyle yaya yolları genişletilmiş, alan içerisindeki bağlantıları güçlendirilmiştir. Fakat Maraş Caddesi ile Yavuz Selim Bulvarı arasında kalan kısımdaki bağlantı; Tabakhane Köprüsü altında yalnızca araç yolunun olmasından dolayı Gölcük Caddesi'nde bulunan yaya yolu kesintiye uğramaktadır. Bundan dolayı yaya erişimi Tabakhane Köprüsü'nün altında bulunan açıklıktan veya Gölcük Caddesi'ndeki merdiven ile Tabakhane Köprüsü'nün üst kotuna erişilip düzenlenen rampa ile vadi tabanına iniş yapılmaktadır. Kot farklılığından dolayı yaya bağlantılarının süreksizliği ve erişimde yaşanan zorluk tüm kullanıcıların alan içerisindeki dolaşımını engellemektedir (Şekil 41).



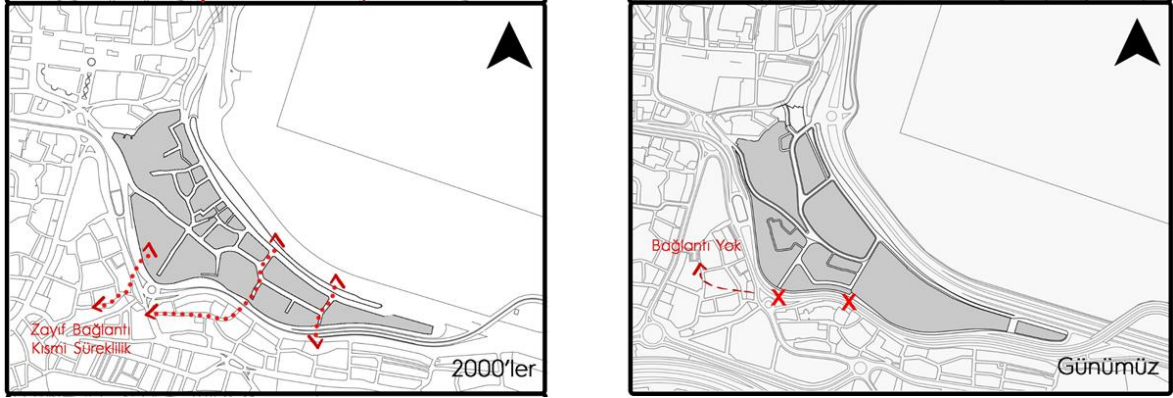
Şekil 41. Tabakhane Vadisi yaya- taşıt yolu ilişkisi sırasıyla Gölcük Caddesi'nden güneye ve kuzeye doğru bakış

Alanın dışındaki yaya bağlantıları ise Maraş Caddesi ile olan doğrudan bağlantı sürdürülmüş, Yavuz Selim Bulvarı'nın inşası ve dönüşüm sonrası Kuzgundere Sokak ile yaya-taşıt bağlantısı oluşturulmuştur. Alan içerisindeki yaya yolu genişliğinde değişim yaşanmış olmasına olmasına rağmen tüm kullanıcılar tarafından kullanımının zayıf olması yapılan düzenlemelerin taşıt öncelikli olduğunu göstermektedir (Şekil 42).



Şekil 42. Çalışma alanlarının sürekliliğin yıllar içerisindeki dönüşümü

Çömlekçi Mahallesi'nde ise dönüşümle birlikte yapılan düzenlemeyle yapı adalarının önceki durumuna göre büyüme göstermesi bazı sokak ve yaya yollarının geçen süre içerisinde yok olduğu ve daha büyük yapı adalarının oluşmaya başladığı gözlemlenmektedir. 2000'li yıllarda Yavuz Selim Bulvarı'nın inşasıyla güneyinde bulunan Esentepe Mahallesi'yle olan bağlantıları zayıflamış, yalnızca iki merdivenle erişim sağlanırken dönüşümden sonra bu bağlantılar tamamen yok olmuştur (Şekil 43).

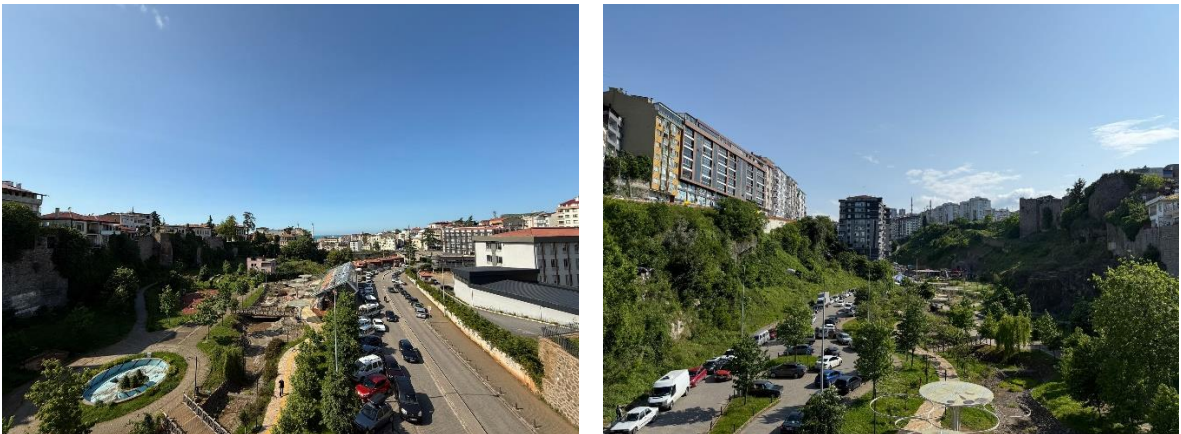


Şekil 43. Çalışma alanında sürekliliğin yıllar içerisindeki dönüşümü (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Arşivi kullanılarak hazırlanmıştır)

b. Taşıt Bağlantıları

Zağnos Vadisi içerisindeki taşıt ulaşımı dönüşümden önce Zağnos köprüsünde son bulan üstü örtülerek yola dönüştürülen Zağnos deresi üzerinden sağlanırken dönüşümden sonra İmaret Deresinin üstü açılmış, alanın rekreasyonel işleve dönüştürülmesinden dolayı içerisindeki taşıt ulaşımı sınırlandırılmıştır.

Tabakhane Vadisinde, Zağnos'ta olduğu gibi taşıt ulaşımı dönüşümden önce üstü örtülerek yola dönüştürülen Kuzgundere üzerinden sağlanırken dönüşümden sonra derenin üstü açılarak bu alan rekreasyonel işlevde planlanmış fakat Zağnos Vadisi'nden farklı olarak alanın doğu kısmında kuzey-güney doğrultuda taşıt yolu erişimi bulunmaktadır (Şekil 44).



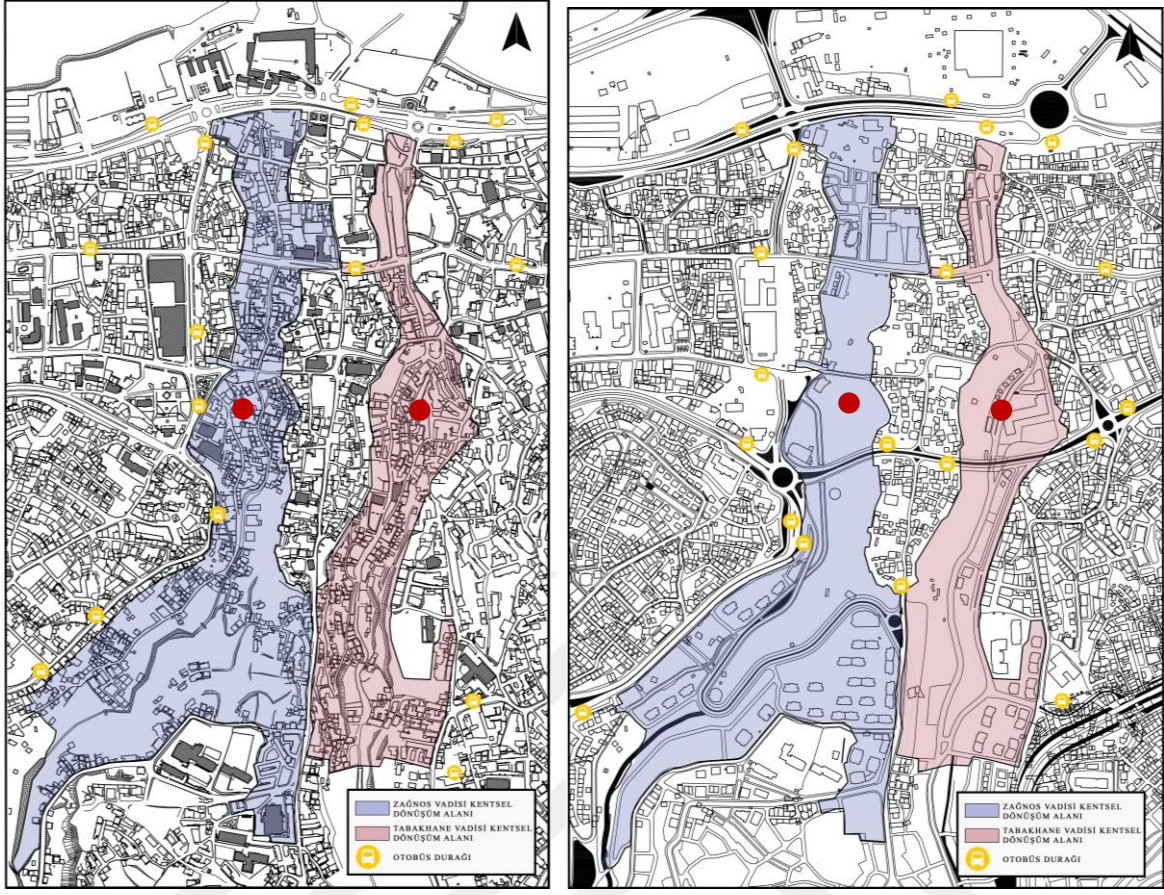
Şekil 44. Tabakhane Vadisi doğu kısmında bulunan taşıt yolu sırasıyla Yavuz Selim Bulvarı'ndan kuzeye ve güneye doğru bakış

Çömlekçi Mahallesi'ne erişim alanın kuzeyinde Karadeniz Sahil Yolu ve güneybatısında ise Limonlu Sokak ile bulunan bağlantıların günümüzde de sürdürüldüğü fakat bu ana ulaşım arterlerini geliştirmeye yönelik çalışma olmadığı görülmektedir.

- Toplu Taşıma ile Erişim

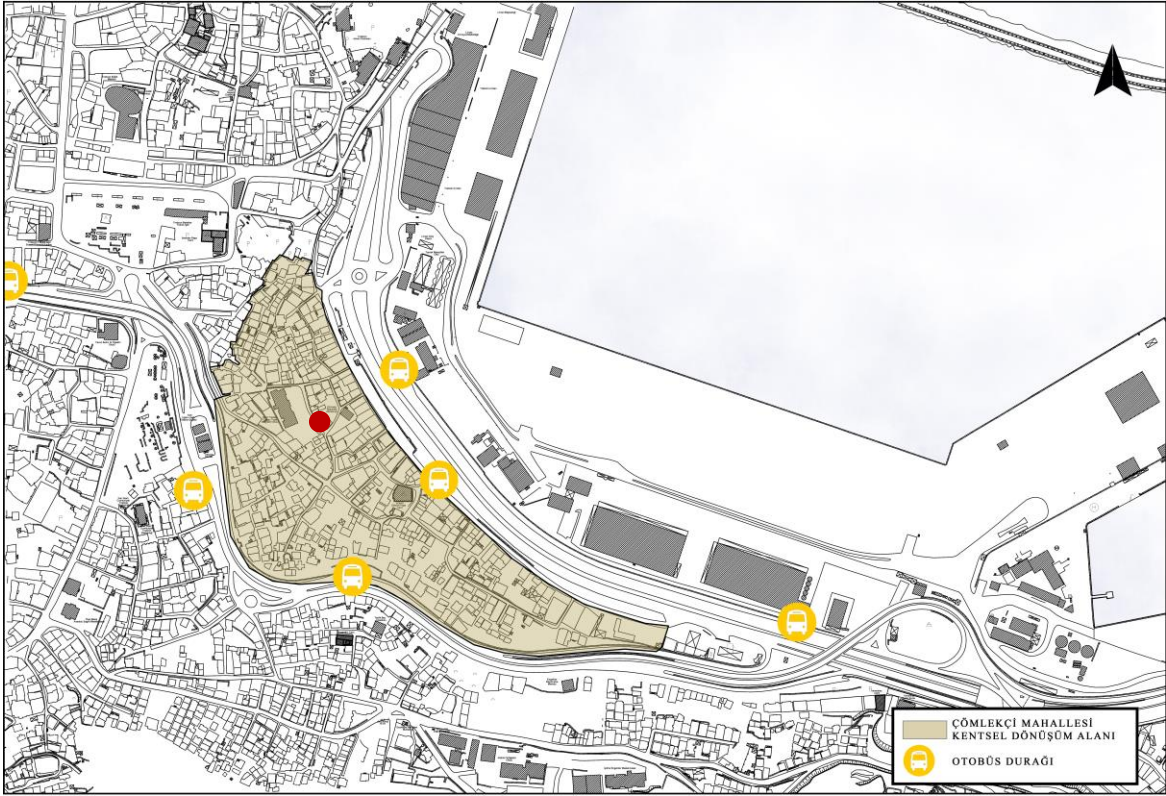
Her yaş grubu ve farklı işlevsel yeterlilik düzeyine sahip bireylerin yorulmadan ve güvenle toplu taşıma duraklarına erişiminin sağlanması gerekmektedir. Batı uygulamaları incelendiğinde dönüşüm uygulaması yapılan alan içerisinde erişim kolaylığını sağlamak amacıyla otobüs- tramvay- metro gibi toplu taşıma durakları artırılarak bu sayede çeşitli yaş gruplarındaki kullanıcıların alana olan ulaşımının imkanları geliştirilmektedir. Trabzon'da incelenen uygulamalarda ise konum olarak her üç alana da toplu taşıma araçlarıyla erişimin sağlanabilmektedir. Zağnos Vadisi'nde Yavuz Selim Bulvarı ile Zağnos Köprüsü arasında kalan kısımda amfiteatro merkez olarak kabul edildiğinde en yakın toplu taşıma durağı ile olan mesafesi 430m, Tabakhane Vadisi'nde Yavuz Selim Bulvarı ile Tabakhane Köprüsü arasında bulunan Cudibey Ortaokulu merkez olarak kabul edildiğinde 400 m erişim mesafesinde bulunmaktadır. Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadileri'nin dönüşüm öncesi ve sonrasına ait otobüs durakları incelendiğinde yalnızca konum olarak farklılık göstermekle birlikte 2005 yılında yapımı tamamlanan Yavuz Selim Bulvarı'nın (Tanjant Yolu) inşasından sonra bu yol güzegahında durak düzenlemesi olduğunu göstermektedir (Şekil 45).

Yaya yollarının erişilebilirliği açısından eğimin %6-%7 olması gerektiği dikkate alınarak alanların toplu taşıma duraklarına olan bağlantılarında yaya yollarının eğimleri incelendiğinde; Zağnos Vadisi'nde %5-%10, Tabakhane'de %4-%7, Çömlekçi Mahallesi'nde ise %3-%10 arasında değişkenlik göstermektedir. Kotlar arasındaki eğimin arttığı kısımlarda merdivenli yollar tercih edininilen uygulama alanlarının toplu taşıma duraklarına olan yaya yollarının eğimleri Zağnos Vadisi ve Çömlekçi Mahallesi'nde uygun olmadığı görülmektedir.



Şekil 45. Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi'nin dönüşüm öncesi ve sonrası toplu taşıma (otobüs) durak konumları

Çömlekçi Mahallesi'nde ise bu durum Çömlekçi Mektep Sokak'tan en yakın durağa olan uzaklığın 160 m erişim mesafesinde iken dönüşümden sonra toplu taşıma sisteminin gelişimini sağlayan yol veya durak düzenlemesi içeren herhangi bir gelişme yapılmadığı, günümüzde de önceki durumunun sürdürülmüştür (Şekil 46).



Şekil 46. Çömlekçi Mahallesi toplu taşıma durak konumları (Halihazır harita üzerinde düzenlenmiştir)

- Otopark İmkânı

Otopark imkanları açısından değerlendirildiğinde özellikle vadilerin kent merkezinde ve iş alanı sınırları içerisinde olmasından dolayı Zağnos ve Tabakhane Vadisi'nin Maraş Caddesi'nin güneyinde kalan kısmının imar planlarında rekreasyon alanı olarak işlevlendirilmesine rağmen otopark alanı olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir (Şekil 47). Ayrıca Tabakhane vadisinin doğusunda kuzey-güney aksında yer alan taşıt yolunun kenarları otopark alanı olarak kullanılmaktadır. 2002 ve 2025 imar planına göre değişim incelendiğinde Tabakhane Vadis'nde %1.43 oranında otopark alanında oluşum görülmesine rağmen günümüzde bu vadinin belli kısımlarının araç park yeri olarak kullanılması otopark alanlarının yetersizliği göstermektedir.



Şekil 47. Vadiler içerisindeki otopark kullanım alanları

Çömlekçi’de ise dönüşümden sonra imar planında kamunun kullanabileceği otopark alanı bulunmazken vaziyet ölçeğinde ada içerisindeki çözümlemelerde otopark alanı oluşturulmuştur (Şekil 48).



Şekil 48. Çömlekçi 1.etap otopark kullanım alanları

20340 Sayılı 22.02.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği’ne göre kullanım çeşitleri bakımından otopark miktarları aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 12).

Tablo 12. 20340 Sayılı 22.02.2018 tarihli Resmi Gazete’de Yayımlanan Otopark Yönetmeliği’ne Göre Kullanım Çeşitleri Bakımından Otopark Miktarları

Kullanım Çeşitleri			Otopark Miktarı
Meskenler			80 m ² altı her 3 daire için 1 adet,
			80 m ² den 120 m ² ye kadar (120 m ² hariç) her 2 daire için 1 adet,
			120 m ² den 180 m ² ye kadar (180 m ²) hariç her daire için 1 adet,
			180 m ² ve üzeri her daire için 2 adet otopark yeri ayrılmalıdır.
Rekreasyon Alanı			300 m ² Alan en az 1 otopark yeri ayrılmalıdır.
Semt Pazarı			75 m ² Alan en az 1 otopark yeri ayrılmalıdır.
Ticari Amaçlı Dükkan, Mağaza			Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 50 m ² için (Sit alanlarında 60 m ² ye çıkarmaya idareler yetkilidir.) en az 1 otopark yeri ayrılmalıdır.
İbadet Yerleri			100 m ² için en az 1 otopark yeri ayrılmalıdır.
İlk ve Orta Öğretim Kurumları			300 m ² için en az 1 otopark yeri ayrılmalıdır.

Buna göre dönüşüm alanlarının imar planlarında hesaplanan donatı alanlarına göre gerekli otopark miktarı verilmiştir (Tablo 13).

Tablo 13. Dönüşüm Alanları Otopark İhtiyacı

İşlev	Otopark Miktarı	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Meskenler	80 m ² den 120 m ² ye kadar (120 m ² hariç) her 2 daire için 1 adet	354/2= 177 adet	579/2= 289.5 adet	323/2= 161.5 adet
Rekreasyon Alanı	300 m ²	79.006,06/300= 263.35 adet	54.973,17/300= 183.24 adet	-

Tablo 13'ün devamı

İşlev	Otopark Miktarı	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Semt Pazarı	75 m ²	-	4097,95/75= 54.6 adet	-
Dükkan	Bağımsız bölüm başına	31 adet	27 adet	19+56= 75 adet
İbadet Alanı	100 m ²	6665,8/100= 66.6 adet	-	912,717/100= 9.12 adet
İlk ve Orta Öğrenim Kurumları	300 m ²	-	6600,28/300= 22 adet	1506,957/300= 5 adet
Toplam		537 adet	576 adet	251 adet

Otopark yönetmeliğinin 4.maddesinde “Binek otoları için birim park alanı, manevra alanı dâhil en az 20 m²” olduğu ifade edilmektedir. Buna göre Zağnos Vadisi’nde bulunan otopark alanının 667.17 m² iken, Tabakhane Vadisi’nde 2738.7 m²dir. Bu verilere göre alanlara ilişkin otopark kapasitesi aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 14);

Tablo 14. Alanlara Ait Mevcut Otopark Miktarı

	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Alan	Alan 1: 667.17 m ² Alan 2: 476.92 m ²	Alan 1: 2738.7 m ² Alan 2: 2507,96 m ²	-
Araç Kapasitesi	667.12/20= ~33 araç 476.92/20= ~20 araç	2738.7/20= ~137 araç 2507,96/20= ~125 araç	1.Etap: 57 adet (açık otopark) + 424 adet (kapalı otopark) 2.Etap: 83 adet açık otopark (Kapalı otopark sayısı bilinmemektedir.)
Toplam Kapasite	~ 53 adet açık otopark	~ 262 adet açık otopark	140 adet açık otopark 424 adet kapalı otopark (yalnızca etap1)

Buna göre alanlara ilişkin kapasite ve proje olanağı karşılaştırıldığında Zağnos Vadisi'nde 537 adet otopark gereksinimi olmasına rağmen mevcutta 53 adet, Tabakhane Vadisi'nde 576 adet otopark ihtiyacı olmasına rağmen mevcutta 262 adet olması alanlardaki otopark sayısının yeterli miktarda olmadığını göstermektedir. 251 adet otopark ihtiyacı olan Çömlekçi Mahallesi'nde ise 140'ı açık olmak üzere 564 adet araç otoparkı olması bu ihtiyacı karşılamaktadır.

4.1.2. Yapılı ve Doğal Çevre

- Arazi Kullanım İşlevlerinin Belirlenmesi (yol, yeşil alan, kamu, ticari, sağlık alanlarının miktarı)

Çalışma alanlarının dönüşüm uygulamasından önceki ve sonraki arazi kullanım işlevleri Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından temin edilen 2002 ve 2025 imar planları üzerinden alan miktarları hesaplanmıştır. Buna göre Zağnos Vadisi'nin arazi kullanım işlevleri şu şekildedir (Tablo 15);

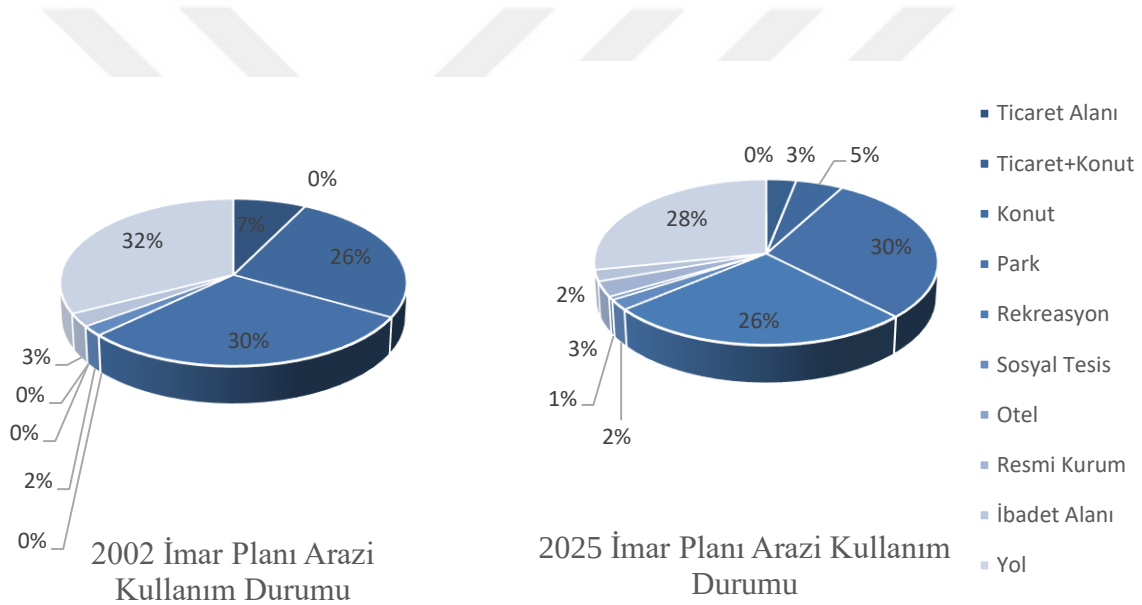
Tablo 15. Zağnos Vadisi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu

ZAĞNOS VADİSİ		
PROJENİN ADI / FONKSİYON	Dönüşümden Önceki Durum	Dönüşümden Sonraki Durum
	(Alan m ²) (2002 İmar Planına Göre)	(Alan m ²) (2025 İmar Planına Göre)
Ticaret Alanı	22.455,96 m ² (İş Merkezi)	-
Ticaret + Konut Alanı	-	9316,43 m ²
Konut Alanı	77.245,68 m ²	88.916,44 m ²
Park Alanı	89.538,44 m ²	14.785,525 m ²
Rekreasyon Alanı	-	79.006,06 m ²
Eğitim Alanı	-	-
Sosyal Tesis Alanı	5937,79 m ²	6136,24 m ²
Otel Alanı	-	2025,02 m ²
Otopark	-	-

Tablo 15'in devamı

Fonksiyon	Dönüşümden Önceki Durum	Dönüşümden Sonraki Durum
Resmi Kurum	5515,78 m ²	8898,67 m ²
İbadet Alanı	7852,6 m ²	6665,8 m ²
Sağlık Tesisi	-	-
Yol	78.458 m ²	72.253 m ²
Toplam	28.8ha	28.8ha

Zağnos Vadisi 2002 ve 2025 yıllarına göre arazi kullanım durumunu içeren grafik aşağıda verilmektedir (Şekil 49):



Şekil 49. Zağnos Vadisi 2002 ve 2025 yılları Arazi Kullanım Durumu

2002 ve 2025 yılları imar planları incelendiğinde Zağnos Vadisi kentsel donatı alanlarında %26.33'lık değişimle en yüksek orana sahip rekreasyon alanında oluşum gözlemlenirken bunu konut+ticaret işlevi %3.1 oranındaki oluşum, %2.96 resmi kurumdaki artış ve %0.67 otel alanındaki oluşum izlemiştir. Ticaret işlevinde kullanılan arazi alanında %7.4 oranında azalma meydana gelirken %20.82 konut alanında, %0.39 ibadet alanında, %0.21 park alanında azalma yaşanmıştır. 2002 yılında rekreasyon alanı, ticaret+konut alanı, otel alanları bulunmazken günümüzde Zağnos Vadisi'nde en yüksek kullanım özelliği %26.33 oranında rekreasyondan oluştuğu görülmektedir. %7.4

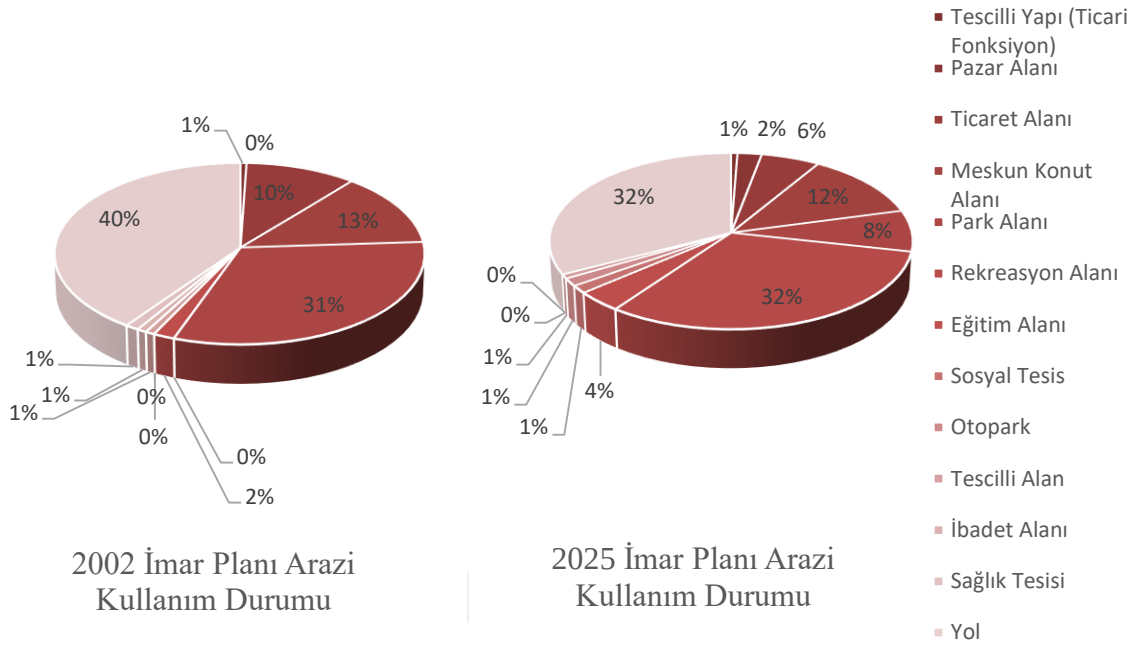
oranındaki ticaret alanı ise günümüzde bulunmadığı yukarıdaki tablo verilerine göre söylenebilir.

Tabakhane Vadisi'nin yıllara göre arazi kullanım işlevleri aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 16);

Tablo 16. Tabakhane Vadisi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu

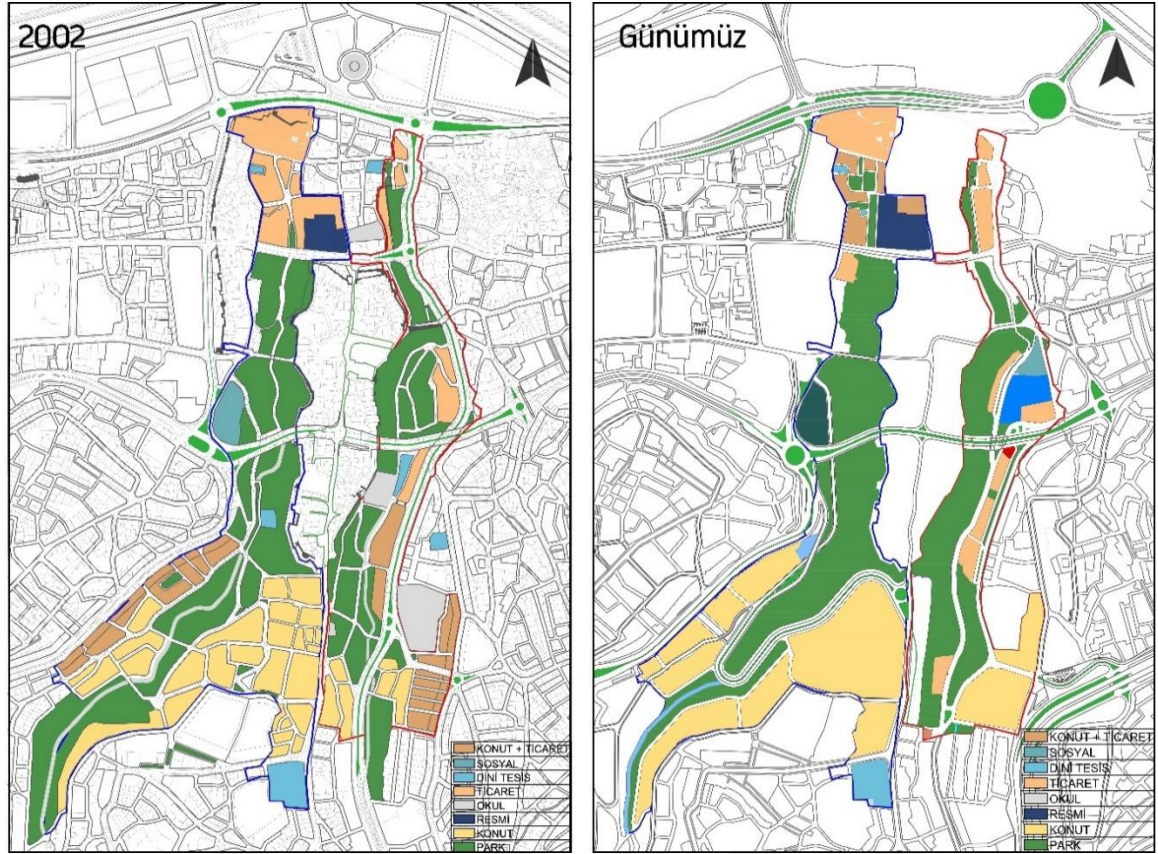
TABAKHANE VADİSİ		
PROJENİN ADI / FONKSİYON	Dönüşümden Önceki Durum	Dönüşümden Sonraki Durum
	(Alan m ²)	(Alan m ²)
	(2002 İmar Planına Göre)	(2025 İmar Planına Göre)
Tescilli Yapı (Ticari Fonksiyon)	992,24 m ²	2065,43 m ²
Pazar Alanı	(Park alanı olarak geçmektedir)	4097,95 m ²
Ticaret Alanı	18.240,55 m ² (İş Merkezi)	9973,73 m ²
Ticaret+Konut Alanı	-	-
Meskun Konut Alanı	23.067,15 m ²	21.154,62 m ²
Park Alanı	55.372,15 m ²	13.209,4 m ²
Rekreasyon Alanı	-	54.973,17 m ²
Eğitim Alanı	3066,81 m ²	6600,28 m ²
Sosyal Tesis Alanı	-	2484,27 m ²
Otopark	-	2507,96 m ²
Tescilli Alan	220,11 m ² (Anıtsal Yapı)	1339,67 m ²
İbadet Alanı	1375,34 m ²	-
Sağlık Tesisi	1968,76 m ²	-
Yol	70.700 m ²	56.599 m ²
Toplam	17,5 ha	17,5 ha

Tabakhane Vadisi 2002 ve 2025 yıllarına göre arazi kullanım durumunu içeren grafik aşağıda verilmektedir (Şekil 50):



Şekil 50. Tabakhane Vadisi 2002 ve 2025 yılları Arazi Kullanım Durumu

2002 ve 2025 yılları imar planları incelendiğinde Tabakhane Vadisi kentsel donatı alanlarında %31.41'lik değişimle en yüksek orana sahip rekreasyon alanında artış gözlemlenirken bunu %2.34 oranında Pazar alanı, %2.02 oranında eğitim alanındaki değişim izlemiştir. En yüksek oranda azalma yaşayan %24.1 oranında park alanında ve %4.73 oranında ticaret alanında yaşanmıştır. 2002 yılında rekreasyon alanı, sosyal tesis ve otopark alanı bulunmazken günümüzde Tabakhane Vadisi'nde en yüksek kullanım özelliği %31.41 oranında rekreasyondan oluştuğu, %1.41 sosyal tesis ve %1.43 otopark alanlarından meydana gelmektedir. %0.78 oranındaki ibadet ve %1.12 oranındaki sağlık alanlarının ise günümüzde bulunmadığı yukarıdaki tablo verilerine göre söylenebilir (Şekil 51).



Şekil 51. Zağnos ve Tabakhane Vadileri 2002 ve 2024 Yılları Arazi Kullanım Dağılımları

Çömlekçi Mahallesi'nin yıllara göre arazi kullanım işlevleri aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 17);

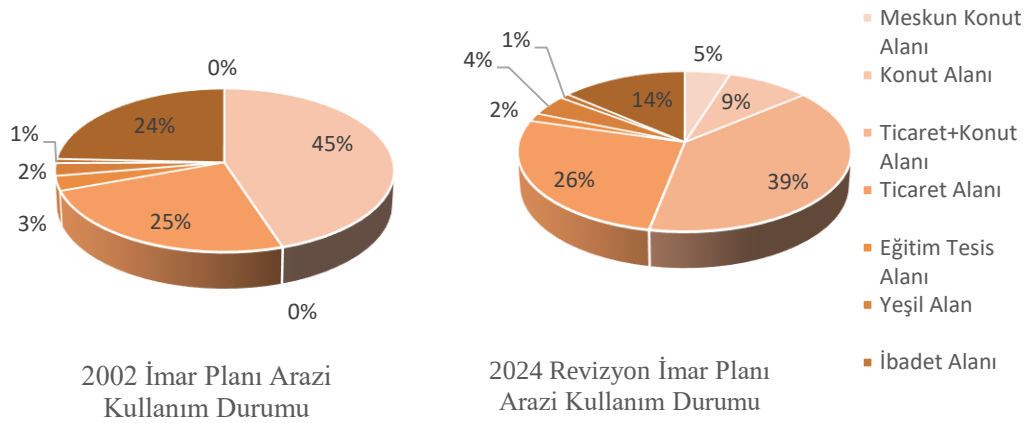
Tablo 17. Çömlekçi Dönüşüm Alanı Arazi Kullanım Durumu

PROJENİN ADI / FONKSİYON	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ	
	Dönüşümden Önceki Durum (m ²) (2002 İmar Planına Göre)	Dönüşümden Sonraki Durum (m ²) (2024 Revizyon İmar Planına Göre)
Meskun Konut Alanı	I. Etap= -	I. Etap= -
	II. Etap= -	II. Etap= 4.491,982 m ²
	Toplam= -	Toplam= 4.491,982 m ²
Konut Alanı	I. Etap= 5536,806 m ²	I. Etap= -
	II. Etap= 35.398,893 m ²	II. Etap= 8.241,950 m ²
	Toplam= 40.935,699 m ²	Toplam= 8.241,950 m ²

Tablo 17'nin devamı

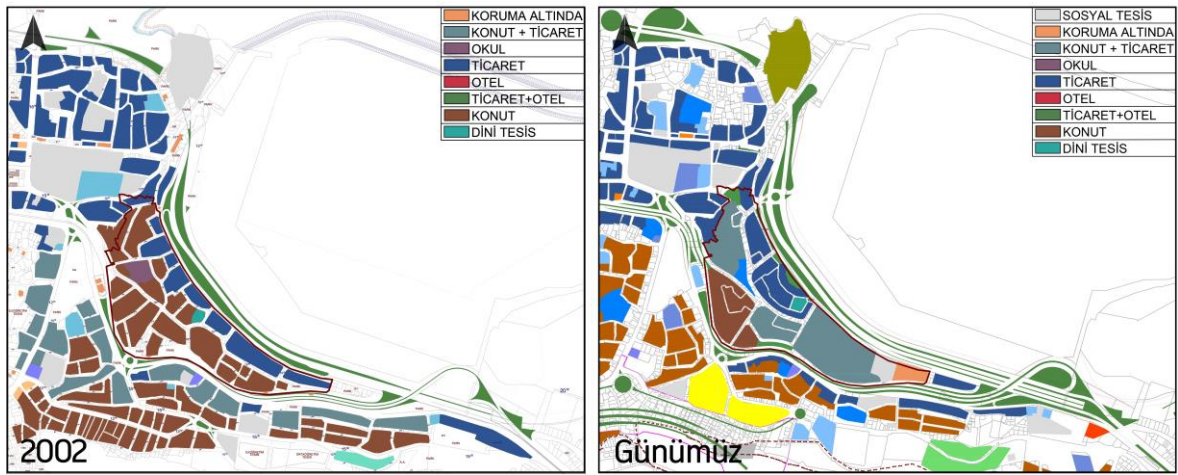
Fonksiyon	Dönüşümden Önceki Durum	Dönüşümden Sonraki Durum
Ticaret+Konut Alanı	I. Etap= -	I. Etap= 19.978,806 m ²
	II. Etap= -	II. Etap= 15.627,989 m ²
	Toplam= -	Toplam= 35.606,795 m ²
Ticaret Alanı	I. Etap= 5491,6862 m ²	I. Etap= -
	II. Etap= 16.870,5247 m ²	II. Etap= 24.084,472 m ²
	Toplam= 22.362,2109 m ²	Toplam= 24.084,472 m ²
Eğitim Tesis Alanı	I. Etap= -	I. Etap= -
	II. Etap= 2664,8364 m ²	II. Etap= 1506,957 m ²
	Toplam= 2664,8364 m ²	Toplam= 1506,957 m ²
Yeşil Alan	I. Etap= -	I. Etap= -
	II. Etap= 2329,7235 m ²	II. Etap= 3770,328 m ²
	Toplam= 2329,7235 m ²	Toplam= 3770,328 m ²
İbadet Alanı	I. Etap= -	I. Etap= -
	II. Etap= 763,4157 m ²	II. Etap= 912,717 m ²
	Toplam= 763,4157 m ²	Toplam= 912,717 m ²
Yol	22.947 m ²	13.390 m ²
Toplam	9.2 ha	9.2 ha

Çömlekçi Mahallesi 2002 ve 2024 yıllarına göre arazi kullanım durumunu içeren grafik aşağıda verilmektedir (Şekil 52);



Şekil 52. Çömlekçi Mahallesi 2002 ve 2024 yılları Arazi Kullanım Durumu

2002 ve 2025 yılları imar planları incelendiğinde Çömlekçi Mahallesi'nin kentsel donatı alanlarında %39.08'lik değişimle en yüksek orana sahip ticaret+konut alanında artış gözlemlenirken bunu %4.93 oranında meskun konut alanındaki değişim izlemiştir. En yüksek oranda azalma yaşayan %35.8 oranında konut alanında yaşanmıştır. 2002 yılında meskun konut ve ticaret+konut alanı bulunmazken 2024 Revizyon İmar Planı'na göre Çömlekçi Mahallesi'nde yalnızca konut alanı olarak kullanımın büyük oranda azalarak yerini %39.08'lik oranla en yüksek kullanıma sahip ticaret+konut alanlarına bıraktığı göstermektedir (Şekil 53).



Şekil 53. Çömlekçi Mahallesi 2002 ve 2024 Yılları Arazi Kullanım Dağılımları

- Açık Alan, Yeşil Alan/Rekreasyon Alanlarına Sahip Olması

İmar planlarındaki aktif ve pasif yeşil alan dağılımları incelendiğinde dönüşüm öncesi Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nde aktif olarak kullanılabilen yalnızca park alanı bulunurken 2025 yılı İmar Planı verilerine göre alan içerisinde park alanlarının büyük kısmı rekreasyon alanına bırakılmıştır. Dönüşüm sonrası Zağnos Vadisi'nde alan sınırlarının %26.33, Tabakhane Vadisi'nde ise %31.41 oranında olduğu ve yeşil alan miktarında oluşum meydana gelmiştir. Vadilerin plansız yapılaşmadan arındırılarak açık yeşil alan ve dinlenme alanlarına dönüştürülmüştür (Tablo 18).

Tablo 18. Alanların Dönüşüm Öncesi Yeşil Alan Dağılımları

Yeşil Alan Türleri		Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Aktif Yeşil Alan	Yeşil Alan	-	-	2329,72 m ²
	Park Alanı	89.538,44 m ²	55.372,15 m ²	-
	Rekreasyon Alanı	-	-	-
Pasif Yeşil Alan	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	-	-	-
	Refüj	1023,82 m ²	5217,28 m ²	-
	Ağaçlandırılacak Alan	-	-	-
	TOPLAM	90.562,26 m ²	60.589,43 m ²	2329,72 m ²

Yalnızca aktif yeşil alan miktarında değişiklik yaşanan Çömlekçi'de ise 2002 imar planında %2.5 oranında yeşil alan, 2024 revizyon imar planında ise %4.13 oranında olduğu, toplam yeşil alan miktarının %1.63 oranında artış olmuştur (Tablo 19).

Tablo 19. Alanların Dönüşüm Sonrası Yeşil Alan Dağılımları

Yeşil Alan Türleri		Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Aktif Yeşil Alan	Yeşil Alan	-	-	3770,328 m ²
	Park Alanı	14.785,52 m ²	13.209,4 m ²	-
	Rekreasyon Alanı	79.006,06 m ²	54.973,17 m ²	-
Pasif Yeşil Alan	Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	-	-	-
	Refüj	3719,96 m ²	1234,65 m ²	-
	Ağaçlandırılacak Alan	-	-	-
	TOPLAM	97.511,54 m ²	69.417,22 m ²	3770,328 m ²

- Yürüyüş ve Bisiklet Yollarının Varlığı

Dönüşüm öncesinde her üç alan içerisinde de bisiklet yolları bulunmamakla birlikte dönüşüm sonrası için de düzenleme yapılmamıştır.

- Çevresel Kamusal Alan (Sağlanan Net Ek Yeni Kamusal Alan Miktarı)

Çalışma alanlarının kamusal kullanım içeren park/ yeşil alan, rekreasyon, pazar alanı, sosyal tesis, ibadet gibi donatı alanları üzerinden büyüklük değerlendirmesi tablodaki gibidir (Tablo 20):

Tablo 20. Çalışma Alanlarının Kamusal Alan Değişimleri

ALAN/ FONKSİYON	Zağnos Vadisi		Tabakhane Vadisi		Çömlekçi Mahallesi	
	Öncesi	Sonrası	Öncesi	Sonrası	Öncesi	Sonrası
Park/ Yeşil Alan	-	-	55.372,15	13.209,4	2329,72	3770,32
Rekreasyon Alanı	-	79.006,06	-	54.973,17	-	-
Pazar Alanı	-	-	-	4097,95	-	-
Sosyal Tesis	5937,79	6136,24	-	2484,28	-	-
İbadet Alanı	7852,6	6665,8	1375,34	-	763,41	912,71
Toplam	13.790,39	91.808,1	56.747,49	74.764,8	3093,13	4683,03

Buna göre dönüşüm sonrasında kamusal alan miktarının en yüksek derecede değişim gösteren alan 78.017,71 m² ile Zağnos Vadisi'nde olurken, Tabakhane'de bu değer 18.017,31 m², en az değişim ise Çömlekçi Mahallesi'nde 1589,9 m² yaşanmıştır. Kişi başına düşen kamusal kullanımlı alan miktarlarının yıllara göre değişimi incelendiğinde ise Zağnos Vadisi'nde 4.5 m²'den 89.3 m²'ye, Tabakhane Vadisi'nde 21.4 m²'den 37.7 m²'ye, Çömlekçi Mahallesi'nde ise 1.9 m²'den 4.9 m²'ye yükselmiştir. Yoğunluk azalmış olmasına rağmen kişi başına düşen kamusal kullanım alanı artmıştır.

- Barınma Koşullarının İyileştirilmesi ve Daha Geniş Konut Seçeneği Sunulması

1995 yılında vadiler hakkında yapılan değerlendirmeye göre %95'in üzerinde özel mülkiyet sahipliğinin söz konusu olduğu ve yerel sakinlerin %42'sinin mülk sahibi iken %58'sinin kiracı olduğu tespit edilmiştir. Kira bedellerinin düşük olması ve şehir merkezine olan yakınlığı sebebiyle tercih edilen bölge kamulaştırma kapsamında yerel sakinlerin yerinden edilmesi durumunda yine yakın çevrede yerleşme eğiliminde olduğunu göstermiştir. Yerel sakinlerin yaklaşık yarısının kiracı olması, kamulaştırma ve ardından uygun konut sahibi yapma yöntemi ile bölgede yaşayanların yarısını evsiz bırakacağından dolayı sorun teşkil edileceği belirtilmiştir (Günay, 1995).

Belediye tarafından Tabakhane kentsel dönüşüm alanında yapılan ankete göre 181'i ev sahibi, 58'i kiracı olmak üzere 239 kişiye ulaşılmıştır. Anket yapılan katılımcıların ev sahiplerinin yarısı kamulaştırma bedeli karşılığı, %17'lik kısmı konut talep ederken, %33'lük kısmı ise kararsız kalmıştır. Ankete katılan kiracıların ise %76'sı konut sahibi olmayı isterken %17'si kamulaştırma bedeli, %7'si ise cevap vermemiştir. Bu durumda mülk sahiplerinin yanı sıra kiracı olarak bölgede yaşayan insanların da TOKİ'nin yapacağı konutlardan yararlanmak istediği görülürken yerel halkın merkeze ve iş alanlarına olan yakınlığından dolayı bölgeden uzak yerlere yerleşmek istemedikleri belirtilmiştir. Bölgede yapılacak ıslah çalışması ve eşgüdümlü yürütülesi planlanan ve TOKİ ile Trabzon Belediyesi arasında akdedilen Protokol gereğince, üretilen konutların yer seçimi ile ilgili sürecin tamamlanmamış olmasından kaynaklanan belirsizlik ve alternatif konut üretilecek mekanlardan birinin Yıldızlı Beldesi olarak düşünülmesi ankete verilen cevapları etkileyerek yorumsuz kalmasına sebep olmuştur. Ankete katılanların büyük bir bölümü Yıldızlı Beldesi'nde yapılacak olan TOKİ konutlarına sıcak bakmadıkları, onun yerine alana yakın olan Bahçecik mahallesinde önerilen alanı düşündükleri görülmektedir (Trabzon Belediyesi Raporu). Hem kiracı hem de mülk sahibi olarak bölgede iskan edenlerinin büyük çoğunluğunun bölgeden ayrılmak istemedikleri yapılan anket sonuçlarında belirtilirken nerdeyse tamamı yerinden ayrılmak zorunda bırakılmıştır.

Zağnos Vadisi'nde ise alandan ayrılanların gidecekleri yeni yer seçiminde ekonomik koşulların önemli belirleyici olduğunu belirten başka bir anket çalışmasına göre ise gidilen yeni yaşam alanına dair ev sahiplerinin evlerinin büyük oranda (%47,7) kiracı olduğu, kalan kesimin ise tamamen kamulaştırma bedeliyle satın alındığı (%18,2), kısmen satın alındığı (%18,2) ve kamulaştırma bedeliyle satın alınmadığı (%15,9) tespit edilmiştir (Bülbül, 2008). Vadiden ayrılanların gidecekleri yeni yer seçiminde ekonomik koşulların

önemli belirleyici olduğunu belirten Bülbül'ün çalışmasına göre (Bülbül, 2008), gidilen yeni yaşam alanına dair ev sahiplerinin evlerini %15.9'u kamulaştırma bedeliyle satın almadığı, %18.2 kısmen, %18.2'si tamamen kamulaştırma bedeliyle satın alırken %47,7'lik kısmının ise kiracı olduğunu tespit etmiştir. Anket çalışması yapılan kişilerin %68.2'si kendilerine seçenek sunulmadığı belirtilirken, %18.2'si kamulaştırma bedeli yerine Yıldızlı Beldesi ve Bahçecik Mahallesi'nde yapılması planlanan toplu konutların seçenek olarak sunulduğunu söylemiş, %11.4'ü kamulaştırma bedeli yerine konut satın almak istemelerine rağmen ödeme koşullarının uygun olmaması, alanların uzak olması veya henüz inşa edilmemiş olmasından dolayı kabul edememişlerdir.

Vadiler kapsamında yapılan bu çalışmalar doğrultusunda gecekondulu alanlarında yaşayan yerel halkın kamulaştırma yöntemiyle bulundukları yerden kentin farklı kesimlerine gitmelerine neden olunmuştur. Kentsel dönüşüm önceki koşullara göre alandaki barınma koşullarını iyileştirmesine rağmen, yetkililer tarafından hem kiracıların hem de ev sahiplerinin tercih edebileceği geniş konut seçenekleri sunulmamış olması nedeniyle sakinlerin başka alanlarda barınmak durumunda kaldığı görülmektedir.

- Eski/Terkedilmiş Yapılı Çevrenin Yenilenmesi

Dönüşüm uygulamasıyla birlikte her üç alanda da yapılı çevrenin tamamen yıkılıp yeniden yapılmak suretiyle yenilendiği görülmektedir.

- Yapılı Çevrenin Tasarım Kalitesinin ve Standartlarının İyileştirilmesi

Dönüşüm uygulamasıyla birlikte her üç alanda da köhnemiş eski yapı dokusunun yenilenmesinden dolayı önceki durumuna göre standartların iyileştirildiği görülmektedir.

- Mevcut Konut Stoğunun İyileştirilmesi

Her üç alanda mevcut konut dokusu tamamen yıkılmış, alan içerisinde iyileştirme olmamakla birlikte bunun yerine yeni konut üretimi gerçekleşmiştir. Yalnızca Çömlekçi Mahallesi'nde bulunan 29 adet tescilli yapı korunmuş, alanın kalan tüm kısmında yenileme çalışması gerçekleştirilmiştir.

- Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı

Çömlekçi Mahallesi proje alanında toplam 484 adet yapı sayının 420 adedi tahliye edilerek 417'si yıkılmıştır. Bunun yerine 1.etapta 130, 2.etapta 193 adet olmak üzere

toplam 323 adet konut inşa edilmesi planlanmaktadır. Toplam konut sayısında azalma meydana geldiği görülmektedir.

Zağnos Vadisi'nde bulunan 773 adet konut ve Tabakhane Vadisi'nde bulunan 680 adet olmak üzere toplam 1453 adet konutun yerini; Bahçecik Zağnos Vadisi 354 adet konut, 1 Adet ticaret merkezi, Zağnos Tabakhane 226 adet konut, Tabakhane Yenicuma Mahallesi 353 adet konut almıştır (URL-8). Her iki alanda toplam 933 adet konut üretimi gerçekleşmiştir.

Dönüşüm sonrası Zağnos Vadisi'nde mevcutta olan konut miktarından 419 adet, Tabakhane Vadisi'nde 101 adet, Çömlekçi'de ise 94 adet az konut sağlanmış, ek konut üretimi söz konusu değildir (Tablo 21).

Tablo 21. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktar Sayısı

	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Öncesi	773	680	417
Sonrası	354	226+353= 579	323
Değişim	-419	-101	-94

Alanlara ilişkin ortalama konut büyüklüğüne göre toplam konut alanı aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 22);

Tablo 22. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Ortalama Konut Alanlarının Büyüklüğü

	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Öncesi	773x98=75754 m ²	680x81=55080 m ²	417x73 =30441 m ²
Sonrası	354x150=53100 m ²	579x150=86850 m ²	323x150=48450 m ²
Değişim	-22654 m ²	+31770 m ²	+18009 m ²

*Dönüşüm öncesi Zağnos, Tabakhane ve Çömlekçi'deki ortalama konut alanları halihazır haritalar üzerinden hesaplanarak yaklaşık değer üzerinden elde edilmiştir.

TÜİK verilerine göre Trabzon ilinin 2008 yılında ortalama hane halkı sayısı 3,9 iken 2024 yıllarında bu değer 2,9 olduğu bilinmektedir (URL-9). Buna göre alanlarda yaşayan ortalama nüfus büyüklüğünün yıllara göre değişimi aşağıdaki gibidir (Tablo 23);

Tablo 23. Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Ortalama Kişi Sayısı

	Zağnos Vadisi	Tabakhane Vadisi	Çömlekçi Mahallesi
Öncesi	773x3.9=3014.7	680x3.9=2652	417x3.9=1626.3
Sonrası	354x2.9=1026.6	579x2.9=1679.1	323x2.9=936.7
Değişim	-1988.1 kişi	-972.9 kişi	-689.6 kişi

Buna göre dönüşüm sonrasındaki kişi başına düşen ortalama konut alanlarındaki değişim incelemiştir. Zağnos Vadisi'nde 25.1 m², Tabakhane Vadisi'nde 20.7 m², Çömlekçi Mahallesi'nde ise 18.7 m² olan ortalama kişi başına düşen konut alanları her üç dönüşüm bölgesinde de 51.7 m²'ye yükselmiştir. Yıllar içerisinde alanlar içerisinde nüfus sayısının azalmış olmasına rağmen kişi başına düşen konut alanları büyüklüğünün arttığı gözlemlenmiştir.

- Koruma Alanlarının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri

Zağnos ve Tabakhane Vadileri 1.derece sit alanı olan tarihi Ortahisar kalesinin doğusunda ve batısında yer almakta, bu alanlar içinde bulunan kale surları koruma alanını oluşturmaktadır.

Zağnos Vadisi'nde bulunan Zağnos Paşa Köprüsü tescilli kültürel yapı arasındadır. Malzeme olarak kesme taş kullanılan köprü, kâgir olarak inşa edilmiş ve günümüzde iki mesnetli tek gözlü ve yuvarlak kemerlidir. Tabakhane Vadisi'nde bulunan Tabakhane Köprüsü ise kâgir olarak inşa edilmiş, malzeme olarak kesme taş kullanılmıştır. Güneyde iki mesnetli tek gözlü ve yuvarlak kemerli, kuzeyde ise yedi mesnetli altı gözlü ve yuvarlak kemerlidir (URL-10).

Çömlekçi Mahallesi'nde ise tescilli 29 adet bina bulunmaktadır. Dönüşüm alanı içinde bulunan bu tescilli yapılar korunmasına rağmen yapılara ait envanter bilgilerine erişilememiştir.

- Çevresel Sürdürülebilirlik

Kentsel dönüşümde atık yönetimi, karbon emisyonunun azaltılması, taşımacılığın ve sürdürülebilir yapı malzemelerinin kullanımı iklim değişikliğiyle mücadelede kentlerin ekolojik direncinin artırılması açısından önemlidir. Enerji verimli yapılar, su tasarrufu ve düşük karbon salınımı ile çevresel ayak izini azaltır. Geri dönüştürülmüş ve sürdürülebilir

yapı malzemelerinin kullanımı ile kaynak verimliliğin sağlanması, yeşil altyapı ve sürdürülebilir ulaşım çözümleri ile kentlerin iklim koşullarına karşı dirençli hale gelmesini sağlar. Ancak Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında yıkım süreçlerinde atıkların geri dönüşümüne dair planlı stratejinin olmaması, yeni yapılan binalarda yenilenebilir enerji sistemleri, yeşil çatılar ve düşük karbonlu yapı tekniklerinin kullanılmaması bunun yanı sıra beton vb. çevre dostu olmayan malzeme kullanımı çevresel sürdürülebilirliğin gözetilmediğini göstermektedir.

4.1.3. Ulaşım ve İletişim

- Okunabilir Tabelalara Sahip Olması/ Okunabilir Olması

Vadiler içerisinde yapılan gözlemde alan içerisinde yönlendirme levhalarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanlarının kullanıcı memnuniyeti açısından Zağnos Vadisi kapsamında değerlendirilen çalışmada ise tabelaların eksikliği kullanıcıların memnuniyetini olumsuz etkileyen faktör olduğunu belirtmektedir (Düzgüneş & Saraç, 2018).

Kentsel tasarım kavramı olarak okunabilirlik ise tanımlı yol, kavşak ve sınırları oluşturan ve kullanıcıların yol güzergahını bulmada yardım etmeyi ifade etmektedir. Buna göre Zağnos Vadisi kentsel dönüşümden sonra alanın büyük bir kısmının rekreasyon alanına dönüştürülmesi kent içerisinde uzaktan bile fark edilmesini sağlarken konumundan dolayı yakınında bulunan yapı kitlelerinin yoğunluğu, toplu taşıma araçlarında ve/veya kent içi yönlendirme tabelalarında Zağnos Vadisi yazmaması okunabilirliğini zayıflatan etkenler arasındadır. Rekreasyon alanı içerisinde bulunan otel alanı ile dönüşüm alanındaki otopark ve konut alanları, Maraş Caddesi kuzeyindeki ticaret- resmi kurum -dini yapı alanlarının birbirleriyle net olarak ayrılmaması kent içerisindeki okunabilirliği azaltmaktadır.

Tabakhane Vadisi değerlendirildiğinde ise Zağnos'taki gibi alanın büyük bir kısmının rekreasyon alanına dönüştürülmesi kent içerisindeki okunabilirliğe olumlu katkı sağlamasına rağmen alanın büyük çoğunluğunun imar planında rekreasyon işlevinde belirlenmiş olsa da günümüzde otopark olarak kullanılması okunabilirliği olumsuz olarak etkilemektedir. Konumundan dolayı çevresindeki yapı stoklarının yoğun olması, kent içerisindeki ve alan içerisindeki yönlendirme levhalarındaki eksiklik ve toplu taşıma

araçlarında Tabakhane Vadisi'ne yönlendiricilerin olmaması alanın okunabilirliğini azaltmaktadır.

Çömlekçi Mahallesi ise dönüşümden sonraki fiziki mekanın hem çevresindeki yapı stoklarına göre hem de önceki durumuna göre yenilenmesi projenin fark edilebilmesini sağlamaktadır. Fakat dönüşümle birlikte geçmişte var olan çevre bağlantılarının zayıflaması, kent içerisinde alana yönlendirici levhaların eksikliği alanın okunabilirliğini zayıflatmaktadır.

- Dolaşım Kolaylığı

Birbirleriyle ilişkili olmakla birlikte, içerisinde dolaşımın kolay olduğu alanların üretilerek trafikten önce insanların öncelikli olduğu, arazi kullanımlarıyla ulaşımın bütünleştirilerek erişilebilirliğin sağlanması olan dolaşım kolaylığı, kullanıcıların bir alandan başka birine geçiş yaparken nasıl olacağını tanımlamada önemli rol oynamaktadır. Buna göre vadilerin kent içindeki konumundan dolayı çevresindeki yolların ana arterler olması, Maraş Caddesiyle doğrudan toplu taşıma bağlantılarının bulunması dolaşım kolaylığı sağlarken yaya ulaşımından önce taşıt yoğunluğunun ön planda olması ulaşımının yetersizliğini göstermektedir. Vadiler yeni oluşturulan imar planlarına göre önceki durumuna kıyasla daha lineer ve geniş yollar ile taşıt ve yaya ulaşımı akslarıyla planlanmış olmasına rağmen alan içerisindeki otoparkların çoğunun yeşil alan içerisinde kullanılması yaya ulaşımını zayıflatmış, özellikle Tabakhane Vadisi'nde kesintiye uğrayan yaya yolları dolaşımı güçleştirmiştir.

Çömlekçi'de ise tevhid işlemiyle birlikte parseller birleştirilmiş nizam farklılıklarına göre yollar oluşturulmuştur. Farklı işleve sahip adalar arasında 10-12 m arasında oluşturulurken aynı işlevlere sahip adanın içerisinde oluşan parsellerde ise 3m'lik yaya yolları oluşturulmuştur.

- Ulaşım Kolaylığı

Tüm alanlara araç ve yaya ile ulaşım sağlanırken bisikletle erişim bulunmamaktadır. Vadilerin topoğrafik yapısından dolayı ulaşım Kahramanmaraş Caddesi'nden kolaylıkla sağlanırken, Zağnos'ta alanın batı kısmında bulunan Şht. Er Mustafa Mutlu Sokak'tan merdivenlerle sağlanmaktadır. Çömlekçi Mahallesi'ne ise Yavuz Selim Bulvarı'ndan Limonlu Sokak bağlantısı ve kuzeybatıda bulunan Karadeniz Sahil

Yolu ile Çömlekçi Caddesi bağlantısı sürdürülmüş ancak alternatif bağlantılar üretilmemiştir.

- Çeşitli Ulaşım Olanaklarına Sahip Olması

Otobüs- tramvay- metro- bisiklet vb. çeşitli ulaşım araçları ile alana ulaşımı sağlayan Batı uygulamaları birbirleriyle entegre edilen bu sistemle geliştirilirken Trabzon'daki kentsel dönüşüm uygulamalarında alanlara ulaşım olanağını arttıran fırsatlar sunulmamaktadır. Erişimin bireysel motorlu araçlarla veya toplu taşıma bakımından yalnızca otobüs ve minibüs ile erişim olanağının bulunduğu bu alanlara bisiklet yolunun olmaması, kesintiye uğrayan yaya yolları ile insan odaklı olmayan sistemi ulaşım altyapısının yetersizliğini göstermektedir. Ulaşım olanakları değerlendirildiğinde her üç alana yalnızca araç ve yaya ulaşımı bulunduğu bu uygulamaların dönüşümden sonra alana alternatif olarak ulaşım olanağı sağlanmamıştır.

- Yeşil Alan, Dinlenme Alanları ve Spor Alanlarına Erişim İmkânı

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde (Madde 11, EK-2 Tablo) yeşil alan miktarının kişi başına 10 m² olacak şekilde belirtilmektedir. 2002 yılında Zağnos Vadisi'nde 90.562 m², Tabakhane Vadisi'nde 60.589 m², Çömlekçi'de ise 2329 m² olan yeşil alan miktarı günümüzde sırasıyla vadilerde 97.511 m², 69.417 m²'ye, Çömlekçi'de ise 3770 m²'ye yükselmiştir. Buna göre alanların dönüşüm öncesi ve sonrasına ait kişi başına düşen yeşil alan miktarları karşılaştırıldığında ise Zağnos Vadisi'nde 30 m²'den 94.9 m²'ye, Tabakhane Vadisi'nde 22.8 m²'den 35 m²'ye, Çömlekçi Mahallesi'nde ise 1.4 m²'den 4 m²'ye yükselmiştir. Kişi başına düşen yeşil alan miktarında artış yaşanmasına rağmen Çömlekçi'de bu değişimin yeterli olmadığı görülmektedir (Tablo 24).

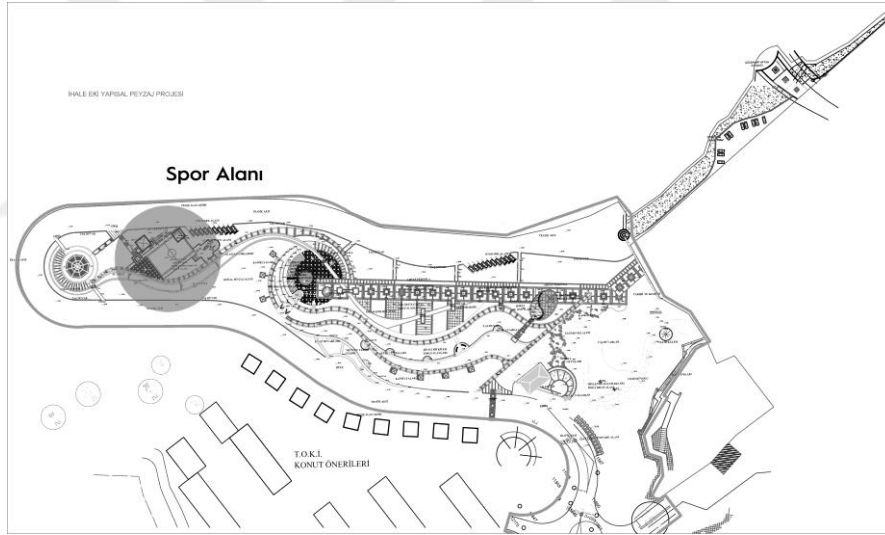
Tablo 24. Dönüşüm alanlarının yıllara göre yeşil alan miktarı değişimi

Yıl	Alan	Toplam Yeşil Alan Miktarı (m ²)	Kişi Başına Düşen Toplam Yeşil Alan Miktarı (m ² /kişi)
2002	Zağnos Vadisi	90.562,26	30
	Tabakhane Vadisi	60.589,43	22.8
	Çömlekçi Mahallesi	2329,72	1.4

Tablo 24'ün devamı

Yıl	Alan	Toplam Yeşil Alan Miktarı (m ²)	Kişi Başına Düşen Toplam Yeşil Alan Miktarı (m ² /kişi)
	Zağnos Vadisi	97.511,54	94.9
2025	Tabakhane Vadisi	69.417,22	35
	Çömlekçi Mahallesi	3770,32	4

Dönüşüm alanları içerisindeki spor alanlarının varlığı bakımından incelendiğinde ise Tabakhane vadisi ve Çömlekçi Mahallesi içerisinde planlanmış spor alanı bulunmazken Zağnos Vadisi 2. etap alanı içerisinde bulunan mini futbol sahası ve çocuk oyun alanları bu alan ve çevresinde yaşayanlara hizmet etmektedir (Şekil 54).



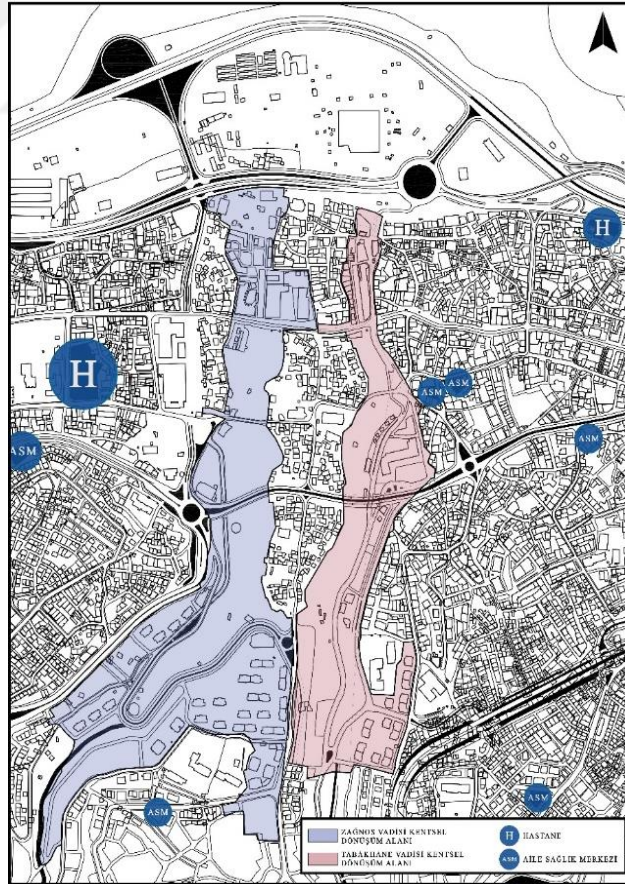
Şekil 54. Zağnos Vadisi 2.etap spor alanı

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 12. maddesinin 2. bendinde “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir” olarak belirtilmektedir. Vadi içerisindeki konumu bakımından incelendiğinde alanın doğusunda bulunan TOKİ konutlarına 600-800 m, Maraş Caddesi’ne ise 900m mesafede yer alması futbol sahası ve oyun alanlarının yer seçimi ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturmaktadır. Ayrıca çevreden sağlanan yaya

akslarının alanın topoğrafik yapısından dolayı sürekliliğinin kesintiye uğrayarak çevreden alan içerisine olan erişimde sorun oluşturmaktadır.

- Sağlık ve Acil Durum Merkezlerine Erişim İmkânı

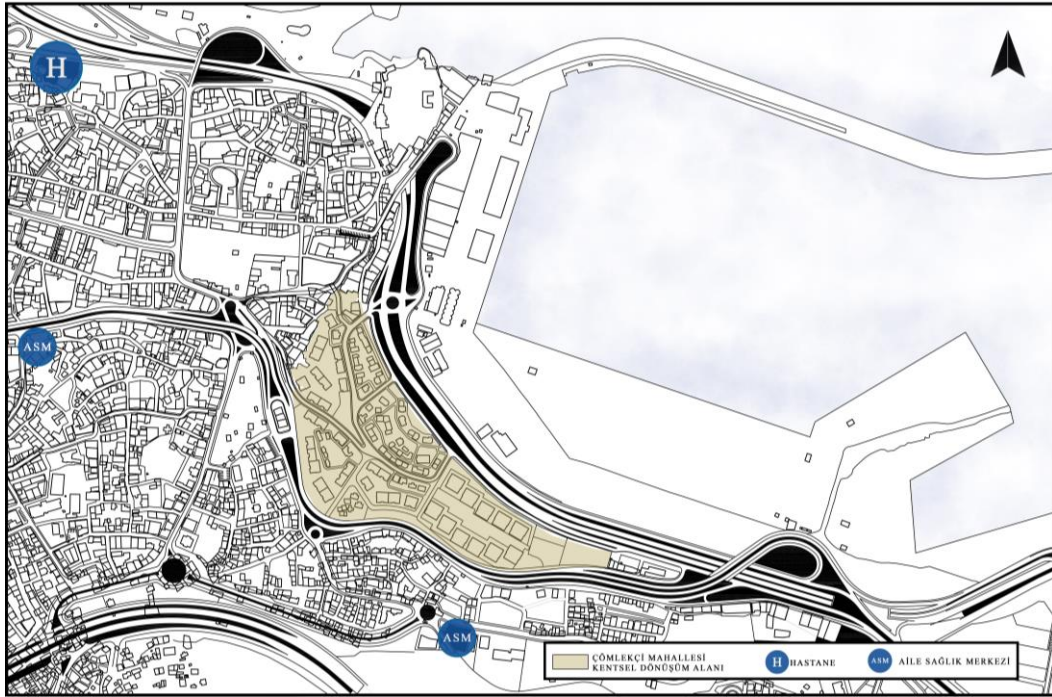
Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 12. maddesinin 2. Bendine göre aile sağlık merkezlerine yaya olarak ulaşılması gereken uzaklığın 500 m hizmet alanında planlanması gerektiği belirtilmiştir. Zağnos-Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Mahallesi'nde dönüşüm sonrası imar planlarına göre sağlık tesisleri bulunmamaktadır fakat alanlara en yakın sağlık tesislerine olan uzaklık incelendiğinde; Zağnos Vadisi'nin en yakın sağlık merkezi olan Uzun Sokak Aile Sağlığı Merkezi'ne 550 m uzaklıkta, en yakın hastane olan Kanuni Eğitim ve Araştırma Hastanesi'ne ise 950 m uzaklıkta yer almaktadır. Tabakhane Vadisi ise yine en yakın sağlık merkezi olan Uzun Sokak Aile Sağlığı Merkezi'ne 160 m uzaklıkta, en yakın hastane olan İmperial Hastanesi'ne ise 950 m uzaklıkta yer almaktadır (Şekil 55).



Şekil 55. Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi yakın çevresi sağlık tesisleri

Dönüşümle birlikte vadi tabanında bulunan konutların alan içerisinde çıkarılarak Bahçecik, Yenicuma mahallelerinde alanın çeperlerinde yer edinmiştir. Literatürde yer alan standartlara göre sağlık tesislerine olan uzaklığın konut yakın çevresinde kullanım yarıçapı 800-1500m olarak kabul edildiğinde TOKİ Vadikent Sitesi'nin 350 m uzaklıkta, TOKİ Yenicuma konutlarına ise 800 m uzaklıkta yer almaktadır. Sağlık tesislerinin bu konut alanlarında yaşayan kullanıcıların hizmet alanı sınırları içerisinde olduğu söylenebilir.

Çömlekçi Mahallesi için bu durum incelendiğinde ise dönüşüm öncesinde mahalle içerisinde aile sağlık ocağı bulunurken, dönüşüm sonrasında imar planındaki donatı alanlarında sağlık tesisinin bulunmamaktadır. Alana en yakın sağlık merkezi olan Gazipaşa Aile Sağlığı Merkezi'ne 1 km uzaklıkta, en yakın hastane olan İmperial Hastanesi'ne ise 1.1 km uzaklıkta yer almaktadır (Şekil 56).



Şekil 56. Çömlekçi Mahallesi yakın çevresi sağlık tesisleri

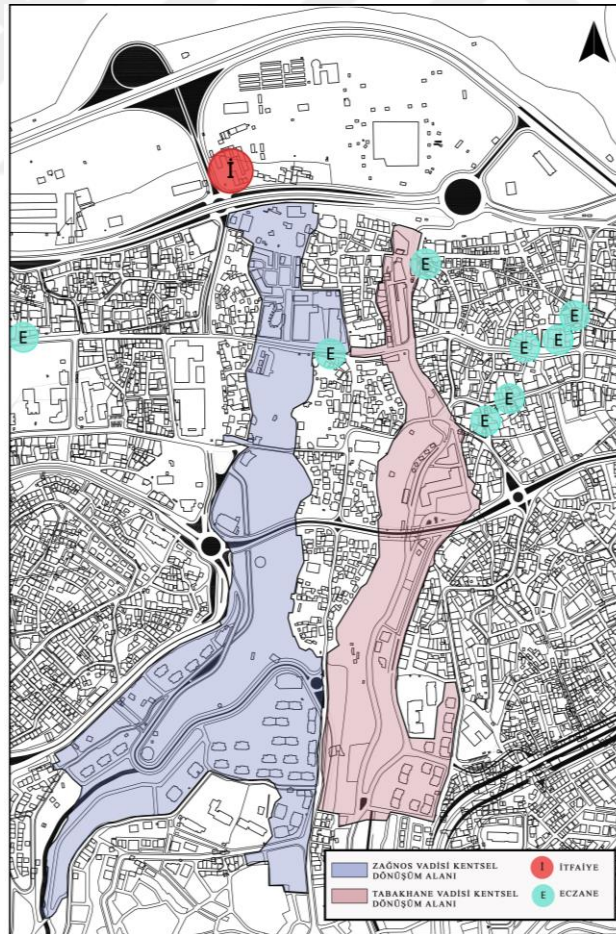
- Günlük Ticari İşlevlere Erişim İmkânı

İncelenen dönüşüm alanlarının hem içerisinde ticari fonksiyona sahip alanların hem de kent merkezine yakın konumda olmalarından dolayı ticari işlevlere erişimin olduğu söylenebilir. Meydan parkı kent merkezi olarak ele alınırsa Zağnos Vadisi'nin kent

merkezinine olan uzaklığı 1300 m, Tabakhane Vadisi 900 m, Çömlekçi Mahallesi ise 650m uzaklıkta bulunmaktadır.

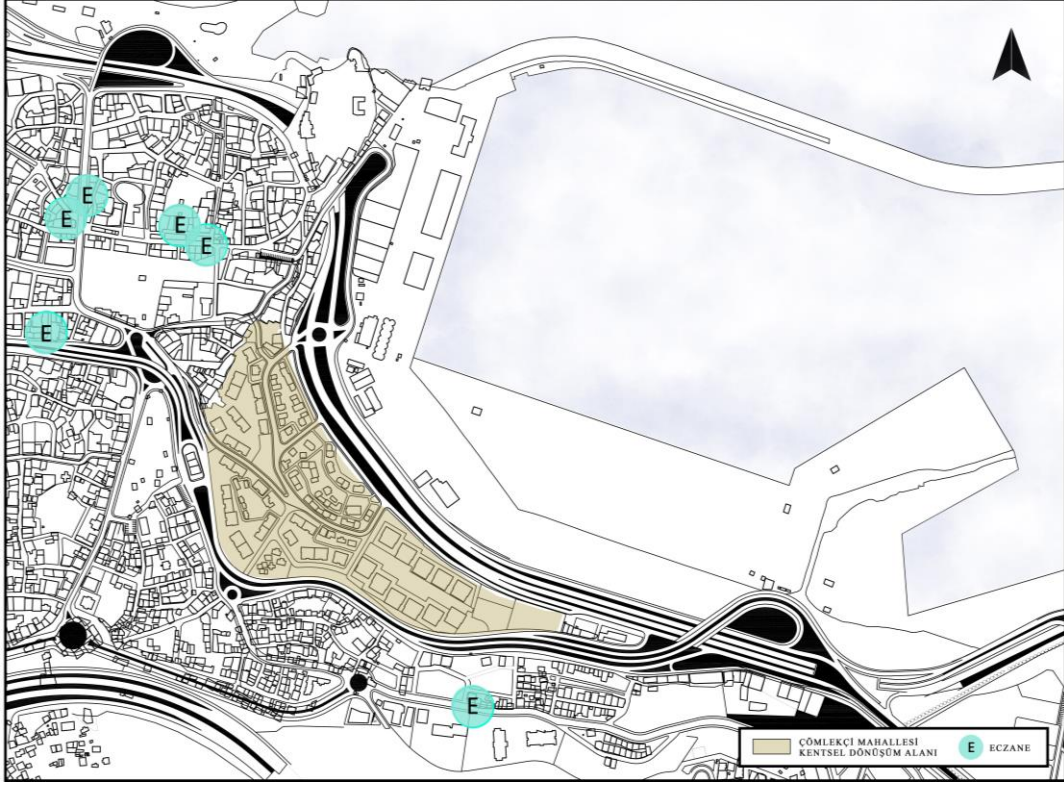
- Acil Durum (Eczane, İtfaiye vb.) Olanaklarına Erişim İmkânı

Erişilebilirliğin yürüme mesafesiyle ifade eden mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 12.maddesinin 1.bendinde “imar planlarında yürüme mesafelerinin; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkarda belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur” olarak belirtilmektedir. Buna göre Zağnos Vadisi’nin en yakın eczeneye olan uzaklığı 350m, itfaiyeye olan uzaklığı ise 750m iken Tabakhane Vadisi’nin itfaiyeye uzaklığı 850m, en yakın eczane ise 350 m uzaklıkta bulunmaktadır (Şekil 57).



Şekil 57. Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nin yakın çevresinde bulunan acil durum olanakları

Çömlekçi Mahallesi'nin en yakın acil durum olanaklarına erişim mesafesi ise eczaneye 600 m iken itfaiyeye 2 km'dir aşağıdaki tabloda gösterilmiştir (Şekil 58).



Şekil 58. Çömlekçi Mahallesi'nin yakın çevresinde bulunan acil durum olanakları

4.2. Dönüşüm Uygulamalarının Sosyal Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi

4.2.1. Yaşam Kalitesi

- Temiz Bir Çevreye Sahip Olması

Dönüşüm öncesinde kent içerisinde görüntü kirliliği yapan vadiler gecekonduların bulunduğu çarpık ve düzensiz çevreye sahip vadi alanları çarpık yapılaşmadan temizlenerek plansız yapı kirliliğini ortadan kaldırmış, kente hizmet eden planlı ve düzenli bir yeşil alan sunulduğu gözlemlenmiştir. Günümüzde alan içerisindeki temizlik durumu incelendiğinde ise yeterli çöp kutularının olmaması alan kullanımını olumsuz etkilemektedir.

Çömlekçi ise dönüşümden önce yoğun ve düzensiz yapılaşma görülürken dönüşümle birlikte daha planlı bir yapıyı çevre oluşturulması amaçlanmıştır.

- Çekici Bir Yer Olması

Dönüşümle birlikte vadilerin rekreasyon alanı olarak planlanması, kentlinin rekreasyon ihtiyacını karşılayabilecek alanların yaratılarak daha çekici hale getirilmesi amaçlanmıştır. Fakat günümüzde vadilerin erişilebilirlik açısından zayıf olması kullanımını zayıflatmakta, alanın tüm kentli tarafından çekici hale gelen cazibe merkezi olmasını olumsuz etkilemektedir.

Çömlekçi’de ise sosyal açıdan sorunlu ve yoğunluklu olarak otel alanlarının olan bölge soylulaştırılarak ticari faaliyetlerle çeşitlendirilerek önceki durumuna göre cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmıştır.

- Sosyalleşmek İçin Alan Olması

Zağnos ve Tabakhane Vadileri projeye birlikte sosyo-kültürel ve rekreatif amaca hizmet eden çeşitli fonksiyon alanlarına sahiptir. Bunlar; sosyal faaliyet amaçlı gösteri amfisi, oturma-seyir- dinlenme alanları, yürüyüş yolu, yeme-içme birimleri, sürekli- geçici sergi alanları, mini futbol-egzersiz alanları (yalnızca Zağnos’ta), yarı kapalı oturma-dinlenme alanları olara sıralanabilir. Konut alanlarında komşuluk ve sosyalleşme alanlarının varlığı hakkında değerlendirme yapıldığında Zağnos ve Tabakhane Vadisi’ndeki alandan TOKİ’nin Bahçecik ve Yenicuma Mahalleleri’nde inşa ettiği alana geçen kullanıcıların sosyalleşmek için site içerisinde açık alanları bulunmaktadır. Kent bütününde incelendiğinde ise Zağnos Vadisi batısında bulunan Varlıbaş/Rubenis Alışveriş Merkezi, Devlet Tiyatrosu, Atapark ve Halk Kütüphanesi vadiler çevresinde bulunan kentin tümüne hizmet eden sosyal alanların varlığı söz konusudur.

Çömlekçi’de ise bu durum konut alanlarının komşuluk ilişkilerini güçlendiren açık-yarı açık alanların varlığından söz edilemezken alanın yakın çevresinde kent bütününe hizmet eden Hamamizade İhsanbey Kültür ve Sanat Merkezi, kent meydanı, Fatih Parkı’nın bulunması sosyalleşmek için ihtiyacı yakın çevresinden karşıladığı görülmektedir.

- Kaliteli Alışveriş İmkânı Bulunması

Dönüşüm sonrasında Zağnos Vadisi'nde Kahramanmaraş Caddesi'nin kuzeyinde Ortahisar Belediyesi'nin batısında oluşturulan "4 No'lu Ticaret Alanı" ile 66 adet ticaret-ofis birimleri oluşturulmuştur. Tabakhane Vadisi'nde dönüşümle dereiçi bölgesinin yeniden düzenlenerek 27 adet inşa edilen yeme-içme, tuhafiye, dükkan gibi çeşitli küçük ticaret birimler bulunmaktadır. Çömlekçi'de ise 1.Etabı'nda zemin katları 19 adet dükkan, 2.Etap'ta ise alanın kuzeyinde bulunan zemin katlarında ticaret üst katları ofis olarak düzenlenen 56 adet az katlı ticaret birimleri olacak şekilde projelendirilmiştir. Kentsel dönüşümle önerilen bu birimler alışveriş olanağı yaratılmasını gösterirken aynı zamanda uygulama alanlarına yapılan yatırımı geri kazanabilmek için gelir getirici olmaktadır.

- Topluluk Duygusunun/ Komşuluk İlişkilerinin Geliştirilmesi

Komşuluk ilişkisinin eskiye göre değişimi incelendiğinde 2013 yılında yapılan çalışmaya göre, katılımcıların %42.7'si azaldığı, %30'u değişmediği, %20.7'si arttığı, %6.7'si daha iyi cevabını vermiştir (Kara, 2013). Buna göre alanlarda dönüşümden önce yıllarca bir arada yaşamış olan toplumun birbirleriyle olan güçlü komşuluk ilişkileri dönüşümle birlikte gerçekleşen soylulaştırma sonucunda, gelişmiş olan bu sosyal bağların koparılacak geçmişteki ilişkilerin sürdürülemediği söylenebilir.

Farklı konut tiplerinde oluşturulan konut düzenlerinde kullanıcı ilişkilerini inceleyen bir çalışmaya göre, avlulu konut düzenine sahip toplu konutların sıra ve ayrık düzene göre daha etkili olduğu belirtilmektedir. Sosyal ilişkiler ve toplum birlikteliğinin kurulabilmesi için dış etkenlere kapalı ortak mekan üretiminin en uygun olduğu konut düzeninin avlulu düzen olduğuna değinen Kaya (1996), hem kullanıcıların konut yerleşimlerinde nasıl sosyal çevre oluşturulmak istendiğinin belirlenmesinin önemini yanı sıra hem de konut düzenlemelerinde tek bir düzenin kullanılması veya aynı kat yüksekliğine sahip yerleşme dokusunun kullanıcıları olumsuz etkileyeceğinden ve insan ölçeğinde mekanların oluşturulmasının toplumsal ilişki bakımından önemini vurgulamaktadır (Kaya, 1996). Buna göre dönüşüm sonrası Bahçecik, Yenicuma ve Çömlekçi Mahalleleri'nde oluşturulan konut düzenlerinin tekdüzeliği, aynı blok yüksekliği ve tek tip mekanların oluşturulması gelecekte oluşturulacak olan komşuluk ilişkilerini de olumsuz etkileyeceği söylenebilir (Şekil 59).



Bahçecik Vadikent TOKİ
Konutları

Yenicuma TOKİ Konutları

Çömlekçi TOKİ Konutları
(Etap 1)

Şekil 59. Dönüşüm Sonrası Oluşturulan Konut Blokları

- Yerel Sakinlerin Yaşanabilirliğinin Arttırılması

Yerleşim yerinden duyacağı memnuniyetin kullanıcıların bireysel ve toplumsal refahını ifade eden yaşanabilirlik, yaşam kalitesi kavramıyla doğrudan ilişkilidir. Kentsel yaşanabilirlik “güvenli (suç oranının düşük olması), altyapının (içme suyu sistemi, katı ve sıvı atık sistemi) ve üstyapının (kamu binaları, yerleşim alanları, sanayi faaliyet alanları) iyi olduğu, rekreasyon alanlarının varlığı, maddi ve manevi kültürel mirasın korunduğu, yaşam için gerekli kaynakların kendini yenilemesine izin veren şekliyle kullanıldığı şehirlerde; şehirli her bir bireyin, barınma, yeme-içme, çalışma, kültürel faaliyetleri ile eğitim, dinlenme ve eğlenme gereksinimlerinin veya beklentilerinin karşılanabilirliği” olarak belirtmektedir (Çetinkaya & Aliagaoglu, 2020). Buna göre Trabzon’da gerçekleşen uygulamaların “eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore ederek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruması”nın amaçlanması kentsel yaşam kalitesini arttırmasıyla ilişkili olduğu görülmektedir. Ancak bu alanlara ait dönüşüm sonrasında yaşanabilirliği ölçen bir çalışma olmaması kentsel yaşam kalitesi üzerindeki hassasiyetin yetersizliğini göstermektedir.

- Sosyal Dışlanma ile Mücadele Ederek Toplumsal Bütünleşmenin Sağlanması

Düşük gelirli grupların, kiracı veya dezavantajlı grupların dışlanması sosyo-mekansal ayrışmanın derinleşmesine neden olur. Dönüşüm süreçlerinde tüm grupları barındıran katılımı birlikte uzlaşma ortamının oluşması sağlanmalıdır. Farklı sosyal ve kültürel

özelliklere sahip grupların bir arada yaşaması toplumsal aidiyeti arttırarak toplumun tüm kesimlerinin dönüşümden eşit olarak yararlanmasını sağlanması uygulamaların başarısıyla orantılıdır. Buna göre Trabzon'daki uygulamalarda kiracı ve düşük gelir grubundakilerin proje süreçlerinde yer almaması ve bu kesimlere yönelik sosyal konut, geçici barınma olanakları vb. seçeneklerin sunulmaması sosyal bağların koparıldığı ve toplumsal ayrışmanın aşanmasına neden olmuştur.

- Sosyal Eşitsizliğin Yaşandığı Alanda Kültürel ve Ekonomik Kalkınmayı Hedeflemek

Kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedefleyen projeler, düşük gelir grubundakilere ve dışlanmış grupların yaşam koşullarını iyileştirerek mekânsal ayrışmayı azaltır. Ekonomik kalkınma stratejilerinin geliştirilmeden yapılan dönüşüm uygulamaları yalnızca fiziki mekanın yenilenmesine dayanır, gelecekte sorunların yeniden ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Buna göre uygulama alanlarında dönüşüm sonrası yerel esnaf ve düşük gelir grupları bölgelerden uzaklaşmak zorunda kalması ve yeni üretilen kentsel alanlarda bu gruplara yer verilmemesi kültürel kimliğin göz ardı edildiğini göstermektedir.

- Aidiyet- Kimlik Duygusunu Geliştirmek

Batı uygulamaları incelendiğinde yerel hafızanın yaşatılmasına yönelik kamusal alanlarda yapılan düzenlemeler, yerel sanat ve kültür etkinliklerinin düzenlenmesi, tarihi dokuların korunmasıyla bölge halkının kentsel hafızasının ve kültürel birikimin yaşatıldığı görülmektedir. Ancak Trabzon'daki uygulamalarda aidiyet ve kimlik duygusunun gelişimine yönelik stratejilerin olmadığı, bu öğelerin dönüşüm süreçlerinde ihmal edildiğini göstermektedir.

- Yerele Ait Özelliklerin; Yerel Yapı Mirasının, Yerel Kültürün Korunması

Yerel yapı mirasının korunmasına yönelik Almanya Hafencity Projesi'nde bulunan Speicherstadt bölgesindeki yapı stoklarının yeniden işlevlendirilerek yaşatılmasıyla yerel kültür mirası korunmuştur. Kültürel mirasa sahip bu yapıların ve/veya sokak dokusunun korunmasıyla hem kültürel turizmin ve yerel ekonominin canlanması yanı sıra hem de korunan yerel mimari öğeleriyle toplumsal aidiyetin ve tarihsel sürekliliğin devamlılığını sağlaması açısından oldukça önemlidir. Trabzon uygulamalarında Zağnos ve Tabakhane Köprü'lerinin günümüze kadar korunarak geldiği görülürken Çömlekçi Mahallesi'ndeki

sokak dokusunun büyük oranda bozulduğu, alanda bulunan kültürel dokuya ait koruma odaklı planlama yaklaşımının ikinci planda tutulması sosyal ve mimari belleğin silinmesine neden olmaktadır.

4.2.2. Sağlık

- Sağlık Seviyesinin İyileştirilmesi/ Sağlık Olanaklarının Arttırılması

Zağnos-Tabakhane Vadileri ve Çömlekçi Mahallesi'nde dönüşüm sonrası imar planlarına göre sağlık tesisleri bulunmaması sağlık olanaklarının arttırılmadığı söylenebilir.

- Sağlıklı Yaşamı, Tıbbi Hizmetlere Erişimi Desteklemek

Alanlarda sağlık tesislerine erişimi destekleyen bir düzenleme yapılmamıştır.

4.2.3. Eğitim

- Eğitim-Öğretim Seviyesinin İyileştirilmesi/ Eğitim Olanaklarının Arttırılması

Zağnos Vadisi'nde dönüşüm öncesi ve sonrasında eğitim tesisi yer almaz iken Tabakhane Vadisi'nde Yavuz Selim Bulvarı'nın güneyinde yer alan toplam alanın %1.75 oranındaki eğitim tesisi dönüşümle birlikte Yavuz Selim Bulvarı'nın kuzey doğusunda planlanarak toplam alanın %3.77 oranına yükselmiştir. Eski konumu kent merkezinde bulunan Cudibey Ortaokulu ve öğretmenleri tarihi Karagöz Meydanı'nın yeniden canlandırılması amacıyla dönüşümden sonra vadi içerisine taşınmıştır (Şekil 60).



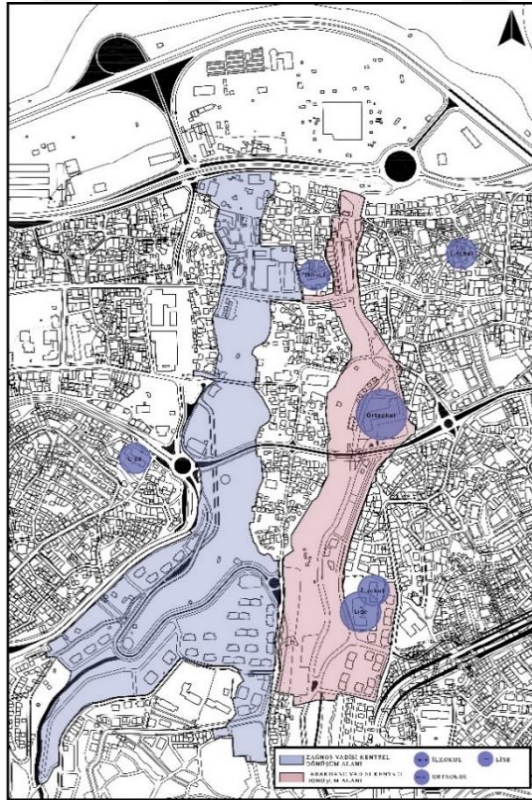
Şekil 60. Tabakhane Cudibey Ortaokulu

Kent merkezindeki Karagöz meydanının imar planında ticari alan olarak değişiklik yapılması bir yandan kentsel arsadaki spekülatif değer oluşumuna neden olurken diğer taraftan dönüşüm alan sınırlarında kullanıcısı olmamasına rağmen buraya taşınan eğitim tesisi ve öğretmenleri planlamadaki sorunu göstermektedir. Vadi içerisinde bulunan eğitim tesisine olan erişimde ise yaya sürekliliğinin kesintiye uğraması alan seçimi ve kullanımında sorun teşkil edildiğini göstermektedir.

Çömlekçi mahallesi'nde ise eğitim tesis alanının konumu değişmemiş yalnızca toplam dönüşüm alanındaki bu oran %2.9'dan %1.65'e düşmüştür. Buna göre Zağnos ve çömlekçi'de eğitim seviyesinin geliştirilmesine dair bir bulgu bulunmazken Tabakhane'de ise bu durum yalnızca plan düzlemindeki alana yansımıştır.

- Eğitim Tesislerine Erişimin Bulunması

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 12. maddesinin 2. bendine göre eğitim tesislerine yaya olarak ulaşılması gereken uzaklıklar anaokulu ve ilkokul fonksiyonlarında yaklaşık 500 metre, ortaokul yaklaşık 1.000 metre, liseler ise yaklaşık 2.500 metre mesafe dikkate planlanması gerektiği belirtilmiştir.



Şekil 61. Zağnos Vadisi ile Tabakhane Vadisi yakın çevresi eğitim tesisleri

olsa da vadilerde sürekli kamusal denetimin olmaması güvensiz mekanların oluşumuna, her cinsiyet ve yaştaki kullanıcılar tarafından kullanımını kısıtlandırmaktadır.

Günümüzde vadilere olan giriş ve çıkışların kontrolsüz sağlanması kullanıcıları güvende hissedecekleri mekan özelliğini taşıması açısından sorun oluşturmaktadır. Düzgüneş ve Saraç'ın yaptığı çalışmada ise (Düzgüneş & Saraç, 2018), alandaki kullanıcıların güvenlik personelinin sayısını %68.4'lük kısmı yetersiz bulmuştur.

Çömlekçi Mahallesi'nde ise dönüşüm öncesinde bölgede bulunan otel alanlarındaki kadın ticaretinin ve yasadışı olayların yaygınlığı güvensiz bir ortam oluşturmamasından dolayı kentsel dönüşümün gerekliliği ortaya çıkmıştır. Oluşan bu güvensizlikten dolayı kentlinin bu bölgeyi kullanımını oldukça sınırlandıran bu bölgenin tamamının yenilenerek yeniden yapılandırılmıştır. Bunun sonucunda hem oluşturulan mekansal düzenlemenin karma kullanımlı planlanmasından dolayı kamusal denetimin sağlayacak olması hem de önceki güvenlik problemi oluşturan toplumsal yapının bölgeden arındırılması mahallenin toplum güvenliğini artırıcı etki yapacaktır.

4.2.5. Konut Stoğu

- Konut Sayısı (adet)

Batı'daki uygulamalar incelendiğinde dönüşüm alanlarında yaşayacak kullanıcılara standartlara uygun yeterli büyüklükte kentsel donatı alanlarının sağlandığı görülmektedir.

Zağnos vadisi 1995 yılına ait raporda zemin kat arazi kullanım durumu dağılımı incelendiğinde toplam 432 binanın 380 adedi konut, 29 adedi ticaret, 21 adedi depo, 2 adedi ise inşaa halinde olduğu görülmektedir (Trabzon Belediyesi Arşivi). 1995 yılında yapılan bu rapora göre alandaki toplam konut sayısının 898 adet iken dönüşüm öncesinde yapılan çalışmada ise alandaki 773 adet konut bulunduğu, 772 adedinin tahliye edildiği ve 770'inin ise yıkıldığı bilinmektedir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Raporu).

Tabakhane vadisinde ise zemin kat arazi kullanım durumu dağılımı incelendiğinde toplam 546 binanın 405 adedi konut, 94 adedi ticaret, 31 adedi depo, 16 adedi ise inşaa halinde olduğu görülmektedir (Trabzon Belediyesi Arşivi). 1995 yılında yapılan bu rapora göre alandaki toplam konut sayısının 1246 adet iken dönüşüm öncesinde yapılan çalışmada ise alanda 680 adet konut bulunduğu, 679 adedinin tahliye edildiği ve tahliye edilen tüm konutların yıkıldığı bilinmektedir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Raporu).

Çömlekçi Mahallesi'nde ise dönüşüm öncesinde yapılan çalışmada ise alandaki 484 adet yapı bulunduğu, 420 adedinin tahliye edildiği ve tahliye edilen konutların 417'sinin yıkıldığı bilinmektedir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi Raporu).

Yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü ve yaklaşık konut büyüklüğü incelendiğinde zaman içerisinde farklılaştığı görülmektedir. Zağnos ve Tabakhane dönüşümü öncesi 2004 yılında alan içerisindeki ortalama konut büyüklüğü 98-81 m² ve ortalama hane halkı büyüklüğü 4.27 iken dönüşüm sonrası konut büyüklüğünün yaklaşık 150 m² ile hane halkı sayısının 3.7'ye azalmıştır. Çömlekçi'de ise bu durum dönüşüm öncesi 2020 yılında il ortalama hane halkı büyüklüğü 3.1 ile konut büyüklüğü 73 m² iken 2024 yılında alanda inşaa edilen yaklaşık 150 m² büyüklüğündeki konut büyüklüğünde il ortalamasına göre 2.9 olan hane halkı yaşamaktadır.

İdeal konut büyüklüğüne 3 kişilik aileye hizmet eden 2+1 konut tipinde 85-100 m², 4 kişilik aileye hizmet eden 3+1 konut tipinde ise 100-130 m² arasında olduğu bilinmektedir. Trabzon'daki dönüşüm alanlarında uygulama sonrası Zağnos ve Tabakhane Vadisi'lerinde 2010 yılındaki veri esas alındığında 3.7 olan hane halkına yaklaşık 150 m², Çömlekçi'de ise 2024 yılındaki veri esas alındığında 2.9 olan hane halkına 150 m² büyüklüğünde olduğu görülmektedir. Buna göre tüm alanlarda konut tipleri ile konut büyüklüğü artmasına rağmen hanede yaşayan kişi sayısı azalmıştır. Dönüşüm öncesinde daha fazla fakat daha küçük olan konut büyüklükleri çok sayıda kişiye hizmet ederken dönüşümle birlikte daha az sayıda ancak daha büyük konutlar inşaa edilmiştir. Konut inşaa alanları artmış olmasına rağmen konut birim sayısı ve hizmet ettiği kişi sayısında azalma görülmektedir. İnşaa edilen konut büyüklüklerinin hane halkı sayısına uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Tablo 25. Yıllara göre Türkiye ve Trabzon Bazında Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

2004 yılı		2010 yılı		2020 yılı		2024 yılı	
Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye
4,27	-	3,7	3,9	3,1	3,3	2,9	3,1

- Konut Yoğunluğu

Dönüşüm öncesi ve sonrasına ait toplam konut sayısının konut alanına oranını incelendiğinde konut yoğunlukları aşağıdaki tablodaki gibidir (Tablo 26):

Tablo 26. Konut Yoğunluğundaki Değişim

	Zağnos Vadisi (konut/ha)	Tabakhane Vadisi (konut/ha)	Çömlekçi Mahallesi (konut/ha)
Öncesi	773/7 ha= 110.4	680/2.3ha= 295.6	417/4ha= 104.2
Sonrası	354/9.8= 36.1	579/2.1ha= 275.7	323/4.3ha= 75.1

Buna göre Zağnos Vadisi'ndeki konut yoğunluğu 110.4'ten 36.1 konut/ha, Tabakhane Vadisi'nde 295.6'dan 275.7 konut/ha, Çömlekçi Mahallesi'nde ise 104.2'den 75.1 konut/ha düşmüştür. Tüm dönüşüm alanlarındaki konut yoğunluğunda azalma gerçekleşirken en yüksek oranda azalma Zağnos Vadisi'nde, en düşük oranda azalma ise Tabakhane Vadisi'nde gerçekleşmiştir.

- Sosyal Kiralık Konutların Payı

Batı uygulamalarında devlet veya yerel yönetimler tarafından alt gelir grubuna sahip kesimlere uygun fiyatla kiralanmak üzere üretimi yapılan sosyal konutlarda, barınma sorununu çözmek ve gelir adaletini korumak için genellikle yerel yönetim ve özel sektör iş birliğiyle sağlanmaktadır. İngiltere'de gerçekleşen Elephant&Castle projesinde eski sosyal konutların yıkılmasıyla yerine üretilen karma kullanımlı yapılarda belli bir oran sosyal kiralık konut olarak ayrılmış böylelikle sosyal adalet gözetilmiştir. Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında ise sosyal konut stoku bulunmamaktadır.

- m² Başına Düşen Konutların Ortalama Emlak Vergisi Değerinin Endeksi

Herbir çalışma alanında belirlenen sokaklar 2020 ve 2025 yılları arasında arsa rayiç bedellerine göre ortalaması ve değişimi incelenmiştir (URL-11). Buna göre Zağnos'ta 5 yıl içerisinde ortalama arsa rayiç bedeli değişimi 2442.81 olmuştur (Tablo 27);

Tablo 27. Zağnos Vadisi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri

MAHALLE	SOKAK/ YIL	Zağnos Vadisi	
		2020	2025
Ortahisar Mahallesi	Zağnos Caddesi	1312.18	4326.40
1 Nolu Erdoğdu	Şelale Sokak	343.76	1017.97
Pazarkapı Mahallesi	Kalkanoğlu Caddesi	1859.95	6362.35

Tablo 27'nin devamı

MAHALLE	SOKAK/ YIL	2020	2025
Pazarkapı Mahallesi	Zeki Sokak	876.44	3817.41
Bahçecik	İmam Hatip Sokak	546.53	1628.77
ORTALAMA		987.77	3430.58

Tabakhane'de 5 yıl içerisinde ortalama arsa rayiç bedeli değişimi 1190.51 olmuştur (Tablo 28);

Tablo 28. Tabakhane Vadisi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri

MAHALLE	SOKAK/ YIL	Tabakhane Vadisi	
		2020	2025
Cumhuriyet Mahallesi	Zafer Sokak	261.44	1272.47
Ortahisar Mahallesi	Kuzgundere Sokak	448.18	1526.97
Pazarkapı Mahallesi	Sandıkçılar Sokak	1532.53	5853.36
Cumhuriyet Mahallesi	Mehtap Sokak	1050.73	890.73
Yenicuma Mahallesi	Özlem Caddesi	130.72	432.63
ORTALAMA		684.72	1875.23

Çömlekçi'de 5 yıl içerisinde ortalama arsa rayiç bedeli değişimi ise 3524.42 olmuştur (Tablo 29);

Tablo 29. Çömlekçi Mahallesi Yıllara Göre Ortalama Arsa Rayiç Bedelleri Değişimleri

MAHALLE	SOKAK/ YIL	Çömlekçi Mahallesi	
		2020	2025
Çömlekçi Mahallesi	Çömlekçi Caddesi	4724.57	15269.62
	Limonlu Sokak	876.44	2799.44
	Sonbahar Sokak	898.58	3181.16
	Denizciler Sokak	656.09	2035.95
	Tellitabya Sokak	671.61	2163.20
ORTALAMA		1565.45	5089.87

Her üç alan içerisinde ortalama rayiç bedellerindeki en yüksek orandaki değişim dönüşüm sürecinin günümüzde de devam ettiği Çömlekçi Mahallesi'nde olduğu görülmektedir. Bu durum dönüşümle birlikte arsanın emlak değerini doğrudan etkilediği görülmektedir.

4.2.6. Kamu Hizmetlerinin Kalitesi

- Spor, Eğlence, Toplum Tesisleri Sağlamak ve Mevcut Kamu Hizmetlerinin Kalitesini Arttırmak

Çömlekçi mahallesi'nde dönüşüm sonrası yapılan planlamada spor, eğlence ve/veya toplum tesislerine ait bir kullanım durumu bulunmazken Zağnos'ta %0.07 oranında, Tabakhane'de %1.41 oranında artış yaşanmıştır. Ayrıca dönüşümle birlikte vadiler rekreasyon ve spor tesisleri planlandığı görülürken toplum tesislerine yönelik bir düzenleme yapılmamıştır.

- Kentsel Hizmetlere, Kültürel ve Donatı Alanlarına Erişimi Arttırmak

Kentsel dönüşüm alan sınırlarında sosyal-kültürel donatı alanlarının gelişimine yönelik düzenleme yapılmamıştır. Bundan dolayı dönüşüm sonrası alanlarda oluşturulan Bahçecik, Yenicuma ve Çömlekçi'deki TOKİ konutlarının hizmetlere erişimi incelenmiştir. Zağnos Vadisi yakın çevresinde bulunan Devlet Tiyatrosu, Atapark, Halk Kütüphanesi vb. donatı alanlarına erişimi destekleyen düzenleme yapılmamıştır. Bahçecik Mahallesi Vadikent Konutları ile Zağnos Vadisi rekreasyon alanlarına olan bağlantı Su Köprü Sokak ile yaya ve taşıt erişimi sağlanmıştır. Ancak geliştirilen bu yaya yolunun eğimi %8-9 arasında olması yaya erişimini güçleştirmektedir.

Tabakhane Vadisi yakın çevresinde bulunan kent merkezi, şehir müzesi, Devlet Tiyatrosu vb. donatı alanlarına erişimi geliştirecek düzenleme yapılmamıştır. Yenicuma Mahallesi TOKİ konutları ile Tabakhane Vadisi'ne olan bağlantı Akarsu Sokak ve Coşandere Sokak üzerinden alan içerisindeki Özlem Caddesi'ne yaya ve taşıt yolu erişimi geliştirilmiştir. Ancak bu yolların eğiminin %10 olması erişimi zayıflatmaktadır.

Çömlekçi Mahallesi yakın çevresinde bulunan kent meydanı, Kültür Merkezi vb. sosyo-kültürel donatı alanlarına erişimi güçlendiren planlama yapılmamıştır. Mahalle içinde oluşturulan konutlarının yakın çevrede bulunan kültürel hizmetlere erişimindeki yaya yollarının eğiminin %10-11 olması erişimi olumsuz etkilemektedir.

- Kültür-Sanat ve Yaratıcı Endüstriler ile Mekanların Dönüştürülerek  ağdaş İşlevler Kazandırma

Batı  lkelerinde eski terkedilmiş veya işlevini yitirmiş alanlardaki tarihi yapıların, kültür, sanat ve yaratıcı üretim alanlarına d n şt r lerek canlandırıldığı dönüşüm alanları, kültürel süreklilik ve kent kimliğini güçlendirmesi, yerel ekonomik ve istihdamı desteklemesi bakımından mekansal kimliği koruyarak  ağdaş işlev kazandırmaktadır. Trabzon'da ise kültürel ve yaratıcı sektörlere yönelik gelişimlerin projelere entegre edilemediği, dönüşüm alanlarının konut ve imar odaklı ilerlediği görülmektedir.

4.3. Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi

4.3.1. İstihdam Yaratma

- İş İmkânı Oluşturma

Batı  rnekleri incelendiğinde dönüşüm alanlarının istihdam olanaklarının arttırılması sağlanarak ekonomik gelişme imkanı yaratılması amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda ticari faaliyetlerin geliştirilmesi, ekonomik kalkınma modelleri ile yaşam kalitesinin arttırılması aynı zamanda kent ekonomisinin gelişimine de katkı sağlamaktadır. Trabzon bağlamında incelenen her üç dönüşüm alanlarının proje raporları incelendiğinde ise istihdam yaratılmasını amaçlayan, bulunduğu alana ve kente ekonomik değer katan bir strateji yer almamaktadır.

Dönüşüm alanlarının önceki ve sonraki zemin kat yapı fonksiyon dağılımları incelendiğinde   mlek i Mahallesi proje alanında 1.etapta 19, 2.etapta 56 adet olmak üzere toplam 75 adet ticari birim inşa edilmesi planlanmaktadır.

Zağnos vadisi 1995 yılı ve 2025 yılı arazi kullanım durumu incelendiğinde 29 adet ticari yapı yerine 31 adet aldığı görülmektedir (Tablo 30).

Tablo 30. Yıllara göre Zağnos Vadisi zemin kat yapı fonksiyon dağılımları

FONKSİYON/ YIL	1995 YILI	2025 YILI	DEğİşİM
KONUT	380	44	-336
TİCARET	29	31	+2
DEPO	21	-	-21

Tablo 30'un devamı

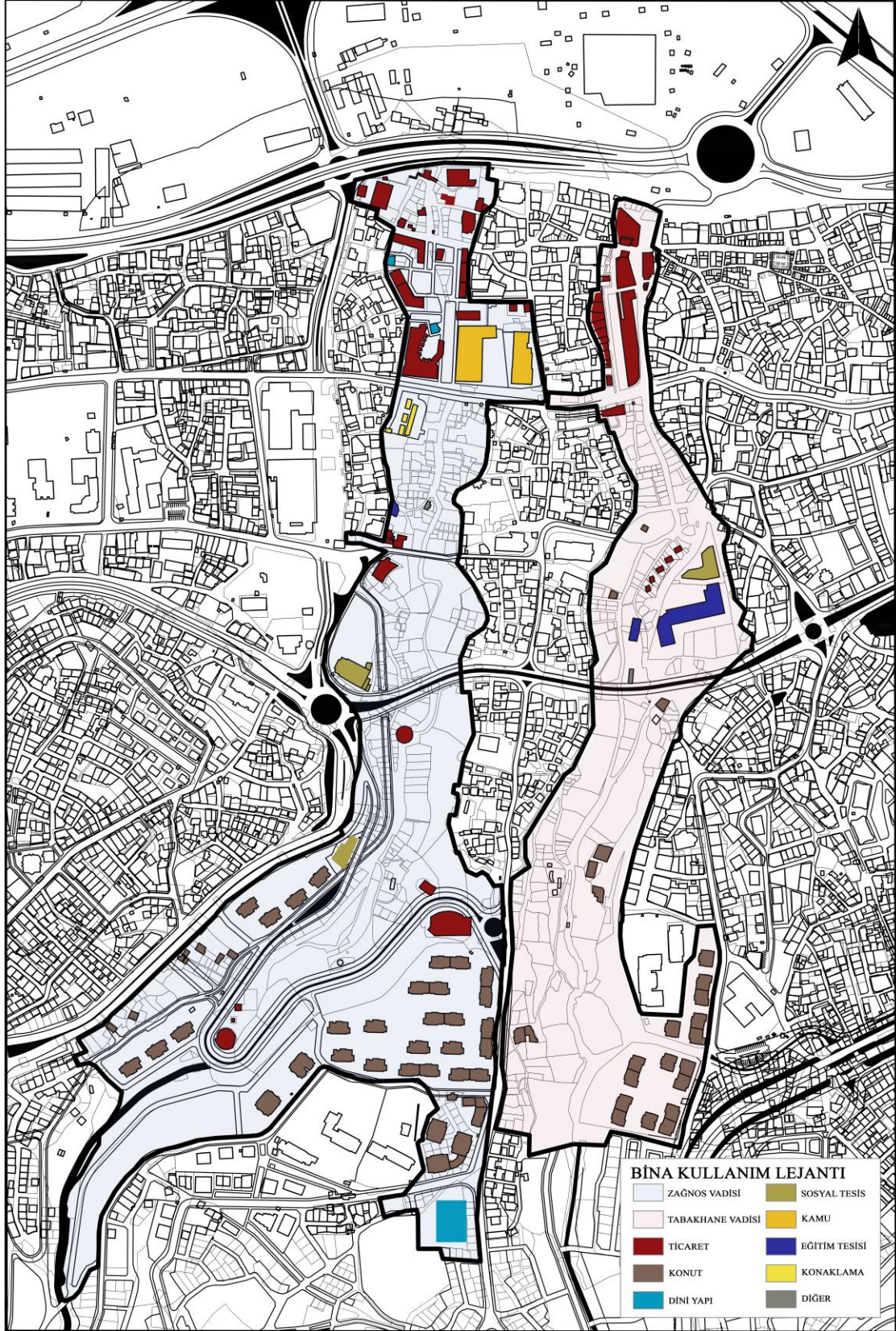
FONKSİYON/ YIL	1995 YILI	2025 YILI	DEĞİŞİM
İNŞAA HALİNDE	2	-	-2
SOSYAL TESİS	-	2	+2
KONAKLAMA	-	4	+4
DİNİ TESİS	-	3	+3
DİĞER	-	2	+2
TOPLAM	432	85	-347

Tabakhane vadisi 1995 yılı ve 2025 yılı arazi kullanım durumu incelendiğinde 94 adet ticari yapı yerine 27 adet aldığı görülmektedir (Tablo 31).

Tablo 31. Yıllara göre Tabakhane Vadisi zemin kat yapı fonksiyon dağılımları

FONKSİYON/ YIL	1995 YILI	2025 YILI	DEĞİŞİM
KONUT	405	24	-381
TİCARET	94	27	-67
DEPO	31	-	-31
İNŞAA HALİNDE	16	-	-16
SOSYAL TESİS	-	1	+1
EĞİTİM	-	2	+2
KONAKLAMA	-	-	-
DİNİ TESİS	-	-	-
DİĞER	-	1	+1
TOPLAM	546	75	-471

Günümüzde dönüşüm bölgelerinin ticaret alanlarında kaç kişi çalıştığı incelendiğinde Zağnos'ta 38 kişi, Tabakhane'de 62 kişiye istihdam olanağı sağlanmıştır. Ancak bu durum Batı'da uygulanan sağlık, kültür, sanat vb. çeşitli sektörlerle istihdam yaratmayı amaçlayan ve burada istihdam edeceklere yönelik eğitim verme gibi bir uygulama olmamakla birlikte üretilen bu ticari birimlerden yap-sat politikasıyla gelir elde etme üzerinde olduğu görülmektedir.



Şekil 63. Zağnos ve Tabakhane Vadileri Günümüz Bina Kullanım Fonksiyonları

- Çeşitli İş İmkanları Yaratılmasını Sağlayan Kapsayıcı Planlama Yapılması

Kentsel dönüşüm alanlarında iş imkanlarının yaratılmasını sağlayan planlama politikası geliştirilmemiş olması ekonomik çeşitliliğe yönelik küçük girişimcilik veya yaratıcı sektörlerin gelişimi gibi stratejilerin eksikliğini göstermektedir.

4.3.2. Gelir

- Düşük Gelirlilerin Payı

Batı'daki uygulamalar incelendiğinde dönüşüm öncesi ve sonrasındaki düşük gelirlilerin payının belirlenmesi, uygulamaların bu alanlardaki gelir durumunun gelişimini ortaya koymaktadır. Buna göre Trabzon bağlamında 1995 yılında vadilerde yapılmış olan anket çalışmasında yaşayan nüfusun ekonomik yapısı incelenmiştir. Bu verilere göre bu alanda yaşayan halkın düşük gelir grubunu girmekle birlikte ekonomik olarak yetersiz olduklarını göstermektedir. Hanelerin meslek dağılımları işsiz, işçi, memur, serbest meslek, diğer ve emekli olarak incelenmiştir. Gecekondü alanlarında değişen iş potansiyellerinin olduğu, %50.6 aile reisinin serbest meslek grubunda olması alanın geçiş bölgesi özelliğinde olduğu yorumlanmıştır (Günay, 1995).

2008 yılında Zağnos Vadisi'nde yapılan anket çalışmasında ise hanede çalışan kişi sayısını 1,2,3,5 kişi ve çalışan yok üzerinden incelenmiştir. En yüksek orana sahip tek kişinin çalıştığı hanelerin oranı % 45.5 olduğu görülürken % 22.7'sinde hanede çalışan kişi olmadığı tespit edilmiştir. Hane reisinin iş oranları incelendiğinde işçi, emekli ya da esnaf-zanaatkar olanlar % 27,3'lük eşit oranlarda iken, memur yada işsiz olanlar ise % 2,3'lük eşit orana sahip olduğu görülmüştür. Aylık gelir düzeyi 500 YTL altı, 500-1000 YTL, 1000-1500 YTL ve 1500 YTL ve üstü olmak üzere 4 farklı düzeyde incelendiğinde ise % 34.1'lik kesimin aylık toplam geliri 500 YTL'nin altında iken, % 34.1'inin 500-1000 YTL arasında, % 22.7'sinin 1000-1500 YTL arasında, % 9.1'inin ise 1500 YTL'nin üzerinde olduğu tespit edilmiştir (Bülbül, 2008).

1995 yılı ve 2008 yılında yapılan bu çalışmalar Zağnos Vadisi dönüşüm alanında yaşayan nüfusun büyük kısmının düşük gelir düzeyinde olduğu sonucuna varılmaktadır.

Trabzon ili ve Türkiye bazında kişi başına gayrisafi yurt içi hasıla değerleri yıllara göre aşağıdaki gibidir (Tablo 32);

Tablo 32. Yıllara göre Türkiye ve Trabzon Bazında GSYİH Değeri (TL)

	2004 yılı	2010 yılı	2020 yılı	2023 yılı
Türkiye	8622	15964	60546	311110
Trabzon	6306	12467	42503	190012

2004, 2010, 2020 ve 2023 yıllarında Türkiye ortalamasının altında gerçekleşen gayrisafi yurt içi hasıla değeri, önceki yıllara göre artış göstermektedir. İl ölçeğinde kişi başına satışlardan elde edilen toplam gelirin etkilediği çeşitli faktör olmakla birlikte, kentin ekonomisini etki eden dönüşüm sonrasında (2010 yılı) ve dönüşüm sırasında (2023) toplam gelirin önceki duruma göre yükseldiği gözlemlenmiştir.

- Alandaki Hane Sayısı/ Yıllık Gelir/ Ortalama Gelir/ Kent Ortalamasından ve Türkiye Ortalamasından Farkı

Tüm dönüşüm alanlarının ortalama gelir/ hane sayısı/ yıllık gelir ile ilgili yapılan çalışmanın olmamasından dolayı yıllık ortalama eş değer hane halkı fert geliri değerleri üzerinden değerlendirilmiştir. TÜİK'ten elde edilen Doğu Karadeniz ve Türkiye yıllık ortalama eş değer hane halkı fert gelirlerinin yıllık ve aylık değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir (Tablo 33). 2010, 2015, 2018 ve 2020 yıllarına ait bu verilere göre gelir düzeyi artmış olmasına rağmen Doğu Karadeniz ortalama eş değer hane halkı fert geliri Türkiye ortalamasının altında olduğu görülmektedir.

Tablo 33. Yıllık ortalama eş değer hane halkı fert geliri (TÜİK)

	2010 yılı		2015 yılı		2018 yılı		2020 yılı	
	Doğu Karadeniz	Türkiye	Doğu Karadeniz	Türkiye	Doğu Karadeniz	Türkiye	Doğu Karadeniz	Türkiye
Yıllık	9374	10.774	15.172	16.515	20.900	24.199	31.064	33.428
Aylık	781	897	1264	1376	1741	2016	2588	2785

Dönüşüm öncesi ve sonrasına göre alanlara ait hane sayısının yıllık gelir düzeyindeki değişimi içeren verinin olmaması, bu alanlardaki ekonomik düzeyin gelişiminin irdelenmesinin göz önünde bulundurulmadığını göstermektedir.

- Gelir Artışı, İş Gelirinden Memnuniyet Düzeyi, Günlük Yaşam İhtiyaçlarını Satın Alım Gücü

Projelerin gelir artışı ve satın alma gücü analizi, dönüşümden kimlerin nasıl faydalandığını ve/veya dışlandığını ortaya koyması bakımından önemli olup ekonomik sürdürülebilirliğin göstergesidir. İş gelirinden memnuniyet, dönüşüm alanında yaşayanların aidiyetlik, sosyal kabulünü ölçmesini sağlaması açısından önemlidir. Ancak alanlara yönelik bu değişimi ortaya koyan bir çalışmanın yapılmamış olmasından dolayı bu kriter değerlendirilememiştir.

- Kira/Gelir Oranı

Dönüşüm alanlarına ilişkin yaşayan toplumun önceki ve sonraki durumu karşılaştıracak kira ve gelir durumunu ortaya koyan bir çalışmanın yapılmadığından bu kriter değerlendirilememiştir.

4.3.3. İstihdam

- İşsizlik Oranı

Dönüşüm öncesinde Trabzon Belediyesi Raporu'na göre vadi alanındaki işsizlik oranı %10.8 olduğu görülmektedir. 2004 yılı işsizlik oranı incelendiğinde Trabzon'da bu oranın vadi dönüşüm alanlarıyla yaklaşık aynı orana sahip iken (10.85) dönüşüm sonrası 2010 yılında Trabzon'daki oranın 6.3'e gerilemesi il genelinde işsizlik düzeyinin düştüğünü göstermektedir. Günümüzde uygulama aşaması devam eden Çömlekçi Mahallesi'nin dönüşümünden önce 2020 yılında işsizlik değerleri incelendiğinde Türkiye ortalaması olan 13.2 oranının altında 8.8 seviyesinde iken 2024 yılında Trabzon'daki işsizlik oranının Türkiye geneliyle aynı seviyede olduğu görülmektedir. Bu durumda Zağnos ve Tabakhane Vadileri Dönüşüm'ünden sonra kentin işsizlik oranının azalma yaşanması ve Türkiye geneline göre daha düşük değerde olması kentin ekonomik yapısını olumlu etkisi olduğu söylenebilirken, günümüzde işsizlik seviyesinin Türkiye geneliyle aynı düzeyde olması kentsel dönüşümlerle planlanması gereken stratejilerin kentteki istihdam edilebilirlik düzeyini etkileyerek ekonomik kalkınmasını sağlaması açısından önemini göstermektedir. Tablo 34'de yıllara göre Trabzon ilinin ve Türkiye'nin işsizlik oranı gösterilmektedir;

Tablo 34. Yıllara Göre İşsizlik Oranı (TÜİK)

	2004 yılı		2010 yılı		2020 yılı		2024 yılı	
	Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye	Trabzon	Türkiye
İşsizlik Oranı	10,85	13,6	6,3	11,9	8,8	13,2	8,7	8,7
İstihdam Oranı	-	41,3	52,8	43	48	42,8	51,1	49,5

- Sosyal Güvence Alan Kesimin Oranı

Dönüşüm uygulamalarında alan düzeyinde belediye tarafından veya yapılan çalışmaların olmamasından dolayı değerlendirme yapılamamıştır.

- Çeşitli İş Fırsatlarının Bulunması

Dönüşüm alanlarında oluşturulan düzenlemeler ile kazandırılan yeni ticari birimleri küçük işletmelerin bölgeye istihdam olanaklarını geliştirmiştir. Zağnos Vadisi'nin kuzeyinde bulunan "4 No'lu Ticaret Alanı", Tabakhane Vadisi'nde geliştirilen küçük ticaret birimleri, anaokulu, öğretmenenevi, Çömlekçi Mahallesi'nde ise oluşturulan ticaret alanları farklı sektörlerden iş imkanlarının bulunduğunu göstermektedir.

4.3.4. Yetenekler

- Yerel Halkın Becerilerine Göre İstihdam Olanaklarının Sağlanması

Batı örnekleri incelendiğinde kentsel dönüşümün yerel halkın yeteneklerine göre istihdam olanağının desteklediği ve dolayısıyla kentin ekonomik canlılığına katkı sağladığı görülmektedir. Kültür, sosyal ve çeşitli sektörlerle odaklanan, yerel genç nüfusun mesleki, kültürel ve yenilikçi eğitim programları ile yerel halkın hem becerilerine erişimi arttırılan hem de organizasyonlara entegrasyonu sağlanarak istihdam profilini yükselten yaklaşımlar geliştirilmiştir. Bu bağlamda Trabzon'daki dönüşüm uygulamaları incelendiğinde ise uygulamaların bu yönde bir yaklaşımdan yoksun olmasından dolayı Batı örneklerinden farklılaştığı görülmektedir. Yerelin yeteneklerini dikkate alan istihdam olanaklarının yaratılmamasının yanı sıra bu amaca yönelik önceliklerinin olmadığı görülmektedir. Planlama sürecine dahil edilmeyen bu durum uygulama sonrası ortaya çıkacak etkilerin tesadüflere bırakıldığını göstermektedir.

4.3.5. Gelişim

- Sektörlere Göre Çalışanların Yıllara Göre Değişim ve İstihdam Oranları

Alanlarda yıllara göre sektörel çalışan sayısına dair analizin bulunmamasından dolayı bu kritere göre değerlendirme yapılamamıştır.

- Yenilikçi Bir Tasarımla Kentsel Dönüşümün Profilini Yükseltmek

Alanlarda yapılan düzenlemelerin mekansal kaliteyi arttırdığı, kamu kullanımını teşvik eden mekanların oluşumunu sağlayarak kentsel dönüşümün profilinin yükseltildiği söylenebilir.

4.4. Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyut Kriterleri Kapsamında Değerlendirilmesi

4.4.1. Yerel Karar Alma

- Paydaşların Kimlerin Olacağına Dair Kapsayıcı Seçim Yapılması

Batı örneklerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının karar alma mekanizmalarının belediyeler, yerel halk, çeşitli topluluklar, ulusal hükümet, merkezi ajanslar, özel sektör, üniversiteler ile birlikte sosyal, ekonomik ve kurumsal ilişkilerin bütüncül olarak gerçekleşmektedir. Bazı örnekler (Canary Wharf) merkezi hükümet öncülüğünde planlama yetkisinin belediyelere verildiği ve bu doğrultuda yerel halkla ilişki kuran kurumların oluşumu, planlama ajansları, özel sektörden yatırımcılar, üniversiteler ve yerel STK'ların işbirliğiyle sağlanırken bazı uygulamaların ise (King's Cross) özel sektör veya ajanslar liderliğinde başlatılıp belediye, çeşitli kamu kurumları ve STK'ların süreçte rol aldıkları görülmektedir. Yerel istihdam olanağı, kamusal alan fırsatları, konut hakkı, gibi yasal sosyal katkı şartları kapsamında seçilen paydaşların seçimi projenin finansmanı, yasal planlama araçlarının kullanımı, liderlik tarzının ve yerel halkın katılımı gibi çeşitli faktörlere göre belirlenmektedir. Bu durumda Trabzon Büyükşehir ve Ortahisar Belediyesi'nden incelenen arşivlere yapılan uygulamalardaki paydaşların yalnızca Trabzon Belediyesi ve TOKİ arasında olduğu, uygulama sürecinde paydaşların seçiminde bir çalışma yapıldığına dair bilgisine ulaşılamamıştır.

4.4.2. Yerel Topluluğun Katılımı

- Bölge Sakinleriyle Bağlantı Kurulması

Kapsayıcı, sürdürülebilir, meşru ve çatışmasız sürecin yürütülmesi bakımından önemli olan bağlantılar, güven ortamı yaratması, yaşanabilir ve aidiyeti yüksek alanlar oluşturması bakımından önemlidir. Ortahisar Belediyesi'nden incelenen arşivlere göre vadilerin dönüşümünde yerel halktan birçok kişinin yapılan planlamadan haberdar olmadığı, yerel halkta bağlantıların zayıf olduğu gözlemlenmiştir.

Zağnos Vadisi'nde yapılan çalışmaya göre ise en yüksek %63.6'lık kesim dolaylı olarak %36.4 doğrudan (belediye) tarafından projeden haberdar oldukları tespit edilmiştir.

Çömlekçi için bir bulguya ulaşılammıştır.

- Sosyal Katılım

Her bireyin sosyal, toplumsal ve politik açıdan sürecin tüm yönlerine katılım ve yararlanma hakkını ve fırsatını sağlamak toplumsal ve planlama açısından kentlerde yapılan müdahalelerin adil, kapsayıcı ve sürdürülebilir olmasının temelini oluşturur. Katılım ve yararlanma hakkının olmadığı uygulamalar yalnızca belirli grupların çıkarlarına hizmet ederek toplumsal eşitsizliği derinleştirir. Her bireyin bilgilendirilme, itiraz etme ve faydalanma hakkı olduğu gibi bu hakların sağlanmaması süreci güvenilirlikten ve meşruiyetten uzaklaştırır.

Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında ise yürütülen projelerde hak sahipleriyle görüşmeler yapılmış, kiracı ve hak sahibi olmayanlar sürece katılamamıştır. Malikler ile kamulaştırma ve uzlaşma görüşmeleri yapılan projelerde halkın karar süreçlerinde etkin rol alamaması sosyal ve kültürel katılımın göz ardı edildiğini göstermektedir.

- Karar Alma Süreçlerine ve Planlamaya Halkın Katılımının Sağlanması

İncelenen arşiv belgelerinde halkın planlamaya katılımının aktif olarak sağlanmadığı, dönüşüm alanlarında yapılan kamulaştırmaya dair itirazların bulunmasına rağmen halkın karar alma süreçlerine etkin bir şekilde entegre edilmediği bulgularına ulaşılmıştır.

- Toplum Örgütlerine Yatırım Yapılması

Mahalle dernekleri, kooperatifler, kadın örgütleri vb. topluluklardan oluşan bu tür örgütler ile halkın sürece aktif şekilde katılımını sağlar. Dönüşüm sürecinde hak savunucu ve sosyal desteği sağlamalarının yanı sıra sosyal yaşamın sürekliliğini ve kent bilincini oluştururlar. Trabzon'daki dönüşüm sürecinde ise bu tür toplum örgütlerine yönelik finansal destek faaliyetleri yürütülmemiştir.

4.4.3. Diğer Grupların Katılımı

- Ana Aktör ve Ağlarla Bağlantı Kurulması

Ana aktörleri Trabzon Belediyesi ve TOKİ olan uygulamalarında; belediye, planlama ve kamulaştırma aşamalarında rol alarak yerel hizmetlerin entegrasyonunu sağlarken TOKİ, konut üretimi ve projelendirme sürecini yürütmektedir. Planlama sürecindeki diğer ağlar ise proje onayı, ruhsatlandırma, imar planı değişikliklerini içeren teknik ve yasal denetim süreçleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. Projelerin ana aktörleri olan Belediye ve TOKİ arasında bağlantıların kurulduğu ancak halkın, STK'lar ve Meslek Odaları vb. diğer aktörlerle olan bağlantılar sınırlı kalmıştır.

- Çoklu Paydaşların Varlığı

Her üç uygulama da TOKİ ve Trabzon Belediyesi işbirliğiyle yapılmakta olup farklı paydaşların varlığının sınırlı olmuştur. Yalnızca ana aktörler tarafından yürütülen süreçte çoklu paydaşların varlığından söz edilse de etkili değildir.

- Yerel Topluluklarla, Özel Kuruluş, Sivil Toplum Örgütleri vb. Çeşitli Paydaşlarla İletişim Kurmak

Çeşitli aktörlerle iletişim kurmak kararların adil ve meşru olmasını sağlarken aynı zamanda sürece dahil edilen aktörlerin projeyi sahiplenmesini sağlar. STK'ların ve yerel toplulukların bölgenin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısına ait durumu ortaya koyarak etkili ve sürdürülebilir planlamada rol oynar. Trabzon'daki uygulamaların STK'ların ve çeşitli paydaşların katılımının sınırlı kaldığı durum söz konusudur.

- Gönüllü Toplulukların Katılımı

Kentsel dönüşüm sürecinde kar amacı gütmeyen gönüllü toplulukların katılımı grupların sürece dahil olmasını olanak sağlamaktadır. Bu gönüllü topluluklar; mahalle dernekleri, gençlik toplulukları gibi yerelin ihtiyaçlarını dile getirmesi bakımından oldukça önemlidir. Toplum bilincini ve yerel sahiplenmeyi arttıran bu tür katılımlar toplantı, anketler vb. gönüllü yardımları içermektedir. Trabzon'daki uygulamalarda yerel gönüllü toplulukların projelere etkin katılımı gerçekleşmemiştir. Meslek Odaları ve mahalle halkı tarafından sürece yönelik görüşler bildirilmiş ancak örgütlü ve gönüllü katılım düzeyine ulaşamamıştır.

- Projenin Üst Ölçekten Alt Ölçeğe Kadar Olan Gelişiminin Yarışmalarla Ele Alınması

Düzenlenen mimari ve kentsel tasarım yarışmaları, yaratıcı ve özgün çözümlerin ortaya çıkmasına imkan tanıyan, projelerin kamusal katılımı ile şekillenmesine olanak sağlayan aynı zamanda planlama-tasarım-uygulama arasında hiyerarşik düzeni oluşturmaktadır. Ancak Trabzon'daki kentsel dönüşüm uygulamalarının yarışma yoluyla değil TOKİ ve Belediye işbirliğiyle hazırlanan, farklı alternatiflerin tartışılarak yürütülmediği süreçten oluşmaktadır.

4.4.4. Liderlik Tarzı

- Sorunlara/Çatışmalara İlişkin Önceliklerin Belirlenmesi

Bölgelerde mülkiyeti bulunan hak sahipleri, taşınmazların tespit edilmesi ve değerlendirme çalışmaları yapılmıştır. Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nde dere yataklarının tasfiye edilerek kente kazandırılması amaçlanırken Çömlekçi'de ise bu durum yaşam kalitesini arttıran kentin yeni çekim merkezi haline getirilmesinin sağlanmasıdır. İncelenen dönüşüm uygulamalarının planlama raporlarında alanlara ilişkin sorunların fiziki bağlamda belirlenmesinin dışında farklı sorunlara değinilmemiş olmasından dolayı Batı uygulamalarından farklılaştığı görülmektedir.

- Sakinlerin İhtiyaç ve İsteklerinin Belirlenmesi, İşbirlikçi Yönetim Biçimlerinin Kurulması

Zağnos Vadisi'nde yapılan çalışmaya göre yetkililer tarafından seçenek sunumuna dair bulgulara en yüksek %68.2'lik kesim seçenek sunulmadığı, %18.2 kesimin seçenek sunulduğunu, %11.4 kesimin seçenek sunulmasına rağmen koşullarına uygun olmadığı ve %2.3 kesimin sözlü ifade edildiği tespit edilmiştir. Zağnos Vadisi özelinde yapılan bu çalışmada alanda yaşayan yerel halkın isteklerine yönelik uzlaşma biçimlerinin eksiliğini göstermektedir. Tabakhane ve Çömlekçi'de ise yerel halkın istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesine yönelik girişimde bulunulduğuna dair bulguya erişilememiştir.

- Bilgi Kaynaklarının Çeşit ve Tür Bakımından Zenginleştirilmesi

Dönüşüm süreçlerinin adil, şeffaf ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmesi için bilgi kaynaklarının zenginleştirilmesi, toplumsal uzlaşmayı sağlayarak daha yaşanabilir kentsel alanlar yaratılması, insan odaklı boyut kazanması ve sürecin meşruiyeti açısından önemlidir. Alanın nasıl ve neden dönüşeceğini çeşitli kaynaklardan öğrenmek, dönüşüm sürecini katılımı arttırarak projenin benimsenmesi sağlamaktadır. Trabzon'daki dönüşüm uygulamaları muhtarlık, belediye bültenleri veya TOKİ internet sitesi gibi yerel basın kaynaklarıyla bilgilendirmeler yapılmıştır. Dönüşüm alanında yapılan interaktif görüşmeler, katılımcı toplantıları, geliştirilen çeşitli broşürler, soru-cevap toplantıları vb. bilgi kaynaklarını çeşitli tür bakımından zenginleştiren batı uygulamalarından farklılaşmaktadır.

- Aktör ve Uygulamaların Erişilebilir, Çeşitlilik Sağlayan, Kolaylaştırıcı, Şeffaf ve Samimi Olması

Dönüşüm sürecinin katılımına dair (Bülbül, 2015), “Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm sürecinde projenin hazırlık aşamasında belediye tarafından yapılan anket çalışmasında alanda yaşayanların ne yapmak istedikleri hakkında görüşleri sorulmuş olmakla birlikte, belediyece proje hakkında vadide yaşayanlara sistematik bir bilgilendirme yapılmamıştır” şeklinde ifade etmesi sürecin katılım boyutunun erişilebilirlik yönünün eksikliğine, aktör ve uygulamaların şeffaf ve samimi olma durumunun eksikliğini vurgulamıştır.

Dönüşüm alanlarının fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal açıdan belirlenen kriterlerine ait değerlendirme tablosu aşağıda verilmiştir (Tablo 35);

Tablo 35. Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Batı’da Uygulanan Dönüşüm Kriterlerine Göre Sınıflandırılması Değerlendirme Tablosu

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
FİZİKSEL BOYUT	Altyapı	Yol Ağı Ve Dış Erişim	Yaya hareketine uygun taşıttan arındırılmış olarak düzenlenmesi olumlu fakat tüm kullanıcılar tarafından erişimi zayıf		Düzenlenen yapı adaları ile çevre mahaleler ile olan bağlantıların zayıf olması
		Toplu Taşıma ile Erişim	Toplu taşıma sisteminin gelişimine yönelik yol veya durak düzenlemesi bulunmamaktadır, bazı bölgelerde toplu taşıma duraklarıyla olan eğimin yüksek olması olumsuz	Toplu taşıma sisteminin gelişimine yönelik yol veya durak düzenlemesi bulunmamaktadır	Toplu taşıma sisteminin gelişimine yönelik yol veya durak düzenlemesi bulunmamaktadır, bazı bölgelerde toplu taşıma duraklarıyla olan eğimin yüksek olması olumsuz
		Otopark İmkânı	Mevcut otoparklar yetersiz kalmaktadır		Mevcut otoparklar sayıca yeterlidir
FİZİKSEL BOYUT	Yapılı ve Doğal Çevre	Arazi Kullanım Fonksiyonlarının Belirlenmesi	En yüksek kullanım park ve rekreasyon alanlarından, en düşük kullanım otelden oluşmaktadır	En yüksek kullanım rekreasyon alanı, en düşük kullanım ticari fonksiyona sahip tescilli yapılardan oluşmaktadır	En yüksek kullanım Ticaret+Konut ve Ticaret Alanı, en düşük kullanım ibadet alanından oluşmaktadır
		Açık alan, yeşil alan / rekreasyon alanların varlığı	Toplam yeşil alan ve kişi başına düşen yeşil alan miktarında artış yaşanmıştır		Toplam yeşil alan ve kişi başına düşen yeşil alan miktarında artmasına rağmen yeterli düzeyde değildir

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
FİZİKSEL BOYUT	Yapılı ve Doğal Çevre	Yürüyüş ve bisiklet yollarının varlığı	Dönüşüm alan içinde ve çevresinde bisiklet yolları bulunmamaktadır		
		Çevresel kamusal alan (sağlanan net ek yeni kamusal alan miktarı ha)	Kamusal alanların miktarı ve kişi başına düşen kamusal kullanım alanlarında artış gerçekleşmiştir (+ 78.017,71 m ²)	Kamusal alanların miktarı ve kişi başına düşen kamusal kullanım alanlarında artış gerçekleşmiştir (+18.017,31 m ²)	Kamusal alanların miktarı ve kişi başına düşen kamusal kullanım alanlarında artış gerçekleşmiştir (+ 1589,9 m ²)
		Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması	Önceki durumlarına barınma koşulları iyileştirilmiş olsa da yaşayanlara daha geniş konut seçeneği sunulmamıştır		
		Eski/terkedilmiş yapılı çevre yenilenerek çevresel kalitenin iyileştirilmesi	Eski yapı stoklarının yıkılarak yeni yapı stoklarının üretimi ile fiziksel yenileme yapılmıştır		
		Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi	Önceki durumuna göre yapılı çevrenin standartlarının iyileştirilmiştir		
		Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi	İyileştirilen konut stokları bulunmamakta, tamamı yıkılarak yeniden üretimi yapılmıştır		29 adet tescilli yapı dışında iyileştirilen konut stokları bulunmamaktadır

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
FİZİKSEL BOYUT	Yapılı ve Doğal Çevre	Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı (satın alma ve yıkım işlemlerinin ardından net ek konut miktarı)	Yıkım sonrası yeniden üretilen konut miktarlarında azalma gerçekleşmiş ancak nüfus sayısında azalma yaşanmasına rağmen kişi başına düşen konut alanlarının büyüklüğü artmıştır (419 adet konut sayısında azalma)	Yıkım sonrası yeniden üretilen konut miktarlarında azalma gerçekleşmiş ancak nüfus sayısında azalma yaşanmasına rağmen kişi başına düşen konut alanlarının büyüklüğü artmıştır (101 adet konut sayısında azalma)	Yıkım sonrası yeniden üretilen konut miktarlarında azalma gerçekleşmiş ancak nüfus sayısında azalma yaşanmasına rağmen kişi başına düşen konut alanlarının büyüklüğü artmıştır (94 adet konut sayısında azalma)
		Koruma Alanlarının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri	Tescilli yapı niteliğine sahip Zağnos Köprüsü dönüşümle birlikte korunmuştur	Tescilli yapı niteliğine sahip Tabakhane Köprüsü dönüşümle birlikte korunmuştur	Alan içerisinde 29 adet tescilli yapı bulunmaktadır
		Çevresel Sürdürülebilirlik	Atık yönetimi, karbon salınımının düşürülmesi, su kullanımının kontrolü, sürdürülebilir yapı malzemelerinin kullanılmaması, çevresel sürdürülebilirliğin göz ardı edilmesi		
	Ulaşım ve İletişim	Okunabilir Tabelalara Sahip Olması/ Okunabilir Olması	Rekreasyon işlevine sahip alana dönüştürülmesi kent içerisinde okunabilirliği arttırmasına rağmen yakın çevresindeki yapı yoğunluğu ve yönlendirme levhalarının eksikliği okunabilirliği zayıflatmaktadır	Rekreasyon işlevine sahip alana dönüştürülmesi kent içerisinde okunabilirliği arttırmasına rağmen yakın çevresindeki yapı yoğunluğu ve yönlendirme levhalarının eksikliği, rekreasyon işlevinin dışında alan kullanımı okunabilirliği zayıflatmaktadır	Çevre bağlantıların ve alana olan yönlendirmenin zayıf olması okunabilirliği azaltmaktadır

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ	
FİZİKSEL BOYUT	Ulaşım ve İletişim	Dolaşımın kolay olması	Alan içerisinde düzenlenen yaya yolları dolaşım kolaylığı sağlamaktadır ancak alanlara olan erişimin taşıt öncelikli olması olumsuzdur		Düzenlenen parsellere göre oluşturulan yaya ve taşıt yolları alan içerisinde dolaşımın sürekliliğini sağlar	
		Ulaşımın kolay olması	Yalnızca bireysel araç ve yaya erişimi doğrudan bulunmakta, farklı ulaşım imkanlarını sağlayan düzenleme yapılmamıştır			
		Çeşitli ulaşım olanaklarına sahip olması	Bireysel motorlu araç veya toplu taşıma sistemi olarak otobüs-minibüs ile erişim sağlanmaktadır, ulaşım olanakları sınırlı kalmıştır			
		Yeşil alan, dinlenme alanları ve spor alanlarına erişim imkanı	Yeşil alan miktarında artış gerçekleşmiş ancak hem Maraş Caddesi'nden hem de TOKİ tarafından yapılan konut alanlarıyla olan erişiminin sorunlu olması	Yeşil alan miktarında artış gerçekleşmiş ancak spor-çocuk oyun alanlarının varlığı söz konusu değildir		
		Sağlık ve acil durum merkezlerine erişim imkanı	Alan içerisinde sağlık tesisleri düzenlenmemiş, en yakın sağlık tesisleri erişilebilir mesafededir			
		Günlük ticari işlevlere erişim imkanı	Ticari işlevlere erişim mesafesindedir			
		Acil durum olanaklarına erişim imkanı	Eczane, itfaiye vb. acil durum olanaklarına erişim mesafesindedir			

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
SOSYAL BOYUT	Yaşam Kalitesi	Temiz bir çevreye sahip olması	Eskimiş ve çöküntü haline gelmiş fiziksel dokunun yerine planlı yapılı çevre oluşturulmuştur		
		Çekici bir yer olması	Kentlinin kullanabileceği rekreasyon alanına dönüştürülerek cazibe merkezi haline getirilmesi amaçlanmış	Çeşitli ticaret birimleri ile çeşitlendirilerek alanın kentli tarafından çekici hale getirilmesi	
		Sosyalleşmek için alan olması	Sosyo-kültürel ve rekreatif işlevlere sahip alanlar oluşturulmuş, alanın yakın çevresinde sosyalleşmek için alanların varlığı mevcuttur	Yakın çevresinde sosyalleşmek için alanların varlığı mevcuttur	
		Kaliteli alışveriş imkanı bulunması	Alan içerisinde yeni ticaret birimlerinin oluşturulması alışveriş olanağı sağlamıştır		
		Topluluk duygusu-nun/komşuluk ilişkisinin geliştirilmesi	Dönüşüm sonrası sosyal bağlar koparılmış, oluşturulan konutların tek tip yapı düzenine, aynı kat yüksekliği ilişkileri zayıflatacak etkiye sahiptir		
		Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin arttırılması	“Eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore ederek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruması” amaçlanmış, kentsel yaşanabilirliğin artmasına yönelik hedefi bulunmaktadır.		
		Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması	Mahalle sakinlerinin bağlarının koparıldığı dönüşüm alanında, sosyal dışlanmayı engelleyen politika eksiklikleri bulunmaktadır		
		Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek	Kültürel ve ekonomik kalkınmayı destekleyen politikaların eksik olması		

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
SOSYAL BOYUT	Yaşam Kalitesi	Aidiyet- Kimlik duysununu geliştirmek	Yerel hafızanın, aidiyetlik ve yerel kimliğin yaşatılmasına yönelik stratejilerin göz ardı edilmesi		
		Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması	Kent kimliğini koruyan, yerel mimari ve kültürel miras değerlerinin korunmasının ikinci planda kalması		
	Sağlık	Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının artırılması	Sağlık düzeyini geliştirecek düzenleme yapılmamıştır		
		Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimin desteklemek	Sağlık tesislerine erişimi geliştirecek düzenleme bulunmamaktadır		
	Eğitim	Eğitim-öğretim seviyesinin iyileştirilmesi/ eğitim olanaklarının artırılması	Eğitim-öğretim düzeyini geliştirecek düzenleme yapılmamıştır	Kent merkezinde bulunan eğitim kurumu alan içine taşınmıştır	Eğitim-öğretim düzeyini geliştirecek düzenleme yapılmamıştır
		Eğitim tesislerine erişimin bulunması	Alanın yakın çevresindeki eğitim tesislerine erişilebilir mesafede bulunmaktadır	Alanın yakın çevresindeki eğitim tesislerine erişilebilir mesafede ancak alan içine taşınan eğitim tesisine olan bağlantılar sorunludur	Alanın yakın çevresindeki eğitim tesislerine erişilebilir mesafede bulunmaktadır
	Suç	Suç azaltımı, toplum sağlığı ve güvenliği artırılması	Alanın rekreasyon alanı olarak düzenlenmesi gece ve gündüz aynı düzeyde kamusal denetimin olmaması güvensiz mekanların oluşmasına neden olmaktadır		Alanın karma kullanımlı planlanması gece ve gündüz kamusal denetimi sağlamaktadır

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
SOSYAL BOYUT	Konut Stoğu	Konut Sayısı (adet)	Konut sayıları- ortalama hane halkı büyüklüğü- yaklaşık konut büyüklüğü arasındaki ilişkisi bakımından hanedeki ortalama kişi sayısına göre uygun olmayan konut büyüklükleri söz konusudur (354 adet konut üretimi)	Konut sayıları- ortalama hane halkı büyüklüğü- yaklaşık konut büyüklüğü arasındaki ilişkisi bakımından hanedeki ortalama kişi sayısına göre uygun olmayan konut büyüklükleri söz konusudur (579 adet konut üretimi)	Konut sayıları- ortalama hane halkı büyüklüğü- yaklaşık konut büyüklüğü arasındaki ilişkisi bakımından hanedeki ortalama kişi sayısına göre uygun olmayan konut büyüklükleri söz konusudur (323 adet konut üretimi)
		Konut Yoğunluğu	Toplam konut sayısının konut alanlarının oranında azalma gerçekleşmiştir		
		Sosyal Kiralık Konutların Payı (oran)	Düşük gelir gruplarının ikamet edilebilmek için uygun fiyatlı sosyal kiralık konut üretimi yapılmamıştır		
		m ² başına düşen konutların ortalama emlak vergisi değerinin endeksi	Yıllara göre arsa rayiç bedellerinde artış yaşanması alanın hizmet düzeyinin geliştirilmesiyle bağlantılı olarak piyasa değeri yükselmiştir		
	Kamu Hizmetleri-nin Kalitesi	Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak	Spor, eğlence mekanlarının oluşumu gerçekleşirken toplum tesislerine yönelik düzenleme yapılmamıştır	Spor, eğlence ve toplum tesislerine yönelik düzenleme bulunmamaktadır	

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ
SOSYAL BOYUT	Kamu Hizmetleri-nin Kalitesi	Kentsel hizmetlere, kültürel ve donatı alanlarına erişimi arttırmak	Sosyal ve kültürel donatı alanların gelişimine yönelik düzenleme bulunmamaktadır	Yakın çevresinde bulunan sosyo-kültürel donatı alanlarına erişimi destekleyecek planlama bulunmamaktadır, hizmetlere olan bağlantıların eğimi erişimde sorun oluşturmaktadır
		Kültür-Sanat ve Yaratıcı Endüstriler ile Mekanların Dönüştürülerek Çağdaş İşlevler Kazandırma	Yerelin özelliklerine göre dönüştürülen mekanların olmaması	
EKONOMİK BOYUT	İstihdam Yaratma	İş imkanı oluşturma	Alanda üretilen ticari birimler ile iş imkanı sağlanmıştır ancak istihdam yaratılmasını hedefleyerek kent ekonomisine katkı sağlayan stratejilerin ve çeşitli sektörlerde yerel ekonomik yapının geliştirilmesine yönelik eğitim-kurs programlarının bulunmaması bakımından Batı uygulamalarından farklılaşmaktadır.	
		Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimlerin teşvik edilmesi	Çeşitli küçük işletmelerin bir kısmının korunamadığı yerine yeni işletmelerin varlığı söz konusudur	
		İşletme ve ticari hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve küçük işletmelerin gelişiminin teşviki	Dönüşüm öncesinde var olan küçük işletmelerin gelişiminin teşvikine yönelik stratejilerin bulunmamakta ancak üretilen ticari birimler ile çeşitli işletme ve ticari hizmetlerin teşvikine yönelik düzenleme yapıldığı söylenebilir	
		Çeşitli iş imkanları yaratılmasını sağlayan kapsayıcı planlama yapılması	İş imkanlarının yaratılmasını sağlayan planlama politikası geliştirilmemiştir.	

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
EKONOMİK BOYUT	Gelir	Düşük Gelirlilerin Payı (yüzde)	Ekonomik ve fiziksel yapının değişmesiyle önceki durumuna göre düşük gelirlilerin payında azalma yaşanmıştır		
		Alandaki Hane sayısı/ yıllık gelir/ ortalama gelir/ Trabzon ortalamasından ve Türkiye ortalamasından farkı	Ekonomik düzeyin gelişiminin irdelenmesi göz önünde bulundurulmamış, değerlendirme yapılamamıştır		
		Gelir artışı, iş gelirinden memnuniyet düzeyi, Günlük yaşam ihtiyaçlarını satın alam gücü	Değerlendirme yapılamamıştır		
		Kira/gelir oranı	Değerlendirme yapılamamıştır		
	İstihdam	İşsizlik oranı (yüzde)	Kent genelinde yıllara göre dönüşüm öncesi ve sonrasında işsizlik oranında azalma gerçekleşmiştir		
		Sosyal güvence alan kesimin oranı (yüzde)	Değerlendirme yapılamamıştır		
		Çeşitli iş fırsatlarının bulunması	Oluşturulan yeni ticari birimler çeşitli iş imkanı yaratmıştır		
	Yetenekler	Yerel halkın becerilerine göre istihdam olanaklarının sağlanması (net ek istihdam)	Planlama sürecinde yerel halkın yetenekleri göz önünde bulundurarak istihdam fırsatları yaratılmamıştır		

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
EKONOMİK BOYUT	Gelişim	Sektörlere göre çalışanların yıllara göre değişim ve istihdam oranları	Değerlendirme yapılamamıştır		
		Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek	Kamu kullanımını teşvik eden mekan kullanımının olması, kentsel dönüşümün profili yükseltilmiştir		
YASAL BOYUT	Yerel Karar Alma	Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması	Paydaşları, Ortahisar Belediyesi ve TOKİ olan Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında yerel halkın katılımıyla liderlik tarzının belirlendiği bir seçim yapılmamıştır		Paydaşları, Trabzon Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ olan Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında yerel halkın katılımıyla liderlik tarzının belirlendiği bir seçim yapılmamıştır
		Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması	Bölge sakinleriyle bağlantının zayıf olması		
	Yerel Topluluğun Katılımı	Sosyal Katılım	Yalnızca hak sahipleriyle görüşme yapılması, kiracı ve mülk sahibi olmayanların sürece katılımının sağlanmaması sosyal katılımın eksikliğini göstermektedir		
		Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımının sağlanması	Yerel halkın planlamaya katılımı sınırlıdır		

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
YASAL BOYUT	Yerel Topluluğun Katılımı	Toplum örgütlerine yatırım yapılması	Yerel dernek, mahalle meclisi, gönüllü topluluklar vb. çeşitli gruplara yönelik finansal destek bulunmamaktadır		
	Diğer Grupların Katılımı	Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması	Ana aktörleri TOKİ ve Trabzon Belediyesi tarafından bağlantılar kurulmuştur		Ana aktörleri TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi tarafından bağlantılar kurulmuştur
		Çoklu paydaşların varlığı	TOKİ ve Belediye arasında yapılan uygulama sivil toplum örgütleri, meslek odaları vb. farklı paydaşların sürece olan katılımlarının sınırlı kalmıştır		
		Yerel topluluklarla, özel kuruluş, sivil toplum örgütleri vb. çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak	Yerel topluluklarının katılımının mülk sahipleri ile sınırlı kalmış, STK'lar ve Meslek Odaları'nın katılımı ise sınırlı düzeydedir		
		Gönüllü toplulukların katılımı (net ek gönüllüler)	Mahalle dernekleri, gençlik toplulukları vb. gönüllü toplulukların sürece katılımı bulunmamaktadır		
		Projenin üst ölçekten alt ölçeğe kadar olan gelişiminin yarışmalarla ele alınması	TOKİ ve Belediye işbirliğiyle yürütülmüş, yarışmalarla ele alınmayan süreç merkezi ve kapalı yürütülmüştür		

Tablo 35'in devamı

BOYUTLAR		ÖLÇÜTLER	ZAĞNOS VADİSİ	TABAKHANE VADİSİ	ÇÖMLEKÇİ MAHALLESİ
YASAL BOYUT	Yönetim Tarzı	Sorunlara/Çatışmalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi	Sorun tespitlerinin fiziki koşulların çözümüne yönelik olması, farklı aktörlerin önceliklerini göz önünde bulunduran düzenlemelerin eksikliği bulunmaktadır		
		Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi, işbirlikçi yönetim biçimlerinin kurulması	Yerel toplumun istekleri doğrultusunda uzlaşmanın eksik olması	Yerel halkın istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesine yönelik girişime ait bulguya erişilememiştir	
		Bilgi kaynakları çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi	Bilgilendirmelerin Belediye ve TOKİ internet sitesi, basın haberleri, muhtarlıklar ve belediye tarafından yapılmıştır, çeşitli paydaşlar tarafından yapılan toplantıların ve interaktif görüşmelerin zayıf olması		
		Aktör ve Uygulamaların; - Erişilebilir olması - Çeşitlilik sağlaması - Kolaylaştırıcı olması - Şeffaf olması - Samimi olması	Disiplinlerarası katkının eksikliği, aktörlerin çeşitliliğinin sınırlılığını söz konusudur. Bilgi kaynakları erişilebilir ancak halkın her kesimini anlayabileceği şekilde kolaylaştırıcı düzenlenme bakımından zayıftır		Disiplinlerarası katkının eksikliği, aktörlerin çeşitliliğinin sınırlılığını söz konusudur. Bilgi kaynakları erişilebilir ancak halkın her kesimini anlayabileceği şekilde kolaylaştırıcı düzenlenme bakımından zayıftır.

5. SONUÇ

İnsanların yapılı ve doğal çevre ile kurduğu ilişkinin mekansal ürünü olan kentler, tarihsel süreç içerisinde değişim ve dönüşüm geçirmişlerdir. Toplumun sosyal-ekonomik yapısı, yönetim biçimiyle doğrudan ilişkili olan bu dönüşümle birlikte kentler sadece fiziki mekanın değil aynı zamanda tarihsel, sosyal, ekonomik faktörlerin somutlaştırdığı çok katmanlı sistemlerdir. Günümüzdeki dönüşüm olgusunun başlangıç noktası olan 1970’lerde yaşanan petrol krizi ile ekonomik yapının yeniden yapılandırıldığı bu süreç, kent mekanında da etkisini göstermiştir. Sanayi tesislerinin işlevini kaybetmesiyle fiziksel ve sosyal anlamda çöküntüye uğrayan kentler, yetersiz altyapı, düzensiz yapılaşma, ekonomik rekabetçilik ve sosyal dışlanma gibi çeşitli sorunların merkezi haline gelmesi dönüşüm zorunluluğunu ortaya çıkarmıştır. Yalnızca yapı stoğunun yenilenerek fiziksel iyileştirmeyle sınırlı olmayan bu zorunluluk, günümüz kentlerinde aynı zamanda toplumsal eşitsizlikleri azaltan, kültürel sürekliliğin sağlandığı, yaşam kalitesini yükseltmeyi amaçlayan çok yönlü yaklaşım halini almıştır.

1980’lerde İngiltere ve Amerika başta olmak üzere sermaye dolaşımının küreselleşmesiyle ekonomik rekabet aracı haline gelen kentler; kültürel, teknolojik ve ekonomik anlamdaki bu yarış kent mekanındaki ortaya çıkan sorunlara yol açmıştır. Bu sorunlara yönelik geliştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları tarihsel süreç içerisinde birçok ülkede çok katmanlı stratejiye dönüşmüştür.

Türkiye’de ise göç eden düşük gelir gruplarının sanayi bölgeleri çevresinde bulunan alanlarda yapılan gecekondü bölgelerinin sağlıklılaştırılması ve yetersiz altyapı sorunlarının çözülmesi amacıyla gündeme gelmiştir. Gecekondü oluşumunu önlemek ve konut problemini çözmek amacıyla 1984 yılında TOKİ’nin kurulması konut üretiminde ivme kazandırmış olsa da plansız gelişen ve kentsel arsa değerindeki spekülasyon yaklaşımlar dönüşüm süreçlerinin sosyal, ekonomik boyutunun göz ardı edildiği sadece fiziksel boyuta indirgeyen sürdürülebilirlikten uzak yaklaşım halini almıştır.

Günümüzde Türkiye’de kentsel dönüşüm genellikle fiziksel yenileme olarak ele alınmakta diğer boyutları ise ikinci planda kalmaktadır. Bu çalışmanın ana kurgusu ise amaç, kriter ve ele alınış biçiminin ülkemize göre farklılık gösteren Batı örnekleri üzerinden belirlenen kriterler çerçevesinde Trabzon’da gerçekleşen uygulamalar üzerinden ele almaktadır.

Çalışma kapsamında Trabzon'da Zağnos, Tabakhane ve Çömlekçi'de gerçekleşen dönüşüm uygulamalarının kentsel dönüşümün boyutları çerçevesinde değerlendirmek amacıyla dönüşüm kriterleri belirlenmiştir. Kriterlerin belirlenmesinde, literatürden tarama yapılarak, batıdaki örneklerde dönüşüm boyutlarının göstergeleri belirlenmiş, uygulamalarda esas alınan amaç ve ilkelerden yararlanılmıştır. Belirlenen kentsel dönüşüm kriterleri hem araştırmacı tarafından alan çalışması ile hem de halihazır harita, imar planları ve proje raporları incelenerek değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda, tanımlanan kriterler ve ilkeler bağlamında 3 dönüşüm uygulaması üzerinde gerçekleştirilen değerlendirmelere ait sonuçlar şu şekildedir:

Fiziksel Boyut

Yol Ağı ve Dış Erişim: Vadilerin yaya hareketlerine uygun ve taşıttan arındırılmış olarak düzenlenen yaya yolları pozitif yönde değerlendirilirken vadi tabanına dik alanlarda ise merdivenlerle çözülmesi tüm kullanıcıların alana erişimini olumsuz etkilemektedir. Çömlekçi'de dönüşümle birlikte yeniden düzenlenen yapı adaları ile bazı sokak ve yaya yollarının yok olarak çevresindeki mahalleler ile olan bağlantılar zayıflamıştır.

Toplu Taşıma ile Erişim: Konum itibarı ile toplu taşıma araçlarıyla erişim sağlanabilen her üç dönüşümde uygulama sonrasında cazibe haline getirilmesi planlanan bu alanlara kullanıcıların kolayca erişebileceği ve toplu taşıma sisteminin gelişimine yönelik yol veya durak düzenlemesi yapılmamıştır. Mevcuttaki toplu taşıma duraklarının alana olan yaya yollarının eğimleri incelendiğinde Zağnos Vadisi ve Çömlekçi Mahallesi'nin yer yer değişen kot farklılıklarından dolayı %10'lara ulaşması erişimi güçleştirmektedir.

Otopark İmkânı: İmar planlarındaki donatı alanları ve mevcut duruma göre otopark sayısı incelendiğinde Çömlekçi'de ihtiyacı karşılayabilecek düzeyde iken Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nde yönetmeliğe göre sayıca yetersiz kalmaktadır. Sayıca yeterli olmayan otopark alanından dolayı araçların vadi içlerindeki çeşitli alanlara, yol kenarlarına park ederek hem erişim ve dolaşımı engellemekte hem de görüntü kirliliğine sebep olmaktadır.

Arazi Kullanım İşlevlerinin Belirlenmesi: İmar planlarına göre Zağnos Vadisi'nde en yüksek kullanım özelliğine park ve rekreasyon alanları, Tabakhane Vadisi'nde rekreasyon alanı, Çömlekçi'de ise Ticaret+Konut ve Ticaret Alanı ağırlık göstermektedir. Alanlardaki en düşük kullanım özelliğine sahip donatı alanı ise Zağnos'ta otel, Tabakhane'de ticari fonksiyona sahip tescilli yapılar, Çömlekçi'de ise ibadet alanıdır.

Açık Alan, Yeşil Alan/ Rekreasyon Alanlarına Sahip Olması: Yeşil alanlar, kullanıcıların hem fiziksel hem de psikolojik ihtiyaçlarını karşılaması hem de kent ekosistemine yaptığı olumlu katkısının yanı sıra sürdürülebilir ve yaşanabilir kentlerin oluşumunda önemli role sahiptir. Artan nüfus ve bu doğrultuda artan yapılaşmayla yeşil alanların azalması kent ekosistemini olumsuz etkilemektedir. Dönüşüm alanlarında uygulama sonrası toplam yeşil alan ve kişi başına düşen yeşil alan miktarında artış gerçekleşmiş olmasına rağmen Çömlekçi Mahallesi'nde bu değer yeterli bulunmamaktadır.

Yürüyüş ve Bisiklet Yollarının Varlığı: Sürdürülebilir ulaşımın en yaygın yöntemlerinden olan yürüyüş ve bisiklet yolları çevreci olmasının yanı sıra kullanıcılar üzerinde de olumlu etkisi bulunmaktadır. Dünyada otomobil kullanımının artmasıyla fazlalaşan enerji tüketimi ve çevresel sorunlara yönelik alternatif ulaşım türü olan bisiklet kullanımı ekonomik, ekolojik ve sağlık açısından çeşitli faydaları bulunmaktadır. Günümüzde birçok gelişmiş ülkeler tarafından teşvik edilerek ulaşım planlamaları ve politikalarında yer almaktadır. Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında ise her üç alan ve çevresinde bisiklet yollarının bulunmadığı ve bu tür sürdürülebilir ulaşım politikasına yönelik alanlarda veya çevresinde bir düzenleme bulunmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Çevresel Kamusal Alan: Yapılı çevrelerin arasında insanların birbirleriyle iletişim kurup fiziksel ve sosyal ihtiyaçlarını karşıladıkları yerler olan kamusal alanlar, kent kimliği ve kentsel yaşam kalitesini etki eden önemli yerlerdir. Bu durumda dönüşüm sonrasında alanlardaki kamusal alanların miktarı ve kişi başına düşen kamusal kullanım alanlarında artış yaşanması olumlu olarak görülmektedir.

Barınma Koşullarının İyileştirilmesi ve Daha Geniş Konut Seçeneği Sunulması: Kamulaştırma yöntemiyle taşınmazların bedellerinin ödenerek alanlardan çıkarılan yerel

halk, kendi ekonomik koşullarına göre kentin farklı kesimlerinde yer seçiminde bulunmuştur. Zağnos ve Tabakhane’de gecekondulu tipi, Çömlekçi’de ise köhnemiş, eski ve düşük fiziksel koşulların bulunduğu konut alanlarından çıkarılarak kamulaştırma yöntemiyle önceki durumuna göre barınma koşullarından iyileştirilmiş olmasına rağmen kullanıcılara yetkililer tarafından geniş konut seçeneklerinin sunulmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Eski/Terkedilmiş Yapılı Çevrenin Yenilenmesi: Uygulamalarda eski-köhnemiş yapı stoklarının yıkılarak yerine öncekinden farklı yapılan yapı stokları ile fiziksel yenileme yapılmıştır.

Yapılı Çevrenin Tasarım Kalitesinin ve Standartlarının İyileştirilmesi: Yapılan bu fiziksel yenileme ile önceki durumuna göre yapılı çevrenin standartlarının iyileştirilmiştir.

Mevcut Konut Stoğunun İyileştirilmesi: Çömlekçi Mahallesi’nde bulunan 29 adet tescilli yapı dışında uygulama alanlarının tamamında mevcut konut dokusunun yıkılarak yerine yeni yapı stoklarının üretimi gerçekleştirilmiştir.

Satın Alma, Yıkım ve Yeni Yapım Sonucu Konut Miktarı: Kentsel dönüşümle birlikte alanlarda yıkım sonrası yeniden üretilen konut miktarlarında azalma yaşanmıştır. Dönüşüm öncesi ve sonrasında yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğüne göre yaklaşık nüfus hesabı yapılmıştır. Dönüşüm öncesindeki ortalama konut büyüklüğü ile dönüşümle birlikte yeni üretilen ortalama konut alanlarının büyüklüğü elde edilerek uygulama sonrası kişi başına düşen ortalama konut alanlarındaki değişim incelenmiştir. Buna göre yıllar içerisinde her üç bölgede de nüfus sayısının azalma gerçekleşmesine rağmen kişi başına düşen konut alanlarının büyüklüğünün arttığı gözlemlenmiştir.

Koruma Alanlarının ve Tescillenmiş Binaların Karakteri: Alanlardaki tescilli yapılar; Zağnos Vadisi’nde Zağnos Köprüsü, Tabakhane Vadisi’nde Tabakhane Köprüsü ve Çömlekçi’de ise 29 adet yapıdan oluşmaktadır.

Çevresel Sürdürülebilirlik: Kentsel dönüşüm süreçlerinde çevresel sürdürülebilirliğin göz önünde bulundurulması yaşanabilir, iklim dostu, kentsel dayanaklılığı arttıran

sürdürülebilir yaşam alanlarının üretilmesinin temel koşuludur. Ancak Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarının çevresel sürdürülebilirlik ilkelerinin dikkate alınmadığı, fiziksel yenileme odaklı ilerlediği görülmektedir.

Okunabilir Tabelalara Sahip Olması/ Okunabilir Olması: Mekanı tanımlı hale getiren okunabilirlik, yönlendirmeyi kolaylaştırması ve kentin diğer kısımlarından ayırarak tanımlanabilir yol, kavşak ve sınırları oluşturarak yön bulmayı ifade eder. Buna göre Vadilerin dönüşüm uygulamasıyla birlikte rekreasyon işlevine sahip alana dönüştürülmesi kent içerisinde okunabilirliği artırıcı etki sağlarken, yakın çevresinde bulunan yapı yoğunluğu, toplu taşıma araçlarında, kent içerisinde ve alan içerisinde yönlendirme levhalarının eksikliği okunabilirliği zayıflatan etkenler arasındadır. Tabakhane Vadisi'nde imar planında belirtilen rekreasyon işlevinin dışında otopark olarak kullanımının olması, Çömlekçi'de geçmişteki çevre bağlantılarının ve alana yönlendirmenin zayıflaması, Zağnos'ta ise vadi içerisinde otel, konut, ticaret-resmi kurum vb. çeşitli donatı alanları alanın okunabilirliğini olumsuz yönde etkilemektedir.

Dolaşım Kolaylığı: Bulundukları konumdan dolayı vadilere olan bağlantının doğrudan Maraş Caddesiyle olması olumlu bulunurken alanlara olan erişimin taşıt öncelikli olması olumsuz etkilemektedir. Dönüşüm sonrasında alan içerisinde düzenlenen yaya yolları dolaşım kolaylığı sağlarken Tabakhane gibi hem taşıt hem de yaya ulaşım akslarıyla planlanan alan içerisindeki yeşil alanların araç park yeri olarak kullanılması dolaşımı zayıflatan etkenler arasındadır. Çömlekçi'de ise yeniden düzenlenen parsellere göre oluşturulan yaya ve taşıt yolları alan içerisinde dolaşımın sürekliliğini sağlamaktadır.

Ulaşım Kolaylığı: Yalnızca araç ve yaya ulaşımı ile erişilebilirliği sağlanan her üç dönüşüm alanlarına bisiklet, demiryolu vb. diğer ulaşım imkanları üretilmemiştir. Ayrıca Çömlekçi'de çevre mahallelerden alana alternatif bağlantıların düzenlenmemesi mahalleye ulaşımı zayıflatan etkenler arasındadır.

Çeşitli Ulaşım Olanaklarına Sahip Olması: Dönüşüm alanlarına ulaşım bireysel motorlu araç veya toplu taşıma bakımından ise otobüs ve minibüs ile sağlanmaktadır. Uygulamayla bu bölgelere otobüs-tramvay-metro-bisiklet gibi ulaşım olanağını arttıran alternatifler sağlanmamıştır.

Yeşil Alan, Dinlenme Alanları ve Spor Alanlarına Erişim İmkânı: İmar planlarına göre vadilerdeki yeşil alan miktarında artış gerçekleşmiştir. Üç alan içerisinde yalnızca Zağnos Vadisi'nde düzenlenen spor ve çocuk oyun alanlarına hem TOKİ tarafından yapılan çevresindeki konut alanlarından olan hem de Maraş Caddesi'nden olan erişim sorun oluşturmaktadır. Tabakhane ve Çömlekçi'de ise spor, çocuk oyun alanları vb. alanların varlığı söz konusu değildir.

Sağlık ve Acil Durum Merkezlerine Erişim İmkânı: İmar planlarına göre dönüşüm sonrasında her üç alan içerisinde sağlık tesisleri düzenlenmemiştir. Hem dönüşüm alanının yakın çevresinde hem de dönüşüm sonrası vadi içerisinde bulunan konutların Bahçecik ve Yenicuma Mahalleleri'nde üretilen konut bloklarına en yakın sağlık tesislerine göre incelendiğinde ise erişilebilir mesafede bulunmaktadır.

Günlük Ticari İşlevlere Erişim İmkânı: Bulundukları konumsal avantaj nedeniyle kent merkezlerine olan yakınlığı her üç uygulama alanının ticari işlevlere olan erişimi olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Acil Durum Olanaklarına Erişim İmkânı: Her üç dönüşüm alanının da eczane, itfaiye gibi acil durum olanaklarına erişim mesafesinde bulunmaktadır.

Tablo 36. Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Fiziksel Boyut Değerlendirmesi

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Altyapı	Yol Ağı ve Dış Erişim			
	Toplu Taşıma ile Erişim			
	Otopark İmkânı			
Yapılı ve Doğal Çevre	Açık alan, yeşil alan / rekreasyon alanların varlığı			
	Yürüyüş ve bisiklet yollarının varlığı			

Tablo 36'nın devamı

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
	Çevresel kamusal alan			
	Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması			
	Eski/terkedilmiş yapıyı çevre yenilenerek çevresel kalitenin iyileştirilmesi			
	Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi			
	Mevcut konut stokunun iyileştirilmesi			
	Çevresel Sürdürülebilirlik			
Ulaşım ve İletişim	Okunabilir Tabelalara Sahip Olması/ Okunabilir Olması			
	Dolaşımın kolay olması			
	Ulaşımın kolay olması			
	Çeşitli ulaşım olanaklarına sahip olması			
	Yeşil alan, dinlenme alanları ve spor alanlarına erişim imkanı			
	Sağlık ve acil durum merkezlerine erişim imkanı			
	Günlük ticari işlemlere erişim imkanı			
	Acil durum olanaklarına erişim imkanı (eczane, itfaiye)			

■ Olumlu, Pozitif
 ■ Kısmen
 ■ Olumsuz, Negatif

- Tüm alanlarda olumlu olarak değerlendirilen fiziksel boyut kriterleri;
 - Toplu taşıma ile erişim,
 - Çevresel kamusal alan,
 - Eski/terkedilmiş yapıları çevrenin yenilenerek çevresel kalitenin iyileştirilmesi,
 - Yapılı çevrenin tasarım kalitesinin ve standartlarının iyileştirilmesi,
 - Sağlık ve acil durum merkezlerine erişim imkanı,
 - Günlük ticari işlevlere erişim imkanı,
 - Acil durum olanaklarına erişim imkanı
- Tüm alanlarda kısmen olarak değerlendirilen fiziksel boyut kriterleri;
 - Barınma koşullarının iyileştirilmesi ve daha geniş konut seçeneği sunulması,
 - Okunabilir tabelalara sahip olması/ okunabilir olması,
 - Ulaşımın kolay olması,
 - Çeşitli ulaşım olanaklarına sahip olması
- Tüm alanlarda olumsuz olarak değerlendirilen fiziksel boyut kriterleri;
 - Yürüyüş ve bisiklet yollarının varlığı,
 - Çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması
- Yol ağı ve dış erişim vadilerde kısmen, Çömlekçi’de olumsuz,
- Otopark imkanı vadilerde olumsuz iken Çömlekçi’de olumlu,
- Açık alan, yeşil alan/rekreasyon alanların varlığı vadilerde olumlu iken Çömlekçi’de kısmen,
- Mevcut konut stoğunun iyileştirilmesi vadilerde olumsuz iken Çömlekçi’de kısmen,
- Dolaşım kolaylığı vadilerde kısmen, Çömlekçi’de olumlu,
- Yeşil alan, dinlenme alanları ve spor alanlarına erişim imkanı Zağnos’ta olumlu, Tabakhane ve Çömlekçi’de olumsuz olduğu görülmektedir.

Sosyal Boyut

Temiz Bir Çevreye Sahip Olması: Dönüşüm uygulamasıyla plansız, eskimiş ve yıpranmış görüntü kirliliğine neden olan fiziksel dokunun yerine daha planlı yapıları çevre oluşturulması, görüntü kirliliğinden arındırılması bakımından olumlu görülmüştür.

Çekici Bir Yer Olması: Vadilerin kentin nefes alabilen yeşil alanlara dönüştürülerek tüm kentlinin boş zamanlarında rahatlıkla kullanabileceği çekici alan hale getirilmesi amaçlanmıştır. Çömlekçi’de ise çeşitli ticari birimler ile çeşitlendirilerek alanı cazibe merkezi haline getirilmesinin amaçlanması her üç dönüşüm alanının da kullanıcılar için çekici bir yer olmasının hedeflendiği görülmektedir.

Sosyalleşmek İçin Alan Olması: Uygulanan projeyle birlikte vadilere sosyo-kültürel ve rekreatif işlevlere sahip alanlar geliştirilmiştir. Alandan çıkarılan ve TOKİ’nin inşa ettiği bölgelere geçen kullanıcılar için ise site içerisinde açık alanların varlığı söz konusu iken Çömlekçi’de bu alanların varlığından söz edilememesi bu kriteri karşılamamaktadır. Dönüşüm alanlarının yakın çevresi incelendiğinde ise Varlıbaş/Rubenis Alışveriş Merkezi, Devlet Tiyatrosu, Atapark, Halk Kütüphanesi’nin varlığı söz konusudur. Çömlekçi yakın çevresinde ise Hamamizade İhsanbey Kültür Merkezi, kent meydanı, Fatih Parkı’nın varlığı sosyalleşmek için alanların varlığını göstermektedir.

Kaliteli Alışveriş İmkânı Bulunması: Dere içlerinin yeniden düzenlenmesiyle vadilerde yeni ticaret birimleri oluşturulmuştur. Zağnos Vadisi’nde Maraş Caddesi’nin kuzeyinde bulunan ticaret birimleri, Tabakhane Vadisi içerisinde inşa edilen küçük ticaret birimleri, Çömlekçi Mahallesi’nde zemin katlarında bulunan ticaret birimleri ile uygulama alanları içerisinde alışveriş imkanı yaratılmıştır.

Topluluk duygusunun/ komşuluk ilişkilerinin geliştirilmesi: Dönüşüm sonrasında Bahçecik, Yenicuma ve Çömlekçi Mahalleleri’nde oluşturulan konutların tek tip yapı düzenine, aynı kat yüksekliği ve tek tip mekanlara sahip olması komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemektedir. Komşuluk ilişkilerine dair daha önce yapılan çalışmalar vadilerdeki bu ilişkinin büyük oranda azaldığını göstermesi sosyal bağların koparıldığını desteklemektedir. Yapılan konut düzenlerinin tekdüzeliği, insan ölçeğine uygun olmayan mekanlar, aynı blok ve kat yüksekliği gelecekte oluşturulacak/oluşturulan komşuluk ilişkilerini zayıflatacak etkenler arasındadır.

Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin artırılması: Dönüşüm uygulamalarında “eskiyen kent kısımlarının yeniden inşa ve restore ederek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya

kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruması”nın amaçlanmasıyla kentsel yaşam kalitesini arttırmaya yönelik olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması: Trabzon’daki dönüşüm uygulamalarında sosyal dışlanmayı önleyici politikaların zayıf olması, mahalle sakinleriyle bağların koparılan yerinde edilmeye toplumsal parçalanmanın yaşanması bakımından olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek: Sosyal eşitsizliğin bulunduğu kentsel dönüşüm alanlarında kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedefleyen yaklaşımlar eşitsizliğin yeniden oluşumunu engellemektedir. Ancak Trabzon’daki uygulamalardaki bu hedeflere yönelik stratejilerin eksik olduğu görülmektedir.

Aidiyet- Kimlik duygusunu geliştirmek: Dönüşüm uygulamalarında yerel hafızanın yaşatılmasına yönelik stratejilerin olmadığı, dönüşüm süreçlerinde kent hafızasını ve kültürel birikimin sürdürülebilmesine yönelik düzenlemelerin eksik olduğu değerlendirilmiştir. Batı ülkelerinde özellikle genç kesimlere sosyal sorumluluk programları ile aidiyetlik kazandırılması sağlanırken Trabzon’daki dönüşüm süreçlerinde bu durumun gözlemlenmediği değerlendirilmiştir.

Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması: Kent kimliğinin ve yerel hafızanın korunması, kentsel dönüşüm alanlarında bulunan yerel mimari ve kültürel değerlerin korunmasıyla mümkündür. Batı’da gösterilen bu hassasiyetin Trabzon uygulamalarında yer almaması büyük ölçüde ihmal edildiğini göstermektedir.

Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının artırılması: Dönüşüm alanlarında sağlık düzeyini geliştirecek düzenleme olmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Sağlıklı Yaşamı, Tıbbi Hizmetlere Erişimi Desteklemek: Dönüşüm alanlarında sağlık tesislerine erişimi destekleyen düzenleme yapılmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Eğitim-Öğretim Seviyesinin İyileştirilmesi/ Eğitim Olanaklarının Arttırılması: Çömlekçi ve Zağnos'ta eğitim-öğretim seviyesini geliştiren bir düzenleme bulunmazken Tabakhane'de ise kent merkezinde bulunan eğitim kurumunun alan içerisine taşınmıştır.

Eğitim tesislerine erişimin bulunması: Dönüşüm alanların eğitim tesislerine erişim mesafesinde bulunmaktadır. Kent merkezindeki eğitim tesisinin Tabakhane Vadisi'ne taşınmasıyla bu eğitim tesisine olan bağlantıların kesintiye uğraması yaya yolu erişiminin eksikliğini göstermektedir. Eğitim tesisinin vadi içindeki yer seçiminin sorunlu olması planlama açısından zayıf yönünü göstermekle birlikte bağlantılar açısından olumsuz değerlendirilmiştir.

Suç Azaltımı, Toplum Güvenliğinin Arttırılması: Dönüşüm sonrasında her üç alan için de plansız ve çarpık yapılaşmadan arındırılıp yapılan yeni düzenlemeyle önceki durumuna kıyasla güvenliği sağlamaya yönelik olumlu etki olduğu görülmektedir. Çömlekçi Mahallesi'nin karma kullanımlı planlanması gece ve gündüz kamusal denetimin sağlanmasına olanak tanırken vadilerde sürekli kamusal denetimin olmaması özellikle geç saatlerde güvensiz mekanların oluşumuna neden olmaktadır.

Konut Sayısı: Konut sayıları- ortalama hane halkı büyüklüğü- yaklaşık konut büyüklüğü arasındaki ilişki incelendiğinde kentsel dönüşüm alanlarında uygulama sonrası konut inşaat alanı artmış olmasına rağmen ortalama hane halkının düşerek konut sayılarının azaldığı görülmektedir. Hane halkı sayısı azalmış olan dönüşüm alanlarında konut büyüklüklerinin aynı oranda küçülmediği görülmektedir. Hizmet ettiği ortalama kişi sayısına göre uygun olmayan konut büyüklüklerinden dolayı bu kriter olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Konut Yoğunluğu: Dönüşüm alanlarındaki toplam konut sayısının konut alanlarının oranı incelendiğinde tüm alanlarda konut yoğunluğunda azalma yaşanmıştır. En yüksek oranda azalma Zağnos Vadisi'nde gerçekleşirken Tabakhane Vadisi ise en düşük oranda azalma gerçekleşen alan olmuştur.

Sosyal Kiralık Konutların Oranı: Trabzon'da gerçekleştirilen bu uygulamalarda düşük gelirliye yönelik devlet tarafından ikamet etmek için karşılayabilecekleri uygun fiyata

sahip sosyal kiralık konutların üretimi yapılmamıştır. Alanda yaşayanlara kamulaştırma bedeli tahsis edilmiş, birçoğu kiracı olan ve alt gelir grubuna sahip olan bu kişiler için alternatif çözüm üretilmemiştir.

m² Başına Düşen Konutların Ortalama Emlak Vergisi Değerinin Endeksi: Yıllara göre alanlarda dönüşüm öncesi ve sonrasına göre ortalama arsa rayiç bedellerinde görülen artış yaşanması dönüşüm sonrası hizmet düzeyiyle orantılı olarak piyasa değerinin yükselmesine, ekonomik canlılığının arttığını göstermektedir.

Spor, Eğlence ve Toplum Tesisleri Sağlamak ve Mevcut Kamu Hizmetlerinin Kalitesini Arttırmak: Vadilerin dönüşüm sonrası spor, eğlence mekanlarında artış yaşanması olumlu görülürken Çömlekçi Mahallesi'nde buna yönelik bir düzenleme olmaması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Kentsel Hizmetlere, Kültürel ve Donatı Alanlarına Erişimi Arttırmak: Sosyal ve kültürel donatı alanların gelişimine yönelik düzenleme olmayan dönüşüm alanlarındaki konutların kentsel hizmetlere erişimi değerlendirilmiştir. Buna göre Bahçecik Mahallesi Vadikent Sitesi'nin Zağnos Vadisi'nde bulunan rekreasyon alanına bağlantısı dönüşümle birlikte güçlendirilmiş, Yenicuma Mahallesi'nde bulunan konutların ise Tabakhane Vadisi'yle olan bağlantısı geliştirilmiştir. Ancak düzenlenen bu taşıt ve yaya yollarının eğimlerinin %8-10 arasında olması hizmetlere erişimde sorun oluşturmaktadır. Çömlekçi Mahallesi'nde ise yakın çevresinde bulunan sosyo-kültürel donatı alanlarına erişimi destekleyecek planlama yapılmamasının yanı sıra bu hizmetlere olan bağlantılardaki eğimlerin %10-11 olması erişimi zorlaştırmaktadır.

Kültür-Sanat ve Yaratıcı Endüstriler ile Mekanların Dönüştürülerek Çağdaş İşlevler Kazandırma: Kültür, sanat ve yaratıcı endüstrilerle dönüştürülen mekanlar, turizmi, girişimciliği ve istihamı arttırarak kültürel ve ekonomik canlanma sağlar. Ancak Trabzon'daki uygulamalarda bu ilkenin göz ardı edildiği değerlendirilmiştir.

Tablo 37. Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sosyal Boyut Değerlendirmesi

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Yaşam Kalitesi	Temiz bir çevreye sahip olması			
	Çekici bir yer olması			
	Sosyalleşmek için alan olması			
	Kaliteli alışveriş imkanı bulunması			
	Topluluk duygusunun/komşuluk ilişkisinin geliştirilmesi			
	Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin artırılması			
	Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması			
	Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek			
Yaşam Kalitesi	Aidiyet- Kimlik duygusunu geliştirmek			
	Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması			
Sağlık	Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının artırılması			
	Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimin desteklemek			
Eğitim	Eğitim-öğretim seviyesinin iyileştirilmesi/ eğitim olanaklarının artırılması			
	Eğitim tesislerine erişimin bulunması			

Tablo 37'nin devamı

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Suç	Suç azaltımı, toplum sağlığı ve güvenliği artırılması			
Konut	Sosyal Kiralık Konutların Payı			
Stoğu	m ² başına düşen konutların ortalama emlak vergisi değerinin endeksi			
Kamu	Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak			
Hizmet-	Kentsel hizmetlere, kültürel ve donatı alanlarına erişimi arttırmak			
lerinin				
Kalitesi	Kültür-sanat ve yaratıcı endüstriler ile mekanların dönüştürülerek çağdaş işlevler kazandırma			

 Olumlu, Pozitif
  Kısmen
  Olumsuz, Negatif

- Tüm alanlarda olumlu olarak değerlendirilen sosyal boyut kriterleri;
 - Temiz bir çevreye sahip olması,
 - Çekici bir yer olması,
 - Kaliteli alışveriş imkanı bulunması,
 - Yerel sakinlerin yaşanabilirliğinin artırılması,
 - m² başına düşen konutların ortalama emlak vergisi değerinin endeksindeki artış
- Tüm alanlarda kısmen olarak değerlendirilen sosyal boyut kriterleri;
 - Yerele ait özelliklerin; yerel yapı mirasının, yerel kültürün korunması,
 - Kentsel hizmetlere, kültürel ve donatı alanlarına erişimi arttırmak
- Tüm alanlarda olumsuz olarak değerlendirilen sosyal boyut kriterleri;
 - Topluluk duygusunun/komşuluk ilişkisinin geliştirilmesi,
 - Sosyal dışlanma ile mücadele ederek toplumsal bütünleşmenin sağlanması,

- Sosyal eşitsizliğin yaşandığı alanda kültürel ve ekonomik kalkınmayı hedeflemek,
 - Aidiyet- kimlik duygusunu geliştirmek,
 - Sağlık seviyesinin iyileştirilmesi/ sağlık olanaklarının arttırılması,
 - Sağlıklı yaşamı, tıbbi hizmetlere erişimin desteklemek,
 - Sosyal kiralık konutların olmaması,
 - Kültür-sanat ve yaratıcı endüstriler ile mekanların dönüştürülerek çağdaş işlevler kazandırma
- Sosyalleşmek için alana sahip olması vadilerde olumlu iken Çömlekçi’de olumsuz,
 - Eğitim tesislerine erişim Zağnos ve Çömlekçi’de olumlu iken Tabakhane’de kısmen,
 - Suç azaltımı, toplum sağlığı ve güvenliği arttırılması vadilerde kısmen, Çömlekçi’de olumlu,
 - Spor, eğlence ve toplum tesisleri sağlamak ve mevcut kamu hizmetlerinin kalitesini arttırmak vadilerde olumlu iken Çömlekçi’de olumsuz olduğu görülmektedir.

Ekonomik Boyut

İş İmkânı Oluşturma: Kentsel dönüşüm alanlarının proje raporlarında istihdam yaratılmasını hedefleyerek kent ekonomisine katkı sağlayan strateji yer almamaktadır. Ancak dönüşüm alanlarında üretilen ticari birimler ile kentlilere istihdam olanağı sağlanması bakımından olumlu değerlendirilmiştir. Batı uygulamalarında sağlık, kültür, sanat vb. hem çeşitli sektörlerde hem de yerele ait var olan ekonomik özelliklerinin sürdürülebilmesi için geliştirilecek istihdam olanaklarına yönelik eğitim-kurs programları gerçekleştirilmektedir. Ancak Trabzon’daki uygulamalarda bu yaklaşıma yönelik stratejilerin olmaması istihdam oluşturma imkanının Batı uygulamalarına göre sınırlı kaldığını göstermektedir.

Mevcut İşletmeleri Korumak ve Yeni İşletmelerin Teşvik Edilmesi: Yerel ekonominin istikrarı, toplumsal kapsayıcılık ve kültürel sürekliliği sağlamasından dolayı önemli olan işletmeler, yerel yaşam biçimlerinin ve ekonomik yapının korunması açısından

gereklidir. Kentsel dönüşüm alanlarında ise dönüşüm öncesinde bulunan çeşitli küçük işletmelerin bir kısmı korunamadığı yerine yeni işletmelerin varlığı söz konusudur.

İşletme ve Ticari Hizmetlerin Çeşitlendirilmesi ve Küçük İşletmelerin Gelişiminin Teşviki: Dönüşüm öncesinde var olan küçük işletmelerin gelişiminin teşvikine yönelik stratejilerin bulunmamasına rağmen üretilen ticari birimler ile çeşitli işletme ve ticari hizmetlerin teşvikine yönelik düzenleme yapılmıştır.

Çeşitli İş İmkanları Yaratılmasını Sağlayan Kapsayıcı Planlama Yapılması: Kentsel dönüşüm alanlarında iş imkanlarının yaratılmasını sağlayan planlama politikası geliştirilmemiştir.

Düşük Gelirlilerin Payı: Her üç alan içerisinde mevcutta bulunan alt gelir grubuna sahip kesimlerin soylulaştırmayla yerini daha yüksek grubundakilere bırakmıştır. Bu durumda ekonomik ve fiziksel yapısı değişen yaşam alanlarında önceki durumuna göre düşük gelirlilerin payında azalma yaşanmıştır.

Alandaki Hane Sayısı/ Yıllık Gelir/ Ortalama Gelir/ Kent Ortalamasından ve Türkiye Ortalamasından Farkı: Eş değer hane halkı fert gelirlerinin yıllara ait Türkiye ve Doğu Karadeniz Bölgesi'ndeki değerlerine göre gelir düzeyi yıllara göre artış göstermesine rağmen Doğu Karadeniz ortalama eş değer hane halkı fert geliri Türkiye ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Ancak dönüşüm alanlarına ait hane sayısının yıllık gelir düzeyindeki değişimi içeren verinin olmaması dönüşüm öncesi ve sonrasındaki ekonomik gelişimin ortaya koyulmasını amaçlayan yaklaşımın olmadığını göstermektedir.

Gelir Artışı, İş Gelirinden Memnuniyet Düzeyi, Günlük Yaşam İhtiyaçlarını Satın Alım Gücü: Alanlara yönelik gelir durumunun değişimini, memnuniyet düzeyi ve alım gücüne ait çalışmanın yapılmamış olmasından dolayı bu kriter değerlendirilememiştir.

Kira/ Gelir Oranı: Dönüşüm alanlarına ilişkin kira ve gelir durumuna ait verinin bulunmamasından dolayı bu kriter değerlendirilememiştir.

İşsizlik Oranı: Dönüşüm öncesi ve sonrasındaki yıllara göre alanlar bazında yapılan bir çalışma olmamıştır. Trabzon kent genelinde incelendiğinde ise istihdam oranında artış, işsizlik oranında azalma yaşanması olumlu olarak değerlendirilmiştir.

Sosyal Güvence Alanların Oranı: Uygulama alanlarında sosyal güvence alanlara yönelik araştırma raporunun bulunmamasından dolayı bu kriter değerlendirilememiştir.

Çeşitli İş Fırsatlarının Bulunması: Dönüşüm alanlarında oluşturulan yeni ticari birimler bölgelerin istihdam olanaklarını ve farklı sektörlerden iş imkanlarının oluşumuna olanak sağlamıştır.

Yerel Halkın Becerilerine Göre İstihdam Olanaklarının Sağlanması: Yerel halkın yeteneklerine göre istihdam fırsatlarının yaratılmaması, planlama sürecine yerelin yeteneklerini dikkate alan stratejilerin geliştirilmemesinden dolayı olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Sektörlere Göre Çalışanların Yıllara Göre Değişim ve İstihdam Oranları: Dönüşüm alanlarında yıllara göre farklı sektörlerde çalışan sayısına dair yapılan çalışmanın bulunmamasından dolayı değerlendirme yapılamamıştır.

Yenilikçi Bir Tasarımla Kentsel Dönüşümün Profilini Yükseltmek: Zağnos ve Tabakhane Vadileri'nde geliştirilen peyzaj-mekansal düzenleme ile kentlinin kullanabileceği kamusal alanlar tasarlanması ve vadilerin çekici hale getirilmesi kentsel çevrenin kalitesini ve önceki durumuna göre kullanım düzeyini arttırmaktadır. Çömlekçi Mahallesi'nde ise yapılan düzenlemelerle önceki durumuna göre mekansal kalitenin arttığı, kamu kullanımını teşvik eden mekanların sağlanması bakımından olumlu değerlendirilmiştir.

Tablo 38. Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyut Değerlendirmesi

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
İstihdam Yaratma	İş imkanı oluşturma			
	Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimlerin teşvik edilmesi			
	İşletme ve ticari hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve küçük işletmelerin gelişiminin teşviki			
	Çeşitli iş imkanları yaratılmasını sağlayan kapsayıcı planlama yapılması			
Gelir	Düşük Gelirlilerin Payı			
	Alandaki Hane sayısı/ yıllık gelir/ ortalama gelir/ Trabzon ortalama-sından ve Türkiye ortalamasından farkı			
	Gelir artışı, iş gelirinden memnuniyet düzeyi, Günlük yaşam ihtiyaçlarını satın alım gücü			
	Kira/gelir oranı			
İstihdam	İşsizlik oranı			
	Sosyal güvence alan kesimin oranı			
	Çeşitli iş fırsatlarının bulunması			
Yetenekler	Yerel halkın becerilerine göre istihdam olanaklarının sağlanması			

Tablo 38'in devamı

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Gelişim	Sektörlere göre çalışanların yıllara göre değişim ve istihdam oranları			
	Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek			

■ Olumlu, Pozitif
 ■ Kısmen
 ■ Olumsuz, Negatif
 ■ Değerlendirme Yapılamayan

- Tüm alanlarda olumlu olarak değerlendirilen ekonomik boyut kriterleri;
 - Düşük gelirlilerin payında azalma yaşanması,
 - İşsizlik oranında azalma yaşanması,
 - Çeşitli iş imkanlarının bulunması,
 - Yenilikçi bir tasarımla kentsel dönüşümün profilini yükseltmek
 - Tüm alanlarda kısmen olarak değerlendirilen ekonomik boyut kriterleri;
 - İş imkanı oluşturma,
 - Mevcut işletmeleri korumak ve yeni işletme/girişimlerin teşvik edilmesi,
 - İşletme ve ticari hizmetlerin çeşitlendirilmesi ve küçük işletmelerin gelişiminin teşviki
 - Tüm alanlarda olumsuz olarak değerlendirilen ekonomik boyut kriterleri;
 - Çeşitli iş imkanları yaratılmasını sağlayan kapsayıcı planlama yapılması,
 - Yerel halkın becerilerine göre istihdam olanaklarının sağlanması
 - Tüm alanlarda değerlendirme yapılamayan ekonomik boyut kriterleri;
 - Alandaki hane sayısı/ yıllık gelir/ ortalama gelir/ Trabzon ortalamasından ve Türkiye ortalamasından farkı,
 - Gelir artışı, iş gelirinden memnuniyet düzeyi, günlük yaşam ihtiyaçlarını satın alım gücü,
 - Kira/gelir oranı,
 - Sosyal güvence alan kesimin oranı,
 - Sektörlere göre çalışanların yıllara göre değişim ve istihdam oranları
- olduğu görülmektedir.

Yasal Boyut

Paydaşların Kimlerin Olacağına Dair Kapsayıcı Seçim Yapılması: Yerel yönetim, yerel halk, STK'lar vb. farklı önceliklere sahip paydaşların sürecin başından itibaren doğru şekilde belirlenmesi çıkar çatışmalarını en aza indirmesi ve dönüşüm sürecinin şeffaf bir şekilde yürütülmesini sağlar. Paydaş seçimlerinin tek elden yapılması yerelin dışlanmasına yol açabileceği gibi uygulamaların toplumsal kabulünü zayıflatarak sürecin başarısını etkilemektedir. Paydaşları, Trabzon Büyükşehir, Ortahisar Belediyesi ve TOKİ olan Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında yerel halkın katılımıyla liderlik tarzının belirlendiği bir seçim yapılmamıştır.

Bölge Sakinleriyle Bağlantı Kurulması: Alanlarda Zağnos Vadisi kapsamında yapılan önceki çalışmalarda bölgede yaşayanların projeden dolayı olarak haberdar olduğu görülmüştür. Zağnos kapsamında yapılan bu değerlendirmede bölge sakinleriyle bağlantının zayıf olduğunu göstermektedir. Tabakhane ve Çömlekçi'de ise bulguya ulaşamamıştır.

Sosyal Katılım: Uygulamaların adil ve kapsayıcı olmasının temel ilkesini oluşturan sosyal katılım, planlama açısından daha yaşanabilir olması açısından oldukça önemlidir. Trabzon'daki dönüşüm alanlarında yaşayan tüm bölge sakinleriyle sosyal, toplumsal ve politik açıdan tüm yönlerine katılarak bunlardan yararlanma hakkını ve fırsatını sağlamaya yönelik olarak yalnızca hak sahipleriyle görüşme yapılması, kiracı ve hak sahibi olmayanların sürece katılımının sağlanmaması sosyal katılımın eksikliğini göstermektedir.

Karar Alma Süreçlerine ve Planlamaya Halkın Katılımın Sağlanması: Toplumsal güveni güçlendirmesi, yerelin ihtiyacına yönelik uygun planlama ile ihtiyaç odaklı çözüm üretimini sağlayan katılım aynı zamanda projeye gösterilen direnci azaltarak halkın projeyi sahiplenmesini sağlar. Dönüşüm yapılacak uygulama alanlarında halkın planlamaya katılımının eksik olmasından dolayı olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Toplum Örgütlerine Yatırım Yapılması: Dönüşümün adil, toplumsal kapsayıcılıkla yürütülmesi için önemli olan toplum örgütlerine yönelik Batı ülkelerinde destek mekanizmaları geliştirilirken Trabzon'daki uygulamalarda yerel dernek, mahalle meclisi

veya gönüllü topluluklara yönelik finansal desteğin bulunmaması bu yaklaşımın ihmal edildiğini göstermektedir.

Ana Aktör ve Ağlarla Bağlantı Kurulması: Belediye ve TOKİ arasında planlama ve uygulama süreçlerinde ortaklıkları, TOKİ ile Özel Sektörün projenin ihale süreci, Belediye ve Hak Sahipleri arasında uzlaşma görüşmeleri, Belediye ve Merkezi İdare arasında yasal ve finansal süreçler, Belediye ve STK'lar ile ise zayıf düzeyde iletişim ve sınırlı katılım gerçekleştirilmiştir. Ana aktörleri TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi olan projelerde halk, STK'lar ve Meslek Odaları vb. diğer aktörlerle olan bağlantıların sınırlı olduğu görülmektedir.

Çoklu Paydaşların Varlığı: Yalnızca TOKİ ve Belediye arasında yapılan her üç uygulamada sivil toplum örgütleri, meslek odaları vb. farklı paydaşların sürece olan katılımlarının sınırlı olduğu görülmektedir. Çoklu paydaşlığın varlığından söz edilebilir ancak etkili olmaması yalnızca belirli aktörler tarafından yürütülmesinden kaynaklanmaktadır.

Yerel Topluluklarla, Özel Kuruluş, Sivil Toplum Örgütleri vb. Çeşitli Paydaşlarla İletişim Kurmak: Kentsel dönüşüm süreçlerinin adil bir şekilde yürütülmesi ve halk tarafından projenin sahiplenilmesini sağlayan bu yöntemle STK'lar ve Meslek Odaları aracılığıyla yerelin özelliklerinin farkındalığı ortaya koyulmaktadır. Trabzon uygulamalarında yerel topluluklarının katılımının mülk sahipleri ile sınırlı kalması, STK ve Meslek Odaları'nın ise belirli düzeylerde dahil olması olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Gönüllü Toplulukların Katılımı: Mahalle dernekleri, gençlik toplulukları vb. gruplardan oluşan gönüllü topluluklar yerelin ihtiyaç ve isteklerini yansıtmaya önemli rol oynarlar. Toplum bilincini ve projenin halk tarafından sahiplenmesini arttıran bu katılım yöntemi yapılan anketler, toplantılar gibi gönüllü yardımları kapsamaktadır. Trabzon'daki uygulamalarda ise gönüllü toplulukların katılımı söz konusu değildir.

Projenin Üst Ölçekten Alt Ölçeğe Kadar Olan Gelişiminin Yarışmalarla Ele Alınması: Yarışmalar aracılığıyla üstten alt ölçeğe kadar bütüncül planlama, farklı tasarım alternatifleri, katılımcılık ve sürdürülebilirlik açısından önemli olmakla birlikte

Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarının merkezi ve kapalı biçimde yürütülmesi olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Sorunlara/Çatışmalara İlişkin Önceliklerin Belirlenmesi: Farklı aktörlerin önceliklerinin göz ardı edilmesi güvensizlik, eşitsizlik yaratır. Bundan dolayı çatışmaların saptanması, analiz edilerek ele alınması önemli planlama ilkesini oluşturmaktadır. Alanlardaki sorun tespitlerinin fiziki koşulların çözümüne yönelik olması bakımından önceliklere ilişkin sorunların tanınması açısından eksikliği söz konusudur.

Sakinlerin İhtiyaç ve İsteklerinin Belirlenmesi, İşbirlikçi Yönetim Biçimlerinin Kurulması: Yerel halkın beklentilerini dikkate alınarak yapılan projeler daha yaşanabilir mekanların üretimine ve projeden memnuniyeti arttır. Sürece dahil edilen yerel halkın farklı aktörler arasında uzlaşma ortamı yaratılması çatışmayı önler ve verilen kararların şeffaf ve adil olmasını sağlar. Zağnos Vadisi'nde yapılan önceki çalışmalarda yerel toplumun istekleri doğrultusunda uzlaşmanın eksik olduğu değerlendirilmiştir. Tabakhane ve Çömlekçi'de ise yerel halkın istek ve ihtiyaçlarının belirlenmesine yönelik girişimde bulunulduğuna dair bulguya erişilememiştir.

Bilgi Kaynakları Çeşit ve Tür Bakımından Zenginleştirilmesi: Trabzon'daki uygulama alanlarında yapılan bilgilendirmelerin Belediye ve TOKİ internet sitesi, basın haberleri, muhtarlıklar ve belediye tarafından yapılan bilgilendirme aracılığıyla gerçekleştirilmiştir. Uygulama alanlarında çeşitli paydaşlar tarafından yapılan toplantılar, broşür ve/veya kitapçıklar, halkın alana yönelik sorularına ilişkin toplantılar, interaktif görüşmelerin zayıf olması bakımından kaynaklara olan erişimi sınırlandırmaktadır.

Aktör ve Uygulamaların Erişilebilir, Çeşitlilik Sağlayan, Kolaylaştırıcı, Şeffaf ve Samimi Olması: Dönüşüm uygulamalarının başarılı olabilmesi; çeşitli aktörlerle sürecin kapsayıcı ve adil yürütülmesinin sağlanması, halkın katılımının sağlanabilmesi için bilgiye erişiminin kolaylaştırıcı olması, aktörlerin şeffaf ve samimi olması yerel toplumun güvenini kazanmasını ve projeyi benimsemesi ile mümkün kılınır. Trabzon'daki dönüşüm uygulamalarında ise Belediye ve TOKİ olan karar alma mekanizmalarında planlamada disiplinlerarası katkının eksikliğinin olması aktörlerin çeşitliliğinin sınırlı olduğunu göstermektedir. Bilgi kaynaklarına olan erişimin halkın her kesiminin anlayabileceği dil ile

yaygınlaştırılmasının sınırlı olması kolaylaştırıcı yaklaşımın zayıflığını göstermektedir. Alınan kararların halka duyurulması olumlu olarak değerlendirilse de alanlara ilişkin kamulaştırma bedelleri, çoklu mülkiyet yapısındaki problemler, maliyetler vb. kamuoyuna detaylı açıklama yapılmaması tam şeffaflığın olmadığına göstergesidir. Alandaki hak sahiplerinin sosyal, ekonomik ihtiyaçları, kültürel ilişkileri ve aidiyetlik hislerine yönelik stratejilerden yoksunluğu ile toplum yararını önceleyen yaklaşımların eksikliği görülmektedir.

Tablo 39. Trabzon Kenti Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yönetsel Boyut Değerlendirmesi

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Yerel Karar Alma	Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması			
Yerel Topluluğun Katılımı	Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması			
	Sosyal Katılım			
	Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımın sağlanması			
	Toplum örgütlerine yatırım yapılması			
Diğer Grupların Katılımı	Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması			
	Çoklu paydaşların varlığı			
	Yerel topluluklarla, özel kuruluş, sivil toplum örgütleri vb. çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak			
	Gönüllü toplulukların katılımı			
	Projenin üst ölçekten alt ölçeğe kadar olan gelişiminin yarışmalarla ele alınması			

Tablo 39'un devamı

ÖLÇÜTLER		Zağnos	Tabakhane	Çömlekçi
Yönetim Tarzı	Sorunlara/Çatışmalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi			
	Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi, işbirlikçi yönetim biçimlerinin kurulması			
	Bilgi kaynakları çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi			
	Aktör ve Uygulamaların; Erişilebilir olması, Çeşitlilik sağlaması, Kolaylaştırıcı olması, Şeffaf olması, Samimi olması			

■ Olumlu, Pozitif
 ■ Kısmen
 ■ Olumsuz, Negatif
 ■ Değerlendirme Yapılamayan

- Tüm alanlarda olumlu olarak değerlendirilen yasal boyut kriterleri;
 - Ana aktör ve ağlarla bağlantı kurulması
- Tüm alanlarda kısmen olarak değerlendirilen yasal boyut kriterleri;
 - Sosyal katılımın sağlanması,
 - Karar alma süreçlerine ve planlamaya halkın katılımının sağlanması,
 - Çoklu paydaşların varlığı,
 - Yerel topluluklarla, özel kuruluş, sivil toplum örgütleri vb. çeşitli paydaşlarla iletişim kurmak,
 - Sorunlara/Çatışmalara ilişkin önceliklerin belirlenmesi,
 - Bilgi kaynakları çeşit ve tür bakımından zenginleştirilmesi,
 - Aktör ve uygulamaların; erişilebilir olması, çeşitlilik sağlaması, kolaylaştırıcı olması, şeffaf olması, samimi olması
- Tüm alanlarda olumsuz olarak değerlendirilen yasal boyut kriterleri;
 - Paydaşların kimlerin olacağına dair kapsayıcı seçim yapılması,
 - Toplum örgütlerine yatırım yapılması,
 - Gönüllü toplulukların katılımı,

- Projenin üst ölçekten alt ölçeğe kadar olan gelişiminin yarışmalarla ele alınması
- Bölge sakinleriyle bağlantı kurulması Zağnos'ta kısmen, Tabakhane ve Çömlekçi'de değerlendirme yapılamamış,
- Sakinlerin ihtiyaç ve isteklerinin belirlenmesi, işbirlikçi yönetim biçimlerinin kurulması Zağnos'ta kısmen, Tabakhane ve Çömlekçi'de değerlendirme yapılamamıştır.

Elde edilen değerlendirmeler sonucunda Trabzon'da incelenen Zağnos, Tabakhane ve Çömlekçi kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında şunlar söylenebilir:

- Dönüşüm süreçlerinde mekansal değişimin ağırlıklı olduğu, sosyal, ekonomik ve yasal boyutlarının ele alınışı sınırlı olduğu görülmüştür.
- Dönüşümün fiziksel boyut kriterlerinde çevresel sürdürülebilirlik dikkate alınmamıştır.
- Sosyal dışlanmayı engelleyen veya sosyal eşitsizliklere karşı kalkınmayı hedefleyen politikaların olmaması, yerel hafızanın sürdürülebilirliğine yönelik aidiyet-kimlik duygusunu geliştiren düzenlemelerin olmaması, alt gelir gruplarının sorunlarına yönelik çözüm üretilmemesi, dönüşüm alanlarında yaşayanların süreçten nasıl etkileneceğinin göz önünde bulunmaması sosyal boyutundaki eksiklerini göstermektedir.
- İş imkanlarının oluşturulmasını sağlayan, çeşitli işletmelerin gelişimini teşvik eden ve kentin ekonomik gelişime katkı sağlayacak planlama politikalarının geliştirilmemesi, yerel halkın sosyo-ekonomik yapısına ilişkin verilerin bulunmaması ekonomik boyutunun göz ardı edildiğini göstermektedir.
- Yerel halkla olan bağlantıların zayıflığı, halkın karar alma süreçlerinde katılımının sağlanamaması, çeşitli paydaşların ve gönüllü toplulukların varlığından söz edilemediği katılımdan uzak anlayışla ele alındığı, alanın sosyo-ekonomik sorunlarının belirlenmesine yönelik düzenlemenin eksikliği, kentin üç ayrı bölgesinde ayrı zamanlarda gerçekleşen bu üç farklı uygulamanın aynı aktörler tarafından yürütülmesi yasal boyutunun ele alınış biçimindeki sınırlılığını göstermektedir.

6. ÖNERİLER

Tüm bu incelemeler sonucunda; kentsel dönüşüm alanlarına yönelik oluşturulan ilke ve kriterlerin, tüm dönüşüm uygulamalarında uygulanması gerekliliği göz önünde bulundurularak uygulamalardaki eksikliklere dikkat çekilmiştir. Buna göre proje alanları ile ilgili olarak aşağıdaki öneriler yapılabilir;

- Merkezi ve yerel yönetimlerin dönüşüm uygulamalarının sorunlarını belirlemeli, bunlara yönelik kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşım sergilenmelidir.
- Yalnızca fiziki mekanın değişimi olarak değil, sosyo-ekonomik ve kültürel özellikler doğrultusunda stratejiler belirlenerek yerelin ekonomik yapısına uygun kent ekonomisine katkı sağlayacak kalkınma politikaları geliştirilmelidir.
- Uygulama öncesinde dönüşüm alanlarında sosyo-ekonomik yapı analiz edilerek sosyal yapıya uygun seçenekler üretilmeli, alandaki kullanıcıların toplumsal bağlarının koparılmadığı, her kesimin ihtiyaçlarını dikkate alan yerleşim seçenekleri sunulmalıdır.
- Kamu-özel sektör- gönüllü kuruluşlar ve toplumun ilgili kesimleri dönüşüm sürecine katılımı sağlanması ve çeşitli ortaklıkların kurulmasının teşvik edilmelidir. Yerel halkın karar alma süreçlerine aktif olarak katılımının sağlandığı, farklı gruplar tarafından projenin sahiplenildiği katılımcı planlama anlayışı benimsenmelidir.
- Projeden etkilenecek tüm paydaşlar ile sosyal ve ekonomik yapısına yönelik kapsamlı çalışmalar oluşturulmalı, projenin tamamlanmasından sonra alana yönelik mekansal, ekonomik ve toplumsal yapının etkilerinin incelenmesi gerekmektedir.
- Herbir dönüşüm için önceden belirlenmiş olan ihtiyaç ve sorunlara yönelik merkezi ve/veya yerel yönetimlerin hazırlayacağı yerele özgü özellikleri göz önünde bulunduran uygulama rehberi ile sürecin her bir aşamasının belirlenerek yapılabilirliği sağlanmalıdır.
- Yerel halkın ve temsilcilerin etkin katılımının sağlanabilmesi, uygulama bölgelerinin özellikleri göz önünde bulundurularak uygun katılım modellerini hayata geçirilmesine yönelik yasa düzenlemesi yapılmalıdır.
- Çalışma alanları özelinde ise; konumsal açıdan kent merkezine yakın olan alanlarda geliştirilen ticari birimlerin kent merkezindeki işlevleri destekleyecek şekilde

planlanmasıyla bölgesel kalkınmayı ve kent ekonomisinin gelişimine katkı sağlayan strateji benimsenmelidir.

Özetle kentsel dönüşüm projeleri çevresel, kültürel değerlere önem veren, kente uyumlu ve kentle bütünleşmiş yalnızca mekansal değişim olarak değil dönüşümün sosyal, fiziksel, ekonomik hedeflerine odaklanarak bu amaca yönelik kararlar doğrultusunda katılımcı yaklaşımla dönüşüm uygulamalarının daha sürdürülebilir olmasına katkı sağlayacağı unutulmamalıdır.

Trabzon kentinde uygulanan dönüşüm projelerinin fiziksel, sosyal, ekonomik ve yasal boyutlar kapsamında incelenen bu çalışmadaki yöntem, farklı kentlerde veya uygulamalar üzerinde incelenip araştırılabilmesine ve kentsel dönüşüm alanındaki yeni çalışmalara yön vermesi beklenmektedir.

7. KAYNAKLAR

- Adelfio, M., Hamiduddin, I., & Miedema, E. (2020). London's King's Cross redevelopment: a compact, resource efficient and 'liveable' global city model for an era of climate emergency? *Urban Research & Practice*.
- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama Dergisi* 36(2), pp. 29-38.
- Anonim. (2011). *Eurofound Raporu, Urban regeneration in disadvantaged neighborhoods*.
- Anonim. (2014). *City of Strasbourg*. Retrieved from <https://rm.coe.int/1680488f96?utm>
- Arslan, Z. (2011). *Demokrat Parti Döneminde Trabzon (1950-1960)*. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Doktora Tezi, Trabzon.
- Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA* 24(2), pp. 57-82.
- Avrupa Temel Araştırmaları Vakfı. (2011). Retrieved from Ethnic entrepreneurship Case study: Strasbourg, France- Eurofond: <https://www.eurofound.europa.eu/system/files/2015-01/ef1121en5.pdf?utm>
- Aydemir, S. (2005). Mimarlık Kentleşmenin Neresinde? Arkitera Platform: <https://platform.arkitera.com/engine.php?ID=118&navID=2&subID=5&sub2ID=3&active=3>. Son Erişim Tarihi: 16.05.2025.
- Bahçeci, H. I. (2017). Neoliberalizmin Kentsel Mekandaki Tezahürü Olarak Kentsel Dönüşüm. *Journal of International Managment, Educational and Economic Perspectives* 5(1), pp. 36-47.
- Bäing, A. S., & Wong, C. (2018). The impact of brownfield regeneration neighbourhood dynamics: the case of Salford Quays in England. *Town Planning Review* 89(5).
- Beştaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi. *Planlama Dergisi* 24(3), pp. 157-172.
- Bogenç, Ç. (2009). *Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Örneğinin Kentsel Peyzaj Planlama Açısından Değerlendirilmesi*. Bartın Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Bartın.
- Bowie, L. (2016, no. 4). Protest and Marginalized Urban Space. 1968 in West Berlin. *studies in History and Theory of Architecture*, pp. 225-240.
- Bülbül, Ş. (2008). *Zağnos Vadisi'nde Kentsel Dönüşüm*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Bülbül, Ş. (2015). Kentsel Dönüşümün Mağdurları: Zağnos Vadisi Örneği. *Mimarist Dergisi*, (1), pp. 96-104.

- Colomb, C. (2011). Culture in the city, culture for the city? The political construction of the trickle down in cultural regeneration strategies in Roubaix, France. *The Town Planning Review*, pp. 77-98.
- Craggs, R., & Schofield, P. (2007). Regenerating the Quays in Salford: an Analysis of Visitor Perception, Behaviour and Experience. *Destinations revisited, proceedings of the ATLAS conference, Viana do Castelo*. Portugal: Edited by J. Edwards and R. Vaughan ATLAS publications.
- Cupers, K. (2011). The expertise of participation: mass housing and urban planning in post-war France, 26:1. *Planning Perspectives*, pp. 29-53.
- Çardak, F. S. (2011). *Kentsel Dönüşüm Bağlamında TOKİ Konutlarının İncelenmesi: Yüreğir Sinanpaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Aksantaş TOKİ Örneği*. Çukurova Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Adana.
- Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği*. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- Çetinkaya, S., & Aliağaoğlu, A. (2020). Şehrsel Yaşanabilirlik Kavramının Literatürdeki Yerinin Değerlendirilmesi. *Turkish Studies - Social Sciences*.
- Dolanbay, H. (2019). 1975-1984 Arası Gündem: Kıbrıs Barış Harekâtı ve Türkiye'nin Dış Politikası. *Tarih ve Gelecek Dergisi*, pp. 851-862.
- Düzgüneş, E., & Saraç, E. (2018). Evaluation of urban transformation areas in terms of user satisfaction: the case study of Zağnos Valley (Trabzon/Turkey). *Environmental Monitoring and Assessment*, pp. 6-10.
- El-Barmelgy, M. M., Shalaby, A. M., Nassar, U. A., & Ali, S. M. (2021). The Impact of Urban Regeneration on Land Use in Land with High Urban Value – London VS Beirut. *Earth Sciences and Human Constructions*, 1, pp. 6-17.
- Erbay, Y. (2022). Kentsel Dönüşüm: Bir Olguyu Anlamak. In R. Keleş, E. Yusuf, & K. Görmez, *Kentsel Dönüşümünden Kentsel Ranta* (pp. 53-117). Ankara: İmge Kitabevi.
- Ersoy, M. (2013). Yeni Liberal Politikaların Türkiye Kentleri Üzerindeki. *KBAM 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, Neo-liberalizm Sonrası Mekânsal Müdahale Biçimleri ve Yansımaları*, (pp. 163-175). Mersin.
- Genç, F. N. (2014). Gecekonduyla Mücadeleden Kentsel Dönüşüme Türkiye'de Kentleşme Politikaları. *Adnan Menderes Üniversitesi Sosyal Bilimler Endüstri Dergisi 1(1)*, pp. 15-30.
- Ghanbari, E., Afzali, K., & Mahdavi, A. (2025). Analysis and Evaluation of Urban Regeneration Indicators in QESHM, 19:1. *International Journal of Multiphysics*, pp. 208-223.
- Gillham, B. (2019). *Was the development of Canary Wharf a social success?*

- Gordon, D., & Warren, P. (2022). Canary Wharf's transformation from "planning disaster" to London's second business district. In J. Landis, *Megaprojects for Megacities A Comparative Casebook* (pp. 382-406). Massachusetts USA: Edward Elgar Publishing.
- Görgülü, Z. (2005). Yeni Ama Yinelenen Gündem: Kenstel Dönüşüm. *Mimarist*, 17, pp. 44-47.
- Görmez, K. (2022). Türkiye'de Kentsel Rant ve Kentsel Dönüşüm. In R. Keleş, Y. Erbay, & G. Kemal, *Kentsel Dönüşümden Kentsel Ranta* (pp. 121-167). Ankara: İmge Kitabevi.
- Günay, K. (1995). *Kentleşme ve Kentsel Çevre Düzenleme Çalışması Trabzon Örneği*. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi.
- Gürbüz, H. (2013). Türkiye'de Otokratik Motifli Neo-liberal Zihniyet Algısının Şehirleri Yeniden Biçimlendirishi: Gaziantep-Nuri Pazarbaşı Mahallesi Örneği. *KBAM 4. Kentsel ve Bölgesel Araştırmalar Sempozyumu, NEO-LİBERALİZM SONRASI MEKÂNSAL MÜDAHALE BİÇİMLERİ VE YANSIMALARI*, (pp. 23-38). Mersin.
- Jacobs, B., & Dutton, C. (2000). Social and Community Issues. In P. Roberts, H. Skyes, & R. Granger, *Urban Regeneration Handbook* (pp. 109-128). Londra: Sage Publications.
- Jeffrey, P., & Pounder, J. (2000). Physical and Environmental Aspects. In P. Roberts, H. Skyes, & R. Granger, *Urban Regeneration Handbook* (pp. 86-109). Sage Publications.
- Jordan, L., & Daniels, Y. (2019). *HAFENCITY HAMBURG - A NEW MODEL FOR SOCIAL SUSTAINABILITY*. Kopenhag, Yüksek Lisans Tezi: Management of Creative Business Processes Copenhagen Business School.
- Jóźwik, R. (2018). The problem of urban redevelopment of post-industrial King's Cross central area in London, 17(1). *Budownictwo i Architektura*, pp. 63-69.
- Kaçar, A. D. (2016). Learning From the Ruhr: The Case of the World Heritage Site Zollverein as a Model of Conserving Industrial Culture in Turkey. *Journal of Urban Studies*, Issue 19, Cilt Volume 7, pp. 474-497.
- Kara, A. (2013). *Kentsel Dönüşümlerde Kentsel Kimliğin Sürdürülebilirliği: Trabzon Zağnos Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*. Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Trabzon.
- Kaya, M. (1996). *Farklı Konut Tipleriyle Oluşturulan Konut Düzenlerinde Kullanıcı İlişkileri*. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'den Beklentiler*. Literatür Yayıncılık, İstanbul.

- Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- Kut, S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahallesi Yenileşmesi*. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.
- LeGates, R. T., & Stout, F. (1998). Modernism and Early Urban Planning. In R. T. LeGates, & F. Stout, *Early Urban Planning 1870-1940* (pp. 299-313). New York: Routledge.
- Littlefield, D. (2012). Elephant and Castle. *Architectural Design* 82 (1), 120-123.
- Loftman, P., & Nevin, B. (2010). Prestige Projects and Urban Regeneration in the 1980s and 1990s: a review of benefits and limitations. *Planning Practice & Research* 10:3-4, pp. 299-316.
- Madanipour, A. (2000). Public Space in The City. In P. Knox, & P. Ozolins, *Design Professionals and The Built Environment* (pp. 117-125). New York: John Wiley.
- Madanipour, A., Miciukiewicz, K., & Vigar, G. (2018). Master plans and urban change: the case of Sheffield city centre. *Journal of Urban Design*, 23:4, pp. 465-481.
- Mak, A., & Stouten, P. (2014). Urban Regeneration in Rotterdam: Economic and Social Values. *European Spatial Research and Policy* 21(1), pp. 102-122.
- Meegan, R. (2003). Urban Regeneration Politics and Social Cohesion: The Liverpool Case. In R. Munck (ed), *Reinventing The City? Liverpool in Comparative Perspective* (pp. 53-79). Liverpool University Press.
- Newby, A. (2016). Hulme and the Nightmare Scenario. <https://aiucentre.wordpress.com/2016/07/05/hulme-and-the-nightmare-scenario>.
- Oc, T., & Tiesdell, S. (1997). The Death and Life of City Centres. In T. Oc, & S. (. Tiesdell, *Safer City Centres: Reviving the Public Realm* (pp. 1-20). Londra: Paul Chapman Publishing.
- Özalp, S., & Erkut, G. (2016). Kamu Yararı Perspektifinden İstanbul'da Kentsel Müdahaleler. *Planlama Dergisi* 26(3), pp. 234-250.
- Özden. (2007). Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması Değerlendirme ve Sonuç Bildirgesi. In P. Özden, K. Ün, & H. İnce, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri Kitabı* (pp. 80-89). İstanbul: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları.
- Özden, P. P. (2000). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, No: 23-24, pp. 255-270.
- Özden, P. P. (2002). *Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*. Doktora Tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

- Özden, P. P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* 35, pp. 215-233.
- Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*. Ankara: İmge Kitabevi.
- Park, S., & Sohn, D. (2013). The Roles of Urban Design in Urban Regeneration: Case Studies of The Housing Market Renewal Pathfinder Area in Newcastle UK. *International Journal of Urban Sciences* 17(3), pp. 316-330.
- Plouin, M. E. (2007). Chicken Coops and Machines of Interminable Errors: A History of the Grands Ensembles in Parisian Suburbs. *Berkeley Planning Journal*, 20(1), pp. 43-59.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık Fakültesi Dergisi* 12(1), pp. 61-76.
- Polychronakis, I. (2008). *Stakeholder Management In Urban Regeneration Projects And Sustainable Developments/Markets Elephant And Castle Programme Case Study*. Bartlett School of Graduate Studies University College London, Yüksek Lisans Tezi, Londra.
- Roberts, P., & Skyes, H. (2000). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. In P. Roberts, H. Skyes, & R. Granger, *Urban Regeneration Handbook* (p. 23). Sage Publications.
- Saner, M. (2011). Transforming the Industrial Landscape: Large Scale Artworks in IBA Emscher Park. *International Symposium on Theories of Art / Design and Aesthetics*, (pp. 270-277). Antalya.
- Sepe, M. (2014). Urban transformation, socio-economic regeneration and participation: two cases of creative urban regeneration. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 6:1, 20-41.
- Somel, İ. (2011). *Çömlekçi'ye Kar Yağıyordu*. Heyamola Yayınları, İstanbul.
- Şahin, S. Z. (2015). Uluslararası Örnekler Işığında Bir Kavram ve Kamu Politik Olarak Kentsel Dönüşüm. In B. Duman, & İ. Coşkun, *Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm* (pp. 53-81). İstanbul: Litera Yayıncılık.
- Şenyapılı, Ö. (1998). *Cumhuriyet'in 75.Yılı, Gecekondu'nun 50. Yılı*. Tarih Vakfı Yayınları.
- Tallon, A. (2010). Urban Regeneration in The UK. In *Urban Regeneration in The UK* (pp. 3-25). New York: Routledge.
- TDK. (2023). Retrieved from <https://sozluk.gov.tr/>
- Tekeli, İ. (1998). Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması. 75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık. İş Bankası ve Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, s.1-24.

- Türkün, A., Aslan, Ş., & Şen, B. (2013). 1923-1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul'da Konut Alanlarının Gelişimi Mevzuat, Aktörler ve Hakim Söylem. In A. Türkün, *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul'da Kentsel Dönüşüm*. İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
- Tyler, P., Warnock, C., Provins, A., & Lanz, B. (2013). Valuing the Benefits of Urban Regeneration. *Urban Studies*, pp. 169-190.
- Vasudevan, A. (2022). Tenant Trouble: Resisting Precarity in Berlin's Märkisches Viertel, 1968–1974. *Annals of the American Association of Geographers*, 112(2), pp. 1-16.
- Vodouhe, G. (2017). La participation à Strasbourg–Hautepierre: Une approche par les capacités. *Revue des sciences sociales*.
- Zamanov, A., & Bahçelioğlu, İ. (2013). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Aktörleri ve Ortaklık Modeli . Ankara.
- URL-1. (2025, Nisan 6). Märkisches Viertel Residential Buildings: <https://wernerduettmann.de/en/karte/wohnbauten-im-maerkischen-viertel> adresinden alınmıştır.
- URL-2. (2025, Nisan 6). Zollverein Park: <https://www.publicspace.org/works/-/project/k127-zollverein-park> adresinden alınmıştır.
- URL-3. (2025, Nisan 6). Textes et images du grand ensemble de Sarcelles 1954-1976: <https://www.citesjardins-idf.fr/document/textes-et-images-du-grand-ensemble-de-sarcelles-1954-1976/> adresinden alınmıştır.
- URL-4. (2025, Nisan 24). ANRU: <https://www.anru.fr/actualites/vingt-projets-pour-le-developpement-economique-decouvrez-notre-carnet-inedit> adresinden alınmıştır.
- URL-5. (2025, Nisan 24). Salford Quays Masterplan: <https://www.seh.co.uk/projects/salford-quays-masterplan/> adresinden alınmıştır.
- URL-6. (2025, Nisan 24). Canary Wharf Master Plan: <https://www.som.com/projects/canary-wharf-master-plan/> adresinden alınmıştır.
- URL-7. (2025, Haziran 15). Elephant and Castle Master Regeneration Plan: <https://cityboundcollective.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/11/plan.pdf> adresinden alınmıştır.
- URL-8. (2025, Mayıs 25). TOKİ: <https://www.toki.gov.tr/illere-gore-projeler> adresinden alınmıştır.
- URL-9. (2025, Haziran 10). TÜİK: <https://nip.tuik.gov.tr/?value=OrtalamaHanehalkiBuyuklugu> adresinden alınmıştır.
- URL-10. (2025, Temmuz 7). Trabzon Kültürel Taşınmaz Varlıkları: <https://karadeniz.gov.tr/trabzon-kulturel-tasinmaz-varliklar/?vilayet=5&kaza=74&tip=0&arama=za%C4%9Fnos> adresinden alınmıştır.

URL-11. (2025, Mayıs 24). [türkiye.gov.tr: https://www.turkiye.gov.tr/trabzon-ortahisar-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2](https://www.turkiye.gov.tr/trabzon-ortahisar-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2) adresinden alınmıştır.



ÖZGEÇMİŞ

İlköğrenimini Kurtuluş İlköğretim Okulu'nda bitirdikten sonra lise eğitimini 2016 yılında Rize Tevfik İleri Anadolu Lisesi'nde (TİAL) tamamladı. 2017-2018 öğretim yılında Avrasya Üniversitesi Mimarlık bölümünde lisans eğitimine başladı. 2018-2019 öğretim yılından itibaren lisans eğitimine Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık bölümünde devam etti. 2021 yılında bu bölümden mezun oldu. 2022 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim dalında tezli yüksek lisans programına başladı. 2024 yılında Erasmus+ öğrenim hareketliliği kapsamında İtalya'da bulunan Università degli Studi di Sassari'de eğitim gördü. 2024 yılından itibaren Karadeniz Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde araştırma görevlisi olarak görev yapmaktadır.