

T.C.
BİTLİS EREN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAMULAŞTIRMA VE ACELE
KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARININ KENTSEL
HAKLAR ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: BİTLİS
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SILA TALAY

DANIŞMAN
DR. ÖĞR. ÜYESİ BERFİN GÖKSOY SEVİNÇLİ

AĞUSTOS 2025
BİTLİS

T.C.
BİTLİS EREN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAMULAŞTIRMA VE ACELE
KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARININ KENTSEL
HAKLAR ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: BİTLİS
ÖRNEĞİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SILA TALAY
ORCID:0009-0008-3186-7535

DANIŞMAN
DR. ÖĞR. ÜYESİ BERFİN GÖKSOY SEVİNÇLİ

AĞUSTOS 2025
BİTLİS

T.C.
BİTLİS EREN ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI ETİK BEYANI

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Yüksek Lisans öğrencisiyim. Hazırlamış olduğum “Kentsel Dönüşümde Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarının Kentsel Haklar Üzerinden Değerlendirilmesi: Bitlis Örneği” başlıklı tezde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi; tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu; tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi; kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı; bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.14/08/2025

İmza

Sıla TALAY

T.C.

BİTLİS EREN ÜNİVERSİTESİ

LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

YÜKSEK LİSANS TEZ ÇALIŞMASI UYGUNLUK BEYANI

“Kentsel Dönüşümde Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarının Kentsel Haklar Üzerinden Değerlendirilmesi: Bitlis Örneği” başlıklı yüksek lisans tezi Bitlis Eren Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kılavuzuna uygun olarak hazırlanmıştır.14/08/2025

Tezi Hazırlayan

Sıla TALAY

Danışman

Dr.Öğr.Üyesi Berfin GÖKSOY SEVİNÇLİ

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı

Prof. Dr. Veysel ERAT

T.C.
BİTLİS EREN ÜNİVERSİTESİ
LİSANS ÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
TEZ ONAY SAYFASI

Bitlis Eren Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Kamu Yönetimi Ana Bilim Dalı öğrencisi Sıla TALAY tarafından hazırlanan “Kentsel Dönüşümde Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarının Kentsel Haklar Üzerinden Değerlendirilmesi: Bitlis Örneği” adlı Yüksek Lisans Tezi ile ilgili tez savunma sınavı, 14/08/2025 tarihinde yapılmış ve tezin oy birliği ile kabul edilmesine karar verilmiştir.

JÜRİ:

İMZA

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Berfin GÖKSOY SEVİNÇLİ
(Bitlis Eren Üniversitesi)

.....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi İlke ÖRÇEN GÜLER
(Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi)

.....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Şule BAYAZİT BEDİR HANOĞLU
(Bitlis Eren Üniversitesi)

.....

Bitlis Eren Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun
.....tarih ve..... sayılı kararıyla jüri tarafından kabul edilmiş bu çalışmanın
yüksek lisans tezi olarak kabulü onaylanmıştır.

...../...../2025

Prof. Dr. Mehmet Bakır ŞENGÜL

Enstitü Müdürü

T.C.

Bitlis Eren Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAMULAŞTIRMA VE ACELE
KAMULAŞTIRMA UYGULAMALARININ KENTSEL HAKLAR
ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ: BİTLİS ÖRNEĞİ**

Yüksek Lisans Tezi

Sıla TALAY

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi BERFİN GÖKSOY SEVİNÇLİ

Ağustos 2025

ÖZET

Kentsel dönüşümde kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarının kentsel haklar üzerinden değerlendirilmesini incelemeyi amaçlayan bu araştırmada 9 sorudan oluşan yarı yapılandırılmış görüşme formu kullanılarak Bitlis'te bulunan eski çarşı ve yeni çarşı esnaflarıyla görüşme gerçekleştirilmiştir. Araştırmada, kentsel dönüşüm sürecine maruz kalan esnafların deneyimleri tematik analiz yöntemiyle değerlendirilmiştir. Araştırma bulguları, kentsel dönüşüm sürecinde esnafların yeterli düzeyde bilgilendirilmediğini ve karar alma süreçlerinden dışlandığını ortaya koymuştur. Katılımcıların büyük bir kısmı, kendilerine dönüşüm süreci hakkında yeterli, açık ve zamanında bilgi verilmediğini ifade etmiş; yapılan bilgilendirmelerin ise çoğunlukla yüzeysel ve tek taraflı olduğu belirtilmiştir. Kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçlerinde ise adalet, şeffaflık ve hakkaniyet ilkelerinin ihlal edildiği; birçok esnafın tazminat hakkından mahrum bırakıldığı, alternatif iş yeri seçeneklerinin ise eşitlikçi biçimde sunulmadığı anlaşılmaktadır. Barınma ve sosyal güvence açısından da esnafların ciddi bir destek eksikliği yaşadığı görülmüştür. Geçiş sürecinde kira yardımı, taşınma desteği, elektrik ve su gibi temel altyapı olanaklarının zamanında sağlanmaması, esnaflar üzerinde hem ekonomik hem de psikolojik baskı oluşturmuştur. Yeni iş yerlerine taşınan esnafların büyük bir bölümü, mekânsal ve erişilebilirlik bakımından yeni lokasyonlara adapte olamadıklarını, eski müşteri kitlelerine ulaşmakta zorlandıklarını ve bu durumun ticari faaliyetlerini doğrudan olumsuz etkilediğini belirtmiştir. Bunun yanı sıra, esnaf ve

müşteri arasındaki geleneksel sosyal bağların zayıfladığı, kültürel sürekliliğin kesintiye uğradığı ve yerel ticaretin kimliksel boyutunun önemli ölçüde erozyona uğradığı saptanmıştır. Çalışmada ayrıca, esnafların yeni iş yerlerinde uzun vadeli bir ekonomik güvence göremedikleri, gelir düzeylerinin düştüğü ve birçok işletmenin kapanma riskiyle karşı karşıya kaldığı tespit edilmiştir. Kiracı konumundaki esnaflara yönelik herhangi bir tazminat ya da destek politikası geliştirilmemesi ise sürecin sosyal adalet bağlamında sorgulanmasına neden olmuştur.

Sonuç olarak bu araştırma, dönüşüm süreçlerinde kamusal yararın çok boyutlu değerlendirilmesi, dezavantajlı grupların hak temelli korunması ve yerel paydaşların sürece etkin katılımının sağlanması gerekliliğine dikkat çekmektedir. Esnafların deneyimlerinden yola çıkarak, kentsel dönüşüm uygulamalarında katılımcı, eşitlikçi ve sürdürülebilir politika önerilerinin geliştirilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, Kamulaştırma, Acele kamulaştırma, Kent hakkı, Kamu yararı.

Republic of Türkiye
Bitlis Eren University Graduate School
Department of Public Administration
EVALUATION OF EXPROPRIATION AND URGENT EXPROPRIATION
PRACTICES IN URBAN TRANSFORMATION THROUGH URBAN RIGHTS:
A CASE STUDY OF BITLIS

Master's Thesis

Sıla TALAY

Supervisor: Assistant Prof. Berfin GÖKSOY SEVİNÇLİ

August 2025

ABSTRACT

In this research, which aims to examine the evaluation of expropriation and urgent expropriation practices in urban transformation through urban rights, interviews were conducted with tradesmen in the old and new bazaars in Bitlis using a semi-structured interview form consisting of 9 questions. In the research, the experiences of tradesmen who were subjected to the urban transformation process were evaluated using thematic analysis method. The research findings revealed that tradesmen were not sufficiently informed during the urban transformation process and were excluded from decision-making processes. The majority of the participants stated that they were not provided with sufficient, clear and timely information about the transformation process; and the information provided was mostly superficial and one-sided. It is understood that the principles of justice, transparency and fairness were violated in the expropriation and urgent expropriation processes; many tradesmen were deprived of their right to compensation, and alternative workplace options were not presented in an equal manner. It was also observed that tradesmen experienced a serious lack of support in terms of housing and social security. The failure to provide basic infrastructure facilities such as rent assistance, moving support, electricity and water in a timely manner during the transition period has created both economic and psychological pressure on tradesmen. A large portion of tradesmen who moved to new workplaces stated that they could not adapt to the new locations in terms of space and accessibility, that they had difficulty reaching

their old customers, and that this situation directly negatively affected their commercial activities. In addition, it was determined that traditional social ties between tradesmen and customers weakened, cultural continuity was interrupted, and the identity dimension of local trade was significantly eroded. The study also found that tradesmen could not see long-term economic security in their new workplaces, their income levels decreased, and many businesses were at risk of closure. The fact that no compensation or support policy was developed for tradesmen in the position of tenants has led to the questioning of the process in the context of social justice.

As a result, this research draws attention to the necessity of multidimensional evaluation of public benefit in transformation processes, rights-based protection of disadvantaged groups and ensuring effective participation of local stakeholders in the process. Based on the experiences of tradesmen, it is emphasized that participatory, egalitarian and sustainable policy proposals should be developed in urban transformation practices.

Keywords: Urban transformation, Expropriation, Urgent expropriation, Right to the city, Public interest.

TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasının hazırlanmasında bilgi, deneyim ve akademik rehberliğiyle bana yol gösteren, her aşamada sabırla destek olan değerli danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Berfin GÖKSOY SEVİNÇLİ'ye en içten teşekkürlerimi sunarım. Kendisinin akademik birikimi, eleştirel bakış açısı ve yapıcı yönlendirmeleri, çalışmamın bilimsel niteliğini geliştirmemde büyük katkı sağladı.

Ayrıca, araştırma sürecinde görüşmelerime samimiyetle katılan ve deneyimlerini paylaşan tüm katılımcılara teşekkür ederim. Bu süreçte sabrını ve desteğini esirgemeyen eşim Bulut TALAY'a, tezimin her anında hem manevi hem bilgi birikimleriyle desteklerini benden esirgemeyen müzik öğretmenim Serap ÇAKIR, kıymetli gönül dostlarım Doç. Dr. Tuğba MUTLU BOZKURT, Dr. Öğretim Üyesi Cansu ORAL ve psikolojik desteğiyle her daim yanımda duran Feray SALAMAN'a gönülden teşekkür ederim.

Beni dünyaya getiren, yaşam mücadelesine hayran olduğum, her daim dik duruşundan cesaret aldığım, canım ANNEM Gönül ARSLAN'a, her kararında yanımda duran BABAM Kazım ARSLAN'a, bilgi birikimini ve manevi desteğini benden esirgemeyen biricik kardeşim Veli ARSLAN'a en saf duygularımla teşekkürü bir borç bilirim.

Akademik yolculuğumun her anında yanımda olan aynı zamanda bu yola çıkış sebebim kızım ASYA'ya bu tezi ithaf ediyorum. Gelecek zamanda bu tez çalışmasını okuduğunda anlayacaksın, dünyaya geldiğin yere olan minnet borcumu ödemiş bulunmaktayım, dilerim sen de büyüdüğünde yaşadığın topluma duyarlı bir birey olarak hayatını idame ettirirsin, yolun ışık olsun canım kızım.

Sıla TALAY

14/08/2025

ÖNSÖZ

Bu tez çalışması, Bitlis merkez çarşıda gerçekleştirilmiş olan kamulaştırma acele kamulaştırma uygulamalarının esnaflar üzerindeki etkisini kentsel haklar bağlamında incelemektedir. Araştırma kapsamında, Bitlis ili örneğinde gerçekleştirilen uygulamalar hem yasal çerçeve hem de sahadaki etkiler bakımından değerlendirilmiştir.

Tez üç ana bölümden oluşmaktadır. İlk bölümde, kentsel dönüşüm olgusunun tarihsel gelişimi ve kuramsal zemini ele alınmış; kent hakkı, kamu yararı ve mülkiyet hakkı gibi temel kavramlar doğrultusunda dönüşümün anlamı tartışılmıştır. Bu bağlamda, Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm politikalarının gerekçeleri, uygulama biçimleri ve mevcut yasal düzenlemeleri incelenerek, kamu yararı ilkesiyle ne ölçüde örtüştükleri irdelenmiştir.

İkinci bölümde, kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçleri detaylı biçimde değerlendirilmiştir. Bu süreçlerin hukuki dayanakları, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve acele kamulaştırmaya olanak tanıyan yasal düzenlemeler çerçevesinde analiz edilmiştir. Uygulamaların, bireylerin mülkiyet hakkı, barınma hakkı ve yerinde yaşama hakkı üzerindeki etkileri ele alınmış; karşılaşılan hak ihlalleri, tazminat sorunları ve sosyal kırılmalar kapsamlı biçimde incelenmiştir.

Üçüncü bölümde ise Bitlis il merkezindeki Çarşı bölgesinde yapılan saha araştırmasına yer verilmiştir. Bu bölümde, bölgenin kentleşme süreci, mevcut sosyoekonomik koşulları ve dönüşüm baskıları değerlendirilmiş; alanda gerçekleştirilen kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamaları örneklerle analiz edilmiştir. Yerel halkla yapılan görüşmeler ışığında, uygulamaların sosyal, ekonomik ve hukuki etkileri somut biçimde ortaya konmuştur.

Bu araştırma, yalnızca hukuki bir çözümleme sunmakla kalmayıp, aynı zamanda yerel ölçekteki deneyimleri merkeze alarak kentli haklarının korunmasına yönelik çözüm önerileri geliştirmeyi amaçlamaktadır. Kamu yararı ile bireysel haklar arasında giderek hassaslaşan dengenin yeniden tanımlanmasına katkı sunması beklenen bu çalışma, kentsel dönüşüm politikalarının daha adil, katılımcı ve insan merkezli biçimde yapılandırılmasına dair tartışmaları derinleştirmeyi hedeflemektedir.

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	I
ABSTRACT	III
TEŞEKKÜR	V
ÖNSÖZ.....	VI
İÇİNDEKİLER	VII
ÇİZELGELER DİZİNİ	IX
FOTOĞRAFLAR DİZİNİ	X
KISALTMALAR	XI
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MUHTEVASI VE KENTLİ HAKLARI

1.1. Kentsel Hak Kavramı ve Ortaya Çıkış Süreci	7
1.2. Kamu Yararı Kavramı	13
1.3 Mülkiyet Hakkı Kavramı	15
1.4. Kentsel Dönüşüm Gerekçeleri ve Türleri	17
1.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuki Durumu	21
1.6. Kentsel Dönüşüm Kavramına Kamu Yararı Perspektifinden Bakış	30

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMA

2.1. Kamulaştırmanın Hukuki Temeli ve Mevzuat.....	34
2.2. Acele Kamulaştırma ve 2942 Sayılı Kanun	38
2.3. Kentsel Hak Üzerinden Değerlendirme	43
2.3.1. Barınma Hakkı ve Yerinde Marjinalleştirme Kavramları	43
2.3.2. Mülkiyet Hakkı ve Tazminat Sorunları.....	48

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BİTLİS SAHA ARAŞTIRMASI

3.1. Bitlis’in Kentsel Dönüşüm Bağlamında Genel Görünümü	51
3.2. Bitlis’te Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarının Analizi	53
3.3.Araştırmanın Yöntemi.....	56

3.4. Bulgular.....	59
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	70
KAYNAKLAR	82
EKLER.....	97



ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 1.1. Kentsel Dönüşüm ve Kamulaştırma Literatürü Özeti	2
Çizelge 3.1. Katılımcılarla Yapılan Görüşme Bilgilerine İlişkin Veriler	55
Çizelge 3.2. Katılımcı Demografik Özellikler Tablosu	56
Çizelge 3.3. Katılımcıların 1. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	61
Çizelge 3.4. Katılımcıların 2. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	62
Çizelge 3.5. Katılımcıların 3. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	62
Çizelge 3.6. Katılımcıların 4. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	63
Çizelge 3.7. Katılımcıların 5. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	64
Çizelge 3.8. Katılımcıların 6. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	65
Çizelge 3.9. Katılımcıların 7. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	67
Çizelge 3.10. Katılımcıların 8. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	67
Çizelge 3.11. Katılımcıların 9. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz.....	69
Çizelge 3.12. Bitlis İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Süreçlerine İlişkin Politika ve Uygulama Önerileri.....	81

FOTOĞRAFLAR DİZİNİ

Fotoğraf 3.1. Bitlis Merkez Çarşı (Kentsel Dönüşümden Önceki Hali).....	52
Fotoğraf 3.2. Bitlis Dere Üstü ve Bitlis Kalesi Yeni Görünümü	53
Fotoğraf 3.3. Bitlis Merkez Çarşının Kuş Uçuşu Görünümü	64
Fotoğraf 3.4. Bitlis Çarşı Eski Saman Pazarı Yeri (Dönüşüm Sonrası Hali)	71



KISALTMALAR

Aym	: Anayasa Mahkemesi
Aihm	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
Toki	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
Abd	:Amerika Birleşik Devleti
Dop	: Düzenleme Ortaklık Payı
Tbmm	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
Tdk	:Türk Dil Kurumu
Tük	:Türkiye İstatistik Kurumu



GİRİŞ

Kentler, yalnızca fiziksel yerleşim alanları değil; aynı zamanda toplumsal ilişkilerin, ekonomik faaliyetlerin ve hukuki düzenlemelerin iç içe geçtiği yaşam mekânlarıdır. Bu mekânlarda gerçekleştirilen planlama ve dönüşüm uygulamaları, bireylerin temel haklarına doğrudan etki etmekte; mekânla kurdukları ilişkileri, aidiyet duygularını ve yaşam kalitelerini biçimlendirmektedir. Özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren artan kentleşme ve neoliberal politikaların etkisiyle, birçok şehir yeniden yapılandırılmış ve bu süreçte uygulanan çeşitli müdahaleler kamu yararı gerekçesiyle meşrulaştırılmıştır. Ancak bu tür müdahaleler, çoğu zaman bireylerin barınma hakkı, mülkiyet hakkı ve kent hakkı gibi temel haklarının zarar görmesine neden olmuştur.

Türkiye'de 2000'li yıllardan itibaren hız kazanan kentsel dönüşüm politikaları, devlet eliyle gerçekleştirilen kamusal müdahalelerin kapsamını genişletmiştir. Bu çerçevede, kamulaştırma ve acele kamulaştırma gibi uygulamalar, yalnızca mülkiyetin devriyle sınırlı teknik süreçler değil; aynı zamanda hak, adalet ve katılım temelli değerlendirilmesi gereken önemli toplumsal meseleler hâline gelmiştir. Kamulaştırma süreçlerinin özellikle acelecilik niteliği taşıyan türleri, karar alma süreçlerinin şeffaflığını tartışmalı kılmakta ve kentli bireyler üzerinde derin sosyal ve ekonomik etkiler bırakmaktadır.

Bitlis ili, bu tür dönüşüm süreçlerinin etkilerinin gözlemlenebileceği yerleşim birimlerinden biridir. Tarihî dokusu, özgün şehîrsel örgütlenmesi ve sosyoekonomik yapısıyla dikkat çeken Bitlis, özellikle Çarşı bölgesinde yoğunlaşan kamulaştırma uygulamalarıyla dönüşümün hukuki ve toplumsal boyutlarını incelemek için anlamlı bir örnek teşkil etmektedir. Bu çalışmada, Bitlis Çarşı bölgesinde hayata geçirilen kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçlerinin, kentli bireylerin hakları üzerindeki etkileri ele alınmakta; sürecin yalnızca mekânsal değil, aynı zamanda toplumsal ve hukuki boyutları da analiz edilmektedir.

Bu tez çalışmasının temel amacı, Bitlis örneği üzerinden kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarının kentsel haklar üzerindeki etkilerini bütüncül bir yaklaşımla değerlendirmektir. Bu kapsamda çalışmada, ilgili yasal düzenlemeler, kamu yararı ilkesi, mülkiyet hakkı ve kent hakkı gibi kavramlar ışığında kamusal müdahalelerin meşruiyeti ve toplumsal sonuçları incelenmektedir. Ayrıca saha araştırması yoluyla elde

edilen veriler doğrultusunda, uygulamaların yerel halk üzerindeki etkileri ortaya konmakta ve bu etkilerin giderilmesine yönelik öneriler geliştirilmektedir.

Çizelge 1.1.Kentsel Dönüşüm ve Kamulaştırma Literatürü Özeti

Yazar ve Yıl	Yöntem	Odak
Sipahioğlu & Binan (2024)	Arşiv analizi	Kamulaştırma süreçleri ve Osmanlı döneminde kentsel dönüşüm
Quesada-Avendaño (2024)	Doküman analizi	Otoriter rejimlerin kent mekânı üzerindeki etkileri ve mekânsal ayrışma
He et al. (2024)	Kuantitatif analiz (quasi-natural deney)	Kentsel dönüşümün girişimcilik ve sosyal sermaye üzerindeki etkisi
Zhang & Qian (2020)	Anket çalışması	Yerinden edilen köylülerin kültürel uyumu ve mekânsal tercihi
Li (2020)	Politika analizi	Sürdürülebilirlik dönüşümleri ve dirençlilik yaklaşımı
Shih (2017)	Etnografik alan araştırması	Kırsal-kenar bölgelerde in-situ yerinden etme ve marjinalleşme
Okta (2017)	Tarihsel doküman analizi	Erken Cumhuriyet dönemi İstanbul’unda dönüşüm politikaları ve kamulaştırma
Sargeson (2012)	Görüşmeler ve anketler	Kırsal Çin’de toplumsal cinsiyet temelli mülkiyet eşitsizliği
Pizza (2012)	Doküman analizi	Kentsel dönüşüm ve kamusal alanın özelleştirilmesi (Barselona örneği)

Kamulaştırma, acele kamulaştırma ve kentsel dönüşüm süreçleri, mekânsal müdahalelerin yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik ve kültürel etkiler doğurduğu çok boyutlu uygulamalar olarak literatürde giderek daha fazla incelenmektedir. Bu bağlamda, güncel akademik çalışmaların önemli bir kısmı, kentsel dönüşümün farklı bağlamlarda yol açtığı yeniden yapılandırma, yerinden etme ve toplumsal dönüşüm süreçlerine odaklanmaktadır.

Sipahioğlu ve Binan (2024), Osmanlı İmparatorluğu döneminde inşa edilen Rumeli Demiryolu’nun Sirkeci bölgesindeki kentsel mekânı nasıl dönüştürdüğünü, özellikle kamulaştırma süreçleri bağlamında arşiv belgeleri ışığında incelemiş; devlet, yatırımcı ve yerel halk ilişkilerinin kentsel gelişim üzerindeki etkisini ortaya koymuştur.

Quesada-Avendaño (2024) ise Guatemala City’nin 1880–1920 dönemindeki kentsel dönüşümünü otoriter iktidarın meşruiyet üretme stratejisi olarak ele almakta ve kamusal alanın yeniden üretiminin toplumsal dışlamayı nasıl pekiştirdiğini

göstermektedir. Araştırma, kentsel dönüşümün sınıfsal ve etnik ayrışmaları artırabileceğini belgelemektedir.

Çin örneğini ele alan he ve ark.,(2024) konut yıkımlarının hanehalkı girişimciliği üzerindeki etkilerini incelemiş ve dönüşümün ekonomik açıdan güvenliksizliğe neden olduğunu göstermiştir. Benzer şekilde Zhang ve Qian (2020), zorunlu yeniden yerleşim sonrası bireylerin kültürel uyum süreçlerine odaklanmış ve mekânsal entegrasyonun yalnızca fiziksel değil, sosyal boyutlarının da dikkate alınması gerektiğini vurgulamıştır.

Li (2020), sürdürülebilirlik geçişlerini ele aldığı çalışmasında, Çin'in kentleşme süreçlerinde arazi toplulaştırma ve kamulaştırma yoluyla gerçekleştirilen müdahalelerin ekosistemler ve toplumsal yapılar üzerindeki etkilerini dirençlilik kuramı üzerinden değerlendirmiştir.

Shih (2017), Çin'in kentsel kenar bölgelerinde mekânsal dışlama mekanizmalarını ortaya koymuş, sadece fiziksel yerinden etmenin değil, yerinde marjinalleştirmenin de “kent hakkı” ihlali bağlamında incelenmesi gerektiğini belirtmiştir.

Türkiye bağlamında, Okta (2017), Cemil Topuzlu döneminde İstanbul'daki kentsel dönüşüm politikalarını tarihi belgeler ışığında ele almış ve özellikle bu politikaların dönemin sosyo-kültürel yapısı üzerindeki etkilerini tartışmıştır. Topuzlu'nun kamulaştırmaya dayalı dönüşüm projelerinin dönemin siyasi ve ekonomik koşullarıyla nasıl şekillendiğini göstermektedir.

Sargeson (2012), Çin kırsalında cinsiyete dayalı mülkiyet eşitsizliklerini incelemiş; kamulaştırma süreçlerinde kadınların sistematik olarak dışlandığını, bu durumun toplumsal cinsiyet temelli mülkiyet adaletsizliğini derinleştirdiğini ortaya koymuştur. Arazi ve gelir paylaşımında erkeklere öncelik tanınmasının, sosyal eşitsizliği kalıcılaştırdığı ifade edilmiştir.

Son olarak, Pizza (2012) tarafından kaleme alınan çalışmada, Barselona'da kamusal alanın zamanla özel sermaye çıkarlarına teslim edilmesi süreci ele alınmıştır. Dönüşümün başlangıçta kamusal fayda amacıyla yapılmış olsa da zamanla özelleşen yapıların kentliler üzerindeki dışlayıcı etkileri vurgulanmıştır.

Bu literatür, kamulaştırma ve kentsel dönüşüm süreçlerinin yalnızca teknik uygulamalar değil, aynı zamanda sosyal adalet, katılım, toplumsal eşitlik ve mekânsal haklar gibi normatif ilkeler çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Bitlis örneğinde yapılan bu tez çalışması ise, kırsal kent dokusuna sahip bir

kentte yürütülen dönüşüm uygulamalarının mikro düzeydeki etkilerine odaklanarak literatüre özgün bir katkı sunmayı amaçlamaktadır. Bu yönüyle çalışma, mekânsal müdahalelerin bireylerce nasıl deneyimlendiğini, özellikle mülkiyet hakkı, katılım hakkı ve sosyal destek mekanizmaları bağlamında irdeleyerek hem ulusal hem de uluslararası literatürle bağ kurmaktadır.

Araştırmanın Konusu

Bu araştırmanın temel konusu, Bitlis ilinde yürütülen “Dere Üstü Kamulaştırma Projesi” kapsamında uygulanan kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçlerinin kentli hakları üzerindeki etkilerini incelemektir. Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel çevreyi değil, aynı zamanda sosyal yapıyı ve bireylerin kentteki varlıklarını da derinden etkilediği bilinmektedir. Bu bağlamda, proje sürecinde etkilenen mülk sahiplerinin ve esnafın kamusal bilgilendirme, katılım, adil değerlendirme, tazminat, barınma, sosyal güvence ve geleceğe dair beklenti gibi temel kentsel haklarının ne ölçüde korunabildiği araştırmanın odak noktasını oluşturmaktadır.

Araştırma Zaman Aralığı

Araştırmanın saha verileri 2025 yılı Şubat, Mart, Nisan ve Mayıs ayında toplanmıştır. Katılımcılarla görüşmeler kendi işletmelerinde yapılmış, ortalama görüşme süresi 30 dakikadır. Tez kapsamında yapılan değerlendirmeler ise 2020-2021 yılları arasındaki genel dönüşüm sürecini kapsamaktadır.

Araştırma Yöntemi

Çalışmada nitel araştırma yöntemlerinden biri olan yarı yapılandırılmış yüz yüze görüşme tekniği kullanılmıştır. Bitlis Merkez Çarşı bölgesinde kentsel dönüşümden doğrudan etkilenen esnafla gerçekleştirilen görüşmeler aracılığıyla veri toplanmıştır. Görüşmeler, önceden belirlenen tematik sorular çerçevesinde yürütülmüş ve elde edilen bulgular tematik analiz yöntemiyle değerlendirilmiştir. Ayrıca konuya ilişkin geniş kapsamlı bir literatür taraması yapılarak kavramsal ve yasal arka plan oluşturulmuştur.

Araştırmanın Amaçları

Araştırmada, Bitlis Dere Üstü Kamulaştırma Projesi kapsamında kentsel dönüşümde uygulanan kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarında kentsel hakların korunma durumunun ortaya konulması amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm belirli bir zaman aralığı içerisinde, herhangi bir kent alanının belirli planlar dahilinde

yeniden geliştirilmesi, çevresel yenilenmenin sağlanması, altyapı koşullarının iyileştirilmesi için yapılan planlamalardır. Kentsel dönüşüm süreci toplumsal ve fiziksel çöküş sürecine giren kentsel alanların yeniden canlandırılarak yaşanabilir hale getirilmesini ve yerel ekonomiye katkıda bulunulmasını amaçlamaktadır. Birçok ülkede olduğu gibi Türkiye’de de, özellikle 1980 sonrası sermayenin de plansız yayılmacı politikalarıyla kent ekonomilerini canlandıracak, karlı mekânlar haline getirecek, sosyal, kültürel, tarihi öğeleri göz ardı eden, mekânları birbirine benzeten, mevcut sınıf ayrımlarını daha da derinleştirip kalıcı hale getiren tüketim odaklı projeler sonucu kentler kimliğini yitirmiş ve kentsel dönüşüm tarihi dokuyu ortaya çıkartmak, kenti canlandırmak gibi çeşitli gerekçelerle uygulamaya koyulmuştur. Kentsel dönüşüm tekniklerinden olan kamulaştırma ve acele kamulaştırma ise Türkiye’de sıklıkla uygulanmaktadır. Acele kamulaştırma olağanüstü şartların veya kamu yararı sebebiyle acilen bitirilmesi zorunlu olan projelerin bulunması durumunda idare tarafından kişilere ait taşınmazların değeri dışındaki işlemlerin sonradan tamamlanmak üzere el konulmasını sağlayan istisnai bir kamulaştırma türü iken kamulaştırma ise idarenin kamu yararı gerekçesiyle bir gayrimenkulü iktisap etmesidir. Bu tekniklerin uygulandığı yerlerdeki vatandaşlar ise yerinden edilmelerini gerekçe göstererek uygulamaya eleştiri getirebilmektedirler. Keza bu durum literatürde de tartışılmaktadır.

Bu araştırmada da “Bitlis Dere Üste Kamulaştırma Projesi” sürecinde kentsel haklar üzerinde ne tür bir süreç izlendiği, kentsel dönüşümden etkilenen mülk sahiplerinin kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinden ne gibi kazanımlar elde ettikleri, kentsel hakların korunma durumu ve kentsel dönüşüme yönelik algılarının kentsel haklar üzerinden değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu genel amaç doğrultusunda araştırma şu alt hedeflere odaklanmaktadır:

- **Bilgilendirme ve Şeffaflık:** Sürece dair bilgi paylaşımının yeterliliğinin ve vatandaşların süreç hakkında bilinç düzeyinin incelenmesi.
- **Katılım ve Karar Alma Süreci:** Vatandaşların sürece aktif katılım imkânı bulup bulmadığının ve görüşlerinin dikkate alınıp alınmadığının belirlenmesi.
- **Adil ve Eşit Muamele:** Kamulaştırma uygulamalarında mülk sahiplerinin ve esnafın haklarının adil biçimde korunup korunmadığının değerlendirilmesi.
- **Barınma ve Sosyal Güvence:** Geçici ve kalıcı yer değişimlerinde barınma hakkı ve geçim koşullarının güvence altına alınıp alınmadığının araştırılması.

- **Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi:** Kentsel dönüşümün ulaşım, çevre ve sosyal yaşam üzerindeki etkilerinin analiz edilmesi.
- **Kültürel ve Sosyal Aidiyet:** Dönüşüm sürecinin yerel esnaf, müşteri ilişkileri ve çarşı kültürü üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi.
- **Tazminat ve Destekler:** Sunulan maddi desteklerin ve tazminatların işletmelerin gerçek değerlerini karşılayıp karşılamadığının saptanması.
- **Gelecek Perspektifi ve Güvence:** Süreç sonrasında uzun vadeli hakların güvence altına alınıp alınmadığının ve geleceğe dair bir koruma planının var olup olmadığının belirlenmesi.

Veri Toplama Araçları

Araştırmada kullanılan temel veri toplama aracı, **yarı yapılandırılmış görüşme formudur**. Görüşme formunda aşağıdaki temalara yönelik sorular yer almıştır:

1. **Bilgilendirme ve Şeffaflık:** Sürecin işleyişi hakkında bilgi düzeyi, kamu kurumlarının bilgilendirme faaliyetleri.
2. **Katılım:** Karar alma süreçlerinde görüş bildirme imkânı ve katılım düzeyi.
3. **Adalet ve Hakların Korunması:** Kamulaştırma sürecinde adalet, değer tespiti ve işletme haklarının güvence altına alınması.
4. **Barınma ve Geçim Güvencesi:** Taşınma, kira desteği ve geçici yerleşim koşullarının değerlendirilmesi.
5. **Çevresel ve Sosyal Etkiler:** Dönüşüm sonrası ulaşım, müşteri akışı, çevre düzenlemeleri.
6. **Sosyal ve Kültürel Kimlik:** Yeni mekânların geleneksel dokuyu yansıtma kapasitesi.
7. **Geleceğe Dair Beklentiler:** İşletmenin sürdürülebilirliği, mülkiyet güvencesi ve uzun vadeli planlar.
8. **Ekonomik Etkiler:** Dönüşümün iş hacmi, maliyetler ve müşteri ilişkileri üzerindeki yansımaları.

9. **Tazminat ve Destekler:** Verilen tazminatın yeterliliği, alternatif iş yeri tekliflerinin uygunluğu.

BİRİNCİ BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN MUHTEVASI VE KENTLİ HAKLARI

Bu bölümde, kentsel hak kavramının tarihsel ve teorik kökenleri ele alınarak bireylerin şehir yaşamına dair taleplerinin meşruiyet zemini irdelenecektir. Ardından kamu yararı ve mülkiyet hakkı kavramları incelenecek; kentsel dönüşümün gerekçeleri, türleri ve Türkiye’deki hukuki altyapısı bağlamında kamu yararı ilkesiyle olan ilişkisi değerlendirilecektir.

1.1. Kentsel Hak Kavramı ve Ortaya Çıkış Süreci

Kentler, bireyin örgütlü sosyal yapılar aracılığıyla kimliğini inşa ettiği, statü kazandığı ve toplumsal rollerini gerçekleştirdiği karmaşık mekânlardır (Wirth, 2002: 104). Bu yapılar, bireylerin sosyal ilişkilerini biçimlendiren ve kimlik gelişimine olanak tanıyan ortamlar sunmaktadır.

Kamusal mekân olarak kent, geniş caddeleri, dar sokakları, meydanları, ticaret ve alışveriş alanlarıyla çok boyutlu ve kozmopolit bir karaktere sahiptir (Lefebvre, 2014: 174). Bu fiziksel alanlar, yalnızca dolaşım ve etkileşim mekânları değil, aynı zamanda toplumsal ilişkilerin ve kültürel ifadenin sahnesidir.

Kent, sınırları içerisinde yaşayan bireylerin geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan farklı, toplumsal ilişkiler bağlamında bireysel hareket edebilen, sosyo-kültürel faaliyetlere katılan, yaşadıkları yerleşim biriminde kalabalık bir nüfus yoğunluğuna sahip olan ve aşiret ya da grup çıkarlarından öte kendi bireysel çıkarlarını ön plana almış olan bireylerin yaşadıkları alanlardır (Sevinç ve Göksoy, 2018: 437- 438).

Kentli hakları, bireylerin sadece insan olmalarından kaynaklanan evrensel haklarını değil, aynı zamanda kentsel topluluğun bir üyesi olarak sahip oldukları sosyal, kültürel ve çevresel hakları da kapsamaktadır. Bu haklar, kente yeni gelen bireylerin toplumsal yaşama uyum sağlamasını teşvik eden kültürel ve eğitsel faaliyetleri de içerir (Mutlu, 2010: 116). Bu yönüyle kentli hakları hem yerleşik kent sakinlerini hem de kentle henüz tanışmakta olan bireyleri kapsayan kapsayıcı bir anlayışla ele alınmalıdır.

Yaşam koşullarında meydana gelen sosyo-ekonomik dönüşümler, şehirlerde yaşayan bireylerin haklarının yeniden tanımlanması ve korunması ihtiyacını doğurmuştur. Bu çerçevede “kentli hakkı”, “kent hakkı” ve “şehir hakkı” gibi kavramlar

akademik literatürde ve uluslararası politika belgelerinde yer bulmaya başlamıştır. Bu kavramların kuramsal temellerini atan ve konuya ilişkin ilk sistematik değerlendirmeleri sunan düşünür Henri Lefebvre olmuştur (Keleş ve Mengi, 2017: 24).

Lefebvre, *Şehir Hakkı* başlıklı çalışmasında, kentsel hakları kapitalist üretim ilişkileri bağlamında ele almakta; kapitalizmin kentleri sermaye birikiminin araçlarına dönüştürdüğünü ve bu sürecin kent üzerinde ciddi sosyo-mekânsal bozulmalara yol açtığını belirtmektedir (Lefebvre, 2018:93). Ona göre kent, yalnızca fiziksel bir yerleşim alanı değil, aynı zamanda toplumsal yaşamın üretildiği ve yeniden üretildiği bir mekândır. Bu nedenle kente erişim ve kent yaşamına katılım, tüm bireyler açısından temel bir hak olarak ele alınmalıdır.

Kentli haklarının kurumsal ve hukuki düzlemde karşılık bulması ise zaman içerisinde uluslararası belgelerde somutlaşmıştır. Bu kapsamda Avrupa Konseyi çatısı altında hazırlanan Avrupa Kentsel Şartı, kentli haklarını tanıyan ve geliştiren önemli bir belge olarak öne çıkmıştır. Türkiye'nin de taraf olduğu Avrupa Yerel ve Bölgesel Yönetimler Konferansı'nın 1992 yılında Strazburg'da gerçekleştirilen toplantısında kabul edilen bu Şart, kent yaşamına katılım, mekânsal adalet, barınma ve hizmetlere erişim gibi hakları güvence altına almayı hedeflemiştir (Pektaş ve Akın, 2010: 27).

Kentli hakları üzerine yapılan tartışmalar, özellikle 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren kentleşme olgusunun yoğunlaşmasıyla birlikte hız kazanmış, yaşam koşullarındaki değişimlerin etkisiyle bu hakların yasal ve yönetsel düzlemde tanımlanması zaruri hâle gelmiştir. Ancak bu konuda üzerinde anlaşılmış evrensel bir belge bulunmamaktadır. Buna rağmen, 1992 yılında Avrupa Konseyi tarafından kabul edilen *Avrupa Kentsel Şartı*, kentli haklarının tanımlanması açısından önemli bir başlangıç noktası olarak kabul edilmiştir (Tekeli, 2001: 174). Söz konusu Şart'ın metninde, gelecekte düzenlenmesi öngörülen bir Kentli Hakları Kongresi için temel ilkelerin oluşturulması hedeflenmiştir.

Avrupa Kentsel Şartı, Avrupa yerleşimlerinde yaşayan bireylerin kentsel yaşama dair sahip olması gereken temel hakları şu başlıklar altında sıralamaktadır:

Güvenlik: Suç, şiddet ve yasa dışı faaliyetlerden arındırılmış güvenli bir kentsel çevre;

Sağlıklı Çevre: Hava, su, toprak ve gürültü kirliliğinden korunmuş, doğası ve kaynakları korunan yaşam alanı;

İstihdam Hakkı: Ekonomik gelişmeden pay almayı mümkün kılacak yeterli istihdam olanaklarının sağlanması;

Konut Hakkı: Sağlıklı, mahremiyeti ve dokunulmazlığı güvence altına alınmış, ulaşılabilir konutlara erişim;

Ulaşım Özgürlüğü: Toplu taşıma, özel araç, yaya ve bisikletli kullanıcıların hareket özgürlüklerini gözeten, uyumlu ulaşım sistemi;

Sağlık Hakkı: Bireyin fiziksel ve ruhsal sağlığını koruyacak çevresel ve sosyal koşulların sağlanması;

Spor ve Dinlence: Her yaştan ve gelir grubundan birey için spor ve boş zaman etkinliklerine erişim;

Kültür ve Kültürlerarası Kaynaşma: Kültürel faaliyetlere katılım hakkı ve farklı etnik grupların bir arada, barışçıl biçimde yaşayabileceği ortamların oluşturulması;

Nitelikli Fiziksel Çevre: Tarihî mirasın özenle restore edildiği ve çağdaş mimarinin uygulanabildiği kaliteli kentsel yapılar;

İşlevsel Uyum: Yaşama, çalışma, seyahat ve sosyal etkinliklerin birbiriyle uyumlu hâle getirilmesi;

Katılım Hakkı: Demokratik kent yönetimlerinde bürokrasiden arındırılmış katılımcı mekanizmalar yoluyla karar alma süreçlerine dâhil olabilme;

Ekonomik Kalkınma: Yerel yönetimlerin kalkınma süreçlerine doğrudan ya da dolaylı katkı sağlama yükümlülüğü;

Sürdürülebilirlik: Çevresel koruma ile ekonomik büyüme arasında denge kurma sorumluluğu;

Mal ve Hizmetlere Erişim: Kaliteli ve kapsayıcı kamu hizmetlerinin kamu-özel sektör iş birliğiyle sağlanması;

Doğal Kaynakların Korunması: Yerel doğal zenginliklerin, halkın yararına etkin biçimde yönetilmesi;

Kişisel Gelişim ve Refah: Bireyin sosyal, kültürel ve manevi gelişimini destekleyici kentsel koşulların sağlanması;

Yerel ve Uluslararası Katılım: Bireylerin yerel ve uluslararası ilişkilere katılımının desteklenmesi;

Finansal Kapasite: Kentli haklarının sağlanması için gerekli mali kaynakları oluşturmakla yerel yönetimlerin yetkilendirilmesi;

Eşitlik İlkesi: Tüm bireylere, cinsiyet, yaş, etnik köken, inanç, sosyal statü, ekonomik durum ve fiziksel/zihinsel farklılık gözetmeksizin eşit hizmet sunma yükümlülüğü (Pektaş ve Akın, 2010: 27).

Avrupa Konseyi tarafından 27-29 Mayıs 2008 tarihlerinde Strasbourg’da gerçekleştirilen 15. Genel Oturum ‘da, *Avrupa Kentsel Şartı 2: Yeni Bir Kentlilik İçin Manifesto* başlıklı yeni bir belge yayımlanmıştır. Bu metinle, 1992 tarihli Şartı’nın kent olgusuna dair önemli bir dönüm noktası olduğu vurgulanmakta; geçen 15 yıl içinde toplumsal, ekonomik ve kültürel yapıda yaşanan değişimlerin, ilk metindeki bazı ilkelerin yeniden tanımlanmasını ve güncellenmesini zorunlu kıldığı ifade edilmektedir (Pektaş ve Akın, 2010: 28).

Avrupa Kentsel Şartı yalnızca temel kentli haklarını değil, aynı zamanda “yerleşimlerde haklar” başlığı altında, kentsel yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik ek ilkeler de içermektedir. Bu kapsamda, bireylerin yaşanabilir, iyi konumlanmış, çevre dostu, yeterli büyüklükte, aydınlık ve makul fiyatlı konutlara erişim hakkı olduğu belirtilmektedir. Ayrıca yeşil alanlar, gün ışığı, sessizlik, bitki örtüsü ve estetik değerlere sahip çevrelerin oluşturulması da, sağlıklı bir kentsel hayat için zorunlu unsurlar arasında yer almaktadır (Pektaş ve Akın, 2010: 28).

Kentsel yaşamın barınma, ulaşım, kültür, spor ve sosyal gelişim gibi farklı alanları arasında bütüncül bir ilişki kurulması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu ilişkiler ağının kurulması, yalnızca fiziksel altyapının değil; aynı zamanda bireylerin sosyal, ekonomik ve kültürel bütünleşmelerinin de önünü açmaktadır. Öte yandan, dezavantajlı gruplar için uygun toplumsal donatıların sağlanması, yoksulluğa karşı koruyucu önlemlerin alınması ve özellikle engelli bireylerin toplumsal yaşama tam katılımının sağlanması da Şart kapsamında tanımlanan haklar arasında yer almaktadır (Tekeli, 2001: 176).

Güvenlik, eğitim, istihdam ve kültürel mirasa sahip olma hakkı gibi temel sosyal hakların garanti altına alınması gerektiği ifade edilirken, geleceğin “ideal kent”ini inşa etmeye yönelik stratejik adımların bugünden atılması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu doğrultuda Avrupa Kentsel Şartı, 13 temel başlık altında kentlerin güncel ve potansiyel

sorunlarına ilişkin çözüm perspektifleri sunmaktadır. Bunlar arasında ulaşım ve dolaşım, çevresel sürdürülebilirlik, fiziksel kent yapısı, tarihî mirasın korunması, kent güvenliği, sosyal dışlanma, engelli bireylerin erişimi, spor ve dinlenme alanları, kültür ve kültürlerarası uyum, kent sağlığı, halkın karar alma süreçlerine katılımı ve ekonomik kalkınma gibi başlıklar yer almaktadır (Pektaş ve Akın, 2010: 29).

Şartta ayrıca, bu hakların yalnızca devlet veya yerel yönetimler tarafından değil, kent sakinlerinin aktif katılımı ve sorumluluğu ile gerçekleştirilebileceği belirtilmektedir. Bu bağlamda bireylerin, “dayanışma ve sorumlu yurttaşlık” temelinde eşit yükümlülükleri kabul etmeleri gerektiği vurgulanmıştır. Bu yaklaşım, kentli haklarını yalnızca talepler üzerinden değil, aynı zamanda yurttaşlık sorumluluklarıyla bütünleşik bir haklar rejimi olarak tanımlamaktadır (Tekeli, 2001: 177).

Kentsel haklar, yalnızca bireylerin kent yaşamı içerisindeki haklarını tanımlamakla sınırlı kalmaz; aynı zamanda toplumsal eşitlik, katılım ve adalet gibi demokratik değerleri kent mekânında kurumsallaştırmayı hedefleyen normatif bir çerçeve sunar. Bu yönüyle kentsel haklar, hem bireysel özgürlüklerin teminat altına alınmasına hem de kolektif hakların tanınmasına hizmet eder. Modern kent planlamasında artık sadece fiziksel ve ekonomik kalkınmaya değil, toplumsal kapsayıcılığa ve yönetişime dayalı sürdürülebilirlik ilkelerine de öncelik verilmesi gerektiği vurgulanmaktadır (Harvey, 2008: 23; Marcuse, 2009: 190).

Brown ve Kristiansen (2009) tarafından geliştirilen kuramsal yapı, kentsel hakların kent yaşamına beş temel katkı sunduğunu ileri sürmektedir. Bu katkı alanları yalnızca hak temelli bir yaklaşımı değil, aynı zamanda yönetişim odaklı bir kentsel düzen anlayışını da temsil eder. Bu katkı başlıkları şu şekilde sıralanabilir:

1. **Kent hayatının tüm bireylere özgürlük ve yarar sağlaması:** Bireylerin barınma, ulaşım, eğitime erişim, kültürel yaşama katılım gibi temel hizmetlerden eşit şekilde yararlanabilmeleri, kentte yaşamının sağladığı hakların temelidir. Bu durum özellikle sosyo-ekonomik açıdan dezavantajlı grupların kent yaşamında yer edinebilmesi açısından kritik önemdedir (Fainstein, 2010: 105).
2. **Kent yönetiminde şeffaflık, eşitlik ve etkinliğin sağlanması:** Yerel yönetimlerin karar alma süreçlerinde hesap verebilirlik ve katılım ilkelerinin uygulanması, kentli haklarının kurumsallaşmasının ön koşuludur. Yönetişim ilkeleri doğrultusunda şeffaflık, halkın yönetime olan güvenini artırırken; eşitlik

ilkesi, farklı toplumsal grupların karar alma süreçlerinde temsilini garanti eder (Healey, 1997: 43).

3. **Yerel düzeyde demokratik karar alma süreçlerine katılımın güvence altına alınması:** Bireylerin yalnızca hizmet alıcısı değil, aynı zamanda kentsel süreçlerin aktif öznesi haline gelmeleri amaçlanmaktadır. Bu bağlamda katılımcı bütçeleme, mahalle meclisleri ve kent konseyleri gibi mekanizmaların geliştirilmesi, demokratik katılımın araçları olarak öne çıkmaktadır (Swyngedouw, 2005: 200).
4. **Toplumsal, kültürel ve ekonomik çeşitliliğin tanınması ve teşvik edilmesi:** Kentsel yaşamda kültürel çoğulculuğun desteklenmesi, farklı kimlik ve aidiyetlerin bir arada var olabilmesini mümkün kılar. Bu çeşitlilik yalnızca hoşgörü düzeyinde bırakılmamalı; kamu politikaları ile güvence altına alınmalıdır. Böylece kent, yalnızca mekânsal değil, aynı zamanda kimlikli bir kapsayıcılık zemini haline gelir (Purcell, 2002: 103).
5. **Yoksulluk, toplumsal dışlanma ve kentsel şiddetle mücadele edilmesi:** Kentli haklarının en temel boyutlarından biri, sosyal adaleti sağlamaktır. Kentsel yoksulluğun önlenmesi, gecekondu alanlarının dönüşümünde toplumsal denge gözetilmesi, göçmenlerin entegrasyonu ve kentsel güvenlik politikalarının insan hakları odaklı biçimde yürütülmesi, bu çerçevede değerlendirilir (Marcuse, 2009: 192).

Bu katkı alanları çerçevesinde kentsel haklar, yalnızca bir “haklar bildirisi” değil, aynı zamanda kapsayıcı şehirlerin inşası için gerekli olan sosyal, ekonomik ve mekânsal düzenin kurumsallaştırılması sürecidir. David Harvey’nin ifade ettiği üzere “şehir hakkı”, kente dair karar alma gücünü demokratikleştirme talebidir ve bu yönüyle sadece mekânsal bir hak değil, aynı zamanda siyasal bir haktır (Harvey, 2008: 24).

Kentsel haklar bireylerin kent yaşamında eşit koşullarda var olabilmesini sağlayan temel birer kamusal değer olarak değerlendirilmelidir. Bu hakların hayata geçirilebilmesi ise yalnızca hukuki düzenlemelerle değil, aynı zamanda yerel yönetimlerin kapsayıcı politikaları, aktif yurttaşlık ve dayanışma ilkeleriyle mümkündür.

1.2. Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı kavramı, farklı disiplinler tarafından değişik şekillerde ele alınmakta ve hem dar hem de geniş anlamlarıyla tanımlanmaktadır. Ancak kavramın içeriği yalnızca belirli bir bilim dalı ile sınırlı kalamayacak kadar çok boyutlu ve kapsamlıdır. Kamu yararı, hem hukuki hem de sosyolojik, siyasi ve felsefi açılardan değerlendirilmesi gereken bir niteliğe sahiptir. Anlamı ve kapsamı itibariyle köklü bir geçmişe sahip olan kamu yararı, insanlık tarihi kadar eski bir düşünce temeline dayanmaktadır.

Kamu yararı, hem hukuk hem de ekonomi gibi sosyal bilimlerin temel yapı taşlarından biri olmasına rağmen, yüzyıllardır üzerinde uzlaşılan net bir tanımlı yapılamamasının temel nedenlerinden biri, kavramın yalnızca bir disiplinde değil, aynı zamanda ahlak, siyaset bilimi ve kamu yönetimi gibi farklı alanların da ilgi alanına girmesidir (Akıllıoğlu, 1991: 3; Gözler, 2003: 223).

Tarihsel olarak 1789 Fransız Devrimi ile siyasi düşünce dünyasında belirginleşmiş olan kamu yararı kavramı daha eski bir kavram olan “ortak iyilik” (bien commun) anlayışından farklılaşarak şekillenmiştir. Ortak iyilik anlayışı, Antik Yunan’dan Roma’ya, oradan Orta Çağ Avrupa’sına aktarılacak varlığını sürdürmüş; topluluk içi bağlılık ve hiyerarşik düzeni esas alan bir anlayış üzerine inşa edilmiştir (Akıllıoğlu, 1991a: 8).

Fransız Devrimi sayesinde bireyci düşüncenin yükselişiyle, bireyin siyasal iktidar karşısında bir özerklik alanı kazanmasını savunmuş ve bu bağlamda kamu yararı kavramı, bireyin haklarının güvence altına alınması için ortaya atılmıştır (Ağaoğulları, 2014: 195). Böylece kamu yararı, daha akılcı, rasyonel ve toplumsal sözleşmeye dayalı bir anlayışı temsil etmeye başlamıştır. Bu dönüşüm, kamu yararının klasik anlamda topluluk temelli değerlerden uzaklaşıp, birey haklarını koruyan, modern hukukun temel ilkesi hâline gelmesine zemin hazırlamıştır.

Kamu yararı; kamu otoritelerinin karar ve faaliyetlerinde gözetilmesi gereken, toplumun tamamının veya belirli bir kesimin menfaatini hedefleyen temel bir ilkedir. Ergun, Bozkurt ve Sezen’e göre kamu yararı, kamu yönetiminin tüm işlem ve eylemlerinde izlediği, toplumun çıkarlarını gözetilen genel bir amaç olarak tanımlanmaktadır (Ergun, vd. 1998: 133). Akıllıoğlu ise kamu yararını yalnızca tek yönlü bir kavram değil, aynı zamanda birden fazla işlevi olan hukuki bir araç olarak tanımlamakta; kamu faaliyetlerinin hukuk devleti ilkesi çerçevesinde

denetlenebilmesinin ve meşrulaştırılabilmesinin bu ilkeye bağlı olduğunu ifade etmektedir (Akıllıoğlu, 1991b: 11). Tunaya'ya göre ise kamu yararı, bireylerin aynı sosyal düzende bir arada yaşayabilmesini mümkün kılan ortak değerler manzumesinin formülasyonu niteliğindedir (Tunaya, 1980: 166).

Bu kavram, çoğunlukla kamu hizmeti kavramı aracılığıyla somutluk kazanan bir olgudur. Onar'a göre kamu hizmeti; "devlet veya diğer kamu tüzel kişileri tarafından ya da bunların gözetim ve denetimi altında, genel ve kolektif ihtiyaçları karşılamak ve kamu yararını sağlamak amacıyla yürütülen, topluma sunulmuş, sürekli ve düzenli faaliyetler" olarak tanımlanır (İşten, 2013: 1).

Bireysel ve topluluk menfaatlerinin çatıştığı durumlarda öncelikli ve üstün tutulan yarar olarak değerlendirilen kamu yararı anlayışı, yargı kararlarında; toplum, topluluk veya devletin çıkarı doğrultusunda bireysel ya da grup yararlarından feragat edilmesini zorunlu kılmakta; daha kapsayıcı ve genel olan menfaatin korunmasını esas almaktadır (Akıllıoğlu, 1991b: 11).

Devletin toplum ihtiyaçlarını karşılamaya dönük işlevlerinin temelinde de kamu yararı ilkesi yatmaktadır. Modern anlamda kamu yararı, devlet müdahalesinin meşruiyet zemini olarak görülmekte; idarenin gerçekleştirdiği işlemlerin hukuka uygunluk ölçütü olarak değerlendirilmektedir (Yılmaz, 1996: 435; Günday, 2004: 146). Aynı zamanda temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasında ve yargının takdir yetkilerinin belirlenmesinde de kamu yararı esas alınmaktadır.

Günümüz hukuk sistemlerinde kamu yararı, sadece yönetsel işlemlerin meşruiyetini sağlamakla kalmamakta; aynı zamanda yasa koyucuların ve yürütme organlarının karar alma süreçlerinde rehber bir ilke işlevi görmektedir. Hukuka uygunluk denetiminde, bireysel menfaatlerle kamusal çıkar arasında denge kurulmasında ve mahkemelerin verdiği kararlarda kamu yararının gözetilmesi gerektiği kabul edilmektedir (Gözler, 2003: 226; Kalabalık, 2004: 256).

Bütün bu yönleriyle kamu yararı; soyut, sübjektif, ancak bir o kadar da çok işlevli bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Modern idare anlayışında kamu yararı, toplumsal dengeyi sağlamak, hakları korumak ve kamu hizmetlerinin düzenli işlenmesini garanti altına almak açısından vazgeçilmez bir ölçüt hâlini almıştır.

1.3 Mülkiyet Hakkı Kavramı

Kentleşme süreçlerinin temel yapı taşlarından biri, bireylerin konut inşası amacıyla toprağa sahip olma ihtiyacıdır. Ancak toprak, sahip olduğu sınırlı ve sabit doğası gereği sıradan bir ekonomik meta olarak değerlendirilemeyecek kadar özgün bir niteliğe sahiptir. Toprağın sosyal, kültürel ve siyasal anlamlar taşıması, onu yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda toplumsal bir varlık hâline getirmektedir. Bu nedenle, toprağın özel mülkiyet konusu yapılması ile kapitalist üretim ilişkileri arasında doğrudan bir bağ kurmak mümkündür. Nitekim toprağın mülkiyet ilişkileri içinde kurumsallaşması, kapitalist sistemin gelişiminde kritik bir unsur olarak kabul edilmektedir (Çelik, 2023: 158).

Mülkiyet kavramı, tarihsel olarak yalnızca bireyin ekonomik varlığı ile değil, aynı zamanda siyasi ve toplumsal gücüyle de ilişkilendirilmiştir. Türkçeye Arapça kökenli “mülk” kelimesinden geçen bu terim, sahiplik, hükmetme ve tasarruf etme anlamlarını barındırır. Aynı kökten gelen ‘malik’, ‘melik’ ve ‘meleke’ gibi kelimeler de mülkiyetin yalnızca bir ekonomik değerden ibaret olmadığını; iktidar, otorite ve hâkimiyet gibi toplumsal olgularla da bağlantılı olduğunu göstermektedir (Beyazıt, 2023: 1). Benzer biçimde Antik Yunan’da kullanılan “kyriotes” kelimesi de mülkiyet anlamında kullanılmış; bu kavramın kökeni olan “kyrios” ise hâkimiyet ve sahiplik anlamı taşımaktadır.

Mülkiyet hakkı, bireyin hem ekonomik hem de toplumsal varlığını sürdürebilmesi için temel bir insan hakkı olarak değerlendirilmekte ve bu hak, özellikle vergi hukukuyla doğrudan ilişkilendirilmektedir. Devletin vergi alma yetkisi, mülkiyetin sınırlandırılmasının en somut örneklerinden biridir. Çünkü bireylerin malvarlıkları üzerinden alınan vergiler, doğrudan kamu mülkiyetine bir geçiş süreci yaratmakta; bu durum ise mülkiyet hakkının mutlak değil, sınırlı bir hak olduğunu ortaya koymaktadır (Er, 2011: 6).

Her ne kadar mülkiyet hakkı anayasal düzeyde güvence altına alınmış olsa da, bu hak kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılabilir. Bu bağlamda, mülkiyet hakkına yönelik müdahalelerin yalnızca ulusal hukuk düzeni içerisinde değil, aynı zamanda uluslararası insan hakları belgeleriyle de belirli ilkelere bağlandığı görülmektedir. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’ne ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesinde yer alan hüküm, bu hakkı güvence altına almaktadır. İlgili düzenlemeye göre:

“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve kanunda belirtilen şartlara ve devletlerarası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri kanunları uygulama konusunda sahip oldukları hakka hâlel getirmez.” (AİHS, 2010: 32).

Bu hükümde mülkiyet hakkının mutlak olmadığı, kamu yararına dayanılarak yasal sınırlar içinde sınırlandırılabilceği açıkça belirtilmektedir. Bu çerçevede mülkiyetin korunması ile devletin düzenleyici müdahaleleri arasında “adil denge” ilkesinin sağlanması gerekmektedir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve Anayasa Mahkemesi kararlarında da bu ilkenin altı sıklıkla çizilmekte, devletin kamu yararı gerekçesiyle yaptığı müdahalelerin orantılı olması gerektiği vurgulanmaktadır (Gemalmaz, 2011: 650; Akıllıoğlu, 2012: 10).

Mülkiyet hakkının tarihsel gelişimi, yalnızca bireyin ekonomik çıkarlarını değil, aynı zamanda sosyal düzenin korunması ve toplumsal adaletin sağlanması bakımından da kritik öneme sahiptir. Marx ve Engels’e göre, mülkiyet tarih boyunca sınıfsal ayrışmaların ve toplumsal eşitsizliklerin temel sebebi olmuştur. Engels, geçmişteki devrimlerin çoğunun aslında bir mülkiyet biçimini savunmak amacıyla gerçekleştiğini ifade eder. Kapitalist sistemde ise mülkiyet, kişisel emeğin ürünü olarak meşrulaştırılmaya çalışılsa da bu iddianın gerçeği tam olarak yansıtmadığı öne sürülmektedir (Engels, 2015: 135-187).

Günümüzde mülkiyet hakkının bir insan hakkı olarak kabul edilmesi, başta Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi olmak üzere birçok uluslararası belge ile sağlanmıştır. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi’nin 1950 tarihli ilk versiyonunda doğrudan yer almayan bu hak, özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında kapitalist sistemin sosyalist modellere karşı korunması amacıyla 1952 yılında 1 No’lu Ek Protokol ile sözleşmeye dâhil edilmiştir (Dinç, 2006: 611). Türkiye’de ise bu hak, 1924, 1961 ve 1982 Anayasalarında açıkça güvence altına alınmıştır (Gözübüyük & Gölcüklü, 2013: 417).

Mülkiyet hakkı yalnızca ekonomik bir değer değil; toplumsal statü, siyasal iktidar ve sosyal adalet anlayışlarının kesişiminde yer alan çok boyutlu bir haktır. Modern hukuk

sistemlerinde bu hakkın korunması, bireyin özgürce yaşam sürdürebilmesi kadar, toplumsal düzenin sürdürülebilirliği açısından da hayati öneme sahiptir.

1.4. Kentsel Dönüşüm Gerekçeleri ve Türleri

Yapılacağı bölgenin ihtiyaçlarına ve özelliklerine bağlı olarak uygulama yöntemleri farklılık göstermektedir. Bu nedenle yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmaları, belirlenmiş olan bölgenin var olan sorunları, gereklilikleri ve potansiyeline uygun çözümler üreterek, dönüşümü yönlendirecek çeşitli eylemler ve değişik uygulama modellerini de beraberinde getirir (Sert, 2019b:45). Şehirlerin sahip olduğu yapısal özellikler ve içsel dinamiklere göre farklı müdahaleler gereklidir. Eğer kent içerisinde fiziki çöküş yaşıyorsa, yapısal müdahale yöntemleri; ekonomik bir çöküş yaşıyorsa, finansal canlanma yöntemleri; sosyal çöküş varsa, toplumsal yapıyı iyileştirme yöntemleri; kullanılır. Ancak bazen bu sorunların birden fazlası aynı anda ortaya çıkabilir. Böyle durumlarda kent için eşzamanlı çözümler gerekmektedir. Kentsel dönüşüm, 20. yüzyılın ikinci yarısından itibaren yoğun göç, sanayileşme ve kentleşmenin getirdiği sorunlar nedeniyle çöküntüye uğrayan kentsel alanların yeniden işlevlendirilmesi ihtiyacıyla ortaya çıkmıştır. Bu süreç, ilk olarak ABD ve Birleşik Krallık gibi sanayileşmiş ülkelerde uygulanmaya başlanmıştır. Amaç, ekonomik olarak değer kaybetmiş, sosyal dokusu zayıflamış ve fiziksel olarak yıpranmış kent bölgelerini yeniden yaşanabilir alanlara dönüştürmektir (Görün & Kara, 2010: 22).

Kentsel dönüşüm kavramı çeşitli kaynaklarda farklı şekillerde tanımlanmıştır. Couch (1990), bu kavramı ekonomik, sosyal ve fiziksel koşulların iyileştirilmesiyle istihdamın artırılması, yatırım ortamının güçlendirilmesi ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi olarak tanımlar (Yenice, 2014: 67). Benzer şekilde Donnison (1993), kentte meydana gelen çöküntü alanlarının iyileştirilmesine yönelik politika ve uygulamaların bütünü olarak değerlendirir (Akkar, 2006: 45).

Günümüzde bazı kentler nüfus ve yatırım açısından büyümeye devam ederken, bazıları sanayi gerilemesi, göç ve çevresel nedenlerle küçülmektedir. Bernt'in (2009) verilerine göre, dünya genelinde 100.000'den fazla nüfusa sahip yaklaşık 370 şehir son 50 yıl içinde %10'dan fazla nüfus kaybı yaşamıştır (Bernt, 2009: 1). Bu durum, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda sosyo-ekonomik bir zorunluluk olduğunu göstermektedir.

Türkçede genellikle 'yeniden canlandırma' ya da 'yenileme' olarak karşılık bulan İngilizce 'regeneration' kavramı, işlevini yitirmiş kent bölgelerinin yeniden yapılandırılmasını ifade eder. Bu çerçevede dönüşüm, ekonomik ve sosyal yönden işlevsiz hâle gelen alanların yeniden kullanıma kazandırılması sürecidir (Öztaş, 2005a: 14).

Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel yapıların yenilenmesini değil, aynı zamanda toplumsal yapının güçlendirilmesini, kamu ve özel sektörün iş birliği içinde hareket etmesini ve halkın sürece aktif katılımını da kapsar. Öner'e (2007) göre, dönüşüm projeleri aynı zamanda ekonomik canlılık yaratmayı ve kentsel refahı artırmayı hedefleyen planlı müdahalelerdir (Öner, 2007: 33).

Günümüzde, yaşam kalitesi yüksek ve kaynaklarını verimli kullanabilen kentler 'sağlıklı kent' olarak adlandırılmaktadır. Bu tür kentlerde kişi başına düşen yeşil alan en az 10 metrekare olup, bireylerin temel hizmetlere erişimi kolaydır. Otopark sorunlarının yaşanmadığı, kamu hizmet binalarına rahat ulaşılabilen, sağlam ve güvenli yapıların bulunduğu kentlerde yaşam, fiziksel ve sosyal açıdan daha nitelikli kabul edilir (Görün & Kara, 2010: 22). Bu standartları yakalayabilmek için kentsel dönüşüm kaçınılmaz bir planlama aracıdır.

Az gelişmiş ülkelerde kentleşme, çoğunlukla düzensiz ve kontrolsüz biçimde ilerlemekte; bu da beraberinde 'çarpık, sahte, hızlı, dengesiz' gibi tanımlamaları doğurmaktadır. Bu ifadeler, kentleşme sürecinde yaşanan olumsuzlukları betimlemek amacıyla kullanılmaktadır (Özden, 2016: 49). Örneğin, büyük kentlerin küçük ve orta ölçekli kentlere oranla daha hızlı büyümesi, sanayileşme sürecine girmemiş bölgelerde nüfus artışının sürekli olması, coğrafi olarak belirli alanlarda kentleşmenin yoğunlaşması gibi durumlar bu olumsuzlukların göstergesidir.

Kentleşme süreci, yalnızca fiziksel mekânların yeniden inşasıyla sınırlı olmayıp aynı zamanda toplumsal yapının dönüşümünü de içeren çok katmanlı bir olgudur. Özellikle göçle birlikte şehirlerde oluşan hızlı nüfus artışı, mekânsal düzensizlikleri ve sosyal dışlanmayı da beraberinde getirmektedir. Göksoy Sevinçli, bu bağlamda kentleşmenin toplumsal boyutuna dikkat çekerek, göçle kentlere gelen bireylerin hem fiziksel hem de sosyal açıdan marjinalleştirildiğini vurgular. Onu göre, kentte tutunma mücadelesi, yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda kültürel ve kimliksel bir direnişi de içinde barındırır (Göksoy Sevinçli, 2021:843). Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri

yalnızca fiziksel rehabilitasyon olarak görülmemeli, aynı zamanda kentte yaşayan bireylerin sosyal bütünleşmesini ve hak temelli kentlilik deneyimini merkeze almalıdır. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentleşme süreci farklı demografik ve ekonomik dinamiklere dayanır. Batı ülkelerinde kentleşme, nüfus artışıyla değil sanayi temelli göçle açıklanırken; gelişmekte olan ülkelerde doğurganlık oranlarının yüksekliği, bebek ölümlerinin azlığı ve savaş sonrası nüfus artışı önemli kentleşme nedenleri arasında yer alır (Altrock, 2018: 3). Ekonomik olarak ise batıda tarımsal iş gücünden sanayiye ve sonrasında hizmet sektörüne geçiş, kentleşme ile doğrudan ilişkilidir.

Zaman içinde kentler, ekonomik ve sosyal koşulların etkisiyle olumlu ya da olumsuz yönde değişmektedir. Bu değişim sürecinde, plansız yapılaşma, çöküntü alanlarının artması ve hizmet yetersizlikleri gibi sorunlar ortaya çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm, bu sorunlara çözüm üretmek için kullanılan temel araçlardan biridir. Galdini'ye göre, kentsel dönüşüm uygulamaları ülke ve kent ölçeğinde farklı nedenlerle şekillenmekte ve bu uygulamalar, artık kentsel politikaların vazgeçilmez bir parçası haline gelmiştir (Galdini, 2005: 5).

Kentsel dönüşüm ihtiyacını doğuran başlıca sebepler arasında şunlar yer almaktadır:

- Hızlı göç sonucu nüfus artışı ve çöküntü alanlarının büyümesi
Sanayi bölgelerinin kentin içinde kalması
- Plansız yerleşimlerin getirdiği gecekondulaşma
- Kent merkezlerinin ekonomik işlevlerini kaybetmesi
- Mimari ve altyapı açısından yetersizlikler
- Fiziksel yapıların ömrünü tamamlaması
- Doğal afet risklerinin artması ve küresel rekabet baskısı

Bu nedenlerin bir ya da birkaçı, dönüşüm politikalarının yönünü belirlemektedir (Dalla Longa, 2011: 7-8).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının temelinde fiziksel, sosyal ve ekonomik işlevlerin zamanla eskimesi ve yetersiz kalması yatmaktadır (Altrock, 2018: 3). Bu nedenle dönüşüm, yalnızca fiziksel müdahale değil; aynı zamanda işlevlerin yeniden tasarlanarak güncellenmesi sürecidir. Günümüzün artan pazar dinamikleri ve bölgesel rekabet ortamı, kentsel alanların hem içerik hem biçim açısından yeniden ele alınmasını zorunlu kılmaktadır.

Genel olarak bakıldığında, kentsel dönüşüm; ekonomik canlılığı artırmak, sosyal bütünlüğü korumak ve çevresel sürdürülebilirliği sağlamak adına planlı müdahalelerle kentlerdeki bozulmuş alanları yeniden yapılandırmayı amaçlamaktadır. Bu süreç, yalnızca yapısal bir değişim değil; aynı zamanda toplumsal dönüşümün de bir parçası olarak görülmelidir.

Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel mekânların dönüşümünü değil, aynı zamanda ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları da kapsayan çok yönlü bir süreçtir. Bu sürecin şekillendirilmiş ve amacı doğrultusunda farklı dönüşüm türleri ortaya çıktı. Türkiye'de uygulanan dönüşüm türleri, genel olarak hedef kitlesine, dönüşümün özellikleri ve değiştirilme biçimlerine göre çeşitlendirilmektedir (Yaman ve Şahinbaş, 2017: 55).

Kentsel yenileme/yenilenme (Urban renewal/renovation)

Kentsel olarak değiştirilmiş, sürekli fiziki olarak yıpranmış, ekonomik ömrü tamamlamış ya da terk edilmiş yapıların yıkılarak yerlerine yeni yapıların inşa edilmesiyle ifade edilir. Bu dönüşüm türü, fiziksel müdahalelerin yoğun olduğu uygulamalardan biridir. Yenileme sorunları en çok fiziksel çöküntü yoğunluğuna yöneliktir (Eyidiker, 2021: 211).

Yeniden canlandırma (Revitalization)

Canlandırma, bir coğrafi sosyo-kültürel veya ekonomik çöküntüye neden olan, mevcut olan ortadan kaldırılarak, bu modüllerin yeniden işlevsel ve yaşanabilir hale getirilmesi sürecidir. Fiziki müdahalelerle birlikte sosyal ve ekonomik projeler de bu sürecin parçasıdır (Akkar, 2006: 59).

Kentsel koruma (Presarvation- Conservation)

Tarihi ve kültürel özelliklere sahip olan ürünleri koruyarak gelecek nesillere aktarılması amacıyla yapılan uygulamaları ifade eder. Kentsel koruma, tarihin çağdaş yaşamla uyumlu hale getirilmesini de kapsamaktadır. Türkiye'de Safranbolu gibi kentler, bu tür projelere örnek olarak gösterilebilir (Demirel, 2018: 16).

Kentsel yeniden geliştirme (Redevelopment)

Yeniden iyileştirme, mevcut arazi kullanım kararlarının değiştirilmesi, yapıların yıkılıp farklı kullanım türleriyle yeniden inşa edilmesidir. Bu yöntem, ekonomik potansiyeli yüksek bölgelerde yoğun yapılaşmayı taşıyabilir (Eyidiker, 2021: 212).

Yeniden Üretim

Yeniden üretim, mevcut kent dokusunun yalnızca fiziksel değil; sosyal, ekonomik ve sosyal açıdan da yeniden yapılandırılması hedefleniyor. Bu yöntem Batı literatüründe genellikle bütüncül dönüşüm yaklaşımı olarak birleştirme (Akkar, 2006b: 61).

Sağlıklaştırma (Rehabilitasyon)

Bu uygulama, henüz tamamen yıkılmaya uğramamış, ancak bozulmaya başlayan değişim sürecidir. Uluslararası değiştirme yerine, tamir, bakım ve çalışmaları ön plandadır (Demirel, 2018: 17).

Islah veya İmar

Gecekondü bölgeleri gibi plansız yapılaşmış yapısal hukuki hale getirilerek imar planlarına dahil edilme sürecidir. Bu yöntem, yerel halkın barınma oranlarına yönelik sosyal bir yaklaşım da içerir (Yaman ve Şahinbaş, 2017: 60).

Soylulaştırma (Gentrification)

Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerin, üst gelirin değişmesine hitap edecek şekilde dönüştürülmesi sürecidir. Uluslararası dilin dilinin yanı, demografik bakış açısının sırasına neden olur. Ancak bu durumda, mevcut sakinlerin yerinden edilmesi gibi sosyal kişilerin yoluna devam edilebilir (Akkar, 2006b: 64).

Kentsel dönüşüm, yalnızca fiziksel değil aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutları olan kapsamlı bir süreçtir. Bu sürecin başarılı olabilmesi için şeffaf, katılımcı ve hakkaniyetli yöntemlerle planlanması gerekmektedir. Aksi takdirde, dönüşüm uygulamaları yerinden etmeler, sosyal ayrılmalar ve yeni eşitsizlikler doğurabilir.

1.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Hukuki Durumu

Türkiye’de şehir planlamasına dair ilk ciddi adımlar, Tanzimat Dönemi’nde atılmıştır. Bu süreçte, dönemin padişahları Batı’daki şehirleşme örneklerinden etkilenerik bazı yapısal dönüşüm uygulamalarını hayata geçirmeye çalışmışlardır (Aydınlı ve Turan, 2012: 98). O dönemde Avrupa’da yaşanan sanayileşme, şehirlerin mekânsal yapısında köklü değişiklikleri beraberinde getirirken, Osmanlı topraklarında henüz endüstrileşme süreci yaşanmamış olmasına rağmen şehirleşme çabaları modernleşmenin bir gereği olarak görülmüş ve bu doğrultuda çeşitli uygulamalara başlanmıştır.

Osmanlı kent yapısının dönüşümünde, ulaşım sistemlerinde modern araçların kullanılmaya başlanması dikkat çeker. Geleneksel, yaya merkezli ulaşım modelinin yerini

tramvay ve otomobil gibi araçların aldığı görülmektedir. Bununla birlikte, kent merkezlerinde modern işlevlere sahip mekânların inşa edilmesi, mevcut yerleşim düzenini koruyarak yeni yaşam alanlarının açılması gibi tercihlerle halkın geleneksel yaşantısına ani bir müdahaleden kaçınılmıştır. Özellikle büyük şehirlerde meydana gelen yangınlar sonrasında oluşan tahribat, bu yeni yerleşimlerin kurulmasında bir fırsat olarak değerlendirilmiş ve dönüşüm projeleri bu alanlarda yoğunlaştırılmıştır (Alaş, 2016: 85). Bu durum, Osmanlı'nın dönüşüm süreçlerinde çatışmadan ziyade uyum gözetilen bir yaklaşım benimsediğini göstermektedir.

Cumhuriyetin ilanından sonraki süreçte ise Türkiye'nin kentleşme deneyimi, Batı ülkeleriyle önemli ölçüde farklılık göstermiştir. Özellikle II. Dünya Savaşı ve sanayileşmenin Türkiye'de beklenen düzeyde yaşanmaması, bu farkın başlıca nedenleri arasında yer alır. 1950 sonrası çok partili siyasi hayata geçilmesiyle birlikte kamu ağırlıklı ekonomik yapı yerini özel sektörün öncülüğüne bırakmıştır. Bu dönemde tarımda makineleşme yaygınlaşmış, kırsal alanlarda insan gücüne olan ihtiyaç azalmış ve buna bağlı olarak kırsal kesimden kent merkezlerine yoğun bir göç dalgası başlamıştır.

Söz konusu göç hareketi, kentlerde ciddi mekânsal sorunlar doğurmuştur. Artan konut talebi karşısında yeterli planlama yapılmaması, ruhsatsız ve sağlıklı yapılaşmaların önünü açmış ve bu durum, büyük şehirlerde gecekondulaşmanın temelini oluşturmuştur. Kentsel alanlardaki altyapı yetersizlikleri, düşük yaşam standartları ve düzensiz yapılaşma, Türkiye'de kentsel dönüşüm ihtiyacını kaçınılmaz kılmıştır (Karaağaç, 2019: 61). Bu bağlamda, özellikle 1950'li yıllardan itibaren imar politikalarında yaşanan değişimler, kentteki yapı faaliyetlerinde de belirginleşmiş ve bu gelişmeler "kentsel dönüşüm" kavramının gündeme gelmesini sağlamıştır (Aydınlı ve Turan, 2012: 102).

Aynı dönemlerde, kent merkezlerinin çevresinde yeni yerleşim alanları oluşturulmuş, nüfusun bir bölümü bu alanlara yönlendirilmiş ve böylece kent merkezlerinde terk edilen alanlar zamanla çöküntü bölgelerine dönüşmüştür.

1960'lı yıllarda ise gecekondu bölgelerinin düzenli konut alanlarına dönüştürülmesine yönelik ilk yasal girişimlerde bulunulmuştur. 307 sayılı Belediye Yasası, 775 sayılı Gecekondu Yasası, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu gibi düzenlemeler bu doğrultuda çıkarılmıştır. Bu yasal çerçeve, zamanla mevcut gecekonduların yasal bir statüye kavuşturulmasını da içeren bir yapıya

evrilmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007: 13). Dönemin kentleşme politikalarında, fiili durumun hukuki bir zemine oturtulması yönünde adımlar atıldığı görülmektedir.

1970’li yıllarda Türkiye’de kentleşme süreci, plansız yapılaşmaların yaygınlaştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. Bu yıllarda, yasadışı yapı faaliyetleri hız kesmeden devam etmiş; özellikle çeşitli dönemlerde çıkarılan imar afları, mevcut düzensiz kent dokusunun daha da pekişmesine yol açmıştır (Özden, 2006b: 220). İmar afları aracılığıyla yasal statü kazanan kaçak yapılar, sağlıklı yerleşim alanlarının artmasına neden olmuş ve böylece plansız kentleşme olgusu neredeyse meşrulaştırılmıştır.

Bu dönemde kentsel dönüşüm projeleri, genellikle kent merkezlerinde işlevini yitirmiş veya çöküntü haline gelmiş yapıların yıkılarak yeniden inşa edilmesi şeklinde yürütülmüştür. Aynı uygulamalar, kentlerin çeper bölgelerinde de benzer biçimde sürdürülmüştür (Uzun, 2006: 15). Ancak söz konusu uygulamaların, uzun vadeli bir planlamaya dayanmaktan çok kısa vadeli müdahalelere odaklandığı görülmektedir.

1980’li yıllara gelindiğinde, kentsel dönüşüm politikalarında önemli bir paradigma değişimi yaşanmıştır. Bu yıllar, Türkiye’de dönüşüm sürecine yönelik ilk sistematik strateji ve politikaların geliştirildiği bir dönem olarak değerlendirilmektedir. Özellikle çöküntü alanlarında uygulanan yeniden canlandırma yaklaşımlarının temelinde, ekonomik canlanmayı sağlama hedefi yer almıştır. Bu yaklaşım, dönüşüm projelerinde mekânsal estetikten ziyade ekonomik işlevselliği önceleyen bir anlayışın benimsendiğini göstermektedir. Kentsel dönüşümün bu dönemde daha çok ekonomik ve fiziksel boyutları ön planda tutulmuş, ancak zamanla bu yaklaşımın yetersiz olduğu ve sosyal, kültürel yönlerin de dikkate alınması gerektiği fark edilmiştir (Karaağaç, 2019: 45).

1980 sonrası uygulamalara bakıldığında, özellikle toplu konut projelerinin yaygınlaştığı gözlemlenmektedir. Bu eğilim, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile hukuki bir zemin kazanmıştır (Yıldız, 2017: 88). Anılan yasa, kentsel çöküntü bölgelerinin dönüşümüne yönelik önemli bir araç olarak ortaya konmuş; ancak uygulamada, yerel kimlik ve kültürel doku göz ardı edilerek her bölgede benzer nitelikte, çok katlı ve tek tip konut bloklarının inşa edilmesi sonucunu doğurmuştur (Karaağaç, 2019: 52). Bu durum, kentlerin fiziksel olarak büyümesine rağmen kimliksizleşmesine yol açan önemli bir etkidir.

1990 yılına gelindiğinde ise söz konusu kanuna eklenen yeni bir düzenlemeyle, Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile koordineli olarak kentsel

dönüşüm alanında yetkili hale getirilmiştir (Tanrıverdi, 2022: 34). Bu gelişme, merkezi idarenin dönüşüm süreçlerinde daha aktif bir rol oynamaya başladığını göstermektedir. Ancak bu merkezîyetçi yapı, yerel ihtiyaçların ve dinamiklerin göz ardı edilmesi riskini de beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinin hukuki altyapısını oluşturan önemli adımlardan biri, 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ile 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun olmuştur. Bu düzenleme, özellikle gecekondu alanlarının yasal çerçevede ele alınması ve dönüştürülmesi bakımından dikkate değerdir. Söz konusu kanunla, imar mevzuatına aykırı yapıların nasıl değerlendirileceğine dair temel ilkeler belirlenmiş; “ıslah edilerek muhafaza edilecek yapılar” başlığı altında bu yapıların hangi kriterler doğrultusunda korunabileceği ve nasıl planlanacağı tanımlanmıştır. Bu doğrultuda geliştirilen “ıslah imar planları”, mevcut gecekondu bölgelerini yasallaştırmakla kalmamış, aynı zamanda kentsel dönüşümün hukuki zeminini hazırlamıştır (Yıldız, 2017: 88). Bu uygulamalar, geçmişte fiilen oluşmuş yerleşimlerin, planlı kentsel dokuya entegre edilmesi için bir araç olarak değerlendirilmiştir.

1985 yılına gelindiğinde ise, Türkiye’deki şehir planlamasının temel hukuki dayanaklarından biri olan 3194 sayılı İmar Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanun, hem yapılaşmayı hem de kentsel gelişimi yönlendiren kapsamlı bir çerçeve sunmuş; kentsel dönüşüm çalışmalarının da temel referans metinlerinden biri haline gelmiştir. Kanunun amacı, yapıların yerleşim alanlarında plan, fen, sağlık ve çevre ilkelerine uygun olarak inşa edilmesini sağlamak şeklinde belirlenmiştir. Bu yönüyle, yalnızca fiziksel mekânın düzenlenmesini değil, aynı zamanda yaşam kalitesini artırmayı da hedeflediği söylenebilir.

Özellikle Kanun’un 18. maddesi, arsa ve arazi düzenlemesi üzerinden kentsel dönüşüm uygulamalarına dolaylı olarak etki etmektedir. Bu madde sayesinde, yaşam standardı düşük alanların düzenlenerek yeniden yapılandırılması mümkün kılınmakta; DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kapsamında elde edilen alanların sosyal donatı alanlarına ayrılması sağlanmaktadır. Böylece; parklar, çocuk oyun alanları, ibadethaneler, otoparklar ve meydanlar gibi kentsel donatılar artırılarak, bölgenin hem fiziksel hem de ekonomik değeri yükseltilmektedir. Bu tür uygulamalar dönüşüm alanlarının çevresine de etki etmekte, böylece daha geniş çaplı bir kentsel yenilenme süreci tetiklenmektedir.

Ancak 3194 sayılı Kanun'un doğrudan kentsel dönüşüme ilişkin hükümler içermemesi, bu alandaki yasal boşluklardan biri olarak eleştirilmiştir. Dönüşüm ihtiyacının bu denli görünür olduğu bir ülkede, temel imar yasasında dönüşüme özel hükümlerin yer almaması, mevzuat açısından önemli bir eksiklik olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, Kanun'un 39. maddesi, halk sağlığı açısından tehdit oluşturan yapıların yıkımını zorunlu kılarken; 40. maddede ise çevre ve şehircilik ilkelerine aykırı olan, görsel ve fiziksel kirliliğe neden olan yapı kalıntılarının ve düzensiz alanların önlenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu maddeler, doğrudan dönüşümden bahsetmese de, sağlıklı yapılaşmaların tasfiyesine yönelik vurgusuyla dönüşüm uygulamalarına dolaylı katkı sunmaktadır (Dirikoç, 2016: 120).

Türkiye'de 1980'li yıllarda çıkarılan bu düzenlemeler, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel bir yeniden inşa süreci olmadığını, aynı zamanda toplumsal ve hukuki bir düzenleme alanı olarak görülmeye başlandığını göstermektedir. Özellikle plansız kentleşme mirasının yükünü taşıyan şehirlerde, bu düzenlemeler dönüşüm için birer başlangıç noktası olmuştur.

1990'lı yıllara gelindiğinde, kentsel dönüşüm anlayışında belirgin bir zihniyet değişimi yaşanmaya başlanmıştır. Bu dönemde artık yalnızca ekonomik kalkınma veya fiziksel mekân düzenlemeleri değil; çevresel sürdürülebilirlik, toplumsal bütünleşme ve hukuki altyapı gibi çok boyutlu unsurlar da dönüşüm politikalarının içine dahil edilmiştir. Benim de incelediğim örneklerde görüldüğü üzere, bu yıllarda kentlerin sadece yapısal yenilenmesi değil, aynı zamanda yaşam kalitesinin artırılması hedeflenmiştir.

1990'ların ortalarından itibaren etkisini daha çok hissettiren küreselleşme süreci, Türkiye'deki kentsel politika tercihlerini doğrudan etkilemiştir. Özellikle Avrupa Birliği ile uyum sürecine girilmesi, çevresel standartlardan toplumsal katılıma kadar birçok alanda dönüşüm uygulamalarına yeni bir yön vermiştir. AB normlarına yaklaşma çabaları, yerel yönetimlerin planlama anlayışında da önemli bir değişime yol açmıştır (Akkar, 2006: 31). Bu değişimin sahaya yansımaları ise daha bütüncül ve stratejik yaklaşımların benimsenmesi şeklinde olmuştur.

2000'li yıllar ise, kentsel dönüşüm tarihimizde mevzuat bakımından en hareketli dönemlerden biri olarak değerlendirilebilir. Özellikle 1999 Marmara Depremi sonrasında, afet riskine karşı duyarlılık hızla artmış; bu durum dönüşüm uygulamalarının yönünü değiştirmiştir. Daha önce kaçak yapılaşmaya çözüm üretmek amacıyla gündeme gelen

kentsel dönüşüm, artık “afet odaklı dönüşüm” anlayışıyla ele alınmaya başlamıştır. Deprem riski taşıyan yapıların önceliklendirilmesi, bu dönemin en belirgin özelliklerinden biri olmuştur. Bu yönelimin, doğal afetlere karşı hem merkezi yönetimin hem de yerel otoritelerin daha proaktif bir tutum benimsemesine zemin hazırladığını düşünüyorum. Aynı zamanda, yaşanan tecrübelerin yasal düzenlemelerle desteklenmesi de bir zorunluluk haline gelmiştir.

Bu süreçte kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel yapılaşma üzerinden yürütülemeyeceği anlaşılmış; katılımcılık, şeffaflık ve sürdürülebilirlik gibi kavramlar da giderek daha fazla ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle stratejik planlama yaklaşımlarının yaygınlaşması, yerel yönetimlerin daha uzun vadeli ve bütüncül hedefler çerçevesinde hareket etmesini mümkün kılmıştır. Benim gözlemlediğim kadarıyla, bu yaklaşım hem toplumun beklentilerini hem de mekânsal ihtiyaçları daha etkili bir şekilde karşılamayı amaçlamıştır.

Bununla birlikte, 2001 ekonomik krizinin yol açtığı toplumsal ve ekonomik dalgalanmalar, özellikle büyük şehirlerdeki yaşam koşullarını doğrudan etkilemiştir. Artan işsizlik oranları, kırsal alanlardan kent merkezlerine yönelen göçü hızlandırmış ve bu da mevcut konut arzı üzerinde ciddi bir baskı oluşturmuştur (Ataöv ve Osmay, 2007: 58-60). Nüfus artışıyla birlikte kentlerdeki barınma ihtiyacı daha da belirgin hale gelmiş; bu durum, dönüşüm politikalarının yalnızca mevcut yapılarla sınırlı kalamayacağını ortaya koymuştur.

2003 yılında ise, hükümet tarafından yayımlanan Acil Eylem Planları doğrultusunda dönüşüm politikaları hız kazanmış ve Toplu Konut İdaresi (TOKİ), bu süreçte daha aktif ve yönlendirici bir konuma taşınmıştır. TOKİ’nin bu dönemdeki rolü, yalnızca konut üretimiyle sınırlı kalmamış; aynı zamanda dönüşümün koordinasyonu ve uygulanmasında da önemli bir araç haline gelmiştir. Gözlemlediğim örneklerde, TOKİ eliyle yürütülen projelerin hızlı sonuçlar doğurduğu ancak zaman zaman yerel dokuyu dikkate almayan bir yaklaşım sergilediği de görülmektedir (Sert, 2019a: 4).

2004 yılı, Türkiye’de kentsel dönüşüm kavramının yasal zemine oturtulduğu kritik bir dönüm noktası olmuştur. Bu yıl yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Hakkında Kanun, “kentsel dönüşüm” ifadesini içeren ilk yasal düzenleme olması bakımından özel bir öneme sahiptir. Söz konusu proje ile amaçlanan temel hedef; söz konusu bölgenin fiziksel yapısını iyileştirmek, sağlıklı bir kentsel çevre

oluşturmak ve yaşam kalitesini artırmaktır (İnce, 2006: 45). Yani, yalnızca yapılaşmanın değil, sosyal yaşamın da dönüştürülmesi hedeflenmiştir. Ancak bu kanunla birlikte, alanda daha önce onaylanmış olan üst ölçekli planların devre dışı bırakılması, planlama sisteminde sürekliliği zedeleyen bir uygulama olarak değerlendirilebilir. Nitekim bu durum, şehir planlamasında bütüncül yaklaşımın yerine parçacıl bir müdahale anlayışının önünü açmıştır (Uzun, 2006: 91). Bu bağlamda, projeye özel yasaların uygulanmasıyla geleneksel planlama hiyerarşisinin esnetildiği görülmektedir.

Yine aynı yıl çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, büyükşehir belediyelerinin görev alanlarını netleştiren ve yetki kapsamlarını genişleten bir düzenleme olmuştur. Kanunun temel amacı, büyükşehir sınırları içinde sunulan hizmetlerin daha koordineli, planlı ve verimli bir şekilde yürütülmesini sağlamaktır. Bu yasa ile belediyelere, her ölçekteki imar planlarını hazırlama, uygulama ve ruhsatlandırma yetkileri verilmiştir. Özellikle 7. maddenin (c) bendinde, büyükşehir belediyelerine kentsel projeler kapsamında imar düzenlemelerini yapma ve projeleri hayata geçirme görevleri tanımlanmıştır. Aynı maddenin (e) bendiyle ise, belediyelerin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 69. ve 73. maddelerinde tanımlanan yetkileri kullanabileceği belirtilmiştir. 7. maddenin (o) bendinde ise, tarihi dokunun korunmasına yönelik bakım, onarım ve gerekirse yeniden inşa sorumluluğu büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Bu yetkilendirmelerle, büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşüm projelerinde daha aktif ve müdahil bir aktör haline gelmiştir (Yıldız, 2017: 112-113). Benim de dikkatimi çeken husus, bu kanunlarla birlikte yerel yönetimlerin dönüşüm süreçlerinde daha fazla sorumluluk üstlenmeye başlamış olmasıdır.

2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, tarihi ya da kültürel nitelik taşıyan taşınmazların dönüşüm kapsamına alınması durumunda nasıl bir yöntem izleneceğini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu yasa, kentsel dönüşümün bir alt kolu olarak değerlendirilebilecek olan “kentsel koruma” uygulamalarının temelini oluşturmaktadır. Kanunun amacı, özellikle büyükşehir ve ilçe belediyeleri tarafından sit alanlarında veya korunması gereken bölgelerde yer alan, zamanla yıpranmış yapıların restore edilerek yeniden yaşama kazandırılmasıdır. Aynı zamanda bu alanların kültürel ve ekonomik gelişimi destekleyecek biçimde, turizm, ticaret, sosyal donatı ve konut alanlarıyla donatılması da hedeflenmiştir. Ayrıca afet risklerine karşı önleyici tedbirlerin alınması da bu yasa kapsamında önemli bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Bugün

Türkiye’de birçok kentsel koruma bölgesi bu kanun çerçevesinde ilan edilmekte ve yenileme projeleri bu mevzuat temel alınarak yürütülmektedir (Yıldız, 2017: 115).

Genel olarak değerlendirildiğinde, 2004 ve 2005 yıllarında çıkarılan bu yasalarla birlikte, Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları hem yasal hem de kurumsal düzeyde daha sistematik bir hal almaya başlamıştır. Ancak bu düzenlemelerin uygulamada ne ölçüde bütüncül bir yaklaşımla hayata geçirilebildiği konusu hâlâ tartışmaya açıktır.

2005 yılında kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu, Türkiye’de yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm süreçlerindeki rollerini açıkça tanımlayan ilk yasal düzenlemelerden biri olmuştur. Bu kanunla birlikte, yerel belediyelere ilk kez kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirebilme yetkisi verilmiştir. Özellikle 73. maddede yer alan “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığı altında, bu tür uygulamalarda yerel aktörlerin katılımının ne denli önemli olduğu vurgulanmış; büyükşehir belediyelerine ise süreç boyunca oldukça geniş yetkiler tanınmıştır. Burada dikkat çeken bir husus, büyükşehir belediyelerinin kendi yetkilerini meclis kararı ile ilçe belediyelerine devredebilme imkânıdır. Bu sayede, ilçe sınırları içerisinde yürütülen dönüşüm projelerinin daha esnek ve yerel koşullara duyarlı biçimde yönetilmesinin önü açılmıştır. Benim de değerlendirmelerimde sıklıkla karşılaştığım gibi, bu düzenleme yerel düzeyde daha etkili uygulamaların önünü açmıştır.

6306 sayılı yasa yürürlüğe girmeden önceki dönemde, kentsel dönüşüm projelerinin hukuki dayanağını doğrudan 5393 sayılı Kanun’un 73. maddesi oluşturmaktaydı (Genç, 2008: 120). Dolayısıyla bu madde, 2012 yılına kadar dönüşüm uygulamaları açısından temel bir referans niteliği taşımıştır.

2012 yılında yürürlüğe giren bir diğer önemli düzenleme ise 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun olmuştur. Bu yasa, orman vasfını yitirmiş alanların (2B arazilerinin) değerlendirilmesine, orman köylülerinin ekonomik olarak desteklenmesine ve Hazine’ye ait tarım alanlarının satışına ilişkin hükümler içermektedir (mevzuat.gov.tr, 2012). Özellikle TOKİ’nin bu süreçte yetkilendirilmiş olması, bu alanlarda yürütülecek projelerde kamu eliyle kapsamlı dönüşüm çalışmalarının gerçekleştirilebilmesini mümkün kılmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ ve yerel yönetimlerin belirlediği sınırlar içerisinde kalan bölgeler, bu kanun kapsamında “proje

alanı” olarak tanımlanmakta ve dönüşüm uygulamalarına açılmaktadır (Bülbül Akın, 2017: 112). Bu durum, dönüşüm politikalarının yalnızca yerleşim merkezleriyle sınırlı kalmadığını, kırsal ve çevresel alanlara da yayıldığını göstermesi bakımından önemlidir.

Yine 2012 yılında yürürlüğe giren ve kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Türkiye’de afet odaklı dönüşüm anlayışını yasal teminat altına alan kapsamlı bir düzenleme olmuştur. Bu yasa ile sadece riskli bölgelerdeki yapılar değil, aynı zamanda yapısal açıdan risk taşıyan binalar da dönüşüm sürecine dahil edilmiştir. Böylece dönüşümün amacı, yalnızca fiziksel yıkım ve yeniden inşa değil; aynı zamanda sağlıklı, güvenli ve çağdaş yaşam alanlarının oluşturulması şeklinde tanımlanmıştır. Benim de çeşitli saha çalışmalarında karşılaştığım üzere, bu yasa kapsamında yapılan uygulamalar, toplumda yalnızca yıkım olarak algılansa da aslında yenileme, sağlıklaştırma ve rehabilitasyon gibi daha geniş bir uygulama yelpazesi sunmaktadır (Erdem Okumuş, 2014: 73).

Kanun kapsamında tanımlanan “riskli yapı”, “rezerv yapı alanı” ve “riskli alan” gibi kavramlar, dönüşüm literatürüne yeni boyutlar kazandırmış; uygulama sürecinde ise arazi boşaltımı, yapı temizliği, birleştirme gibi teknik işlemler netleştirilmiştir. Ayrıca yetkili kurumların görev ve sorumlulukları açık bir şekilde belirlenmiş ve projenin uygulanmasına dair süreçler ayrıntılandırılmıştır.

Yasanın ardından yayımlanan Uygulama Yönetmeliği ise, 6306 sayılı Kanun’un içeriğini uygulamaya aktaran teknik çerçeveyi oluşturmuştur. Bu yönetmelikle birlikte, kentsel dönüşüm projelerinin hangi usul ve esaslar çerçevesinde yürütüleceği belirlenmiş; proje sürecindeki tüm aşamalara dair standartlar getirilmiştir (Tanrıverdi, 2022: 58). Özellikle benim de incelediğim projelerde, bu yönetmeliklerin sahadaki uygulamaların yönünü ve biçimini belirlemede önemli bir işlev gördüğü açıkça fark edilmektedir.

Günümüzde kentsel dönüşüm uygulamaları, esasen afet risklerini azaltma hedefiyle başlatılmakta ve bu süreçte kentlerde yaşayan bireyler için daha güvenli, sağlıklı ve yaşanabilir mekânlar oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu bağlamda, dönüşümün yalnızca fiziksel bir yenilemeden ibaret olmadığı; aynı zamanda sosyal, kültürel ve ekonomik boyutlarıyla ele alınması gerektiği kabul edilmektedir. Ancak uygulama pratiğine bakıldığında, özellikle Türkiye’de kentsel dönüşüm çoğu zaman yalnızca yapı stokunun

fiziksel olarak yenilenmesiyle sınırlı kalmakta; sosyal altyapı, çevresel sürdürülebilirlik ve kamusal yaşam kalitesi gibi unsurlar ikinci plana atılmaktadır.

1.6. Kentsel Dönüşüm Kavramına Kamu Yararı Perspektifinden Bakış

Bu bölümde kentsel dönüşüm kavramından, tanımından, amaçlarından, hedeflerinden ve kentsel dönüşüm sonucu yaşanan problemlerden kısaca bahsedilmiştir.

Kentsel dönüşüm, İngilizce'deki “Regeneration” sözcüğünün karşılığı olarak, “mevcut bir yapının veya alanın farklı bir şekle bürünmesi ya da başka bir duruma dönüşmesi” anlamına gelmektedir. Bu kavram, sosyal, ekonomik ve fiziksel açıdan kullanıcıların ihtiyaçlarına artık cevap veremeyen sağlıklı bölgelerin yeniden yapılandırılarak kente kazandırılmasını ifade etmektedir (Öztaş, 2005b:24).

Kentsel dönüşüm, ilk olarak yoğun nüfusa sahip Amerika ve İngiltere gibi ülkelerde gündeme gelen bir koruma ve planlama yaklaşımıdır. Bu süreç, toplumsal ve fiziksel çöküş sürecine giren kentsel alanların yeniden canlandırılarak yaşanabilir hale getirilmesini ve yerel ekonomiye katkıda bulunulmasını amaçlamaktadır (Görün & Kara, 2010:63). Farklı araştırmacılar, kentsel dönüşümü çeşitli şekillerde tanımlamış olup, bu tanımlar amaç, öncelik ve yöntem açısından farklılık gösterebilmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı literatürde farklı bakış açılarıyla ele alınsa da, genel çerçevede çöküntü alanlarının iyileştirilmesine yönelik kapsamlı bir müdahale süreci olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda, Couch'un tanımında dönüşüm, sadece fiziksel yapının yenilenmesi değil, aynı zamanda o bölgedeki sosyal ve ekonomik koşulların da geliştirilmesini içeren çok boyutlu bir müdahale olarak ele alınmaktadır. Couch'a göre, tüketim, istihdam ve yatırım gibi temel ekonomik faaliyetlerin yeniden canlandırılması ve bu sayede yaşam kalitesinin artırılması, kentsel dönüşüm uygulamalarının temel hedeflerinden biridir (Couch, 1990; aktaran: Yenice, 2014: 75). Bu tanım, özellikle ekonomik canlılığını yitirmiş bölgelerde kentsel dönüşümün bir kalkınma aracı olarak işlev gördüğünü göstermektedir.

Tekeli ise kentsel dönüşüm olgusunu daha çok yapısal çevre ve hukuki çerçeve üzerinden değerlendirmektedir. Ona göre, yapıların ömrünün tamamlanmış olması, tarihi ve kültürel değerlerin korunma gerekliliği, planlama süreçlerinde tanımlanan imar hakları ve mülkiyet ilişkileri gibi faktörler dönüşüm kararlarını doğrudan etkileyen unsurlar arasındadır. Ayrıca Tekeli, dönüşüm sürecinin yalnızca teknik değil, aynı zamanda toplumsal değerler ve ekonomik yükümlülüklerle iç içe geçmiş bir rekabet alanı olduğunu

vurgulamaktadır (Tekeli, 2003: 3-7). Benim de dikkatimi çeken nokta, Tekeli'nin dönüşümü yalnızca fiziksel değil, aynı zamanda yönetsel ve sosyal bir mücadele alanı olarak görmesidir.

Roberts'ın yaklaşımı ise kentsel dönüşümün dinamik bir süreç olduğunu öne çıkarır. Ona göre dönüşüm, bir bölgedeki ekonomik, fiziksel, çevresel ve sosyal koşulların sürekli biçimde iyileştirilmesini hedefleyen uzun vadeli bir müdahale sürecidir. Bu tanımda, çevresel kalitenin bozulduğu alanlarda dengenin yeniden sağlanması, ekonomik faaliyetlerin canlandırılması, sosyal dışlanmanın azaltılması gibi hedefler ön plana çıkmaktadır (Roberts, 2000: 17; aktaran: Akkar, 2006a: 13). Bu yaklaşım, kentsel dönüşümün yalnızca mevcut sorunlara çözüm getirmekle kalmayıp, aynı zamanda geleceğe dönük bir gelişim stratejisi barındırdığını ortaya koymaktadır.

Tüm bu tanımlar bir arada değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün hem fiziksel hem de sosyal-ekonomik katmanları içeren bütüncül bir planlama yaklaşımı olduğu görülmektedir. Yaşam kalitesinin düşük olduğu, işlevselliğini yitirmiş, sosyo-ekonomik açıdan dezavantajlı konuma düşmüş kentsel alanların; stratejik planlar doğrultusunda iyileştirilmesi, bu kavramın temel amacını oluşturmaktadır. Dönüşüm çalışmaları, genellikle yeni alanlar yaratmaktan ziyade, var olan ancak yaşanabilirliğini kaybetmiş kent parçalarının yeniden işlevlendirilmesini hedeflemektedir. Bu yönüyle, kentsel dönüşüm uygulamaları yalnızca mekânsal değil, aynı zamanda toplumsal yenilenmenin de aracı olarak değerlendirilebilir (Akkar, 2006a: 14-15). Özellikle niteliksiz yapı stokunun yoğunlaştığı bölgelerde, bu tür uygulamaların hem planlama disiplini açısından hem de sosyal bütünleşme açısından önemli fırsatlar sunduğu açıktır.

Kentsel dönüşüm projeleri değerlendirilirken, bu projelerin kent bütününe etkilerini anlayabilmek adına, dönüşüm planları ile mevcut üst ölçekli planlar arasındaki ilişki göz önünde bulundurulmalıdır. Bu tür bir karşılaştırma, dönüşüm planlarının sadece yerel değil, genel kentsel yapıya ne tür müdahaleler getirdiğini anlamayı mümkün kılar. Çünkü dönüşüm uygulamaları, yalnızca parsel bazında değil, kentin planlama bütünlüğü içerisinde düşünülmelidir. Karaağaç'ın da belirttiği üzere, dönüşüm planlarının kent planlamasına entegre ve uyumlu şekilde uygulanması, mekânsal bütünlüğün sağlanması açısından büyük önem taşımaktadır (Karaağaç, 2019: 58). Burada göz ardı edilmemesi gereken bir husus da, dönüşüm kararlarının yalnızca fiziksel müdahalelerle sınırlı kalmadığı, aynı zamanda sosyal ve ekonomik yapıya da doğrudan etki ettiğidir.

Kentsel dönüşüm sürecine ilişkin farklı bakış açıları, dönüşüm uygulamalarının yalnızca bir teknik müdahale değil, aynı zamanda dört temel kentsel ölçütü yerine getirmeyi amaçlayan çok boyutlu bir eylem olduğunu göstermektedir. Bu ölçütler; ekonomik yapının yeniden canlandırılması, fiziksel çöküşün önüne geçilmesi, tarihi dokunun korunması ve yaşam kalitesinin artırılarak kültürel değerlerin daha görünür hale getirilmesi olarak sıralanmaktadır (Polat ve Dostoğlu, 2007: 72). Bu bağlamda dönüşüm, sadece bir mekân düzenlemesi değil, aynı zamanda bir kent politikasına dönüşen stratejik bir araç haline gelmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilme gerekçesi, genellikle toplumun fiziksel, sosyal, teknik ve yönetsel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir kalkınma stratejisi olarak açıklanabilir. Bu projeler, birçok durumda yalnızca yapı yenilemesini değil, aynı zamanda kentsel refahı, tarihsel mirasın korunmasını ve sosyal bütünlüğü de hedeflemektedir. Bu çerçevede dönüşüm projelerinin çeşitli amaçları bulunmaktadır:

- Tarihi bölgelerde karşılaşılan kültürel miras tahribatına karşı, bu alanların korunmasını sağlayacak politikaların geliştirilmesi,
- Yaşam standartlarının yükseltilmesi yoluyla ekonomik canlanmanın sağlanması ve kent ekonomisinin güçlendirilmesi,
- Çöküntü alanlarında ortaya çıkan sorunların nedenlerini irdelleyerek, bu bölgelere yönelik somut çözüm önerileri sunulması,
- Kent dokusunda meydana gelen değişimlerin sürekli izlenmesi ve bu doğrultuda çevresel, sosyal, altyapısal ihtiyaçlara göre yeniden planlama yapılması,
- Kentin tarihsel ve kültürel bağlarından kopmadan, prestijli ve sürdürülebilir kent parçalarının inşa edilmesi,
- Eskiden işlevsel olan ancak günümüzde atıl kalan bölgelerin yeniden kent yaşamına kazandırılması,
- Doğal afetler nedeniyle zarar gören yerleşim alanlarının yeniden yapılandırılması ve bu alanlarda afet dayanıklılığının artırılması,
- Kentsel gelişmenin belirlenen sınırlar içinde tutulması için projeler geliştirilmesi,(Roberts, 2000: 22; aktaran: Akkar, 2006a: 16; Sert, 2019: 47).

Yukarıda sıralanan amaçlar, kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel düzeyde değil, aynı zamanda yönetsel, kültürel ve çevresel boyutlarıyla da derinlemesine düşünülmesi

gerektiğini ortaya koymaktadır. Bu noktada, dönüşüm sürecinin en hassas yönlerinden biri olan sosyal adaletin göz ardı edilmemesi elzemdir. Keleş'in de ifade ettiği üzere, kentsel dönüşüm; yapıların yenilenmesi, altyapının güçlendirilmesi ve yaşam kalitesinin artırılması gibi çok yönlü hedefleri kapsayan kapsamlı bir müdahale sürecidir (Keleş, 2021: 198). Ancak yalnızca fiziksel boyuta odaklanıldığında, toplumsal eşitsizliklerin derinleşmesi gibi önemli riskler ortaya çıkabilir. Bu nedenle, dönüşüm süreçlerinin sosyal yönleriyle birlikte değerlendirilmesi, sadece kentin değil, kentlinin de dönüşümünü mümkün kılacaktır.

Kamunun, bireylerin çıkarlarından bağımsız olarak toplumun bütününe hizmet eden bir yaklaşım ifade eder. Kentsel dönüşüm projelerinde bu ilkenin gözetilmesi, karar alma genişliklerinde adaletin politik açıdan zorunluluğu (Ersoy, 2015: 73). Ancak bazı uygulamalarda, sosyal hak ihlalleri, yeterli bilgilendirme yapılmadan tahliyeler ve sosyo-ekonomik gruplar arasında eşitsizliğe yol açan planlamalar, kamu düzeninin arka planının atıldığı görülmektedir.

Kentselin kamu yararını gerçekten gerçekleştirebilmesi için, bölümün planlanması bölümündeki farklı kesimlerinin süresi boyunca aktif olarak dahil edilmesi gerekir. Katılımcı planlama, hem toplumsal meşruiyeti hem de uzun vadeli sürdürülebilirliği sağlar (Şengül, 2009: 112). Şeffaflık ise, kararların toplumun nezdinde dayanıklılığını artırır.

İKİNCİ BÖLÜM

KAMULAŞTIRMA VE ACELE KAMULAŞTIRMA

Bu bölümde, kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarının hukuki dayanakları ile ilgili yasal mevzuat detaylandırılmakta; özellikle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde sürecin nasıl yürütüldüğü açıklanmaktadır. Devamında ise kamulaştırmanın bireyler üzerindeki etkisi, barınma hakkı, yerinden edilme sorunları, mülkiyet hakkının ihlali ve tazminat süreçlerindeki adalet arayışları gibi temel kentsel haklar açısından değerlendirme yapılmaktadır. Ayrıca, bu müdahalelerin sosyal ve ekonomik boyutları da ele alınmaktadır.

2.1. Kamulaştırmanın Hukuki Temeli ve Mevzuat

Kamulaştırma, kamu tüzel kişiliğine sahip olan idarelerin, yürütmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerini gerçekleştirebilmek amacıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz mallar, doğal kaynaklar veya bu mallar üzerindeki irtifak hakları üzerinde, bedeli peşin ve nakden ödenmek suretiyle gerçekleştirdiği, kamu hukuku kaynaklı ve idari işlem niteliği taşıyan bir müdahale yöntemidir (Günday, 2017: 250). Bu müdahale, esasen kamu yararı ilkesine dayandırılmakta ve bireyin anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkını sınırlamaktadır. Ancak bu sınırlama, belirli koşulların sağlanması durumunda hukuken meşru kabul edilmektedir.

Kamulaştırma kavramı doktrinde farklı tanımlamalarla açıklansa da, bu tanımların tümünde ortak olan unsur, işlemin kamu yararına dayanması ve bedel karşılığında, malik rızası aranmaksızın gerçekleştirilmesidir. Özyörük'e göre kamulaştırma, kamu yararı amacıyla özel mülkiyetteki taşınmazların, bedelleri peşin ödenmek kaydıyla kamu mülkiyetine geçirilmesi işlemidir (Özyörük, 1948: 230). Kamulaştırma, bu yönüyle kamu gücünün bireyin mülkiyet hakkı üzerindeki sınırlayıcı etkisinin açık bir örneği olarak değerlendirilmelidir.

Bu işlem, kamu hukukuna özgü bir yapıya sahiptir ve idarenin tek taraflı irade beyanıyla gerçekleştirilir. Kamulaştırma sonucunda özel mülkiyet sona ermekte, taşınmaz kamuya ait hale gelmektedir. Bilgen, kamulaştırmayı; kamu hizmetinin gerektirdiği hallerde, idarenin özel mülkiyet hakkına anayasal ve yasal sınırlar çerçevesinde müdahalesi olarak tanımlamaktadır (Bilgen, 1996: 1). Bu yönüyle kamulaştırma işleminin temel unsurları; kamu yararına dayanması, karşılığında bedel

ödenmesi, idari işlem niteliği taşıması, malik rızasına ihtiyaç duymaması ve hukuki düzenlemelere uygun olmasıdır.

Örücü ise kamulaştırmayı, kamu yararının gerçekleştirilmesini amaçlayan, özel mülkiyet hakkına son vererek bu hakkı maddi bir bedele dönüştüren bir kamu hukuku işlemi olarak tanımlamaktadır (Örücü, 1976: 44). Kamulaştırma işlemi bu açıdan yalnızca hukuki bir süreç değil, aynı zamanda birey-devlet ilişkisini şekillendiren ve sosyal devlet ilkesinin uygulanabilirliğini sağlayan önemli bir araçtır.

Anayasa'nın 35. maddesi, “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmüyle mülkiyet hakkını anayasal güvence altına almıştır. Bu hüküm, mülkiyet hakkına yapılacak her türlü müdahalenin ancak kamu yararı amacına dayandırılması ve kanuni bir düzenlemeye dayanması gerektiğini ortaya koymaktadır. Cumhuriyet'in kuruluş yıllarından itibaren çeşitli kamulaştırma düzenlemeleri yapılmış; bu düzenlemeler 1956 yılında yürürlüğe giren İstimlak Kanunu ile sistematik bir yapıya kavuşturulmuştur. 1961 Anayasası'nın 36. ve 38. maddeleri ile 1982 Anayasası'nın 35. ve 46. maddeleri ise, mülkiyet hakkının ancak kamu yararı gereğince sınırlandırılabilceğini açıkça belirtmiştir (Aytaç, 1987: 48).

1982 Anayasası'nın 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 1. maddesi, kamu tüzel kişiliklerine, görev alanlarına giren kamu hizmetlerini yürütmek üzere kamulaştırma yetkisi tanımaktadır. Bu kapsamda belediyeler, il özel idareleri, köy tüzel kişilikleri, Orman Genel Müdürlüğü, EGO Genel Müdürlüğü, Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu, üniversiteler gibi kamu kurumları kamulaştırma işlemi gerçekleştirme yetkisine sahiptir (Yaşar, 2014: 390; Gözler & Kaplan, 2022: 714; Akgüner & Berk, 2021: 888). Bununla birlikte, 2547 sayılı Yükseköğretim Kanunu'nun ek yedinci maddesi uyarınca, vakıf üniversiteleri kamu tüzel kişiliğine sahip olmalarına rağmen kamulaştırma yoluyla taşınmaz edinmemektedir. Ancak kamu idarelerinden taşınmaz devri yoluyla mülkiyet kazanabilmektedirler. Ayrıca, 2942 sayılı Kanun'un 30. maddesi çerçevesinde, bir kamu idaresinin kamulaştırmaktan vazgeçtiği taşınmazların başka bir kamu kurumuna devredilmesi de mümkündür. Bu durum, hem uygulamada hem de doktrinde farklı görüşlere konu olmaktadır.

1982 Anayasası'nın 46. maddesi kamulaştırma kurumunun anayasal temelini oluşturmaktadır. Anılan hükümde, “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının

gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” ifadesine yer verilmiştir. Bu hüküm doğrultusunda kamulaştırmanın geçerliliği; kamu yararına dayanması, taşınmazın gerçek karşılığının peşin ödenmesi ve işlemin kanuni usule uygun biçimde yapılması şartlarına bağlanmıştır. Aksi takdirde yapılan işlemler hukuka aykırı kabul edilmekte ve iptal edilebilmektedir.

Kamulaştırma, bireyin anayasal güvence altındaki mülkiyet hakkına yapılan istisnai fakat meşru bir müdahale biçimidir. Bu müdahalenin meşruluğu, kamu yararına dayanmasına, bedelin peşin ve nakden ödenmesine ve işlemin kanuni usule uygun gerçekleştirilmesine bağlıdır. Kamulaştırma işlemi, sadece bir mülkiyet devri değil, aynı zamanda sosyal devlet anlayışının ve kamu yararı ilkesinin bir yansıması olarak değerlendirilmelidir.

Her ne kadar kamulaştırma, Anayasa’nın 46. maddesinde açıkça bu adıyla düzenlenmiş olsa da, Anayasa’nın diğer bazı hükümleri de dolaylı biçimde bu kuruma etki etmektedir. Bu kapsamda, Anayasa’nın ikinci maddesinde yer alan “hukuk devleti” ve “sosyal devlet” ilkeleri, temel hak ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına dair esasları düzenleyen on üçüncü madde ile mülkiyet hakkını güvence altına alan otuz beşinci madde, kamulaştırma kurumunun anayasal boyutunun anlaşılması açısından önem arz etmektedir (Gözler, 2000: 59).

Kamulaştırmayla doğrudan ilişkili ilk anayasal ilke olan hukuk devleti ilkesi, genel anlamıyla faaliyetlerini hukuk kurallarına uygun şekilde yürüten ve bireylere hukuki güvenlik sağlayan devlet anlayışını ifade etmektedir. Anayasa Mahkemesi ve Danıştay’ın birçok kararında bu ilkeye sıklıkla vurgu yapılmakta olup; devletin tüm organlarının hukukla bağlı olması ve idarenin işlem ve eylemlerinin yargı denetimine açık olması gerektiği belirtilmektedir (AYM, 1991; AYM, 1976).

Anayasa Mahkemesi, bu unsurları bir araya getirerek hukuk devleti ilkesini; “eylem ve işlemleri hukuka uygun olan, insan haklarına saygılı, bu hak ve özgürlükleri koruyup geliştiren, her alanda adaletli bir hukuk düzeni kuran ve bunu sürdüren, Anayasa’ya aykırı tutum ve davranışlardan kaçınan, Anayasa ve hukukun üstün kurallarına bağlı kalan, yargı denetimine açık olan devlet” şeklinde tanımlamaktadır (AYM, 2018).

Danıştay da benzer şekilde verdiği kararlarda hukuk devleti ilkesine sıklıkla atıfta bulunmakta ve idarenin yargı denetimine tabi olmasının bu ilkenin vazgeçilmez unsurlarından biri olduğunu ifade etmektedir (Danıştay, 1978; Danıştay, 2008).

Öğretide ise bir hukuk sistemine “hukuk devleti” denilebilmesi için yalnızca anayasasında bu ibarenin yer almasının yeterli olmayacağı; temel hak ve özgürlüklerin anayasal güvence altına alınması, kuvvetler ayrılığı ilkesinin benimsenmesi, demokratik yönetim anlayışının yerleşmiş olması, kanuni idare ilkesinin kabul edilmesi, idarenin yargı denetimine tabi olması ve yargı yerlerinin bağımsız ve tarafsız olması gibi unsurların da bulunması gerektiği ifade edilmektedir (Çağlayan, 2018: 101). Bu bağlamda hukuk devleti ilkesinin gereklilikleri, kamulaştırma sürecinde de titizlikle gözetilmelidir.

Kamulaştırma işlemi, kamu gücünü haiz olan devlet ve diğer kamu tüzel kişileri tarafından gerçekleştirilmektedir. Bu işlem, idarenin tek taraflı iradesine dayanmakta olup, taşınmaz malikinin rızasına ihtiyaç duyulmaksızın uygulanmaktadır. Bu nedenle, malik iradesinin sürece etkisi bulunmadığından, kamulaştırma işlemi idarî işlemin tüm özelliklerini taşımakta ve klasik bir idarî işlem olarak değerlendirilmektedir (Gürsel, 2019: 38-39).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda 4650 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikler sonucunda, kamulaştırma öncesinde satın alma usulünün uygulanması ve anlaşmazlık hâlinde kamulaştırma bedelinin Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından belirlenmesi, ardından taşınmazın idare adına tescil edilmesine yönelik hükümler getirilmiştir. Ancak bu düzenlemeler, kamulaştırma işleminin idarî niteliğini değiştirmemektedir. Zira hem satın alma sürecinde hem de mahkeme kararı aşamasında, taşınmaz malikinin kamulaştırma iradesi üzerinde belirleyici bir etkisi bulunmamaktadır. Malik yalnızca kamulaştırma bedelinin miktarına ilişkin itirazda bulunabilmekte, ancak kamulaştırma kararının kendisine müdahale edememektedir (Gözler, 2020: 863).

Asliye Hukuk Mahkemesi’nin sürece dâhil olması, işlemin yargısal bir işlem niteliği kazanmasına yol açmamaktadır. Bu durum, kamulaştırma işlemini hem idarî hem de adlî unsurlar taşıyan karma bir işlem hâline de dönüştürmemektedir. Kamulaştırma iradesi, tüm aşamalarıyla birlikte idareye ait olup, mahkemenin görevi yalnızca bedelin tespitiyle sınırlıdır. Mahkeme, kamulaştırma kararının kendisini denetlememekte, sadece belirlenen bedelin ödenmesi durumunda taşınmazın idare adına tescilini sağlamaktadır.

Bu bağlamda, Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından verilen kararların maddî anlamda yargısal bir karar olarak nitelendirilmesi de mümkün değildir (Erkoç, 2018: 8).

Fransız hukuk sisteminde ise kamulaştırma işlemi iki aşamalı olarak yürütülmektedir. Picard, bu iki aşamayı idarî ve yargısal süreçler olarak tanımlamaktadır. Türkiye'deki sistemle büyük ölçüde benzerlik gösteren Fransız modeli, uygulamada paralel bir yapıya sahiptir (Picard, 2008: 45). Öte yandan Güney Afrika Cumhuriyeti'nde kamulaştırma süreci tamamen idarî bir işlem olarak yürütülmektedir. Ancak burada da malikin belirlenen bedelden memnun olmaması durumunda yargıya başvurma hakkı bulunmaktadır (Du Plessis, 2011: 35-36).

2.2. Acele Kamulaştırma ve 2942 Sayılı Kanun

Acele kamulaştırma, belirli olağanüstü durumlarda kamulaştırma sürecinin, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi veya ilgili özel kanunlarda öngörülen hâllerde hızlandırılarak yürütüldüğü bir kamulaştırma yöntemidir (İlgezdi, Güçlü ve Sönmez, 2019: 21). Bu uygulama, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre; 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacı veya aceleliği Cumhurbaşkanınca kararlaştırılacak hâllerde ya da özel kanunlarda açıkça belirtilen olağanüstü durumlarda, gerekli taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler daha sonra tamamlanmak üzere acele kamulaştırma yapılabilmektedir. Bu kapsamda, ilgili idarenin talebi üzerine mahkeme tarafından en geç yedi gün içinde, taşınmazın değeri tespit edilmekte ve idare tarafından malik adına bankaya bu bedel yatırılarak taşınmaza el konulmaktadır (İlgezdi, Güçlü ve Sönmez, 2019: 22).

Acele kamulaştırmanın yapılabilmesi için kanunda öngörülen üç şarttan birinin mevcut olması gerekmektedir (Atay, 2020: 835-836). İdarelerin kendi değerlendirmeleri doğrultusunda acelelik kararı alarak kamulaştırmaya girişmeleri mümkün değildir. Ayrıca, yargı organlarının idarenin acelelik iddiasını esas alarak acele kamulaştırmayı doğrudan hukuka uygun saymaları da söz konusu olamaz. Acele kamulaştırma yetkisi sadece 2942 sayılı Kanun'un 27. maddesinde belirtilen durumların varlığı hâlinde kullanılabilir.

Bu durumlar ise üç ana başlık altında toplanmaktadır: Birincisi, 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanunu'nun uygulanması gerekliliği; ikincisi, acele kamulaştırmanın özel bir yasada somut ve açık bir şekilde düzenlenmiş olması; üçüncüsü

ise kamu yararının ve kamu düzeninin korunması için aceleliğin mevcut olduğuna dair Cumhurbaşkanı tarafından karar alınmasıdır (Kutlu Gürsel, 2019: 508-510).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesine göre, kamulaştırma işlemlerinde öngörülen usullerden kıymet takdiri dışında kalan işlemler daha sonra tamamlanmak üzere, mahkeme tarafından yedi gün içinde taşınmazın bedelinin bilirkişiler aracılığıyla belirlenmesi ve bu bedelin taşınmaz maliki adına bankaya yatırılması şartıyla idarenin taşınmaza el koyabilmesine imkân tanıyan usul, acele kamulaştırma olarak adlandırılmaktadır (İlgezdi, Güçlü ve Sönmez, 2019: 21). Acele kamulaştırma sürecinde, taşınmazın bedelinin malik adına yatırılmış olması gerektiğinden, kamulaştırma işlemi için yeterli ödeneğin temin edilmiş olması büyük önem taşımaktadır (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu, 2015: E.2015/3551, K.2015/3374)

Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkı, ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlanabilir. Bu çerçevede, acele kamulaştırma işlemlerinin de mülkiyet hakkına yapılan istisnai bir müdahale olduğu ve yalnızca 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesinde belirtilen özel koşulların gerçekleşmesi hâlinde hukuka uygun kabul edilebileceği açıktır (İlgezdi, Güçlü ve Sönmez, 2019: 23).

Acele kamulaştırmada idarenin en önemli yükümlülüğü, acelelik halinin varlığını somut delillerle ortaya koymaktır. İdare, yalnızca projeye ilişkin genel ifadelerle veya yatırım planlarına dayanarak acele kamulaştırmaya başvuramaz. Acelelik hâlinin gerçekten mevcut olup olmadığının somut olayın koşulları çerçevesinde değerlendirilmesi gereklidir (Kutlu Gürsel, 2019: 511).

Danıştay kararlarında da vurgulandığı üzere, acele kamulaştırma bir istisna olduğundan, bu yöntemin kullanılabilmesi için "üstün kamu yararı" ilkesinin gerçekleşmiş olması şarttır. Kamu yararının sadece idarenin beyanıyla değil, objektif kriterlerle ortaya konulması gerektiği, Anayasa Mahkemesi'nin bireysel başvuru kararlarında da ifade edilmektedir (Yılmazoğlu ve Duman, 2018: 537).

Acele kamulaştırma, olağan bir kamulaştırma yöntemi değildir; yalnızca istisnai durumlarda, acelelik hâlinin uygulanmasının zorunlu olduğu ve gerekli tespitlerin ardından gerekçelerin açık bir şekilde ortaya konulması suretiyle başvurulabilen özel bir kamulaştırma usulüdür (İlgezdi, vd., 2023: 23). Bu bağlamda acele kamulaştırmanın

uygulanabilmesi için, aceleciliğin gerekli olduğu durumların somut bir şekilde belirlenmesi ve hukuki gerekçelerle desteklenmesi zorunludur.

Bazı özel kanunlarda, ilgili idarelere acele kamulaştırma yetkisi tanındığı görülmektedir. Nitekim 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu'nun 8. maddesinin 3. fıkrasının (j) bendi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. maddesinin 2. fıkrası, 4737 sayılı Endüstri Bölgeleri Kanunu'nun 4. maddesinin 2. fıkrası ve 6446 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu'nun 5. maddesinin 13. fıkrası ile çeşitli idarelere acele kamulaştırma yetkisi verilmiştir.

Acelecilik hâlinin mevcut olup olmadığının belirlenebilmesi için bazı unsurların bir arada bulunması gereklidir. Bunlar; kamulaştırma işleminin konusunun sınırlarının belirlenmiş olması, işlemin kapsam ve çerçevesinin açık şekilde çizilmesi, aceleciliği gerektiren unsurların somut bir biçimde ortaya konulması, herhangi bir belirsizlik unsurunun bulunmaması ve mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki dengenin açık ve gerekçeli biçimde açıklanarak gösterilmesidir (İlgezdi vd.,2023: 24).

Acele kamulaştırmaya konu işlemlerde kamu yararının varlığı, idare tarafından ileri sürüldüğü gibi doğrudan kabul edilmez; bu husus, işlemlere karşı açılacak davalarda idari yargı organlarıncaya değerlendirilmektedir. İdare mahkemeleri, kamu yararının varlığını ve aceleciliğin gerçekten gerekli olup olmadığını somut olayın koşulları çerçevesinde denetlemektedir (Kaya, 2011:105).

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi incelendiğinde, acele kamulaştırmanın olağanüstü koşullarda veya özel kanunlarla öngörülen belirli durumlarda uygulanmak üzere geliştirilmiş istisnai bir yöntem olduğu anlaşılmaktadır. Sıddık Sami Onar da bu olağanüstü koşulları "fevkalâde hâller ve buhranlı zamanlar" şeklinde tanımlamakta ve idarenin, bu tür olağanüstü durumlar için ayrıksı bir kamulaştırma yöntemi düzenleme zorunluluğunu vurgulamaktadır (Onar, 1966: 1554).

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, 2005 yılında yürürlüğe girmesinden itibaren hem akademik çevrelerde hem de uygulayıcı kurumlar nezdinde çeşitli eleştirilere maruz kalmıştır. Eleştiriler genel olarak, yasanın Türkiye'nin tarihî ve kültürel dokusunu korumaktan ziyade bu alanların ticarileştirilmesine zemin hazırladığı yönünde yoğunlaşmıştır (Aykaç, 2007: 44; Tankut, 2006: 18).

Kanunun yasalaşma sürecinde, ilk olarak “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” başlığı altında şekillenen düzenleme, TBMM Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu ile İçişleri Komisyonu'nda yapılan görüşmelerin ardından “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” ismini almıştır (TBMM, 2005: 3).

Yasa metninde, yenileme alanlarının belirlenmesi, teknik standartların oluşturulması, yönetim ve denetim süreçlerine ilişkin hususlar açıkça tanımlanmamıştır. Bu eksiklikler, ancak kanunun yürürlüğe girmesinden sonra yayımlanan alt düzenleyici metinler, yani yönetmelikler aracılığıyla giderilmeye çalışılmıştır (Güzey, 2009: 30). Bu durum, yasaya yönelik uygulama ekseninde şeffaflık ve öngörülebilirlik açasından ciddi eleştirilerin yöneltilmesine neden olmuştur.

Özellikle İstanbul'un tarihsel miras barındıran bölgeleri olan Fatih ve Beyoğlu ilçeleri gibi alanlarda, bu kanunun uygulanabilirliğine dair ciddi tartışmalar gündeme gelmiştir. Bu bölgelerdeki kentsel dokunun yüzyıllara dayanan bir birikime sahip olması, yapılacak her türlü müdahaleyi daha da karmaşık ve hassas hâle getirmektedir. Bu bağlamda, 5366 sayılı Kanun'un yalnızca fiziki bir dönüşüm aracı değil, aynı zamanda kültürel sürekliliği tehdit eden bir düzenleme olarak değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüşler mevcuttur (Yüceer, 2006: 31).

Yıldırım, söz konusu yasanın hazırlanma sürecine ve yasalaşma aşamasına dair eleştirel bir değerlendirme yaparak, Kanun'un adının kamuoyunda yanlış bir şekilde “Yenileme Kanunu” olarak benimsendiğini ifade etmektedir. Yıldırım'a göre bu düzenleme esasen bir “Koruma ve Yaşatma Yasası” olarak ele alınmalıydı. Ancak uygulamada, bu yasanın birçok alanın "yenileme alanı" ilan edilmesinin önünü açtığı ve yerel yönetimlerin, bu yasal yetkiyi başka kanunlarla birleştirerek dönüşüm süreçlerini hızlandırdığı görölmektedir (Yıldırım, 2006: 89). Bu durum, mekânsal planlama ilkeleriyle çeliştiği gibi, sosyal adalet ve mülkiyet hakkı bakımından da çeşitli hak ihlallerine yol açabileceği yönünde eleştirilmiştir (Güzey, 2009: 74).

Kamuoyunda yaygın biçimde “Yenileme Kanunu” olarak adlandırılan 5366 sayılı Yasa'ya, kimi akademik çalışmalarda alternatif bir tanım olarak “Koruma ve Yaşatma Yasası” ifadesiyle de atıf yapılmıştır. Bu kavramsal çerçevenin yalnızca belirli kaynaklarda kullanıldığı, dolayısıyla genel kabul görmediği dikkat çekmektedir (Yıldırım, 2006: 89).

5366 sayılı Kanun, koruma politikaları ile olan ilişkisi ve bu alanda getirdiği düzenlemeler bakımından ciddi eleştirilere konu olmuştur. Bu yasa, koruma amaçlı imar planlarının geçerliliğini dikkate almamakta; uygulamada gerekli araçları açık şekilde tanımlamamakta ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile ilişkili olmasına rağmen bu kanuna herhangi bir atıfta bulunmamaktadır (Özden, 2006a: 25). Bu durum, kültürel mirasın korunmasına yönelik yasal sistem ile 5366 sayılı Kanun arasında bütüncül bir entegrasyonun kurulamadığına işaret etmektedir.

Yasa kapsamında yenileme alanı olarak ilan edilecek bölgelerin belirlenmesinde bilimsel ve nesnel ölçütlerin açıkça ortaya konulmamış olması, uygulamada keyfiliğe olanak tanıyan bir yapı ortaya çıkarmaktadır (Uzun, 2006: 67). Bu bağlamda, karar alma süreçlerinde öznelliğin ve siyasi müdahalelerin önünü açtığı ifade edilmektedir.

Yerel yönetimlerin bu düzenlemeyi, merkezi denetimden kurtularak kendi gündemleri doğrultusunda uygulamaya koydukları ve bürokrasiyi baypas etme aracı olarak kullandıkları yönünde eleştiriler mevcuttur. Bu durum, demokratik yönetim ilkelerine zarar vermektedir (Kuyucu, 2014: 639).

Planlama ilkeleri açısından bakıldığında, söz konusu yasa mevcut şehircilik sistematüğini etkisiz hale getirmekte, parsel ve alan bazlı uygulamaları ön plana çıkararak uzun vadeli ve bütüncül planlama anlayışını dışlamaktadır. Bu bağlamda, kültürel kimliğin ve tarihî mirasın korunması açısından kamu yararı ilkesinin zedelendiği sonucuna ulaşılmaktadır (Özalp ve Erkut, 2016: 51).

Süleymaniye Yenileme Alanı örneğinde görüldüğü üzere, bu yasa tarihî mekânlara yönelik müdahalelerde belirsizlik içeren ve toplumda güvensizlik yaratan bir yasal zemin sunmaktadır (Akyüz, 2016: 89). Ayrıca, 2004 sonrası yerel yönetim reformlarının bu yasa ile devam ettirildiği; ancak tarihî kentsel peyzaj ile kurumsal düzeyde sağlıklı bir ilişki kurulamadığı vurgulanmaktadır (Çöteli, 2016: 72).

Yenileme projelerinde bireylerin temel hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında hassas bir denge gözetilmesi gerektiği; özellikle mülkiyet hakkına yapılacak müdahalelerin demokratik hukuk devleti ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir (Kaplan, 2017: 32).

Söz konusu yasa ile yerel yönetimlerin tarihî çevrelerin korunmasına ilişkin görev ve yetkileri ciddi ölçüde artırılmıştır. Ancak bu durum, bazı belediyelerin özel taleplerine göre şekillenmiş olması nedeniyle eleştiriye uğramıştır. Meclis görüşmeleri sırasında, ilk

tasarıda m² sınırlaması bulunduğu, fakat son halinde sadece sit alanı içinde bulunmanın yeterli görülmesi gibi önemli değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, büyükşehir ve il belediyeleri dışındaki ilçe belediyeleri ve il özel idarelerine de yetki verilmesi, yönetim kademelerinde yetki karmaşası yaratacağı endişesini doğurmuştur (TBMM, 2005: 5).

Koruma kurullarının yapısında da değişikliğe gidilmiş, mevcut koruma kurulları yerine sadece yenileme alanlarında görev yapmak üzere “Yenileme Alanları Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları” oluşturulmuştur. Bu kurullar yalnızca yenileme alanı ilan edilen bölgelerde yetkili kılınmıştır (Aykaç, 2007: 48). İstanbul’da ilk yenileme kurulu 2007 yılında, ikinci kurul ise 2012’de faaliyete geçmiştir. Ankara’da da kısa süreli olarak kurul faaliyet göstermiş, İzmir için ise Bakanlar Kurulu kararı alınmasına rağmen kurul yapılandırılamamıştır (Çöteli, 2016: 73). 2021 yılı Haziran ayında alınan kararla bu kurullar kapatılmış ve yetkiler, ilgili ilçelerde görev yapan Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarına devredilmiştir (Özçakır, Karakaş ve Kuloğlu, 2018: 114).

Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından getirilen en yoğun eleştirilerden biri, yasa metninin teknik detaylar ve planlama ilkeleri açısından yetersiz oluşudur. Özellikle, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun sonrası, 5366 sayılı Kanun’un planlama hiyerarşisiyle yeterince ilişkilendirilmemesi, mülkiyet sorunlarını derinleştiren bir unsur olarak görülmüştür (Erdem, 2012: 57).

Yasanın kültürel ve doğal miras üzerinde olumsuz etkiler yaratacağı, planlamayı tek yönlü ve piyasa odaklı hale getirdiği, bürokrasiyi kaldırarak yerel düzeyde yetki karmaşasına yol açabileceği yönünde eleştiriler yoğunlaşmıştır. Ayrıca Hazine taşınmazlarının doğrudan “yetkili idare”ye devredilmesine olanak tanınması, kamusal mülkiyetin yönetimi konusunda ciddi tartışmalara yol açmıştır (Kaplan, 2017: 33).

Son olarak, bu yasanın kültürel miras alanlarında geri dönülmesi zor etkiler yaratabileceği; planlama ve uygulama araçlarının sınırsız biçimde genişletilmesinin ise miras alanları için ciddi bir kırılma noktası teşkil ettiği ifade edilmektedir (Özçakır, vd., 2018: 112).

2.3. Kentsel Hak Üzerinden Değerlendirme

2.3.1. Barınma Hakkı ve Yerinde Marjinalleştirme Kavramları

İnsan hakları kavramı, insanı yalnızca biyolojik bir varlık olarak değil, aynı zamanda olanakları ve potansiyelleri bulunan çok yönlü bir varlık olarak ele alır. Bu

yaklaşım, insanın sahip olduğu her türlü kapasiteyi bir değer olarak görürken; insan haklarının da bu değeri, yani insan onurunu koruma amacını taşıyan davranış ilkeleri olduğunu ortaya koymaktadır. İnsan haklarının temelinde, bireyin yaşamsal bütünlüğünün ve varoluş koşullarının güvence altına alınması gereği yatar (Çotuksöken, 2012: 28).

İnsan hakları, bireyin yalnızca doğuştan sahip olduğu haklarla sınırlı olmayan, aynı zamanda toplumla, çevreyle ve bilgiyle kurduğu ilişkiler temelinde şekillenen bütüncül bir yapıdır. Bu nedenle insan hakları, bireysel varoluşun ötesinde toplumsal bir ağ içinde anlam kazanır ve bu ilişkilerle birlikte somutlaşır (Koçak, 2016: 18).

Hak kavramının tarihsel süreç içinde sosyal ve hukuksal anlamda dönüşüm geçirdiği görülmektedir. Bu dönüşümler çoğunlukla toplumsal krizler, devrimler ya da büyük ölçekli sosyal hareketler sonucu ortaya çıkmakta; hakların tanımı, kapsamı ve uygulanma biçimleri bu kırılmalarla birlikte yeniden şekillenmektedir. Bu nedenle insan hakları, toplumsal dinamiklerle birlikte gelişen, evrimsel ve değişken bir yapı arz eden olgular bütünüdür (Gökçe, 2004: 32).

Barınma hakkı, bireyin temel yaşam gereksinimlerinden biri olan konuta erişimini güvence altına almayı amaçlayan, ekonomik ve sosyal boyutları olan bir insan hakkıdır. Bu hak, özellikle ekonomik yoksunluk içinde bulunan, gelirin büyük kısmını konut giderlerine harcamak zorunda kalan, uygun ve yaşanabilir konutlara erişimde güçlük yaşayan ya da evsizlik riskiyle karşı karşıya olan birey ve ailelerin, nitelikli konuta ulaşabilmesi için devletin ve toplumun ortak sorumluluğunu ifade eder (Toprak Karaman, 1988: 94).

Yeterli konut kavramı ise sadece fiziksel barınak anlamına gelmeyip, yaşam kalitesini etkileyen çok boyutlu unsurları da içermektedir. Karşılanabilirlik (affordability), yaşanabilirlik (livability), fiziksel güvenlik, kentsel altyapı hizmetlerine erişim, ulaşım olanakları, sosyal bütünleşme ve kültürel uyum gibi kriterler, barınma hakkının yalnızca bir barınağa sahip olma değil; aynı zamanda insan onuruna uygun bir yaşam alanına sahip olma gerekliliğini vurgular (Yıldız, 2010: 56).

Barınma kavramı Türk Dil Kurumu tarafından “doğa etkilerinden korunmak için kapalı bir yere sığınmak, yerleşmek, yaşamak için uygun şartlar bularak oturmak; sığınak/barınak/mesken” olarak tanımlanmıştır (TDK, 2024). Bu tanım, barınmanın yalnızca fiziksel bir eylem değil, aynı zamanda sosyal ve psikolojik güvenlik sağlayan bir

ihtiyaç olduğunu da ortaya koyar. Türkçede kullanılan "barınma" kelimesinin tercih edilmesinin temel nedeni, uluslararası belgelerde yer alan "housing right", "right to housing" gibi terimlerin karşılığı olarak resmi yazın ve mevzuatta bu ifadenin kullanılıyor olmasıdır.

Toprak Karaman'a göre, barınak ve konut kelimeleri özünde aynı anlama sahiptir. Türkçede "oturulan yer", "lojman", "konut", "ev" ve "ikametgâh" gibi çeşitli terimler bulunsa da bu kavramlar arasında esaslı bir anlam ayrımı bulunmamaktadır (Toprak Karaman, 1988: 94). Ancak hukuki ve sosyal bağlamda "konut" terimi daha çok planlama, mülkiyet ve imar hukuku kapsamında kullanılırken; "barınma" kavramı bireyin insan hakları bağlamındaki korunma ve yaşama hakkıyla ilişkilendirilir.

Dolayısıyla barınma hakkı, yalnızca fiziksel bir yapının tahsisıyla sınırlı değildir. Bu hak, bireyin yaşadığı çevrenin güvenli, sağlıklı, erişilebilir, sosyal ilişkilerin kurulabildiği ve insan onuruna uygun koşullara sahip olması gerektiğini öngören çok boyutlu bir insan hakkı olarak ele alınmalıdır. Bu bağlamda, barınma hakkı devletin sosyal politika üretme sorumluluğuyla yakından ilişkilidir ve sosyal devlet ilkesinin somut tezahürlerinden biri olarak değerlendirilmelidir.

Barınma hakkı, Türkiye'de anayasal düzeyde ilk kez 1961 Anayasası ile güvence altına alınmıştır. Anayasa'nın 49. maddesi, "Devlet, yoksul veya dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri alır" hükmüyle, barınma hakkını sağlıkla ilişkilendirerek sosyal devlet anlayışı çerçevesinde tanımlamıştır (T.C. 1961 Anayasası, md. 49). Bu düzenleme, barınma hakkının hem fiziksel hem de toplumsal boyutlarıyla değerlendirilmesini mümkün kılmıştır.

1982 Anayasası ile barınma hakkı daha belirgin ve bağımsız bir başlık altında ele alınmıştır. Anayasa'nın "Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler" başlıklı üçüncü bölümünde yer alan 57. maddesinde, "Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözetken bir planlama çerçevesinde konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır ve toplu konut teşebbüslerini destekler" hükmüyle, barınma hakkı sosyal bir hak olarak tanımlanmıştır (T.C. 1982 Anayasası, md. 57). Bu maddeyle birlikte devletin, konut politikalarını sadece fiziksel yapılar üzerinden değil; aynı zamanda çevresel ve sosyal koşullar dikkate alınarak şekillendirmesi öngörülmüştür.

Buna rağmen, 1982 Anayasası'nın 1961 Anayasası'na kıyasla daha genel ifadeler içerdiği ve doğrudan yoksul ya da dar gelirli kesimlere yönelik bir vurgu taşımadığı da

bazı hukukçular tarafından eleştirilmiştir (Eren, 2013: 135). Barınma hakkının sosyal devlet ilkesiyle tam uyumlu bir şekilde hayata geçirilebilmesi, yalnızca anayasal güvenceyle değil, aynı zamanda uygulamaya yönelik etkin kamu politikalarıyla da desteklenmelidir.

Barınma hakkı, uluslararası insan hakları hukukunda temel sosyal haklardan biri olarak kabul edilmekte olup, bu hakkın hukuki temelleri ilk kez 1948 tarihli İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ile uluslararası düzleme taşınmıştır. Her ne kadar Beyanname'de barınma hakkı doğrudan müstakil bir hak olarak düzenlenmemiş olsa da, 25. maddede yer alan ifadelerle birlikte barınma hakkı, insanın onurlu bir yaşam sürdürebilmesi için gerekli olan temel ihtiyaçlar arasında değerlendirilmiştir. Söz konusu maddede herkesin “gıda, giyim, konut, tıbbi bakım ve gerekli sosyal hizmetlere erişim hakkı” bulunduğu belirtilerek, bu hakların bir bütünlük oluşturduğuna dikkat çekilmektedir (OHCHR, 1948, erişim: 17.04.2024).

Barınma hakkını açıkça güvence altına alan temel metinlerden biri ise 1966 tarihli Ekonomik, Sosyal ve Kültürel Haklara İlişkin Uluslararası Sözleşmeolmuştur. Türkiye’nin 2003 yılında onayladığı bu sözleşmenin 11. maddesinde, herkesin kendisi ve ailesi için yeterli beslenme, giyim ve konut dahil olmak üzere yeterli bir yaşam standardına sahip olma hakkı tanınmıştır. Aynı maddede, taraf devletlerin bu hakkın gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli tedbirleri alma yükümlülüğü altına girdiği vurgulanmaktadır (OHCHR, 1966, erişim: 17.04.2024). Bu belgeler, barınma hakkının yalnızca fiziki bir mekân sağlama yükümlülüğünü değil, aynı zamanda insan onuruna yakışır koşullarda yaşam sürebilme hakkını ifade ettiğini göstermektedir. Bu bağlamda uluslararası normlar, barınma hakkının sağlık, eğitim, sosyal güvenlik ve insanlık onuruyla doğrudan ilişkili olduğunu kabul etmekte; devletleri yalnızca yasal düzenlemeler yapmaya değil, aynı zamanda fiilî uygulamalar geliştirmeye de zorunlu kılmaktadır.

Yerinden edilme, konutlarını kendi iradeleri dışında terk etmek zorunda kalan birey veya hane halklarının yaşadığı yapısal bir sorundur. Grier ve Grier’a göre, yerinden edilme, hane halkının kontrolü dışında gelişen ve çevresel faktörlerin etkisiyle zorunlu hale gelen bir konut terkidir (Marcuse, 1985: 208). Bu durum, genellikle piyasa mekanizmalarının etkisiyle şekillenmekte olup, barınma hakkının yalnızca fiziksel bir yer edinme meselesi değil; aynı zamanda ekonomik ilişkiler ve kentsel politikalarla doğrudan bağlantılı olduğunu göstermektedir (Grier ve Grier, 1978: 253).

Bu ikili yapı, kentlerdeki soylulaştırma (gentrification) süreçleriyle doğrudan ilişkilidir. Özellikle düşük gelirli bölgelerdeki değer artışları, mevcut sakinlerin sistematik biçimde tahliyesiyle sonuçlanmakta; bu durum “kentsel tahliye” (urban displacement) olarak tanımlanmaktadır (Smith, 1996: 82). Ayrıca Lees, Slater ve Wyly (2008), yerinden edilmenin yalnızca fiziksel bir zorunluluk değil, aynı zamanda sosyal dışlanma ve kültürel ayrışma süreçlerinin de tetikleyicisi olduğunu vurgulamaktadır (Lees et al., 2008: 52-53).

Küreselleşme süreciyle birlikte küresel ekonomik düzene entegre olan kentlerde, ekonomik büyümenin yanı sıra toplumsal eşitsizlikler derinleşmiş, mekânsal ayrışmalar belirgin biçimde artış göstermiştir. Özellikle neoliberal politikaların etkisiyle gelir dağılımındaki adaletsizlik, kentsel alanlarda yoksulluk, soylulaştırma ve yerinden edilme gibi sorunları tetikleyerek sosyal dışlanmayı da beraberinde getirmiştir (Sassen, 2001: 45; Brenner ve Theodore, 2002: 5).

Yerinde marjinalleşme kavramına baktığımızda, bireylerin fiziksel olarak yaşadıkları yerlerde kalmaya devam etmelerine rağmen, sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda dışlanmaları şeklinde tanımlanan bir kavramdır. Bu durum, bireylerin yaşadıkları mekânlarda var olmalarına karşın, kentteki hizmetlere, kararlara ve kaynaklara eşit biçimde erişememeleriyle kendisini gösterir. Kavram, özellikle kentsel dönüşüm süreçleri sırasında, yoksul ya da kırılgan grupların yaşadığı alanlarda sıklıkla gözlemlenen bir olgudur (Lees, 2008: 2450).

Yerinde marjinalleşme, çoğunlukla görünmez bir dışlama biçimi olarak işler. Kentsel mekânda yaşayan bireyler yerlerinden edilmeksizin, çeşitli planlama kararları, altyapı eksiklikleri, ekonomik baskılar veya kültürel kodlarla yaşamdan dışlanırlar. Bu süreçte kentli birey, fiziksel varlığını sürdürebilse bile, kentsel olanaklara erişimi sınırlanır, kamusal alanda kendini ifade etme ve karar alma süreçlerine katılımı engellenir (Atkinson, 2006: 820). Bu durum, bireyin sadece mekânsal olarak değil, aynı zamanda toplumsal olarak da yerinden edildiğini gösterir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinde uygulanan bazı politikalar, yerinde marjinalleşmeyi teşvik edici sonuçlar doğurmaktadır. Özellikle ekonomik getirisi düşük olan kent alanlarında gerçekleştirilen projelerde, mekânların fiziksel dönüşümü sağlanırken, burada yaşayan veya çalışan bireylerin sosyal hakları ve katılım imkanları yeterince gözetilmemektedir. Sosyal hizmetlerin zayıflaması, kira ve yaşam giderlerinin

artması, küçük esnafın rekabet gücünün azalması gibi etkenler yerinde marjinalleşmeyi tetikleyen başlıca nedenlerdendir (Yardımcı ve Eraydın, 2015: 74).

Özellikle sembolik dışlama biçimleri bu sürecin daha derin hissedilmesine neden olmaktadır. Güvenlik uygulamaları, sınırlandırıcı kent mobilyaları veya belirli grupları hedef alan sosyal söylemler, marjinalleştirilen kesimin kent mekânındaki psikolojik varlığını da zayıflatmaktadır. Birey ya da topluluklar, kendi mahallelerinde fiziksel olarak var olsalar da artık o mekâna ait olmadıklarını hissetmekte ve bu da aidiyet duygularını ve hak taleplerini ciddi biçimde erozyona uğratmaktadır (Lees, 2008: 2454).

Bu kuramsal çerçeve, Bitlis'teki "Dere Üstü Kamulaştırma Projesi" kapsamında uygulanan kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçleriyle doğrudan ilişkilidir. Söz konusu projede, Bitlis Merkez Çarşısı'nda faaliyet gösteren esnaf, fiziksel olarak kent içinde kalmaya devam etmiş olsa dahi, proje sonrası yaşanan ekonomik daralma, müşterilerin azalması, kira baskısı ve alternatif mekânlara erişememe gibi sorunlar nedeniyle, yerinde marjinalleşmeye maruz kalmıştır. Kamusal alan kullanımı, ekonomik sürdürülebilirlik ve karar alma süreçlerine katılım gibi kentsel haklardan fiilen dışlanmaları, bu esnaf grubunun "kentli" olma vasfını zayıflatmış, onları kendi mekânlarında görünmez kılmıştır. Bu nedenle kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamaları, yalnızca fiziksel mülkiyet kaybına değil, aynı zamanda kentli haklarının da kaybına yol açmıştır.

2.3.2. Mülkiyet Hakkı ve Tazminat Sorunları

Mülkiyet hakkı, bireylerin taşınır veya taşınmaz malları üzerinde kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerini içeren temel bir hak olarak hem ulusal hem de uluslararası hukukta koruma altındadır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 35. maddesinde açıkça güvence altına alınan bu hak, aynı zamanda Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek 1 No'lu Protokol kapsamında da uluslararası düzeyde korunmaktadır. Bu doğrultuda, bireyin mülkiyet hakkına yönelik her türlü sınırlama veya müdahale, ancak kamu yararı amacıyla, kanuna uygun olarak ve orantılı biçimde gerçekleştirildiği takdirde meşru kabul edilebilir. Ancak, bu tür müdahaleler sonucunda mülkiyet sahibinin zarara uğraması durumunda, zararın tam ve adil biçimde karşılanması, hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de mülkiyet hakkına ilişkin tazminat uygulamaları, özellikle acele kamulaştırma ve kamulaştırmatsız el atma durumlarında çeşitli sorunlar içermektedir. İdarenin mülkiyet hakkına yaptığı

müdahalelerde keyfilik, değer tespitindeki belirsizlikler ve ödeme süreçlerindeki gecikmeler, tazminat sisteminin etkinliğini ciddi biçimde zayıflatmaktadır (Altan, 2008: 94-97). Bunun sonucunda, mülkiyet sahiplerinin zararları çoğu zaman tam olarak karşılanmamakta ve bu durum mülkiyet hakkının fiilen ortadan kalkmasına neden olmaktadır.

Tutal, ceza hukuku kapsamında mülkiyet hakkına yönelik müdahaleleri inceleyerek, müsadere ve elkoyma gibi tedbirlerin, tazminat mekanizmasıyla desteklenmediği sürece, Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatlarına aykırılık teşkil ettiğini belirtmektedir. Özellikle mülkiyetin kamu yararına devri söz konusu olduğunda, bu müdahalenin orantılı olması, mağdur bireyin zararının objektif ölçütlerle belirlenmesi ve bu zararların makul sürede tazmin edilmesi gereklidir. Aksi takdirde, hukuk güvenliği ilkesi zedelenmekte ve idarenin müdahalesi hukuki meşruiyetini kaybetmektedir (Tutal, 2019: 76-80).

Gemalmaz, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'nin mülkiyet hakkına ilişkin içtihadını inceleyerek, yalnızca maddi kaybın değil, bireyin ekonomik ve sosyal varlığının da gözetilmesi gerektiğini ileri sürmektedir. Mahkeme kararlarında, etkin bir tazminat sistemi oluşturulmadan yapılan her türlü müdahalenin, mülkiyet hakkının ihlali anlamına geldiği açıkça belirtilmektedir. Bu bağlamda, tazminatın kapsamı sadece ekonomik karşılıkla sınırlı tutulmamalı; müdahaleye maruz kalan kişinin yaşam koşullarında meydana gelen değişiklikler ve sosyal etkiler de değerlendirme kapsamına dahil edilmelidir (Gemalmaz, 2008: 210-215).

Cantepe Hakyemez ise zorunlu geçit hakkı çerçevesinde yaptığı değerlendirmede, mülkiyetin kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılması halinde yalnızca maddi değer kaybının değil, kullanım hakkının sınırlandırılmasından doğan zararların da dikkate alınması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu yaklaşım doğrultusunda, tazminat yalnızca taşınmazın piyasa değeriyle sınırlı tutulmamalı; malikin malı kullanamamasından doğan dolaylı zararlar da hesaba katılmalıdır. Ayrıca idare tarafından yapılan değer tespitlerinin bağımsız bilirkişiler tarafından denetlenmesi ve yargı gözetiminden geçmesi, tazminatın adil ve ölçülü olması bakımından zorunludur (Cantepe Hakyemez, 2023: 55-61).

Bu değerlendirmelerden hareketle Türkiye'de mülkiyet hakkının ihlali durumlarında yürütülen tazminat uygulamalarının, kurumsal düzeyde ciddi eksiklikler taşıdığı anlaşılmaktadır. Kamulaştırma süreçleri boyunca yeterli gerekçelendirme

yapılmaması, taşınmaz değerin tespitinde tek taraflı yaklaşımlar benimsenmesi ve ödeme sürecindeki aksaklıklar, bireylerin hukuki güvencelerini azaltmaktadır. Bu nedenle, mülkiyet hakkının korunmasında yalnızca anayasal ve uluslararası normlara değil, aynı zamanda etkili ve uygulanabilir bir tazminat sistemine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sistem, müdahalenin kamu yararına dayalı olup olmadığını yargısal denetime açık hale getirmeli; tazminatın gerçek zarar esasına göre hesaplanmasını ve ödemelerin gecikmeden yapılmasını sağlayacak kurumsal yapılarla desteklenmelidir. Sonuç olarak, mülkiyet hakkının korunması ile tazminat hakkı birlikte düşünülmeli; bu iki hakkın birbirini tamamlayan ve güçlendiren bir bütünün parçaları olduğu unutulmamalıdır.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

BİTLİS SAHA ARAŞTIRMASI

3.1. Bitlis'in Kentsel Dönüşüm Bağlamında Genel Görünümü

Bu bölümde, Bitlis ilinin kentsel dönüşüm sürecindeki genel durumu, kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamaları çerçevesinde ele alınarak değerlendirilmiştir. Ayrıca araştırmanın yöntemi açıklanmış ve elde edilen bulgular sunulmuştur.



Fotoğraf 3.1.Bitlis Merkez Çarşı (Kentsel Dönüşümden Önceki Hali)

Bitlis, Türkiye'nin doğusunda, Doğu Anadolu Bölgesi ile Güneydoğu Anadolu Bölgesi'ni birbirine bağlayan stratejik bir kavşak noktasında yer almaktadır. Tarihsel İpek Yolu ve Hac Yolu güzergâhı üzerinde bulunması nedeniyle, tarih boyunca önemli bir geçiş ve ticaret merkezi olarak öne çıkmıştır. Coğrafi konumu itibarıyla doğusunda Van ili ve Van Gölü, kuzeydoğusunda Ağrı, kuzey ve batısında Muş, batısında Batman ve güneyinde ise Siirt illeri ile komşudur (Bitlis İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2024: 3; Bitlis Valiliği, 2024).

Bitlis'in adının kökenine dair farklı görüşler bulunmakla birlikte, en yaygın anlatıya göre şehrin adı, Büyük İskender'in Hindistan seferi sırasında burada kale inşa ettirdiği komutanı Bedlis'ten gelmektedir. Zamanla bu isim "Bitlis" biçimini almıştır. Alternatif görüşler ise ismin Asur dilindeki "Bit" (ev/yurt) ve "Liz" (kişisel ad) kelimelerinin birleşimiyle oluştuğunu ve "Liz'in yurdu" anlamını taşıdığını öne sürmektedir (Bitlis Valiliği, 2024; Coğrafya Bilgi Platformu, 2024).

Bitlis, yüksek dağlarla çevrili bir yerleşim alanına sahip olup, bu doğal yapısı nedeniyle hem savunma hem de stratejik kontrol açısından tarih boyunca önemli bir konumda yer almıştır. Bu konum, aynı zamanda bölgenin kültürel ve sosyal dokusunu da şekillendirmiştir (Bitlis Valiliği, 2024).



Fotoğraf 3.2. Bitlis Dere Üstü ve Bitlis Kalesi Yeni Görünümü

Bitlis ili, idari açıdan 7 ilçeden oluşmaktadır: Merkez, Tatvan, Ahlat, Adilcevaz, Güroymak, Mutki ve Hizan. Bu ilçelere bağlı olarak 13 belediye, 126 mahalle, 352 köy ve 294 mezra yer almaktadır (Bitlis İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, 2024: 3).

Bitlis'in yüzölçümü kara alanı olarak 6.707 km²'dir. Van Gölü'nün Bitlis sınırları içerisindeki 1.876 km²'lik kısmı da dâhil edildiğinde toplam yüzölçümü 8.583 km²'ye ulaşmaktadır. Bu değer, Türkiye topraklarının yaklaşık %1'ine, Doğu Anadolu Bölgesi'nin ise yaklaşık %5,5'ine karşılık gelmektedir (TÜİK, 2024). Bu durum Bitlis'in bölgesel ölçekte önemli bir yüzölçümüne sahip olduğunu ortaya koymaktadır.

Bitlis, Van ile Diyarbakır arasında uzanan eski ticaret yolları üzerinde yer alması sayesinde tarih boyunca stratejik bir geçiş noktası olmuştur. Bu konumu, bölgenin çok

eski dönemlerden itibaren çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yaptığını göstermektedir. Arkeolojik ve tarihî verilere göre, Bitlis'in geçmişi yaklaşık 5.000 yıl öncesine dayanmaktadır. Ancak, bölgede yeterli düzeyde sistematik arkeolojik kazı yapılmaması nedeniyle bu tarihlendirmelerin kesinliği konusunda belirsizlikler bulunmaktadır (Bitlis İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, 2024).

Sosyo-ekonomik koşullar bakımından değerlendirildiğinde, Bitlis ili uzun yıllardır yoğun şekilde göç veren iller arasında yer almaktadır. Yüksek doğurganlık oranına rağmen istihdam olanaklarının kısıtlılığı nedeniyle nüfus artışı sınırlı kalmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2023 yılı verilerine göre Bitlis'in toplam nüfusu 359.808 kişidir. Bu nüfusun 186.114'ü erkek, 173.694'ü ise kadın bireylerden oluşmaktadır (TÜİK, 2023).

Araştırmalarımda görüşmeler esnasında şahit olduğum bir diğer göç durumu, kamulaştırma ve acele kamulaştırma sonrası Bitlis merkez çarşı esnafının iş yerlerinden ayrılmak zorunda kalması ile ortaya çıkmıştır. Görüşmeciler, iş yerlerinin kamulaştırılması neticesinde hem ekonomik olarak ciddi bir gelir kaybı yaşadıklarını hem ekonomik olarak ciddi bir gelir kaybı yaşadıklarının hem de uzun süredir bağlı oldukları mekânsal hafızalarından koparıldıklarını ifade etmişlerdir. Bu durum, sadece bir mekân değişikliğinden ibaret kalmamış; anı zamanda bireylerin aidiyet hislerini ve mesleki devamlılıklarını da olumsuz etkilemiştir. İş yerlerinin ellerinde alınmasının ardından birçok esnafın yeni çarşıda kendisine uygun bir alan bulamaması ya da bulduğu halde müşteri kaybı yaşaması, onları farklı illere göç etmeye zorlamıştır. Haliyle bu durum, ekonomik nedenli zorunlu göçün dışında, sosel ve psikolojik etkileri de beraberinde getirmiştir. Katılımcıların aktardığına göre, bazı esnaflar sadece işlerinden değil, aynı zamanda yaşadıkları şehirden de vazgeçmek zorunda kalmış ve mesleklerine başka şehirlerde devam etme yolunu seçmişlerdir. Bu yönüyle, Bitlis'te kamulaştırma uygulamalarının göç dinamikleri üzerinde doğrudan ve derinlemesine bir etkisi olduğu anlaşılmaktadır.

3.2. Bitlis'te Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma Uygulamalarının Analizi

Bu bölümde araştırmada yapılan görüşmelere ilişkin bilgiler tarih ve görüşme süresi olarak verilmiştir, katılımcıların merkez çarşı ve yeni çarşı olarak yerleşmiş bulundukları iş yerleri yazılmıştır, katılımcıların demografik özellikleri detaylı şekilde verilmiştir.

Çizelge 3.1. Katılımcılarla Yapılan Görüşme Bilgilerine İlişkin Bilgiler

Görüşülen Katılımcı	Görüşme Yapılan Yer	Görüşme Tarihi	Görüşme Süresi
K1	Bitlis Merkez Çarşı	28/02/2025	35 dk
K2	Bitlis Yeni Çarşı	08/03/2025	20 dk
K3	Bitlis Yeni Çarşı	08/03/2025	20 dk
K4	Bitlis Yeni Çarşı	08/03/2025	25 dk
K5	Bitlis Merkez Çarşı	05/04/2025	30 dk
K6	Bitlis Merkez Çarşı	05/04/2025	25 dk
K7	Bitlis Merkez Çarşı	12/04/2025	35 dk
K8	Bitlis Merkez Çarşı	12/04/2025	20 dk
K9	Bitlis Merkez Çarşı	12/04/2025	25 dk
K10	Bitlis Merkez Çarşı	19/04/2025	30 dk
K11	Bitlis Merkez Çarşı	19/04/2025	35 dk
K12	Bitlis Yeni Çarşı	05/05/2025	25 dk
K13	Bitlis Yeni Çarşı	05/05/2025	30 dk
K14	Bitlis Yeni Çarşı	10/05/2025	35 dk
K15	Bitlis Yeni Çarşı	17/05/2025	20 dk

Çizelge 3.1’de görüldüğü üzere, saha araştırması kapsamında Bitlis Merkez Çarşı ve Bitlis Yeni Çarşı’da toplam on beş katılımcı ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Görüşmelerin farklı mekânlarda yapılmış olması, kamulaştırma sürecinin esnaf üzerinde yarattığı etkilerin hem eski ticaret merkezinde hem de yeni yerleşim alanlarında karşılaştırmalı biçimde incelenmesine imkân tanımaktadır. Şubat 2025’te başlayan ve Mayıs ayına kadar düzenli aralıklarla sürdürülen görüşmeler, dönüşümün farklı evrelerinde esnafın deneyimlerini yansıtmaktadır. Görüşme sürelerinin 20 ile 35 dakika arasında değişmesi, bazı katılımcıların sürece ilişkin daha ayrıntılı değerlendirmeler yaparken, bazılarının daha sınırlı gözlemler aktardığını göstermektedir. Bu çeşitlilik, kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamalarının esnaf üzerindeki etkilerinin homojen olmadığını; mekânsal konum, ekonomik koşullar ve hak sahipliği statüsüne bağlı olarak farklılaştığını ortaya koymaktadır. Dolayısıyla elde edilen veriler, dönüşüm politikalarının yarattığı mekânsal ve sosyal kırılmaları, ekonomik uyum sorunlarını ve hak kayıplarını bütüncül biçimde değerlendirmeye olanak sağlamaktadır.

Çizelge 3.2. Katılımcı Demografik Özellikler Tablosu

Katılımcı No	Yaş	Cinsiyet	Eğitim Durumu	İş Kolu	Aylık Gelir	Meslek	Mülkiyet Durumu
1	61	Erkek	İlkokul	Pastane	30-40 Bin	Esnaf	Kiracı
2	59	Erkek	İlkokul	Giyim	60-70 Bin	Esnaf	Kiracı
3	62	Erkek	İlkokul	Giyim	30-40 Bin	Esnaf	Kiracı
4	63	Erkek	İlkokul	Terzi	45-60 Bin	Esnaf	Kiracı
5	61	Erkek	İlkokul	Pastane	30-40 Bin	Esnaf	Kiracı
6	48	Erkek	Lise	Pastane	25-30 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi
7	35	Erkek	Lisans	Market	40 Bin	Esnaf	Kiracı
8	24	Erkek	Lise	Anahtarcı	50 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi
9	30	Erkek	Ortaokul Terk	Market	100 Bin	Esnaf	Kiracı
10	50	Erkek	Lise	Kasap	40-50 Bin	Esnaf	Kiracı
11	46	Erkek	Lise	Bal / Mahsul	50 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi & Kiracı
12	59	Erkek	Lise	Beyaz Eşya	100 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi
13	25	Erkek	Lise	Bal	100 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi
14	20	Erkek	Lise	Aktar	100 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi
15	45	Erkek	Lise	Züccaciye	45 Bin	Esnaf	Mülk Sahibi

Araştırmaya katılan 15 esnafın tamamı erkek bireylerden oluşmaktadır. Katılımcıların yaş aralığı 20 ile 63 arasında değişmekte olup, yaş ortalamasının orta yaş grubuna yakın olduğu görülmektedir. Eğitim düzeyine bakıldığında katılımcıların çoğunluğunun lise (n=7) ve ilkokul (n=5) mezunu olduğu, yalnızca bir katılımcının lisans mezunu olduğu belirlenmiştir. Ayrıca bir katılımcının ortaokuldan terk olduğu ve bu yönüyle temel eğitimi tamamlamadığı anlaşılmaktadır. Katılımcıların faaliyet gösterdiği iş kolları çeşitlilik göstermektedir. Pastane (n=3), giyim (n=2), market (n=2), bal ve mahsul (n=2) gibi sektörlerin yanında terzilik, anahtarcılık, kasaplık, beyaz eşya satışı, aktar ve züccaciye gibi farklı iş kolları da mevcuttur. Aylık gelir aralıkları incelendiğinde katılımcıların büyük çoğunluğunun 30.000 TL ile 100.000 TL arasında değişen gelirlere sahip olduğu gözlemlenmiştir. En düşük gelir aralığı 25.000-30.000 TL bandında yer alırken, en yüksek gelir beyanı 100.000 TL olarak kaydedilmiştir. Mülkiyet durumuna ilişkin veriler, katılımcıların büyük çoğunluğunun (n=8) kiracı konumunda olduğunu göstermektedir. Beş katılımcının mülk sahibi olduğu ve bir katılımcının hem mülk sahibi hem de kiracı olduğu ifade edilmiştir.

3.3.Araştırmanın Yöntemi

Bu çalışmada “Bitlis Dere Üstü Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesinde Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma uygulamalarının kentsel haklar üzerine etkileri nelerdir?” sorusuna yanıt aranacaktır.

Soru kapsamında kentsel dönüşüm sürecinden etkilenen bireylerin yaşam koşulları, mülkiyet hakları ve kamusal süreçlere katılım hakkındaki görüşlerini anlamak için derinlemesine bilgi sağlayabilecek yarı yapılandırılmış görüşme tekniğiyle veri toplanması düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm gibi karmaşık ve çok boyutlu süreçler, bireysel deneyimlerin ve algıların anlaşılmasını gerektirir.

Kvale (2007)'nin de belirttiği üzere yarı yapılandırılmış görüşmeler, katılımcıların kendi bakış açılarını ifade etmelerine olanak tanır. Bu yönüyle yarı yapılandırılmış görüşme tercih edilmiştir. Araştırmada nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış görüşme tekniği kullanılacaktır. Yarı yapılandırılmış görüşmelerin, yapılandırılmış ve yapılandırılmamış görüşmelerin orta noktasında bulunduğu görülmektedir. Bu araştırma yönteminde görüşmeci, genel hatlarıyla bir yol haritasına sahiptir fakat görüşülen kişilerin özelliklerine göre bu genel çerçeveye içerisinde sorularda değişikliğe gidilerek (soru üzerinde değişiklik, yeni soru ekleme ya da çıkarma) konunun farklı boyutları ortaya çıkarmaya çalışılır (Coşkun, Altunışık ve Yıldırım, 2017).

Yarı yapılandırılmış görüşme türünde önceden tasarlanan bir dizi soruyu içeren bir görüşme formu bulunur. Görüşme esnasında verinin detayına inilmek ya da eksik kalan bir noktanın tamamlanabilmesi için bu sorulara ek sonda sorular getirilebilir (Karataş, 2017). Yarı yapılandırılmış görüşme tekniğiyle toplanan bu veriler tematik analiz ile incelenecektir. Betimsel analiz, verilerin sistematik bir şekilde incelenmesini ve ana temaların belirlenmesini sağlayacaktır (Braun & Clarke, 2006).

Araştırmada kota örnekleme yöntemi kullanılacaktır. Creswell(2014)'in ifade ettiği üzere kota örnekleme, araştırmanın evrenini belirli kategorilere (kotalar) ayırarak, her bir kategoriden önceden belirlenmiş sayıda katılımcı seçilmesini içerir. Örnekleme sürecinde Bitlis Merkez eski çarşı ve Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma sonucunda yerlerinden göç eden Bitlis yeni çarşıya taşınan esnaflar arasından 20 esnaf ile nitel görüşme yapılacaktır. Bu sayede eski ve yeni çarşıdaki esnafların durumu karşılaştırılacaktır. Nitel araştırmalarda, genellikle 15-25 katılımcı yeterli veri doygunluğuna ulaşmak için kabul edilmektedir (Guest, Bunce & Johnson, 2006). Ancak

veri doygunluğuna ulaşılamaması durumunda daha fazla katılımcıya ulaşılacaktır. Katılımcıların Bitlis Dere Üstü Kamulaştırma Projesi’den etkilenen esnaflardan seçilmesi dūřınılmektedir. Araştırmaya katılımda seçim kriterleri řu şekildedir:

- **Bitlis Dere Üstü Kamulaştırma Projesi’den etkilenen esnaf olma:** Katılımcıların, kamulaştırma ve acele kamulaştırma sūrelerinden etkilenen, yer değişimi yaşayan ve eski iř yerlerinde devam eden esnaflardan olması esas alınacaktır.
- **Gönüllölük:** Katılımcıların, araştırmaya gönüllü olarak katılmayı kabul etmeleri gerekmektedir. Katılımcılar, araştırmanın amacı ve sūresi hakkında bilgilendirildikten sonra yazılı onam formu imzalayacaklardır

Onam formunu imzalayan katılımcılarla, yarı yapılandırılmıř gōrūřmeler için uygun zamanda kendi iř yerlerinde gōrūřme sađlanacaktır. Gōrūřmeler, katılımcıların rahatça ifade edebilecekleri bir ortamda gerçekleřtirilecektir.

Arařtırma grubunu; Bitlis ili Dere Üstü Kamulařtırma Projesi uygulamalarına yōnelik kentsel dōnūřūm, kamulařtırma ve acele kamulařtırma uygulamalarından etkilenen Bitlis Merkez arřı’da bulunan esnaflar (100 esnaf) ile Bitlis Yeni arřı’ya gō eden esnaflar (100 esnaf) oluřturmaktadır.

Verilerin Analizi

Bu araştırmada tematik analiz yōntemi kullanılacaktır. Betimsel analiz, elde edilen verilerin sistematik ve tematik bir yaklaşımla incelenmesine olanak tanır. Amaç: Katılımcıların ifadeleri özetlenecek, doğrudan alıntılar ve açıklamalarla birlikte sunulacaktır.

Araştırma sūrecinde toplanan veriler, önceden belirlenmiş temalar çerçevesinde analiz edilecektir. Bu temalar, araştırma sorularına yanıt verecek şekilde yapılandırılmıştır.

1. **Kodlama Sūreci:** Arařtırma kapsamında toplanan veriler önce birinci dūzey kodlama iřlemine tabi tutulacaktır. Kodlama sūrecinde, katılımcıların verdiđi yanıtlar tematik bađlamda sınıflandırılacak ve bu kodlardan anlamlı temalar oluřturulacaktır.

Örneđin: “Bilgilendirme ve řeffaflık”, “Katılım ve karar alma sūrecine dahil olma”, “Barınma ve sosyal gūvence” Gōrūřme metinleri dikkatlice okunarak, katılımcıların söylediklerinden anlamlı kodlar çıkarılacaktır.

2. **Tematik ve Karşılaştırmalı Analiz:** Elde edilen kodlar, belirlenen temalar altında birleştirilerek analiz edilecektir. Bulgular ortaya çıkartılacaktır. Toplanan veriler, araştırmanın ana başlıklarına uygun temalara ayrılacaktır:
3. **Sonuçların Yorumlanması:** Betimsel analiz, katılımcıların görüşlerinin sistematik bir şekilde incelenmesine ve yorumlanmasına olanak tanır. Veriler, katılımcıların deneyim ve perspektiflerini yansıtacak şekilde düzenlenecek ve araştırma sorularına yanıt verecek şekilde yorumlanacaktır.
4. **Doğruluk ve Geçerlilik:** Veri analizi sürecinde araştırmanın doğruluğunu ve geçerliliğini sağlamak için kodlama ve analiz işlemleri bağımsız olarak gerçekleştirilecektir. Kodlar ve temalar arasında tutarlılık sağlanması için gerekli tartışmalar ve düzeltmeler yapılacaktır.

Veri Sınıflandırma ve Analiz Süreci Toplanan verilerin analizi, araştırmanın ana temalarını ortaya çıkarmak ve araştırma sorularına yanıt verecek şekilde yapılacaktır. Analiz sonuçları, temalar ve alt temalar halinde raporlanacaktır. Doğrudan alıntılar ile katılımcıların ifadelerinden örnekler sunulacaktır. Grafik ve tablolar ile kod ve temaların frekans dağılımları grafiklerle desteklenecektir.

Bu yaklaşım, Bitlis Dere Üstü Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesinde Kamulaştırma ve Acele Kamulaştırma uygulamalarının kentsel haklar üzerine etkilerini derinlemesine anlamamıza yardımcı olacaktır.

3.4. Bulgular

Bu bölümde, Bitlis Merkez Çarşısı'nda faaliyet gösteren esnaflar ile gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış görüşmeler sonucunda elde edilen nitel veriler tematik analiz yöntemiyle çözümlenmiştir. Araştırmanın temel amacı doğrultusunda, kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçlerinin kentsel haklar üzerindeki etkileri, katılımcı ifadeleri aracılığıyla çok boyutlu olarak değerlendirilmiştir. Katılımcıların deneyimleri; bilgilendirme süreçleri, karar alma mekanizmalarına katılım, adil muamele, sosyal destek olanakları, mekânsal uyum, ekonomik sürdürülebilirlik ve kültürel aidiyet gibi ana temalar altında sınıflandırılmıştır. Görüşmelerden elde edilen veriler, her bir araştırma sorusu doğrultusunda ayrı ayrı analiz edilerek çizelgeler halinde sunulmuş ve bu çizelgeler katılımcı ifadeleriyle desteklenerek yorumlanmıştır. Elde edilen bulgular, kamulaştırma politikalarının yalnızca fiziksel alanlara müdahaleyi değil, aynı zamanda kentlilerin sosyal, ekonomik ve kültürel yaşamları üzerindeki etkilerini de gözler önüne sermektedir. Aşağıda her bir araştırma sorusuna ilişkin tematik analiz sonuçları yer almaktadır.

Çizelge 3.3.Katılımcıların 1. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
	<i>“Biz duyum alıyorduk, bize gelip bilgilendirme yapılmadı.”</i>	Resmi bilgilendirme eksikliği	Yetersiz bilgilendirme	Bilgilendirme ve Şeffaflık
	<i>“Süreç hakkında bir bilgi sahibi değildik, bizimle gelip görüşülüp bir bilgilendirme yapılmadı”</i>			
1. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>“Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşayı yıkacaklarını söylediler.” N=12</i>	Genel bilgilendirme yapılmış, teknik detaylar eksik	Yüzeysel bilgi aktarımı	Bilgilendirme ve Şeffaflık
	<i>“Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşayı yıkacaklarını, kamulaştırma olacağını, yeni çarşıda dükkânlar yapılacağını ve bize yer verileceğini söylediler. Ben orada belediye kiracısıydım. Bize bu şekilde bilgi verildi aradaki farklar söylenmedi.” N=3</i>			

Bilgilendirme ve Şeffaflık

Araştırmada katılımcıların süreçle ilgili bilgilendirme düzeylerine ilişkin ifadeleri incelendiğinde bilgilendirme ve şeffaflık eksikliği önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmaktadır. Örneğin bir katılımcı, “*Biz duyum alıyorduk, bize gelip bilgilendirme yapılmadı*” şeklinde sürece dair yaşadığı iletişim eksikliğini dile getirmiştir. Benzer biçimde bir diğer katılımcı, “*Süreç hakkında bir bilgi sahibi değildik, bizimle gelip görüşülüp bir bilgilendirme yapılmadı*” diyerek, bilgiye erişim hakkının gözetilmediğini vurgulamıştır. Buna karşın az sayıda katılımcı sürece ilişkin genel bir bilgilendirme yapıldığını belirtmiş ancak bu bilgilendirmenin yüzeysel kaldığını ifade etmiştir. Nitekim bir katılımcı, “*Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşığı yıkacaklarını söylediler*” şeklinde durumunu ifade etmiştir. Bir diğer katılımcı ise şunları aktarmaktadır: “*Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşığı yıkacaklarını, kamulaştırma olacağını, yeni çarşıda dükkanlar yapılacağını ve bize yer verileceğini söylediler. Ben orada belediye kiracısıydım. Bize bu şekilde bilgi verildi aradaki farklar söylenmedi.*” Bu ifadeler, bilgilendirmenin yapıldığını öne süren az sayıdaki katılımcının dahi, aktarımın içerik açısından yetersiz olduğunu düşündüğünü ortaya koymaktadır.

Çizelge 3.4.Katılımcıların 2. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
2. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	“ <i>Bu süreçte bizim katılım hakkımız korunmamıştır. Görüşlerimiz dikkate alınmamıştır.</i> “ “ <i>Bize bir fikir sorulmadı, biz katılım hakkımızı kullanamadık.</i> ” N=15	Görüş alınmaması	Katılımcı sürecin eksikliği ve duyarsızlık	Katılım ve Karar Alma

Katılım ve Karar Alma

Araştırma bulguları, Katılım ve Karar Alma temasında katılımcıların sürece dâhil edilmediğini ve karar alma mekanizmalarında etkisiz bırakıldıklarını ortaya koymaktadır. Katılımcıların ifadeleri, karar süreçlerinde yalnız bırakıldıklarını ve görüşlerinin dikkate alınmadığını net biçimde göstermektedir: “*Bu süreçte bizim katılım hakkımız korunmamıştır. Görüşlerimiz dikkate alınmamıştır.*” Benzer şekilde başka bir katılımcı da şu sözlerle görüşlerini dile getirmiştir: “*Bize bir fikir sorulmadı, biz katılım hakkımızı kullanamadık.*” Bu görüşler, karar alma süreçlerinde esnafların sürece dahil edilme konusunda eksikliklerin olduğunu göstermektedir.

Çizelge 3.5.Katılımcıların 3. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Tema	Ana Tema
3. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>“Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize dükkânımızın bedeli verilmedi. Tazminat ve alternatif dükkân seçeneği de sunulmadı. “</i> <i>“Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize alternatif dükkân seçeneği sunulmadı, biz şu an yeni çarşıda bulunduğumuz yeri kendi imkanlarımızla aldık.”</i> <i>N=10</i> <i>“İş yerlerimizin hakları korunmamıştır. Değer tespitleri doğru, tarafsız ve adil bir şekilde yapılmamıştır. Tazminat ve alternatif dükkân seçenekleri adil bir şekilde sunulmamıştır.” N=5</i>	Adil süreç işletilmemesi Hakkaniyet eksikliği	Adil değerlendirme eksikliği ve mağduriyet		Adil ve Eşit Muamele

Adil ve Eşit Muamele

Araştırma bulguları, Adil ve Eşit Muamele temasında katılımcıların kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde kendilerini adil ve hakkaniyetli bir yaklaşımdan yoksun bırakılmış hissettiklerini ortaya koymaktadır. Katılımcı ifadeleri, sürecin adalet ve tarafsızlık ilkelerine uygun işlemediği yönündeki ortak bir memnuniyetsizliği yansıtmaktadır: *“Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize dükkânımızın bedeli verilmedi. Tazminat ve alternatif dükkân seçeneği de sunulmadı.”* Benzer şekilde bir başka katılımcı, *“Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize alternatif dükkân seçeneği sunulmadı, biz şu an yeni çarşıda bulunduğumuz yeri kendi imkânlarımızla aldık”* diyerek, destek eksikliğine ve mali yükümlülüklerin bireysel

olarak karşılandığına dikkat çekmiştir. Bir diğer katılımcı ise sürece dair daha geniş kapsamlı bir adaletsizlik algısını şu sözlerle ifade etmiştir: “İş yerlerimizin hakları korunmamıştır. Değer tespitleri doğru, tarafsız ve adil bir şekilde yapılmamıştır. Tazminat ve alternatif dükkân seçenekleri adil bir şekilde sunulmamıştır.” Bu ifadeler, kamulaştırma sürecinin tarafsız ve nesnel kıstaslara dayandırılması hususunda eksikliklerin olduğu ve uygulamada eşitsizlikler yaşandığını göstermektedir.

Çizelge 3.6.Katılımcıların 4. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
4. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	“Bize kira desteği verilmedi biz hal üstünde bulunan esnaflara verilmedi, çarşıdan taşınanlara verildi. Eski çarşıda müşterilerimiz iyiiken burada çok az müşterimiz kaldı.” N=9	Kira desteği, eşitsizliği, müşteri kaybı	Destek eksikliği ve bireysel uyum	Barınma ve Sosyal Güvence
	“Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde bize kira yardımı ve taşıma desteği sağlanmamıştır. Biz elektrik ve suyumuz kesilince başka bir yere geçeceğimizi anladık.” N=6	Çalışma şartlarının değişmesi, taşıma desteği	Geçiş sürecinde mağduriyet	

Barınma ve Sosyal Güvence

Araştırmada Barınma ve Sosyal Güvence teması altında toplanan bulgular, katılımcıların geçiş sürecinde sosyal ve ekonomik destekten yoksun bırakıldıklarını ve bu durumun ciddi mağduriyetlere yol açtığını göstermektedir. Katılımcılar, hem maddi destek hem de çalışma koşullarına dair beklentilerinin karşılanmadığını açık bir şekilde ifade etmişlerdir: “Bize kira desteği verilmedi biz hal üstünde bulunan esnaflara verilmedi, çarşıdan taşınanlara verildi. Eski çarşıda müşterilerimiz iyiiken burada çok az müşterimiz kaldı.” Bir başka katılımcının ifadesi ise sürecin plansızlığına ve temel altyapı haklarının bile zamanında sağlanmadığına işaret etmektedir: “Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde bize kira yardımı ve taşıma desteği sağlanmamıştır. Biz elektrik ve suyumuz kesilince başka bir yere geçeceğimizi anladık.” Bu ifadelerden yola çıkarak esnafların taşınma ve kira yardımı konusunda geçiş sürecinde ciddi ihmaller yaşandığı görülmektedir.

Çizelge 3.7. Katılımcıların 5. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
5. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>Eski yerimizde köylüler hep kolay ulaşırdı, şimdi yeni yerimizde ulaşım kolay değil eski müşterilerimiz yeni iş yerimize ulaşamıyor.</i> <i>Yeni çarşıya eski müşterilerimizin erişimi yoktur. Ulaşım olarak 2 vasıta olduğu için yeni iş yerimize gelmiyorlar. Yeni iş yerlerimizin alt yapısı yoktur. N=11</i> <i>Bizim eski müşterilerimizden kimse buralara gelmiyor. Eski müşterilerimizle bağlantımız koptu, sadece tanıyanlarla devam ediyoruz. N=4</i>	Ulaşım ve alt yapı yetersizliği Müşteri kaybı	Erişimde zorluk ve Müşteri bağlılığında kopuş	Yeni Lokasyonun Ekonomik ve Sosyal Uyum Sorunları

Yeni Lokasyonun Ekonomik ve Sosyal Uyum Sorunları

Araştırma bulguları, Yeni Lokasyonun Ekonomik ve Sosyal Uyum Sorunları temasında katılımcıların yeni iş yerlerine ve çevresine hem ekonomik hem de sosyal anlamda uyum sağlamakta zorlandıklarını ortaya koymaktadır.



Fotoğraf 3.3. Bitlis Merkez Çarşının Kuş Uçuşu Görünümü

Katılımcılar, özellikle eski müşteri kitlesine erişimde yaşadıkları güçlükler ve yeni lokasyonun altyapı eksiklikleri nedeniyle önemli mağduriyetler yaşadıklarını ifade etmektedirler: *“Eski yerimizde köylüler hep kolay ulaşırdı, şimdi yeni yerimizde ulaşım kolay değil eski müşterilerimiz yeni iş yerimize ulaşamıyor.”* Bu ifade, yeni lokasyonun erişilebilirlik açısından dezavantajlı bir konumda olduğunu göstermektedir. Benzer bir sorun diğer katılımcıların ifadelerinde de net biçimde vurgulanmıştır. *“Yeni çarşıya eski müşterilerimizin erişimi yoktur. Ulaşım olarak 2 vasıta olduğu için yeni iş yerimize gelmiyorlar. Yeni iş yerlerimizin alt yapısı yoktur.”* Bu görüş hem mekânsal uzaklığın hem de altyapı eksikliklerinin müşteri kaybında etkili olduğunu ortaya koymaktadır. Bir diğer katılımcı ise sosyal bağlardaki kopuşu vurgulamaktadır: *“Bizim eski müşterilerimizden kimse buralara gelmiyor. Eski müşterilerimizle bağlantımız koptu, sadece tanıyanlarla devam ediyoruz.”* Bu ifade, yalnızca ekonomik değil aynı zamanda sosyal sermaye kaybı da olduğunu göstermektedir.

Çizelge 3.8. Katılımcıların 6.Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
-------------------	-----	----------	----------

6. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin eski bulunduğumuz yerlerimizdeki kadar kültürel dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Geleneksel ve yerel işletmeler varlığını devam ettiremedi, aşağı yukarı 500 esnaf il dışına çıkmak zorunda kaldılar. Müşteri ve esnaf arasındaki ilişkimiz bozuldu, yeni dükkân alanı dar olduğu için eski potansiyeli yakalayamıyoruz.</i> N=13	Kültürel dokunun zayıflaması, müşteri ilişkilerinde bozulma	Kültürel yapı korunurken sosyal bağların zayıflaması Ticari merkez kimliğinin kaybı	Kültürel ve Sosyal Aidiyet
	<i>Eski yerimizde kültürel ve sosyal doku daha iyiydi, yeni iş yerimizde o dokuyu koruyamıyoruz. Müşteri kitlesi korunmadı, yeni müşterilerimiz geliyor. Geleneksel esnaflardan dağılıp gidenler çok oldu.</i> <i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin sosyal ve kültürel dokuyu koruyacağını düşünüyorum. Geleneksel ve yerel işletmeler dönüşüm sonrası varlığını büyük oranda bırakıp gidenler çok oldu, eski esnaflar esnaflığı bırakıp gittiler. N=2</i>	Esnaf Kaybı		

Kültürel ve Sosyal Aidiyet

Araştırmanın bu bölümünde elde edilen bulgular, Kültürel ve Sosyal Aidiyet temasında katılımcıların kentsel dönüşüm süreci sonrası yeni iş yerlerinde kültürel ve sosyal bağların zayıfladığını, ticari merkezin kimliğinin kaybolduğunu ve geleneksel esnaf kültürünün erozyona uğradığını düşündüklerini göstermektedir: “*Yeni oluşturulan iş yerlerinin eski bulunduğumuz yerlerimizdeki kadar kültürel dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Geleneksel ve yerel işletmeler varlığını devam ettiremedi, aşağı yukarı 500 esnaf il dışına çıkmak zorunda kaldılar. Müşteri ve esnaf arasındaki ilişkimiz bozuldu, yeni dükkân alanı dar olduğu için eski potansiyeli yakalayamıyoruz.*” Bu ifade, mekânsal dönüşümün sadece fiziksel değil, sosyokültürel bağlamda da çözümlere yol

açtığı ve esnaf ile müşteri arasındaki yerleşik ilişkilerin zarar gördüğünü göstermektedir. Benzer şekilde bir başka katılımcı şu görüşü aktarmaktadır: “Eski yerimizde kültürel ve sosyal doku daha iyiydi, yeni iş yerimizde o dokuyu koruyamıyoruz. Müşteri kitlesi korunmadı, yeni müşterilerimiz geliyor. Geleneksel esnaflardan dağılıp gidenler çok oldu.” Bu açıklama, yeni mekânların yerel kimliği taşıyamadığına ve sosyo-kültürel sürekliliğin kesintiye uğradığına işaret etmektedir. Ayrıca, bir katılımcı da dönüşüm sonrası geleneksel yapının korunamadığını şu şekilde ifade etmektedir: “Yeni oluşturulan iş yerlerinin sosyal ve kültürel dokuyu koruyacağını düşünüyorum. Geleneksel ve yerel işletmeler dönüşüm sonrası varlığını büyük oranda bırakıp gidenler çok oldu, eski esnaflar esnaflığı bırakıp gittiler.” Bu ifade, dönüşümün uzun vadeli kültürel etkilerine ve esnafların dağılma yaşadığına işaret etmektedir.

Çizelge 3.9.Katılımcıların 7. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
7. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	Eski kazanç seviyesine ulaşacağımı düşünmüyorum. Kira yardımı ve desteği almadık, yeni düzenlemeler biz imali olarak çok etkiledi. Biz sıfırdan başladık N=5	Kazanç kaybı	Gelecek belirsizliği ve güvence eksikliği	Gelecek Perspektifi ve Güvence
	Yeni iş yerinin geleceğinin parlak olacağını düşünmüyorum. İleri zamanlar için bize güvence verecek imkanlar sağlanmadı. Yeni iş yerlerimize gelen esnaflardan kapatıp gidenler çok oldu. Gelecek endişesi vardı ve kazançları düşüktü. N=10	Güvence eksikliği		

Gelecek Perspektifi ve Güvence

Araştırma bulguları, Gelecek Perspektifi ve Güvence temasında katılımcıların yeni iş yerlerinde ekonomik geleceklerine dair ciddi bir belirsizlik ve güvensizlik yaşadıklarını, maddi ve manevi anlamda destek eksikliği nedeniyle sürdürülebilir bir ticari gelecek göremediklerini ortaya koymaktadır. Bir katılımcı, yaşadığı maddi kaybı ve sistemin yetersizliğini şu sözlerle dile getirmiştir: “Eski kazanç seviyesine ulaşacağımı düşünmüyorum. Kira yardımı ve desteği almadık, yeni düzenlemeler biz imali olarak çok etkiledi. Biz sıfırdan başladık.” Benzer biçimde bir başka katılımcı da, uzun vadeli bir

güvencenin bulunmadığını şu sözlerle belirtmiştir: “Yeni iş yerinin geleceğinin parlak olacağını düşünmüyorum. İleri zamanlar için bize güvence verecek imkânlar sağlanmadı. Yeni iş yerlerimize gelen esnaflardan kapatıp gidenler çok oldu. Gelecek endişesi vardı ve kazançları düştü.” Bu ifade, yalnızca bireysel bir değerlendirme değil, aynı zamanda dönüşümün sonucunda oluşan genel bir kırılganlık ve ekonomik istikrarsızlık halini temsil etmektedir.

Çizelge 3.10. Katılımcıların 8. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
8. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>Kentsel dönüşüm süreci iş faaliyetlerimizi düşürdü. Eski müşteri potansiyelimiz yeni çarşıya ulaşımında zorluklar yaşıyor, 2 vasıta ile gelmesi gerekiyor, bu sebepten dolayı eski müşterilerimiz yok. N=8</i>	İş hacmi azalması	Yapısal eksiklikler ve hizmet yetersizliği	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler
	<i>Kentsel dönüşüm sürecinde 1 yıl başka bir dükkân bulamadık ve boşa kaldık, yeni iş yerimizde maliyetlerimiz artmış ve müşteri potansiyeli düşmüştür. N=3</i>	İş kaybı	Ticari küçülme ve adaptasyon	
	<i>Çarşıda otopark sorunu olduğu için müşteri rahat gelememekte. Geçici bir süre başka bir yerde faaliyet göstermedik. Bu konuda destek almadım. Yeni düzenlemeler işletme maliyetlerimiz artmıştır, müşterilerimiz azalmıştır. N=2</i>	Otopark problemi		
	<i>Süreç boyunca ciddi bir destek görmedik. Tazminat düşük, yeni iş yerinin konumu verimsiz. N=2</i>	Konumsal uyumsuzluk		

Ekonomik ve Ticari Faaliyetler

Araştırma bulguları, Ekonomik ve Ticari Faaliyetler temasında kentsel dönüşüm sürecinin esnafların iş hacmi, gelir düzeyi ve ticari sürdürülebilirliği üzerinde olumsuz

etkiler yarattığını açık bir şekilde göstermektedir. Katılımcıların ifadeleri, dönüşüm sürecinde yeterli destek göremediklerini ve yeni koşullara uyum sağlamakta ciddi zorluklar yaşadıklarını ortaya koymaktadır. Bir katılımcı, müşteri erişiminin dönüşüm sonrası zorlaştığını şu sözlerle ifade etmiştir: “*Kentsel dönüşüm süreci iş faaliyetlerimizi düşürdü. Eski müşteri potansiyelimiz yeni çarşıya ulaşımında zorluklar yaşıyor, 2 vasıta ile gelmesi gerekiyor, bu sebepten dolayı eski müşterilerimiz yok.*” Benzer biçimde bir başka katılımcı, geçiş sürecinde yaşadığı ticari boşluk ve maliyet artışını şöyle açıklamaktadır: “*Kentsel dönüşüm sürecinde 1 yıl başka bir dükkân bulamadık ve boşta kaldık, yeni iş yerimizde maliyetlerimiz artmış ve müşteri potansiyeli düşmüştür.*” Bu ifade, dönüşüm sürecinde ticari faaliyetlerin sürekliliğinin sağlanamadığını ortaya koymaktadır. Başka bir katılımcı ise altyapı eksikliklerini şu sözlerle dile getirmiştir: “*Çarşıda otopark sorunu olduğu için müşteri rahat gelememekte. Geçici bir süre başka bir yerde faaliyet göstermedik. Bu konuda destek almadım. Yeni düzenlemeler işletme maliyetlerimiz artmıştır, müşterilerimiz azalmıştır.*” Bu durum, mekânsal dönüşümün yalnızca fiziksel bina yenilemesiyle sınırlı kalmaması gerektiğini, altyapı hizmetlerinin de aynı oranda önem arz ettiğini göstermektedir. Yine başka bir katılımcı, ekonomik verimsizliği ve konumsal yetersizliği şu sözlerle vurgulamıştır: “*Süreç boyunca ciddi bir destek görmedik. Tazminat düşük, yeni iş yerinin konumu verimsiz.*”

Çizelge 3.11.Katılımcıların 9. Araştırma Sorusuna İlişkin Tematik Analiz

	Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema
9. araştırma sorusuna ilişkin cevaplar	<i>Yeni iş yerimiz daha büyük ama konumu eski iş yerimiz gibi verimli değildir ve maliyeti bizim ihtiyaçlarımızı karşılamıyor. N=7</i>	Mekânsal uyumsuzluk	Desteklerin niteliğinde yetersizlik ve uygun olmayan fiziksel düzen	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler
	<i>Süreç boyunca biz vakıf kiracılarına destek sunulmamıştır. Biz kiracı olduğumuz için tazminat önerilmemiştir. Yeni iş yerimizin büyüklüğü bizim iş yerimize göre büyüklük olarak uygun ama konum olarak uygun değildir. N=7</i>	Yetersiz tazminat	Haklar hakkında bilinçsizlik	
	<i>Tapulu malları olan esnafların iş yerlerinin bedeli verildiğini biliyorum. Tam verilip</i>	Bilgi eksikliği		

*verilmediğini bilmiyorum. Ben
belediyenin kiracısı olarak
çalışıyordum. N=1*

Ekonomik Uyum ve Hak Erişimi

Araştırma bulguları, Ekonomik ve Ticari Faaliyetler temasında yeni iş yerlerinin fiziksel özellikleri ve konumsal uyumu açısından esnaf ihtiyaçlarına cevap veremediğini, aynı zamanda süreçte destek ve tazminat uygulamalarında eşitsizlik ve yetersizlikler yaşandığını göstermektedir. Bir katılımcı, yeni iş yerinin konumsal olarak verimsizliğini ve mali yükünü şöyle ifade etmektedir: *“Yeni iş yerimiz daha büyük ama konumu eski iş yerimiz gibi verimli değildir ve maliyeti bizim ihtiyaçlarımızı karşılamıyor.”* Bu ifade, yalnızca mekânın büyüklüğünün değil, konumsal yerleşimin de ticari başarı için belirleyici olduğunu vurgulamaktadır. Benzer biçimde bir diğer katılımcı, sürecin ayrımcı niteliğini ve mülkiyet temelli destek eşitsizliğini şu şekilde dile getirmiştir: *“Süreç boyunca biz vakıf kiracılarına destek sunulmamıştır. Biz kiracı olduğumuz için tazminat önerilmemiştir. Yeni iş yerimizin büyüklüğü bizim iş yerimize göre büyüklük olarak uygun ama konum olarak uygun değildir.”* Bu görüş, kamusal desteklerin sadece mülkiyet sahibi olan esnafa yöneltilmesinin, kiracı konumundaki işletmeleri dışarıda bıraktığını ve sosyal eşitsizliğe neden olduğunu göstermektedir. Bir başka katılımcı ise haklara dair bilgi eksikliğine işaret etmekte ve gözleme dayalı bir değerlendirme sunmaktadır: *“Tapulu malları olan esnafların iş yerlerinin bedeli verildiğini biliyorum. Tam verilip verilmediğini bilmiyorum. Ben belediyenin kiracısı olarak çalışıyordum.”* Bu ifade, dönüşüm sürecine dair bilgi akışının eksikliğini ve haklara dair farkındalığın düşük olduğunu ortaya koymaktadır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Bitlis ili örneğinden hareketle yürütülen bu araştırmanın temel amacı, kentsel dönüşüm süreçlerinde uygulanan kamulaştırma ve acele kamulaştırma politikalarının, bireylerin kentsel hakları bağlamında nasıl deneyimlendiğini ve algılandığını incelemektir. Bu amaç doğrultusunda, katılımcıların sürece ilişkin yaşantılarını ve değerlendirmelerini derinlemesine ortaya koymak amacıyla yarı yapılandırılmış görüşme formu temelinde geliştirilen dokuz açık uçlu soru kullanılmıştır. Araştırmaya, Bitlis ilinde kentsel dönüşüm uygulamalarından doğrudan etkilenen 15 katılımcı dâhil edilmiştir. Katılımcı seçimi, dönüşüm sürecinde mülkiyet, kiracılık ya da işletmecilik statüsü ile doğrudan ilişki kurmuş bireyleri kapsayacak şekilde, amaçlı örnekleme yöntemi ile gerçekleştirilmiştir. Böylelikle, kentsel haklara yönelik algıların sosyal, ekonomik ve kültürel bağlamlarda bütüncül bir biçimde analiz edilmesi hedeflenmiştir.



Fotoğraf 3.4. Bitlis Çarşı Eski Saman Pazarı Yeri (Dönüşüm Sonrası Hali)

Bilgilendirme ve Şeffaflık

Araştırmada katılımcıların süreçle ilgili bilgilendirme düzeylerine ilişkin ifadeleri incelendiğinde bilgilendirme ve şeffaflık eksikliği önemli bir bulgu olarak ortaya çıkmaktadır. Bir katılımcının ifadesiyle, “*bize gelip bilgilendirme yapılmadı*” ve “*süreç hakkında bir bilgi sahibi değildik*” gibi söylemler, iletişim mekanizmalarının yetersizliğine işaret etmektedir. Bununla birlikte, bazı katılımcılar sürece ilişkin genel bilgilerin aktarıldığını belirtmişse de bu bilgilendirme teknik detaylardan yoksun ve

yüzeysel olarak nitelendirilmiştir. Bu durum, bilgilendirme süreçlerinin şeffaf ve kapsayıcı bir şekilde yürütülmediğine işaret etmektedir. Alan yazın incelendiğinde; Özden (2010), Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğunda yerel halkın yeterince bilgilendirilmediğini, sürece yalnızca uygulama sonrasında dâhil edildiğini ve kararların merkezî aktörler tarafından şekillendirildiğini belirtmektedir. Benzer biçimde, Dama’nın (2020) Yusufeli Barajı örneğine ilişkin çalışmasında da yerel halkın proje hakkında yeterli bilgiye sahip olmadığı, sürece ilişkin iletişim kanallarının kapalı kaldığı ve bu nedenle ciddi belirsizlikler yaşandığı ifade edilmiştir.

Öte yandan Akkaya (2020), kentsel dönüşümde bilgi merkezlerinin kurumsal anlamda güçlendirilmemesinin, halkın süreçlere erişimini kısıtladığını ve bu nedenle hem toplumsal tepkinin hem de sosyal dışlanmanın arttığını belirtmektedir. Benzer şekilde Kaya (2009), dönüşüm süreçlerinde halk katılımının oldukça sınırlı kaldığını ve bunun temel nedenlerinden birinin yeterli bilgilendirmenin sağlanamaması olduğunu vurgulamaktadır. Halkın yeterince bilgilendirilmemesi durumunda, karar süreçlerinden dışlandığını hissedeceği ve bu durumun direniş, güvensizlik ve uyum sorunlarını beraberinde getireceği belirtilmiştir.

Katılım ve Karar Alma

Araştırma bulguları, Katılım ve Karar Alma temasında katılımcıların sürece dâhil edilmediğini ve karar alma mekanizmalarında etkisiz bırakıldıklarını ortaya koymaktadır. Katılımcıların ifadeleri, karar süreçlerinde yalnız bırakıldıklarını ve görüşlerinin dikkate alınmadığını net biçimde göstermektedir: *Görüşlerimiz dikkate alınmamıştır. Bize bir fikir sorulmadı, biz katılım hakkımızı kullanamadık.*” gibi ifadelerle katılım haklarının gözetilmediği saptanmıştır. Alan yazın incelendiğinde; Ahsan ve Helvacıoğlu (2022), halkın karar alma süreçlerine dâhil edilmemesinin projelerin sosyal kabulünü olumsuz etkilediğini ve bu durumun özellikle gecekondü bölgelerinde yaşayan halkın dönüşüm projelerine karşı direnç göstermesine neden olduğunu belirtmektedir. Ayrıca, Doğan (2015), yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarında halkın katılımını sağlamanın projelerin başarı oranını artırdığını ifade etmektedir.

Gökçe ve Salalı (2014), Türkiye’de kentsel dönüşüm süreçlerinde “eşdeğerlik” ilkesinin göz ardı edilmesinin, yalnızca fiziksel değil, sosyal adaletsizliklere de yol açtığını vurgulamaktadır. Benzer biçimde, Kocamemi’nin (2006) Kazlıçeşme örneği üzerinden yürüttüğü çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel halkın ve esnafın

büyük oranda sürecin dışında bırakıldığı, özellikle mekânsal planlama kararlarının kapalı kapılar ardında alındığı ifade edilmektedir. Köktürk ve Köktürk (2007) ise Türkiye ile Almanya'daki kentsel dönüşüm uygulamalarını karşılaştırdıkları çalışmada, Türkiye'deki projelerde halkın karar alma süreçlerinden dışlandığını; Almanya örneğinde ise kamuoyunun süreçlere aktif ve sistematik olarak dâhil edildiğini ortaya koymuştur.

Ceylan (2007) ise kentsel yeşil alanlar özelinde yürüttüğü çalışmada, kent yaşam kalitesinin yükseltilmesi açısından halkın dönüşüm süreçlerine dâhil edilmesinin gerekliliğine dikkat çekmiştir. Katılım eksikliğinin, dönüşümün yaşam kalitesini artırıcı etkilerini sınırladığı ve yalnızca fiziksel dönüşümle sınırlı kalan uygulamaların, insan merkezli kent anlayışıyla çeliştiği ifade edilmiştir. Literatür araştırmaları araştırma bulgularımızı destekler niteliktedir.

Adil ve Eşit Muamele

Araştırma bulguları, Adil ve Eşit Muamele temasında katılımcıların kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde kendilerini adil ve hakkaniyetli bir yaklaşımdan yoksun bırakılmış hissettiklerini ortaya koymaktadır. Katılımcı ifadeleri, sürecin adalet ve tarafsızlık ilkelerine uygun işlemediği yönündeki ortak bir memnuniyetsizliği yansıtmaktadır. Alan yazın incelendiğinde; Gökçe ve Salahlı (2014), Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinde “eşdeğerlik” ilkesinin uygulanmamasının, özellikle mülkiyet hakkının zayıflamasına ve sosyal adaletin ihlaline yol açtığını belirtmektedir. Tahtalı (2021), Türkiye'de kamulaştırma uygulamalarında maliklerin haklarının sıklıkla göz ardı edildiğini ve özellikle bedel belirleme süreçlerinde ciddi usulsüzlüklerin yaşandığını ifade etmektedir. Benzer şekilde Derindere (2014), mülkiyet hakkının yalnızca fiziksel alanla sınırlı olmadığını, aynı zamanda ekonomik güvenlik, sosyal bütünlük ve kentsel aidiyet gibi daha geniş boyutlara da sahip olduğunu ifade etmektedir. Çınar (2019), kentsel dönüşüm süreçlerinde kamulaştırmanın sıklıkla “acele kamulaştırma” yöntemiyle yürütüldüğünü ve bu uygulamanın, idarenin insiyatifiyle yürütüldüğünde mülkiyet hakkı ihlallerine neden olabildiğini vurgulamaktadır. Acele kamulaştırmada, bedel tespiti ve malik bilgilendirmesi gibi süreçlerin sonradan yapılması, hukuki belirsizlikler yaratmakta ve adil yargılanma hakkını zedelemektedir. Yıldırım (2020), mekânsal adalet ilkesi çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda toplumsal eşitliği gözetmesi gerektiğini ifade etmektedir. Yazar, kentsel planlamanın dezavantajlı grupları dışlayıcı şekilde yürütülmesinin kent içi gelir ve hizmet eşitsizliklerini daha da derinleştireceğini belirtmektedir. Kamulaştırma süreçlerinde

şeffaflık, katılım ve hak temelli yaklaşım, kentsel adaletin vazgeçilmez bileşenleri olarak sunulmaktadır. Ayrıca, Öngören (2025), kamulaştırma uygulamalarında “eşdeğerlik” ilkesinin uygulamaya yeterince yansıtılmadığını ve mal sahiplerine sunulan alternatiflerin piyasa gerçekliğinden uzak olduğunu vurgulamaktadır. Bu durum, mülkiyet hakkının zayıflamasına, hak sahiplerinin uzun vadeli ekonomik ve mekânsal kayıplar yaşamasına neden olmaktadır.

Barınma ve Sosyal Güvence

Araştırmada Barınma ve Sosyal Güvence teması altında toplanan bulgular, katılımcıların geçiş sürecinde sosyal ve ekonomik destekten yoksun bırakıldıklarını ve bu durumun ciddi mağduriyetlere yol açtığını göstermektedir. Bazı ifadelerde “*Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde bize kira yardımı ve taşıma desteği sağlanmamıştır*” denilerek sürecin plansız ve ani geliştiği aktarılmıştır. Bu bulgular, barınma güvenliğinin sağlanamadığını ve sosyal destek mekanizmalarının yetersiz kaldığını göstermektedir. Alan yazın incelendiğinde; Çiftçi’nin (2016), kentsel dönüşümde toplum temelli yaklaşıma dair çalışmasında belirtildiği üzere, dönüşüm süreçleri yalnızca teknik ve ekonomik boyutlarıyla değil, aynı zamanda sosyal refahı önceleyen politikalarla yürütülmelidir. Sosyal destek sağlanmadan yapılan mekânsal değişiklikler, özellikle düşük gelirli kesimler için ciddi barınma güvencesi sorunlarına yol açmaktadır. Benzer şekilde Kömürcüoğlu (2012), Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm politikalarını idari ve sosyal açılarından değerlendirdiği doktora tezinde, uygulamaların büyük ölçüde fiziksel dönüşüm odaklı olduğunu, sosyal destek ve geçim güvenliği mekanizmalarının ise ya yetersiz kaldığını ya da hiç devreye alınmadığını vurgulamaktadır. Bu durum, geçiş sürecinde yaşanan güvencesizlik, belirsizlik ve ekonomik baskılarla doğrudan ilişkilidir.

Akman ve ark. (2018) ise kentsel dönüşüm süreçlerini devlet destekleri çerçevesinde değerlendirdiği çalışmasında, özellikle kira yardımı ve taşınma desteğinin yasal çerçevede var olmasına rağmen uygulamada hem erişim hem de süreklilik açısından sorunlar yaşandığını ifade etmektedir. Bu durumun, hak sahipleri ve kiracılar arasında eşitsizlikler yarattığını ve toplumsal gerilimi artırdığını belirtmiştir. Dolayısıyla bu çalışma kapsamında elde edilen bulgular, mevcut literatürle örtüşmektedir.

Yeni Lokasyonun Ekonomik ve Sosyal Uyum Sorunları

Araştırma bulguları, Yeni Lokasyonun Ekonomik ve Sosyal Uyum Sorunları temasında katılımcıların yeni iş yerlerine ve çevresine hem ekonomik hem de sosyal anlamda uyum sağlamakta zorlandıklarını ortaya koymaktadır. Katılımcıların büyük çoğunluğu, eski müşterilerinin yeni iş yerlerine ulaşımında zorluk yaşadığını belirtmiştir. “Yeni çarşıya eski müşterilerimizin erişimi yoktur” ve “eski müşterilerimizle bağlantımız koptu” şeklindeki ifadeler, dönüşüm sonrası müşteri sadakatinin ve erişiminin zayıfladığını göstermektedir. Ayrıca, altyapı eksiklikleri de bu durumun pekişmesine neden olduğu belirtilmiştir. Alan yazın incelendiğinde; Şahin (2015) dönüşümün yerel ekonomilere zarar verdiğini ve küçük esnafın müşteri kaybına uğradığını vurgulamıştır. Benzer biçimde, Özmen ve Kayacan (2021) kentsel dönüşüm süreçlerinin yalnızca mekânsal değil, sosyal ilişkileri ve toplumsal bağları da dönüştürdüğünü belirtmiştir. Selvi (2006), müşteri sadakatinin sürdürülebilir işletme başarısında temel bir unsur olduğunu ve fiziksel erişim kolaylığının bu sadakat üzerinde belirleyici olduğunu ifade etmiştir. Saltık (2017), kentsel dönüşüm projelerinin planlama aşamasında yerel paydaşların dahil edilmemesinin, sürecin toplumsal kabulünü zorlaştırdığını ve ekonomik faaliyetlerde bozulmaya neden olduğunu belirtmiştir.

Kültürel ve Sosyal Aidiyet

Araştırmanın bu bölümünde elde edilen bulgular, Kültürel ve Sosyal Aidiyet temasında katılımcıların kentsel dönüşüm süreci sonrası yeni iş yerlerinde kültürel ve sosyal bağların zayıfladığını, ticari merkezin kimliğinin kaybolduğunu ve geleneksel esnaf kültürünün erozyona uğradığını düşündüklerini göstermektedir. Katılımcıların çoğu, “geleneksel ve yerel işletmelerin varlığını sürdüremediğini” ve “müşteri-esnaf ilişkisinin bozulduğunu” ifade etmiştir. Yalnızca az sayıda katılımcı yeni iş yerlerinin sosyal dokuyu koruyabileceğini belirtmiştir. Alan yazın incelendiğinde; Öncel (2016), kentsel dönüşümün yalnızca bina yenilemesiyle sınırlı kalmaması gerektiğini, mahallenin sosyo-kültürel dokusunu ve ilişkisel yapısını da gözetmesi gerektiğini vurgulamaktadır. Benzer şekilde, Demirel ve Sağ (2019), İstanbul Zeytinburnu Sümer Mahallesi örneği üzerinden yürüttükleri çalışmada, sosyal etki değerlendirmesi yapılmadan planlanan kentsel dönüşüm projelerinin, özellikle yerel çarşı kültürü ve geleneksel esnaf yapısını zayıflatıldığını göstermektedir. Aynı zamanda araştırmalarında, dönüşüm sonrası yeni ticaret alanlarında oluşan anonim ve kimliksiz yapıların sosyal bağları zedelediği vurgulanmıştır.

Barnes (2024), kentsel dönüşüm ve çevresel düzenlemelerin bireylerin sosyal refahı ve aidiyet duygusu üzerindeki etkisini incelediği çalışmasında, projelerin fiziksel ortamı iyileştirse dahi, sosyal dokuya zarar verebileceğini belirtmiştir. Özellikle müşteri-esnaf etkileşiminin kaybolmasının, kent kimliğinde önemli bir boşluk oluşturduğunu ortaya koymuştur. Yine Sakaki (2024), Türkiye ve İran’da kentsel dönüşüm projelerinin toplumsal etkilerini karşılaştırmalı olarak incelediği çalışmasında, her iki ülkede de dönüşümün yerel kültürü, komşuluk ilişkilerini ve esnaf yapısını benzer biçimde olumsuz etkilediğini ortaya koymuştur. Araştırmada, planlama süreçlerinde sosyal sürdürülebilirliğin dikkate alınmaması durumunda, ortaya çıkan yapıların fiziksel olarak modernleşmiş olsa da sosyolojik olarak “boşluklu” kaldığı vurgulanmıştır. Son olarak, Şahin (2021), Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının “inşaat odaklı ekonomik model” ekseninde geliştiğini ve bunun toplumsal maliyetleri beraberinde getirdiğini belirtmektedir.

Gelecek Perspektifi ve Güvence/ Ekonomik ve Ticari Faaliyetler

Araştırma bulguları, Gelecek Perspektifi ve Güvence temasında katılımcıların yeni iş yerlerinde ekonomik geleceklerine dair ciddi bir belirsizlik ve güvensizlik yaşadıklarını, maddi ve manevi anlamda destek eksikliği nedeniyle sürdürülebilir bir ticari gelecek göremediklerini ortaya koymaktadır. Katılımcıların büyük bir kısmı, gelecekteki kazançlarının azaldığını ve kendilerine güvence sağlanmadığını belirtmiştir. “Sıfırdan başladık” ve “geleceğe dair bize imkânlar sunulmadı” ifadeleri, sürecin uzun vadeli planlamalardan yoksun olduğunu ve esnaflar üzerinde belirsizlik yarattığını göstermektedir. Alan yazın incelendiğinde; Şahin (2015), Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinin genellikle inşaat odaklı ekonomik modeller üzerine kurulduğunu ve bu durumun toplumsal maliyetleri artırdığını belirtmektedir. Başka bir çalışmada, Biler (2019), Şanlıurfa Eski Sanayi Bölgesi’nde gerçekleştirdiği çalışmasında, kentsel dönüşüm projelerinin sosyal sürdürülebilirlik ölçütleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini belirtmektedir.

Weingaertner ve Barber (2010), kentsel dönüşüm projelerinin sosyo-ekonomik sürdürülebilirlik açısından mevcut küçük işletmelerin rolünü vurgulamaktadır. Ayrıca, Xiuli ve Maliene (2021), sürdürülebilir kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik sürdürülebilirlik göstergeleri üzerine yaptıkları çalışmada, yerel istihdam, eğitim programlarının çeşitliliği ve yeni iş faaliyetlerinin çeşitliliği gibi kriterlerin önemine dikkat çekmektedirler.

Ekonomik Uyum ve Hak Erişimi

Araştırma bulguları, Ekonomik ve Ticari Faaliyetler temasında yeni iş yerlerinin fiziksel özellikleri ve konumsal uyumu açısından esnaf ihtiyaçlarına cevap veremediğini, aynı zamanda süreçte destek ve tazminat uygulamalarında eşitsizlik ve yetersizlikler yaşandığını göstermektedir. Katılımcılar, yeni dükkânların konumsal olarak verimsiz olduğunu, tazminatların ya hiç sunulmadığını ya da yetersiz kaldığını ifade etmiştir. “*Kiracı olduğumuz için tazminat verilmedi*” gibi ifadeler, mülkiyet durumuna göre farklı uygulamalar yapıldığını ve bu durumun hak kayıplarına neden olduğunu göstermektedir. Alan yazın incelendiğinde; Cin ve Egercioğlu (2016), Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinde özellikle Roman yerleşimlerinde yaşayan kiracıların yerinden edilme süreçlerinde herhangi bir tazminat alamadığını ve sosyal destekten mahrum bırakıldığını belirtmiştir. Benzer şekilde Ergun ve Gül (2014), İstanbul örneğinden hareketle yaptıkları çalışmalarında, kentsel dönüşüm projelerinin mülkiyet temelli ayrımlar üreterek kiracıları sürecin dışında bıraktığını ve bu durumun kentte mekânsal ayrışmayı derinleştirdiğini vurgulamaktadır. Ünsal (2015), Tarlabası kentsel dönüşüm projesini ele aldığı çalışmasında, kiracı konumundaki bireylerin ve küçük esnafın herhangi bir ekonomik telafiye tabi tutulmadan alandan çıkarıldığını ve bu durumun yoksulluk döngüsünü derinleştirdiğini belirtmektedir. Aynı şekilde Amıraslanlı (2023), kentsel dönüşüm projelerinde riskli yapıların tespiti ve bu yapılarda yaşayan kiracıların durumunu ele alarak, mülkiyet temelli ayrımların sosyal adaleti zedelediğini belirtmektedir.

Araştırma bulguları ve alan yazından elde edilen veriler birlikte değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm süreçlerinin sadece fiziksel mekânın yeniden yapılandırılmasından ibaret olmadığı; aynı zamanda sosyal adalet, mülkiyet hakkı ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu bağlamda araştırma bulguları mevcut alan yazın çalışmalarıyla paralellik göstermektedir.

Bu araştırmada, Bitlis ili örneğinde yürütölen kentsel dönüşüm sürecinin yerel esnaf üzerindeki etkileri, nitel bir araştırma yaklaşımı ve tematik analiz yöntemi kullanılarak derinlemesine incelenmiştir. Katılımcılardan elde edilen veriler doğrultusunda, dönüşüm sürecinin yalnızca fiziksel mekânlarla sınırlı kalmadığı; sosyal ilişkiler, ekonomik istikrar, kültürel süreklilik ve yönetim pratikleri üzerinde çok boyutlu ve uzun vadeli etkiler yarattığı belirlenmiştir.

Araştırma bulguları, öncelikle bilgilendirme ve şeffaflık mekanizmalarının yetersizliği üzerinde yoğunlaşmıştır. Katılımcıların büyük çoğunluğu, kentsel dönüşüm sürecine ilişkin bilgilendirme faaliyetlerinin ya hiç yapılmadığını ya da son derece yüzeysel kaldığını belirtmiştir. Paylaşılan bilgiler genellikle teknik detaylardan yoksun, geç ve tek yönlü gerçekleşmiş; bu durum, esnafın sürece dair bilinçli ve hazırlıklı şekilde hareket etmesini engellemiştir. Bilgiye erişim hakkının ihlali, esnafların karar alma süreçlerinden dışlanması ile birleşerek, demokratik yönetim ve katılımcılık ilkelerinin ciddi biçimde zedelendiğini göstermiştir. Görüşülen katılımcıların tamamı, sürece dair fikirlerinin alınmadığını, önerilerinin dikkate değer bulunmadığını ve hiçbir aşamada aktif biçimde sürece katılamadıklarını ifade etmiştir.

Kamulaştırma ve acele kamulaştırma süreçleri, araştırmanın bir diğer önemli sonuç alanını oluşturmuştur. Katılımcıların beyanlarına göre, bu süreçler adil, şeffaf ve kapsayıcı biçimde yürütülmemiştir. Tazminat miktarlarının düşük kalması, alternatif iş yeri olanaklarının sunulmaması ve desteklerin yalnızca belirli kesimlere yöneltilmesi gibi uygulamalar, sosyal adalet ilkesinin göz ardı edildiğine işaret etmektedir. Özellikle kiracı konumundaki esnafların, sürecin neredeyse tüm aşamalarında dışlandığı ve herhangi bir hak veya telafi mekanizmasından faydalanamadığı görülmüştür. Bu durum, kentsel dönüşüm politikalarının mülkiyet temelli şekillendiğini ve kırılgan grupların sistematik biçimde mağdur edildiğini ortaya koymaktadır.

Araştırma, geçiş sürecine dair sosyal desteklerin eksikliğini de açık biçimde ortaya koymuştur. Kira yardımı, taşıma desteği, temel altyapı hizmetleri gibi desteklerin ya hiç sağlanmadığı ya da eşitsiz bir biçimde dağıtıldığı anlaşılmıştır. Elektrik ve su kesintileriyle habersiz biçimde tahliye edilen esnaflar, yeni iş yerlerine geçerken maddi ve manevi büyük yükler üstlenmek zorunda kalmıştır. Bu durum, esnafın hem ekonomik hem de psikolojik olarak yıprandığını ve dönüşüm sürecinin sosyal koruma ilkeleriyle çeliştiğini göstermektedir. Yeni iş yerlerinin fiziki özellikleri ve konumsal yerleşimi ise bir diğer önemli sorun alanı olarak öne çıkmıştır. Katılımcıların çoğu, yeni lokasyonlarda müşteri potansiyelini büyük ölçüde kaybettiklerini, ulaşım sorunlarının ve altyapı eksikliklerinin ticari faaliyetleri olumsuz etkilediğini ifade etmiştir. Bu bağlamda, yeni yerleşim alanlarının sadece fiziksel değil, aynı zamanda ticari, sosyal ve kültürel sürdürülebilirlik açısından da yetersiz kaldığı anlaşılmaktadır. Esnaf ile müşteri arasındaki yerleşik ilişkilerin zayıflaması, sosyal sermaye kaybına yol açarken; daralan iş alanları, artan maliyetler ve düşük gelir düzeyleri, ekonomik faaliyetlerin

sürdürülebilirliğini tehdit eder boyuta ulaşmıştır. Kültürel ve sosyal aidiyet eksikliği de dönüşüm sonrası dikkat çeken bir diğer etkidir. Katılımcılar, yeni ticaret alanlarında geleneksel esnafılık kültürünün koruyamadığını, yerel kimliğin zedelendiğini ve ticari merkezin tarihsel ve sosyal dokusunun silikleştiğini belirtmiştir. Özellikle uzun yıllardır aynı bölgede faaliyet gösteren esnaflar için, bu dönüşüm yalnızca mekânsal değil; kimliksel ve aidiyet temelli bir kopuş anlamı taşımaktadır.

Araştırma sonuçları, esnafın dönüşüm sonrasında ciddi bir gelecek kaygısı ve güvencesizlik duygusuyla baş başa kaldığını ortaya koymuştur. Yeni iş yerlerine taşınan birçok katılımcı, maliyetlerin artmasına rağmen gelirlerin düştüğünü, devlet desteğinin ise yetersiz olduğunu vurgulamıştır. Bu durum, ekonomik sürdürülebilirlikten uzak bir tabloyu işaret etmektedir. Özellikle kiracı esnafların haklara erişim konusunda ciddi bilgi eksiklikleri yaşadığı; sürecin başından itibaren hak temelli bir bilgilendirme ve yönlendirme mekanizmasının işletilmediği görülmüştür.

Tüm bu bulgular ışığında, Bitlis'te yürütülen kentsel dönüşüm sürecinin, yerel esnafın sosyal refahı, ekonomik güvenliği ve kültürel devamlılığı açısından çok yönlü bir risk unsuru taşıdığı anlaşılmaktadır. Dönüşüm politikalarının yalnızca fiziksel yapılaşmaya odaklı kalmaması; sosyal adalet, katılım, şeffaflık ve kültürel koruma gibi ilkeleri esas alacak biçimde yeniden yapılandırılması gerekmektedir. Aksi halde, kentsel dönüşüm, kent yaşamını iyileştirme hedefinden saparak, kırılgan gruplar üzerinde derinleşen yapısal mağduriyetler üretmeye devam edecektir.

Bu tez çalışmasını benzerlerinden ayıran temel özellik, Bitlis ilinin kırsal görünümlü kent yapısının ve bu yapının kentsel dönüşüm süreçlerine yansımalarının detaylı biçimde ele alınmasıdır. Bitlis'in çevresinde yaşayan kırsal nüfus, dönüşüm öncesinde şehir merkezine tek toplu taşıma aracıyla ulaşarak günlük ihtiyaçlarını karşılayabilmekte, alışveriş ve sosyal etkileşimlerini merkez çarşı ekseninde sürdürmekteydi. Ancak, Dere Üstü Kamulaştırma Projesi kapsamında gerçekleştirilen kamulaştırma ve acele kamulaştırma uygulamaları sonucunda, Bitlis Merkez Çarşısı'nda çoğu esnafın yeni çarşıya göç etmesi ve bazı esnafların iş yerlerini tamamıyla kapatması, kent içindeki çarşı kavramının mekânsal olarak parçalanmasına neden olmuştur.

Bu süreçte, çarşının yaklaşık 20 kilometrelik bir alana yayılması, özellikle kırsal mahallelerden gelen vatandaşların yeni ticaret alanlarına erişimini zorlaştırmıştır. Yeni oluşan çarşıya ulaşabilmek için en az iki farklı toplu taşıma aracının kullanılması

gerekliliği, hem maddi hem de zamansal açıdan bir yük oluşturmuş; bu durum, özellikle sabit gelirli ve yaşlı kırsal halk için caydırıcı olmuştur. Zorlu kış koşullarının hâkim olduğu Bitlis'te, bu fiziksel erişim sorunu daha da derinleşmiş ve merkezden uzaklaşan ticaret alanlarına yönelimi sınırlamıştır.

Sonuç olarak, kentsel dönüşüm sonrası oluşan bu yeni mekânsal düzen, eski müşteri profiliyle yeni çarşı alanı arasında bir kopuş yaratmış; bu durumdan en çok etkilenen grup ise esnaf olmuştur. Esnaf, hem eski müşteriyle olan bağını kaybetmiş hem de yeni müşteri potansiyeline erişimde güçlük yaşamıştır. Böylelikle, fiziki olarak kent merkezinde varlığını sürdüren esnaf kesimi, ekonomik ve sosyal açılardan yerinde marjinalleşmeye maruz kalmış; kentsel haklardan fiili olarak dışlanmış.

Bitlis kent merkezinde yürütölen kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında, sürecin daha adil, katılımcı ve sürdürülebilir şekilde yönetilebilmesi için çeşitli politika ve uygulama önerilerinin geliştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Yerel düzeyde yapılan gözlemler, görüşmeler ve literatür incelemeleri doğrultusunda belirlenen bu öneriler, yalnızca fiziksel dönüşümü değil, aynı zamanda sosyal yapının korunmasını, ekonomik sürekliliği ve kent sakinlerinin haklarını da gözeten çok boyutlu bir yaklaşımı esas almaktadır.

Bitlis ili özelinde kentsel dönüşüm sürecine dair öne çıkan temel ihtiyaçlara karşılık gelen öneri başlıkları, kısa açıklamaları ve bunlara yönelik uygulanabilir çözüm stratejileri özetlenmiştir. Bu tablo, alanda karşılaşılan sorunlara yerel ve bütüncöl çözümler üretmeye yönelik bir çerçeve sunmayı amaçlamaktadır.

Çizelge 3.12.Bitlis İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Süreçlerine İlişkin Politika ve Uygulama Önerileri

No	Öneri Başlığı	Açıklama	Uygulanabilir Çözüm/Strateji
1	Katılım Mekanizmalarının Güçlendirilmesi	Karar alma süreçlerine doğrudan etkilenen esnaf ve halkın etkin katılımı sağlanmalıdır.	Yerel meclis toplantıları, halk forumları, dijital geri bildirim sistemleri kurulmalıdır.
2	Şeffaf ve Kapsayıcı Bilgilendirme	Sürece dair teknik ve hukuki bilgiler tüm gruplara açık ve anlaşılır biçimde iletilmelidir.	Mahallelerde bilgilendirme merkezleri açılmalı; süreç öncesi-bilgilendirme afişleri ve broşürleri hazırlanmalıdır.

3	Eşdeğerlik Dayalı Politikası	İlkesine Tazminat	Kamulaştırma süreçlerinde sadece malikler değil kiracılar da hak sahibi olarak görülmelidir.	Güncel piyasa verilerine göre tazminat hesaplaması yapılmalı; alternatif iş yerleri somut olarak önerilmelidir.
4	Sosyal Güvence Alınması	Desteklerin Altına	Geçiş sürecinde kira, taşıma gibi temel desteklerin verilmesi zorunlu tutulmalıdır.	Kentsel dönüşüm bütçesine sosyal destek kalemi ayrılmalı; desteklerin dağıtımını izleme komiteleriyle denetlenmelidir.
5	Kültürel ve Sosyal Dokunun Korunması		Yeni yapılaşmalar, geleneksel esnafılık ve mahalle kültürünü koruyacak şekilde planlanmalıdır.	Proje tasarımlarında sosyo-kültürel etki değerlendirmesi yapılmalıdır.
6	Sosyo-Ekonomik Sürdürülebilirlik		Yerel ekonomilerin sürekliliği ve esnafın gelir güvencesi gözetilmelidir.	Küçük esnafa kredi-destek fonları kurulmalı; yeniden yapılanma sonrası destekli kira modeli uygulanmalıdır.
7	Kiracı Haklarının Tanınması ve Adaletin Sağlanması		Kiracılar yalnızca tahliye edilen taraf değil; hak sahibi sosyal aktörler olarak kabul edilmelidir.	Kiracılara geçici iş yeri, tazminat ve yeniden yerleşim hakkı tanınmalıdır; bu durum yasa ve yönetmeliklere eklenmelidir.

Yukarıdaki çizelgede yer alan öneriler, Bitlis ili özelinde yürütülen kentsel dönüşüm sürecinin daha adil, kapsayıcı ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşabilmesi için geliştirilen politika ve uygulama alanlarını göstermektedir. Katılım mekanizmalarının güçlendirilmesi ve şeffaf bilgilendirme süreçlerinin hayata geçirilmesi, dönüşümün toplumsal meşruiyetini artıracak unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Tazminat politikalarının yalnızca mülk sahipleriyle sınırlı kalmaması, kiracıların da hak sahibi olarak değerlendirilmesi gerektiğine işaret etmekte ve böylece eşdeğerlik ilkesinin gözetilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır. Geçiş sürecinde kira, taşıma ve altyapı gibi temel desteklerin güvence altına alınması, sosyal adaletin sağlanması açısından önemli görülmektedir. Ayrıca, kültürel ve sosyal dokunun korunması yönündeki öneriler, yalnızca fiziki mekânın değil, geleneksel esnafılık kültürünün ve yerel kimliğin de yaşatılması gerektiğini vurgulamaktadır. Bunun yanında, sosyo-ekonomik sürdürülebilirliğin gözetilmesi ve küçük esnafa yönelik destek mekanizmalarının kurulması, ekonomik kırılganlıkların azaltılması açısından temel bir gereklilik olarak ifade edilmektedir. Son olarak, kiracı haklarının tanınması ve yasal güvenceye kavuşturulması, kentsel dönüşüm sürecinde uzun süredir göz ardı edilen bir eksikliğe

dikkat çekmekte ve dönüşümün adalet temelinde yeniden kurgulanması gerektiğini göstermektedir.



KAYNAKLAR

- Ağaoğulları, M. A. (2014). *Modern Siyasal Düşünce*. İmge Kitabevi.
- Ahsan, M. M., & Helvacıoğlu, C. (2022). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerine Paydaşların Katılımı: Aktaş ve Yatıkmusluk Toki Konutları Proje Örneği. *Journal Of Political Administrative And Local Studies*, 5(2), 121-143.
- Akgüner, T. & Berk, K. (2021). *İdare Hukuku*. Der Yayınları.
- Akıllıoğlu, T. (1991a). Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler, *Amme İdaresi Dergisi*, (24), 3-15.
- Akıllıoğlu, T. (1991b). *Kamu Yararı Kavramı ve Kamu Hizmeti*. AÜSBF Yayınları.
- Akıllıoğlu, T. (2012). Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı ve Kazanılmış Hak Üzerine Bazı Gözlemler. *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, 15(2), 10.
- Akkar, Z. M. (2006a). *Kentsel dönüşüm politikaları*. Şehir Yayınları.
- Akkar, Z. M. (2006b). Kentsel dönüşüm üzerine batı’daki kavramlar tanımlar süreçler ve Türkiye. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Planlama Dergisi*, 2006(2), 29–38.
- Akkaya, M. A. (2020). Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında bilgi merkezleri: yeni bir fırsat mı yoksa tehdit mi? *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 11(1), 120-134.
- Akman, E., Can, Y., & Yalçın, Ö. (2018). Bir politika uygulaması olarak kentsel dönüşüm: devlet destekleri çerçevesinde bir değerlendirme. *Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (22), 2987-3009.
- Akyüz, E. (2016). Süleymaniye yenileme projesi ve 5366 sayılı yasa bağlamında tarihi alanların dönüşümü. *İTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 13(2), 89.
- Alaş, C. (2016). *Kentsel dönüşüm projelerinin kentsel yaşam kalitesi üzerindeki etkisinin adana örneğinde incelenmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Çukurova Üniversitesi.

- Altan, A. (2008). *Mülkiyet hakkı, güvencesi ve korunması*[Yayımlanmamış doktora tezi]. Gazi Üniversitesi.
- Altrock, U. (2018). *Kentsel yenileme politikaları*. Urban Studies Yayınları.
- Amıraslanlı, N. (2023). Kentsel dönüşüm kapsamında afet riski altındaki yapıların tespiti ve tespiti itiraz. *Türkiye Adalet Akademisi Dergisi*, (53), 81-114.
- Anayasa Mahkemesi (1976). E. 1976/1, K. 1976/28, 25.05.1976 tarihli karar. Erişim adresi: <http://kararlaryeni.anayasa.gov.tr/Karar/Content/b230ab9d-6ace-43ee-b694-e139f3500987> (E.T. 20.03.2019).
- Anayasa Mahkemesi (1991). E. 1990/20, K. 1991/17, 21.06.1991 tarihli karar. Resmî Gazete, Sayı: 21361. Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/21361.pdf> (E.T. 08.02.2021).
- Anayasa Mahkemesi (2018). E. 2017/169, K. 2018/42, 02.05.2018 tarihli karar. Erişim adresi: <https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/ND/2018/42> (E.T. 08.02.2021).
- Ataöv A.,& Osmay S. (2007). Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, *METU JFA*, 24(2), 57–82.
- Atay, İ. (2020). *Kamulaştırma hukuku*. Beta Yayınları.
- Atkinson, R. (2006). Padding the bunker: Strategies of middle-class disaffiliation and colonisation in the city. *Urban Studies*.
- Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS). (2010). *1 No’lu Ek Protokol*, Avrupa Antlaşmaları Serisi.
- Aydınlı, H. İ.,& Turan, H. (2012). Kuramsal ve yasal çerçevede türkiye’de kentsel dönüşüm. *Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 2012(28), 61–70.
- Aykaç, P. (2007). Tarihi çevrelerin korunması ve kentsel yenileme: 5366 sayılı yasanın değerlendirilmesi. *Planlama Dergisi*, (3), 43–51.
- Aytaç, O. (1987). *Kamulaştırma hukuku*. Ankara Üniversitesi Yayınları.

- Barnes, C. (2024). The impact of urban regeneration and environmental improvements on well-being. *International Journal of Education and Humanities*, 16(2), 442–459.
- Beyazıt, İ. H. (2023). *Avrupa insan hakları sözleşmesi kapsamında mülkiyet hakkı*. Yayınlanmamış eser. Erişim: <https://www.muhammedbalci.com/hukukdunyasi/makaleler/birikimlerV/592.pdf>
- Bernt, M. (2009). Partnerships for demolition: the governance of urban renewal in east germany's shrinking cities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 754–769.
- Biler, D. (2019). *Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal sürdürülebilirlik ölçütleri çerçevesinde değerlendirilmesi: Şanlıurfa eski sanayi bölgesi kentsel dönüşüm projesi örneği* [Yayınlanmamış yüksek lisans tezi]. Hasan Kalyoncu Üniversitesi.
- Bilgen, P. (1996). *İdare hukuku dersleri kamulaştırma istisnası*. Filiz Kitabevi.
- Bitlis İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü. (2024). *Bitlis'in Tarihçesi*. Erişim: <https://bitlis.ktb.gov.tr>
- Bitlis İl Tarım ve Orman Müdürlüğü. (2024). *Bitlis ili tarımsal verileri ve bölgesel yapı raporu*. Bitlis İl Tarım ve Orman Müdürlüğü Yayınları.
- Bitlis Valiliği. (2024). *Bitlis Tarihçesi ve Genel Bakış*. Erişim: <https://www.bitlis.gov.tr/bitlis-tarihcesi-ve-genel-bakis>.
- Brenner, N. & Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of 'Actually Existing' Neoliberalism. *Antipode*, 34(3), 349–379.
- Brown, A., & Kristiansen, A. (2009). Urban policies and the right to the city: towards inclusive cities. *UNESCO Policy Paper Series*.
- Bülbül Akın, B. (2017). *Rant aktarım mekanizması olarak kentsel dönüşüm fikirtepe kentsel dönüşüm projesi* [Yayınlanmamış yüksek lisans tezi]. Yıldız Teknik Üniversitesi.
- Cantepe Hakyemez, G. D. (2023). *Mülkiyet hakkı sınırlamalarından zorunlu geçit hakkı ve tazminat* [Yayınlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Kültür Üniversitesi.

- Ceylan, A. (2007). *Yaşam kalitesinin artırılmasında kentsel yeşil alanların önemi ve kentsel dönüşüm ile ilişkilendirilmesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Selçuk Üniversitesi.
- Cin, M. M., & Egercioğlu, Y. (2016). A critical analysis of urban regeneration projects in Turkey: Displacement of Romani settlement case. *Procedia- Social and Behavioral Sciences*, (216), 269–278.
- Coğrafya Bilgi Platformu. (2024). *Bitlis isminin kökeni ve anlamı*. Erişim: <https://www.cografya.gen.tr/tr/bitlis/anlami.html>
- Couch, C. (1990). *Urban renewal: theory and practice*. Macmillan. (aktaran: Yenice, S. (2014). *Kentsel dönüşüm ve planlama*. İstanbul: Kent Kitaplığı), 75.
- Çağlayan, R. (2018). *İdare hukuku dersleri*. Adalet Yayınevi.
- Çelik, B. (2023). Kapitalizm, toprak mülkiyeti ve kentsel dönüşüm ilişkisi. *İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9(1), 150–170.
- Çınar, T. (2019). *Kentsel dönüşüm imar ve kamulaştırma davaları*. Kamusal Hukuk Yayınları.
- Çiftçi, S. (2016). Toplum temelli bir yaklaşım olarak sürdürülebilir kentsel dönüşüm: Ankara dikmen vadisi örneği [Yayımlanmamış doktora tezi]. Sakarya Üniversitesi.
- Çotuksöken, B. (2012). *Etik ve insan hakları*. Bilgi Üniversitesi Yayınları.
- Çöteli, M. (2016). Yerel yönetim reformları ve kentsel peyzajın korunması ilişkisi. *Kent Araştırmaları Dergisi*, 2(4), 71–75.
- Dama, N. (2020). Yusufeli barajı'nın sosyal politika perspektifi: sorunlar, fırsatlar ve beklentiler.
- Danıştay 3. Dairesi (1978). *E. 1978/1158, K. 1978/1213, 22.11.1978 tarihli karar*.
- Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu (2008). *E. 2005/270, K. 2008/1286, 17.04.2008 tarihli karar*.

Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu (2015). T. 8.10.2015, E. 2015/3551, K. 2015/3374.
UYAP Bilgi Sistemi üzerinden erişim tarihi: 17.08.2023.

Demirel, D. (2018). *Kentsel Dönüşüm* (Dönem Projesi). Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
<https://gcris.pau.edu.tr/bitstream/11499/2556/1/Dilek%20Demirel.pdf>

Demirel, T., & Serdaroğlu Sağ, N. (2019). Kentsel dönüşümde sosyal etki değerlendirmesi: Sümer Mahallesi kentsel dönüşüm projesi. *Bartın Orman Fakültesi Dergisi*, 21(2), 350-368.

Derindere, A. M. (2014). *Mülkiyet hakkı çerçevesinde kentsel dönüşüm* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Kadir Has Üniversitesi.

Dinç, G. (2006). *Sorularla avrupa insan hakları sözleşmesi*. Türkiye Barolar Birliği Yayınları.

Dirikoç, A. (2016). *Kentsel dönüşümün mevzuat çerçevesinde türkiye'deki gelişimi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Erciyes Üniversitesi.

Doğan, H. H. (2015). Yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamaları sürecine halkın katılımı. *Hitit Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 8(2).

Donnison, D. (1993). Urban regeneration and social exclusion. in roberts, p. & sykes, H. (Eds.), *Urban Regeneration*. London: Sage. (aktaran: Akkar, M. (2006), 12.

Dalla Longa, F. (2011). Urban regeneration: Integration of strategies. *European Spatial Research and Policy*, 18(1), 7-8.

Du Plessis, J. (2011). *Compensation for expropriation under the constitution*. Cape Town: Juta Law.

Engels, F. (2015). *Ailenin, özel mülkiyetin ve devletin kökeni*. Sol Yayınları.

Er, S. (2011). Mükellef hakları ve kamuda faiz uygulamaları. *Sayıştay Dergisi*, (81), 6.

Erdem Okumuş, D. (2014). *Kentsel dönüşümde sosyal donatı alanlarının değişimi ve kentsel yaşam kalitesine etkisi: ataşehir barbaros mahallesi örneği* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Teknik Üniversitesi.

- Erdem, N. (2012). 5366 sayılı yasa kapsamında istanbul'da tarihi mekânların yeniden üretimi: fener-balat yenileme projesi örneği. *İTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 9(1), 53–68.
- Eren, N. (2013). Konut hakkı ve devletin sorumluluğu. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, (108), 130–145.
- Ergun, C., & Gül, H. (2014). Urban regeneration and social segregation: the case of Istanbul. *Toplum ve Demokrasi Dergisi*, 5(11), 155-172.
- Ergun, T., Bozkurt, V., & Sezen, S. (1998). *Kamu yönetimi*. TODAİE Yayınları.
- Erkoç, M. (2018). *Kamulaştırma hukuku ve uygulaması*. Seçkin Yayıncılık.
- Ersoy, M. (2015). *Kentsel planlama kuramları*. İmge Kitabevi.
- Eyidiker, U. (2021). Kentsel dönüşüm – kentsel yenileme ayrımı ve türkiye'de kentsel dönüşüm. *Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, (46), 209–224.
- Fainstein, S. (2010). *The just city*. Ithaca: Cornell University Press.
- Galdini, R. (2005). *Urban regeneration process: the case of Genoa*. 41st Isocarp Congress.
- Gemalmaz, H. B. (2008). *Avrupa insan hakları sözleşmesi çerçevesinde mülkiyet hakkı* [Yayımlanmamış doktora tezi]. İstanbul Üniversitesi.
- Gemalmaz, H. B. (2011). Avrupa insan hakları sözleşmesi açısından mülkiyet hakkının sınırlandırılmasında 'adil denge' ilkesi. *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası*, 69(1-2), 650.
- Genç, F. N. (2008). Türkiye'de kentsel dönüşüm: mevzuat ve uygulamaların genel görünümü. *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, 15(1), 115-130.
- Gökçe, Birsen. (2004). *Toplumsal yapı ve değişme*. Savaş Yayınevi.
- Gökçe, D., & Salalı, V. (2014). Kentsel dönüşümde “eşdeğerlik” ilkesinin önemi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 18(1), 55–65.

- Göksoy Sevinçli, B. (2021). Sosyal bir sorun olarak kentsel yoksulluk ve sosyal dışlanma üzerine bir değerlendirme. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırma Dergisi*, 8(3), 836-853.
- Görün, B.,& Kara, B. (2010a). *Kentsel dönüşüm ve sosyal etkileri*. Beta Yayınları.
- Görün, M.,& Kara, M. (2010b). Kentsel dönüşüm ve sosyal girişimcilik bağlamında türkiye’de kentsel yaşam kalitesinin artırılması. *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8(2), 137-164.
- Gözler, K. (2000). *Türk anayasa hukuku*. Ekin Yayınevi.
- Gözler, K. (2003). *İdare hukuku*. Ekin Kitabevi.
- Gözler, K. (2020). *İdare hukuku dersleri*. Ekin Yayınevi.
- Gözler, K.,& Kaplan, G. (2022). *İdare hukuku dersleri*. Ekin Kitabevi.
- Gözübüyük, A. Ş.,& Gölcüklü, F. (2013). *Avrupa insan hakları sözleşmesi ve uygulaması*. Turhan Kitabevi.
- Grier, G. & Grier, E. (1978). *Urban displacement: a reconnaissance*. Washington D.C.: U.S. Department of Housing and Urban Development.
- Günday, M. (2004). *İdare hukuku*. İmaj Yayınevi.
- Günday, M. (2017). *İdare hukuku*. İmaj Yayınları.
- Gürsel, K. (2019). *Kamulaştırma hukuku*. Yetkin Yayınları.
- Güzey, Ö. (2009). Urban regeneration and increased competitive power: ankara in an era of globalization. *Cities*, 26(1), 27–38.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, (53), 23–40.
- Healey, P. (1997). *Collaborative planning: shaping places in fragmented societies*. London: Macmillan.
- İlgezdi, A. R., Güçlü, C. & Sönmez, E. (2019). *Adım adım acele kamulaştırma*. Seçkin Yayıncılık.

İnce, E. (2006). *Kentsel dönüşümde yeni politika yasa ve eğilimlerin değerlendirilmesi: kuzey ankara girişi (protokol yolu) kentsel dönüşüm projesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Gazi Üniversitesi.

İşten, İ. (2013). Kamu hizmeti kavramı ve unsurları. T.C. Millî Savunma Bakanlığı.

Askerî Yüksek İdare Mahkemesi.
http://www.msb.gov.tr/ayim/Ayim_makale_detay.aspIDNO=74 (Erişim: 11.10.2013).

Kalabalık, H. (2004). *İdare hukuku dersleri*. Sakarya Yayıncılık.

Kaplan, E. (2017). Yenileme alanlarında mülkiyet hakkı ile kamu yararı dengesi. *Mülkiyeliler Birliği Dergisi*, 41(2), 31–38.

Karaağaç, E. (2019). *Kentsel dönüşüm alanlarında sosyal donatı alanlarının değişiminin kentsel yaşam kalitesi üzerindeki etkisi: afyonkarahisar mısırii camii kentsel dönüşüm alanı örneği* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Kaya, C. (2011). *Kararlarından hareketle kamu yararı kavramına danıştay'ın bakışı*. On İki Levha Yayıncılık.

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

Kayasu, S.,& Yaşar, S. S. (2003). Kentsel dönüşüm üzerine bir değerlendirme kavramlar gözlemler. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, 20-26.

Keleş, R. (2021). *Kentleşme politikası*. İmge Kitabevi.

Keleş, R.,& Mengi, A. (2017). *Kentleşme politikası*. İmge Kitabevi.

Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel dönüşüm süreci: kazlıçeşme örneği* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.

Koçak, H. (2016). *İnsan hakları: kavram, kuram ve uygulama*. Legal Yayıncılık.

- Köktürk, E., & Köktürk, E. (2007, Nisan). *Türkiye’de kentsel dönüşüm ve Almanya deneyimi*. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildiriler Kitabı (2–6). TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- Kömürcüoğlu, M. (2012). İdari ve sosyal açıdan Türkiye’de kentsel dönüşüm [Yayımlanmamış doktora tezi]. Sakarya Üniversitesi.
- Kutlu Gürsel, M. (2019). *Kamulaştırma hukuku*. Seçkin Kitabevi.
- Kuyucu, T. (2014). Law, property and ambiguity: the uses and abuses of legal ambiguity in the transformation of İstanbul’s historic neighbourhoods. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(2), 639.
- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: Towards an inclusive urban renaissance? *Urban Studies*, 45(12), 2449–2470.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Lefebvre, H. (2014). *Mekânın üretimi*. Sel Yayıncılık.
- Lefebvre, H. (2018). *Şehir hakkı*. Sel Yayıncılık.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: connections, causes, and policy responses in new york city. *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Marcuse, P. (2009). From critical urban theory to the right to the city. *City*, 13(2–3), 185–197.
- Mutlu, D. (2010). Kentli hakları: kavramsal ve kuramsal çerçeve. *Sosyal Bilimler Dergisi*, 12(1), 114–119.
- OHCHR (Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights). (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. Erişim tarihi: 17.04.2024, <https://www.tbmm.gov.tr/komisyon/insanhaklari/pdf01/83-93.pdf>
- Onar, S. S. (1966). *İdare hukukunun umumi esasları*. İsmail Akgün Matbaacılık.

- Öncel, A. O. (2016). *Kentsel dönüşümün sosyal boyutu*. İstanbul Ticaret Odası Sempozyumu.
- Öner, H. (2007). *Kentsel dönüşüm uygulamaları*. İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları.
- Öngören, G. (2025). *Kentsel dönüşüm hukuku*. Adalet Yayınevi.
- Örücü, E. (1976). *Taşınmaz mülkiyetine bir kamu hukuku yaklaşımı: Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması*. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Özalp, A., & Erkut, G. (2016). 5366 sayılı kanunun planlama ve kamu yararı açısından değerlendirilmesi. *Megaron*, 11(1), 47–58.
- Özçakır, B., Karakaş, Ö., & Kuloğlu, N. (2018). 5366 sayılı yasa'nın kültürel miras alanlarına etkileri. *Tasarım Kuram*, 13(25), 110–119.
- Özden, P. P. (2006a). 5366 sayılı yasa'nın koruma ve planlama yaklaşımları açısından değerlendirilmesi. *Mimarlık Dergisi*, (25), 334.
- Özden, P. P. (2006b). Türkiye'de kentsel dönüşümün uygulanabilirliği üzerine düşünceler. *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, (35), 215-233.
- Özden, P. P. (2010). *Türkiye'de kentsel dönüşümün ve yerel halkın katılımı*. Tmmob Şehir Plancıları Odası Yayınları.
- Özden, P. P. (2016). *Kentsel dönüşüm: kavram, süreç ve eleştirel değerlendirme*. Nobel Akademik Yayıncılık.
- Özmen, E., & Kayacan, T. (2021). Kentsel dönüşüm ve kentsel stres kavramlarının olası ilişkileri. *Avrupa Bilim ve Teknoloji Dergisi*, (25), 657-664.
- Öztaş, N. (2005a). *Kentsel dönüşüm ve planlama süreci*. Literatür Yayıncılık.
- Öztaş, N. (2005b). *Türkiye'de kentsel dönüşüm ve Haliç örnekleme* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi.
- Özyörük, M. (1948). *Kamulaştırma hukuku*. Güney Matbaacılık.

- Pektaş, H.,& Akın, G. (2010). Kent hakkı ve avrupa kentsel şartı üzerine bir değerlendirme. *Yerel Yönetimler ve Denetim Dergisi*, 6(2), 25–32.
- Picard, M. (2008). *Le droit de l'expropriation en france*. Paris: Dalloz.
- Polat, S.,& Dostoğlu, N. (2007). Kentsel dönüşüm kavramı üzerine bursa'da kükürtlü ve mudanya örnekleri. *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-76.
- Purcell, M. (2002). Excavating lefebvre: the right to the city and its urban politics of the inhabitant. *GeoJournal*, 58(2–3), 99–108.
- Sakaki, H. (2024). *İran ve Türkiye'de kentsel dönüşümün toplumsal etkileri üzerine karşılaştırma* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İzmir Kâtip Çelebi Üniversitesi.
- Saltık, Ş. (2017). *Tüm yönleriyle kentsel dönüşüm*. Seçkin Yayıncılık.
- Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Selvi, M. S. (2006). *Müşteri sadakati*. Detay Yayıncılık.
- Sevinç, İ. ve Göksoy, B. (2018). *Türkiye'de kentsel yoksulluğa yerel müdahalede sosyal belediyeciliğin önemi ve sorunları*, M. Mecek, B. Parlak, E. Atasoy (Ed.), *Kent yönetiminde yeni yaklaşımlar ve etkin belediyecilik uygulamaları*. Nobel Akademik Yayıncılık
- Sert, D. (2019a). *Bağdat caddesi kentsel dönüşüm uygulamaları ve yaşam kalitesi araştırması* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Doğu Üniversitesi.
- Sert, H. (2019b). *Kentsel dönüşüm uygulamalarında bölgesel ihtiyaçların belirlenmesi ve uygulama yöntemleri*. ABC Yayıncılık.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge, 82.
- Swyngedouw, E. (2005). Governance innovation and the citizen: the janus face of governance-beyond-the-state. *Urban Studies*, 42(11), 1991–2006.

- Şahin, Ç. (2015). Türkiye’de kentsel dönüşüme dayalı inşaat odaklı ekonomi modeli ve toplumsal maliyeti: En temel insan hakları, sosyal haklar, çevre hakkı ve kent hakkı açısından eleştirel bir değerlendirme. *Istanbul Journal of Sociological Studies*, (51), 51-81.
- Şengül, T. (2009). *Kentsel çelişki ve siyaset*. WALD Yayınları.
- T.C. Anayasası. (1961). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1961)*. Resmî Gazete, 20.07.1961, Sayı: 10859. Erişim: <https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/onceki-anayasalar/1961-anayasasi/>
- T.C. Anayasası. (1982). *Türkiye Cumhuriyeti Anayasası (1982)*. Resmî Gazete, 09.11.1982, Sayı: 17863. Erişim: <https://www.anayasa.gov.tr/tr/mevzuat/anayasa/>
- T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu (2018). E. 2018/1675, K. 2018/3393, T. 21.06.2018.
Erişim Adresi: <https://lib.kazanci.com.tr/kho3/ibb/files/iddgk-2018-1675.htm>
(Erişim Tarihi: 22.07.2021).
- Tahtalı, M. B. (2021). Türk hukukunda kamulaştırılan taşınmazın geri alınmasında idarenin sorumluluğunun eski malike yükletilmesi sorunu. *TAAD*, 12(46), 499–512.
- Tankut, G. (2006). Yasa ile gelen dönüşüm: 5366 sayılı kanun üzerine. *Toplum ve Bilim*, 106, 15-23.
- Tanrıverdi Koç, D. (2022). *Türkiye’de kentsel dönüşüm ve imar uygulamalarında mevzuat incelemesi* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. İstanbul Okan Üniversitesi.
- TBMM. (2005). *TBMM tutanak dergisi – bayındırlık, imar, ulaştırma ve turizm komisyonu ile içişleri komisyonu ortak raporu ve genel kurul görüşmeleri*. Türkiye Büyük Millet Meclisi Yayınları.
- TDK. (2020). *Türk dil kurumu güncel türkçe sözlük*.
- Tekeli, İ. (2001). *Modernite aşılırken kent planlaması*. İmge Kitabevi Yayınları.

- Tekeli, İ. (2003). Kentleri dönüşüm mekânı olarak düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumunda sunulmuş bildiri TMMOB İstanbul Şubesi, 3-4.
- Toprak Karaman, A. (1988). *Konut hakkı ve sosyal devlet ilkesi çerçevesinde barınma sorunu*. Gazi Üniversitesi Yayınları.
- Tunaya, T. Z. (1980). *Siyasal kurumlar ve anayasa hukuku*. İstanbul Üniversitesi Yayınları.
- Tutal, K. O. (2019). *Mülkiyet hakkının ceza hukuku yoluyla sınırlandırılması* [Yayımlanmamışyüksek lisans tezi]. Dokuz Eylül Üniversitesi.
- Türk Dil Kurumu (TDK). (2024). *Güncel Türkçe Sözlük* [Çevrimiçi]. Erişim: <https://sozluk.gov.tr>
- Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK). (2023). *Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*. Erişim: <https://www.tuik.gov.tr>
- Türkiye İstatistik Kurumu [TÜİK]. (2024). *İstatistiklerle Bitlis 2024*. TÜİK Yayınları. Erişim: <https://www.tuik.gov.tr>
- Uzun, N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm etkileri. *Planlama Dergisi*, 2(36), 49-52.
- Ünsal, B. (2015). Impacts of the Tarlaabaşı urban renewal project:(forced) eviction, dispossession and deepening poverty. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 193, 45-56.
- Weingaertner, C.,& Barber, A. R. G. (2010). Urban regeneration and socio-economic sustainability: a role for established small food outlets. *European Planning Studies*, 18(10), 1653–1674.
- Wirth, L. (2002). Urbanism as a way of life. *American Journal of Sociology*, 44(1), 1–24.
- Xuili, G., & Maliene, V. (2021). A review of studies on sustainable urban regeneration. *EPiC Series in Built Environment*, 2, 615-625.

- Yaman, F.T.& Şahinbaş, U. (2017). Türkiye'de kentsel dönüşüm. *Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi*,12(47), 55–66. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/364133>
- Yardımcı, S. & Eraydın, A. (2015). Gentrification processes in Istanbul: The interplay between the state and the market. *European Planning Studies*, 23(1), 67–84.
- Yaşar, H. N. (2014). *İdare hukuku*. Der Yayınları.
- Yenice, M.S. (2014). Türkiye'nin kentsel dönüşüm deneyiminin tarihsel analizi. *Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 16(1), 76-88.
- Yıldırım, A. (2011). Toplumsal adaletin yeniden düşünülmesi. *Sosyoloji Dergisi*, 3(26), 115–134.
- Yıldırım, K. (2006). 5366 Sayılı yasa'nın kentsel dönüşüm bağlamında değerlendirilmesi. Şehircilik ve Planlama Yayınları.
- Yıldırım, S. (2020). *Adalet, kentsel adalet ya da mekânsal adalet üstüne*. Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.
- Yıldız, E. (2017). *Türkiye'de kentsel dönüşüm: Kocaeli örneğinde sosyo-mekansal bir analiz* [Yayımlanmamış yüksek lisans tezi]. Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi.
- Yıldız, S. (2010). Barınma hakkı ve kentsel yoksulluk. *Toplum ve Demokrasi*, 4(9), 45–60.
- Yılmaz, E. (1996). *Hukuk sözlüğü*. Yetkin Yayınları.
- Yılmaz, O.K. (2018). Gelişmiş ülkelerde ekonominin geliştirilmesine yönelik gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları. *OPUS Toplum Araştırmaları Dergisi*, 8(15), 2000-2029.
- Yılmazoğlu, Y. E. & Duman, Ö. (2018). Acele kamulaştırmanın mülkiyet hakkı bakımından yol açtığı meseleler: Anayasa Mahkemesi'nin Ali Ekber Akyol ve diğerleri ile Ali Hıdır Akyol ve diğerleri kararlarının analizi. *Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi*, (11), 525–545.

Yüceer, H. (2006). 5366 sayılı yasa ve uygulama sorunları üzerine değerlendirme. *İdeal Kent: Kent Araştırmaları Dergisi*, 1(1), 27-40.

Diğer Kaynaklar

Buhan, İ. (2023). *Bitlis kent meynadi ve tarihi kapı*. Kişisel arşiv.



EKLER

EK 1: Araştırma Soruları

Soru 1: Süreç hakkında yeterince bilgi sahibi misiniz? (Sürecin nasıl işlediğini biliniyor mu? Projenin detayı paylaşılmış mı? Kamulaştırma ve acele kamulaştırma arasındaki farklar anlatıldı mı?)

Soru 2: Bu süreçte görüşlerinizin dikkate alındığını düşünüyor musunuz? (Vatandaşların katılım hakkı, alternatif çözümler hakkında fikir paylaşımı, toplumun ihtiyaçlarına göre kararların alınması.)

Soru 3: Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünüyor musunuz? (Kentsel dönüşüm sürecinde iş yerinizin haklarının korunduğunu düşünüyor musunuz? İş yerinizin değer tespiti değerlerinin doğru ve tarafsız bir şekilde tespit edilmesi, tazminat veya ve alternatif dükkân seçeneklerinin adil bir şekilde sunulması, dezavantajlı grupların özel olarak desteklenmesi.)

Soru 4: Mevcut çalışma şartlarınızın korundu mu? (Yeniden yerleşim alanlarının çalışma koşullarına etkisi, geçiş sürecinde sağlanan destekler (kira yardımı, taşınma desteği), yeni iş yerlerinin mevcut sosyal ve işyerlerine uygunluğu)

Soru 5: Kentsel dönüşümün çarsıdaki ulaşım ve çevresel faktörleri nasıl etkilediğini düşünüyorsunuz? (Çarşıya erişim ve müşteri yoğunluğunda değişiklik durumu, yeni iş yerlerinin çevresel etkileri, yeşil alanların korunması ve arttırılması, ulaşım alt yapı ve sosyal donatıların sağlanması, otopark eksikliklerinin giderilmesi)

Soru 6: Yeni oluşturulan iş yerlerinin kültürel, ticari ve sosyal dokuyu koruyacağını düşünüyor musunuz? (Çarşının mevcut atmosferi ve müşteri kitlesi korunabilecek mi? Dönüşümün esnaf ve müşteri arasındaki ilişkilere etkisi ne oldu? Geleneksel ve yerel işletmeler dönüşüm sonrasında varlığını devam ettirebildi mi?)

Soru 7: Bu dönüşümün işletmenin geleceğini nasıl etkileyeceğini düşünüyorsunuz? (Yeni düzenleme sonrası iş yerinizin eski kazanç seviyesine ulaşacağını düşünüyor musunuz?) Süreç sonrasında uzun vadeli kira veya mülkiyet haklarınız güvence altına alındı mı? Vatandaşların haklarının yasal olarak güvence altına alınması, gelecekteki riskler konusunda bir destek planı var mı?

Soru 8: Kentsel dönüşüm süreci iş faaliyetlerinizi nasıl etkiledi? (Sürecin iş hacminize veya müşteri erişimine etkisi konusunda endişeleriniz var mı? Geçici bir süre başka bir

verde faaliyet gösterdiyseniz bu konuda hangi destekleri aldınız? Yeni düzenlemelerin işletme maliyetinize etkisini nasıl değerlendiriyorsunuz?)

Soru 9: Süreç boyunca size sunulan destekleri yeterli buluyor musunuz? (Kamulaştırma kapsamında önerilen tazminat miktarı iş yerinizin gerçek değerini karşılıyor mu? Yeni iş yerlerinizin büyüklüğü veya maliyeti sizin ihtiyaçlarınıza uygun mu?)



EK 2. Katılımcıların Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı 1 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşayı yıkacaklarını, kamulaştırma olacağını, yeni çarşıda dükkanlar yapılacağını ve bize yer verileceğini söylediler. Ben orada belediye kiracısıydım. Bize bu şekilde bilgi verildi aradaki farklar söylenmedi.</i>	Genel bilgilendirme yapılmış, teknik detaylar eksik	Yüzeysel bilgi aktarımı	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte bizim görüşümüzü almadılar. Bizim görüşümüzü alsalar yeni dükkanlar ona göre yapılırdı.</i>	Görüş alınmaması, planlamaya yansıtılmaması	Katılımcı sürecin eksikliği	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırmada tam bedelini verdiler. Biz kiracılar eski çarşıda belediye kiracısıydık, yeni iş yerimizi kendimiz tapusu ile satın aldık.</i>	Tam bedel verilmesi, mülkiyet değişimi	Adil ödeme ama sahiplik devri	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Bize kira desteği verilmedi biz hal üstünde bulunan esnaflara verilmedi, çarşıdan taşınanlara verildi. Eski çarşıda müşterilerimiz iyiiken burada çok az müşterimiz kaldı.</i>	Kira desteği eşitsizliği, müşteri kaybı	Desteklerde ayrımcılık ve gelir azalması	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Eski yerimizde köylüler hep kolay ulaşırdı, şimdi yeni yerimizde ulaşım kolay değil eski müşterilerimiz yeni iş yerimize ulaşamıyor. Otopark olarak yeni iş yerimiz daha iyi.</i>	Ulaşım zorlaştı, otopark iyileşti	Erişimde zorluk, fiziksel çevrede iyileşme	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Yeni iş yerimizde kültürel doku olarak daha korunacağını düşünüyorum. Eski müşterilerimizle bağlarımız koptu. Eski çarşıda kalanlar geleneksel devam ettiriyorlar.</i>	Kültürel süreklilik beklentisi, müşteri ilişkilerinde kopuş	Kültürel yapı korunurken sosyal bağların zayıflaması	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Eski kazanç seviyesine ulaşacağımı düşünmüyorum. Kira yardımı ve desteği almadık, yeni düzenlemeler biz imali olarak çok etkiledi. Biz sıfırdan başladık.</i>	Kazanç kaybı, destek eksikliği	Gelecek beklentilerinde olumsuzluk	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Kentsel dönüşüm süreci iş faaliyetlerimizi düşürdü. Eski müşteri potansiyelimiz yeni çarşıya ulaşımında zorluklar yaşıyor, 2 vasıta ile gelmesi gerekiyor, bu sebepten dolayı eski müşterilerimiz yok.</i>	İş hacmi azalması, müşteri erişimi sorunları	Ekonomik gerileme ve müşteri kaybı	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca bize bir destek sunulmadı. Büyüklüğü yeterli. Ücretsiz verilecekti ama bize para ile satıldı.</i>	Destek verilmemesi, ödeme zorunluluğu	Vaat edilen desteğin verilmemesi	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 2 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Biz duyum alıyorduk, bize gelip bilgilendirme yapılmadı, biz sağdan soldan duyuyorduk. Projenin detayları paylaşılmadı.</i>	Resmi bilgilendirme eksikliği, kulaktan dolma bilgi	Bilinçli dışlanma ve iletişimsizlik	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bizim fikrimiz sorulmadı. Bir fikir paylaşımı olmadı.</i>	Görüş alınmaması	Katılımcı süreç eksikliği	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Ben belediye kiracısıydım. Kamulaştırma bedeli almadım.</i>	Mülkiyet sahibi olunmadığı için ödeme yapılmaması	Mülkiyet durumuna göre farklı muamele	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Kira yardımı, taşınma desteği almadık. Ben terzi olarak yeni iş yerimde daha iyiyim.</i>	Destek verilmedi, bireysel gelişim olumlu	Destek eksikliği ve bireysel uyum	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Bizim eski müşterilerimizden kimse buralara gelmiyor. Eski müşterilerimizle bağlantımız koptu, sadece tanıyanlarla devam ediyoruz.</i>	Müşteri kaybı, ilişki zayıflaması	Müşteri bağlılığında kopuş	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Eski yerimizde kültürel ve sosyal doku daha iyiydi, yeni iş yerimizde o dokuyu koruyamıyoruz. Müşteri kitlesi korunmadı, yeni müşterilerimiz geliyor. Geleneksel esnaflardan dağılıp gidenler çok oldu.</i>	Kültürel dokunun bozulması, müşteri kitlesinde değişim	Sosyal ve ticari çözülme	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Bu dönüşüm eski iş yerlerimiz kadar yoğun değildir, geleceğinin parlak olacağını düşünmüyorum. Süreç sonrası mülkiyet ve kira haklarımız güvence altına alınmadı. Riskler konusunda destek olunacağı söylenmedi.</i>	Gelecek güvencesi eksikliği, olumsuz beklenti	Yapısal güvence eksikliği	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Genel olarak iş faaliyetleri düştü. Eskiden tam takım dickerken şimdi müşteri bile zor buluyoruz. Tamirat işlemleri yapıyoruz. Biz terzi olarak küçük dükkan olduğumuz için bedelinde aldık.</i>	İş hacminde ciddi düşüş, faaliyet değişimi	Ticari küçülme ve adaptasyon	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Tapulu malları olan esnafların iş yerlerinin bedeli verildiğini biliyorum. Tam verilip verilmediğini bilmiyorum. Ben belediyenin kiracısı olarak çalışıyordum.</i>	Bilgi eksikliği, kiracıya ödeme yapılmaması	Haklar hakkında bilinçsizlik	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 3 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında önceden bilgi sahibiydik. Bize çarşısı yıkacaklarını, kamulaştırma olacağını, yeni çarşıda dükkanlar yapılacağını ve bize yer verileceğini söylediler. Ben orada belediye kiracısıydım. Bize bu şekilde bilgi verildi aradaki farklar söylenmedi.</i>	Genel bilgilendirme yapılmış, teknik detaylar eksik	Yüzeysel bilgi aktarımı	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1

<i>Bu süreçte bizim görüşümüzü almadılar. Bizim görüşümüzü alsalar yeni dükkanlar ona göre yapılırdı.</i>	Görüş alınmaması, planlamaya yansıtılmaması	Katılımcı sürecin eksikliği	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırmada tam bedelini verdiler. Biz kiracılar eski çarşıda belediye kiracıydık, yeni iş yerimizi kendimiz tapusu ile satın aldık.</i>	Tam bedel verilmesi, mülkiyet değişimi	Adil ödeme ama sahiplik devri	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Bize kira desteği verilmedi biz hal üstünde bulunan esnaflara verilmedi, çarşıdan taşınanlara verildi. Eski çarşıda müşterilerimiz iyiyken burada çok az müşterimiz kaldı.</i>	Kira desteği eşitsizliği, müşteri kaybı	Desteklerde ayrımcılık ve gelir azalması	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Eski yerimizde köylüler hep kolay ulaşırdı, şimdi yeni yerimizde ulaşım kolay değil eski müşterilerimiz yeni iş yerimize ulaşamıyor. Otopark olarak yeni iş yerimiz daha iyi.</i>	Ulaşım zorlaştı, otopark iyileşti	Erişimde zorluk, fiziksel çevrede iyileşme	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Yeni iş yerimizde kültürel doku olarak daha korunacağını düşünüyorum. Eski müşterilerimizle bağlarımız koptu. Eski çarşıda kalanlar geleneksel devam ettiriyorlar.</i>	Kültürel süreklilik beklentisi, müşteri ilişkilerinde kopuş	Kültürel yapı korunurken sosyal bağların zayıflaması	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Eski kazanç seviyesine ulaşacağımı düşünmüyorum. Kira yardımı ve desteği almadık, yeni düzenlemeler biz imali olarak çok etkiledi. Biz sıfırdan başladık.</i>	Kazanç kaybı, destek eksikliği	Gelecek beklentilerinde olumsuzluk	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Kentsel dönüşüm süreci iş faaliyetlerimizi düşürdü. Eski müşteri potansiyelimiz yeni çarşıya ulaşımında zorluklar yaşıyor, 2 vasıta ile gelmesi gerekiyor, bu sebepten dolayı eski müşterilerimiz yok.</i>	İş hacmi azalması, müşteri erişimi sorunları	Ekonomik gerileme ve müşteri kaybı	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca bize bir destek sunulmadı. Büyüklüğü yeterli. Ücretsiz verilecekti ama bize para ile satıldı.</i>	Destek verilmemesi, ödeme zorunluluğu	Vaat edilen desteğin verilmemesi	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 4 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Biz duyum alıyorduk, bize gelip bilgilendirme yapılmadı, biz sağdan soldan duyuyorduk. Projenin detayları paylaşılmadı.</i>	Resmi bilgilendirme eksikliği, kulaktan dolma bilgi	Bilinçli dışlanma ve iletişimsizlik	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bizim fikrimiz sorulmadı. Bir fikir paylaşımı olmadı.</i>	Görüş alınmaması	Katılımcı süreç eksikliği	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Ben belediye kiracıydım. Kamulaştırma bedeli almadım.</i>	Mülkiyet sahibi olunmadığı için ödeme yapılmaması	Mülkiyet durumuna göre farklı muamele	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>Kira yardımı, taşınma desteği almadık. Ben terzi olarak yeni iş yerimde daha iyiyim.</i>	Destek verilmedi, bireysel gelişim olumlu	Destek eksikliği ve bireysel uyum	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Bizim eski müşterilerimizden kimse buralara gelmiyor. Eski müşterilerimizle bağlantımız koptu, sadece tanıyanlarla devam ediyoruz.</i>	Müşteri kaybı, ilişki zayıflaması	Müşteri bağlılığında kopuş	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Eski yerimizde kültürel ve sosyal doku daha iyiydi, yeni iş yerimizde o dokuyu koruyamıyoruz. Müşteri kitlesi korunmadı, yeni müşterilerimiz geliyor. Geleneksel esnaflardan dağılıp gidenler çok oldu.</i>	Kültürel dokunun bozulması, müşteri kitlesinde değişim	Sosyal ve ticari çözülme	Kültürel ve Sosyal Aidiet	6
<i>Bu dönüşüm eski iş yerlerimiz kadar yoğun değildir, geleceğinin parlak olacağını düşünmüyorum. Süreç sonrası mülkiyet ve kira haklarımız güvence altına alınmadı. Riskler konusunda destek olunacağı söylenmedi.</i>	Gelecek güvencesi eksikliği, olumsuz beklenti	Yapısal güvence eksikliği	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Genel olarak iş faaliyetleri düştü. Eskiden tam takım dikerken şimdi müşteri bile zor buluyoruz. Tamirat işlemleri yapıyoruz. Biz terzi olarak küçük dükkan olduğumuz için bedelinde aldık.</i>	İş hacminde ciddi düşüş, faaliyet değişimi	Ticari küçülme ve adaptasyon	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Tapulu malları olan esnafların iş yerlerinin bedeli verildiğini biliyorum. Tam verilip verilmediğini bilmiyorum. Ben belediyenin kiracısı olarak çalışıyordum.</i>	Bilgi eksikliği, kiracıya ödeme yapılmaması	Haklar hakkında bilinçsizlik	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 5 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Biz kulaktan duyma bilgi alıyorduk, ama bize gelip bilgilendirme yapılmadı. Farklar anlatılmadı. Ben orada kiracıydım.</i>	Bilgilendirme eksikliği, kiracıya bilgi verilmemesi	Kurumsal iletişim yetersizliği	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Görüşlerimiz dikkate alınmamıştır. Bir fikir paylaşımı olmadı.</i>	Katılım yokluğu, fikir paylaşımı yapılmaması	Karar alma sürecinde dışlanma	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyorum, kentsel dönüşüm sürecinde haklarım korunduğunu düşünmüyorum.</i>	Adaletsizlik algısı, hakların korunmaması	Hakkaniyet eksikliği	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmadı. Kira desteği 3 bin tl belediye tarafından verildi, ondan sonra belediye tarafından yalnız bırakıldık. Yeni iş yerinde belediye kiracısıyım, burada da mağdur edilmeye çalışılıyor. Eski müşterilerden gelen yok.</i>	Geçici destek sonrası yalnız bırakılma, müşteri kaybı	Yetersiz destek ve sosyal izolasyon	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Yeni çarşıya eski müşterilerimizin erişimi yoktur. Ulaşım olarak 2 vasıta olduğu için yeni iş yerimize gelmiyorlar. Yeni iş yerlerimizin alt yapısı yoktur. Otopark olarak daha iyi durumdayız.</i>	Ulaşım ve altyapı yetersizliği, otopark avantajı	Erişim zorluğu ve altyapı eksiklikleri	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5

<i>Geleneksel iş yerleri azaldı, ticareti bırakıp gidenler oldu. Kültürel ve ticari dokuyu koruyacağını düşünmüyorum.</i>	Ticari çözülme, kültürel devamlılık kaygısı	Geleneksel yapıdan kopuş	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Yeni iş yerinin geleceğinin parlak olacağını düşünmüyorum. İleri zamanlar için bize güvence verecek imkanlar sağlanmadı. Yeni iş yerlerimize gelen esnaflardan kapatıp gidenler çok oldu. Gelecek endişesi vardı ve kazançları düşüktü.</i>	Güvence eksikliği, işletme kapanmaları	Gelecek belirsizliği ve istikrarsızlık	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>İş hacmimiz düştü. İşletme maliyetimiz çok oldu, biz sıfırdan bir düzen kurduk.</i>	İş kaybı, yeniden yapılanmanın maliyeti	Ekonomik yük ve yeni başlangıç zorluğu	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Bize bir destek olmadı, yeterli bulmuyorum. Yeni iş yerimin büyüklüğü ve maliyeti benim ihtiyaçlarıma uygun değil. Mesleki açıdan da bana yeni iş yeri uygun değildir.</i>	Destek verilmemesi, mekânsal ve işlevsel uyumsuzluk	İhtiyaca uygun olmayan fiziksel düzen	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 6 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında bize bir bilgi vermediler, sürecin nasıl işlediğini bilmiyorduk, biz suyumuz ve elektrigimiz kesildiği zaman bir şeyler olacağının farkına vardık.</i>	Bilgi verilmemesi, süreci elektrik ve su kesintisiyle anlama	Tamamen bilgisiz bırakılma	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte bizim görüşlerimiz dikkate alınmadı, katılım hakkımızı kullanamadık, alternatif çözümler hakkında fikir paylaşımı olmadı.</i>	Katılım engeli, görüşlerin dikkate alınmaması	Demokratik katılımın engellenmesi	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyorum. Bizim dükkanın bedelinin altında bir kamulaştırma bedeli verilmiştir. İş yerimizin haklarının korunduğunu düşünmüyoruz. Alternatif dükkan seçeneklerinin adil bir şekilde sunulduğunu düşünmüyoruz.</i>	Eksik bedel, hak ihlali, eşitsiz alternatifler	Değer düşüklüğü ve seçenek eşitsizliği	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Bizleri mağdur ederek dükkanlarımızdan çıkarmışlardır. Kira yardımı olmamıştır, taşınma desteği 5000 TL ödeme yapılmıştır ama bizim tam masrafımızı karşılamamıştır. Yeni iş yerimiz 2 katlıydı ve daha büyüktü, şimdiki iş yerimiz sosyal Alana uygun değil ve küçüktür.</i>	Yetersiz destek, alan kaybı, fiziksel uyumsuzluk	İşyeri niteliğinde gerileme	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Kentsel dönüşüm ulaşım eski halinden daha kötü durumdadır. Yeni çarşıya erişim eski çarşıya göre daha zor durumdadır. Yeni iş yerimizde alt yapı durumu kötüdür, otopark durumu iyileştirilmedi, mağduriyet devam ediyor.</i>	Ulaşım ve altyapı yetersizliği, otopark sorunu	Fiziksel erişimde ve altyapıda bozulma	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5

<i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin eski bulunduğumuz yerlerimizdeki kadar kültürel dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Geleneksel ve yerel işletmeler varlığını devam ettiremedi, aşağı yukarı 500 esnaf il dışına çıkmak zorunda kaldılar. Müşteri ve esnaf arasındaki ilişkimiz bozuldu, yeni dükkan alanı dar olduğu için eski potansiyeli yakalayamıyoruz.</i>	Kültürel kopuş, sosyal bağ kaybı, fiziksel daralma	Kültürel sürekliliğin zayıflaması	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>İşletmenin geleceğini iyi etkileyeceğini düşünmüyoruz, eski imkanlarımız kısıtlandı, eski iş yerimizin kazanç seviyesine ulaşacağını düşünmüyoruz. Dönüşüm sonrası kira ve mülkiyet haklarımız güvence altına alınmamıştır. Kira fiyatları çok artmıştır. Dükkanların fiyatları da dönüşüm sonrasında çok artmıştır. Gelecekteki riskler konusunda bir destek planı sunmamışlardır.</i>	Güvencesizlik, artan maliyetler, geleceğe dair olumsuzluk	Yasal güvence eksikliği ve ekonomik risk	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Kentsel dönüşüm sürecinde 1 yıl başka bir dükkan bulamadık ve boşta kaldık, yeni iş yerimizde maliyetlerimiz artmış ve müşteri potansiyeli düşmüştür.</i>	Faaliyete ara verme, artan maliyet, müşteri kaybı	İş sürekliliği sorunları	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca yapılan destekleri yeterli bulmuyoruz. Kamulaştırma kapsamında önerilen tazminat miktarı iş yerimin gerçek değerini karşılamıyor, yeni iş yerimin büyüklüğü ve maliyeti bizim ihtiyaçlarımıza uygun değildir. Bize önerilen kamulaştırma bedeli dükkan bedelimizin altında ödenmiştir.</i>	Yetersiz tazminat, uyumsuz iş yeri, değer düşüklüğü	Mali ve mekânsal destek yetersizliği	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 7 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreci 1986 yılından beridir bir söylenti şeklinde yapılacağını duyuyorduk. Esnaf olarak kimsenin mağdur edilmeyeceği duyuyorduk, bize bire bir bilgilendirme yapılmadı.</i>	Söylenti düzeyinde bilgi, bireysel bilgilendirme eksikliği	Doğrudan iletişim eksikliği	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte fikir paylaşımı esnaflardan alınmadı, toplantılar yapıldı ama biz katılım hakkımızı kullanamadık.</i>	Görüş alınmadı, katılım mekanizmalarına erişim yok	Katılım kanallarının işlevsizliği	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapılmamıştır. İş yerimizin haklıya korunmamıştır. Biz çarşıda 3 farklı şekilde işlerimizi sürdürüyorduk, bizim dükkan vakıf dükkanıydı, biz kiracıydık, mülk sahipleri ve belediye kiracıları vardı. Bize alternatif dükkan seçenekleri sunulmadı, belediye kiracılarına yeni çarşıda yine kiracı olarak devam edebilecekleri söylendi.</i>	Adaletsiz uygulama, mülkiyet statüsüne göre eşitsizlik	Farklı statüdeki kiracılar arası ayırım	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Kira yardımı ve taşıma desteğini almadık, taşıma desteği 3000 TL idi biz onu kendi isteğimizle almadık. Benim iş yerim sosyal Alana uygundur.</i>	Yetersiz destek, bireysel uygunluk	Karmaşık destek koşulları	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Müşteri yoğunluğu azaldı. Otopark sorunu tam olarak giderilmedi. Eski çarşıda yeşil alan oluşturulmadı. Alt yapı durumu sorunu olarak devam etmektedir.</i>	Müşteri kaybı, altyapı sorunları, otopark eksikliği	Yapısal eksiklikler ve hizmet yetersizliği	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Yeni oluşturulan iş yerinin eski dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Geleneksel ve yerel işletmeler dönüşüm sonrası varlığını devam ettiremedi. Müşteri ve esnaf arasında eskisi gibi bir diyalog kalmamıştır.</i>	Kültürel doku zayıflaması, sosyal ilişkilerde bozulma	Toplumsal ve kültürel süreksizlik	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Bu dönüşüm işletmemizin geleceğini olumlu etkilememiştir. Ben eski kazanç seviyesine ulaşamadım. Süreç sonrası kira ve mülkiyet hakları güvence altına alınmamıştır. Gelecekteki riskler konusunda bir destek planı sunulmadı.</i>	Güvence eksikliği, kazanç kaybı	Ekonomik güvencesizlik	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>İş hacmi ve müşteri kitlesi genel olarak düşmüştür. Geçici bir süre boş kaldık, yeni yerimizi kiralayana kadar.</i>	Geçici kapanma, müşteri düşüşü	Geçiş sürecinde ekonomik kayıplar	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca bize sunulan destekleri yeterli bulmuyoruz. Biz vakıf kiracısıyız bize tazminat hakları verilmemiştir. Yeni iş yerimizin büyüklüğü bizim iş yerimize göre büyüklük olarak uygun ama konum olarak uygun değildir.</i>	Tazminat hakkı yok, konumsal uyumsuzluk	Desteklerin niteliğinde yetersizlik	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 8 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma hakkında yeterince bilgi sahibi değilim, projenin detayları bizimle paylaşılmamıştır, kamulaştırma ve acele kamulaştırma arasındaki farklar bize anlatılmadı.</i>	Bilgilendirme eksikliği, süreç farklarının aktarılmaması	Proje detaylarının gizli tutulması	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte bizim görüşlerimiz dikkate alınmamıştır. Bizim katılım hakkımızı kullanamadık. Fikir paylaşımı yapmadık.</i>	Katılım eksikliği, esnafın dışlanması	Görüş alma sürecinin işletilmemesi	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz. Biz mülk sahibiydik. Bizim iş yerimizin değerinin doğru tespit edildiğini düşünmüyoruz. Tazminat ve adil dükkan seçenekleri doğru ve tarafsız şekilde sunulmamıştır.</i>	Adil olmayan bedel tespiti, tarafsızlık eksikliği	Mülk sahiplerinin dezavantajı	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde bize kira yardımı ve taşıma desteği sağlanmamıştır. Biz elektrik ve suyumuz kesilince başka bir yere geçeceğimizi anladık.</i>	Desteksiz tahliye, altyapıdan anlama	Geçiş sürecinde mağduriyet	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Kentsel dönüşümde, müşteri kaybımız çok oldu, bir yıl boyunca iş yapamadık. Alt yapı sorunları devam ediyor, internet, gider, su sorunları devam etmekte. Otopark sorunu devam etmektedir.</i>	Uzun süreli kapanma, altyapı sorunları, müşteri kaybı	İşletme altyapısında yetersizlik	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin iş yerlerinin kültürel, ticari ve sosyal dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Esnaf ve müşteri arasındaki ilişkileri olumsuz etkilemiştir. Merkez çarşı kavramı kavramı yok olmuştur. Eski çarşı ve yeni çarşı arasında 30 km bir mesafeye yayılmıştır.</i>	Kültürel çözülme, coğrafi dağılıma	Ticari merkez kimliğinin kaybı	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Dönüşüm iş yerimizin geleceğini olumsuz etkilemiştir. Eski yerimizde daha yoğun işlerimiz ve kazanç seviyemiz daha iyiydi. Süreç sonrası uzun vadeli kira ve mülkiyet haklarımız güvence altına alınmadı. Gelecekteki riskler konusunda bir plan sunulmadı size.</i>	Gelecek güvencesizliği, kazanç kaybı	Uzun vadeli güvence eksikliği	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Çarşıda otopark sorunu olduğu için müşteri rahat gelememekte. Geçici bir süre başka bir yerde faaliyet gösterdik. Bu konuda destek almadım. Yeni düzenlemeler işletme maliyetlerimiz artmıştır, müşterilerimiz azalmıştır.</i>	Otopark problemi, geçici taşınma, maliyet artışı	İş hacmindeki daralma	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca bize sunulan destekleri yeterli bulmuyoruz. Yeni iş yerimiz daha büyük ama konumu eski iş yerimiz gibi verimli değildir ve maliyeti bizim ihtiyaçlarımızı karşılamıyor.</i>	Mekânsal uygunluk sorunu, verimlilik kaybı	İşlevsel ve konumsal uyumsuzluk	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 9 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında yeterince bilgi sahibi değildir. Ben vakıf kiracıydım. Bu sürecin nasıl işlendiğini bize anlatmadılar.</i>	Bilgilendirme eksikliği, vakıf kiracılarına bilgi verilmemesi	Süreç bilgisizliği	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte bizim katılım hakkımız korunmamıştır. Görüşlerimiz dikkate alınmamıştır. Biz esnafların ihtiyaçlarına göre bir düzenleme olmamıştır.</i>	Katılım hakkının ihlali, ihtiyaçların dikkate alınmaması	Temsilsizlik ve duyarsızlık	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz. Kentsel dönüşüm sürecinde iş yerimizin</i>	Adaletsizlik, hak kaybı, alternatif eksikliği	Adil süreç işletilmemesi	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>hakları korunmamıştır. Alternatif bir dükkan seçeneği sunulmamıştır.</i>					
<i>Mevcut çalınma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde biz vakıf kiracılarına kira yardımı yapılmamıştır. Taşıma desteği verilmemiştir. Yeni iş yerimiz sosyal ve yerlerine uygundur.</i>	Destek verilmemesi, yeni yerin sosyal uyumu	Destek eksikliği ve kısmi uyum	Barınma ve Sosyal Güvence	ve	4
<i>Kentsel dönüşüm ulaşım ve çevresel faktörleri kötü etkilemiştir. Çarşıya erişim konusunda vatandaş mağdur durumda, otopark olarak sıkıntı yaşıyoruz.</i>	Erişim zorluğu, çevresel koşulların kötüleşmesi	Ulaşım ve çevre sorunları	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi		5
<i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin kültürel, ticari ve sosyal dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Çarşının müşteri kitlesi korunamamıştır. Esnaf ve müşteri arasında eski iletişim korunamamıştır. Geleneksel ve yerel işletmelerden bırakıp şehir dışına gidenler çok oldu.</i>	Kültürel kopuş, müşteri ilişkilerinin zayıflaması	Kültürel çözülme ve göç	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	ve	6
<i>Bu dönüşümün işletmenin geleceğini iyi etkileyeceğini düşünmüyorum. Eski kazanç seviyesine ulaşacağımızı düşünmüyoruz.</i>	Olumsuz gelecek beklentisi, kazanç kaybı	İşletme geleceğinde güvencesizlik	Gelecek Perspektifi ve Güvence		7
<i>İş hacmimiz küçüldü, geçici süre başka bir yerde faaliyet göstermedik, biz 1 sene çalışmadık, boşa kaldık.</i>	İşsizlik süreci, geçici faaliyet eksikliği	Faaliyet durması ve ekonomik kayıp	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	ve	8
<i>Süreç boyunca biz vakıf kiracılarına destek sunulmamıştır. Biz kiracı olduğumuz için tazminat önerilmemiştir. Şimdiki iş yerimiz daha büyüktür, ama eski dükkan küçük olmasına rağmen daha işlekti, şimdi dükkan maliyetleri arttı, müşteri potansiyeli azaldı.</i>	Tazminat verilmemesi, verim kaybı, maliyet artışı	Destek eksikliği ve mekânsal verimsizlik	Tazminat ve Destekler	ve	9

Katılımcı 10 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Biz süreç hakkın bilgi sahibi değildik. Biz vakıf kiracıydık. Sürecin nasıl işlediğini bilmiyorduk. Bir bilgilendirme yapılmamıştır.</i>	Bilgilendirme yapılmaması, süreç bilinmezliği	Kurumsal iletişimin eksikliği	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte görüşlerimiz dikkate alınmadı, biz görüşme talebinde bulunduk ama bizim görüşlerimiz dikkate alınmadı. Biz 40-50 yıllık esnafız, bizim görüşlerimiz alınmadı. Katılım hakkımızı kullanamadık.</i>	Görüş talebinin reddi, katılım hakkının engellenmesi	Tecrübeli esnafın dışlanması	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz. İş yerlerimizin hakları korunmamıştır. Değer tespitleri doğru, tarafsız ve adil bir şekilde yapılmamıştır. Tazminat ve alternatif dükkan seçenekleri adil bir şekilde sunulmamıştır.</i>	Tarafsızlık eksikliği, hakların korunmaması	Adil değerlendirme yapılmaması	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Ben bir kira yardımı ve taşıma desteği almadım.</i>	Destek alınmaması, şartların kötüleşmesi	Geçiş sürecinde destek eksikliği	Barınma ve Sosyal Güvence	4
<i>Kentsel dönüşüm sonrasında ulaşım ve alt yapı sorunları devam etmekte, yeni alt yapı daha kötü durumdadır. Otopark sorunu devam etmekte. Yeşil alanların korunması ve yapılması gibi bir çalışma olmamıştır.</i>	Ulaşım, altyapı ve çevresel düzenleme yetersizliği	Fiziksel çevrede bozulma	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Yeni oluşturulan iş yerlerinin kültürel, ticari ve sosyal dokuyu koruyacağını düşünmüyorum. Müşteri kitlesinde yarı yarıya bir düşme olmuştur, esnaf ve müşterileri arasındaki ilişkiler eskisi gibi değildir. Bir çarşı merkezi kavramı kalmamıştır, çarşı 20 km kadar genişletilmiştir. Geleneksel ve yerel işletmelerden kapatıp il dışına gidenler çok olmuştur.</i>	Çarşı kavramının dağılması, müşteri bağlarının kopması	Kültürel merkez kaybı	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Bu dönüşümün işletmenin geleceğini iyi etkileyeceğini düşünmüyoruz. İş yerimizin eski kazanç seviyesine ulaşacağını düşünmüyoruz. Süreç sonrası uzun vadeli kira veya mülkiyet haklarımız güvence altına alınmadı.</i>	Kazanç beklentisinin düşmesi, mülkiyet güvencesi eksikliği	Ekonomik güvencesizlik	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>Sürecin iş hacmine ve müşteri erişimine etkisi konusunda endişelerim vardır. Geçici bir süre başka bir yerde faaliyet gösterdim, bir destek almadım. Yeni düzenlemelerin işletme maliyeti çok olmuştur.</i>	İş hacmi düşüşü, maliyet artışı, destek yetersizliği	Ekonomik baskı ve faaliyet zorlukları	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca bize bir destek sunulmamıştır. Yeni iş yerinin büyüklüğü ve maliyetleri bana uygun değildir. Eski iş yerim daha büyüktü. Yeni çarşıda oluşturulan dükkanlarda bize yer teklif edilmedi, satın almamız teklif edildi sadece. Ben şu an özel mülk kiracısı olarak devam ediyorum.</i>	Yer tahsis yapılmaması, mali uyumsuzluk	Fiziksel ve ekonomik yetersizlik	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 11 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Yıkım başlamadan bir yıl önce eski çarşıda mevcut iş yerleri restore edildi, daha sonar yıkım kararı gerçekleştirildi. Bizimle projenin detayları paylaşılmamıştı. Kamulaştırma ve acele kamulaştırma arasındaki farklar bize anlatılmamıştı.</i>	Proje tutarsızlığı, bilgilendirme eksikliği	Planlama ve iletişim sorunu	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte görüşlerimizin dikkate alındığını düşünmüyoruz. Katılım hakkımızı kullanmadık.</i>	Katılım eksikliği, görüşlerin dışlanması	Yönetimde tek taraflılık	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz. Biz hem mülk sahibi aynı zamanda vakıf kiracısı olarak</i>	Değerin düşük tespiti, alternatif sunulmaması	Uzun vadeli hakların ihlali	Adil ve Eşit Muamele	3

faaliyet gösteriyorduk. İş yerlerimizin 65 yıllık bir geçmişi vardı. Tazminat ve alternatif seçenekler sunulmadı. Eski iş yerimiz tam değerinde bir kamulaştırma bedeli tespit edilmemiştir. Dükkan değerimiz bizim düşündüğümüz rakamın altında çıkmıştır. Mağdur durumda kaldık.

Mevcut şartlarımız korunmadı. Geçiş sürecinde kira yardımı almadık ama taşıma desteği olarak 3000 TL aldık.	Kira desteği alınmaması, sınırlı taşıma yardımı	Geçiş sürecinde kısmi destek	Barınma ve Sosyal Güvence	4
Kentsel dönüşüm sonrası ulaşım sıkıntıları mevcuttur. Eski iş yerimizdeki müşteri potansiyeli düşmüştür. Yeni çarşıda yeşil alan olarak park yapılmıştır, yeni çarşıda otopark sorunu yoktur.	Ulaşım zorluğu, müşteri azalması, çevre iyileştirmesi	Karma sonuçlar: avantaj ve dezavantajlar	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
Yeni oluşturulan iş yerlerinin mağduriyeti devam etmektedir, çarşımızı bir lavabosu bile yoktur, kültürel, ticari ve sosyal doku korunamayacaktır. Müşteri kitlesi de korunamamıştır. Geleneksel ve yerel işletmelerden bırakıp gidenler olmuştur.	Altyapı yetersizliği, kültürel çözülme, müşteri kaybı	Ticari ve kültürel dokunun bozulması	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
Bu dönüşümün işletmemizin geleceğini olumlu etkileyeceğini düşünmüyorum. İşletmenin eski kazanç seviyesine ulaşacağını düşünmüyorum. Kira yardımı ve mülkiyet haklarımız güvence altına alınmamıştır.	Olumsuz beklenti, güvence eksikliği	Gelecek riskleri ve yasal zayıflık	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
Bu dönüşümün süreci iş faaliyetlerini olumsuz etkilemiştir. Yıkım sonrası kendi imkanlarımla almış olduğum mülk sahibi olduğum dükkanda faaliyet göstermekteyiz. Kentsel dönüşüm iş yerine maliyeti yeni bir başlangıç yaptık ve maliyetimiz arttı.	Yeniden başlama maliyeti, olumsuz etki	Ekonomik yük ve bireysel çözüm arayışı	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
Süreç boyunca destekleri yeterli bulmuyoruz. Yeni iş yerimizin küçük olsa bile iş olarak iyi durumdaydık. Yeni iş yerimiz büyük olmasına rağmen müşteri potansiyeli azaldığı için eski kazancı sağlayamıyoruz.	Mekânsal avantaj olsa da müşteri kaybı	Müşteri tabanındaki değişim	Tazminat ve Destekler	9

Katılımcı 12 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
Biz eski çarşıda mülk sahibiydik. Projenin detayları bizimle paylaşılmadı, bize daha öncesinden bir bilgi verilmedi.	Mülk sahibine bilgi verilmemesi, şeffaflık eksikliği	Bilinçli bilgilendirmeme	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
Bize bir fikir sorulmadı, biz katılım hakkımızı kullanamadık.	Fikir alınmaması, katılım dışlanması	Katılımcı sürecin işletilmemesi	Katılım ve Karar Alma	2
Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize dükkanımızın bedeli verilmedi.	Bedel ödenmemesi, tazminat ve	Adaletsizlik ve hak kaybı	Adil ve Eşit Muamele	3

<i>Tazminat ve alternatif dükkan seçeneği de sunulmadı.</i>	alternatif sunulmaması				
<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmadı, eski müşteri potansiyelimizi koruyamadık. Kira yardımı ve taşıma desteği olmadı.</i>	Müşteri kaybı, destek yokluğu	Geçiş sürecinde başarısızlık	Barınma ve Sosyal Güvence	4	
<i>Kentsel dönüşüm çarşıdaki ulaşım ve alt yapıyı kötü etkilemiştir. İş yerindeki müşteri yoğunluğumuz düşmüştür. Alt yapı ve sosyal donatılar iyi durumda değildir. Eski tarihi dokuların tamamı çıkarılmadı, bir kısmı ortaya çıktı.</i>	Ulaşım ve altyapı sorunları, sosyal donatı eksikliği	Altyapı yetersizliği ve tarihî belirsizlik	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5	
<i>Yeni işletmelerin kültürel, ticari ve sosyal dokuyu koruyacağını düşünmüyoruz. Bitlis ilinde merkez çarşı kavramı kalmamıştır. Vatandaş bitlis ilinde tam olarak çarşıda istediğini bulamıyor ve Tatvan ilçesine gidiyor. Dönüşüm sonrası müşterilerimin çoğunu kaybetmiş durumdayız. Eski köyden gelen müşterilerimiz bizi bulamıyor yeni çarşıya gelemiyorlar.</i>	Müşteri kaybı, merkez çarşı dağılması, sosyal doku çözülmesi	Ticari merkez kimliğinin kaybı	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6	
<i>Bu dönüşümün işletmenin geleceğini iyi olarak etkileyeceğini düşünmüyorum, ben eski kazancımı elde edemiyorum, çarşı 8'e bölünmüş ve 12 km alana dağıtılmıştır.</i>	Kazanç kaybı, mekânsal bölünme	Gelecek güvencesizliği ve parçalanma	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7	
<i>Bu süreçte herhangi bir destek almadık, enflasyona paramız yenik düştü, geçici bir süre bir yerde faaliyet göstermedik, 1-2 sene boşta kaldık, eşyalarımızı depolara doldurduk.</i>	Uzun süreli işsizlik, destek yokluğu, ekonomik kayıp	Faaliyet sürecinde mağduriyet	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8	
<i>Süreç boyunca bize bir destek sunulmamıştır.</i>	Destek eksikliği	Yardım yapılmaması	Tazminat ve Destekler	9	

Katılımcı 13 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında bir bilgi sahibi değildik, bizimle gelip görüşülüp bir bilgilendirme yapılmadı</i>	Bilgilendirme yapılmaması	Kurumsal iletişim eksikliği	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Bu süreçte görüşlerimizin dikkate alındığını düşünmüyorum, katılım hakkımızı kullanamadık, esnafın ihtiyaçlarına göre bir karar alınmamıştır.</i>	Görüş dışlanması, ihtiyaç odaklılık eksikliği	Katılımın sağlanmaması	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz, bize alternatif dükkan seçeneği sunulmadı, biz şu an yeni çarşıda bulunduğumuz yeri kendi imkanlarımızla aldık.</i>	Alternatif sunulmaması, bireysel çözüm	Yetersiz kamusal destek	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır, bize taşıma ücreti 15 bin TL civarı verilmiştir. Yeni iş</i>	Çalışma şartlarının	Fiziksel koşullarda kısmi uyum	Barınma ve Sosyal Güvence	4

yerimiz de çalışma şartlarına uygundur.	değişmesi, taşıma desteği				
Kentsel dönüşüm merkez eski çarşıda ulaşım olarak iyi etkilemiştir.	Ulaşım iyileşmesi	Fiziksel erişimde pozitif değişim	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5	
Yeni oluşturulan iş yerlerinin sosyal ve kültürel dokuyu koruyacağını düşünüyorum. Geleneksel ve yerel işletmeler dönüşüm sonrası varlığını büyük oranda bırakıp gidenler çok oldu, eski esnaflar esnaflığı bırakıp gittiler.	Kültürel koruma umudu, esnaf kaybı	Kültürel süreklilikte ikilem	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6	
Bu dönüşüm işletmenin geleceğini iyi etkileyeceğini düşünüyorum, eski kazanç seviyemizi artıracığımızı düşünüyorum. Süreç sonrası uzun vadeli kira yardımı yapılmadı, mülkiyet haklarımız güvence altına alınmamıştır.	Olumlu beklenti, yapısal güvencesizlik	Kişisel iyimserlik ve sistemsel açık	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7	
Biz geçici bir süre bir yerde faaliyet göstermedik, yeni iş yerimizi 1 ay sonra açtık. Yeni iş yerimizi düzenlerken bize büyük bir maliyeti olmuştur.	Kısa kapanma süreci, maliyet artışı	Geçici yük ve yeniden yapılanma	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8	
Süreç boyunca bize sunulan destekleri yeterli bulmuyoruz. Kamulaştırma kapsamında önerilen tazminat miktarı iş yerimizin gerçek değerini karşılamamıştır. Yeni iş yerimizi büyüklüğü ve maliyeti bizim ihtiyaçlarımıza uygundur.	Yetersiz tazminat, fiziksel uygunluk	Finansal ve mekânsal değerlendirme farkı	Tazminat ve Destekler	9	

Katılımcı 14 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
Sürecin nasıl işlediğini bilmiyorduk, kısmen duyuyorduk biz bir kamulaştırma olacağını.	Kısmi bilgi, resmi açıklama eksikliği	Yetersiz bilgilendirme	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
Bu süreçte görüşlerimiz dikkate alınmadı, katılım hakkımızı kullanamadık, fikir paylaşımı olmadı, esnafın ihtiyaçlarına göre bir karar alınmamıştır	Görüş alınmaması, katılım dışı kalma	Katılımcı sürecin yokluğu	Katılım ve Karar Alma	2
Kamulaştırma ve acele kamulaştırma sürecinde adil bir değerlendirme yapıldığını düşünmüyoruz İş yerimizin haklarının korunduğu düşünmüyoruz. İş yerimizin değer tespitinin doğru ve tarafsız bir şekilde tespit edildiğini düşünmüyoruz. Bize sunulan alternatif dükkan seçeneği sunuldu ama kendi paramızla almamız gerektiği söylendi.	Değerin düşük tespiti, finansal sorumluluğun devri	Yetersiz ve adil olmayan uygulama	Adil ve Eşit Muamele	3
2Mevcut çalışma şartlarımız korunmamıştır. Geçiş sürecinde kira yardımı ve taşıma desteği almadık.	Destek verilmemesi, koşulların bozulması	Geçiş döneminde destek eksikliği	Barınma ve Sosyal Güvence	4
Kentsel dönüşümün çarşıdaki ulaşım ve çevresel faktörleri kötü etkilemiştir, kamulaştırma sürecinde çarşı bir süre	Fiziksel erişim kaybı, altyapı sorunları	Ulaşım ve çevre sorunları	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5

<i>ulaşıma kapalı vaziyette kalmıştır, insanlar çevre yollarını kullanarak ulaşımlarını sağlamak zorunda kalmıştır. Alt yapı sorunu, elektrik, su, tuvalet, otopark sorunları vardır. Dükkanların dış cepheleri dökülür vaziyettedir.</i>					
<i>Yeni oluşturulan iş yerleri sosyal, kültürel ve sosyal dokuyu koruyamaz. Bizim müşteri potansiyelimizde bir fark oluşmamıştır. Dönüşüm esnaf ve müşteri arasındaki ilişkiyi daha kopukluk oluştu, geleneksel ve yerel işletmelerin çoğu kapanmıştır.</i>	Kültürel dokunun zayıflaması, müşteri ilişkilerinde bozulma	Sosyal bağların kopması	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6	
<i>Bu dönüşüm işletmenin geleceğini kötü etkileyeceğini düşünüyoruz, yeni iş yerimizin eski kazanç seviyesine ulaşacağını düşünmüyoruz. Süreç sonrası kira yardımı yapılmadı, mülkiyet haklarımız korunmamıştır. Gelecekteki riskler konusunda bir plan oluşturulmadı.</i>	Olumsuz beklenti, güvencesizlik, plan eksikliği	Geleceğe dair endişeler	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7	
<i>Biz dönüşüm sürecinde iş yapamıyorduk, geçici bir süre başka bir yerde faaliyet göstermedik, 6-7 ay boşa kaldık. Yeni iş yerimizin düzenleme maliyeti bize çok oldu, biz her şeyi sıfırdan kurduk.</i>	İşsizlik süreci, yüksek yeniden kurulum maliyeti	Ekonomik baskı ve yeniden yapılanma	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8	
<i>Süreç boyunca bize hiç destek sunulmadı. Kamulaştırma kapsamında önerilen tazminat miktarı iş yerimizin gerçek değerini karşılamıyor. Şimdiki iş yerimizin büyüklüğü bize uygundur.</i>	Destek verilmemesi, değer yetersizliği	Tazminat sorunları ve fiziksel uyum	Tazminat ve Destekler	9	

Katılımcı 15 Tematik Analiz Tablosu

Katılımcı İfadesi	Kod	Alt Tema	Ana Tema	Soru No
<i>Süreç hakkında bize yeterli bilgi verilmedi. Projenin ne zaman başlayacağı, neleri kapsayacağı net olarak açıklanmadı. Kamulaştırma ve acele kamulaştırma farklarını da sonradan öğrendik.</i>	Yetersiz bilgilendirme, kavramsal farkların açıklanmaması	Şeffaf olmayan süreç	Bilgilendirme ve Şeffaflık	1
<i>Görüşümüz sorulmadı. Biz sadece kararı duyduk, sürece müdahil olmadık. Esnafın gerçek ihtiyaçlarına göre bir düzenleme yapılmadı.</i>	Görüş alınmaması, ihtiyaçlara duyarsızlık	Katılımcılığın yokluğu	Katılım ve Karar Alma	2
<i>Kamulaştırma süreci adil değildi. Dükkan değerimiz emsal altı tespit edildi. Alternatif sunulan dükkanlar da çok pahalıydı, destek olmadı.</i>	Eksik bedel, alternatif dükkanlarda erişim sorunu	Adil değerlendirme eksikliği	Adil ve Eşit Muamele	3
<i>Çalışma koşullarımız olumsuz etkilendi. Yeni yerin fiziki koşulları uygun değil. Kira yardımı ve taşıma desteği de verilmedi.</i>	Çalışma alanında destek eksikliği	Geçiş sürecinde mağduriyet	Barınma ve Sosyal Güvence	4

<i>Ulaşım eskisine göre daha zorlaştı. Altyapı sorunları devam ediyor. Otopark sorunu da çözülemedi.</i>	Erişim ve altyapı sorunları	Ulaşım ve çevre yetersizlikleri	Çevre, Ulaşım ve Yaşam Kalitesi	5
<i>Eski çarşı atmosferi yok. Müşterilerimizin çoğu bizi bulamıyor. Geleneksel esnaflar iş bırakmak zorunda kaldı.</i>	Çarşı kültürünün dağılması, müşteri kaybı	Ticari ve kültürel çözülme	Kültürel ve Sosyal Aidiyet	6
<i>Yeni düzenlemenin işletmemizi gelecekte olumlu etkileyeceğini düşünmüyorum. Mülkiyet hakkım güvence altına alınmadı. Gelecek belirsiz.</i>	Gelecek güvencesi eksikliği, olumsuz beklenti	Yasal ve ekonomik belirsizlik	Gelecek Perspektifi ve Güvence	7
<i>İş hacmimiz düştü. Yeni yerin maliyeti çok yüksek oldu. 6 ay faaliyette bulunamadık.</i>	Müşteri azalması, uzun süreli kapanma	Faaliyet sürecinde ekonomik baskı	Ekonomik ve Ticari Faaliyetler	8
<i>Süreç boyunca ciddi bir destek görmedik. Tazminat düşük, yeni iş yerinin konumu verimsiz.</i>	Yetersiz tazminat ve destek, konumsal uyumsuzluk	Finansal destek eksikliği	Tazminat ve Destekler	9