



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ADANA ALPARSLAN TÜRKER BİLİM VE TEKNOLOJİ
ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YEREL YÖNETİMLER ve KENT
KİMLİĞİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: Adana-Çukurova İlçesi-
Belediye Evleri Mahallesi İncelemesi

MERYEM EBRU BURAK
YÜKSEK LİSANS



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ADANA ALPARSLAN TÜRKEŞ BİLİM VE TEKNOLOJİ ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YEREL YÖNETİMLER ve KENT
KİMLİĞİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: Adana-Çukurova İlçesi-
Belediye Evleri Mahallesi İncelemesi

MERYEM EBRU BURAK
YÜKSEK LİSANS

DANIŞMAN
DR. ÖĞR. ÜYESİ GÜLERTAN AKYÜZLÜER

ADANA 2022



Bu tezde yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik davranışa uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu beyan ederim. Ayrıca, bu kuralların ve davranışların gerektirdiği şekilde bu çalışmaya özgün olmayan tüm bilgiler için atıf verdiğimi ve kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

[İmza]

Meryem Ebru BURAK

ÖZET

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YEREL YÖNETİMLER VE KENT KİMLİĞİ ÜZERİNDEKİ ETKİLERİ: ADANA-ÇUKUROVA İLÇESİ-BELEDİYE EVLERİ MAHALLESİ İNCELEMESİ

Meryem Ebru BURAK

Yüksek Lisans, Mimarlık Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Gülertan AKYÜZLÜER

Ocak 2022, 160 sayfa

19. yüzyıldan sonra İngiltere’de ortaya çıkan Sanayi Devrimi ile kentlerde hızla artmakta olan işgücü ihtiyacı, kırsal kesimlerden kentlere olan göç hareketlerinin artmasına sebep olmuştur ve kentleşme sürecini hızlandırmıştır. Toplumlar, 19. yüzyıldan günümüze dek olan süreçte değişim ve dönüşüm aşamalarından geçerek hızlı bir kentleşme süreci yaşamıştır. 1950’lilerin başından beri kentlere yönelik plansız, programsız ve kontrolsüz gerçekleşen yoğun göç ve ihmalkarlık sonrasında gecekondulaşma, kaçak yapılaşma, imar mevzuatı ile şehircilik ve planlama ilkelerine uymadan yapılaşma, sağlıksız ve düzenli olmayan kentleşme sürecinin yaşanmasına sebep olmuştur. Kentlerde meydana gelen bu sosyal ve mekansal problemlere çözüm olarak kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır.

Kentte bulunmayan kişilerin bile akıllarında o kent ile ilgili bir düşünce uyandıran değerler bütünü olarak ifade edilen “kentsel kimlik” kavramı günümüzde sadece bazı kentlerde form bulmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, küreselleşen kentlerde ve bunun neden olduğu yaşam şartları değişimi ile gitgide yok edilen ve terk edilen bölgelerde yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu yıkım aynı anda kent ve kentte yaşayanların da kentin geçmişi ile bağlarının kopmasına sebep olmaktadır. Dönüşüm projeleri kimlik sorununa çözüm üretmediğinden kentler hızlı bir şekilde kimliksizleşme içine girmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri, yerel yönetimlerin; kentin riskli alanlarının belirlenmesi, eskimekte olan ya da çöküntü haline gelen gecekondü bölgelerinin yenilenmesi ve bu alanlara yeni ekonomik değerler kazandırılması amacıyla gerçekleştirdikleri projelerdir. Projeler kentte yaşayanları doğrudan ilgilendirdiğinden, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamaları hakkında alacağı kararlarda kenttaşların söz hakkının olması gerekmektedir. Mevcut problemlere çözüm bulabilmek için kentsel dönüşüm uygulamalarının çok paydaşlı ve bütüncül olarak gerçekleştirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Tez içeriğinde kentsel dönüşüm ile ilgili kuramsal çerçeve, yapılan alan çalışması, sonuçlar ve öneri bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulaması planlanan Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesinin kendine özgü nitelikleri, anket çalışması, analiz çalışmaları kavramsal çerçeve ile harmanlanarak incelenmiş, değerlendirilmiştir ve sonuçlara ulaşılmıştır. Bu sonuçlar doğrultusunda ülkemizde kentsel dönüşümün geleceğine ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel dönüşüm, kentsel kimlik, yerel yönetim, Adana.

ABSTRACT

THE EFFECTS OF URBAN TRANSFORMATION ON LOCAL GOVERNMENTS AND URBAN IDENTITY: ADANA-ÇUKUROVA DISTRICT-BELEDİYE EVLERİ NEIGHBORHOOD

Meryem Ebru BURAK

M.Sc., Department of Architecture

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Gülerhan AKYÜZLÜER

January 2022, 160 pages

With the Industrial Revolution that emerged in England after the 19th century, the quickly increasing labor requirement in the cities caused an increase immigration from rural areas to cities and accelerated the urbanization process. Societies have experienced a rapid urbanization process from the 19th century to the present time, passing through the phases of change and transformation. Since the beginning of the 1950s, after the intense immigration and negligence towards cities without a plan, program and control, squatting, illegal construction, construction without complying with the zoning legislation and urban planning and planning principles have led to an unhealthy and irregular urbanization process. The term of urban transformation has emerged as a solution to these social and spatial problems that occur in cities.

The term of "urban identity", which is expressed as a set of values that reminds a thought about that city in the minds of even those who are not in the city, is shaped only in some cities today. Urban transformation projects have begun to intensify in globalizing cities and in areas that are gradually destroyed and abandoned with the change in living conditions. At the same time, this destruction causes the city and its inhabitants to break their connection with the past of the city. Since the transformation projects do not provide a solution to the identity problem, cities are rapidly becoming de-identified.

Urban transformation projects are the projects carried out by local governments in order to determine the risky areas of the city, to renew the aging or collapsed slum areas and to bring

new economic values to these areas. Since the projects directly concern the people living in the city, the citizens should have a say in the decisions to be taken by the local governments about the urban transformation projects. In order to find solutions to existing problems, it is of great importance that urban transformation practices are materialized in a multi-stakeholder and holistic approach.

The thesis includes the theoretical investigations, field research, results and suggestion about urban transformation. The typical features of the Belediye Evleri, in the Çukurova district of Adana province, whose urban transformation application is planned, were examined, evaluated and the results were obtained by synthesising the survey study and analysis studies with the conceptual framework. In line with these results, solution offers for the future of urban transformation in our country were presented.

Keywords: Urban transformation, urban identity, local government, Adana.



Canım aileme

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışmam boyunca bilgi, birikim ve deneyimlerini benimle paylaşarak çalışmamın son halini almasında çok değerli katkılar sağlayan, bana yol gösteren, her zaman ümit dolu yaklaşım sergileyen, daima güler yüzle sabır ve anlayışını esirgemeyen, kendine özgü altı hayat adımı ile çalışmaya teşvik eden bir danışmandan çok ailemden biri ile çalışıyormuş gibi hissettiren çok kıymetli danışman hocam sayın Dr. Öğretim Üyesi Gülertan AKYÜZLÜER'e sonsuz teşekkürlerimi sunuyorum.

Evlatları olduğum için yaşamımın her evresinde her zaman şanslı hissettiğim, gurur ve mutluluk duyduğum, beni kendi ayakları üzerinde durabilen güçlü bir insan olarak yetiştiren, benden hiçbir zaman maddi ve manevi desteklerini esirgemeyen ve her koşulda yanımda olduklarını bildiğim anneme ve babama teşekkürlerimi bir borç bilirim. Bana sorumluluk sahibi bir insan olmayı, her duruma sevgi ve şefkatle yaklaşmayı öğretene ve motivasyon kaynağı olup hayat enerjisi sağlayan kardeşlerime teşekkür ederim. İyi ki varlar.

Uzun süren bir çalışma temposu ve yoğun gayretler neticesinde ortaya çıkan tezimin bu konu hakkında yapılacak çalışmalara yön vermesi beni çok mutlu edecektir.

Meryem Ebru BURAK

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	x
ŞEKİLLER LİSTESİ.....	xiv
TABLolar LİSTESİ.....	xvii
KISALTMALAR.....	xviii
1. GİRİŞ.....	1
1.1. Çalışmanın Amacı	3
1.2. Çalışmanın Kapsamı	3
1.3. Çalışmanın Yöntemi.....	3
1.4. Literatür Taraması.....	4
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	6
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı	6
2.2. Kentsel Dönüşüm Amaçları.....	9
2.3. Kentsel Dönüşüm Boyutları.....	10
2.3.1. Fiziksel Boyut.....	10
2.3.2. Ekonomik Boyut.....	11
2.3.3. Sosyal ve Kültürel Boyut.....	13
2.3.4. Yasal ve Yönetmel Boyut.....	14
2.4. Kentsel Dönüşümün Nedenleri.....	15
2.4.1. Yüksek Nüfus Artışı	16
2.4.2. Gecekondulaşma.....	17
2.4.3. Ekonomik Nedenler.....	17
2.4.4. Yetersiz Sosyal Gelişim	17
2.4.5. Savaş ve Doğal Afetler	18
2.4.6. Küreselleşme	18
2.4.7. Demokratikleşme.....	19
2.4.8. Çevresel Sürdürülebilirlik	19

2.5.	Kentsel Dönüşümün Bileşenleri	20
2.5.1.	Kimlik Bileşeni.....	20
2.5.2.	Ekonomik Bileşen	21
2.5.3.	Sosyal Bileşen	22
2.5.4.	Ekolojik Bileşen	22
2.5.5.	Yenilikçi Bileşen	23
2.6.	Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	24
2.6.1.	Kentsel Koruma(Urban Conservation-Urban Preservation)	25
2.6.2.	Kentsel İyileştirme (Urban Rehabilitation).....	26
2.6.3.	Kentsel Yenileme(Urban Renewal).....	26
2.6.4.	Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization).....	27
2.6.5.	Kentsel Soylulaştırma (Urban Gentrification).....	27
2.6.6.	Alansal Temizleme (Clearance).....	28
2.6.7.	Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment).....	29
2.6.8.	Kentsel Yeniden Oluşum (Urban Regeneration).....	29
3.	KENTSEL KİMLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM	30
3.1.	Kimlik Kuramı	30
3.1.1.	Kimlik Kavramının Oluşumu	30
3.1.2.	Kimlik Kavramı.....	31
3.1.3.	Kentsel Kimlik Kavramı.....	32
3.1.4.	Kentsel Kimliği Belirleyen Faktörler.....	33
3.1.5.	Kentsel Kimliğin Bileşenleri	34
3.1.5.1.	Fiziksel Kimlik	35
3.1.5.2.	Sosyo-Kültürel Kimlik	36
3.1.5.3.	İşlevsel Kimlik.....	38
3.1.5.4.	Ekonomik Kimlik	38
3.1.5.5.	Tarihsel Kimlik.....	39
3.2.	Kentsel Dönüşüm Sürecinin Meydana Getirdiği Yeni Yaklaşımlar	40
3.3.	Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Kimlik İlişkisi.....	41

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ.....	42
4.1. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci	42
4.1.1. 20. Yüzyılda Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Gelişimi	44
4.1.1.1. 1910-1940 Arası Dönem	44
4.1.1.2. 1940-1960 Arası Dönem	45
4.1.1.3. 1960-1980 Arası Dönem	46
4.1.1.4. 1980 ve Sonrası Dönem	47
4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci	48
4.2.1. 1950-1980 Arası Dönem	49
4.2.2. 1980-2000 Arası Dönem	50
4.2.3. 2000 ve Sonrası Dönem	53
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE UYGULAMALARI.....	56
5.1. Dünya’da Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	56
5.1.1. Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi(Japonya).....	57
5.1.2. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Projesi (Brezilya)	57
5.1.3. Beyrut Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan).....	60
5.1.4. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya).....	61
5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	63
5.2.1. Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul).....	64
5.2.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)	66
5.2.3. Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)	68
5.2.4. Fatih Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul).....	70
6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU	72
6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Mevzuat Süreci	72
6.1.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu	72
6.1.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	74
6.1.3. 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	76
6.1.4. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	78

6.1.5.	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	79
6.1.6.	5393 Sayılı Belediye Kanunu	81
6.1.7.	5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.....	82
6.1.8.	644-648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname	83
6.1.9.	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.....	84
6.2.	Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı İdareleri	87
6.2.1.	Bakanlar Kurulu	88
6.2.2.	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı).....	89
6.2.3.	Toplu Konut İdareleri (TOKİ).....	90
6.2.4.	Yerel Yönetimler	92
7.	ADANA İLİ ÇUKUROVA İLÇESİ BELEDİYE EVLERİ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN ÇALIŞMASI	94
7.1.	Adana İlinin Genel Özellikleri	95
7.2.	Adana İlinin Kentsel Gelişim Süreci.....	97
7.3.	Adana İli Çukurova İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Projesi	101
7.3.1.	Çukurova Belediyesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı	102
8.	DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER.....	134
8.1.	Değerlendirme	136
8.2.	Sonuç.....	140
8.3.	Öneriler	147
	KAYNAKLAR.....	148
	ÖZGEÇMİŞ.....	159

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 5.1. Atom bombasından sonra Hiroşima kenti.

Şekil 5.2. Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi

Şekil 5.3. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Projesi öncesi ve sonrası.

Şekil 5.4. Beyrut Tarihi Kent Merkezi ve Yakın Çevresi Kentsel Dönüşüm Master Planı.

Şekil 5.5. Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi.

Şekil 5.6. Postdam Meydanı Tasarım Konsepti.

Şekil 5.7. Postdam Meydanı.

Şekil 5.8. İstanbul İli Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Şekil 5.9. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Görüntü.

Şekil 5.10. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı.

Şekil 5.11. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Tasarısı.

Şekil 5.12. Sulukule Yenileme Projesi.

Şekil 5.13. Sulukule Yenileme Projesi.

Şekil 7.1. Adana İl Haritası

Şekil 7.2. Adana İl Haritası.

Şekil 7.3. Adana İli Tren İstasyonu ve Eski Şehir Arasında Kalan Alan Planı, 1935 yılında Hermann Jansen tarafından hazırlanmıştır.

Şekil 7.4. Adana İl ve İlçe Haritası.

Şekil 7.5. Belediye Evleri Mahallesi Haritası

Şekil 7.6. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.7. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.8. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.9. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.10. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.11. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Şekil 7.12. Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 7.13. Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

Şekil 7.14. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı

Şekil 7.15. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.

Şekil 7.16. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu.

Şekil 7.17. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.

Şekil 7.18. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.

Şekil 7.19. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Şekil 7.20. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.

Şekil 7.21. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.

Şekil 7.22. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .

Şekil 7.23. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu

Şekil 7.24. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.

Şekil 7.25. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Şekil 7.26. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.

Şekil 7.27. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.

Şekil 7.28. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .

Şekil 7.29. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.

Şekil 7.30. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.

Şekil 7.31. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Şekil 7.32. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu

Şekil 7.33. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.

Şekil 7.34. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .

Şekil 7.35. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.

Şekil 7.36. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.

Şekil 7.37. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Şekil 7.38. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.

Şekil 7.39. 1., 2., 3. ve 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanları.

Şekil 7.40. 1., 2., 3. ve 4. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulama İmar Planı.

Şekil 7.41. Katlara Göre Blokların Dağılım Analiz Paftası

Şekil 7.42. Alan Dağılımları Analiz Paftası.

Şekil 7.43. Yol Analiz Paftası.

Şekil 7.44. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

Şekil 7.45. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

Şekil 7.46. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 7.1. Çukurova Belediye Anket Çalışması ve Sonuçları.

Tablo 8.1. Adana İli Çukurova İlçesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm İlerleme Raporu.



KISALTMALAR

ATO: Adana Ticaret Odası

CIAM: Congres Internationaux d'Architecture Moderne (Uluslararası Modern Mimarlık Kongreleri)

GEÇAK: Gecekonudan Çağdaş Konuta

HA: Hektar

IDB: Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası

İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

İMO: İnşaat Mühendisleri Odası

KHK: Kanun Hükmünde Kararname

KİT: Kamu İktisadi Teşebbüsü

TDK: Türk Dil Kurumu

TEM: Trans European Motorway

TMMOB: Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TOBAŞ: Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak Mimarlık ve Proje A.Ş.

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

1.GİRİŞ

Başlangıcı Sanayi Devrimi ile olan, Dünya Savaşları ile devam eden ve 1980’li yıllara dek yaşanan süreçte kentsel dönüşüm olgusu; oluşan hızlı kentleşme, kent mekânsal yapısında değişim, savaş nedeniyle meydana gelen yıkımlar, kentsel alanlarda nüfus fazlalaşması gibi unsurların kentsel alanda yarattığı fiziksel çöküntünün tekrar irdelenmesi olarak yorumlanırken, 1980’lerden sonra; fiziksel, ekonomik, teknolojik, sosyal ilişkiler bütünlüğünün incelendiği ve bu inceleme kapsamında dönüşümün ele alınmasını gerekli kılan bir kavramsal yapı içerisinde bulunduğu bilinmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı, ülkemizde 1999 Marmara Depremi sonrasında gündeme gelmeye başlamıştır ve kamuoyunca “Kentsel Dönüşüm Yasası” olarak bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile beraber toplumun her kesiminde bilinir duruma gelmiştir. Kentsel dönüşüm, anlam olarak sadece konut dokusunu değil bir kenti meydana getiren bütün unsurları kapsamaktadır. Ancak ülkemizde kentsel dönüşüm konut odaklı olarak değerlendirilmektedir.

1950’li yıllarda ülkemizde kırsal kesimden kentlere hızlı göçlerle beraber ortaya çıkan konut ihtiyacı beraberinde yasa dışı yapılaşmayı ve çarpık kentleşmeyi getirmiştir. Kentsel kalite ve konfor kavramı ile uymayan gelişimin en önem arz eden boyutu, teknik eleman desteği almaksızın deprem risklerini hesaplamadan yapılaşma, yeterli olmayan altyapı ve sosyal donatı alanları, kendine özgü özellik barındırmayan kentsel mekanlarda büyümekte olan nesillerdir. 1950’lerde kentsel dönüşüm yapılırken çoğunlukla yık-yap yöntemi kullanılırken, son yıllarda ise kentsel koruma, yenileme, yeniden canlandırma, soylulaştırma gibi yöntemler doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır.

Kentsel dönüşüm olgusu, her kenti kendi niteliklerine göre inceleyip çözüm önerilerini ona göre oluşturmaktadır ve geliştirmektedir. Bu sebeple kentsel sorunların yaşandığı alanlarla ilgili uygulanan kentsel dönüşüm politikaları, stratejileri ve uygulamaları farklılıklar göstermektedir. Kısacası kentsel dönüşüm kavramının temel özelliği yapıldığı alana özgü olmasıdır.

Canlı bir organizma olarak ifade edilen kentler, devinimli ve sürekli yeniden yapılanan mekanlardır. Planlama, kentsel iyileştirme ve dönüşüm çalışmaları; bu hareketli yapının problemlerinin çözümlenmesi, ihtiyaçlarının karşılanması, toprağın koruma kullanım dengesinin sağlanması amaçlanan önemli araçlardır. Kenti meydana getiren bileşenlerde oluşan olumsuzluklar kentlerin mekânsal ve işlevsel gelişimini geriye çekmektedir. Parsel ve ada ölçeğinde yapılan uygulamalar, kent açısından artı değerlerin sınırlı boyutta kalmasını sağlarken, temelinde kentsel tasarım olan dönüşüm proje uygulamaları; bu olumsuz durumları bertaraf etmek ve yapılaşmanın sağlıklı olduğu alanların yeniden yapılandırılmasında, zaman içerisinde değişen kentsel mekan ihtiyaçlarına yanıt verebilmesinde, risklerin en aza indirilmesinde ve yetersiz olan işlev bölgelerinin kente kazandırılmasında imkanlar verebilmektedir.

Kentsel dönüşüm konusunda önem taşıyan bir diğer konu ise; dönüşüm olgusu ile başlayan kentsel projelerin kentsel mekanlarda rasgele, sıradan alanlarda veya günün şartları gereğince üretilen politikalarla doğru orantılı olarak gündeme getirilmesinden ziyade bu olgu kendi süreci neticesinde yapılmış tanımlamaları, etkenleri gibi unsurlar ile meydana getirilecek bütünsel bir perspektife sahip olma gerekliliğidir (Demirsoy, 2006).

Bu çerçevede bir zorunluluk olarak karşı karşıya kaldığımız, yönetilebilirliğe sahip, kentsel dönüşüm sürecinin başarılı sonuçlanması; dönüşümün fizik-mekan bağlamında ifade edilen içeriğinin yanında, sürdürülebilirlik, toplumsal katılım, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutları ile bir bütün olarak incelenmesi sonucuna dayanmaktadır. Bahsedilen bütüncül bakış açısı da bir kentsel dönüşüm projesini başarıya ulaştırmakta yetersiz kalmaktadır, çünkü bu bütüncül bakış açısının kopyasıyla meydana getirilen projelerin özgünlüğünün olmamasının, kimliksizleşme sonucuna neden olduğu görülmektedir. Bu benzerliklerin olmaması ve özgün kentlerin oluşması için bütünsel bakış açısına eklenecek bir başka konu ise, kentsel dönüşüm bileşenleri çerçevesinde uzun bir tarihsel süreç sonucunda meydana gelen kentsel kimlik ve kentsel dönüşüm ilişkisidir.

Fiziksel mekanların yanında sosyal, kültürel ve ekonomik çevrelerin de değiştirilip geliştirilmesini hedefleyen kentsel dönüşüm projelerinde çoğu zaman istenen sonuçların alınamadığı görülmektedir. Başarı sağlayan ya da sağlamayan, tüm kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde yaşayan insanların yaşayışına, ekonomik durumlarına etki etmektedir.

Bu nedenle kentsel dönüşüm projeleri çok aktörlü ve farklı disiplinlerden uzmanların bir araya gelerek çalışmasını zorunlu kılan geniş kapsamlı bir süreçtir.

Tez çalışması kapsamında, kentsel dönüşüm kavramı temelinde kavramsal çerçeve oluşturularak çalışma alanı olarak seçilen bölge yerel yönetimler ve kentsel kimlik bağlamında irdelenmiştir. Çalışma alanı olan Adana ili Çukurova İlçesi Belediye Evleri Mahallesi'ndeki yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesi incelenmiştir. Afet Riski Altında Kalan Bölge üzerinde kurulmuş olan Belediye Evleri Mahallesi ile ilgili gerekli olan dokümanlar Çukurova Belediyesi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Birimi tarafından temin edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesi hakkında değerlendirmelerde bulunulmuştur ve öneriler sunulmuştur.

1.1. Çalışmanın Amacı

Bu tez çalışmasının amacı; Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi'nde uygulanan/uygulanmakta olan kentsel dönüşüm projesinin algısı, uygulanma biçimleri, hukuki boyutu ve ortaya çıkan kentsel kimlik sorununu sürdürülebilirlik bağlamında araştırmak, ayrıca gelecekte yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerine temel olması ve ışık tutmasını sağlamaktır.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi'nde uygulanması planlanan kentsel dönüşüm projesi ve bu projenin kent kimliği ve yerel yönetimler açısından değerlendirildiği bu alan ve ilgili literatür çalışması tezin kapsamını oluşturmaktadır. Bu bağlamda tezin içindekiler kısmında belirtildiği üzere çalışma sekiz ana bölümden oluşmaktadır.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

Tez çalışması kapsamında literatür araştırması, elde edilen verileri değerlendirme ve alan çalışması çerçevesinde gözlem yöntemi kullanılmıştır. Bu çerçevede önceki yıllarda Çukurova Belediyesi tarafından gerçekleştirilen anket çalışmasındaki veriler de kullanılmıştır.

1.4.Literatür Taraması

Literatür taramasında ilk olarak kentsel dönüşüm kavramı daha sonra kentsel kimlik kavramı ve bu kavramın kentsel dönüşümle ilişkisi ve son olarak da ülkemizde kentsel dönüşüm kavramının hukuki boyutunu konu alan yerli ve yabancı makaleler, yüksek lisans ve doktora tezleri incelenmiştir. Alan çalışmasını kapsayan son bölümde ise Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi'ne ilişkin belediyeden elde edilen veriler incelenmiştir.

Tez çalışması kapsamında incelenen ve yararlanılan verilerden odak noktası olanlar ile kentsel dönüşüm uygulamalarında kent kimliği ve yerel yönetimlerin etkilerini konu alan kaynaklara yönelik özetler aşağıda bulunmaktadır.

Tıraş (2019), bu çalışmada yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkilerinin irdelenerek değerlendirilmesi ele alınmaktadır. Bu çalışmada öncelikli olarak kentsel dönüşüm kavramının kavramsal olarak incelendiği görülmektedir. Buna ek olarak, sanayileşme ile beraber kentte meydana gelen değişiklikler ve sanayileşmenin kentsel dönüşüm uygulamalarına etkileri değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte kentte yapılması amaçlanan gelişim aşamaları, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları ve yararlanılan yöntemlerden bahsedilmektedir. Araştırma kapsamında Bursa ili Yıldırım ilçesi seçilerek kentsel dönüşüm uygulamaları ile paydaşlarla gerçekleştirilen yüz yüze görüşmeden elde edilen veriler doğrultusunda, kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik bir değerlendirme ve analiz yapılmaya çalışılmıştır.

Kaynar (2020), tez kapsamında alan olarak seçtiği farklı yapılaşma dokularına sahip olan Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi'nde kentsel gelişmeyi, bütün kentsel fonksiyonların eylem planları ile beraber ortak hareket etmesini, birbirleriyle uyum halinde bütünleşik yapıda olmasını öngören, kentsel dönüşüm stratejilerinin tespit edilmesine ışık tutacak karakter alanları tanımları aracılığı ile yönetmenin olası olduğunu ifade etmiştir. Bu bağlamda karakter alanlarına yönelik bazı tanımlamalar ve çalışma alanına yönelik analizler yapılmıştır. Karakter alanları kategorize ederek, her bir alanda sorun çözümlerinin farklı müdahale yöntemlerine gereksinim duyduklarını ortaya koymuştur. Bu amaç doğrultusunda, bölge özelinde yasal ve yasadışı yollardan gelişmiş birbirinden farklı kentsel dokular ve özellikleri belirlenerek, uygulanabilecek kentsel dönüşüm modelleri, uygulama araçları çerçevesinde incelenerek öneriler geliştirilmektedir.

Demirsoy (2006), çalışmada kentsel kimlik bileşenleri olan fiziksel kimlik, ekonomik kimlik, işlevsel kimlik, sosyo-kültürel kimlik, tarihsel kimlik üzerinden “Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi” incelenmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinde belirlenen tüm nitelikli kentsel mekanlar ve onları meydana getiren birimler, yeni stratejiler yardımıyla tanımlanmalı, kimlik ve karakterini oluşturacak, farklılaştıracak ya da nitelik kazandıracak yaklaşımlar irdelenerek her biri tek tek ele alınmaktadır. Bu bağlamda tezde Lübnan Beyrut Tarihi Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi uygulama örnek alanı olarak seçilmiştir ve kentsel dönüşüm ile kent kimliği arasındaki temel bağın mevcut yerleşik kültürün detaylı incelenmesi sonucunda, bu kültürün korunarak geliştirilmesi ve devamlılığının sağlanması olarak ifade edilmiştir.

Erol (2020), çalışmada finansman sorununun sürdürülebilir kentsel dönüşüm üzerine olan etkisi analiz edilmiştir. Tez kapsamında yapılan anket çalışmasında kentsel dönüşüm projeleri önünde büyük engel barındıran finansman problemi ile ilgili algının ölçülmesi planlanmıştır. Ekim 2011 yılında Van’da meydana gelen deprem felaketi sonrasında 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riskleri Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile beraber gündeme gelen “Kentsel Dönüşüm” olgusunun önemi arttığı üzerinde durulmuştur. Bu çerçevede afet risklerinin en aza indirgenmesi ve gecekondü bölgelerinin dönüştürülmesini içeren kentsel dönüşüm projelerine farklı finansmanların katkısı olduğu belirtilmiştir.

Dağ (2017), çalışmada Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları ve bu uygulamaların kent ve kent kullanıcıları üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. İnsan odaklı bir kentsel dönüşüm modelini ortaya koymak amaçlanmıştır. Çalışmada kentsel dönüşüm uygulamalarının kamu yararını gözetmeden, kentte yaşayanların katılımına olanak sağlamadan, barınma hakkını engelleyerek, rant kavramını merkeze aldığı vurgulanmıştır. Rantı temel alan kentsel dönüşüm uygulamalarının, kentlerin tarihi dokusunu ve insan haklarını negatif yönde etkilediği ifade edilmiştir. Tez çalışması kapsamında kamu yararını göz önünde bulunduran, katılımı mümkün kılan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentlerin insanlar için sürdürülebilir olması amaçlanmıştır.

Kakız (2018), çalışmada kentsel dönüşüm kavramının kentin sürdürülebilirliğine ilişkin fiziksel ve sosyal mekana olan olası etkileri üzerinde durulmuştur. Kentsel dönüşüm ve

kentsel dönüşüm ile bağlantılı kavram ve tanımlar araştırılmış, mevcutta yer alan sosyal, ekonomik, yasal-yönetmelik ve tasarım boyutları analiz edilmiştir. Tez kapsamında çalışma alanı olarak Mersin ili Akdeniz ilçesi Bahçe, Barış, Mahmudiye ve Turgutreis mahalleleri seçilmiştir. Kentsel dönüşümün hukuki boyutu seçilen mahalleler özelinde irdelenerek kentlerin karşı karşıya kaldığı gecekondulaşma, kaçak yapılaşma, denetimsiz göç gibi sorunların çözümüne ilişkin çalışmalar yapılmıştır. Buna ek olarak çalışma kapsamında kentsel dönüşüm ve kullanıcılar açısından yaşanabilir kent kalitesi ilişkilendirilmiştir.

Armağan (2014), çalışmada kentsel dönüşüm çerçevesinde gecekondu yapılarından apartman dairelerine geçen kent kullanıcılarının kent algısında, sosyal yaşantılarında, kültürel özelliklerinde oluşan değişimler ele alınmıştır. Toplum ve mekan arasında ilişki kurulurken konutun rolü baz alınmıştır. Kent kimliğinde konutun önemine odaklanarak; kentsel dönüşüm uygulamalarıyla, konut yapıları değişen, mekânsal farklılık yaşayan kent kullanıcılarının kentsel algılarını belirlemek amaçlanmıştır. Sosyal ve kültürel hayatları değişen konut sahiplerinin kent kimliğinin değişimine etkisinin olup olmadığı irdelenmektedir. Buna ek olarak kentsel dönüşüm kavramının uygulama yöntemleri üzerinde durulmuştur. Tez kapsamında Ankara ili Mamak İlçesinde bulunan gecekondu bölgesi inceleme alanı ele alınarak, yapıların yıkılıp yeniden inşa edildiği Kentsel Yenileme yöntemi ile araştırma yapılmıştır. Konutun bütünüyle form değiştirdiği bu yöntem doğrultusunda gerçekleşen değişim ve dönüşüm sürecinin kent kimliğine etkisinin olduğu ifade edilmektedir.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramının Tanımı

Literatüre bakıldığında kentsel dönüşüm kavramını açıklayan birden fazla kentsel dönüşüm tanımı görülmektedir, bu kavram kendi içinde amaçlar, hedefler, stratejiler ve yöntemler açısından kısmen değişiklikler barındırmaktadır. Kentsel dönüşüm, sadece fiziksel alanın değil; sosyal, ekonomik ve yasal şartlarla birlikte iyileştirmeye yönelik uygulamalardır. Tek bir tanımın yapılması mümkün değildir.

“Dönüşüm” sözcüğünün Türk Dil Kurumu (TDK) sözlük anlamı incelendiğinde, tahavvül, şekil değiştirme, inkılap gibi anlamlara geldiği görülmektedir. Bu açıdan, “kentsel dönüşüm” kavramı da kentsel alanların var olan durumlarının değişmesi, bu alanların zaman içerisinde

şekil değişimine uğrayarak başka bir şekle dönüşmesi, ruhsatsız yapıların yıkılarak toplu konutlar inşa edilmesi olarak ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm, ilke olarak kentte barınan düşük gelirli bireylerin lehine bir durum olarak algılansa da kentsel rant paylaşımı boyutunda incelendiğinde kent zenginlerine hizmet sağlayan bir metaya dönüşmektedir (Ertan, 2014:206).

Bir başka deyişle, kentsel açılımın, ekonomik, sosyolojik, toplumsal ve mekânsal yönden incelenmesi neticesinde meydana çıkan problemlili bölümlerin, daha yaşanabilir bir yapıya dönüştürülebilmesi için onarılması, yıkılması ve yeniden yapılması, daha sağlam duruma getirilmesi veya yeniden yapılandırılması amaçlanarak projelendirilmesi sonucunda gereken uygulamanın yapılması sonrasında kentteki mevcut sorunlara çözüm odakları çalışmaların yapılması biçiminde tanımlanabilmektedir (Akkoç, 2014:85).

Türk Bilim Terimleri sözlüğüne bakıldığında, belediyeler tarafından kentin yıpranan ve niteliğini kaybetmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca, “Sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanların, kentin gelişimine uygun biçimde yenilenerek korunması, bu bölgelerde konut, ticaret, turizm, kültür kamusal donatı alanlarının oluşturulması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” olarak tanımlanmaktadır (URL-1).

Roberts (2009)’a göre kentsel dönüşüm; bir alanın bütün halinde sosyal, fiziksel ve ekonomik olarak iyileştirme durumu olarak ifade edilmektedir. Canlılığını kaybetmiş alanları canlandırıp bu alanlara eski fonksiyonlarının kazandırılması, toplumsal birliği iyileştirme ve kalite elde etme olarak tanımlanmaktadır (Roberts, 2009:9). Ekonominin üst düzeyde olması, sosyal nitelikleri yüksek sürdürülebilir kentsel mekanlar hedeflenmektedir.

Kentsel dönüşüm olarak tanımlanan, kentsel alanlara uygulanan müdahale yöntemi, kentlerdeki dönüşümün başlangıç noktasıdır. Yapılan bu işlemler, şekil ve özellik yönünden farklılıklar göstermektedir. Yangın, deprem, savaş gibi doğal afetlerin neticesinde müdahaleler gerçekleştirebileceği gibi, politik görüş ya da siyasi düşünce yapılarının kent mekanına müdahale etmeleri neticesinde de olabilmektedir (Zeybekoğlu, 2008:48).

Keleş (2010), kentsel dönüşümün uygulanacağı bölgelerin belli başlı uygulama alanları olduğunu ve bunların beş ana alan olduğunu ifade etmiştir. Bu beş temel alan, gecekondur

alanları, yüksek katlı yapılaşmanın olduğu kaçak yapıların olduğu yerler, yıkım riski olan doğal yapı ve alanlar, kent merkezindeki fonksiyonunu yitirmiş yapı alanları, tarihi kent bölgeleri ve ekonomik işlevini kaybetmiş kentsel alanlardır (Keleş, 2010:374).

Kentsel dönüşüm konusu hakkında birbirinden değişik tanımların bulunması ortak bir tanımın yapılmasını zorlaştırmaktadır. Ancak kavramsal tanım belirlenirken farklı yaklaşımlar olsa da kentsel dönüşümün yalnızca mekânsal dönüşüm olarak düşünülmemesi konusunda bir düşünce birliği olduğunu belirtmemiz gerekmektedir. Bu sebepten kentsel dönüşümü açıklarken, mekânsal dönüşüm ile beraber sosyal, ekonomik ve kültürel dönüşümü de sağlayan uygulamalar bütünü olarak görmek daha doğru bir irdeleme şekli olacaktır (Kalağan ve Çiftçi, 2012:124).

Kentsel dönüşüm kavramının da içinde bulundurduğu anlama batı ülkelerini göz önünde bulundurarak şehirleşmeyi incelemek gerekmektedir. Kentsel dönüşümde sürdürülebilirlik kavramları ile dile getirilmek istenen kentlerin ihtiyaçlarının karşılanması ve çevresel yapıların zarar görmemesi sonrasında da gelecek kuşaklara yaşanabilir bir kent teslim edilmesidir. Bu çerçevede yalnızca çevrenin, kentin teslimi değil, sürdürülebilirlik ve kentleşme terimlerinin içerdiği anlamların gelecek kuşaklara aktarılması kaliteli bir kentsel dönüşüm için gereklidir.

Avrupa ülkelerinde Fransa’da merkezi yönetim kentsel dönüşüm alanının belirlenmesine ve ilgili planların onaylanmasına karar verirken, Türkiye’de yerel yönetimler aracılığıyla yapılmaktadır. Türkiye’de yapılacak olan yatırımlar ile alakalı bir fikir sistemi ya da yasal düzenlemeler bulunmamakta olup bunun yanı sıra her bölgeye yapılan farklı yatırımlar sonucu oluşan eşitsizliğin bağlı bulundukları makamlarda muhatabı da yoktur. Türkiye’de yerel yönetimler tarafından planlama yapılması ve belediye meclisi imar komisyonları tarafından imar rantı meydana getirilmesi ise kişilere ve tüzel kişilik sahiplerine göre değişkenlik göstermektedir. Bu rant dağıtımında oluşacak eşit olmayan durumları engelleyecek politika oluşturulamamaktadır (Arıkan, 2019).

1980 yılı öncesi deprem gibi doğal afetlere dayanıklı olarak inşa edilmeyen yapıların sonrasında oluşturulan kanunlar ile yasal hale getirilmesi esasen kentsel dönüşüm mantığına bütünü ile zıttır. Bu yolla devlete ait taşınmazların rant olarak belli kişilere iletilmesi anlamına

gelmektedir. Yanlış işlemlerin yasal düzenlemeler yoluyla legal duruma getirilmesinde büyük oranda sorumluluk siyasi yapılarda bulunmaktadır. 2018 yılına bakıldığında ise bu siyasi devinimler imar affı gibi kanunlar ile varlığını sürdürmektedir. Bu algının ülkemizde süregelmesi halinde olması gereken kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleşmesi mümkün değildir.

2.2. Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşümün amacı; fonksiyonunu kaybetmiş, canlılıktan uzak bölgelere ya da yapılara yeniden fonksiyon kazandırma sürecinin sağlanmasıdır. Bu durum oluşturulduğunda kentsel dinamiğin refahı sağlanmış olup yaşam standardı yükselmiş olacaktır. Kentsel dönüşüm süreci, sistematik, planlı, birden fazla aktörü içinde bulunduran bir süreci tanımlamaktadır. Bu süreç doğrultusunda kentsel dönüşüm toplumsal gereksinimlerin ve politik güçlerin düşünce yapılarını biçimlendirme gereksinimlerini de gidermektedir (Akkar, 2006:30). Çarpık kentleşmeyi engellemek, kentlerdeki değişim ihtiyacına yanıt vermek, yıpranmış kent dokularını tamir etmek, kentlerdeki dengesiz durumlara müdahale ederek hayat kalitesinin yükseltilmesi kentsel dönüşümün amaçlarındandır (Gökbulut, 1996:34).

Kent minvalinde canlılığını kaybetmiş çöküntü durumuna gelmiş alanlara gerekli önlemler alınarak o alanları kapsayan refah seviyesini ve ekonomik canlılığı yükseltecek yaklaşımlar öne sürülmesi, başarılı ekonomik kalkınma hedefleri belirlenmesi kentsel dönüşümün amaçlarındandır (Akkar, 2006:30).

Bu genel çerçeve doğrultusunda kentsel dönüşümün amaçlarını şu biçimde sıralayabiliriz:

- Toplumsal bozulmaları engelleyerek güvenli, huzurlu, refah seviyesi yüksek, sağlıklı ortamlarda yaşanabilir kentler meydana getirmek,
- Olası doğal afetlerin düşünülerek daha kaliteli ve daha özellikli yapıların inşa edilmesi,
- Kentlerin gereksinimleri göz önünde bulundurularak değişimleri kaldırabilir nitelikte olmasını sağlamak,
- Güvenliği eksik, estetik bozulmalar ile yıpranmalarla karşılaşarak harabe durumuna gelen alanların yenilenerek daha iyi ortamların sağlanması,
- Ekonomik kalkınma hedef alınarak kentsel dönüşümün gereklilik olarak görüldüğü yerlerde hayat standartlarını üst seviyeye taşımak ve refahı geliştirmek,

- Çarpık kentleşme sonucunda oluşan yapıların daha düzenli yapılara çevrilerek ihtiyaç duyulan yeşil alanların meydana gelmesini sağlamak,
- Altyapı problemi ve ulaşım probleminin çözülmesini sağlamak,
- Yaşam alanlarının kentsel dönüşümü ile beraber bölgenin kullanıcılar için cazibesini arttırmak,
- İş sahalarını çoğaltarak ekonomik dengesizliği gidermek ve istihdam sağlamak (Mewilliams, 1994).

2.3. Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşüm kavramı fiziksel mekan çalışmasının yanı sıra, bölgede barınan nüfusla, insanların sosyo-ekonomik ve kültürel özellikleri ile beraber yasal-yönetmelik problemleriyle geniş kapsamlı bir uygulamadır (Özden, 2008).

Başka bir deyişle, kentsel dönüşüm kavramı binaların yıkılıp yapılmasından daha kapsamlı bir uygulama sürecini belirtmektedir. Kentsel dönüşümle beraber yaşam alanları biçimlenmekte, ekonomik bir devrim oluşmakta, kent değişik bir görünüm kazanmakta ve bütün bunlara ek olarak da kent içerisinde yaşayan kişilerin sosyal yapılarında, hayat tarzlarında farklılıklar meydana gelmektedir. Sosyal ve duygusal bir canlı olan insan, hayatını sürdürdüğü kenti birden fazla bileşenle oluşturmaktadır. Bu nedenle insanın karmaşık sosyal ve duygusal yapısına bağlı meydana gelen ve gelişen şehrin, kentsel dönüşümle beraber değişime girmesi de birbirinden farklı boyutlarla şekillenmekte ve onları etkilemektedir (Yılmaz, 2018). Bu çerçevede kentsel dönüşümün boyutları; fiziksel, ekonomik, sosyal ve yönetmelik olmak üzere dört farklı temel başlıkta incelenmektedir.

2.3.1. Fiziksel Boyut

Kentin sahip olduğu fiziksel şartlar ve çevresel kalitesi, kentte yaşayanların yaşam standardını ve kentin insanlara sağladığı imkanları belirlemektedir. Yaşamayacak hale gelen konutlar, atıl durumda alanlar, tahrip edilen ekonomik üretim tesisleri ve çöküntü durumunda olan şehir merkezleri; yoksulluğun ve canlılığını kaybeden ekonominin bütünüyle görünür yüzlerini oluşturmaktadır. Kendi kendini yenileyemeyen kentsel doku üzerindeki problemlerin çözümü, fiziksel alanda yaşanacak kentsel dönüşüm ile gerçekleşebilmektedir (Wassenberg, 2007:5).

Fiziksel boyut türü genel olarak incelendiğinde tasarım sürecini ele aldığı görülmektedir. Kentsel değişim, gelişim ve korunmayı fiziksel olarak yönlendiren tasarlama sürecidir (Polat ve Dostoğlu, 2007). Fonksiyonunu tamamlamış olan yapıları yenileyerek konutların fiziki şartlarının, halihazırda bulunan çevrenin, ulaşım ve alt yapının fiziksel olarak iyi duruma getirilmesidir (Alkay, 2019).

Ayrıntılı olarak ele alındığında, kentsel dönüşümün etkilediği fiziksel boyutta kenti oluşturan bütün mekânsal bölümleri sıralamak olasıdır. Yapılarda kullanılan malzemeler, altyapı sistemi, yapıların görselliği, çocuk parkları, otoparklar, yollar, kaldırımlar, parke taşları, yapıların birbiri ile harmonisi, sokak aydınlatmaları, dikey ve yatay mimari algı, binaların çatı şekilleri, rüzgar ve güneş enerjisi gibi yenilenebilir enerji kaynaklarının kentte kullanımı, dairelerin oda sayıları ve büyüklükleri, kamusal yapıların kent içinde konumu, sosyal donatıların kentteki estetik görünümü, binaların bahçe büyüklükleri gibi kenti oluşturan tüm mekânsal ayrıntılar; kentsel dönüşümün fiziksel boyutu dahilindedir.

Bütün bu fiziksel boyutlarla beraber aslında kent kimliği meydana gelmektedir. Kent kimliği; bir yerleşim mekanının doğal ve yapay yapıları ile insanda meydana getirdiği imgelerin toplamıdır. Kent kimliği başka bir deyişle kentin insanda oluşturduğu izlenimdir. Kente ait olan ve o kenti ifade eden tüm unsurlar kentin kimliğini oluşturmaktadır (Oğurlu, 2014:280). Bu doğrultuda kentsel dönüşüm ile beraber kente edilen her müdahale, kent kimliğinde değişikliğe neden olmaktadır. Bu fiziksel müdahalelerle beraber kentin var olan kimliği olumlu yönde değişebileceği gibi olumsuz olarak da değişime maruz kalabilmektedir. Tarihi kent merkezlerinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projeleri sonucunda oluşan modern yapılarla beraber kent kimliğini kaybedebilir. Bu yönden kentsel dönüşümün fiziksel boyutu açısından biçimlenen kent kimliği, dikkat gösterilerek müdahale edilmesi gereken bir boyuttur.

Kentsel dönüşümün fiziksel boyutunda sıralanan bütün bu kavramlar göz önünde bulundurulduğunda, fiziksel yönden değişime uğrayan kent; kimlikel, mekânsal ve yaşam standardında önemli bir değişimle karşı karşıya kalmaktadır. Fiziksel boyutta yaşanan ve uygulanan değişim geri dönüşü zor olan neticeler yarattığından, kentsel dönüşüm uygulamasının başlangıcından itibaren düzgün planlaması gereken bir unsurdur.

2.3.2. Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşüm, başlangıçta büyük maliyetlere ihtiyaç duyulan bir kavramdır. Amacına ulaşmış bir dönüşüm uygulamasının neticesinde sahip olunan rantın, söz konusu maliyetleri rahatlıkla geri kazandırması gerekmektedir. Bu nedenle, bir bölgenin “kentsel dönüşüm alanı” olarak ilan edilmesinden önce, fayda maliyet çözümlemesi yapmak, maliyetin kesin hesabını yapmak ve elde edilecek rantın izdüşümünü saptamak gerekmektedir (Özden, 2008).

Ekonomik boyut, kentsel dönüşüm sürecinin temel unsurlarından biri olarak görülmektedir. Ekonominin yürütülmesindeki değişiklikler ve pazarların artan globalleşmesi karşısında, kentlerin karşılaştığı yerel ekonomik gerilemeye karşı tedbir alınması gerekmektedir. Sanayi Devrimi kentleri üretimin odak noktası haline getirmiştir, fakat uzun süren bu büyüme sonrasında kentlerde oluşan çöküntü alanlar; ekonomik üreticiliğin yeniden kentlerde sağlanması için kentsel dönüşümün bir çözüm olarak gösterilmesine neden olmuştur (Noon, 2008:61).

Bunlara ek olarak, yakın çevre illerden yenilenen dönüşüm alanlarını ziyaret eden insanlar, turistler ve gelir düzeyi yüksek insanlar; ekonomiyi canlandırıp bölgenin kalkınmasını sağlamaktadırlar. Kentsel dönüşümle beraber bölgede yeni ticaret alanları meydana gelmekte, yeni istihdam olanakları sunulmakta, eğitim düzeyi yükselen ve yetenekli insanlar bölgeye gelerek ekonomiye katkı sunmaktadırlar. Buna ek olarak kentsel dönüşüm sonrasında işsizlik durumunda yaşanan problemlerin de azaldığı gözle görülmektedir. Kentsel dönüşüm sonrası bölge, dışarıdan daha çok ziyaretçi ve yeni yatırımcıların gözdesi olmakta ve bununla beraber yeni ticari ve ekonomik imkanlar gelişebilmektedir.

Rant kavramı da kentsel dönüşümün ekonomik boyutunu oluşturan bir unsurdur. Fiziksel anlamda dokusu değişen kent; yeni ticari yatırımlar almakta, istihdam olanağı sağlamakta ve böylece bölgedeki yeni yapılar fiyatlarında meydana gelen artışlarla önemli birer ticari vasıtaya dönüşmektedirler. Bunun neticesinde kentsel dönüşümün ekonomik boyutu için kaynak bulabilmesi mümkün olabilmektedir. Bu yönden rant kavramı kentsel dönüşüm için önemli bir ekonomik kaynak olarak işlev görmektedir. Fakat bu noktada dikkate alınması gereken bir diğer husus rant kavramı ana amaca konularak dönüşümün boyutlarında hedef sapması yaşamamak ve yanlışlıklar yapılmasına olanak tanımamak, rant gelirinin yalnızca bir araç olarak kullanılması ve makul sınırlarda tutulmasının sağlanmasıdır.

2.3.3. Sosyal ve Kültürel Boyut

Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin sadece fiziki yapısı değil, toplumsal yapısının da değiştirilmesi ve geliştirilmesi hedeflenmiştir. Böylece dönüşüm bölgelerinde uygulanacak projelerde alınan kararlar ve stratejiler toplumun isteği göz önünde bulundurularak belirlenmektedir.

Kentleşme süreci değerlendirildiğinde, kentte yaşayan insanlar kendi sosyal yapılarına uygun şekilde kenti fiziksel olarak meydana getirmektedirler. Fakat kentsel dönüşüm ile beraber var olan kent dokusunun bireylerce algılanışı ve kullanımı bu kısımda değişkenlik göstermektedir. Kentsel dönüşüm esnasında kentte yaşanan fiziksel değişimle beraber kentin geleceği yeniden yapılandırılmaktadır. Bunun yanı sıra fiziksel açıdan değişime maruz bırakılan kent, içinde yaşayan insanların yaşam alanlarını ve yaşam biçimlerini de değiştirmekte, yeni kent dokusuna uygun hayat tarzının ortaya çıkmasına neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm ile sosyal boyut doğrudan ilişki kurmaktadır. Kentsel dönüşüm sosyal yapıya değil, sosyal yapı kentsel dönüşüme etki etmektedir. Dönüşüm uygulama alanlarında alınacak olan kentsel dönüşüm kararları ve bu bağlamda oluşturulacak olan kurallar, yerel toplumun özellikleri ile yakın bağlantı içerisindedir. Yerel halkın geçmiş yaşantısı, eğitim seviyesi, mekandan memnuniyet derecesi, ekonomik olanakları, kültürel yapısı, gelenek ve görenekleri, bilinç düzeyi, alandaki kullanıcı yapısının çeşitliliği gibi konular; kentsel dönüşüm uygulamalarının başından bu yana çalışma yapılacak alanda alınan kararlara etki eder, onları yönlendirir ve şekillenmesine yardımcı olur. Bununla beraber alanın içinde yerleşik halde yaşayan insanların bölgeden mahrum bırakılıp bırakılmayacağı ve alana yapılacak olan yatırımların nitelikleri; direkt bölgede yaşayanların özellikleri ile ilişkilidir. Net bir ifade ile bölgede yaşayan insanların sosyal yapıları, kentsel dönüşümle ilişkili olarak meydana gelecek fiziksel değişimde önemli bir role sahiptir (Özden, 2006:217).

Kentsel dönüşümle beraber sosyal boyutta oluşan önemli bir konu da soylulaştırma kavramıdır. Soylulaştırma olgusu bir kavram olarak ilk kez 1964 yılında sosyolog Ruth Glass tarafından, o dönem Londra'nın işçi mahallelerinde yer alan konutların üst sınıfa üye kişiler tarafından satın alınmaları ve bunların yerine; yeni ve yüksek gelirli kesime hitap eden konutlar yaparak bölgenin sosyal yapısını değiştirmeleriyle alakalı olarak kullanılmıştır (Koçak ve Tolanlar, 2008:402). Kentsel dönüşüme bağlı olarak soylulaştırma, dönüşümle

beraber bölgede bulunan dar gelirli insanların yerlerine daha yüksek gelire sahip insan topluluklarının yerleşmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bu değişimin ana nedenlerinden ilki; mülkiyet probleminden kaynaklanan bölgede yaşayan kişilerin kentsel dönüşüm sürecinde yapılarını bırakarak bölgeyi terk etmeleridir. İkinci nedeni ise; kentsel dönüşüme bağlı olarak meydana gelen yeni konutların, dar gelire sahip insanlar için birer gelir kıstası olarak görülmesi ve satılması, bu satılan yapıları da daha yüksek gelire sahip insanların almasıdır. Böylece o bölgenin dar gelirli kullanıcıları yerlerini daha varlıklı kişilere bırakmış olmaktadır. Bu çerçevede kentsel doku üzerinde yaşanan ekonomik sınıflar arası değişim; etnik yapı, komşuluk ve kültürel farklılıklara da neden olmaktadır (Yılmaz, 2018).

Collantonio ve Dixon, kentsel dönüşüm ile beraber alanda yaşanan sosyal değişimleri şu başlıklar altında sıralamışlardır (Collantonio ve Dixon, 2011:241):

- Demografik değişim (Yaşlanma, göç ve hareketlilik)
- Eğitim ve yetenekler
- İstihdam
- Sağlık ve güvenlik
- Kent kimliği
- Sosyal sermaye
- Sosyal bağlılık
- Konut ve çevre sağlığı
- Refah ve hayat kalitesi.

Bütün bu unsurlar göz önünde bulundurulduğunda, kentsel dönüşüm esnasında var olan sosyal yapı kentsel dönüşümün biçimlenmesine tesir etmekte; kentsel dönüşümün oluşturduğu fiziksel değişim de sosyal yapıyı etkilemektedir. Etkili bir kentsel dönüşüm uygulaması için, sosyal boyutun dikkate alınması neticesine ulaşılmaktadır.

2.3.4. Yasal ve Yönetmelik Boyut

Kentsel dönüşümün yasal boyutu ile ilgili en fazla problem yasal düzenlemelerden kaynaklanmaktadır. Bunun sebebi kentsel dönüşüm projesi yapılırken ihtiyaç duyulan yasal düzenlemeler yapılmadığı takdirde uygulamaya geçiş zorlaşmasıdır. Kentsel dönüşümün layığı ile yapılabilmesi için uygulama ile alakalı yasaların birbiri içinde çelişmemesi, birbirini tamamlayan özellikte olması gerekmektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkı ile ilgili sorunlar

kentsel dönüşümün uygulanmasını güçleştiren en önemli sebeplerden biridir. Birbiri ile örtüşmeyen yasalarla düzenlenen yenileme uygulamalarının başarılı bir şekilde hayata geçirilmesi söz konusu değildir (Özden, 2016:97). Başarıyı elde edebilmenin yöntemi de kentsel dönüşüm mevzuatını yasal zemin çerçevesinde oluşturarak, problemleri çözmeye odaklı bir biçimde ele alıp tutarlı olmaktır. Etkili bir sistemle, birbiri ile çelişmeyen projelerin günümüz koşullarına yanıt verebilen yasalar ile etkinliğinin artırılıp stratejik vizyona sahip olması amaçlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulama aşamasında yerel yönetim, sivil toplum kuruluşları, özel sektör ve halk gibi paydaşların çıkarları gözetildiğinden anlaşmazlıklar çıkabilmektedir. Bu sebeple uygulama esnasında ortaya çıkabilecek problemlere karşı kentsel dönüşümle ilişkin kanunların düzenlenmesi gerekmektedir (Çınar, 2017).

2.4. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentler bireylerin kendilerine yaşanacak alan olarak meydana getirdikleri birimlerdir. Kentler yalnızca binalardan oluşmamaktadır; tıpkı insanlar gibi temelden meydana gelir, büyür ve gelişir. Kentlerin büyümeleri sırasında yapılarında bozulmalar oluşmaktadır. Bu bozulmalar sonucunda mevcut nüfus yoğunluğunu taşıyamayacak duruma gelme oranları yüksektir. Kentsel alanlardaki düzensizliği önleyebilme ihtiyacından kentsel dönüşüm ortaya çıkmıştır.

Kırsal bölgelerde yaşanan ekonomik ve sosyal yetersizlikler sebebiyle göç eden insanların neden olduğu hızlı ve yoğun kentleşmenin, sadece kent ve kentte yaşayanlar üzerinde değil, dolaylı yoldan kırsal alan ve kırsalda yaşam üzerinde de etkisi bulunmaktadır. Bu doğrudan olmayan etki birkaç farklı şekilde görülmektedir. Bunlardan ilki ekonomik refah seviyesi yüksek olan ve kentte karşılaşılan problemlerden uzaklaşmak isteyen kentlilerin kentin muhtelif alanlarında bahçeli evler yaparak kırsal bölgelere taşınmasıdır. Diğeriyse büyümekte olan kentlerin artan yiyecek gereksiniminden daha fazla üretim zorunluluğuyla tüketilen kırsal alanlara doğru olan yayılımdır. Bu durum tarım, ormancılık ve çevrenin olumsuz yön ile karşılaşmasına neden olmaktadır (Göncüoğlu, 2014:187).

Kentleşmenin plansız, niteliksiz ve denetim olmaksızın gelişmesi; insanın yaşam alanını kısıtlayıp motorlu araç kullanımını en üst seviyeye çıkaran, kentlerin tarihi, doğal ve kültürel unsurlarını tahrip ederek büyük kentlerin kendilerine has kimliklerine zarar veren bir hal

almıştır. Bu hal, dünyanın muhtelif bir yerindeki büyük kentlerin benzer bir algı ile insana ve çevreye yabancılaşmış biçimde tasarlanmasına sebep olmuştur (Korkut ve Kiper, 2016:26). Bu çerçevede, hızlı şekilde kentleşmenin meydana getirdiği kontrolsüz, plansız ve çarpık kentlerde yaşamının ötesinde kentsel hayat kalitesinden bahsetmek zor duruma gelmiştir.

Kentsel dönüşümün genel olarak önemli nedenleri şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Hayat kalitesinin, kent konforunun ve ekonomik seviyenin yükseltilmesi ve kentlerin birbirleriyle ekonomik olarak rekabet edebilmesinin sağlanması,
- Toplumsal problemler ile fiziki şartlar arasında bağ kurularak, sosyal dışlanmanın en düşük düzeye indirilmesi,
- Kentsel alanların plansız büyümesi önlenerek etkili kullanımı, bu şekilde çevrenin zarar görmeden korunarak geliştirilmesi,
- Kentsel dönüşüm alanı dahilinde olan bölgeleri kentin tamamına etki edecek biçimde bütünleştirilmesi,
- Kentsel alanların gelişen ve değişen gereksinimlerine yanıt verebilmek gibi sebeplerden dolayı kentsel dönüşüm uygulanmaktadır (Öziş, 2018).

Sonuç olarak, kentsel dönüşümü gerektiren faktörleri; bir alanın zaman içinde fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel yönlerden çöküntüye maruz kalması sonucunda doğan problemlerin çözüme ulaştırılması, alan kullanımından verimlilik sağlanması, kentlilerin hayat kalitelerinin artırılması ve kent ekonomisinin refah seviyesinin yükseltilmesi amaçlanarak; kentte ihtiyaç duyulan bölgelerin yenilenmesi, sağlamlaştırılması ve canlandırılması olarak ifade edilmektedir.

Aşağıdaki bölümde kentsel dönüşümün nedenleri maddeler halinde açıklanmıştır.

2.4.1. Yüksek Nüfus Artışı

Artan nüfus ile beraber kırsaldan kentlere yoğun bir şekilde göç veya savaş gibi durumların sebep olduğu göçler, kent merkezlerindeki nüfusun ayırıcı nitelik özelliklerinin değişmesine sebep olmaktadır. Bundan kaynaklı oluşan bozulmalar, kentlerin yenilenerek dönüştürülmesi ihtiyacına neden olmuştur. Kentsel dönüşüm ile beraber kentlerde ekonomik, fiziksel ve toplumsal farklılıklar da ortaya çıkmaktadır.

2.4.2. Gecekondulaşma

Gecekondu, yoğun nüfus artışı ve plansız kentleşme neticesinde oluşmaktadır. Gecekondu sayılarının çoğalması ile beraber doğanın bazı risklere uğraması, sosyo-ekonomik riskler ve sağlıksız alanlar oluşması gibi birden fazla risk meydana gelmiştir. Mimari açıdan genelde küçük kulübeler şeklinde, tek katlı binalardan oluşan gecekondu alanlarında kendini belli eden birçok problemden dolayı kötü hayat şartları, alt yapı yetersizliği ve düzensiz yerleşim görülmektedir. Genellikle gecekondu mahallelerinde, kırsal bölgedeki ekonomik koşulların zorluğu ve insanlara sağlanamayan istihdam sebebiyle kentsel alana göç eden toplum ile bu alanda mevcut durumda yaşayan dar gelirli insanlar ikamet etmektedir (Oskay, 2020).

Tarım alanında karşılaşılan arazi verimsizliği, kötü iklim koşulları ya da tarlaların bölünme şeklinin sebebiyet verdiği istihdam zorluğu sonucunda iç göç yaşanmaya başlanmıştır ve böylece kırsaldan kentsel alanlara doğru olan göçlere bağlı aşırı nüfus artışı olmuştur. Bu durum çarpık kentleşme sorununa neden olan gecekondu alanlarını oluşturmuştur.

2.4.3. Ekonomik Nedenler

Çeşitli sebeplerle fonksiyonlarını yitirmiş ticaret merkezlerinin yeni fonksiyon yüklenerek ekonomik hayata katılımını gerçekleştirmek, kentsel dönüşümün başlıca ekonomik sebeplerindendir. Bununla beraber dönüşüm alanlarının dahil olduğu yeni ticaret merkezleri oluşturmak hedefiyle istihdam fırsatlarının genişlemesine katkısı olmasında ve yerel halkın yeteneklerinden faydalanılarak diğer pazarlarla rekabet edebilme gücünün artmasına olanak vermektedir. Kentlerde cazibesini yitirmiş çeşitli bölgelerin yeniden ticari ve ekonomik hayata katılımının sağlanması ile üretim ve iş olanağı bulma durumunda meydana gelen yükseliş, devlete ödenen vergilerin artışına sebep olmaktadır. Bu çerçevede ülkenin gelirinin artışıyla vatandaşların refah düzeyi de doğru orantılı olarak yükselmektedir.

2.4.4. Yetersiz Sosyal Gelişim

Çevre koşulları ve arazinin durumu göz önünde bulundurulmadan meydana gelen yapılaşma birçok probleme sebep olmaktadır. Bu süreçte ortaya çıkan problemlerden bazıları maddeler halinde sıralanmıştır:

- Hayat standardının düşmesi
- Güvenlik ihtiyacına duyulan artış

- Yetersiz sosyal donatı alanları
- Kentlerin altyapısının eksik kalması
- Konutların ve diğer yapıların gereksinimleri karşılayamaması
- Lojistik probleminin artması
- Yetersiz yeşil alan
- Kentsel tasarımın odağında taşıtların bulunması

Bu problemlere ek olarak ortaya çıkan sosyal gelişim eksiklikleri kentsel dönüşümü zorunlu kılmaktadır.

2.4.5. Savaş ve Doğal Afetler

Fiziksel, ekonomik, toplumsal ve çevresel birçok kayıp yaşatan, yaşamın ve bireylerin etkinliklerini önleyen, insanların toplumsal hayatlarına etki eden, bu etki ile karşılaşan toplulukların yerel kaynak ve olanaklarını kullanarak onarmaya güçlerinin yetemeyeceği doğa ya da insan kaynaklı olayların sonuçlarına afet adı verilmektedir. Afetler sebep oldukları zararlarla ekonomi, sağlık, eğitim, büyüme, güvenlik gibi zorunlu birçok kamu yatırımlarının yapılmasına negatif olarak etki etmekte ve toplumsal güvenlik için tehdit unsuru oluşturmaktadır (TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası, 2010:9).

Savaşlar, kentlerin kentsel niteliklerini kaybetmelerine ve kentsel hafızasının yok olmasına sebep olan en önemli unsurdur. Savaşların sebep olduğu problemleri en aza indirmek, zarar gören kentsel yaşam alanlarını yeniden canlandırmak ve gelişmesini sağlamak hedefiyle kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır. Depremler, sonuçları en yıkıcı olan doğal afetlerdir. Büyüklük derecesi ve sebep olduğu tahribatların boyutu, ülkelerin gelişmişlik seviyeleriyle ilişki içindedir. Benzer büyüklüklere sahip olan depremler, az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde; gelişmiş ülkelere göre daha büyük yıkımlar doğurabilmektedir (Oskay, 2020).

2.4.6. Küreselleşme

Küresel kentler, küresel kapitalist ağın temel faktörüdür. Ulusal ve yerel piyasalara sunulan ürünler küresel kentler aracılığı ile küresel pazara erişim sağlayabilmektedir. Altyapı yeterliliği bulunan, vizyonu olan küresel kentlere sahip ülkeler, küresel ekonomi çemberinden büyük hisse alabilmektedir (Şahin, 2015:61).

Kentlerin gelişimi için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanması yönünden, küreselleşme süreci ile birlikte sermayenin serbest pazara dahil olması ile kentler; yabancı sermaye için cazibe merkezi haline gelecek şekilde kentsel yenilenmeye ve yeni yaşam bölgeleri oluşturmaya yönelik planlar geliştirmişlerdir. Küreselleşme aşamasında kendi amaçları yönünde sermayeyi elde etmeyi başaran kentler, büyük bir avantaj elde etmişlerdir. Sermayeyi kendi yapısına alma hususunda başarısız olan kentlerde, istihdam problemi, yatırımlarda düşme meydana gelmesi ile kentlere göç başlamıştır. Göç durumundan doğan yoğun nüfus artışına bağlı olarak kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmektedir.

2.4.7. Demokratikleşme

Kentsel dönüşüm uygulama süreçlerinde etkin görevi olan faktörlerden biri demokratikleşmedir. Dünyada olan hızlı değişime ilişkin oluşan problemlere global seviyede çözüm bulma arayışları gibi gelişmeler, dünyada küreselleşme sürecini öne çıkarmaktadır. Diğer tarafta ise iletişim ve ulaşımda elde edilen hızlı gelişmeler ve bilgi erişimin kolaylığına bağlı olarak yönetimler merkeziyetçilikten uzaklaşmak zorunda kalmıştır. Bu durum, yerinden yönetim anlayışını aktif duruma getirmiştir (Ökmen, 2005:539). Yerel yönetimlerin yükümlülüklerinin çoğalmasına neden olan bu durum ile belediyeler kent yönetiminde daha etkin rol oynamaya başlamışlardır. Kentte bulunan çöküntü alanları yenileyecek kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinden olmuşlardır.

2.4.8. Çevresel Sürdürülebilirlik

Kentlerde yaşayan insanların etkinlikleri ile gitgide artan kaynak ve enerji sarfıyatı iklim değişikliklerine neden olmaktadır. Ek olarak iklim değişikliklerinden kaynaklanan enerji harcamasında yaşanan artış ve doğal kaynakların azalması, çevre için bir tehdit unsuru oluşturmaktadır. Söz konusu tahribatı önlemek amacı ile doğal kaynakların oluşturduğu enerjiyi en yüksek düzeyde verimle kullanabilmek adına dünyadaki birçok ülke, kendi koşullarını göz önünde bulundurarak “sürdürülebilir bir kent” olmak için çaba sarf etmektedir (Oskay, 2020).

Kentsel dönüşümde amaca ulaşabilmek için, bina üretiminin fazla olduğu kentsel dönüşüm alanları öncelikli olarak yeni yapıların tamamında binaların enerji verimliliğinin gelişmesini temin edecek amaçlar oluşturulması gerekmektedir.

2.5. Kentsel Dönüşüm Bileşenleri

Dönüşüm içerisinde bulunan kentsel sistemin ana mekanizmaları bulunmaktadır ve bu mekanizmalar ile kentsel dönüşüm süreci kendini belli etmektedir. Sözü edilen ana mekanizmalar bireyin kent sistemine kazandırdığı, sosyal, ekonomik ve kentin doğal faktörleri ile yine insanların birlikte oluşturduğu ekolojik temellere dayanmaktadır.

Sosyolojik, ekonomik ve ekolojik olmak üzere üç temel mekanizmadan meydana gelen kent sistemi ve kentsel dönüşümün bileşenleri ise; kimlik bileşeni, ekonomik bileşen, sosyal bileşen, ekolojik bileşen ve yenilikçi-vizyonel bileşen olarak belirtilmektedir.

Kentsel dönüşüm proje süreci var edilirken, bahsedilen üç temel mekanizmanın boyunduruğunda yer alan bu beş bileşen göz önünde bulundurulmalıdır. Genel olarak incelendiğinde; sürdürülebilirlik olgusu ekolojik sistem içerisinde, insana odaklanma ve kentlinin katılımının sağlanması gibi kavramlar ise sosyal bileşen içinde bulunmaktadır. Kent ekonomisine sağlanan katkı ve kullanıcılara mali olarak yararda bulunma gibi değerler ise hem ekonomik hem de sosyal bileşen içinde yer almaktadır.

2.5.1. Kimlik Bileşeni

Kent kapsamında kimlik, belirli bir nüfus yoğunluğuna, ekonomik, kültürel ve sosyal olgunluk düzeyine erişmiş ve bu eriştiği durumu yönetebilen, farklılıkları bünyesinde taşıyan, teknik, sosyal, politik, ekonomik ve kültürel birçok konunun beraber değerlendirildiği bir mekan olması sebebi ile kendine özgü kimlik oluşumunu tamamlamış nadir değerlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bu mekanlar farklı kültür ve sosyal statü gruplarından oluşması sebebi ile çeşitlilik gösterirler. Kent profili, kent kimliği ve kent imgesi tanımları ile kentlerin farklı karakterleri ifade edilmektedir. Kent kimliği zaman içinde şekillenmektedir. Kente şekil veren unsurlar, kentin coğrafi özellikleri, kültürel mirası, seviyesi, mimarisi, gelenekleri, hayat tarzıdır.

Kent, bireylerin yaşam tarzlarının, iletişim düzenlerinin yerleşim yerindeki yansıması olarak adlandırılmaktadır. Kentsel kimlik ise, bir kenti ifade eden ve diğerlerinden ayıran sınırlayıcı özellikteki bileşenlerin toplamıdır. Kent bileşenleri genellikle kentte yaşayan bireyler ve kentin fiziki çevresi olmak üzere iki ana grupta incelenmektedir. Bu bileşenlerin birbirleriyle

etkileşimi sonucunda meydana gelen sistemin karakteristik özellikleri kentin kimliğini oluşturmaktadır.

Bu çerçevede kentin temel sistemi veya bu temel sistemin bir bölümünde uygulanacak olan dönüşümün öncelikli olarak kentin bütünsel kimlik algısına ve ikinci olarak da bahsedilen alanın geçmiş zamandan gelen kimlik bileşenlerine adapte olabilecek bir ihtiyata sahip olması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün belirli kuralları ile beraber uygulanacak olan dönüşüm projesinin bileşenlerinden olan kimlik faktörü dikkate alınarak; mekan, mekanın karakteristiği, birey, finansman, kültür gibi maddeler ile üretilecek olan kimlik unsuru kentsel dönüşüm projelerinin başlıca özelliklerinden biri kabul edilmektedir.

Kimlik odaklı algı ile beraber, kentler kişiliklerine ulaşmak için özgün niteliğine erişme çabası içinde bulunmaktadırlar. Bu durumun sonuç alabilmesi için kentsel dönüşüm uygulamalarının kimlik odaklı yürütülmesi gerekmektedir.

2.5.2. Ekonomik Bileşen

Kentsel dönüşüm olgusunun ekonomik bileşeni; projenin kendini finanse edebilmesi, azalan ekonomik değerin tekrar üretilmesi, bölgede yaşayanların sosyo-kültürel açıdan gelişmesi hususunda önemli bir bileşen olarak görülmektedir. Bu bileşende kentsel dönüşüm proje dahilinde üretilecek olan ekonomik değere odaklanıp diğer unsurlar göz ardı etmemek gerekmektedir.

Günümüz şartlarında kentsel dönüşüm uygulamaları; ekonomik ya da fiziksel değer yetersizliği, çarpık ve yoğun yapılaşmış kentsel bölgeler, doğal afet riski altındaki bölgeler ve emlak pazarının sebebiyet verdiği rant olgusuna ilişkin baskılar, birbiri ile yarış halinde olan kent kavramını meydana getiren küresel rekabet çerçevesinde, kentsel mekanı farklı proje adımları ile yeniden üretmektedir (Demirsoy, 2006).

Kentsel mekanın devamlılığı çerçevesinde ekonomik bileşenin önemi yadsınamaz ve kentsel dönüşüm süre zarfında da bu bileşen yer almalıdır. Diğer bileşenlerin de finansal bileşen

kadar önemli olduğu göz ardı edilmeden kent bileşenleri konusu bütünsellik içerisinde değerlendirilmelidir.

2.5.3. Sosyal Bileşen

Kentlerin oluşum aşamasında insan topluluklarının birleşerek toplumsal hayata geçmesi ile meydana gelen sosyal yapı, bireylerin ilişkilerini yönetmesinde etkin olduğu gibi; onların kentsel mekanları benimseme, kullanma ve onlara kimlik kazandırma gibi niteliklerini de içinde bulundurmaktadır.

Kültürel çevre, bireyin doğaya biçim verirken öte yandan kendi için oluşturduğu çevre olarak ifade edilmektedir. İnsan topluluklarının zaman içerisinde bütün faaliyetleri neticesinde oluşan ve onun yapısını aksettiren sokak, konut, meydan gibi unsurları içinde barındıran bütün, kültürel çevre olarak tanımlanabilir. İnsan, kültürel çevrenin bir parçası olarak karşılıklı bir şekilde ortamla etkileşim halinde bulunmaktadır. Bireylerin çevreyle olan bağında önemli rol oynayan faktörler kültür, mekan ve iletişim aracıdır (Çöl, 1998).

Kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal bileşen olgusu; bireylerin yaşam perspektiflerinin, hayat tarzlarının ve birbirleriyle iletişimlerinin mekandaki yansıması olarak değerlendirilmektedir. Kültür, geçmişten gelen birikimle oluşmaktadır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm projesinin sosyal bileşeninin olmaması, mekanı kullanacak bireylerin birbiri ile iletişim kuramayacakları anlamına gelmektedir bu da mekanın etkin olarak yaşamayacağı sonucunu doğurmaktadır. Sonuç olarak, günümüze dek yapılmış olan kentsel dönüşüm projelerinde, dönüşümün sosyal bileşeninin göz ardı edilmesi sonucunda yani toplum katılımını yok sayan, örgütlenme sistemini kullanmayan kentsel mekanlar üretilerek bellek kaybı yaşayan kentler kent bilimcilerce eleştirilmiştir.

2.5.4. Ekolojik Bileşen

Kentsel dönüşüm uygulamalarında süreç içerisinde en çok dikkate alınmayan bileşen ekolojik bileşendir. Ekolojik bileşenin sürdürülebilirlik kavramı ile bağı bulunmaktadır. Kentsel alanlar canlı bir yapı bütünü olarak düşünüldüğü takdirde, dönüşüme uğrayan her olgu doğal yapısından ayrı olarak düşünülemez.

Bu şekilde incelendiğinde; kentsel alanların topoğrafyası, toprak yapısı, jeolojik özellikleri, iklim yapısı içeren kendine özgü bir doğal yapısı bulunmaktadır. Kentsel mekanlar, bahsedilen doğal yapı elemanları ile tamamlanan sosyal yapı ile beraber düşünüldüğünde; kent mekanı kendine has bir ekolojik anlam kazanmaktadır. Kazanılan kentsel ekolojik değer, süreç içinde oluşan ihtiyaçlardan dolayı değişime uğraması sırasında bu değerler dikkate alınarak yaratılacak olan kentsel dönüşüm modeli ile bölüm başında sözü geçen sürdürülebilirlik olgusu sağlanacaktır.

Çöküntü haline gelerek problemli durumda olan kentsel mekanlar, yaşanabilir ve cazibe merkezi olan kentsel alanlara dönüştürülebilecek; eskimiş durumda özgün özelliklerini kaybeden tarihi çevreler, modern hayat şartlarına uygun olarak tekrar kullanılabilir hale getirilerek “sürdürülebilir kentsel yenileşme” uygulanmış olacaktır (Birsell, Polat ve Yılmaz, 2003).

Kentsel dönüşümün sebep olduğu değişim sürecine; sürdürülebilirlik, sistemsell yaklaşım ve bu kavramlardan çıkan yeni modeller ışığında bakılması, bu kavramların tanım ve gerektirdiklerinin öne sürülmesi neticesinde mekanın incelenmesi, başka bir deyişle söz konusu olan mekan ile beraber politik, kültürel, toplumsal ve ekonomik bileşenlerin yorumlanması ile dönüşümün mekanda oluşturduğu algının uygulanabilirliği sağlanmaktadır.

2.5.5. Yenilikçi Bileşen

Kentsel dönüşüm uygulama bileşenlerinden biri olan yenilikçi / vizyonel görüş açısının, dönüşümün işleyen bir yapıya sahip olması sebebi ile sürekli bir üst noktayı hedef alması, şekil değiştirme amacı içinde olması gibi nitelikleri bulunmaktadır.

Bu bileşeni, kentsel dönüşümün estetik / görsel alanı olarak değerlendirmek ve bu dönüşümden etkilenecek olan kent ve kent kullanıcılarının fiziksel, kültürel, sosyal ve finansal açıdan bakış açılarının, kültürel özelliklerinin, kimlik sahiplenme şekillerinin form değiştirmesi olarak değerlendirmek söz konusudur.

Bu bileşen kentsel dönüşüm projesine uygulanırken dikkat edilmesi gereken husus, yenilikçi sistem kurulurken; geçmişten gelen kültürel, sosyal, ekonomik değerler ile belleğin tamamen

yok edilmemesi olmalıdır. Bu aşamada, bütünsel bakış açısı yitirilmeden, geçmiş ve gelecek arasındaki ilişkide kopukluk yaşamaya mahal verilmemelidir.

Bütün bileşenler incelendiğinde; kentsel dönüşüm süreci çerçevesinde ihtiyaç duyulan herhangi bir bileşen eksikliğinde, bütünsel bakış açısı kaybedilmeden; kimlik, ekonomik, sosyal, ekolojik ve yenilikçi / vizyonel bileşenlerin beraber düşünüldüğü bir yaklaşım sergilenmelidir.

2.6. Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

Kentsel dönüşüm, kent yapısındaki halihazır durumun yenilenmesine ilişkin yapılan multi-disipliner uygulamaları kapsayan genel bir kavramdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre farklılık gösterebilmektedir. Bu uygulamalar kentsel yaşam alanlarında meydana gelen problemler ve gereksinimlerin etkisiyle, kentin mevcut hali, öncelik sıralaması ve ihtiyaçlarına göre değişmektedir.

Birinci Dünya Savaşı sonrasında kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme şehir plancılarının gündeminde bulunmaya başlamıştır. Zamanla amaçları, yönetim modelleri ve planları değişime tabi tutulmuştur. Bazı kısımlarda Türkçe uyarlanması bakımından terminoloji karmaşıklığı yaşansa da, “kentsel dönüşüm” minvalinde daha önceden kullanılmış ve birçoğu günümüzde de kullanılmakta olan başka kavramlar da bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri şu şekilde sınıflandırılmaktadır:

- Kentsel Koruma (Urban Conservation-Urban Preservation)
- Kentsel İyileştirme (Urban Rehabilitation)
- Kentsel Yenileme (Urban Renewal)
- Kentsel Yeniden Canlandırma (Urban Revitalization)
- Kentsel Soylulaştırma (Urban Gentrification)
- Alansal Temizleme (Clearance)
- Kentsel Yeniden Geliştirme (Urban Redevelopment)
- Kentsel Yeniden Oluşum (Urban Regeneration)

Kentlerin eski, eskimiş ya da eskimeye yüz tutmuş alanlarının; ekonomiye ve topluma kazandırılmasında fonksiyonları, hedefleri, konuları ve metotları birbirinden farklılıklar gösteren bu kavramların hepsinden faydalanma imkanı bulunmaktadır (Keleş, 2004).

Kentsel dönüşümü tanımlamak için kullanılan çeşitli ifadelerden de görüldüğü gibi, dönüşüm yalnızca gecekondü bölgelerindeki yapıların yok edilmesi değildir. Buna ek olarak, koruma, iyileştirme, canlandırma, yeniden işlevlendirme gibi hem binaları hem de binaların konumlandıkları alanları, kaybettikleri ekonomik güç ve toplumsal değerlerine erişme amacı taşımaktadır (Keleş, 2017:418).

2.6.1. Kentsel Koruma

Koruma kavramı İtalyan Rönesans'ına dek uzanan bir tarihe sahiptir. Anıtların onarılması ile başlayan bu dönemde yaşanan hızlı değişim zararın yanı sıra duyarlılığı ve tepkiyi de beraberinde getirmiştir. Rönesans döneminde kentlerin kuruluş safhasında yeni yerleşim alanları arayışından ziyade mevcuttakinin korunması ve değerlendirilmesi algısının tercihi, tarihte kentsel koruma kavramına verilen değeri göstermektedir (Can, 1993:307).

Kentsel koruma, kentin içinde bulunan kültürel değerlerin sağıklaştırılmasını ve buna bağılı olarak çağdaş yaşamla kentsel dokunun entegrasyonunu ifade etmektedir. Bir başka ifadeye göre ise kentsel koruma, toplumun geçmiş zamandan günümüze sahip olduğı ekonomik ve sosyal şartlarının, kültürel varlıklarını yansıtan fiziksel yapısının yaşanan gelişmeler karşısında yitip gitmesinin önlenmesi, kentin sahip olduğı dokunun modern hayatla birleştirilmesi ve kültür varlıklarının topluma yarar kazandırabilecekleri derecede sağıklaştırılmasıdır.

Keleş (2017:417) koruma kavramını, halihazır durumda fonksiyonlarını yerine getirebilmekte olan yapıların, tarihi alanlar ve korunması gereken kültürel değeri olan alanlar içinde, beraber korunmasını sağlamak için plansızlığın denetim altına alınması ve bu alanlardaki nüfus yoğunluğunun engellenmesi olarak belirtmektedir.

Koruma yaklaşımını özgünlüğünü kaybetmeden koruma “Preservation” ve sınırlı değişime uğratarak koruma “Conservation” iki sınıfa ayırmak mümkündür. Her iki kavramda da amaç kültür varlığını çöküntü olmaktan koruyup var olabilmeye devam etmesini sağlamaktır. Conservation yapıların günümüz şartlarına uygun olarak yaşamasını sağlamak amacı ile; ölçek ve niteliklerine karışmadan, ilaveler yapılması ve geliştirilmesi, modern dokunuşlar yapılması gibi kontrollü müdahalelere imkan verir. Preservation ise yapıları özgün

karakteristiğinde koruyarak, ayrıntıların, dekorasyonun, taşıma sisteminin eksiksiz kompozisyonunu sağlayarak, olduğu haliyle kalmasını amaçlar (Erol, 2020).

2.6.2. Kentsel İyileştirme

İyileştirme, riskli durumda olan bir kentsel alanın ya da yapının fiziki problemlerinin çözümlenmesi amacı ile yapı ya da mekan ölçeğinde olumsuz durumların giderilmesi olarak ifade edilmektedir. İyileştirme, tek yapı ya da toplu olarak uygulanma olanağı olan bir kentsel dönüşüm yöntemidir.

Kentin yapısında bozulma yapılmadan, fonksiyonelliğini yeniden kazanması ve canlandırılması hedeflendiğinde kullanılan uygulama biçimidir. Bu yöntem kullanılarak kentsel dönüşüm projeleri yapılan kentlerdeki alanlar, özgünlüğünü kaybetmemiş fakat biçim bozukluğuna uğramış ve işlevselliğini yitirmiş alanlar olarak ifade edilmektedir. Bu yöntemin uygulama esnasında kentin işlevini kaybetmeye yüz tutmuş alanlarında fiziksel sağlıklılaştırmalar yapılmaktadır. İyileştirme yöntemi genelde, deforme olmuş, çöküntü haline gelmiş ve fonksiyonunu kaybetmiş kent alanlarında uygulanmaktadır.

İyileştirme süreci farklı iki biçimde tanımlanmaktadır. Birincisinde, kentte yaşayan dar gelire sahip insanlar uzaklaştırılıp, orta ve yüksek gelir düzeyine sahip olan insanlar yerleştirilir ve bölge problemlerine çözüm fikirleri verilir. İkincisinde ise, kent kullanıcıları konutlarından taşınmadan, mevcut alanda yeni konutlar olarak, zorunlu bir uyum sürecine girerler (Uslu ve Yetim, 2006).

2.6.3. Kentsel Yenileme

Kentsel yenileme; dönüşüm yapılması planlanan bölgede yer alan yapıların iyileştirilmesi olanaksız olan alanlarda, yapıların bir kısmının ya da tamamının yıkılarak yeniden inşa edilmesidir (Dostoğlu ve Polat, 2007:63). Hayat şartlarının iyileştirilmesi imkansız olan bu alanlarda kent dokusunun yeniden yapılması ve hayat standartlarının yükseltilmesi hedeflenmektedir.

Kentsel yenileme, problemli kent alanlarına geniş kapsamlı yapılan engel olarak belirtilebilir. İyileştirmenin ve yeniden yapmanın bütünleştiği bu yöntemde kentsel mekanların problemlerinin çözülmesi yoluna gidilmektedir. Kentsel yenilemeler, geniş kapsamlı

projelendirmeler biçiminde olmaktadır. Kentsel yenilemeler, finansman gereksinimi yüksek ve büyük ölçekli projeler olduğundan kamusal yardımlar açık biçimde ortaya çıkmaktadır.

Kentsel yenileme projelerinin öncelikli üç amacı bulunmaktadır; birincisi yoksulluk yuvalarının temizliği, ikincisi bölgelerdeki ekonomik farklılıkların giderilmesi, sonuncusu ise kentte bulunan yerel yönetimlerin finans olanaklarının artırılmasıdır (Keleş, 2013:391).

Bu açıklamalardan yola çıkarak kentsel yenileme; mevcut yapıların bir kısmının ya da hepsinin iyileştirilmesi ve onarılması olanak dışı olan durumlarda, bu alanların bir kısmının ya da bütünüünün yeniden inşa edilmesi olarak da ifade edilebilir.

2.6.4. Kentsel Yeniden Canlandırma

Kentsel yeniden canlandırma, ekonomik, fiziksel veya sosyo-kültürel yönden bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentlerin çöküntüye sebep olan kısımlarının yok edilmesi ya da değiştirilmesi neticesinde, söz konusu alanın yeniden hayata kazandırılması ve canlandırılmasıdır (Özden, 2001).

Yeniden canlandırma, yerleşim bölgeleri ve kentsel alt yapının fiziki açıdan iyileştirilmesi anlamlarını kapsamasının yanı sıra, yaşayan bir kentteki ekonomik rekabeti ve o kentin sahip olduğu sosyo-ekonomik şartlarını iyileştirecek pek çok kriterden sadece birini gösteren geniş kapsamlı bir kentsel politika olarak ifade edilmektedir.

2.6.5. Kentsel Soylulaştırma

Soylulaştırma, “en basit ve sınırlı tanımıyla, düşük gelirli insanların yaşadığı, kent içerisinde eskimiş ve yıpranmış, bakımsız kalan yerleşim bölgelerine daha yüksek gelirli sınıfların yerleşmeye başlamasıdır” (Demirkıran, 2008).

Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden anlamı ve adlandırılması en fazla tartışma konusu olan soylulaştırmadır. Soylulaştırma kavramı birçok yazarca İngilizce “Gentrification” kavramının Türkçe karşılığı olarak kabul görmüştür. Ancak bu kavramı “seçkinleştirme” olarak çevirmenin daha uygun olduğunu düşünen dil bilimciler de bulunmaktadır. Çoğunluğun fikri kabul edilerek “gentrification” sözcüğünün Türkçe karşılığı “soylulaştırma” olarak belirlenmiştir (Demirkıran, 2008).

Soylulaştırma olgusu ilk kez 1964 yılında Ruth Glass tarafından öne sürölmüştür. Soylulaştırma, zaman geçtikçe dar gelirli durumda olan halkın yaşadığı kent merkezindeki tarihi ve bakımsız yapılara orta ve üst gelir sınıflarından gelen isteklerin karşılaması neticesi dar gelirli sınıfın yerinden edilmesi ve bu yapıların iyileştirilerek kullanımı olarak ifade edilmiştir. 1980’li yıllardan sonra bu sürecin içeriğı ve dolayısıyla belirttiğı anlam değışmiştir (Altuğ, 2020).

Soylulaştırma, evresel şartları bozulmuş, köhneleşmiş ve fiziki yapısının çöktüğü bölgelerde özellikle de kentin tarihini ve költürünü aktaran bölümlerinde sosyal yapının geliştirilmesi biçiminde belirtilmektedir (Ertaş, 2011:5). Bazı fikirlere göre soylulaştırma, alt gelir düzeyinde kabul edilen insanların yerlerinden edilme sürecini kapsadığından yönetim ve halk arasında problemler olabilmektedir.

Ölkemizde soylulaştırma kavramı genellikle Büyükşehir Belediyeleri ve TOKİ’nin geekonu bölgelerinde uyguladığı kentsel dönüşüm projeleri ile beraber değıerlendirilmektedir. Bu yönden incelendiğinde, soylulaştırma olgusu kentsel dönüşüm uygulamaları sonunda meydana gelen durum olarak göstermek mümkündür (Yaman, 2010).

2.6.6. Alansal Temizleme

Kentsel temizleme, çöküntüye maruz kalmış, köhne durumdaki kentsel alanların yıkılması ve yıkılan yerlerin yeniden yapılarak daha modern ve sağılıklı yapılar halinde kente kazandırılması olarak ifade edilmektedir. Alansal temizleme diğerk kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerine göre daha maliyetlidir. Bunun sebebi temizlenmesi gereken kent bölümünde yaşayan kesimin dönüşümü kabul etmeleri için konut sahibi olabilmeleri lazımdır. Bundan dolayı, kullanıcının isteklerini yerine getirmek ve dönüşüm için gerekli maddiyatı sağılamak için ciddi bir sermaye gerekmektedir.

Genellikle araziler ve yapılar kamulaştırılarak kentsel temizleme yapılmaktadır. Kamulaştırma işlemi sonrasında yerel yönetimler, mevcut alanı yıkarak yeniden düzenleme yapabilmekte veya bahsedilen alanın satışına ya da kiralanması durumuna karar verebilme yetkisine sahiptir. Ancak yerel yönetimler bunu gerçekleştirirken kullanıcıyı zor durumda bırakmamak için olabildiğinde çabuk hareket etmelidir.

Yerel yönetimin alansal temizleme kararı alması için bazı konulardan emin olması gerekmektedir (Özden, 2002:91):

- Alanda uygun olmayan yapıların varlığı
- Tehlikeli konutların var olması
- Kötü şartların üstesinden gelmenin en etkili yolunun, alandaki bütün konutları ve diğer yapıları yıkıp alanı temizlemek olması
- Alansal temizleme yöntemini gerçekleştirecek yeterli kaynağın mevcut olması.

2.6.7. Kentsel Yeniden Geliştirme

Yeniden geliştirme mevcut yapıların yıkılarak bu alanın yeniden kullanıma hazır hale getirilmesi olarak açıklanmaktadır. Yeniden geliştirme yöntemi kullanılmak üzere belirlenen bu alan ya da yapıların tekrar eski niteliklerini elde etmelerine yönelik bir çalışmadır (Keleş, 2010:373). Özden (2018), “Kent ölçeğinde bir nazım planına uygun olacak biçimde yapılmış bir alanın istimlak edilmesi, bu alanın temizlenmesi ve yeniden yapılması, mevcut arazi kullanımının ve nüfus dağılımı şeklinin değiştirilmesi ve elden geçirilmesi olayı” biçiminde ifade etmiştir.

Kent merkezindeki yapıları çağdaşlaştırmak ve iyileştirmek için kamulaştırma yolu seçilebilir. Kentsel geliştirme yöntemi kullanılarak proje uygulanırken alanların yıkılıp yeniden yapımı ile fiziksel bir değişim yaşandığı gibi sosyal dönüşüm de meydana gelmektedir. Oldukça maliyetli bir yöntem olmasının yanı sıra sıklıkla tercih edilen bir kentsel dönüşüm yöntemidir (Özden, 2008:177).

Yeniden geliştirme yönteminin amaçları arasında insanların yoksulluk düzeyini azaltmak, sosyal eşitsizliği önlemek ve hayat kalitesinin düzeyini arttırmak bulunmaktadır. Bu tanımlardan yola çıkarak yeniden geliştirme yönteminin, yapısal ve fiziksel özellikleri yönünden kötü durumda olan yapıların yıkılarak yeniden tasarlanması olayı olduğu söylenmektedir.

2.6.8. Kentsel Yeniden Oluşum

Kentsel yeniden oluşum, bozulmuş, çöküntü haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması ve günün şartları dikkate alınarak yeni bir yapılaşma ile yeniden canlandırılması ve kente kazandırılması olarak tanımlanmaktadır. Yeni dokunun meydana

gelmesi sırasında düzeltilebilecek alanların iyileştirilmek yoluyla yeni dokuya eklenmesi de yeniden oluşum sürecinin bir bölümüdür (Kakız, 2018).

3. KENTSEL KİMLİK VE KENTSEL DÖNÜŞÜM

3.1. Kimlik Kuramı

Dünya düzeni içinde insanoğlunun var olmasında günümüze dek, insanlar hep ilişkiler kurarak kendilerini ifade etmeye çalışmışlardır. Bu ilişkilerin tamamının temelini meydana getiren etmen ise insanın birey özelinde kendini açıklama süreci ile başlamaktadır. İnsanoğlunun temelde kendini birey adı altında ifade etmesi ile var olan olgu ise kimlik (identity) olarak tanımlanmaktadır.

3.1.1. Kimlik Kavramının Oluşumu

Birbirinden bağımsız kültürlerin iletişim halinde olduğu, etkileşimin en üst noktada yaşandığı, bu etkileşimden kimi zaman sorunların, kimi zaman olumlu durumların yaşandığı, tüm bu etkilerle geleneklerden uzaklaşmanın meydana geldiği ve bütün halinde yeni bir arayışın egemen olduğu günümüzde bütün bu ilişkiler kentte yaşanmaktadır.

Kültür olgusu, sosyal yapıda bir bağ özelliğine sahip olduğundan, bu bağdan umulan; içeriği çerçevesinde, kendi verilerini öne süren mekanları oluşturmaktadır.

Yaratılacak olan mekan; geçmişin hafızasını günümüze getiren ve günümüz değerleri ile harmanlanması neticesi, toplumsal, zaman ve sosyal boyutunda kültürün sosyolojik bağ niteliği ile meydana getirilecek olan fiziksel yaşam yerleridir. Kültürün geçmişten günümüze süregelmesi insanlara kimlik ve aidiyet duygularının yansıtılmasını sağlamaktadır.

Kültürün ortaya çıkardığı toplumsallık, zaman akışı ve sosyallik ile oluşan kurallar bütünü, bu kurallar kapsamında biçimlenen hayat tarzı ve yaratılan mekan ile meydana gelen ilişkiler sistemi; “ben” ya da “biz” olarak karşımıza çıkmaktadır (Demirsoy, 2006). Bu noktada bir tanımlama ortaya çıktığından “kimlik” olarak adlandırılan olgu ile tanışma süreci başlamaktadır.

3.1.2. Kimlik Kavramı

En yalın tanımı ile kimlik insanların kendini tanıtırken kullandığı ve kendini diğer insanlardan ayıran özellikleri bütünüdür. İnsanların günlük yaşamda ne şekilde var olduğu ve nasıl bir izlenim verdiği de aynı şekilde insanın kimliği ile ilgilidir.

Bir başka söylemle kimlik bir özneyi tanımlamak için kullanılan unsurların tamamıdır. Bu yönden incelendiğinde kimliğin tanımı sürekli bir diğerine göre yapılmaktadır. Bu açıklamalara istinaden, kimlik, bir birey ya da grubun kendilerini başka birey ya da gruplardan ayıran özelliklerinin tamamı olarak ifade edilebilir.

Kimlik kavramını değişik şekillerde açıklamak mümkündür ancak genel ve sabit bir tanım yapmak gerekirse; kimlik, bir özneyi tanımlamak üzere kullanılan unsurların bütünüdür. Kimlik sözü edilen özneyi diğerlerinden ayırır. Bir insanın nasıl kimliği varsa, ailenin, köyün, kentin ve bir milletin de kendine ait bir kimliği bulunmaktadır.

Kimlik kavramı, canlılar ya da cansız varlıklar için ayırt edici, aralarındaki farklılığa sebep olan özellikler olarak ifade edilebilir. Buna ek olarak kimlik, benzerler arasındaki farklılıkları da karşılaştırmaya yaramaktadır ve benzerine nazaran sahip olunan farklılıkları ortaya çıkarmaktadır. Kentler ve mimari ürünler yönünden kentsel imge ve kimlik kavramları, ilk olarak görseli ile dikkat çekmesi ile beraber doğal, kültürel, coğrafi ürünler ve sosyal yaşam kurallarını da içeren geniş bir tanımdan oluşmaktadır. Kentsel kimlik ve bununla ilgili kentsel imgeler kent mekanı içinde uzun bir süreçte ve farklı bileşenlerden meydana gelmektedir. Kentsel imgeler kentte yaşayan insanlar yönünden sahiplenilecek ortak değerlerden oluşmaktadır ve nesiller arasında bahsedilen bu değerler devamlılık göstermektedir (Kara, 2013).

Kimliğin uzun bir süreç içinde meydana geldiği, aynı çember içinde birbirinden çok farklı olan bileşenleri bulundurabildiği, bireyler yönünden önemsenen bir değer olan, genellikle kabul gören yargılardır.

Sonuç olarak kimlik bireysel var oluşu tanımlamakla beraber, bireyi birey yapan bütün nitelikleri de içerisinde barındırmaktadır. Bireyin var olma süreci boyunca yetiştiği aile, sosyo-kültürel, fiziksel, ekonomik çevre ve bu unsurların içinde söylenebilecek bütün

nitelikler bireyin kimlik oluşumuna direkt tesir eden etmenler olup, ek olarak kimliğin tanımını ve kuramsal içeriğini de meydana getirmektedirler.

3.1.3. Kentsel Kimlik Kavramı

Kentsel kimlik o kentte bulunmayanların dahi akıllarında o kent ile ilgili düşünceler yaratan değerler bütünüdür. Kent tanımını sadece fiziksel nitelikleri ile ifade etmek insanlara kentin kimliği ile ilgili işaretler verse de onu tanımlamak için yeterli değildir. Bunun sebebi kent kimliğinin tarihten, kültürden, tecrübelerden kısacası insanlardan ayrı olarak düşünülememesidir (Karaaslan, 2010).

Kent daima değişmekte olan canlı bir organizmaya benzetilmektedir ve bu değişim ne şekilde hızlı ve sürekli olursa olsun, kent kimliği dendiğinde akıllarda oluşmakta olan görüntü bütün bu değişimlere göğüs gerecek özellikte güçlüdür (Kara,2013).

Lynch (1983) kent kimliğini bir kişinin bir kenti canlı, eşsiz ya da en azından özel bir niteliği taşımasından dolayı diğerlerinden farklı biçimde tanıma ya da anımsama düzeyi olarak ifade eder ve hissedilen, anlaşılabilen yerlerin kişisel hatıralar, hisler ve değerler ile doğrudan ilişkisi olduğunu belirtmektedir.

Bir kentin kimliği tanımlanırken o kentin geniş kapsamda gözlemlenmesi başka bir deyişle; doğal çevresi, tarihsel süreci, coğrafyası, gelenek ve görenekler, inanç sistemi, politik, ekonomik yapısı, yasal ve yönetsel yönlerinin de ifade edilmesi gerekmektedir. Bu gözlemlenmenin sonucunda öne sürülecek olan yorum ve bu yorumun kavranması kentin kimliğini ifade etmiş olacaktır (Demirsoy,2006).

Bütün kentler kimliğe sahiptir. Kimliksiz olarak nitelendirilen kentler bile söz konusu kentin kimliğinin bir parçası olabilir. Hiçbir özellik barındırmamasına karşın, “şu” kent olarak gösterilerek insanları etkilemektedir ve böylece kentin kimliği meydana gelmektedir. Küreselleşmenin kimliksizleşmeye doğru yol aldığı dünyamızda, kentlerde genellikle tek tip, tek şekil ve hatta aynı çeşit malzemelerden üretilen binalar yer almaktadır.

Kent kimliğinin meydana gelmesinde toplumsal iletişim ve entegrasyon aktif olarak rol almaktadır. Bunun nedeni kent kimliğinin yalnızca fiziksel ve doğal unsurlarla ifade

edilmemesi, kimliğı meydana getiren bir başka ve önem arz eden unsur ise, kentsel hayat olarak ifade edilmektedir.

Kent kimliğı; kent imajına etki eden; her kentte birbirinden farklı ölçek ve dokunuşlarla kendine has özellikler barındıran; fiziksel, kültürel, sosyo-ekonomik, şekilsel ve tarihsel unsurlarla biçimlenen; kentte yaşayanlar ve onların hayat standartlarının meydana getirdiğı; devamlı gelişen ve sürdürülebilir kent olgusunu yaşatan, geçmişten geleceğe gelen kapsamlı bir sürecin meydana getirdiğı anlamlı bütünlüktür (Çöl,1998).

Sonuç olarak; insanoğlunun tarihsel zaman içindeki değişimi incelendiğinde dinamik bir yapı dikkat çekmektedir, bu durağan olmayan değişim süreci kent kimliğine etki etmiştir ve etkilemeye devam edecektir. Bu çerçevede kentlerin kimliğini kenti her yönden etkileyen ve kentten de aynı şekilde etkilenen bireyler yani kentliler oluşturmaktadır. Bu karşılıklı etkileşim geçmişten günümüze süregelen bir süreçtir ve birey olarak insanoğlu var olduğu sürece de bu etkileşim devamlılık gösterecektir.

Kentler kendilerine has karakterleri ile kimlik sahibi olurlar. Bu kimliğı korumakta zorlanıp kaybeden kentler ise herhangi bir kent ya da yerleşim birimi kimliğine dönüşürler ve hatta kimlik çıkmazına girerler. Bundan dolayı kent kimliğı tarihsel ve güncel şekilde oluşup korunmalıdır. Kent kimliğini, kentte meydana gelen değişimler ve değişkenler kadar sabit duran değişmez değerler de belirlemektedir. En belirgin ve önemli değişmez unsur kentin coğrafyası olarak söylenebilir. Örneğin bir kentin denize kıyısının bulunması o kentin kimliğinde belirleyici özellik teşkil etmektedir ve bu faktör sabit bir değişmezdir. Kişiler ve yerler arasındaki ilişkiler duygusal, fiziksel ve kültürel değerlerin karmaşık etkileşimlerinin neticesidir. Bu ilişkilerin yansıması kentsel formlar ve kent dokusudur (Göncü, 2007:74).

3.1.4. Kentsel Kimliğı Belirleyen Faktörler

Kent kimliğı tek olarak değil, bütünsel olarak kentin geçmişi ile beraber günümüze kadar gelmesini yani kent haline gelmesini sağlayan, bütün etkileşimleri içeren kolektif bir sonuçtur. Bu çerçevede vurgulanan sebep ve sonuç ilişkileri ile ilgili olarak değerlendirilen kent kimliğı her kentte değişik etkenler ile şekillenmiştir ve bunun böyle süregelen bir süreçtir. Birbirine benzemeyen ve birbirinden farklı özelliklere sahip olan kentlerin varlığı ve devamlılığı, farklı faktörlerle var olmaları gerektiğini vurgulamaktadır.

Bu belirleyicilere göre, kent kimliği kentlerde farklı algılanır ya da " Her kentin bir kimliği vardır" hipotezinin gerçekliği kabul edilebilir. Kentler için, kent kimliği ölçütleri ya da kent kimliği belirleyicilerini şöyle sıralayabiliriz:

- 1. Kentin fiziksel yapısı*
- 2. Kentin sosyo-ekonomik yapısı*
- 3. Kentin kültürel birikimi ya da yapısı*
- 4. Kentin tarihi gelişimi*
- 5. Kentin mekan karakteristikleri*
- 6. Kentin biçimsel ve görsel karakteristikleri*
- 7. Kentlinin yaşam biçimi ve kalitesi*
- 8. Kentin işlevleri*
- 9. Kentin fiziksel çevresi ile toplumsal davranış ilişkisi*
- 10. Kent-doğa bütünlüğü*
- 11. Kentsel altyapı*
- 12. Kentsel tipoloji (Çöl,1998).*

Bu özelliklerin farklı kentlerde aynı şekilde olması durumunda, kentsel kimlikte yozlaşma ve tek tipleşme meydana gelmeye başlayacak ve kimlik kavramında bir çelişki oluşacaktır.

3.1.5. Kentsel Kimliğin Bileşenleri

Kent yalnızca çeşitli etkinliklerin yapıldığı, bireylerin hayatlarını idame ettirdikleri alanlar değildir. Bu tür düşüncelerin yanı sıra; kentliler yer aldıkları mekana bazı pozitif anlamlar kazandırıyor; mekanı sahiplenip, özveride bulunuyorlarsa kent anlam kazanmış olmaktadır. Doğayla iç içe olan bir çevre, geçmişten günümüze dek korunarak gelen kültürel ve tarihi miras ve iyi tasarlanmış bir mekan insanların yaşadıkları kentlere özverili biçimde bağlanabilmeleri için kentte bulunması gereken unsurlardır.

Lynch, kentlilerin yaşadıkları kenti benimsemesi, ona bir kimlik kazandırması ve bu kimlikle onu sahiplenmelerinin, yine o kenti oluşturan insanlar ile yapılabileceğini dile getirmektedir. Bunun sebebi, bir kentin iyi tasarıma sahip olmasının, doğayla bütünleşmesinin, kültürel mirasının korunup günümüze aktarılabilmesinin tek unsurunun insan olmasıdır (Lynch, 1960).

Kent kimliği yerinde sabit durmayan, devamlı olarak gelişerek değişen dinamik bir oluşumdur. Bu çerçevede kent kimliği, kentin dış dünyadan algılanmasını pozitif ya da negatif açıda etkileyen, her kentte benzer unsurlara sahip olsa bile kendine has bakış açısı olan, kentin mevcudiyetini sağlayan kullanıcılarından sürekli etkilenen, gelişen, devamlılığı olan ve geçmişin ekonomik, sosyal, kültürel ve tarihsel yapısı ile biçimlenmiş, geçmişten bağımsız olmadan günümüzün gerektirdikleri ile devam eden ilişkiler bütünüdür.

Kentsel kimlik bileşenleri beş ana maddede sıralanabilir:

- Fiziksek Kimlik
- Sosyo-kültürel Kimlik
- İşlevsel Kimlik
- Ekonomik Kimlik
- Tarihsel Kimlik

3.1.5.1. Fiziksel Kimlik

Kentlerin sahip olduğu fiziksel kimliğin meydana gelmesini; doğal ve mekânsal yapı olarak iki ayrı kategoride irdelemek mümkündür.

Doğal faktör incelendiğinde; iklim, oryantasyon, topoğrafya ve diğer coğrafi özellikler bulunmaktadır ve bu özellikler kentin gelişimine, mekansal yerleşimine, başka bir deyişle kendine has bir imaj elde etmesine sebep olmaktadır.

Mekansal yapı faktörü; sokak ve meydan entegrasyonunun oluşturduğu mekanlar, sınırlayıcılar, kullanılan malzeme, renk ve doku uyumu, yeşil alanla olan ilişkilerin tümü mekânsal yapıyı oluşturmaktadır.

Kent kimliği meydana gelirken; tüm bu faktörlerin nitelikleri, konumları, çevreyle olan ilişkileri, çevre üzerindeki etkileri olumlu ya da olumsuz yönde etkilerini göstermektedirler (Çöl, 1998; Demirsoy, 2006).

Fiziksel kimlik çerçevesinde doğal yapı unsuru ve mekânsal yapı unsuru beraber irdelendiğinde; bir mekânsal yapının meydana gelişinin ve bu oluşumun kimlik elde etme sürecinin öncelikli olarak doğal yapı özellikleri ile başladığı görülür. Buradan çıkarılan

anlam; ham maddeye sahip olmamızdır. Ham madde tek başına bir anlam ifade etmemekle birlikte, mamul maddeye dönüştürüldüğünde değerlendirilen bir özelliğe sahiptir. Boş mekânsal yapı, sahip olduğumuz ham madde ise, mevcut ham maddenin doğal özelliklerine katkı sağlanarak değiştirilmesi ile oluşan mekânsal yapı oluşumu/değişimi ile, ham maddenin mamul maddeye dönüşümü başlatılmaktadır (Demirsoy, 2006).

Bütün bunlar sonuca erişebilmek için gerekli olan adımları göstermektedir ki, doğal yapıya eklenecek olan mekânsal, sosyal, ekonomik, kültürel ve tarihsel bileşenler neticesinde kentin hem fiziksel hem de genel kimliği meydana gelecektir. Ancak bu kimliğin zaman geçtikten sonra sonuç noktasına ulaşacağı anlamına gelmemektedir, bunun sebebi doğal yapının süregelen bir değişime uğramasıdır ve her geçirdiği değişim ile kimlik yeniden tanımlanacaktır.

3.1.5.2. Sosyo-Kültürel Kimlik

İnsanoğlunun sahip olduğu ilk kimlik incelendiğinde kendi ismi karşısına çıkacaktır. Bu ilk kimlik ile hayata başlayan insanlık, yaşadığı bütün olaylar sonucunda şekillenerek, değişerek, yeni düşüncelere sahip olarak, kimlik kavramına yani kendi benliğine yön vermiştir. Bu yönlendirme neticesinde sahip olunan sosyal kimlik, her insanın kendi öznesi ile birleşerek “biz” i oluşturmuştur.

İnsanların bireysel kimliğini meydana getirmesi neticesinde ortaya çıkan ilk üst ölçekli kimlik yapısının sosyal kimlik olduğu görülmektedir. Bir toplumun sosyal olarak düşünülebileceği ve tüm öğelerini kapsayan alan sosyal kimlik alanıdır.

Sosyal kimliğin meydana gelişi ile dış ortama yönelen insanlık bu açılımlarını değerler kümesine dönüştürmeye başladığında başka bir deyişle yazılı olmayan toplum kurallarını meydana getirmeye başladığında kültür olgusu ile karşı karşıya gelmiş oluruz (Demirsoy, 2006; Kara, 2013).

Bireylerin birbirinden farklı özellikleri taşıması gibi, gruplar ve kültürler birbirlerinden farklı özellikler taşımaktadır. Kültürel farklılığın nedenlerinden biri de toplumların ihtiyaçlarının değişkenlik göstermesidir. Bir topluluk, yaşam şekli ile belirli bir şeye ihtiyacı olduğunda,

buna uygun olan davranışı, kültür ögesini, meydana getirmektedir. Böylece kültür, varlık nedeni olarak, bağlı bulunduğu topluma özgü olmaktadır.

İnsanlar doğayı şekillendirirken kendine yeni bir çevre oluşturmaktadır ve bu çevreye kültürel çevre de dahildir. Toplumların tarihleri boyunca yaptığı bütün etkinlikleri neticesinde meydana gelen ve onun yapısını belirten unsurların (konut, kentsel alan, meydan, cadde gibi) bulunduğu bütün, kültürel çevre olarak ifade edilebilir. Çünkü insan fiziksel çevreyi meydana getirirken, doğa koşullarının sebebiyet verdiği kısıtlamalara karşın, günün teknolojik, sosyal durumundan, toplumun arzuları, dini görüşlerine, kişisel isteklerine kadar belli bir birikimi ve durumu da yansıtmaktadır. Bir yönden, kültürel çevrenin bir noktası olarak ortamı etkilediği kadar ortamdan etkilenecek kültürle devamlı etkileşime girmektedir. İnsanın çevreyle etkileşiminde kültür, iletişim görevi ve mekan belirleyici özelliği ile aktif olarak rol oynamaktadır (Çöl, 1998).

Bütün bu açıklamalar dahilinde, bireysel kimliğin meydana gelmesinin, sosyal kimliğe yansımaları ve sosyal kimlik ile biçimlenen kültürel kimlik kavramının kentsel kimlik ile bütünleşmesi incelendiğinde;

- Kent kimliğinin oluşmasını toplum kadar tasarımcı da etkilemektedir. Bütünüyle yeni unsurları ya da geçmişteki unsurların kendisini ve yeniden yorumlanmasını kapsayan kültürel bir olgudur.
- Kent kimliği, geçmişin korunarak bugünkü kültürle birlikte yaşatılmasına bağlıdır.
- Kent kimliği, kentin zaman boyutunda farklı kültür tabakalarının, üst üste birikmesiyle oluşmaktadır ve korunmaktadır (Demirsoy, 2006).

Sonuç olarak incelendiğinde, kimlik olgusunun temelinde yatan bireyin sosyalleşmesi ile meydana getirdiği sosyal kimlik, sosyalleşme sonucunda ortaya çıkan hayat tarzının yarattığı kültürel yapı ve kültürel kimlik, var olma safhalarını; insanların bu süreci yaşadığı kentsel alanlar sayesinde kazanmışlardır.

Bireysel kimlikten kültürel kimliğe kadar süregelen zamanda, kimlik ve kentsel yapı birbiri ile etkileşim halinde olmuşlardır bu da bu sürecin tekil bir olaydan oluşmadığını göstermektedir.

3.1.5.3. İşlevsel Kimlik

Kentin doğal yapısı ya da ekonomik etkinliklerinin kentsel mekanlara yansımalarının yani kentin kimliğini etkileyen bir başka bileşen ise kentin içerdiği işlevselliktir.

Günümüzde bazı kentler, söz konusu kentin yaşamasına destek veren ve o kente hayat veren işlevlerin ismiyle hatırlanmaktadır. Genellikle bu tür kentlerde tek tip işlev ve iş alanı yoğunluktadır ve kent de bu iş alanı aracılığı ile gelişmiştir. Bu tip kentlerde kimlik, işleve dayalı olarak meydana gelmektedir (Çöl, 1998).

Bu tip kentleri tanımlayan işlevler ise sanayi, turizm, fuar, eğlence, yönetim, üniversite gibi işlevlerdir. Bu tür işlevlerin bir kentte kendine yer edinmesi ve o kentin bu işlevler ile anılıp kendini geliştirmesi ile kent; sanayi kenti, yönetim merkezi, üniversite kenti, fuar kenti, turizm şehri gibi işlevine göre kimlik aidiyetine kavuşur (Demirsoy, 2006).

3.1.5.4. Ekonomik Kimlik

Genel anlamda kentin; kırsal olmayan nüfus, değişik meslek kolu ve zanaatları barındırma özelliği, tüketim fazlasına göre örgütsel alt yapı, politik özerklik, toplumsal kurumsallaşma, tarımsal tüketimde kırsala tabiiyet gibi unsurlar ile ifade edilmeye çalışılmıştır.

Bunun belirttiği gibi kent; yedek ürünlerin depolandığı, el değiştirdiği yani yönetimin gerçekleştirdiği buna ek olarak muhtelif hizmetlerin üretildiği ve pazarının yapıldığı, toplumsal yaşam alanı olmaktadır. Bu etkinlik kollarının tümünün ortak odağında ise ekonomik işlevler yer almaktadır.

Kente ait öğelerin ortak paydasında bulunan ekonomik işlevler ve bu işlevlerin kent üzerindeki pozitif ya da negatif etkisi; kentin fizik-mekânı, sosyal yapısı ve kültürel yapısının biçimlenmesindeki etkisidir. Kentteki yaşamın neredeyse her aşamasında etkisi olan bir olgunun aynı zamanda kentin kimliğinin oluşmasını direkt etkilediğini söylemek mümkündür.

Günümüz koşullarının küresel sisteminde, para kavramı dünya içerisinde hangi bölgeye kolaylıkla erişebiliyorsa, o kent küresel başkent ya da hizmet başkenti gibi kavramlarla adlandırılmaktadır. Buradan da anlaşılacağı gibi, ekonomik gücün küresel sistem içinde bir kentin kimliğini ne kadar kolay tanımlayabildiği görülmektedir.

Ekonomik güç kent kimliğini ve kentsel sistemi tarihsel süreç içerisinde geçmişten günümüze her zaman etkilemiştir. Ekonomik faaliyetlerin yoğun yaşandığı kentler diğerlerinden daima bir adım önde olmuştur ve kimliklerini birbirinden farklı açılımlarla betimleme özelliğine sahip olmuşlardır.

3.1.5.5. Tarihsel Kimlik

Bütün varlıkların bireysel tarihi geçmişi olduğu gibi, kentlerin de tarihi geçmişi bulunmaktadır. Kentler bu tarihsel geçmişlerinden topladıklarını günümüze taşımaktadır ve bu birikimlerini o güne farklı ifade biçimleri ile aktarmaktadırlar. Bu aşamada kentlerin tarih boyunca oynadığı roller ve günümüze aktardıkları ile kentlerin tarihsel kimlikleri meydana gelmektedir.

Tarihsel kimlik, kentlerin var olmaya başladığı andan itibaren günümüze dek olan süreç ve bu süreç içinde olan tüm eylemlerle harmanlanmaları sonucu oluşmaktadır. Bir kentin tarihsel sürecini okumayabilmek ve dolayısıyla kimlik çıkarımını yapabilmek için; kuruluş nedenleri, kentleşme oranları, geçmişten günümüze yansıttığı idari, dini, kültürel, sosyal, politik, ekonomik yapılanma gibi unsurlar değer kazanmaktadır (Çöl, 1998).

Bu çerçevede kentlerin tarihsel kimlikleri incelendiğinde; su kenarına kurulmuş ve ticaret yapmayı amaçlayan, sosyal ve politik toplulukların çevrelerinde yerleşim yerine sahip, dini inanç sistemleri yönünde var olmuş tarihsel kentler görülmektedir. Belirtilen kavramlar çerçevesinde kurulan kentlerin kimlikleri de toplumca kabul görmüş ve günümüze dek aktarılabilmektedir (Demirsoy, 2006).

Kentleşmenin ilk zamanlarında su kenarı yerleşmeleri, orta çağ döneminde sosyal ve politik güç etrafında kurulmuş kent yapıları ve zamanında her çağında dini inançlar ile biçimlenmiş kentlerin kimlikleri bu tarihsel yapılanmadan oluşmaktadır.

Tarihi kentsel dokular, kuşaklar arasında anılarla dolu bir tiyatro sahnesi gibidir, ya da, yaşanan bir arşiv niteliğindedir. Süreç içinde gelişen bu değerlerin mekana yansıması ile o kentin algılanabilirliği ve okunabilirliği artar. Kenttaşları bir arada tutan ortak bağlar güçlenir. Kentlerin sağlıklı gelişebilmesinin ön koşulları arasında, eldeki tarihsel-kültürel

mirasın korunarak yaşatılması ve bu değerleri çağdaş yaşam koşulları doğrultusunda geliştirilmesinin önemi yadsınamaz. (Kiper, 2004:14).

Sonuç olarak söylenebilir ki; bir kentin kendine has özellikleri ile var olması ve gelecek nesillere doğru bir biçimde aktarılabilmesi yani sürdürülebilirliğinin sağlanması için o kentin tarihsel geçmişi, tarihsel kimliği ile beraber yorumlanması gerekliliğini ortaya koymaktadır.

3.2. Kentsel Dönüşüm Sürecinin Meydana Getirdiği Yeni Yaklaşımlar

Kentsel dönüşüm kavramı var olageldiği süreç kapsamında incelendiğinde; mekana etkisi ve ortaya çıkardığı yeni yaklaşımlar ile beraber değerlendirildiğinde, sistemler yaklaşımı ve küresel değerlendirme olarak iki maddede irdelenebilir.

Kentsel dönüşüm konusu sistemler yaklaşımı ile incelendiğinde; kentle ilgili tüm girdilerin ve çıktıların bütün halinde değerlendirilmesi, bu değerlendirme ile sistemin çalışmasının geri besleme sistemi ile denetimi yapılarak üretilen dönüşümün olumlu ya da olumsuz olduğu neticesine erişilmesidir.

Küresel sistemler çerçevesinde ele alındığında ise; yaşanan süreç içinde oluşan değişim/dönüşüm halihazırda var olan sistemin farklılaşmasını ve yeni coğrafyaların oluşması neticesini ortaya koymuştur. Özellikle 1970’li yılların sonu ve 1980’lerin başlarında gelişmiş ülkelerin küçük kentlerinde yaşanan karşıt kentleşme olgusu yaşanmaktayken, büyük kentlerde 1950’ler ve 1960’larda kentlerin “3-Y dinamizmi” olarak ifade edilen “Yükselme-Yığılma-Yayılma” kavramı ile eski kent merkezleri ve “sürtünme” yaşayan yeni gelişme alanları arasında kopukluklar ve uzaklaşmalar başlamıştır. Gelişme ihtiyacı olan bu kentlerde 1970’ler ve 1980’lerde toplumsal ve mekânsal düzeyde kirlenmeler, sıkışmalar, çarpışmalar, kimlik ve toplum kavramında kaybolmalar olagelmıştır. Hızlı bir kenar-kentleşme yaşamaya başlayan kentler, klasik üretim-tüketim çemberinin kente farklı açıdan etki etmesiyle kentleşememe ya da yanlış kentleşme; bu sürecin karşıt durumu olarak da özellikle “geçişli kentleşme” ve “yeniden kentleşme” kavramları bu değişim ve dönüşümü kentlere yansıtmışlardır (Birsal, Polat ve Yılmaz, 2003; Demirsoy, 2006).

Bu süreç kapsamında aynı zamanda büyükşehirlerde yerelleşme sürecinin başlaması ile metropollerde meydana gelen uydu kentler ve bu oluşumların çekim kuvvetiyle demografik

ve ekonomik değişim görülmeye başlanmıştır. Sonuç olarak kentsel dönüşümün geçirdiği değişim evrelerine; sistem yaklaşımı, sürdürülebilirlik ve bu kavramların yarattığı yeni modeller üzerinden incelenmesi, bu olguların ifade ve gerektirdiklerinin ortaya koyulması neticesinde mekanın irdelenmesi, yani sözü geçen mekanın kendi ile beraber toplumsal, kültürel, ekonomik, politik bileşenlerin değerlendirilmesi ile değişim/dönüşümün mekana etkisinin algılanabilirliği ve uygulanabilirliği görülmektedir.

3.3. Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Kimlik İlişkisi

Kentsel dönüşüm olgusu, modern kent yaşamının sürekli değişen ve gelişen istek ve talepleri doğrultusunda tahmin edilemez bir biçimde büyümenin etkisinde olan, ekonomik etkinliğini yitirmiş kentlerin ağdaşlaşmasına yönelik bir kavram olarak tanımlanmaktadır.

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı birçok öğeyi bünyesinde taşımaktadır. Yalnızca fiziksel açıdan dışarıdan estetik görünecek bir yapı oluşturmak, kentsel dönüşüm kavramının önemini tanımlamakta yetersiz kalacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile eski canlılığını kaybetmiş yerleşim alanlarının kent hayatına yeniden kazandırılması amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm ile hem kentin pozitif açıdan dönüşümü hem de kentin tarihsel, ekonomik, kültürel ve fiziksel kimliğinin korunması hedeflenmektedir.

Kentler, değişim ve dönüşüm söz konusu olduğunda bu durumdan büyük oranda etkilenmektedir. Tüm dünyada gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları bir yandan kentlerin yoksul mahallelerini iyileştirerek kentlerin imajını düzelttiğini savunurken diğer yandan ve temel olarak ekonomik canlılığının artmasını hedeflemektedir. Kentlerin her köşesinde yapılan ve tek amacı rant elde etmek olan kentsel dönüşüm projeleri kent alanının tümüyle metalaşmasına neden olmaktadır. Bu durumun en önemli sebebi İkinici Dünya Savaşı sonrasında sermaye alanlarının yatırımlarını sanayiden inşaat sektörüne çevirmeleri olmuştur. O yıllarda batıda, orta sınıf insanlar kent merkezini bırakarak banliyölere taşınmıştır ve bunun neticesinde kent merkezleri yoksul siyahilerin ve işçilerin mahalleleri durumuna gelmiştir. Böylece bu alanlar çöküntü alanları olmuştur ve “slum” lara dönüşmüştür. Ancak 1960’larla beraber devlet bu çöküntü alanlara müdahale etmenin yollarını aramaya başlamıştır. Kentsel yenilenme projeleri ile beraber sözde eskimiş kentin çevresi yenilenecek ve yoksullukla savaşılacaktır. Kentler artık kullanıcılarının sorumluluğundan çıkararak marka kent olma yolunda bir pazarlama objesine dönüşmesine başlamıştır. Yeni ekonomik

gelişmelerle birlikte büyüyen hizmet sektörü ve buna dayalı gelişen “yeni orta sınıf” batıda kentsel dönüşümün en büyük ve en önemli destekçisi haline gelmektedir. Diğer yandan refah devletinin ortadan kalkması üretime bağlı “işçi sınıfı” konumunun gitgide yoksullaşmasına ve çöküntü alanlarına dönüşmesine neden olmuştur. Batıda kent merkezleri bulunan işçi sınıfı mahalleleri gitgide yeni orta sınıf için merak konusu olmuştur. Böylece eski işçi sınıfı mahalleleri gitgide dönüşürken bu esnada soylulaşarak merkezdeki işçilerin yerinden edilmelerini sağlamaktadır. Bu dönüşümün bir sebebi fiziksel dönüşümken diğer sebebi ise yeni nesil orta sınıfın hayat tarzına uyumlu mekanlar üretmektir (Sassen, 1991:37; Tıraş, 2019).

Kent olgusu çok disiplinli bir kavramdır. Kenti yalnızca beton veya duvar yığını olarak görmek pek olası değildir. Bir bireyin kimliği, tavrı, karakteri ve hafızası olmadan tanımlanamadığı gibi, aynı şekilde kentler de tanımlanamamaktadır. Çünkü kentsel alanlarda ilan edilen yapılar, zamansal ve mekânsal anlamda sırası geldiğinde tarihsel bir kaydı, bazı durumlarda da tarihsel ara durakları ifade etmektedir. Bu durumda, sokaklar, köprüler, anıtlar, yollar, sanat eserleri, türküler, yaşanan zorluklar, galibiyetler, mağlubiyetler bir kentin sürekli canlılığını koruyabilmesine yarayan hatırlatıcılar olarak görülmektedir. Böylece kentler, devamlı canlı kalabilecek belleğe sahip, kendi dokusuna özgü bir kent kimliğini tanıtmaya fırsatı bulmuş olmaktadır (Sam, 2017; Tıraş, 2019).

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

4.1. Dünya’da Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci

19. yüzyıl sonlarında (1850-1860) Avrupa ve Amerika’da kırsal kesimlerden, kentsel bölgede büyük oranda göçler gerçekleşmiştir ve bu kentlerde artan nüfusun etkisiyle çeşitli sağlık problemleri, sosyal ve ekonomik problemler meydana gelmiştir. Bu problemler geçen süreç içerisinde kentlerde önemli derecede çöküntülere sebep olmuştur. 1870-1880 yılları arasında Avrupa’da bütün büyük kentlerde geniş ve kapsamlı kent planlamaları ve çağdaş merkezler yapılmaya başlanmıştır (Demirkıran, 2008:12).

II. Dünya Savaşı’ndan sonra, Avrupa kentlerinde meydana gelen büyük yıkımlar ve sanayi gelişmeleri ile “kentlerin yeniden inşa edilmesi” gereksinimi gündem konusu olmaya

başlamıştır. Düzenlenen planlamalar sonucunda ilk olarak kent içi alanlarda halihazırda bulunan ticaret merkezleri yıkılarak, yoksulların bölgeden uzaklaştırılması ile birlikte tamamen ticaret alanları ve ofislerin çoğunlukta bulunduğu yerler haline getirilmiştir. Bu nedenle fiziksel engellemelerde bulunulmuştur ve sosyal boyut önemsenmemiştir.

Kentler; tarihsel süreç boyunca farklı dönemlere dayalı olarak sosyal, kültürel, ekonomik, mekânsal, teknolojik ve yönetsel dönüşümleri hızlı ve yoğun bir şekilde yaşamışlardır. Ancak hiçbirisi sanayi kentine geçiş ile buradan küresel kente geçiş kadar baskın ve belirleyici değildir (Görgülü, 2009:767). Sanayi devriminden önce nüfusun büyük çoğunluğunun köylerde yaşamını sürdürdüğü ve yalnızca büyük toprak sahiplerinin asil olarak görüldüğü Avrupa’da milli gelir oldukça düşük, halkın da büyük çoğunluğunun ekonomik seviyesi düşüktür. Sanayi devrimi ile beraber kırsaldan kent alanlarına göç durumu artış gösterirken, fabrika işçiliğine doğru hızlı bir dönüşüm sürecinden geçilmiştir. Küçük burjuvaların oluşturduğu sosyal sınıfın gelişmesi ve orta sınıf bireylerin zenginleşmesi ile doğru orantıda kent kavramı daha cezbedici bir hal almıştır (Arslan ve Ergün, 2012:199). Burada önemli olan nokta kentlerin geçmiş zamanda karşılaşılmamış bir biçimde nüfusu, benliklerine çekmesi değildir. Esas önemli olan konu, kentlerdeki bu önlenemeyen nüfus artışının yanı sıra, bu durumun iktisadi ve sosyal kalkınmaya ne derecede yarar sağladığı ve ne derecede sağlıklı bir kentleşme olduğudur (Keleş, 1970:44).

Sanayi devrimi ile başlayan kentleşme hareketleri, oluşan istihdam olanakları sebebiyle, kentlerin nüfusunda hızlı bir şekilde artışa neden olmasının yanında konut gereksinimi yaratmıştır. Bu durum kentsel bölgelerde işçi sınıfının ikamet ettiği ve sağlıksız şartlara sahip olan yerleşim yerlerinin orta çıkmasına neden olmuştur. Kent içinde görülen bu gecekondu özelliğindeki sağlıksız yerlerin giderek yaygınlaşması ve kentsel deformasyon, kentsel dönüşüm uygulamalarının başlangıcı olmuştur (Acar, 2015:23; Duman, 2020). Kentsel dönüşüm kavramı literatürde farklı ifade edilişlere sahip olmasının yanında, kapsadığı koruma, yeniden canlandırma, sağlıklılaştırma, yenileme gibi olgularla dinamik yapısı vurgulanarak, batıda 19. yüzyıldan bu yana uygulama alanına sahip olmuştur. Sanayi devriminin beraberinde getirdiği ekonomik, kültürel, çevresel etmenlerle harmanlanan bu uygulamalar, İkinci Dünya Savaşı’yla gelen ve küreselleşme ile somutlaşan kentsel yenileme hareketinin, çağdaş uygulamalarına temel anlamlar ifade etmesi yönünden önem taşımaktadır.

4.1.1. 20. Yüzyılda Dünya’da Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Gelişimi

20. yüzyılın başlarında meydana gelen ekonomik, sosyal, mekânsal ve politik dönüşüm süreçleri, bilgi ve iletişim teknolojilerinin gelişimi ve yayılması ile bir bütün olarak düşünülmektedir. Gelişmiş teknolojiye sahip yeni üretim süreçleri bilgi altlıklı servislerin üretimi ve erişilebilirliğini zorunlu kılarken, hızlı ulaşım ağları mekânsal dönüşüm süreçlerine destek vermektedir. Küresel bilgi ekonomisine geçiş sürecinde kentlerin karşı karşıya kaldığı önemli dönüşümler değişen üretim süreçlerinin yanında, kentlerin bilgisayar teknolojileri, hızlı ulaşım kanalları ve iletişim ağları üzerinden birbirleri ile olan ilişkileriyle ilgilidir. Bu süreç içinde kentler arasındaki ilişki ağları, küresel ve bölgesel pazarların devamlılığını mümkün kılmaktadır. İlişki ağlarının önem taşıyan kesişim merkezlerinde konumlanan kentler, yönetim ve servis fonksiyonlarını içeren etkileşim merkezlerini oluşturmaktadır. Bu çerçevede sürdürülen ilişki ağları bir yandan merkezde olan kentlerin küresel ve bölgesel ölçekteki rollerini oluştururken, öte yandan mal ve hizmet üretimine ilişkin örgütlenmelerin mekânsal paylaşımını etkilemektedir. Karmaşık mekânsal dokular yaratan kentler arasındaki bağlar üretim süreçleri üzerinden kurulurken, iletişim ve ulaşım ağları dönüşümde önemli aktör olarak rol oynamaktadır (Kayasu ve Yaşar, 2003).

Kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik boyutu, zaman içerisinde ulusal gelişiminden, küresel bütünleşme amacına yönelerek kentsel planlama çerçevesinde değiştirmiştir. Bu sebeple, dünya özelindeki kentsel dönüşüm olgusu yaklaşımı sistematik temellerine ve tarihi dönemlere göre başlıca dört bölüme ayrılmaktadır (Gürler, 2003; Yüksel, 2007).

- Dünya’daki gelişim-yönelimli bağımsız politiko-ekonomisi, modern kentleri planlamayı amaçlayarak kentsel yenileme yaklaşımını öne sürmüştür.
- Dünya’daki endüstri-yönelimi birleşmiş politiko-ekonomisi, endüstri kentleri planlamayı amaçlayarak kentsel rehabilitasyon yaklaşımını öne sürmüştür.
- Dünya’daki yeniden gelişim-yönelimli liberal politiko-ekonomisi, endüstri sonrası kentleri planlamak amaçlı kentsel yeniden canlandırma yaklaşımını öne sürmüştür.
- Dünya’daki sermaye yönelimli bütünleşmiş politiko-ekonomisi, Dünya kentlerini planlamayı amaçlayarak kentsel yeniden üretim yaklaşımını öne sürmüştür.

4.1.1.1. 1910-1940 Arası Dönem

Birinci Dünya Savaşı’ndan sonra kentlerin Fordist ekonomi sisteminde yola çıkarak modern hareket yönelimli endüstri tabanlı gelişmesi ve bağımsız politiko-ekonominin var olması

Dünya’da ulus-devletlerin kentleşmesine sebep olmuştur. 19. yüzyıldan bu zamana kadar geçen süreçte hızlı dönüşüm süreçleri yaşanmaya başlamıştır. Zaman içinde çeşitli etmenler sonucunda çöküntü haline gelmesi, ilgili mercileri bu çöküntüye çözüm bulmaya teşvik etmiştir. Kentsel yenileme olgusu, bahsedilen çözüm elde etme arayışlarının bir neticesi, bir çözüm yolu olarak sunulmuştur (Özden, 2001).

Bu amaç doğrultusunda 1910’lu yıllarda; güzel kent kavramına yönelen kentsel yenileme yaklaşımı, tek merkezli ideal kentlere yönelik planlama prensiplerinin üzerinde durmuştur. Kentlerde dönüşen alanlar içinde meydanlar, bulvarlar, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar bulunmaktadır. 1920’li yıllarda uluslararası çağdaş imaj yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, modern kentlerin planlanması ve mimarisine ilişkin gelişim programlarının önemi üzerinde durmuştur. 1930’larda CIAM tarihi miras yönelimli kentsel yenileme yaklaşımı, modern kentlerin planlama prensiplerinin önemini vurgulamıştır (Gürler, 2003; Yüksel, 2007).

4.1.1.2. 1940-1960 Arası Dönem

Bu dönemde Dünya’daki endüstri-yönelimi birleşmiş politiko-ekonomisi, endüstri kentleri planlamayı amaçlayarak kentsel rehabilitasyon yaklaşımını vurgulamıştır. Sanayileşme ile gelen sosyo-ekonomik dönüşüm, hızlı, denetimsiz kentleşme süreci ve modernleşme çalışmaları ile beraber, yirminci yüzyıl, oldukça ciddi kentsel problemlere yol açmıştır. Özellikle İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra bombaya maruz kalarak tahribata uğrayan kentlerin yeniden canlandırılması, rehabilitasyonu gibi konulara ağırlık veren ilgili çevreler, kentlerde bulunan çöküntü alanların yenilenerek kentlere kazandırılması hedefiyle çeşitli arayışlara girmişlerdir. Bunun için 1950’li yıllardan başlayarak, Avrupa ülkelerinde çeşitli toplantılar düzenlenmiş; kampanyalar verilmiş; böylece kentsel yenilemenin prensipleri belirtilmeye çalışılmıştır. Batı Avrupa’nın bombalanarak zarar gören kentlerinin yeniden inşa edilmesi hususunda hazırlanan araştırmalar ile aynı sene Almanya’da kentsel planlamanın tarihçesi ve yeniden inşa konusunda 1956 yılında Leo Grabler tarafından konferans düzenlenmiştir (Dieffendorf, 1989).

İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra, kentlerin kapitalist ekonomi sistemi istikametinde endüstriyel gelişme yönelimli yerelleşmesi ve otoriter ekonominin varlığı Dünya’da emek gücünün kentleşmesine yol açmıştır. Bölgesel endüstriyel kentsel gelişim ve sermaye birikimi

sayesinde merkez dışına taşınarak boşaltılan kent içi endüstri bölgelerinin rehabilitasyonu kentte kentsel dönüşümün müdahale yöntemidir. 1940’larda var olan endüstriyel modernist imaj yönelimli kentsel rehabilitasyon yaklaşımı, endüstri kentlerinin kent içi bölgelerine ilişkin sosyal konut programlarının öneminin üstünde durmuştur. 1950’lerde kapitalist endüstriye yönelen kentsel rehabilitasyon yaklaşımı, kapitalist endüstri kentlerinin MİA ve etrafına yönelik yeniden geliştirme programlarının önemine dikkat çekmiştir (Gürler, 2003). 1950’lerden bu yana tarım alanlarından mahrum bırakılan nüfusun büyük kentlere yığılması sonucunda, merkezden kent çeperine doğru düzensiz olarak genişleyen kentler, sağlıklı bir biçimde büyümüşlerdi. Kentin önceki, hızlı, sağlıklı ve düzensiz büyümesi işbirlikçi kapitalizmin hızlı ve çarpık olarak gelişiminin bir sonucu olarak görülmekteydi. Hızlı bir şekilde ve düzensiz olarak büyüyen, bu büyümeyi kaldıracabilecek bir altyapının yetersiz kaldığı, binaların üst üste yığıldığı, merkezden çepere yönelen doğaya zarar verilerek genişleyen metropol kentler, bu biçimde meydana gelmişlerdir.

4.1.1.3. 1960-1980 Arası Dönem

Bu dönemde post modern hareket ve beraberinde gelen kentsel yeniden canlandırma yaklaşımı üzerinde durulmuştur. Avrupa ülkeleri ve Amerika’nın uzun yıllar boyunca sürdürdüğü kentsel yenileme çalışmaları, aynı zamanda kentsel koruma prensipleri ile de bağdaştırılabilir. Bütüncül koruma prensibi doğrultusunda gerçekleştirilen kentsel yenileme hareketleri, bir yandan kentsel kültür mirasını yakın çevresi ile beraber koruyarak yaşatırken, öte yandan kentlerin çöküntü alanlarını yenileştirip, bu bölgeleri, tahmin ettiği yeni işlevlerle renklendirmeye, canlandırmaya ve kente kazandırmaya katkıda bulunmaktadır (Özden, 2000-2001).

Kentlerin kentsel alanlarının post fordist ekonomi sistemi ışığında post modern hareket eğilimli liberal politiko-ekonominin varlığı dünya için sermayenin kentleşmesine yardımcı olmuştur. Sermaye dolaşımı ve toplum aktifliği sayesinde terk edilmiş kentsel bölgelerin yeniden canlandırılması, kentte uygulanan kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerindendir. 1960’lı yıllarda, modern kent eğilimli kentsel yeniden canlandırma olgusu, kapitalist kentlerin kent içi tarihi alanlarına hitaben tarihi ve kentsel koruma programlarının öneminin üzerinde durmuştur. 1970’li yıllarda endüstriyelleşme sonrası formasyon yönelimli kentsel yeniden canlandırma konusu, post modern miras kentlerin zarar görmüş kentsel alanlarını turizm ile iyileştirmenin önemi üzerinden durmuştur (Gürler, 2003).

1970’li yıllardan günümüze dek görülen köklü değişimler yalnızca ekonomik olarak değil, sosyal, mekânsal, kültürel ve kurumsal yönlerden de birçok değişime sebep olmuştur. Küreselleşmekte olan dünya ekonomisi bu değişimlerin zeminini oluşturmaktadır. Bu çerçevede üretim sistemlerinde fordist üretimden fordist sonrası üretimde gerçekleşen değişimin temelinde iki ana tamamlayıcı fikir ortaya çıkmıştır. Bunlardan birincisi uluslararası piyasalara olan tepkidir bu da sermayenin küresel anlamda akışları ve uluslararası şirketler bağlamında düşünülmektedir. Birden fazla uluslu şirketler küresel açıda yatırım stratejileri yönünde kaynakları yerel bölgelere yeniden aktarmaktadır. İkinci ise mekânsal çerçevede irdelenmektedir. Temelde üretimin mekan ile ilişkisinin doğal kaynaklara yakınlık, iletişim ve ulaşım maliyetleri incelendiğinde azalmış olduğu kanısına varılmaktadır. Üretimin bu açıdan bir değişime tabi tutulduğu görülmektedir ancak bu değişimler bir mekandan diğer mekana farklılıklar barındırmaktadır. Sonuç olarak üretimin bazı mekânsal niteliklerinin önem derecesi düşerken, bazı kritik unsurların önemi artış göstermektedir.

4.1.1.4. 1980 ve Sonrası Dönem

Bu dönem endüstri sonrası gelişim dönemidir ve kentsel yenileme yaklaşımı üzerinde durulmuştur. Kentlerin yeniden yapılandırma ekonomi sistemi ile beraber endüstri sonrası gelişimi ve küresel süreçle bütünleşmiş politiko ekonominin mevcut olması Dünya’da sermaye devinimlerini üretmiştir. Sermayenin dolaşımı ve piyasa sembolleri aracılığı ile çöküntü haline gelen kent içi alanların kentsel yenilemesi, kentlerde uygulanan bir kentsel dönüşümün müdahale yöntemidir. Bu amaç doğrultusunda 1980 yıllarında Avrupa genelinde yeniden yapılanma konusunu içeren bilimsel araştırmalar yapılmıştır ve 1987 yılında Bellagio Konferansı düzenlenmiştir, Avrupa Konseyi’nde 1981’de “Urban Renewal” isimli kampanya başlatılmıştır. Avrupa ülkeleri ile aynı zamanlarda, Amerika’da da benzer çalışmalara denk gelmek mümkündür. Sürdürülebilir kentlerin meydana getirilmesi, konut alanlarının ve toplumların doğru orantılı olarak geliştirilmesi ve bunların ekonomik gelişmeye katkısının devamlı kılınması bu çalışmalar arasında bulunmaktadır (Özden, 2000-2001).

1980’li yıllarda, endüstrileşme sonrası piyasa eğilimli kentsel yenileme yaklaşımı, dünya kentlerinin çöküntü durumunda olan kent içi endüstriyel bölgelerine yönelik yeniden geliştirme programlarının önemi üzerinde durmuştur. 1990’lı yıllarda ise endüstri sonrası endüstrileşme sonrası rant odaklı kentsel yenileme yaklaşımı, küresel kentlerin kültürel ve tarihi kent içi bölgelerini kapsayan yeniden yapılandırma programlarının önemi üzerinde

durulmuştur. Bu dönemde kentsel dönüşümü nedenlerine göre şu şekilde gruplandırmak mümkündür (Gürler, 2003; Yüksel, 2007):

- Konut odaklı kentsel yeniden üretim
- Ticaret odaklı kentsel yeniden üretim
- Turizm odaklı kentsel yeniden üretim
- Tarihi koruma yönelimli kentsel yeniden üretim

1980’li yıllar bütün dünyada, özellikle Avrupa ve Kuzey Amerika’da gözle görünür bir kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcı olmuştur. Bahsedilen kentsel dönüşüm süreci döneminde kentlerde ekonomik, sosyal, mekânsal ve politik değişimler hareketlilik göstermiştir ve kentlerin dönüşüm ölçütlerinde de önemli farklılaşmalar olmuştur. Ekonomik açıdan yeniden yapılanma aynı zamanda toplumsal yapıdaki değişimin hızlanmasına katkıda bulunmuş, bu değişim beraberinde hayat tarzlarının da farklılaşmasını getirmiştir. Bunun sonucunda toplum içinde bulunan farklı grupların farklı yaşam biçimlerini tercihi ve bu tercihlerin konut alanlarının dönüşüm ve gelişim süreçlerine ışık tutması, kent mekanındaki dönüşüm altyapısının oluşmasını hazırlamıştır. Sonuç olarak, kapitalizmin mekânsal dönüşümü ile uyumlu olarak; 1990’lardan sonra rant yönelimli yaklaşım kapsamında ekonomik, sosyal, mekânsal ve politik değişimler harekete geçirilmiştir ve 2000’lerden bu yana da hızlanarak devam etmektedir (Yüksel, 2007).

4.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişim Süreci

Başlangıç olarak Avrupa’da sanayi devrimi ile birlikte 1950’lerden sonra da kentsel bölgelerde nüfusun giderek artışıyla konut sayısı yetersiz kalmaya başlamıştır ve insanlar barınma gereksinimlerini kendi çabaları ile karşılamaya çalışması da resmi olmayan konutların artışına sebebiyet vermiştir. Gayri resmi konut yapılmaması için bir çözüm olarak önerilen kentsel dönüşüm olgusu aynı zamanda toplumsal, ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntüye ya da bozulmaya maruz kalmış kent mekanının yeniden canlandırılması olarak ifade edilebilir.

Türkiye’de ise öncelikli olarak cumhuriyetin kurulması ve Ankara’nın başkent seçilmesiyle kentlerin yeniden imarı ve bu yeni yönetim biçimine ve yeni hayat düzenini topluma benimsettirmek için özellikle Ankara’nın imarı ön planda tutulmuştur.

1928’de kurulan “Ankara Şehri İmar Müdürlüğü” ile kentin imarı için yarışma düzenlenmiştir. Yarışmayı Herman Jansen kazanmıştır ve planlama çalışmaları başlamıştır (Tekeli 2009; İlhan, 2020). Bu dönemde Ankara’nın kısıtlı olanaklara sahip olması sebebiyle merkezi idare konut probleminin çözümünde yerel yönetime kaynak sağlamıştır. Bu süreçte konut probleminin çözümlenmesi için ilk olarak Ankara’da 4 milyon metrekare alan kamulaştırılarak Yenişehir isminde yeni bir semt kurulmuştur (Karasu, 2009). Bu çalışmalar diğer kentlerde de uygulanmaya başlamış ancak artmakta olan konut problemine çözüm üretememiştir.

Afet durumuna maruz kalan alanların ve savaş sonrasında yıkıma uğramış alanların yeniden kente kazandırılması için hazırlanan projeler ile, 1950 sonrasında artmış olan gecekondu alanları sebebiyle bu alanların temizlenmesi ve sağlıklılaştırılması, 1980 sonrasında koruma olgusunun öne çıktığı ve 2000 sonrası dönemde ise stratejilerin uygulanmaya başlandığı göze çarpmaktadır (Yenice, 2014).

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulama süreçleri ekonomik gelişmeler doğrultusunda değişim aşamaları yaşamıştır. Ülkemizde kentleşme hareketleri 1950’li yıllara kadar büyük bir değişime uğramamış olmakla birlikte; 1950’lerin sonrasında oluşan ani nüfusa bağlı değişimler nedeniyle özellikle metropollerde hızlı bir gecekondulaşma oluşmuştur. Başlangıç sebeplerinden biri gecekondu alanları olan kentsel dönüşüm süreçlerini Ataöv ve Osmay (2007) üç zaman diliminde incelemiştir.

4.2.1. 1950-1980 Dönemi

Türkiye’de 1950’lerde kırsaldan kentlere doğru yaşanan göçlere bağlı olarak kentleşme hareketleri hızlanmıştır. Ani olarak gerçekleşen göç hareketleri, bu göçlere hazırlıklı olmayan büyük kentlerde sağlıklı kentleşmeye yol açmıştır. O dönemde tarım sektöründe gelişen makineleşmeye bağlı olarak işgücüne duyulan ihtiyacın azalması ve sanayi alanındaki ivme artışı, toplumları kırsaldan kente göç etmeye yönlendirmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Bu dönemde, sanayileşme hızı ile doğru orantılı olarak yoğun göçe uğrayan İstanbul, Ankara, İzmir gibi kentlerin kontrolsüz biçimde büyüme ile karşı karşıya kaldığı ve konut problemi ile yüzleştiğini ifade eden Şişman (2008); yaşanan bu göç sürecinde, konut problemini vatandaşın kendi kendine, alanı gecekondulaştırarak çözmeye çalıştığını ifade etmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm olgusunun tarihsel süreci incelenirken 1950-1980 yıllarını da kendi arasında iki ayrı kısma ayırmak mümkündür ve her iki dönemde de gecekondulaşmanın artışından söz edilmektedir (Gürler, 2003). 1950-1965 yılları arasını “Endüstriyel modern imaj yönelimli kentsel yenileme” olarak ifade eden Gürler, bu yılların, çok partili rejimle oluşan siyasi karışıklıklar ve liberal odaklı ekonomik gelişme modelinin etkisinde olduğunu açıklamıştır. Hükümetin izlediği yolların ağırlığını ortaya koyduğu; tarihi mirası da göz ardı eden bir kentsel yenileme hareketi olarak ifade eder. Ek olarak, sanayileşmeye dayalı kentsel göçün beraberinde getirdiği apartmanlaşma ve gecekondulaşmanın da etkisini göstermeye başladığını söylemektedir. 1965-1980 arası dönemi ise “Kapitalist endüstri yönelimli kentsel canlandırma” şeklinde ifade eden Gürler, bu dönemde sosyal şehircilik ve kentsel koruma uygulamalarına ilişkin çalışmaların önem kazandığını ve devletin endüstriye eğilen otoriter politikalar ile ekonomik kalkınmayı sağlamaya çalıştığını ifade etmiştir.

Bu dönemde yaşanan yoğun göçler karşısında, kent merkezlerinde bulunan az yoğunluğa sahip alanların yenilenmesi, kentsel dönüşüm hareketlerinin merkezi konumunda bulunmaktadır (Yenice, 2014).

Kırsal bölgelerden kent merkezine doğru yaşanan hızlı göç durumları karşısında artış gösteren plansız yapılaşmanın önlenmesi için bir takım yasal düzenlemeler yapılarak müdahale edilmeye çalışılmıştır ancak pek başarı elde edilememiştir.

16.07.1956 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan ve 16.01.1957 tarihinde uygulamaya giren 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesi gereğince yapılan uygulamaların, dönemin kentsel dönüşüm bakış açısını anlama konusunda aktif role sahip olduğu belirtilmektedir (Yenice, 2014). Kentte motorlu taşıt kullanımını ön planda tutması ve özellikle İstanbul’da kentin tarihsel dokusunu tahribata uğratması konusunda eleştiriye maruz kalan düzenlemelerin etkisi günümüze dek gelmiştir.

4.2.2. 1980-2000 Dönemi

1980’de Türkiye’nin dahil olduğu siyasal ve toplumsal anlaşmazlık ortamı en yüksek düzeye çıkmıştır ve ihtilale sebep olmuştur. 1980’lerde Türkiye, dünyada süregelen gelişmelerden etkilenmiştir, bir yandan var olan problemlere çözüm üretmeye çalışırken, öte yandan da küreselleşen dünyaya ayak uydurmaya çalışmıştır. Bu çerçevede, 24 Ocak 1980 tarihinde

alınan kararlar ile ülkede ithal ikameci kalkınma şekli yerine, ihracat tabanlı ekonomi modeline dayalı neo-liberal politikalar uygulanmaya başlamıştır. Neo-liberal politika kavramı, küreselleşmeye bağlıdır. Küreselleşme sürecinde istikrarlı biçimde var olabilmek için devamlı para kazanmak gerekmektedir. Para kazanmak içinse, kaliteli mal üretmek ve bu malların pazarlamasını iyi bir şekilde yapmak gerekmektedir.

Rant odaklı neo-liberal politika anlayışı, yalnızca ülke ekonomisinde değişiklikler oluşturmamıştır bunun yanı sıra insanların hayatlarını devam ettirdiği kentsel alanları da etkilemiştir. Küresel sistemin sebep olduğu rant sisteminden pay almak amacıyla kentler bir araç olarak kullanılmıştır. Kentler, bu sistemden kendine pay çıkarmak için bir yarışa girmekte, yarışı kazanan kentler yani sermayeyi kente bağlamak şartıyla markalaşan kentler, küresel sistemde hayatta kalabilmektedir. Bu çerçevede, kentleri cezbedici kılmak amacıyla kentsel dönüşüm faaliyetleri başlatılmıştır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları, yapılan hukuki düzenlemeler doğrultusunda yapılmaya başlanmıştır. Ülkemizde, neoliberal politika kavramının kabul görmesiyle birlikte çok sayıda mal üretmek ve ürettiği malları ihraç etmek suretiyle dünya piyasasına girmek istenmiştir. Bu sebeple kentlerde çok sayıda organize sanayi bölgeleri kurulmuştur. Kent dışında kalan sanayi kuruluşları, kalifiye eleman ihtiyacını kendisine yakın yerlerden sağlamıştır. Kent merkezinde ise, küçük üretim fabrikaları faaliyete geçmiştir, bu birimler işçi ihtiyaçlarını kent merkezinde yer alan gecekondu alanlarından karşılamıştır. Bu dönemde, kentlerde bankacılık ve finans kollarında yeni kurumlar ve yeni iş merkezleri kurulmuştur. İstanbul Maslak bölgesi buna örnek verilebilir (Ataöv ve Osmay, 2007:64).

Türkiye’de 1980’lerde yeni iş merkezleri, yeni kurumlar ve sanayi alanları haricinde kentlerde gecekondu bölgeleri gitgide artmıştır. Yasa dışı örgütler vasıtasıyla gecekondu alanlarında mülk sahipliği ve kiracılığı artmıştır. Bu örgütlerce gecekondu alanları, rant sağlama alanları olarak görülmüştür. Bu gelişmeler sonucunda gecekondulaşma hızla artmıştır. Bunun sonrasında gecekonduların dönüştürülmesine ilişkin hukuki düzenlemelerde bulunulmuştur (Çelik, 2009; Dağ, 2017). Bu hukuki düzenlemelerden biri, 1983’te çıkarılan 2805 sayılı kanundur. Bu kanun, gecekondu alanlarını korunacak, yenilenerek korunacak ve yıkılacak biçimde gruplara ayırmıştır, hisseli kişi arazileri üzerinde yapılan kaçak yapıların, ıslah imar planları ile düzenlenmesini öngörmüştür. Islah imar planları, gecekondu alanlarının rant

merkezlerine dönüşümünde aktif olarak rol oynamıştır (Turan, 2009; Dağ, 2017). Ayrıca bu kanun ile gecekondulara tapu tahsis belgesi temin edilme olanağı hayat bulmuştur. İslah imar planı ile gecekondular alanlarında kentsel rant daha da artış göstermiştir. Yapılaşmaya uygun olmayan alanlar, yapılan yanlış ıslah imar planları ile kentin daha da düzensizleşmesine sebep olmuştur. 1984'te çıkarılan 2981 sayılı “İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa” ile de gecekondular bölgelerine tapu verilmesine zemin hazırlanmıştır.

1984 yılında çıkarılan kanunlardan bir diğeri de 2487 sayılı yasadır. 2487 sayılı kanun, kentsel dönüşüm sürecinde mevcut bulunan konut ihtiyacını toplu kent üretmek şartıyla karşılamak için çıkarılmıştır. Bunun için de kanunda bir fonun meydana getirilmesi öngörülmüştür. Fon dahilinde bütçe gelirlerinin yüzde 5'inin konut üretimini karşılamak için ayrılması hedeflenmektedir. Bu kanun, 1980'li yıllardan itibaren oluşan küresel vizyon ve kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında gereken konutların inşa aşamasında etkili olan yapsatçıların ekarte edilmesinden dolayı uzun ömürlü olmamıştır. 1984'te 2985 sayılı yasa çıkarılmıştır. Yeni kanun ile beraber, 2487 sayılı yasanın çizdiği sosyal çevre büyük oranda bertaraf edilmiştir (Karasu, 2009:255, Dağ, 2017).

2985 sayılı kanunda, insanların kentsel dönüşüm çalışmaları dahilinde halihazırda bulunan konut ihtiyacını giderecek projelerin oluşturulmasını ve planlar kapsamında gecekondular alanlarının dönüştürülmesi konu edilmiştir. Bu kanun, belediyelere toplu konut fonundan faydalanma imkanı tanımıştır, bir açıdan belediyelerin konut üretiminde rol almasını sağlayarak kentsel dönüşüm sürecinde aktif olabilmesinin yolunu açmıştır. 1984'te çıkarılan “3030 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası” ve 1985'te uygulamaya giren”3194 sayılı İmar Kanunu” bu dönemde gerçekleştirilen önemli hukuki düzenlemeler arasında bulunmaktadır. Yapılan bu düzenlemelerle, belediyelere planlama hakkında yetkilendirmeler yapılmış, belediyelere kaynak artırımı yapılmaya çalışılmıştır (Çelik, 2009:56). Bu durum kentlerde planlama ve imar özelinde gelişmeleri beraberinde getirmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları, 1980-2000 döneminde yalnızca konut odaklı yapıları değil, konut harici yapıları da konu alacak biçimde detaylıca genişletilmiştir. Bu çerçevede, 1986’da 3290 sayılı kanun çıkarılmıştır. Bu yasa ile konut amaçlı ya da değil bütün kaçak durumdaki yapıların yer aldığı alanda ve gecekondular bölgelerinde dört kata kadar

yapılaşma hakkı tanınmıştır. Bu durum, gecekonduların kat sayılarının arttırılarak apartmanlara dönüşümünü sağlamıştır. 1987 yılında sonradan çıkarılan 3366 sayılı yasa ile gecekonduların satışının gerçekleştirilmesine ve 1988 yılında çıkarılan 3414 sayılı yasa ile kaçak yapıların affedilmesine imkan tanınmıştır (Demirkıran, 2008:21-22).

1989'da Dikmen Vadisi Projesi ile Türkiye'de ilk kentsel dönüşüm projesi örneği verilmiştir, daha sonra Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ve GEÇAK (Gecekondudan Çağdaş Konuta) Projesi gibi projeler ile kentlerin dönüşümü devam ettirilmiştir. Kentlerde uygulanan dönüşümler, 1990'larda üst düzey gelir tabakasında olan kişiler ile alt düzey gelir tabakasında olan kişiler arasındaki farkı gitgide artırarak üst tabakanın kent dışında yeni alt kent alanları yaratmasına neden olmuştur. Ek olarak bu yıllarda yaşanan gelişmeler neticesinde, yeni tüketim şablonları oluşmuştur. Kentsel bölgelere alışveriş ve eğlence merkezleri kurulmuştur. İnsanlar bu yeni yaklaşımla beraber aşırı derecede tüketim toplumu haline gelmeye başlamışlardır ve bireysellik ön plana çıkmıştır. Bununla beraber gösterişe yönelme, başkalarına özenme ve kar amacı gibi negatif yönelimler yaygın duruma gelmiştir (Dağ, 2017).

Kentsel dönüşüm bağlamında ülkemizde bu dönemde kentsel koruma, sağlıklılaştırma, yenileme ve soylulaştırma biçiminde müdahale yöntemleri uygulanmıştır. Örnek olarak; İstanbul'da yapılan Haliç Çevre Nazım İmar Planı'nda müdahale şekli olarak kentsel yenileme yöntemi kullanılmıştır. Gecekondu ve ruhsatsız konutların dönüşümünde sağlıklılaştırma, tarihi ve kültürel değer barındıran alanlarda ise koruma yöntemi uygulanmıştır. İstanbul'da Kuzguncuk ve Cihangir gibi semtlerde ise soylulaştırma yöntemi tercih edilmiştir (Ataöv ve Osmay, 2007:66-68).

Bu dönemin sonlarında ülkemizde 1999 yılında Marmara depremi olmuştur. Bu depremde binlerce insan hayatını kaybetmiştir ve binlerce yapı zarar görmüş ya da çöküntü haline gelmiştir. Bu kötü durum, deprem alanında kentsel dönüşüm uygulanmasını zorunlu kılmıştır. 1999 Marmara depreminden sonra İstanbul ve İzmir'de deprem master planları hazırlanmıştır.

4.2.3. 2000 ve Sonrası Dönem

2000'lerde sosyo-ekonomik yapıda değişimler yaşanmıştır ve günümüzde de yaşanmaya devam etmektedir. Kalifiye eleman talebi artmaktayken, az becerili ve düşük eğitim

seviyesine sahip kesimlerin istihdam olanağı azalmaya başlamıştır; buna dayanarak ketteki çöküntü alanlarında suç oranında artış yaşanmıştır. Ayrıca sosyal hizmetlere ulaşımında yaşanan eksiklikler ve sıkıntılar artmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007).

2000'den sonraki dönemlerde özellikle metropol kentlerimizin fiziki yapılarının değişimi ulusal ekonomi politikalarının da etkisi ile, büyük kısımlar şeklinde dönüşüm gerçekleşmiştir (Tekeli, 2010). 2000'ler ile beraber kent makro şeklinin ulusal ve uluslararası gayrimenkul sektörünün etkisinde tekrardan yapılandırılması gündem olmuş; ulaşım aksları, arazi kullanımı, alt yapı servisleri gibi planlamanın odağında bulunan konu başlıkları gayrimenkul sektörü ile direkt bağlantılı bir dönüşüm/yenilenme sürecine girmiştir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarının gayrimenkul sektörüne ve gayrimenkul gelişim süreçlerine sağladığı katkıya vurgu yapılmaktadır ve yüksek risk taşıyan girişim yöntemi olmasına karşın sektörde rol alanların kaynaklardan ve büyük ölçekli imkanlardan yararlandığı gösterilmiştir (Chaskin ve Joseph, 2015).

2000'li yıllar Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusunun mevzuatta yer edinmeye başlaması açısından oldukça önem taşımaktadır. Başlangıcı 27 Ocak 2004 tarihinde hazırlanan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu" projesi ile yapılmış ve 3 aya yakın bir süre sonunda sadece sit alanlarını içerebilmiş olan "5366 sayılı Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun" (05.07.2005) yürürlüğe girmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun (13.07.2005) 73. Maddesi çerçevesinde belediyelere meclis kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan etme yetkisi tayin edilmiştir. Yine büyükşehir belediyeleri sınırları dahilindeki ilçe belediyelerinin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak duyurmak için büyükşehir belediyesinden uygun görüş alınma gerekliliğinden bahsedilmiştir.

6360 sayılı kanun ile İstanbul ve Kocaeli dışında ülkemizde bulunan büyükşehir belediyelerinin sınırları yeniden belirlenmiştir ve yeni büyükşehir belediyeleri kurulmuştur. Bütün büyükşehir belediyelerinde belde belediyeleri ve köyler kaldırılmıştır ve büyükşehir belediyelerinin yetki sahibi olduğu alanlar bulundukları kent sınırlarıyla eşitlenmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'ndan daha geniş bir kapsamlı coğrafyada yararlanılmasına da yolu

açılmıştır. Geniş kapsamlı bir kentsel dönüşüm kanununun çıkarılması için yaklaşık 7 sene kadar beklenmiştir ve sadece sit alanları ve Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi ile sınırlı kalmamıştır. 31 Mayıs 2012 tarihinde Resmi Gazetede yürürlüğe giren 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun" ile Türkiye'de 1950'lerden günümüze ulaşmış "kentsel dönüşüm" olgusu bir kanun tasarısı olarak önümüze çıkmıştır.

6306 sayılı yasa ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm hakkında gerçekleştirilen tüm planlama ve uygulama süreçlerinde her çeşit ve ölçekte planı kimseye bağlı olmaksızın yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi kesin olarak ifade edilmiştir. 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi çerçevesinde yerel yönetimlere kentsel dönüşüm konusunda yetki verildiği halde; 6306 sayılı kanunun gösterdiği gibi, istenilen zaman kentsel dönüşüm özelinde tüm planlama ve onunla ilgili iş ve işlemlerle ilgili merkezi yönetim tek yetkiye sahip olabilmektedir. Burada anlatılan durumu tarihsel çerçevede ele almak, 2000'li yılları kendi için iki farklı zaman diliminde irdeleyerek olabilir. 2000 sonrası kendi içinde yerleşme ve merkezileşme yönelimlerine sahip ayrı dönemlerin yer aldığı, 2010'lar öncesi yerleşme ve 2010'lar sonrası merkezileşme olarak ifade edilmektedir.

5393 ve 5104 sayılı kanunlar ile kentsel dönüşüm ve planlama anlamında yerel yönetimler 2000 ile 2010'lu yılların başlangıcı arasında geçen süreçte görev ve yetkilerini arttırma fırsatı kazanmıştır. Bu dönemde yerel yönetimler imar planı hazırlama, kentsel dönüşüm alanı ilan etme ve ruhsatlandırma gibi önem taşıyan yetki ve görevlere sahiptir. 2011'de çıkarılan 644 ve 648 sayılı KHK'lar ve yine 2012'de çıkarılan 6306 sayılı ve 6360 sayılı kanunlarla gelen yeni düzenlemeler sürecin merkezileşmesine ilişkin önemli değişiklikler oluşturmuştur.

2000 ve sonrası dönemde özellikle belediyelerin kamulaştırılma görevini de almasıyla konut problemini çözmek yerine ekonomik boyuta önem verdiği söylenebilir. Bu dönemde oluşan kentsel dönüşüm kavramıyla da kentin merkezinde konumlanmaya başlayan gecekondu alanları ıslah edilerek bütüncül kurallardan uzak ve yapılan projelerle imtiyazlı bir sınıf oluşmaya başlamıştır. Kent dışında kalan gecekondu alanlarının ise kendi haline bırakıldığı söylenebilir.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJE UYGULAMALARI

5.1. Dünyada Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Dünya üzerindeki ilk planlı ve bilinçli kentsel dönüşüm çalışmaları, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra 1950'lilerde başlamıştır. Dünya ülkelerinde kentsel dönüşüme duyulan ihtiyaç farklı nedenlerden ortaya çıkmıştır. Örnek olarak Amerika Birleşik Devletleri, "New Heaven" kentinin tamamını yenilemek için kentsel dönüşüme ihtiyaç duyarken, Almanya ise İkinci Dünya Savaşı'nın kentlerindeki izlerini yok ederek yeni bir kent kurmak amacı ile kentsel dönüşüme gereksinim duymuştur. Fransa, ülkede var olan kent isyanlarına engel olmak ve denetim altına almak amacı ile, geniş yol ve bulvarlar yapmak için, İngiltere ise Sanayi Devrimi'nin sonuçlarıyla oluşan işlev farklılıkları neticesi hızla artan nüfus yoğunluğu ve sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan, başka bir deyişle hızla oluşmuş işçi kentlerini, yaşanabilir, sağlıklı kentlere çevirmek amacıyla kentsel dönüşüm sürecini başlatmıştır (Bilsel, Polat ve Yılmaz, 2003).

Kentsel dönüşüm uygulamaları fiziksel, ekonomik, sosyal boyut sıralaması biçiminde işleyen bir süreci içermektedir. İlk yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında bozulan kentsel dokuyu onarmak, kentsel çevrenin standardını yükseltmek gibi nedenlerden dolayı daha çok kentsel dönüşümün fiziksel boyutu irdeleniyordu. Yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları kent ve mahalle ölçeğinde bir mahallenin veya bir kentin kısım kısım yıkılarak fiziksel manada tekrardan inşası biçiminde yapılmaktaydı. 1960'larda kentler için önem arz eden limanlar ve kent merkezlerinin dönüşümü gerçekleştiriliyordu. 1960'lı yıllardan 1980'li yıllara geçerken uluslararası yapılan yatırımlarla şatafatlı, pahalı ve saygın projeler uygulanmaya başlanmıştır. 1960'lı yılların başından 1980'lerin sonlarına dek olan süre diliminde ise dünyada ekonomik problemler yaşanmaktaydı ve küreselleşme ile birlikte kentlerin ekonominin merkez noktası olarak önem kazanmasından dolayı ekonomik boyut öne çıkmıştır. 1990'lı yıllardan sonra fiziksel ve ekonomik boyutların etkisi ile kentlerde meydana gelen sınıflaşmalar ve bunun neticesinde ortaya çıkan soylulaşma sorunları suç oranlarında artışa neden olmuş bu yüzden kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyut irdelenerek önem kazanmıştır (İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü Çalışma Raporları).

2000'li yıllarda ise daha önceki zamanlarda yaşandığı gibi kent ve mahalle ölçeğinde bir mahallenin ya da bir kentin parça parça yıkılarak fiziksel olarak yeniden yapımı biçiminde

değil de hem küçük hem büyük mahalle, kent ve bölge ölçeğinde uygulamalar gerçekleştirilmeye başlanmıştır (Robert ve Sykes 2000, Ann-Beswick, 2001).

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

Dünyada ilk atom bombası atılan yer 6 Ağustos 1945 yılında Japonya'nın Hiroşima kentidir. Atılan bomba sonucunda 13 km²'lik bir alan tamamen yok olmuş ve binlerce insanın ölümü gerçekleşmiştir. İnsanların ölümünün yanında o bölgede yer alan yapılar, ulaşım ve iletişim imkanları, alt yapı sistemleri gibi unsurlar da büyük ölçüde tahribata uğramıştır. Bu ölçüde büyük bir facia sonucu bölgede yeniden yapılanma zorunlu bir hal almıştır (Aydın ve Çamur, 2016; Sontay, 2020).



Şekil 5.1. Atom bombasından sonra Hiroşima kenti. Kaynak: Türkmen'den aktaran Emre Sontay 2020: 16.

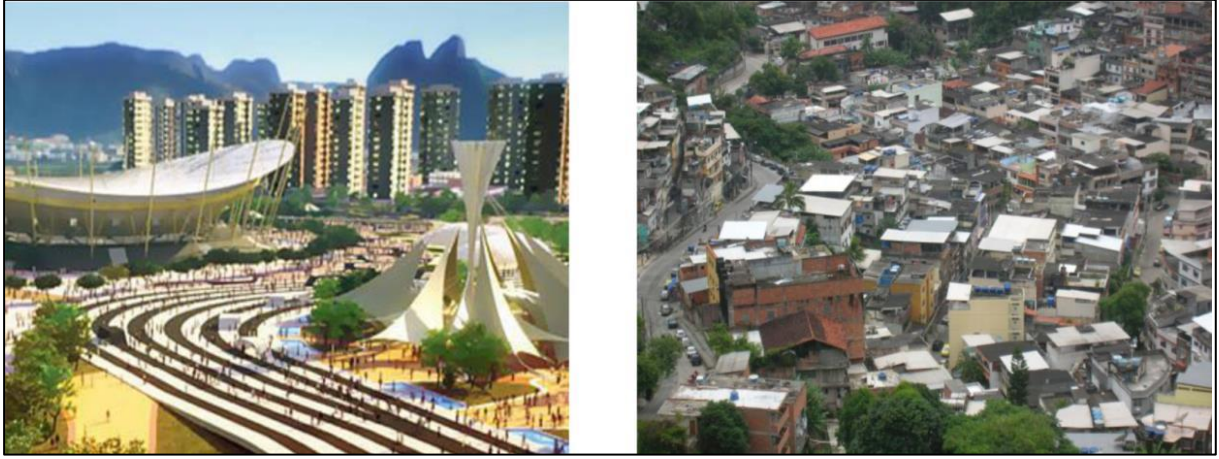


Şekil 5.2. Hiroşima Kentsel Dönüşüm Projesi. Kaynak: Türkmen, 2018.

Hiroşima'nın yeniden inşası için ulusal devlet yeniden yapılanma projesi başlatmıştır ve proje 1973'de onaylanmıştır. 1983 yılında başlatılan projenin 1995'te tamamlanması amaçlanmıştır. Bu proje kamu, özel sektör ve halk paydaşları arasında gerçekleştirilmiştir. Özel sektör aracılığı ile genellikle ana yollar üzerinde yer alan, yerleşim yeri ya da ticari kaygı güdülerek kullanılmak üzere, 7 ve 10 katlı 461 bina yapılmıştır. Projenin toplam maliyeti 283.800,00 dolardır. Bu maliyetin %38'i yerel yönetimlerden tedarik edilmiştir. %57'si Hiroşima'dan ve %5'i de diğer özel kuruluşlardan sağlanmıştır. Projenin planlanması yapılırken, fiziksel, çevresel, endüstriyel ve kültürel yönlerden gelişimler kazanılmış ve birçok açıdan cazibe sahibi mekana ulaşılması hedeflenmiştir. Proje dahilinde Dambara'nın atıl duruma gelen parkları, konutları, kanalizasyonları ve tesislerinin, yani bütün arazinin onarılması amaçlanmıştır. Buna ek olarak sahipsiz ve köhne haldeki yapıların satın alınması veya toplu konutların inşası ile ihtiyaç sahiplerine destek verilmesi amaçlanmaktadır. Parklar, yeşil alanlar ve çevresel tesisler için olanaklar sağlamak, halk ve belediyenin iletişimde uyum elde edebilmek amacıyla kentin bazı bölgelerinde kooperatifler kurmak da projenin amaçları arasında bulunmaktadır. Sonuç olarak projeye halk tarafından kurulan örgütlerin de dahil olması ile beraber 21 örgüt kurulmuştur ve bu örgütlerin 12 adeti karar merciinde aktif olmuştur. Bu sayede dar gelirli yerleşim alanları daha estetik duruma gelmiştir ve klasik Japon evleri şeklinde buluşma evleri dizayn edilmiştir. 1995'ten itibaren 1000 ile 2500 m2 arasında değişkenlik gösteren 5 park, 2 yeşil alan ve 13 oyun parkı yapılmıştır. Bütün bu yapılanmalar ve yeni yapılar, bölgenin niteliğini gösterecek şekilde tasarlanmıştır ve yapılan kentsel dönüşüm sonucunda meydana gelen kent silüeti şekilde gösterilmiştir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

5.1.2. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Projesi (Brezilya)

Rio de Janeiro yaklaşık olarak 7 milyon nüfusu ile Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Kent 1980'lerden bu yana büyük göçe uğramış ve kentte alt gelir ve üst gelir toplulukları arasında derin bir fark meydana gelmiştir. Göç ile gelen bireylerin kendi konutlarını inşa etmeleri ile kentte büyük bir gecekondulaşma ve çarpık kentleşme durumu oluşmuştur.



Şekil 5.3. Rio de Janeiro Kentsel Dönüşüm Projesi öncesi ve sonrası. Kaynak: Okur, 2019.

Kent nüfusunun yarısından çoğu, alt yapının yetersiz kaldığı, çevre kirliliğinin yüksek olduğu ve yalnızca su, elektrik gibi temel kaynaklara erişebilen sağlıksız şartlarda hayatlarını sürdürmektedir. Sözü edilen alt yapı sorunları beraberinde sosyal problemleri de getirmiştir, istihdam sorunu, düşük eğitim oranı ve sonucunda meydana gelen suç örgütleri bölgeye müdahale etmeyi tetikleyen unsurlardan olmuştur.

Alınan önlemler ile ulaşılması planlanan sonuçlar şu şekilde sıralanmaktadır:

- Kent içinde yeni yolların yapımı
- Rekreasyon alanlarının inşa edilmesi
- Kent içindeki su kaynaklarının denetimi
- Yetersiz alt yapının yenilenmesi
- Eğitim düzeyinin yükseltilmesi
- Heyelan riskini yüksek olduğu alanların tahliyesi
- Halka kredi sağlayarak konut sahibi olma imkanı verilmesi
- Sosyal sorunların çözülmesi
- Çevre kirliliğinin önlenmesi
- Yaşam standardının yükseltilmesi
- Bölgede meydanlar oluşturulması (Aydın ve Çamur, 2016).

Bölgede ikamet eden 253.000 insanı ilgilendiren proje bir gecekondu ve iyileştirme projesidir. Brezilya Hükümetince planlanan proje yerel yönetim denetiminde yapılmaktadır. Projenin

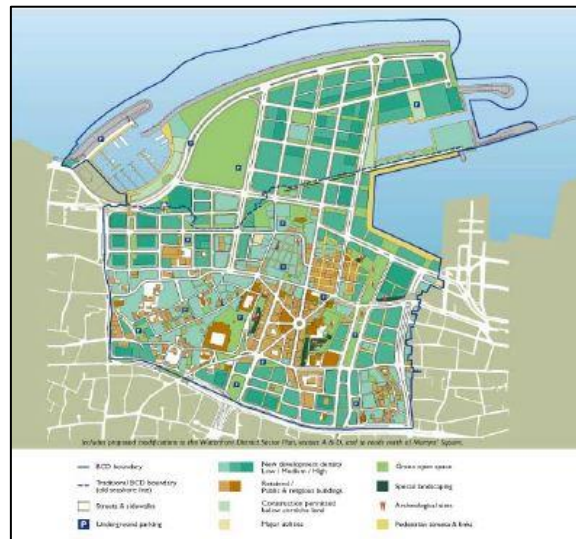
kaynaklarının tedarik edilmesi yerel yönetim ve Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası (IDB) tarafından yapılmıştır (Özkul, 2017; Köksüz, 2018).

Proje kapsamında yerel halka kredi temin edilerek kendi konutlarını üretmeleri özendirilmiştir, kamu ise bölgenin ortak ihtiyaçlarını gidermeyi ve kentin geri kalanı ile bütünleşmesini sağlamayı amaçlamıştır. Belli adımlarda özel sektör ve sivil toplum kuruluşları da inşaat sürecine dahil olmuşlardır.

Üç farklı adımdan meydana gelen projenin ilk etabı 1994-1998 yılları arasında yapılmıştır. 1998-2005 yılları arasında ikinci etabın tamamlanmasıyla ilk iki etapta toplamda 600 milyon dolarlık yatırım neticesi toplam 168 yerleşim alanı yenilenmiştir. 3. aşamada 150 milyon dolarlık kredi kullanılmış, aynı oranda yerel yönetim de finans desteğinde bulunmuştur. Projenin sonucunda yaklaşık olarak 1 milyon insanın hayat standartlarının yükseltilmesi amaçlanmıştır (Köksüz, 2018).

5.1.3. Beyrut - Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi (Lübnan)

Yaşanan iç savaş sonrasında insanları savaşın sona erdiğine inandırmak ve yıkılan tarihi kent merkezini yeniden inşa etmek için kentsel yenileme projesi başlatılmıştır. 1994'te Beyrut'u ticari, kültürel ve idari bir merkeze dönüştürmek amacıyla Solidere adında bir anonim şirket kurulmuştur ve çalışmalara başlanmıştır (Tadmori, 2004).



Şekil 5.4. Beyrut Tarihi Kent Merkezi ve Yakın Çevresi Kentsel Dönüşüm Master Planı.

Kaynak: Demirsoy, 2006.



Şekil 5.5. *Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi.* Kaynak: Sarp, 2016.

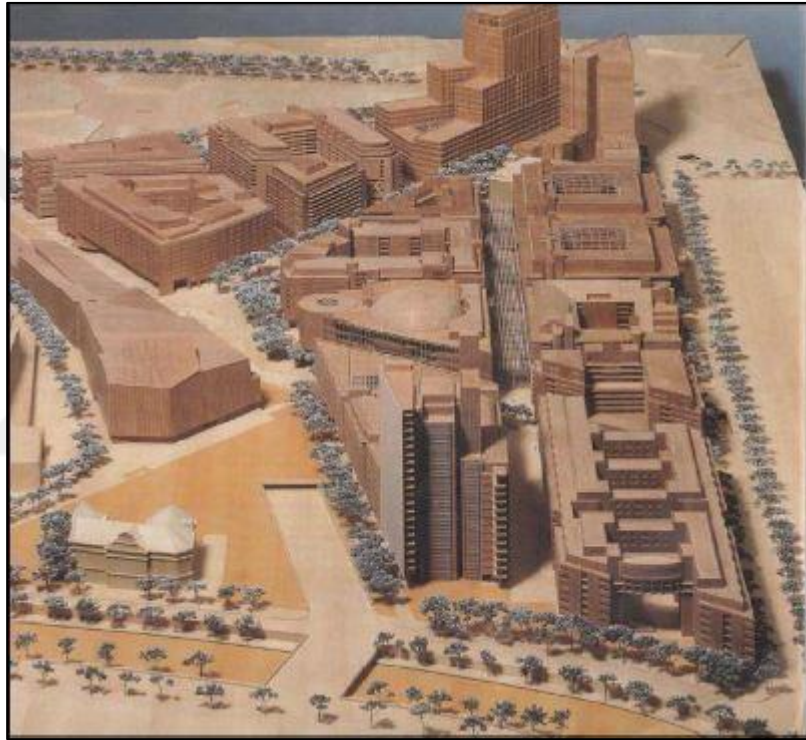
Projenin temel amaçları arasında Beyrut'un Lübnan'da yeniden kültürel ve ekonomik olarak önemini kazanması, merkezi konumu, limana yakınlığı ve havaalanına ulaşım imkanlarının en iyi biçimde kullanılması yer alırken ıslah edilmiş yaya ve taşıt yolları ile akıcı bir toplu taşıma sisteminin kurulması, tarihi merkezlerin korunması ve restore edilmesi, yeni bulvarların oluşturulması, sahil şeridi ile kent meydanı arasındaki bağlantının tekrar kurulması ve taşıt trafiğini en alt seviyeye indirmek için servis yollarının ve önemli merkez noktalarda yer altı otoparklarının oluşturulması gibi hedefler bulunmaktadır (Solidere, 2002).

Savaşın sebep olduğu zarar fırsata dönüştürülmüş ve arşivlerden yardım alınarak önemli tarihi merkezler ön planda tutularak sağlıklı ve birbiriyle iletişim halinde olan ulaşım problemleri büyük ölçüde çözüme ulaştırılmış bir Beyrut oluşturulmuştur.

5.1.4. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Postdam Meydanı Almanya'nın başkenti Berlin'de yer almaktadır. Özellikle 20. yüzyılın başlarından bu yana Berlin'in merkezi olup en işlek meydanlarından birisidir. Ancak İkinci Dünya Savaşı sırasında büyük oranda zarar görmüş ve savaştan sonra örülen duvar ile iki kısma ayrılan Berlin'in sınırının bu noktadan geçmesini önemini kaybetmesine neden olmuştur. Postdam Meydanı, yitirdiği değerini yeniden kazanabilmesi için kentsel dönüşüm çalışmalarına eklenmiştir. Projenin ekonomik kaynağı ve yönetimi özel sektör ile kamu iş birliği ile beraber yürütülmüştür. Özel sektörün bu kentsel dönüşüm projesine dahil olması hedefiyle Postdam Meydanı, Sony ve Daimler Benz gibi büyük şirketlere satılmıştır. Ayrıca bu meydan için, metropol merkezi yaratmak amacı ile birçok kültürel yapı ve işyerlerinden

oluşacak kentsel tasarım yarışması düzenlenmiştir. Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesinde, özel sektör yönetimli liderlik modeli olarak beyan edilmiştir ve kamusal alan olan proje alanı özel sektöre verilmiştir. Özel sektöre devredilen arsalar, Postdam Meydanı için düzenlenen kentsel tasarım yarışması içeriğine uygun yapılmıştır. Proje kapsamında yönlendirme ve kontrol işlevi ile kamu, sivil toplum örgütleri ve meslek odaları ise halkın sembolü olarak aktif rol almıştır. Bu kentsel dönüşüm projesi, orta ve üst sınıfa birlikte hitap edecek konut alanları, otel, tiyatro, sinema ve mağaza gibi kentsel mekan oluşumu ve ekonomik faaliyeti sağlayacak özelliktedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).



Şekil 5.6. *Postdam Meydanı Tasarım Konsepti.* Kaynak: Demirsoy, 2006.



Şekil 5.7. Postdam Meydanı. Kaynak: Demirsoy, 2006.

5.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine ve aynı bakış açısı ile farklı isimler ile hayat geçirilen projelerde aşağıda sıralanmakta olan yasalar dayanak olarak alınmaktadır.

- 3194 Sayılı İmar Kanunu
- 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi.

Türkiye’de farklı dönüşüm sorunlarına karşılık verilen cevaplarda, genelde dönüşüm problemleri fiziksel mekanın dönüşümüne indirgenmiş; kentsel dönüşümün ekonomik, çevresel ve toplumsal boyutları düşünülmemiştir. Ancak bir kentsel dönüşüm projesinin başarılı olarak anılabilmesi için fiziksel mekanın dönüşümünün yanında, ekonomik kalkınma, sosyal gelişim, doğal dengenin korunması ve devamlılığın sağlanması ile beraber kapsamlı bir biçimde ele alınmalıdır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecinde Başbakanlık Toplu Konut İdaresi (TOKİ) devlet adına devreye girmektedir. Bu alanlardaki dönüşümlerin devinime geçmesinde rol oynamaktadır. Kendisine kanunlarla verilen görevle beraber bir Kamu İktisadi Teşebbüsü (KİT) misyonu

edinen kurum bu alanlardaki kamu önlemlerini gerçekleştirmektedir. Kentin kullanılmayan alanlarında ya da özel mülkiyetteki büyük arazilerinde sermaye şirketleri kendileri proje ve uygulama yaparken, kentte proje yapılması risk barındıran gecekondular bölgelelerinde TOKİ devreye girmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm gereksiniminde olan bölgelerde özel sektör tarafından sergilenen 3 farklı bakış açısı bulunmaktadır. Bunlardan birincisi en yüksek rantı olan alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları ivedilikle gerçekleştirmektedir. İkincisi daha az kar oranı olan alanların, önemli ulaşım eksenleri ya da saygın konut alanlarının çevrelerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsat yapan kişiler gerçekleştirmektedir. Son olarak kentin karsız alanlarında, kent etrafında ya da sanayi alanlarının yanında kendine yer edinmiş gecekondular alanlarında dönüşüm yapılamamakta, gecekonduda yaşayanlar ıslah imar planlarının yaratacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri kabul etmemektedir (Sekmen, 2007). Kentsel dönüşüm olgusunun Türkiye sürecini irdeleyen Ekinci (2005), 50 senedir kentlerimizde zaten devamlı bir dönüşümün olduğunu, fakat bu sürecin mimarlık ve planlama bilim alanlarının ilke ve yollarıyla değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, çevresel ve kültürel boyutların yönlendiriciliğinde olduğunu açıklamıştır. Öte yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan ihtiyaçlarıyla örtüştüğü ve kentlerin kimliği ile örtüşüp örtüşmediği de tartışılır bir konudur. Bunlardan yola çıkarak Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulanırken iki sonucun ortaya çıktığı söylenmektedir. Kentsel dönüşümün rant odaklanarak, toplumun sosyal, kültürel ve ekonomik yapısından referans almadan yalnızca fiziksel mekanın düzenlenmesi olarak düşünülmektedir. İkinci olarak da kentsel dönüşüm süreciyle üretilen mekanların kentin kimliğine ve mekanına yabancılaşma hissettiği görülmektedir.

5.2.1. Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

Esenler Belediyesi tarafından gerçekleştirilen ve Türkiye’nin ilk “Riskli Alan” saptaması yapılmasıyla oluşan kentsel dönüşüm örneğidir. Esenler’de Atışalanı Havaalanı adında bir mahallede uygulanmıştır. Alanın yüzölçümü 71.821,206 m² ‘dir. İdarece yapılan teklif doğrultusunda Bakanlar Kurulu tarafından 2012/3791 sayılı karar ile “Riskli Alan” olarak duyurulmuştur.

6306 sayılı kanun doğrultusunda gelişme aşamalarında rol oynayan aktörlerden merkezi ve yerel yönetimden sorumlu olan yöneticilerin destekleri neticesi uzlaşma ortamının sağlandığı platformda Esenler Belediyesince riskli olarak tespit edilen alanlar incelenerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na teklifte bulunmuştur.

Bakanlar Kurulu'na sunulan riskli alan önerisi sonucunda bu kanun özelinde “riskli alan” olarak ilan edilmiştir ve resmi gazetede yayınlanmasından sonra, projenin yasal sahibi Bakanlık olmuştur (Aydın, 2013; Kaymak, 2018).

Kentin fiziksel şekli ile ilgili yapılan araştırmada proje alanında bulunmakta olan yapıların ve yakın çevredeki binaların çoğunun kaçak, herhangi bir teknik hizmeti almamış, can ve mal güvenliğinin tehdit altında olduğu binalardan meydana geldiği tespit edilmiştir. Bununla beraber, mülkiyet sorunlarının yaşandığı, sosyal donatı alanlarının yetersiz olduğu, teknik alt yapı imkanlarının eksik olduğu bir yerleşim dokusunun varlığı belirlenmiştir.



Şekil 5.8.İstanbul İli Esenler İlçesi Kentsel Dönüşüm Alanı
Kaynak: URL-2.

Kurumsal kapasite gelişimini gerçekleştirerek 31 Mayıs 2014 tarihinde başlanan bu kentsel dönüşüm uygulama çalışmaları tahminen 2 sene gibi kısa bir süreçte tamamlanarak vatandaşların hizmetine takdim edilmiştir. Büyük oranda hak sahibi ile anlaşmanın

gerçekleşmiş olması nedeni ile; ülkemizin tamamlanan ilk riskli alan kentsel dönüşüm projesi olma özelliğine sahiptir.

Esenler Belediyesi riskli alan olarak belirlenerek yapılarak oluşan kentsel dönüşümde bilimsellik, katılımcılık, çözüm ve hizmet odaklılık, verimlilik, şeffaflık ve güvenilirlik alanlarında kurumsal kapasite gelişimi sağlanarak başarılı bir kentsel dönüşüm örneği sergilenmiştir. İnsan tarafından yapılmış bütün yapıların gerçekleşmesi olası riskler karşısında hangi ölçüde zarara uğrayacağı, yapıların afetlere karşı dayanıklılığı ile doğrudan bağlantılıdır (Altıngöz, 2014:36).

Yerel halkın kentsel alanda artan muhtelif istekleri dikkate alınmıştır. Bunun sebebi kentsel dönüşüm uygulanan bölgelerin ekonomik ve sosyal ihtiyaçlarının bulunmasıdır. Yaşam tarzları, gelenekler, sosyal ve ekonomik şartlar, iklimsel özellikler gibi bireyin ve dolaylı olarak toplumun hayat şeklini yönlendiren birçok unsur, fiziksel çevrenin düzenlenmesine yardımcı olmaktadır (Tapan, 2014:29).

Esenler Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projesi örneğinde; parsele dayalı proje yaklaşımlarının kentsel mekan ve hayat kalitesini artırmada çözüm bulmadığı sonucuna varılmıştır. Sonuç olarak, proje alanına yönelik kentsel dönüşüm projesi ile fiziksel, kültürel, sosyal yönden çöküntüye uğramış kentsel alanların kent ile bütünlüğü sağlanarak daha yüksek hayat standardına sahip mekanlar oluşturulması yönünde karar kılınmıştır (Kaymak, 2018).

5.2.2. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

Fikirtepe İstanbul'un Anadolu yakasında, Kadıköy ilçe sınırları içinde bulunmaktadır. Konum itibarıyla bölgesel ulaşımı sağlayan aksların merkezinde kalması, boğaza yakınlığı ve Avrupa yakasına yakın olması nedenleriyle büyük bir önem taşımaktadır.

1950'li yılların yarısından sonra Fikirtepe'de gecekondulaşma olmuş ve 1960'lara gelindiğinde bölge gecekondulu alanı haline gelmeye başlamış ve 1973 yılında Boğaziçi köprüsünün inşa edilmesi, 1990'lı yıllarda ikinci çevre yolunun bitmesiyle ve yeni mesire alanları ve alışveriş merkezlerinin çoğalması ile kısacası çevrenin değişimi ile bölgenin önemi giderek artmıştır.

Bağdat Caddesi'ne, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne, D-100 Karayolu ve TEM bağlantı yollarına oldukça yakın yerleştirilmiş olan Fikirtepe aynı zamanda metro ve metrobüs gibi toplu taşıma ile ulaşılabilirliğin yüksek olduğu bir konumda bulunmaktadır.



Şekil 5.9. Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Alanından Görüntü.

Kaynak: Artuç, 2016:45.

Proje 2010 yılında ilan edilmiştir ve 2012 yılında Fikirtepe ve çevresi 09.03.2005 onay tarihli 1/5000 ölçekli Kadıköy merkez ile E-5 otoyolu ara bölgesi nazım imar planında “özel proje alanı” şeklinde planlanmıştır. 2007’de bu durum plan değişikliğiyle “kentsel dönüşüm alanı” olarak değiştirilmiştir (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2007; İlhan, 2020).

2013 yılında projeler sürerken bakanlık bölgeyi riskli alan ilan etmiştir ve bu planının onaylanması ile 6306 sayılı kanun kapsamında emsal 2.07’den 4.14’e çıkarılmıştır. Akışın daha hızlı bir biçimde ilerlemesi adına yetkileri eline alan bakanlık yeniden büyükşehir belediyesine devretmiştir. Sürecin uzama durumu ve uzlaşmaların sağlanamaması sebebiyle bakanlık acele kamulaştırma kararı çıkarmıştır ve projenin devamının yapılabilmesi için 2/3 çoğunluk temel alınmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı; 2012).

Fikirtepe projesinin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesinin amacı, başlangıçta doğal afetlere dirençli, plansız ve sağlıksız yerleşim alanlarını sağlıklı ve kaliteli bir şekilde yaşanabilir bir ortama dönüştürmek ve ileri dönük altyapı yatırımlarının yapılacağı ve bölgede çalışan insanların zor durumda bırakılmayacağı bir alan yaratmaktır. Ancak istenilen sonucun

aksine gecekonduların yerini yüksek katlı lüks yapılar almıştır. Kentsel dönüşüm sürecinin en yavaş ilerlediği projedir.

5.2.3. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, büyüklük ve kapsamı bakımından ülkemizin en büyük kentsel projesi olarak kabul görmektedir. Proje alanı, Ankara kent yerleşkesinin kuzeyinde, Keçiören ve Altındağ ilçelerinin sınırları içinde, Ankara çevre otoyolunun güneyinde ve Ankara Esenboğa Havaalanı arasında bulunmaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.02.2005 tarih ve 509 sayılı kararı ile kentsel dönüşüm ve gelişim projesi olarak kabul edilmiştir. 5104 sayılı kanunun yürürlüğe girmesi ile beraber otoban dışında; Karacaören-Pursaklar etabı 635 ha, otoban içerisinde Altındağ-Keçiören etabı 761 ha olmak üzere 1396 ha alan, kentsel dönüşüm proje alanı olarak duyurulmuştur. Ankara Protokol Yolu üzerinde bulunan proje TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesince geliştirilmektedir. Bu proje ile Esenboğa Havaalanı'ndan başlayarak kent merkezine kadar uzanan bir bulvar ve etrafında yaşayanların hayat standartlarını yükseltmek, yeni konut ve rekreasyon alanları meydana getirmek amacı ile TOKİ ile bir protokol imzalanmıştır. Protokol dahilinde;

- Ankara ili, Altındağ ilçesi, Karacaören Mevkiinde tescil dışında yaklaşık 489.304 m² taşınmaz üzerinde, 2985 sayılı kanun ve onunla ilgili diğer mevzuat gereğince Toplu Konut İdaresince yapılacak konutlar ile 5104 sayılı kanun ile belirlenen alanın rehabilitasyonu ve alanda yaşayan hak sahiplerine sözü geçen konutların payı sağlanacaktır.
- Alan üzerinde TOKİ tarafından yapılacak konutlardan yararlanacak hal sahiplerinin belirlenmesi ve hak sahiplerinin konutlardan yararlanma esasları 5104 sayılı kanunun beşinci maddesine göre Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından tayin edilecektir.
- Söz konusu alan üzerinde yapılacak 2400 konutun yapım ve ihale biçimi TOKİ tarafından saptanacak olup, yapım maliyeti yine TOKİ tarafından ödenecektir.
- TOKİ tarafından yapılacak olan konutlardan belediyenin isteğine göre, hak sahiplerine yetecek kadar konut, TOKİ ve belediyenin anlaşmasıyla belediyeye kalacak ve artan konutlar ile ticaret merkezleri TOKİ tarafından satılarak elde edilen gelir 5104 sayılı yasaya göre ortak hesaba aktarılacaktır (Karabaş, 2010).



Şekil 5.10. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı. Kaynak: URL-3.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde temel hedef olarak bölgede yaşayanların hayat şartlarının iyileştirilmesi, yerinde dönüşüm yapılması sağlanarak iş bulma probleminin de çözüme kavuşturulması üzerinedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ ortaklığında TOBAŞ kurulmuştur ve çalışmalara başlanmıştır. Proje kapsamında 8.000'i hak sahiplerine verilmek üzere 18.000 konut, yeşil alan, park ve bahçelerin oluşturulması, otel ve kongre merkezi, 3 km uzunluğunda tünel ve viyadük yapımı kentsel dönüşüm projesi içinde bulunmaktadır (İlhan, 2020). Projedeki ortaklığın özel sektör kısmını oluşturan ve projeyi yerinde yöneten şirket olan TOBAŞ; proje çalışmasının her kısmında bölgede yaşayan insanlar ile uzlaşmanın esasının geçerli olduğunu, tüm tarafların katılımının sağlandığını ifade etmektedir. Bu bilgilerin aksine, kamuoyunda yapılan tartışmalarda halkın projeye katılımının sağlanmadığı, projenin hedef ve stratejik yaklaşımında bu konuya gerektiği kadar önem verilmediği hususları bulunmaktadır.



Şekil 5.11. Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Tasarısı. Kaynak: İlhan, 2020.

5.2.4. Fatih Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

Fatih, tarih boyunca Osmanlı Devleti'nin ve diğer imparatorlukların da başkenti olan İstanbul'un bir ilçesidir. Fatih tarihi yarımadası, İstanbul'un kuruluşundan gelişimine, her evresinde bünyesi altında olan içlerinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Valiliği, İstanbul Emniyet Müdürlüğü ve Vergi Dairesi gibi bütün devlet kurumlarının bulunmasıyla, İstanbul'un merkez ilçesi halini almıştır. İstanbul, iş ve eğitim olanakları yönünden doğru orantılı olarak göç hareketlerinin de merkezinde yer almaktadır. Eski yerleşim yeri ve merkez durumunda olan Fatih ilçesi de bu göçten etkilenmiştir ve ilçede kaçak yapılaşma ve gecekonduyla uzun yıllarca karşı karşıya gelinmiştir. Fatih ilçesinde bu noktada göz önünde olan bölge Roman halkının barındığı Sulukule olmuştur. Sulukule semti bir eğlence merkezi olmuştur ve uzun seneler boyu müzisyenlerin kendilerini geliştirebilmeleri için de bir hayat okulu haline gelmiştir. Eğlence mekanlarının yarattığı ekonomik güç, Sulukule halkı için bir geçim kaynağı olmuştur. Sulukule semti en dinamik zamanını 1950 ile 1960 yılları arasında yaşamıştır ve o dönemin önde gelen birçok sanatçısı da kendini geliştirme fırsatı bulmuştur. Sulukule bu hareketli zamanlardan sonra, Menderes dönemi ile başlayan ilk yıkımlar ile, Emniyet Genel Müdürlüğü'nün baskınları ile 1994'te Fatih Belediyesi'nin geride kalan eğlence yerlerini yıkmaları ile beraber bölgede çalışanların da işsiz kalarak, mahallenin hızlı bir biçimde gerilemesine neden olmuştur. Yıllar boyu güvenlik problemleri, deprem tehlikesi, eski yapıların fazla olması ve yıkıntı halinde olan bölgede bir kentsel dönüşüm uygulaması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.



Şekil 5.12. Sulukule Yenileme Projesi. Kaynak: Yiğit, 2011.



Şekil 5.13. Sulukule Yenileme Projesi. Kaynak: Yiğit, 2011.

Sulukule kentsel dönüşüm projesinin yapılabilmesi için bölge, 5366 sayılı yasa çerçevesinde, Fatih Belediyesi'nin talebi ve Bakanlar Kurulu'nun da onayı ile yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Sulukule kentsel dönüşüm projesi 5366 sayılı kanun ile uygulanan ilk uygulama projesi olma özelliğine sahiptir. Daha sonra Fatih Belediyesi, TOKİ ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin ortaklaşa iş yapmaları ile kamu ve kamu ortaklığı kapsamında 2005'te imzalanmıştır ve 2006'da çeşitli yenilemeler eklenerek kentsel dönüşüm çalışmasına başlanılmıştır. Kentsel dönüşüm kapsamında mevcutta küçük metrekareye sahip olan dairelerin metrekareleri arttırılmıştır. Bölgede bu sayede riskli yapı ve alanlardan arınmış

olup, yeni yapıların inşa edilmesi sağlanmıştır. Ancak Roman halkının çoğunluğunun mülkiyet hakkı olmaması sebebiyle Arnavutköy ilçesindeki Taşoluk semtinde bulunan TOKİ konutlarına gönderilip, bölge halkının yerinden edilmesi sonucunda kentsel dönüşümde soylulaştırma kavramı ön plana çıkmıştır.

Sonuç olarak, tarihsel kültürün koruyup yaşatılmasını hedefleyen bu kentsel dönüşüm projesi, sosyokültürel alanda amacına ulaşamamış olup, yaşanan soylulaştırmadan dolayı kültürel kayıplara da neden olmuştur. Projenin öncelikli hedefleri arasında; ekonomik gelişimin sağlanması, halkın bölgeye katılımının artması, tarihi dokunun sürdürülebilirliğinin korunması, dünya miraslarını ve mevcut sosyokültürün korunabilmesi gösterilebilir (Yılmaz, 2018).

6. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ BOYUTU

6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Mevzuat Süreci

Küreselleşen dünya; değişen hayat koşulları, teknolojiye yaşanan gelişmeler gibi her türlü konuya etki ettiği gibi kentsel sorunlara da yol açmıştır ve kentleşmeyi de olumsuz yönde etkilemiştir. Türkiye’de uzun yıllar boyu kentleşme problemine çözüm üretmek ve kentleri daha yaşanabilir yaşam alanları kılmak amacı ile birçok yasal düzenleme yapılmıştır. Bu bölümde kentsel dönüşüm projelerine yasal zemin oluşturan veya tarihsel bakış açısı sunan çeşitli yasalar incelenmiştir.

6.1.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu

Türkiye’deki imar faaliyetleri hakkındaki temel yasal düzenleme 3194 sayılı İmar Kanunu’dur. 3194 sayılı İmar Kanununda düzenli ve sağlıklı kentleşmenin olması için genel düzenleyici kararları barındıran planlara dair hükümler ile planların uygulanması ve kontrol edilmesine yönelik hükümler ifade edilmiştir.

Ülkemizde toplumun genel düşünce tarzı planların yapılması ile imar faaliyetleri konusunda hedeflenen sonuca ulaşıldığıdır. Ancak planlama faaliyetleri sonrasında imar planlarının uygulanması kısmı en önemli aşama olarak nitelendirilmektedir (Köktürk & Köktürk, 2016).

İmar planlarının uygulanması; parselasyon planlarının ayarlanması yöntemiyle yapılan uygulamalar, taşınmaz sahiplerinin isteğiyle yapılan uygulamalar, kamulaştırma ile yapılan uygulamalar şeklinde yapılmaktadır.

İmar Kanunu'nun 11. , 15. , 16. ve 18. maddelerine istinaden idareler tarafından kendi istekleri ile ya da vatandaşların talepleri doğrultusunda yapılan imar uygulamalarının temel hedefi, planlarda kararlaştırılan arazi kullanım şekline göre halihazırda var olan mülkiyetin yeniden şekillendirilmesi ve tapuya tescil edilerek yeni mülkiyet yapısının hazırlanmasıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. , 15. ve 16. maddelerine ilişkin yapılan terk tevhit ve ifraz işlemler vatandaşın isteğine göre yapılan işlemlerdir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun parselasyon planlarının yapılması işlemleri, 18. madde hükümleri doğrultusunda yapılan arsa ve arazi düzenlemesinin, 19. madde hükümlerine bağlı olarak resen onay, ilan ve teslim işlem süreçlerinin gerçekleştirilmesidir. 18. madde arsa ve arazi düzenleme uygulamaları, mülkiyet hakkının korunması ilkesi ile kamulaştırma bedeli ödmeden özel mülkiyete el atma niteliği dengesi göz önünde bulundurularak yapılan işlemlerdir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun arsa ve arazi düzenlemeleri hakkında olan hükümlerinde 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı kanun değişikliği ile köklü değişiklikler yapılmıştır. İmar Kanunu'nun 13. maddesinde yapılan değişiklik ile imar planlarında kamu hizmetlerinin yerine getirilmesi için ayrılan alanların kamu özeline geçmesinin *“öncelikle 18. maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak”* sağlanması kararlaştırılmış, kamulaştırma yükünü ve kamulaştırmaz el atmadan doğan problemleri en aza indirmek amacıyla *“sırasıyla ilgisine göre hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle”* kamunun tekeline olması gerektiği ifade edilmiştir (URL-4).

Yeniden düzenlenen 15. maddeyle ifraz ve tevhitin ne gibi durumlarda uygulanabileceği daha detaylandırılmış biçimde açıklanmıştır, parselasyon planının yapılmasının olanaksız olduğu meskun alanlar ile koruma amaçlı imar planına sahip alanlarda ve büyük bir kısmı imar planlarına göre yapılaşmış imar alanlarının geri kalan bölümlerinde çeşitli ayrımlar ifade edilerek, uygulamaların İmar Kanunu'nun 18. maddesi yerine 15. ve 16. maddeler ile yapılabileceği tanımlanmıştır, ifraz ve tevhit koşulları daha anlaşılır biçimde düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde yapılan değişiklik ile, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda sosyal donatı hizmet alanına konu olan DOP ve KOP alanları birleştirilerek kamusal mekanlar ve kamuya kazandırılma yöntemleri kesinleştirilmiştir ve uygulamada ortak fikir birliği sağlanmıştır. Buna karşılık olarak düzenleme ortaklık payı

oranı da yükseltilerek parseller üzerinden uygulanacak kesintinin maksimum %45 olarak alınabileceği kararlaştırılmış, düzenleme ortaklık payı hakkında usul ve esaslar saptanarak yaşanan çekinmeler devre dışı bırakılmıştır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları ile plan kararları yönlendirmesinde mülkiyet tekrar ifade edilmektedir ve bu işlemlerin büyük çoğunluğu 3194 sayılı İmar Kanunu maddeleri doğrultusunda yapılmaktadır. Türkiye’de özel parselasyon planlarına ilişkin olarak gerçekleştirilen hisseli satışlarla kazanılan tapulu araziler üzerinde gelişmiş kanun dışı yerleşimler geniş yer kaplamaktadır. Bu alanlarda sağlıklı yapıların dönüşümünü kolaylamak hedefiyle İmar Kanunu’nun 18. maddesinde uygulanan düzenlemeyle, paylı mülkiyetin mevcut olduğu arsa ve arazilerde parsel sahiplerinin onaylaması durumunda ya da halihazır durum kullanım niteliklerine göre müstakil parsel meydana getirilmesinin yolu açılmış; yıllardır süregelen mülkiyet sorunlarının ve çarpık yapılaşma sorunlarının çözülmesi için harekete geçilmiştir (Kaynar, 2020).

Planlamanın hedefi daha sağlıklı ve daha çevre etmenin yanında makro iktisat hakkında ülkemizin çıkarlarını gözetmektir. Ancak imar planları her zaman tek kalem olarak yeterli gelmeyebilir. İdareler “revizyon imar planları” ile “hem nazım hem de uygulama imar planlarının ihtiyaçlara cevap veremediği ya da bunların uygulanmasında sorun olduğu durumlarda, planın bütünüyle da büyük bir kısmı plan yapımı tekniklerine uygun şekilde yenilenmesini sağlayabilmektedirler” (Yasin, 2005; Alizadeh, 2018). Zaman geçtikçe yeni gereksinimlerin oluşması, ekonomik ve çevresel gelişmeler, imar planlarının yetersiz kalması yeni yasaların çıkmasına sebep olacaktır. İdarelere, İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince, yapılı ve yapısız olan arazilerin, mülkiyet sahiplerinin onayı olmadan düzenlemesine imkan vermektedir ve plansız yapılı alanların yeniden düzenlenmesine özellikle yeşil alan, sosyal donatı alanları, dini yapı, yol gibi kamusal alanların oluşmasını sağlamaktadır.

6.1.2. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Kentsel dönüşümün temel konuları içerisinde bulunan gecekondu alanları, yoksul ve dar gelir düzeyine sahip insanların yaşadığı yapı statüsü bulunmayan, gelişmiş barınma yerleridir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın kurulmasındaki amaç incelendiğinde, kırsal kesimlerden kente doğru göçün sebebiyet verdiği çarpık yapılaşmanın düzenlenmesi ve kentin daha yaşanabilir bir duruma getirilmesi olduğu görülmektedir. Bu açıdan gecekondu alanlarında

kentsel dönüşüm uygulamaları yapılması kaçınılmaz bir zorunluluk haline gelmiştir. Bu neden doğrultusunda, gecekondu bölgeleri ile ilgili 20.07.1966 tarihinde yürürlüğe giren 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 1. maddesine göre *“Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır”* açıklaması kanunun amacını ifade etmektedir. Bu amacın, kentsel dönüşümün amacı ile tutarlı olmasının yanında 775 sayılı Kanun'un 2. maddesi gereğince gecekondu kavramının anlamı *“... imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir”* olarak açıklanmaktadır. Bu ifadeden anlaşılabileceği üzere, gecekondu çerçevesinde değerlendirilecek olan yapılar için alanı tamamen kaplama durumunun mevcut olduğu ve yasal zorunluluklara karşıt bir yapılaşma dikkat çekmektedir. Bu noktada işgal edilen alanlar ya özel mülkiyet ya da kamuya ait olacaktır (URL-5).

Yasa ile beraber gecekondu alanları tasfiye ve ıslah-önleme alanları olarak bölünmüştür. Tasfiye bölgeleri ıslahın olası veya ekonomik olmadığı alanları, jeolojik yönden yerleşmenin riskli olduğu bölgeleri veya diğer kullanımlar için gereken alanları tanımlamaktadır. Islah ve önleme alanları ise altyapı tesisi ve binaların onarılmasını öngören iyileştirme ve sağlıklılaştırma önlemlerinin yapılacağı bölgelerdir (Yenice, 2014).

Gecekondu alanlarının ıslahını gerektiren insanların yaşadıkları alanların onlar açısından güvenli ve çevresel olarak da yaşanabilir olması, çağdaştırılması ve kent çeperinin nizami bir görüntüye sahip olması gibi konular kentsel dönüşümün amaçları arasındadır. Gecekondu yapıları, kentsel alanın çöküntü haline gelmesine neden olmanın yanında çarpık yapılaşma, tarihi dokunun zarar görmesi, normlara uygun olmama, haksız kazanım gibi sonuçlarla birlikte düşünülebilmektedir. Çöküntü alanların demografik ve sosyal açıdan değişimi neticesinde çöküntü hale gelmesinde gecekondulaşma önem taşımaktadır. Bu alanların gerek yenilenmesi gerek yeni gecekondu yapımının önlenmesi, gerekse riskli yapıların yok edilip daha modern, yaşanabilir yapıların yapılabilmesi için Gecekondu Kanunu kentsel dönüşüm amaçlarına hizmet etmektedir.

6.1.3. 1985 Sayılı Toplu Konut Kanunu

02.03.1984 tarihinde yürürlüğe giren 1985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca, konut gereksiniminin karşılanması ile konut inşaatını yapanların bağlı olacağı usul ve esaslar düzenlenmiştir (URL-6). Toplu Konut Kanunu zaman içinde birçok sayıda Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerle değişikliğe maruz kalmış ve nihai değişiklikler ve eklemelerle 16.05.2012 tarihli 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile getirilmiştir. 1985 Sayılı Kanunun çıkarılmasındaki amaç Kanun'un 1. maddesinde ifade edilmiştir. Bu amaçlar, konut ihtiyacının karşılanması, yaşanan yerin koşul ve malzemelerine uygun endüstriyel tekniklerle araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve TOKİ için inşaat yapan şirketlerin bağlı olacağı usul ve esasların belirlenmesi olarak açıklanmıştır.

TOKİ'nin kaynakları, tüketimleri ve idare kontrolünün hangi şekilde olacağı Toplu Konut Kanunu'nun 2. maddesinde açıklanmıştır. Yurt dışından kredi temin edilebilmesi, hazine arazilerine inşa edilen yapıların maliyetlerinin en fazla %25'ine kadar katılım payı alınması, 6306 sayılı kanunun 13. maddesi gereğince yapılan değişiklik neticesi Bakanlıkların isteği durumunda yapılacak proje ve uygulamaların yetkili mercilerde kararlaştırılan inşaat bedellerinin %3'ü ile %10'u arasında bir idare hizmet payı, TOKİ'nin gelirlerinden bir bölümünü oluşturmaktadır.

TOKİ kaynaklarını aşağıda maddeler halinde sıralanan amaçlar için kullanmaktadır:

- *Kredi desteği: Kredi desteği: (Ferdî ve Toplu Konut Kredisi verilmesi, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüştürülmesine, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup, yenilenmesine yönelik projelere kredi verilmesi ve kredilerde faiz sübvansiyonu yapılması.)*
- *Arsa desteği: (Toplu konut alanlarına arsa temin edilmesi.)*
- *Yatırım ve işletme kredisi desteği: Araştırma, turizm alt yapıları, konut alt yapıları, okul, karakol, ibadethane, sağlık tesisleri, spor tesisleri, postane, çocuk parkları, benzeri tesisler ve konut sektörü sanayiini teşvik için yatırım ve işletme kredisi verilmesi.*
- *İstihdam amaçlı kredi desteği: İş ve istihdam yaratmak üzere esnaf ve sanatkarlara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yoluyla desteklenmesi.*
- *Konut yapım desteği: Afet mahallerinde konut yapımının teşvik ve desteklenmesi (Erdem, 2019).*

TOKİ'nin denetimi; Toplu Konut İdaresi'nin gelir ve giderleri Yüksek Denetleme Kurulunca kontrol edilmektedir. İskan alanlarının belirlenmesi, kamulaştırılması ve kadastro suna ilişkin uygulama hükümleri kanunun 4. maddesinde ifade edilmiştir. Bu madde üç bölümde incelenebilir:

- Planlama Yapımı; Başkanlık, gecekond u alanlarının dönüşüm projesi uygulayacağı bölgelerde ya da mülkiyetine kendine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan bölgesi olarak ifade edilen alanlarda çevre ve imar bütünselliğine zarar vermeyecek biçimde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapmaya, yaptırmaya ve değiştirmekle görevlidir.
- Planların Onayı; Planlar büyükşehir belediye sınırlarında kalan alanlar için büyükşehir belediye meclisince, il ve ilçe sınırlarıyla mücavir alanların içinde kalan alanlar için ilgili belediye meclisleri tarafından, beldelerde ve diğer yerlerde ilgili valilik tarafından, planların belediyelere ve valiliğe ulaştığı tarihten itibaren üç ay içinde olduğu gibi veya değiştirilerek onaylanmaktadır.
- Kamulaştırma; Başkanlık yasadaki yetkileri dahilinde gerçek ve tüzel kişilere ait arazi ve arsaları ve bunların içinde veya üzerinde yer alan her türlü eklenti ve yapıları kamulaştırmakla görevlidir.

Toplu Konut Kanunu'nun ek 7. maddesinin 1. fıkrasında, *“Başkanlık gecekond u bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekond u dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla gecekond u bölgelerinde, gayrimenkullerin değer tespiti yapılmaktadır. Başkanlık, hak sahipleriyle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir.”* belirtilmiştir.

Toplu Konut Kanunu ile (Bayraktar, 2007: 15; Kakız, 2018);

- Dar gelir grubu ve orta gelir grubundaki konut sahibi olmayan insanların mülk sahibi olmalarının sağlanması
- Gecekond u alanlarının tasfiye ve dönüşümüyle altyapı hizmetlerinin sağlanacağı yeni iskan bölgelerinin oluşturulması noktalarında alternatif fikirler geliştirilmesi
- Konut inşaları için ihtiyaç duyulan finansmanın sağlanması
- Konut üretimi ve kentleşmeye sunulacak halihazırdaki kamu kaynaklarının dağıtım yerleşimden kurtarılması ve bir bütün içerisinde etkin olarak kullanılması

- Yeni kaynaklar temin edilmesi ve uygun bir kullanımla konut için ayrılan tüm kaynakların harekete geçirilmesi hedeflenmiştir.

6.1.4. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

04.03.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun amacı; kuzey Ankara girişi ve etrafının dahil olduğu alanlarda kentsel dönüşüm projesi kapsamının fiziksel durumun ve çevre imajının geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel hayat seviyesinin yükseltilmesidir. Bu kanun, *ekli "Protokol Yolu Sınır Krokisi" nde gösterilen Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alanı içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları kapsar* (URL-7).

Türkiye'deki kentsel dönüşüm mevzuatı kapsamında önemli bir noktaya sahip bu yasada tüm görevler Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ'ye devredilmiştir. Yerel yönetim ve halkın erişme kolaylığı hususları dikkate alındığında, projenin başına Büyükşehir Belediyesi'nin geçmesi uygun olmakla beraber kanunun hangi noktalarda düzenleme yaptığı şu şekilde ifade edilmiştir:

- Plan ve ruhsata ile ilgili hükümler
- Arazi ve arsa düzenlemesi
- Proje yönetimi
- Ekonomik konular
- Hüküm bulunmayan durumlarda 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun uygulanması gerekliliği
- Belediye ve idare tarafından yapılacak konut ve iş yeri satışları 02.03.1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu hükümlerine göre düzenlemeler yapılır (Arıkan, 2019).

Yukarıda belirtilen son hüküm ve proje yönetimi konularında Büyükşehir Belediyesi ile TOKİ arasında bir şirket kurulması kanunda ifade edilmiştir. Bu nedenle 2004 yılından sonra, Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ arasında Toplu Konut Büyükşehir Belediyesi İnş. Eml. Mim. ve Pro. A. Ş. (TOBAŞ) isimli şirket kurulmuştur.

Kanunun 6. maddesinde proje sahasındaki tüm proje, müşavirlik, kontrol ve yapım işlemleri TOKİ ve Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulacak şirkete bedeli alınarak yaptırılabilir. Bu hükme dayanarak kurulan TOBAŞ (Toplu Konut İdaresi Ankara Büyükşehir Belediyesi A.Ş.) proje yönetimini almıştır (Erdem, 2019).

Kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirmek amacıyla gereken şartlar genellikle yerel yönetimler tarafından temin edilmektedir. Bölge planları, altyapı projeleri, asfalt ve yol çalışmaları, dönüşüm sonrasındaki ulaşım hizmetleri, alana hakim olan kontrol teşkilatları ve izinler belediyeler tarafından yapılmaktadır. TOKİ'nin bu denli büyük projeler için yeterli ekipleri bulunmadığı gibi alan bilgisi, imar çalışmaları, uzlaştırma ekipleri, ihtiyaç duyulan izin, projenin yeniden incelenmesi, alt yapı çalışmalarının takip edilmesi, hastane, trafik ve otopark alan hesapları ile yeşil alan hesap ve etütlerini sürdürebileceği uzmanlara sahip değildir. En iyi metot Büyükşehir Belediyesi ile ortak bir çalışmada bulunarak uzun olan bu sürecin kısa zaman sona erdirilmesini sağlamak olduğu düşünülmektedir.

6.1.5. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kentleşme giderek hızlanması, plansız gelişim ve sanayileşme dönemi sonrasında yeni hayat biçimin beraberinde getirdiği yıkım ve yapım faaliyetleri kültürel çevre üzerinde zarara sebep olmuştur. Tarihi kentsel dokunun zarar görmesi ve kentlerin kimlik ve hafıza kaybına uğraması karşısında tarihi ve kültürel mirasın korunması zorunluluğu tüm dünyada olduğu gibi Türkiye'de de kabul görmüş ve konuya ilişkin önlemler alınmaya başlanmıştır (Kaynar, 2020).

16.06.2005 tarihinde kabul görerek yürürlüğe girmiş olan 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, yıpranmış tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarda kentsel dönüşüm uygulamalarına özel biçimde yer veren ilk yasal düzenlemedir (Çaptuğ, 2014; 44).

Bu kanunun amacı; sit alanı olarak tescil ve ilan edilen alanlar ile bu alanlara ait olan koruma alanlarında, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması ile tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır (URL-8).

Kanunun 1. maddesi ele alındığında kanunun amacı ve kapsamı incelendiğinde uygulayıcı idareler, uygulama alanları ve uygulamanın yöntemi şu şekilde sıralanabilir:

Uygulamayı gerçekleştirmek ile görevli olan idareler:

- Büyükşehir belediyeleri
- Büyükşehir belediyeleri alanları içinde kalan ilçe ve ilk kademe belediyesi
- İl, ilçe belediyeleri
- Nüfusu 50.000'in üstündeki belediyeler
- Belediyelerin görev alanı haricinde kalan il özel idareleridir.

Ek olarak bu kanun doğrultusunda görevli bakanlık olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na önerilen yenileme alanı tekliflerini Cumhurbaşkanı'nın onaylaması gerekmektedir. Uygulama alanlarını sit alanı olmak üzere tescil ve ilan edilen bölgeler ve bu bölgelere bağlı koruma alanları oluşturmaktadır. Bu kanuna göre uygulama alanlarında kullanılan yöntemler yeniden inşa ve restorasyon, sosyal donatı alanları oluşturma, doğal afet risklerine yönelik önlemler alma ve tarihi ve kültürel varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasına ilişkin uygulamalar olarak söylenebilir.

Kanun çerçevesinde işlem görecektir yenileme alanları, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirlenmektedir. İl genel meclisi ve belediye meclislerinde alınan kararlar sonucunda projenin uygulanıp uygulanmayacağı yönünde kararı Bakanlar Kurulu vermekteyken 02.07.2018 tarihli ve 700 sayılı KHK'nin 165. maddesi ile bu yetki cumhurbaşkanına verilmiştir (Köksüz, 2018).

5366 sayılı yasa, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması için paydaşlarını zorlayan ve teşvik eden düzenlemeler içermektedir. Kanunlarda kültürel, tarihi ve doğal varlıkların korunması kamu yararı yönünden gereklilik içerdiğinden yenileme alanı ilan edilen alanlarda gerçekleştirilen uygulamalar her türlü ücret, harç, resim ve vergiden serbest tutulmakta, mülkiyet hakkına ve imar faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar söz konusu olabilmektedir.

5366 sayılı kanun ile beraber, yapılacak olan yenileme alanlarının tespit edilmesi, teknik altyapı ve yapısal normların belirlenmesi, projelerin hazırlanması, uygulama, yönetim,

denetim, katılım ve kullanımı ile ilgili usul ve esaslar da ifade edilmiştir. Fiziksel iyileştirme ve kentsel refah seviyesini yükseltmeyi hedefleyen projeler, beraberinde sosyal ve ekonomik boyutlarda bir müdahaleyi tahmin etmediği için; alanda sosyal yapının ve demografinin değişimine neden olmaktadır.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 4. maddesinin 1. fıkrası gereğince *"İl özel idaresi ve belediye, yenileme alanı ilan edilen yerlerdeki taşınmazlar üzerinde, her türlü yapılaşma, kullanım ve işletme konularında proje tamamlanuncaya kadar geçici kısıtlamalar uygulayabilir"*. Bu maddenin 3. Fıkrası çerçevesinde yenileme alanlarında yer alan yapıların boşatılması, yıkılması ve kamulaştırılmasında uzlaşma yöntemi esastır (URL-8). Anlaşmaya varılamayan durumlarda gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde yer alan taşınmazlar, il özel idaresi ve belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu yasa gereğince yapılacak olan kamulaştırmalar iskan projelerinin hayata geçirilmesi amaçlı kamulaştırma olarak değerlendirilmektedir. İlgili hükümler irdelendiğinde, özellikle kamulaştırma hususunda geniş kapsamlı yetkilerin bulunduğu tespit edilmektedir (Kakız, 2018).

6.1.6. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, bir kent için ayrılmış, o kente özgü projeyi kapsamakta iken, 12.07.2005 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi ile belediyelere kentsel dönüşüm kavramına alan tanınan genel bir düzenleme yapılmıştır (Çaptuğ, 2014; 43). Düzenlemenin içeriğinde kentsel dönüşümün yüzölçümüne ilişkin asgari ve maksimum sınırlar getirilmiştir ve yine projenin uygulama biçim ve koşulları da yerel yönetimlere verilmiştir. Bu konuda 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde açıklanan ifade şu şekildedir; *"...kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir..."* (URL-9).

03.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi, belediyelere görevlerinde kentsel problemlerin çözüme ulaştırılması çerçevesinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

uygulama yetkisi tayin etmekte olup aynı yasa maddesinde uygulama usul ve esasları ayrıntılı bir biçimde ifade edilmektedir (URL-9).

5393 sayılı yasaya göre Büyükşehir Belediyeleri'nde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan etmek için Büyükşehir Belediye Meclisi görevlendirilmiştir. Büyükşehir sınırlarında olan ilçe belediyeleri de Büyükşehir Belediye Meclisi'nin bu noktada görev devri yapması halinde kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yapabilmektedir. 5393 sayılı yasanın 73. Maddesi kapsamında uygulanan dönüşüm ve gelişim projelerinde, belediyelerin kamu kurumları ile ortak hizmet projeleri yapmalarıyla işbirliği yapabileceği ifade edilmektedir.

Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ile beraber bu alandaki ilçe belediyelerine ait olan birçok yetkinin büyükşehir belediyelerine devredilmesi söz konusudur. Büyükşehir Belediyeleri'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri ile ilgili her ölçekteki imar planı parselasyon planı, inşaat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi hazırlanması gibi 3194 sayılı İmar Kanunu ile belediyelere tayin edilen yetkilerin tümü Büyükşehir Belediyesi bünyesinde yer almaktadır. Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı ile beraber inşaat faaliyetlerinin durdurulması, uygulama süreçlerinde uzlaşma sağlayamayan hak sahiplerinin imar uygulaması ile bir noktada buluşması veya kamulaştırma kapsamına alınması gibi birçok sınırlayıcı ve zorlayıcı hükümler barındıran 73. madde çerçevesinde gerçekleştirilen uygulamaların kendi dinamikleri doğrultusunda uzlaşma yoluyla aktörlerin katılımı sağlanarak uygulanması esastır (Kaynar, 2020). Yerel yönetimlere dönüşüm projesi uygulama yetkisi sağlayan 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi çerçevesinde Büyükşehir Belediyeleri'nin sorumlu olduğu alanlarda uygulanan projelerde kentsel dönüşüm alanının tespit edilmesi sürecinde ilçe belediyelerinin de fikirlerinin sorulması ve projeye katılımlarının sağlanması yönetim kapsamında yerelleşme aşamalarına katkıda bulunacaktır.

6.1.7. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

10.07.2004 tarihinde kabul edilip yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 1. maddesinde, kanunun amacının ilk olarak büyükşehir belediyesi yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek olduğu belirtilmiştir (URL-10).

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinin 3. fıkrasına göre, *“Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir.”* Bundan yola çıkarak, ilçe belediyeleri aldıkları kentsel dönüşüm kararlarının netleşmesi, Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından uygun görülüp kabul edilmesine bağlıdır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun “Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları” başlıklı 7/e maddesine göre, *“Büyükşehir Belediyeleri Belediye Kanunu'nun 69 ve 73. maddelerindeki yetkileri kullanabilmektedir.”* Söz konusu madde gereğince, Büyükşehir Belediyeleri 5393 sayılı kanunun 73. maddesinde düzenlenen, kentsel dönüşüm ile ilgili hususlarda, görev, yetki ve sorumluluklara sahiptir. Bu sebeple, 5393 sayılı kanunda mevcut olan katılım, uygulama koşulları gibi hukuki sorunların tümü bu kanunu da içine almaktadır (Derindere, 2014: 91; Karadabağ, 2019).

6.1.8. 644-648 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 644-648 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin amacı; *“Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kuruluş, görev, yetki ve sorumluluklarını düzenlemektir.”* şeklinde ifade edilmektedir. Bu KHK'da Çevre ve Şehircilik Bakanlığının planlama, imar uygulamaları ve kontrolü ile değişim konusunda olan görevleri ve bu görevlerin yürütülmesi ile ilgili kurumsal yapı ve yetkili organlar belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki ve sorumlulukları genel olarak incelendiğinde yerleşmenin zayıfladığı ve merkezi idarenin güç kazandığı görülmektedir. Bakanlığa bağlı çalışan genel müdürlüklerin görevleri incelendiğinde bu durum daha çok göz çarpmaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün yetki ve sorumlulukları arasında olan iyileştirme, yenileme ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili maddeler irdelendiğinde, merkezi idarenin kente ilişkin hemen hemen tüm yetkilere sahip olduğu görülmektedir.

644-648 sayılı KHK'da ayrıntılı bir biçimde ifade edilen görev açıklamaları incelendiğinde, kentsel dönüşüm alanlarında yerleşme, yapılaşma ve arazi kullanımına ilişkin görevlerin merkezi idarede olduğu, yalnızca Büyükşehir Belediyesine bir kısım yetkiler tayin edildiği,

diğer yerel idarelerin görev, yetki ve sorumluluk alanlarının oldukça daraltıldığı dikkat çekmektedir (Kaynar, 2020).

6.1.9. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

16.05.2012 tarihinde TBMM’de kabul edilip 31.05.2012’de Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı 1. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır; *afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir* (URL-11). Kamuoyunda “Kentsel Dönüşüm Yasası” şeklinde de bilinmektedir. Her ne kadar bu isimle anılsa da, temel mantık olarak ülkemizde yaşanabilecek olası afetlerde meydana gelecek tahribatı önlemek, deprem, heyelan, sel bölgelerinde bulunan yapılaşmış alanlarda can ve mal kaybını en aza indirmek, çevre güvenliğini sağlayarak sağlıklı ve yaşanabilir alanlar oluşturmak amacıyla çıkarılmış bir yasadır. Bu çerçevede afet riski altında olan alanların ve yapıların yenilenmesi, düzenlenmesi ve sağlıklı bir öze sahip olabilmesi ile ilgili usul ve esaslara yönelik olarak çıkarıldığı görülmektedir.

Bu kanunun düzenlenmesindeki en önemli sebep ise ülkemizde büyük kayıplara ve tahribata neden olan 17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen deprem felaketinin yarattığı büyük yıkımdır. Meydana gelen bu büyük afetten sonra “kentsel dönüşüm” gündemin ilk gerekliliği haline gelmiştir ve İstanbul başta olmak üzere ülkemizde zarar gören bölgelerdeki ekonominin gerilediği, sağlıksız ve yasadışı olarak yapılaşan alanlara müdahale edilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede aynı kanun, yüksek afet riski taşıyan bölgelere müdahaleyi yönlendirmektedir.

Kentsel dönüşüm, yön vereceği bu kanuni düzenleme ile sadece fiziksel iyileştirme açısından düşünülmemelidir. Fiziksel iyileştirmenin yanında bu süreç gelecek zamanda meydana gelebilecek risklere karşı gerekli önlemlerin alınmasına, sürece dahil olacak tüm paydaşların belli görevlerde işbirliği içerisinde olmasına, uygulamaların ekonomik kaynaklarının saptanmasına ve yerel halkın sosyal alanda kalkınmasına da vesile olmaktadır (Ergün, 2019). 6306 sayılı kanun ile “rezerv yapı alanı”, “riskli alan” ve “riskli yapı” gibi yeni tanımlamalar gündeme gelmiştir.

Kanun gereğince yapılacak uygulamalarda yeni yerleşim bölgesi olarak kullanılmak için, TOKİ'nin veya İdarenin isteğine göre ya da resen, Maliye Bakanlığının da fikri alınarak Bakanlık tarafından belirlenen alanlar “rezerv yapı alanı” olarak tanımlanmaktadır.

Zemin yapısı veya zemin üzerindeki yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybına neden olma riski olan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının uygun görüşü alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifiyle Bakanlar Kurulu tarafından belirlenen alanlar “riskli alan” olarak tanımlanmaktadır. 02.07.2018 ve 700 sayılı KHK ile riskli alan belirleme yetkisi cumhurbaşkanına verilmiştir (URL-20).

Riskli alan içinde veya dışında yer alıp ekonomik sürecini tamamlayan ya da yıkılma veya ağır tahribata uğrama riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak belirlenen yapı “riskli yapı” olarak ifade edilmektedir.

6306 sayılı Kanunun temelini oluşturan riskli alanların belirlenmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca lisanslandırılan kurum ve kuruluşların yetki sahibi olması ve riskli yapı belirlenmesine dair yapılan itirazların irdelenmesinde görevlendirilen teknik heyette Bakanlık temsilcilerinin bulunması, dönüşüm sürecinde Bakanlığın taraf olması nedeniyle nesnellığe zarar verebileceklerdir (Özer, Yönten ve Yılmaz, 2013: 474).

Riskli yapıların yıktırılmasında idare ile anlaşma sağlayan hak sahiplerine geçici olarak konut, işyeri verilmesi ve kira yardımı yapılabileceği ifade edilmiştir. Bu açıklama, idareye geçici konut ve işyeri ayırıp ayırmama konusunda bir takdir yetkisi verildiğini göstermektedir. Aslında bu noktada idare yönünden olması gereken takdir yetkisinden ziyade bağlı yetkidir. Ek olarak idareye sağlanan takdir yetkisi haricinde bahsedilen yardımların hangi yollarla yapılacağı ve hangi kişilerin bu yardımlardan yararlanacağı gibi konular ile ilgili kanunda kesin bir açıklama yer almamaktadır.

Açıklamalarda bulunan İdare, Belediye ve mücavir alan sınırlarında yer alan belediyeleri, bu sınırların dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından görevlendirilmesi durumunda büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan ilçe belediyelerini, Bakanlık olarak ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığına işaret etmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 5. maddesin 3. bendinde kararlaştırılan yapıların yıkılmasına ilişkin süreç şu şekilde işlemektedir; *“Uygulamaya başlanmadan önce, riskli yapıların yıktırılması için, bu yapıların maliklerine altmış günden az olmamak üzere süre verilir. Bu süre içinde yapı, malik tarafından yıktırılmadığı takdirde, yapının idari makamlarca yıktırılacağı belirtilerek ve tekrar süre verilerek tebligatta bulunulur. Verilen bu süre içinde de maliklerince yıktırma yoluna gidilmediği takdirde, bu yapıların insandan ve eşyadan tahliyesi ve yıktırma işlemleri, yıktırma masrafı ile gereken diğer yardım ve krediler öncelikle dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere, mahallî idarelerin de iştiraki ile mülki amirler tarafından yapılır veya yaptırılır.”* (URL-20).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna ilişkin olarak kamuoyunda sıkça tartışılan ve çeşitli yönlerden eleştirilere uğrayan düzenlemeler bulunmaktadır. Afet riski yönünden önem taşıyan ve çıkarılması beklenen bir kanuni düzenleme olan 6306 sayılı kanunun uygulanması ile ilgili eleştirilerin esas odak noktası, büyük ölçüde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na, yani merkezi yönetime yetki vermesidir. Bununla birlikte Bakanlık, uygun bulduğu herhangi bir alanı riskli alan olarak duyurabilecek ve bu alanlardaki her tür uygulamayı kendi tekelinde yürütebilecektir (Dükkancı, 2013: 5).

Bir kamu tüzelkişisinin bu derece büyük yetkilere sahip olarak kanunu hazırlayan, uygulayan ve denetleyen konumunda olması büyük ölçüde eleştirilmekle beraber karşı görüş konunun uzun süredir çözüme ulaşmamasının nedenini finansman ve yetki karmaşası olarak göstererek Bakanlığın ön planda tutulmasının gerekli olduğunu savunmaktadır (Sönmezocak, 2013; Daşkiran ve Ak, 2015).

6306 sayılı kanuna göre dönüşüm yalnızca ekonomik ve fiziksel boyutları ile irdelenmekte, oluşturacağı sosyal problemler dikkate alınmamaktadır. Eleştirilerin fazla olduğu bir diğer konu, kentsel dönüşüm projelerini meşrulaştırmak adına deprem riskinin bir bahane niteliğinde kullanılacağı ile ilgilidir. Benzer biçimde İnşaat Mühendisleri Odası da bu yasanın sağlıklı bir kentsel dönüşümü gerçekleştiremeyeceği gibi öncelikli olarak metropol kentler olmak üzere bütün ülkeyi bir rant bölgesi haline getireceğini savunmaktadır (İMO, 2012: 15).

Görüldüğü gibi, 6306 sayılı kanunun çıkarılma amacıyla uygulanmasına ilişkin maddeleri tutarsızlık göstermektedir, maddelerin büyük bir kısmı mülkiyet hakkına ve hukuk devleti ilkelerine aykırıdır. Yaşama hakkı, mülkiyet hakkına göre daha önemli görülebilir. Ancak yaşama hakkı sadece fiziksel olarak varlığını devam ettirmek olarak nitelendirilmez. İnsanların, afet ya da deprem riski konusu kullanılarak yerlerinden edilmesi ve kent dışına gönderilmesi, insana yakışır şekilde yaşama haklarının engellendiği anlamına gelmektedir (Daşkiran ve Ak, 2015: 283).

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ana fikri incelendiğinde, risk alanlarında bulunan yapıları hedef aldığı, afet riski altında olan konutların dönüştürülmesine, bölgede yaşayan insanlara destek verilmesine ve dönüşüm sürecinde kamu-özel-vatandaş paydaşlarının birlikteliğine önem verildiği görülmektedir. Bu kanun ile ilgili temel problemlerin ise yerel yönetim ve kamu tüzel kişilerinin yüksek yetkilere sahip olması şeklinde belirtilmektedir (Kısakürek, 2019). Bir bölgede afet riskinin bulunması, soylulaştırma ve alt gelir grupların yerlerinden edilmesi için bir bahane olmamalıdır ve rant odaklı projeler için bir araç olarak kullanılmamalıdır. Afet riski, dar gelirli grupların yaşadıkları yapıların yıkılması için yasal bir nitelik olarak kabul edilmemelidir.

Kanuna ilişkin eleştiriler özetlendiğinde; yerel yönetimlerin yetkilerinin elinden alınarak kısıtlandığı, TOKİ'ye gereğinden fazla yetki verildiği, barınma hakkının ve mülkiyet hakkının ihlal edildiği, hak talep etme durumunun yok edildiği, gönüllülük ilkesine karşı düzenlemeler olduğu, kültürel ve tarihi varlıkların korunması ile ilgili maddelere aykırı düzenlemeler bulunduğu, kamu malları rejiminin değiştirildiği görülmektedir. Yasanın bu denli eleştiri almasının sebebi bilim insanlarının fikri alınmadan, afet riski ile ilgili düzenlemeler ile kentsel dönüşümle ilgili hükümlerin aynı kanun ile hazırlanmış olduğu söylenmektedir (Demirkol ve Baş, 2013).

6.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulayıcı İdareleri

Kentsel dönüşüm kavramı, literatürde birçok tanımı bulunmakla beraber, kent içinde mevcut problemleri alanların günümüz şartları çerçevesinde yeniden yapılandırılması ve kente kazandırılması olarak tanımlanabilmektedir. Bu süreç içerisinde, 1980’li yıllarda koruma ve yenileme bilincinin gelişmesi ile önem kazanan, bilim ve entelektüel insan toplulukları arasında çok yönlü olarak istişare edilmeye başlanan kentsel yenileme köhne durumunda olan

ya da terk edilen kentsel mekanların sosyal, ekonomik, fiziksel ve kültürel yönlerden yeni bir kimlik ve fonksiyon ile kente kazandırılması durumudur. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarında, Bakanlar Kurulu, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi ve yerel yönetimler rol oynayan önemli aktörlerdir.

6.2.1. Bakanlar Kurulu

Bakanlar Kurulu, kentsel dönüşüm yapılacak olan bölgenin saptanması ve ilanına ait kararı onaylama yetkisine sahiptir. 5336 sayılı “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında” yasaya ilişkin, il genel meclisi veya belediye meclisinin dönüşüm yapılacak alanın ilan edilmesine ilişkin karar, Bakanlar Kurulunca 3 ay içinde kararlaştırılacaktır (Çolak ve Öngören, 2013:98). 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında” yasaya göre riskli alanlar, Afet ve Acil Durum Yönetimi başbakanlığının fikri dahilinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca tespit edilip Bakanlar Kurulu’nun onayına sunulacaktır (Dağ, 2017). Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Yasasına göre, kamu idarelerine verilen hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve askeri özellikteki taşınmazların, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na ya da Bakanlığın isteği doğrultusunda TOKİ’ye ve idareye bedel alınmadan devredilme durumu, kamu idaresine verilen taşınmazlarla alakalı kamu idaresinin, askeri özellikteki taşınmazlarda Milli Savunma Bakanlığı’nın fikri alınarak, Maliye Bakanlığının teklifi ve Bakanlar Kurulu’nun kararı ile gerçekleştirilecektir (Altıntaş, 2012:75).

Bakanlar Kurulu yasalar tarafından verilen yetkiler doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında önemli bir yere sahiptir. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, Bakanlar Kurulu’nun kararlarına tabidir. Bakanlar Kurulu’nun kararı doğrultusunda hayata geçirilen projelerden biri Ayazma-Tepeüstü-Bezirganbahçe Kentsel Dönüşüm Projesi’dir. Bu proje İstanbul’da yer alan Ayazma ve Tepeüstü mahallelerinin kentsel dönüşümünü içermektedir. Bu mahalleler hakkında kentsel dönüşüm kararı, 2004 yılında TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Küçükçekmece Belediyesince imzalanan protokol ile alınmıştır. 2005 senesinde ise, bu mahalleler belediye meclisi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmiştir. Bu ilanın Bakanlar Kurulunca verilen onayı sonrasında proje uygulanmaya başlanmıştır (Özdemir, 2010:346).

6.2.2. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı)

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 1848 senesinden bu yana farklı isimlerle günümüze dek gelmiş bir bakanlıktır. İlk olarak 1848’de “Nafia Nezareti” ismiyle kentlerde bayındırlık işlemleri yürütmek hedefiyle kurulmuştur. 1920’de TBMM hükümetinin kuruluşu ile beraber “Nafia Nezareti”ne muadil olarak “Nafia Vekaleti” kurulmuştur. 1928 yılına dek varlığını koruyan “Nafia Vekaleti”, aynı yıl “Bayındırlık Bakanlığı” adını almıştır. 1950’de Demokrat Parti’nin iktidara gelmesi ile beraber kentlerde yoğunlaşan imar faaliyetleri için 1958’de Bayındırlık Bakanlığı’na ek olarak yalnızca imar faaliyetleri ilgilenecek “İmar ve İskan Bakanlığı” ismiyle bir bakanlık kurulmuştur. Ardından 1983’de 180 sayılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname çıkarılmıştır. 180 sayılı KHK ile “Bayındırlık ve İskan Bakanlığı” adı altında bu iki bakanlık birleştirilmiştir. 2011’e dek bu bakanlık varlığını devam ettirmiştir. 2011 yılında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın varlığına son verilmiştir ve aynı yıl çıkarılan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulmuştur (URL-12).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, kentsel dönüşüm alanın duyurulması konusunda Bakanlar Kurulu’na teklif verme yetkisini kullanarak, kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçirilmesinde aktif rol oynamaktadır. Bunun yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı doğal sit alanlarında yenileme yapma hakkında yetkili duruma getirilmiştir (Dağ, 2017).

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın birçok görevi bulunmakla beraber kentsel dönüşüm hakkındaki görevleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- Kentsel dönüşüm, yenileme ve diğer özel yapı alanlarının tespit edilmesi, dönüşüm alanı olarak duyurulan yapıların belirlenmesi ile arsa ve arazi düzenleme ve değerlendirme iş ve işlemlerinin uygulanmasını sağlamak.
- Afet riski taşıyan yapılar ile imar mevzuatına uygun olmayan yapıların ve bu yapıların bulunduğu bölgelerin kentsel dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak ya da yaptırmak.
- Türkiye’de yapısında problem olan gecekondan alanlarından, orman alanları dışına çıkarılan alanlara dek her çeşit yerleşmelerde yapılacak yenileme, dönüşüm ve iyileştirme uygulamalarında merkezi ve yerel yönetimler tarafından uyulması gereken esasları belirlemek.

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından tespit edilen kurallar doğrultusunda hak sahipleri ile uzlaşma yoluna gitmek.
- İhtiyaç duyulduğu takdirde yapı kullanma izni ve yapı ruhsatı vermek.
- İmar hakkı transferleri, kat mülkiyeti tesisi ve tescili ile ilgili işlemler yapmak.
- Kentsel dönüşüm işlemlerini yapmak için “Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü” adında ayrı bir genel müdürlük vasıtası ile işlemler düzenlemek.
- Bakanlık İl Müdürlükleri tarafından, Yapı Denetim işlemleri, Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) İzinleri, Proje ve Yapım İşlemleri, Kooperatiflerin işlemleri, İmar ve Planlama işlemlerinin takip edilmesi, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri ile ilgili olarak 6306 “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamındaki işlemleri yürütmektir.

Devlet birinci dereceden kentsel dönüşüm ile ilgili görevleri Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na vermekte olup yerel yönetimlere ise Bakanlık İl Müdürlükleri ile fikir alışverişinde bulunulması ve yapılacak işlemlerin Bakanlığa bildirilmesini istemiştir. Bakanlığın izlediği stratejinin, görevleri genellikle yerel yönetimlere vermiş olup, uzaktan denetlemeyi de ihmal etmediği olduğu görülmektedir.

6.2.3. Toplu Konut İdareleri (TOKİ)

2018’de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlı olarak çalışan TOKİ’nin ortaya çıkmasına neden olan ilk etmen 1984’de yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur. 1990’da 412 ve 414 sayılı KHK ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı olmak üzere iki farklı idare olarak teşkilatlanmıştır. Toplu Konut İdaresi, 2002’ye kadar 43.145 konutu tamamlamıştır, yaklaşık olarak 950.000 konutu kredilendirmiştir. 58. Hükümetin işleme koyduğu Acil Eylem Planı kapsamında “Planlı Kentleşme ve Konut Seferberliği”nin başlangıcıyla TOKİ, yeni bir yenilikçi yaklaşıma erişmiştir. Bu çerçevede, 59. Hükümet ile beraber 28.06.2001 tarihi ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığı’nın Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanunun yürürlükten kalkması üzerine TOKİ, 2003’de Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’na, 2004’te Başbakanlığa, Cumhurbaşkanlığı’nın 09.07.2018 tarihli ve 703 sayılı KHK ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na bağlanmıştır (URL-13).

2985 sayılı Toplu Konut Yasası’na göre TOKİ’nin görevleri şu şekilde sıralanmaktadır:

- Konut piyasası ile ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere ortak olmak,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu sektörde çalışan kesime katkı sağlamak,
- Yurt içi ve yurt dışında direkt ya da ortakları vasıtasıyla proje geliştirmek, konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak ya da yaptırmak,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla ilgili verilen görevleri yerine getirmek,
- Yurt dışında görev alanı ile ilgili tüketimlerde kullanmak üzere Hazine Müsteşarlığı'na uygun fikir üzerine kredi almaya karar vermek,
- İhtiyaç halinde çeşitli proje, taahhüt ve proje işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını sağlamak,
- Konutların ihtiyaç duyduğu maliyet için bankaların ortaklığını sağlayacak önlemleri almak, bu doğrultuda ihtiyaç halinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanması ile ilgili usulleri belirlemek,
- Doğal afetin olduğu bölgelerde ihtiyaç duyulduğu takdirde konut ve sosyal donatıları, alt yapıları ile beraber inşa etmek, destek sağlamak,
- İdareye kaynak sağlanması için kar amaçlı projeler ile uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Bakanlıkların isteği ve bağlı bulunduğu Bakanın onaylaması durumunda, talep dahilindeki proje ve uygulamaları yapmak ve yaptırmak,
- Bireysel ve toplu konut kredisi vermek, kırsal bölge mimarisinin geliştirilmesine, gecekondü bölgelerinin kentsel dönüşümüne, tarihi doku ve yerel mimarinin korunarak yenilenmesine ilişkin projeleri kredilendirmek ve ihtiyaç halinde tüm bu kredilerde devlet desteği sağlamak,
- Devlet garantili ya da garantisiz iç ve dış tahvilleri ile her çeşit menkul kıymetler çıkarmak (URL-13).

Günümüzde Toplu Konut İdaresi, kent merkezlerinde arsa üretmektedir. TOKİ, kent merkezlerinde kentsel dönüşümü gerçekleştirebilmek için kent çeperlerinde toplu konut yapıp, kent merkezlerinde yaşayan bireyleri bu konutlara yerleştirmek istemektedir. Bu istek, yeni bir konuta sahip olmak için yeterli gelire sahip olmayan bireylerce kabul edilmektedir. Bu yöntem ile TOKİ bir yandan kentsel dönüşümü gerçekleştirirken, diğer yandan da kent merkezlerinde arsa üretimi yapmaktadır. Kent merkezlerinde arsa üzerinde mevcut durumda bulunan yapıların yıkılarak yerlerine inşa edilen yeni konutlar TOKİ bünyesinde yapılmakta

olup yüksek fiyata satılabilmektedir. TOKİ'nin kent merkezlerinde inşa ettiği konutları yüksek fiyata satabilmesi, arsa üretmek konusunda çaba sarf etmesindeki etkili olan bir unsurdur. TOKİ'nin kent çeperinden ziyade kent merkezinde arsa üretimi yapmasının nedeni, kent çeperlerinde bulunan arsalar üzerinde konut inşa edildiğinde, bunu yüksek fiyata satılma olanağının bulunmamasıdır (Demirdizen, 2016; Dağ, 2017). TOKİ tarafından kentsel dönüşüm diye adlandırılarak inşa edilen yapılar birbirine benzeyen ve mevcut nüfus yoğunluğunun çok üzerine çıkan uygulamalar olduğu görülmektedir.

Dar gelir grubuna sahip kişilerin konut gereksinimlerini gidermek amacıyla kurulan TOKİ'nin, 2003-2009 yılları arasında 500.000'e yakın konut inşa ettiği görülmektedir (Yılmaz, 2016:38). Ancak TOKİ tarafından inşa edilen konutların alt gelir grubuna hitap ettiği söylenemez. Kimi yerleşimlerdeki kentsel dönüşüm çalışmalarında mevcut nüfus yoğunluğundaki artış nedeniyle yeni ama tamamen değişmiş alanlar oluşmaktadır. Bu durum kimlik ve aidiyet duygusunu zayıflatmaktadır.

Bir kamu kurumu, kendilerinden beklenen hesap verebilirlik, eşitlik ve şeffaflık gibi özelliklere sahip olmalıdır. TOKİ'nin kurulma amacı daha önce belirtildiği üzere dar gelire sahip kişilerin konut ihtiyacını karşılamak olmalıdır. Aynı zamanda günümüzde TOKİ'nin amacı kentsel dönüşüm için gerekli olan tüm parametreleri kullanarak uygulamalar yapmak, sağlıklı yaşanabilir kentsel alanlar oluşturulmasına katkı sağlamak olmalıdır.

6.2.4. Yerel Yönetimler

Yerel yönetimler kavramı; yönetimin tek bir el üzerinde birleşmesini değil, yönetim gücünün alt kademelere de paylaştırılmasını kabul eden bir kavram olarak tanımlanmaktadır. Yerel yönetimler ile ilgili herhangi bir proje ya da hizmet üretiminde görev izni ve yükümlülüklerin tek bir merkezden başka bir deyişle sadece merkezi yönetim vasıtasıyla değil de yerel yönetimlerin de görevlendirilmesi biçiminde olması gerekmektedir.

Geniş kapsamlı kanun ve kuralların liderliğinde yerel yönetimler, sınırları belli olan fiziksel çevrede yaşayan insanlara, aynı fiziksel çevrede yaşamaları nedeni ile kendileriyle alakalı konularda, devletin olanak tanıdığı bütçenin dışında da bütçeye ve çalışanlara sahip olan ve merkez ile olan bağlarında yönetsel otonomiden yararlanan kamu tüzel kişileri olarak belirtilmektedir (Çukurçayır, 2002:83).

Toplumsal ihtiyaçların giderek artması ile beraber, bütün görev ve yükümlülüklerin merkezi yönetim aracılığı ile giderilmesi olanak dışı bir durum olarak düşünüldüğü için sorumluluklar, merkezi ve yerel yönetimler olmak üzere iki ayrı yapıya ayrılmıştır. Bu yapılanma sonucunda yerel yönetim birimlerinin oluştuğu ifade edilmektedir. Belediyeler, kent ile ilgili bütün hususlarda ihtiyaçları karşılamakla yükümlü mercilerdir. Kent ve yerel yönetim bir takım olarak düşünülmalıdır. Yerel yönetimler ile alakalı olan bütün konular kent kullanıcılarının hayatını doğrudan etkilemektedir.

Yerel yönetimlerin kanuni yönden sorumlu oldukları konular bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri, planlama ve uygulama kısımlarındayken, mekânsal-sosyal ve ekonomik açısının olduğu dikkate alınmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sözü edilen sosyal, mekânsal ve ekonomik boyutların birbirleri ile bağlantı kurması için ilk olarak yasal bir dayanak oluşturulması gerekmektedir. Kentler kendilerine özgü bir kimliğe ve kültür yapısına sahiptir. Kentsel dönüşüm uygulanırken kentlerin bu kendine özgü kimliğinin ve kültür yapılarının sürdürülebilirliği sağlanmalı ve sürdürülebilir kent modeli oluşturulmalıdır. Yerel yönetimler ve yerel yönetimlerin bağlı olduğu merciler, Türkiye'nin hareketli yapıdaki ekonomik ve sosyal gelişim gereksinimlerine hızlı bir şekilde cevap vermek ve hizmet sağlamak ile yükümlüdür. Gelişen kültürel yapı ile beraber toplum, daha çok nitelik barındıran hizmete ihtiyaç duymaktadır. Hizmet taleplerini karşılamak ve mevcut durumdaki yapıyı sürekli bir şekilde korumak için, yerel yönetimlerin güçlü duruma getirilmesi ve merkezi idarenin taleplere göre kurallar ile yerel yönetimlere destek sağlaması gerekmektedir.

Yerel yönetimler, meşruiyet aracı olma fonksiyonuna sahip olmasından dolayı demokratik bir yapılan şekli olarak gereklidir. Merkezi yönetim birimlerini etkilemektedir. Yerel kimliğin meydana getirilip geliştirilmesine fayda sağladığı ifade edilmektedir. Toplum ve yönetim arasında iletişim bağı olma sorumluluğunu almışlardır. Kentte yaşayan bireyler arasında bütünlük, dayanışma ve beraberlik bilincinin gelişmesine katkıda bulunduğu ifade edilmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin uygulama safhasında en etkin rol oynayan aktörlerin başında belediyeler gelmektedir. Büyükşehir belediyelerinin yetkileri yasalar vasıtasıyla ilçe belediyelerine göre arttırılarak, iki yönetsel merci arasını düzenleyen bir yapı oluşumu sağlamayı hedeflemiştir (Tekeli, 2011:313). Bu çerçevede kentsel dönüşümün uygulanma

aşamasında yerel yönetimler önemli bir pozisyona sahiptirler. Bunun sebebi, yerel yönetimlerin kentsel dönüşümün yapılacağı alanı, alanda yaşayan insanların hayat tarzlarını tanıyan ve alanın ihtiyaçlarına en detaylı şekilde hakim olan aktörler olmasıdır.

7. ADANA İLİ ÇUKUROVA İLÇESİ BELEDİYE EVLERİ MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALAN ÇALIŞMASI

Kentsel dönüşüm uygulamaları yasal çerçeve içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında ve 5393 sayılı kanun kapsamında yapılabilmektedir. Türkiye’de bu kanunlar çerçevesinde yapılan kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri incelendiğinde iki tür uygulama yapıldığı görülmektedir. Bunlardan birincisi hak sahiplerinin çok tepki gösterdiği transfer yöntemi, ikincisi ise yerinde dönüşümdür. Transfer yöntemi ile yapılan kentsel dönüşüm projeleri hak sahipleri tarafından olumsuz değerlendirilirken, yerinde dönüşüm yöntemi ise yerel yönetimlerin hak sahipleri tarafından olumsuz geri dönüş almamak adına, son yıllarda neredeyse tüm kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmıştır. Adana ilinde yapılan kentsel dönüşüm projeleri de hem 6306 sayılı kanun hem de 5393 sayılı kanunun 73. maddesi uyarınca, yerinde dönüşüm yöntemi ile uygulanmaktadır.

3290 sayılı kanun ile 1986’da yasallaşan İslah İmar Planları ile halihazırda var olan yapılaşma esas alınarak imarlı duruma getirilen Adana İli’nin mahallelerinde, ıslah imar planları ile yalnızca mülkiyet problemlerine çözüm getirilebilmiştir. Sonraki süreçte ise gecekondü bölgelerinin iyileştirilmesi için çalışmalar yapılmıştır.

Adana’da uygulanan gecekondü ıslah projeleri, seçilen yerlere düşük amaçlı imar planlarının yapılması, yetersiz kentsel fiziki altyapının sağlanması ile en düşük standartlarda donatımın kazandırılması ve hisse sahibi mülkiyetten bireysel tapuya yönelimin gerçekleşmesi ile neticelenmiştir (Çopuroğlu, 2012).

Çalışmanın bu bölümünde Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi’nde yapılan ve devam eden kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin süreci anlatılmıştır.

7.1. Adana İlinin Genel Özellikleri

Arkeolojik çalışmalar neticesinde bulunan bilgiler doğrultusunda Çukurova Bölgesi'nde çok eski dönemlerden itibaren yüksek kültürlü medeniyetlerin yaşadıkları bilinmektedir. Adana hakkında en eski yazılı belgelere ilk kez, Anadolu yarımadasının en köklü uygarlıklarından biri olan Hititlerin kaya kitabelerinde ulaşılmıştır. Boğazköy metinleri olarak bilinen M:Ö: 1650 yıllarda oluşturulan bir Hitit tabletinde Adana isminden Uru Adania yani Adana Bölgesi olarak değinilmektedir. Bu konuda yalnızca bu tablet olsa bile Adana ismi en az 3640 yıllık bir geçmişi barındırmaktadır. Gezici toplulukların zorunlu olarak 1865 yılından beri devlet zorlaması ile bölgeye yerleştirilmesi ve toprağa bağlanması esnasında Adana ismi Adana olarak resmi kayıtlara geçmiş ve tescil edilmiştir.

Adana ili, Türkiye'nin Akdeniz Bölgesi'nde bulunmaktadır. Kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye ve Kahramanmaraş, kuzeybatısında Niğde, batısında Mersin ve güneydoğusunda Antakya illeri ile komşudur. Adana'nın güneyinde Akdeniz'e sınırı bulunmaktadır ve Toros Dağları'nın güney kısmında konumlanan Çukurova'da Seyhan Nehri üzerinde kurulmuştur. 35°- 38° kuzey enlemi ve 34°- 36° doğu boylamında bulunmaktadır.

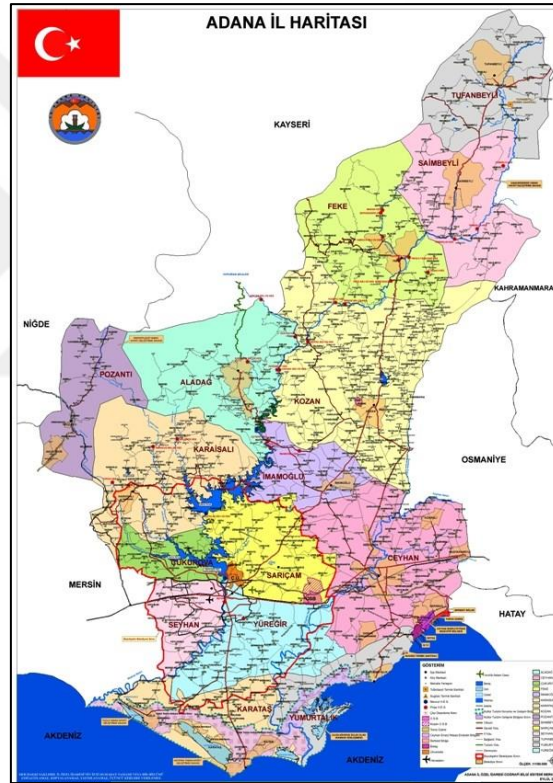


Şekil 7.1. Adana İl Haritası
Kaynak: URL-14.

Adana ili Akdeniz iklim özelliklerini taşımaktadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. Bölgede oluşan yağışlar genellikle yamaç yağışları ve gezici hava kütlelerinin etkileşimi ile meydana gelir. Yılın ortalama 75 günü yağışlı geçer. İklimin ve enlemin etkisi ile ısınan hava, birikim sebebiyle ağırlaştığından yükselemez ve doyma noktasına erişemez. Böylece yaz aylarında nem yüklü sıcak hava hakimdir. Adana çevresinde bulunan bitki örtüsünü bodur ağaçlardan meydana gelen makiler oluşturmaktadır. Özellikle yerleşim ve

tarım alanlarının bulunduğu engin düzlüklerde, doğal bitki örtüsü insanlar tarafından zarara uğratılmıştır ve çoğu alanda bütünüyle yok edilmiştir. Daha önceden bu alanların doğal bitki örtüsünü, dayanıklı kızılçam ve bazı meşe ortamları meydana getirirken, bütün Akdeniz bölgesinde yoğunluk gösteren maki topluluğu, ormanların tahribatı sonucunda ortaya çıkmıştır.

Jeolojik konumlanması açısından Adana, oldukça çeşitli ve önem barındıran yer altı kaynaklarına sahiptir. Öncelikli olarak demir olmak üzere, krom, kurşun, çinko, altın, gümüş, fosfat, kuvars kumu, çimento hammaddeleri, petrol, kömür gibi pek çok madensel kaynak bölgenin doğal kaynakları arasında yer almaktadır.



Şekil 7.2. Adana İl Haritası.

Kaynak: URL-15.

Adana ili 2020 yılı TÜİK verilerine göre 13.844 km² yüzölçümüne sahiptir ve 2.258.718 kişi nüfus ile Türkiye'nin büyükşehirlerinden biridir. Adana kent merkezinde yer alan ilçelere ilişkin yüzölçümü ve nüfus büyüklükleri karşılaştırıldığında Çukurova ilçesinin 250 km² yüzölçümü ile en küçük ilçe olmasına rağmen nüfus yoğunluğunun en yüksek ikinci ilçe olduğu görülmektedir. Adana şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir. Adana

ilinin; Aladağ, Ceyhan, Çukurova, Feke, İmamoğlu, Karaisalı, Karataş, Kozan, Pozantı, Saimbeyli, Sarıçam, Seyhan, Tufanbeyli, Yumurtalık ve Yüreğir olmak üzere toplamda 15 ilçesi ve 16 belediyesi bulunmaktadır.

Adana ilk sanayileşen kentlerden olmuştur. Seyhan Barajı'nın yapımı ile ve tarım yöntemlerindeki gelişmelerle birlikte 1950'li yıllarda tarımsal alanda büyük gelişmeler görülmüştür. Adana; pamuk, buğday, soya fasulyesi, arpa ve narenciye'nin yoğun miktarda üretildiği Çukurova tarım arazilerinin pazarlama ve dağıtım yeridir. Tarımla birlikte hayvancılık da coğrafi şartların el verdiği sürece Adana ekonomisine ülke ekonomisinin ortalamasının üzerinde destek vermektedir. Adana ili genel durumunda hayvan sayısı ilin coğrafi durumu, iklim koşulları ve tarımsal analizine göre değişkenlik gösterir. Ova bölümlerinde tüm alanlar ekime ayrıldığından daha çok ahır hayvancılığı yapılmaktadır. Kent merkezine yakın alanlarda besi hayvancılığı, dağlık alanlarda ise koyun ve keçi beslenmektedir. Tekstil ve deri sanayi Adana üretiminin büyük çoğunluğunu barındıran büyük sanayi kollarıdır. Güney Türkiye'de başta gelen ticari merkezlerden biri olan birçok şirketin ve kamu kuruluşunun bölge müdürlüklerinin bünyesinde bulundurmaktadır. Adana Ticaret Odası (ATO) 1894'da pamuk ticaretine öncülük etmek ve düzenlemek için kurulmuştur ve Türkiye'deki ilk ticaret odalarından biridir.

7.2. Adana İlinin Kentsel Gelişim Süreci

Konumu ile ülkemizde Akdeniz Bölgesi'nin doğusunda bulunan Adana, Çukurova (Antik adı ile Ovalık Kilikya) adı verilen bölgede yer almaktadır. Adana kenti Kilikya olarak adlandırılan bölge sınırları içerisinde yer almaktadır. Selen (1948)'in Strabon'dan aktardığına göre Kilikya olarak adlandırılan bölge taşlık ve ovalık olarak iki bölüme ayrılmıştır. Torosların geniş çıkıntı meydana getirdiği yer Taşeli ve Taşeli'nin doğusu Ovalık Kilikya yani Adana Ovası, batısı ise Antalya Ovası olarak belirlenmiştir. *Ovalık Kilikya'nın Hititler döneminde "Kizzuwatna" olarak anıldığı, Asurlular döneminde "Kue" adını aldığı ve bölgeye Eski Antik Yunanlıların girmesiyle Kilikya adının ortaya çıktığı ifade edilmiştir* (Selen,1948).

Akdeniz iklimi özelliklerine sahip olan bölgenin verimli topraklar bulundurması, Adana ilinin gelişimine katkıda bulunan önemli esaslardan birisi olmuştur. İstanbul ve Bağdat arasındaki demiryolu ile batı ve doğu arasında bir köprü görevi üstlenen Adana ulaşım ağı bakımından

da önemli bir yere sahiptir. Yakınında yer alan liman kentleri ile deniz ulaşımı açısından da önemli bir konumda bulunan ilin sahip olduğu bu merkezi ulaşım ağı, kentin gelişme aşamalarına asırlar boyu katkı sağlamıştır (Altay, 1965).

Adana'nın kentsel gelişimine dair araştırmalar incelendiğinde ilde fiziksel olarak en çok ürünün bulunduğu dönemin 16. yüzyıl olduğu, Ramazanoğulları Beyliği'nin Osmanlı İmparatorluğu'na bağlandıktan sonraki sürece denk gelen bu dönemde vakıf eserlerinin diğer yıllara oranla sayı olarak çoğunluk sağladığı ve kentin gelişiminde vakıf eserlerinin önemli rol oynadığı görülmüştür (Saban, 2017; Faroqhi, 1994).

Ramazanoğulları Beyliğinin aktifliğinin 1608 yılında sona ermesinden sonraki II. yüzyılda Adana'daki kentsel gelişimin ne şekilde olduğuna ilişkin yeterli bilgi bulunamamaktadır. Kentin canlanmasına katkıda bulunan yerleşik hayat düzeni 17. yüzyıldan sonra bozulmaya başlamış ve Çukurova Bölgesi'ne konar-göçer topluluklar egemen olmuştur (Toksöz ve Yalçın, 1999). 17. ve 18. yüzyıllarda hakimiyetini kaybetmeye başlayan Osmanlı yönetimi ve artan topluluk ayaklanmaları neticesinde bir gerilemeye maruz kalan kent, 1867 yılında il merkezi olduktan sonra yapılanmaya başlamıştır. Cumhuriyet ilanından sonra il olan Adana, 1933 yılında Cebelibereket kenti topraklarının eklenmesi, 1939 yılında Hatay kentinin kurulması ve 1998 yılında Osmaniye ilçesinin şehir olarak ilanı ile bugünkü kent sınırlarına erişmiştir (Saban, 2006).

Adana, ilk çağlardan beri Anadolu'nun en önemli yol istikametlerinde konumlanmıştır. Adana, Anadolu'nun Çukurova'ya açıldığı bölgede, Anadolu, Mezopotamya ve Mısır üçgeninin merkezinde yer almıştır. Yörük (2012) Adana'nın, geçmişte bir liman kenti olan Tarsus ve Ceyhan Nehri üzerindeki Misis arasında bir konaklama yeri olduğunu belirtmiştir. Adana'nın tarihi simgelerinden biri olan Taşköprü M.S. 385 yılında Roma İmparatoru Hadrianus tarafından yaptırılmıştır.

Toksöz'ün (2006) dediği gibi, Çukurova'nın ve merkezinde Adana'nın modernleşen dünya kentlerine ve bununla beraber kapitalist sistemin düzenine dahil oluşu 19. yüzyıl ortalarında başlamıştır. Çok uzun zamandır süregelen etnik ve demografik yapıdaki sabitlik bu tarihlerde göçler ve iskan politikaları ile çeşitlilik kazanmıştır.

Ekonomik yapının temelini meydana getiren çiftçilik ve özellikle pamuk tarımı ilk devirlerden bu yana, 1820'li yıllara kadar sadece yöresel gereksinimleri giderecek kadar kalmıştır. Bu dönemde tarım alanlarını arttırmak amaçlı bataklık bölgelerin bir bölümünün kurutulmuş olduğunu, Kıbrıs ve Mısır'dan pamuk tohumları ihraç edildiğini, bununla birlikte bu tohumları işlemek için özellikle Suriye ve Mısır'dan Arap çiftçiler getirilmiş böylece ekim yöntemleri geliştirildiği görülmüştür.

Adana ilinin kentsel gelişiminin tarihi sürecini, 20. yüzyıl öncesi ve sonrası olarak iki bölümde incelemek mümkündür. Tepebağ Höyüğü kentin ilk yerleşim yerinin merkezidir. Adana bu merkez çevresinde sürekli yeniden inşa edilerek gelişme göstermiş olduğu görülmektedir. Adana'da ekonomik olarak pamuk, tahıl, turunçgil üretimi yapılır, geçmiş çağlardan itibaren ürünlerin fazlasını mimari yatırıma dönüştürme olanağı da mevcuttur. Böylece doğal yerleşimini Taşköprü ile geliştirmiş ve stratejik konumunun önemini pekiştirmiştir. Kentin sınırlarını belirlemeye yarayan, günümüze kadar sayılı kalıntısının gelebildiği, Roma Dönemi'ne ait bir kent surunun bulunduğu bilinmektedir.

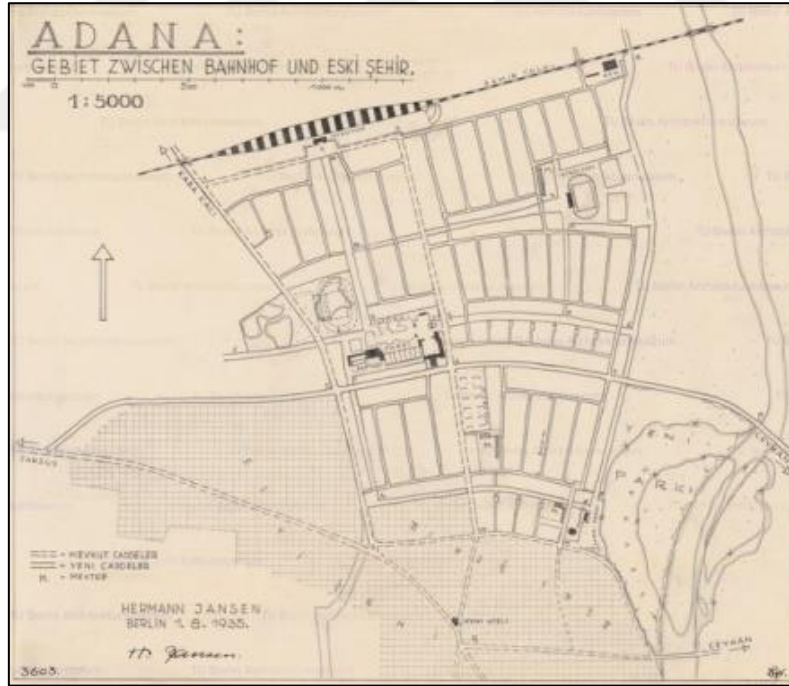
16. yüzyıla gelene dek olan süreçte Taşköprü, Tepebağ Höyüğü ve Ulu Cami Külliyesi çevresinde şekillenen il, Kayalıbağ, Karasoku, Ali Dede ve Türk Ocağı mahalleleriyle güneye doğru yayılmıştır.

16. yüzyılda kent merkezinde yoğun olarak ticaret, ibadet ve idari birimler yer almaktayken, kentin çevresi bostan ve bahçelerle çevrilidir. Toksöz (1999) Adana kentini 17. yüzyıldan 19. yüzyılın sonlarına dek geline süreçte, aşiretlerin kapladığı sahipsiz bir bölge ve durağan bir şehir olarak tanımlamaktadır.

19. yüzyılda Seyhan Nehri'nin taşkın problemine çözüm olarak bugünkü Kuruköprü'ye bir kanal açılmıştır. Kent kimliğinin tanımlanmasında en önemli unsurlardan biri olan İçkale 1836'da yıktırılmıştır. 19. yüzyılın sonlarına doğru Çukurova'nın tarım mahsülleri ihraç eden bir yere dönüşüm süreci üç farklı ama birbiri ile bağlantılı noktada değerlendirilebilir. Bunlar göçebe yaşamdan yerleşik hayata geçiş, diğer ülkeler ile deniz taşımacılığı üzerinden bağlantı kurulması ve birbirinden farklı Osmanlı topluluklarının hem tarıma hem de sanayiye yatırım yapması olarak söylenebilir.

Dünya nüfusunun giderek çoğalması hammaddeye olan ihtiyacı arttırmıştır. Yeni tarım alanları arayışları başlamıştır. Çukurova bölgesindeki tarım alanlarının dış ülke ticaretlerine bağlantısı, Mersin liman kenti ile bağlantı kuran demir yolu hattının yapımı ile sağlanmıştır. Adana evleri sanayileşme ile birlikte gelişim sürecine girmiştir. 19. yüzyıla kadar genellikle tek katlı ve kerpiçten yapılmış evlerin mimarisi, kagir ve karkas sistemli birkaç kattan oluşan evlere dönüşmüştür.

Bölgede meydana gelen sanayileşme ve bunu takip eden göç ile beraber, yoğun bir yapılaşma durumu oluşmuştur. Gittikçe artan kent nüfusu sonucunda konut sayısı yetersiz kalmıştır. Sosyal hayat seviyesi giderek azalan Tepebağ ve Kayalıbağ'da yaşayan insanlar kent merkezinde bulunan evlerini terk etmişlerdir. Kentin refah seviyesinin yüksek olduğu bölgelerde yerleşim olanağı sağlayan hak sahiplerinden sonra Tepebağ ve Kayalıbağ'daki yapısal ve mekânsal problemler çözülememiştir. 1950'li yıllarda kentin çekirdek merkezi Tepebağ'dan nehrin batısına ve tarihi kent merkezinin çeperine toplanmıştır.



Şekil 7.3. Adana İli Tren İstasyonu ve Eski Şehir Arasında Kalan Alan Planı, 1935 yılında Hermann Jansen tarafından hazırlanmıştır.

Kaynak: URL-16.

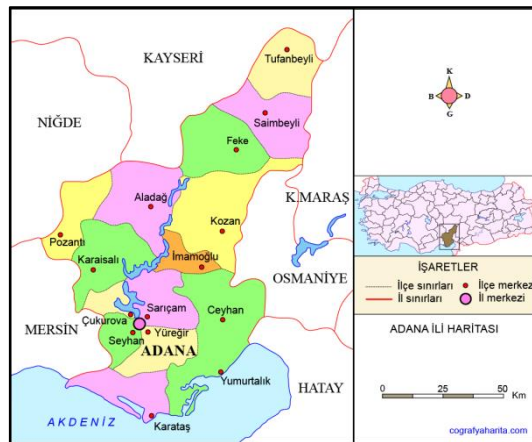
İller Bankası tarafından hazırlanmış çalışmada 1960'lı yıllara gelene dek olan süre diliminde Adana kenti doğu batı hattı boyunca yayılmıştır.

1940'ta Adana kentinin ilk imar planını yapan Jansen, kentin tren istasyonu yönünde kuzeye yönelik büyümesini önermektedir (Şekil 7.4). Bu plan, etrafı yeşil alanlarla çevrili, ızgara planlı ve büyük yapı adalarından oluşmaktadır.

Globalleşme ve sanayileşmenin düşmesi ile beraber Adana dışına büyük bir sermaye göçü yaşanmıştır. Bu yüzden, geçmiş zamanlara kıyasla daha verimsiz bir ekonomik tablo meydana gelmiştir. Bu dönemde Adana'ya daha çok doğudan niteliksiz insan gücü göçü olmuştur. Adana nüfusunun giderek ve hızla çoğalması ancak üretimin sabit kalması ve gittikçe azalması işsizlik oranının artmasına sebep olmuştur. Bu durumun mimari sonucu ise kaçak dışı yapılaşmanın giderek artması olmuştur. Kent, kuzey ekseninde kontrolsüz biçimde yönelmiştir. Adana 19. Yüzyılda tarım odaklı bir şehir iken, 20. yüzyılda tarıma dayalı sanayi kenti haline gelmiştir. 20. yüzyılın sonlarına doğru doğudan gelen yoğun miktarda göç ile beraber hızla kentleşme sürecine girmiştir.

7.3. Adana İli Çukurova İlçesindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri

Adana ilinin merkez ilçelerinden biri olan Çukurova ilçesinin kuzeyinde Seyhan Baraj Gölü, kuzeybatısında Karaisalı ilçesi, güneyinde Seyhan ilçesi, doğusunda Sarıçam ilçesi, batısında Mersin ili bulunmaktadır. Çukurova Adana ilinin kuzeyinde yer almakta olup, 27 mahalleye sahiptir. 2020 yılı nüfus verilerine göre Çukurova ilçesi nüfusu 386.634'tür.



Şekil 7.4. Adana İl ve İlçe Haritası. Kaynak: URL-17.

İlçe, 2008 yılında kurulan Çukurova Belediyesi tarafından yönetilmektedir, Çukurova Kaymakamlığı ile de merkeze bağlı olarak idare edilmektedir.

Çukurova ilçesi merkez ve köyden mahalleye dönüşen yerleşim birimlerinde toplu yerleşim esastır. İlçe merkezinin ekonomisi, eğitim ve sosyal yaşam seviyesi diğer ilçelere göre oldukça gelişmiştir.

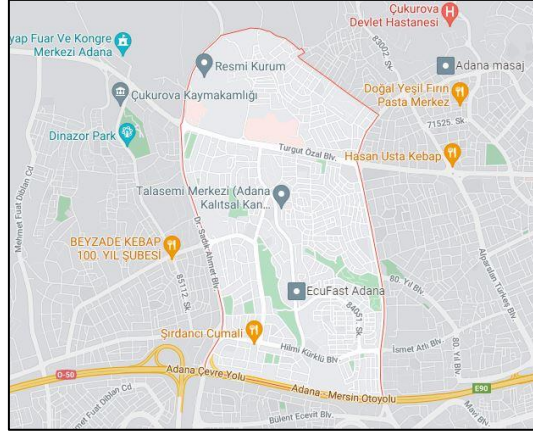
Adana'nın diğer ilçelerinden rağbet gören çok sayıda parkları bulunmaktadır. Çobandede Parkı, Jurassic Park ve Doğal Park Çukurova ilçesindedir. Doğal güzelliği ile turistlerin odak noktasında olan Sevgi Adası da Çukurova ilçesinde yer almaktadır. Yeni bir yerleşim yeri olması kaynaklı geçmişi çok eski tarihlere uzanmayan ilçede çok katlı yerleşimler sık görülmektedir. Villa tipi yapılar daha çok Güzelyalı Mahallesi'nde bulunmaktadır. Yeni yerleşim yeri olmanın getirisi olarak, ilçede, Adana'nın merkezi noktalarından biri olarak kabul gören Büyük Saat ve çevre yerleşimlerdeki Adana kültüründen ziyade daha çağdaş bir kültürel ortam mevcuttur.

Kent içi ulaşım bakımından Çukurova ilçesi kullanıcılara çok sayıda seçenek sunmaktadır. Adana metrosu ilçe içerisinde 4 adet istasyona sahiptir. İlçe sınırları dahilinde çok sayıda hastane, üniversite yerleşkesi ve Anadolu liseleri bulunmaktadır. Ayrıca amatör ve profesyonel birçok spor etkinliği için tesisler mevcuttur. Adana'nın refah düzeyi en yüksek semtlerinden olan Turgut Özal Bulvarı, Güzelyalı Mahallesi de bu ilçededir.

Tez kapsamında Adana ili Çukurova ilçesinde yer alan Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ele alınmıştır. Bu nedenle, tez için gerekli görülen Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'ne ilişkin verilere ulaşabilmek için Çukurova Belediyesi'nden belgeler temin edilmiştir.

7.3.1. Çukurova Belediyesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı

Çukurova Belediyesi'ne bağlı Belediye Evleri Mahallesi'nin toplam nüfusu 57.712'tir. Bu nüfusun 28.518'si erkek, 29.194'si kadındır (URL-18). Adana ili Çukurova ilçesi (Merkez beldesine) bağlı Belediye Evleri Mahallesi'nin bağlı olduğu belediyenin niteliği büyükşehir ilçedir.



Şekil 7.5. Belediye Evleri Mahallesi Haritası Kaynak: URL-19.

Adana Büyükşehir Belediyesi’nden 12.10.2011 tarihinde yetki devri alınıp Bakanlar Kurulu’nun 18.05.2013 tarih ve 2013/4636 sayılı kararı ile Belediye Evleri Mahallesi “Afet Riski Altındaki Alan” ilan edilmiştir (Çukurova Belediyesi Arşivi). Adana Büyükşehir Belediyesi’nin 13.03.2017 tarih ve 4528 sayılı kararı ile Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje çalışmalarının Çukurova Belediyesi tarafından yapılması uygun görülen yaklaşık olarak 107,8 hektar büyüklüğündeki alana yönelik olarak hazırlatılan Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Teklifi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. 20.03.2017-20.04.2017 tarihlerinde askıya çıkarılmıştır. Askı sürecindeki itirazda ise askı şekline dair itiraz nedeni ile 03.10.2017-03.11.2017 tarihlerinde tekrar askıya çıkarılmıştır.

09.01.2018 tarihli Çevre ve Şehircilik Bakanlığında Çukurova Belediyesi’ne gelen İmar Planı yazısına göre; 1/5000 Nazım İmar Planı (Şekil 7.12.) ve 1/1000 Uygulama İmar Planları (Şekil 7.13.). Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılan itiraz kabul edilmiş, diğer itirazların kabul edilmemesi ile yapılan düzenlemeler 6306 sayılı Afet riski altındaki kanunun 6. maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 9. maddesi 644 sayılı kanun hükmünde kararname uyarınca Bakanlık tarafından onaylanmıştır.



Şekil 7.6. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü



Şekil 7.7. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü



Şekil 7.8. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü



Şekil 7.9. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

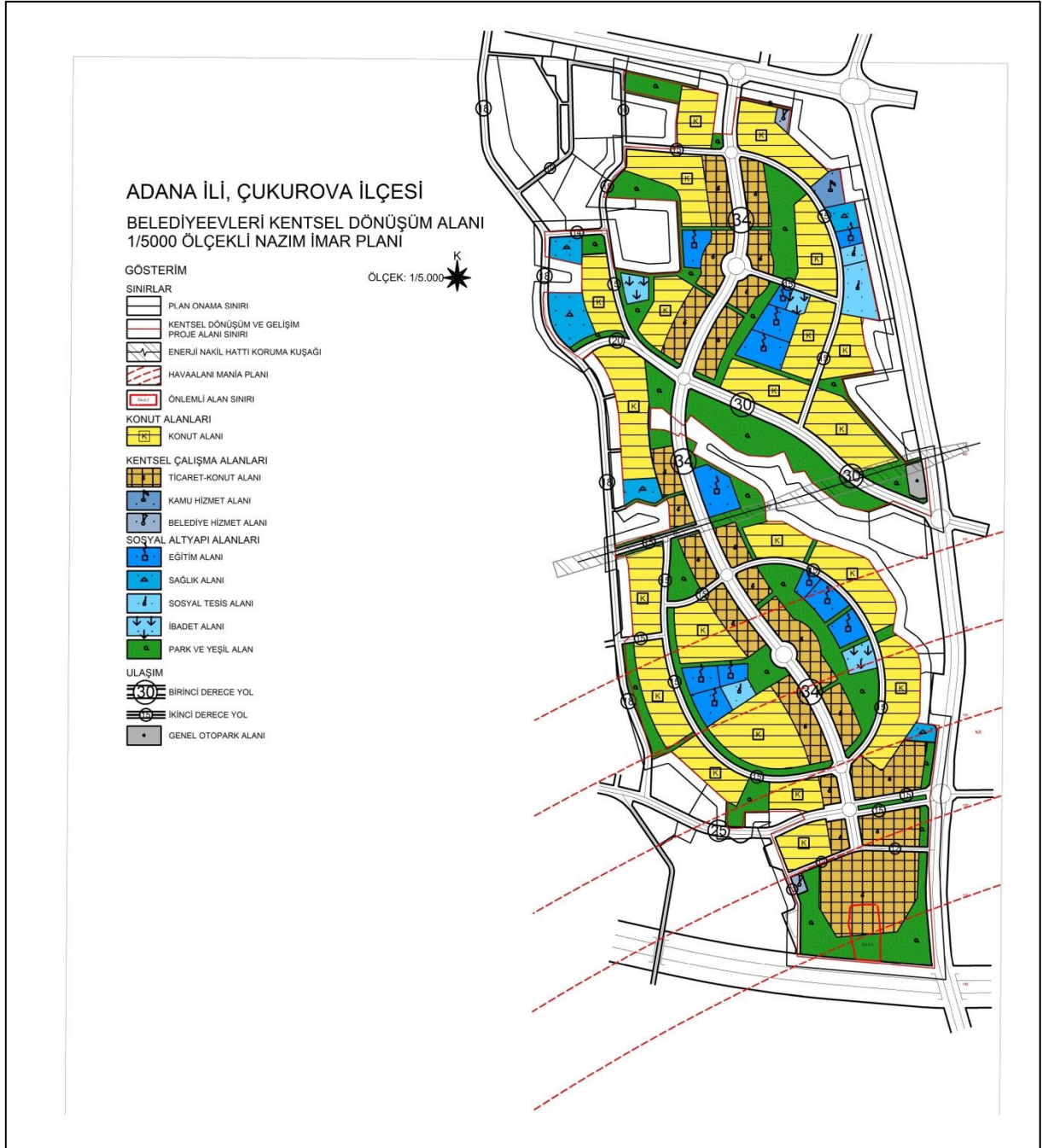


Şekil 7.10. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü



Şekil 7.11. Belediye Evleri Mahallesi'nden bir görüntü

Belediye Evleri Mahallesi'nde geniş sokakların verimsiz kullanımı ve mevcut yapıların 25-30 yıllık olduğu görülmektedir. Belediye Evleri Mahallesi'nin bazı sokaklarında bulunan binaların penceresiz ve balkonsuz olduğu, alan fotoğraflarından görülmektedir (Şekil 7.8.). Belediye Evleri Mahallesi Çukurova ilçesinin nüfusu en çok olan merkez mahallelerinden biridir. Ancak çekilen fotoğraflara da bakıldığında kaliteli yaşamın ve yaşanabilirliğin sorgulandığı evler bulunmaktadır. Mevcutta ikamet edilen binaların duvarlarında yer alan çatlakların, olası bir afet durumunda olumsuz sonuçlara sebep olacağı tez kapsamındaki fotoğraflardan da anlaşılmaktadır (Şekil 7.10.). Bina yapımında kullanılan perde beton duvara monte edilen kapı yapıda tahribata yol açmıştır (Şekil 7.11.). Binaların arasından ve 3 metre yükseklikten geçirilen elektrik hatları bulunmaktadır (Şekil 7.7.). Günlük hayatta maruz kalınan elektromanyetik dalgaların beyin kanserine yol açtığı saptanmıştır (Wertheimer ve Leeper, 1982). Yüksek gerilim hatlarına 100 metrelik mesafede yaşayan bireylerde yapılan araştırmalar neticesinde lösemiye yakalanmada artış gözlenmiştir (Lai, 1997). Sosyal devlet anlayışı kapsamında, vatandaşların sahip olduğu birçok hak gibi sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı ve barınma hakkı göz önünde bulundurularak; halkın yaşadığı, çalıştığı, eğitim ve sağlık hizmetlerinin alındığı bölgelerde yer alan yüksek gerilim hatlarının güzergahlarının değiştirilmesi ya da yer altına alınması için gerekenler uygulanmalıdır. Yapıların kat yüksekliğinin birbiri ile uyumsuz olduğu görülmektedir. Bu durum fiziksel olarak olumsuz bir görüntü sunmaktadır ve çarpık kentleşmenin meydana geldiği dikkat çekmektedir. Yapıların kaldırım tarafına yakın inşa edilmesinden kaynaklanan yeşil alan ve bahçe yetersizliği bulunmaktadır. Mahalle sakinlerinin bu nedenle çamaşırlarını balkonlara asmaları, mahallenin görsel bütünlüğü açısından olumsuz sonuçlara yol açmaktadır. Mahallede yaşayanlar için sosyal donatıların yetersizliği görülmektedir.



Şekil 7.12. Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Kentsel Dönüşüm Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı. Kaynak: Adana Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü, 2021.

1/5000 Nazım İmar Planı'na göre bölgede yapılması planlanan ulaşım eksenleri, sosyal altyapı alanları, kentsel çalışma alanları ve konut alanları belirtilmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre ise; alanda yapılması planlanan düzenin, yolların, yapı adalarının nazım imar planına uygun olarak hazırlandığı görülmektedir.

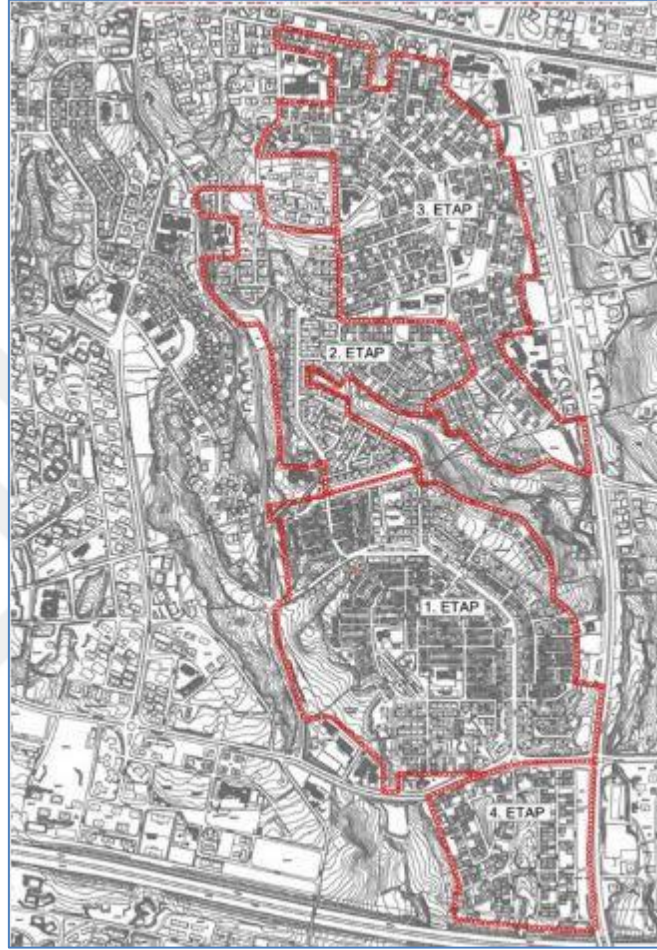


Şekil 7.13. Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.

Kaynak: Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü, 2021.

25.04.2018 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığından gelen İmar planı değişikliğine yönelik yazıya ilişkin; Adana Büyükşehir Belediyesi'nin itirazıyla planda değişiklik yapılmış, 16.01.2018-16.02.2018 tarihleri arasında plan değişikliği ile askı süreci tamamlanmıştır, askı

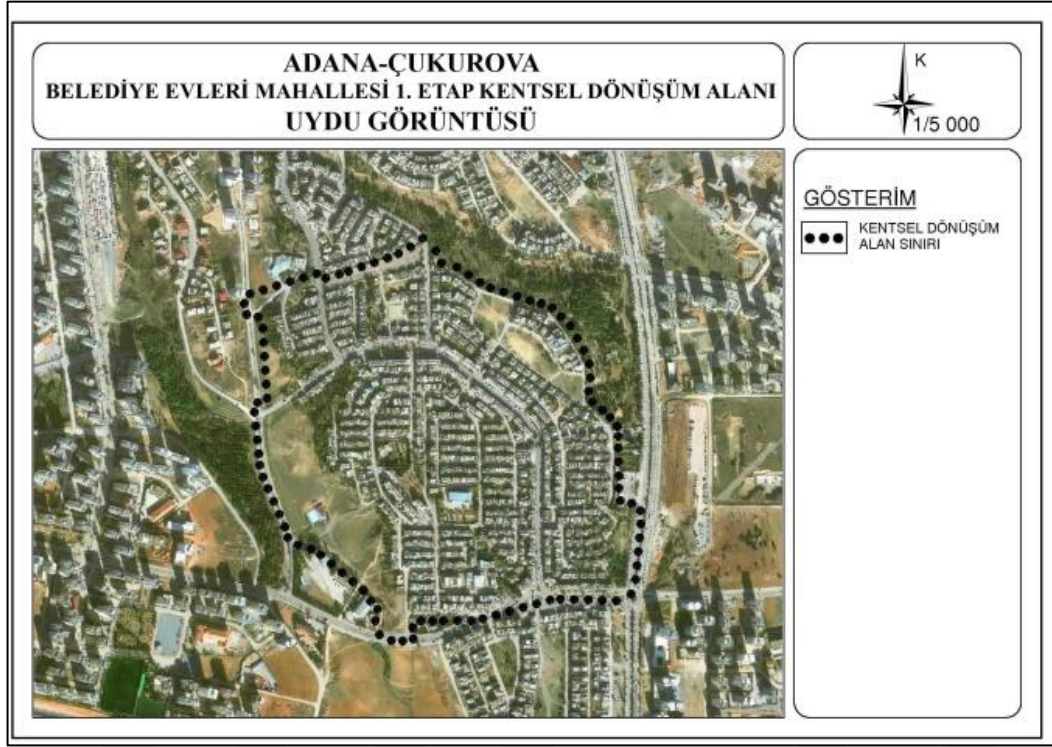
sürecindeki itirazlar Bakanlık makamınca değerlendirilerek uygun görülmemiş ve bu kapsamda plan değişikliği netliğini uygulamaya yönelik prosedürlerin işleme koyulabileceği bildirmiştir (URL-20).



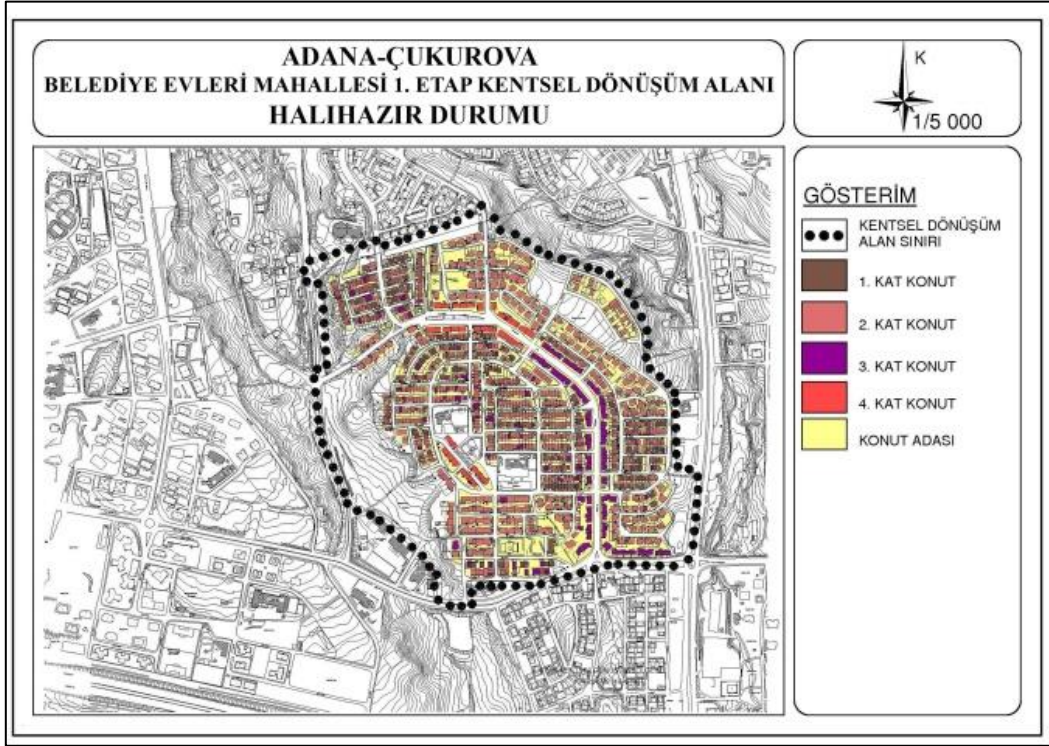
Şekil 7.14. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı. Kaynak: Çukurova Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2020.

Tez kapsamındaki Belediye Evleri Mahallesinde kentsel dönüşüm uygulama kararının alınma nedenleri arasında, mahallenin afet riskli alan altında olması, mevcutta bulunan yapıların gün ışığı ve depreme dayanıklılık bakımından kullanıma elverişsiz olması, çarpık yapılaşmanın fazla olması, kat yüksekliklerinin uyumsuz görüntüye sebebiyet vermesi, az sayıda sosyal donatı bulunması ve yeşil alanın yok denecek kadar az olması bulunmaktadır (Çukurova Belediyesi, 2017). Belediye Evleri Mahallesinde saptanan kentsel dönüşüm ve gelişim alanı içerisinde 4 etap yer almaktadır.

Belediye Evleri Mahallesi 1. Etap Kentsel Dönüşüm alanı; güneyde Hilmi Kürklü Bulvarı, batıda Zahit Akdağ Bulvarı ve kuzeydoğuda 84087. Sokak arasında kalan 39 hektar büyüklüğünde alandır.

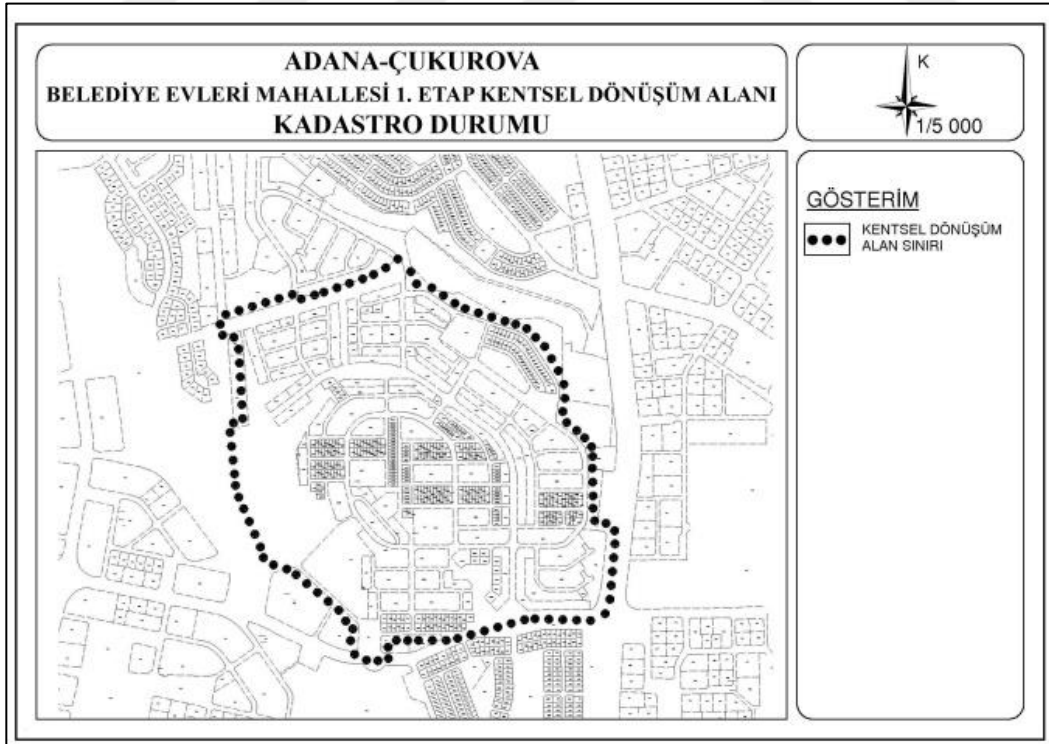


Şekil 7.15. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



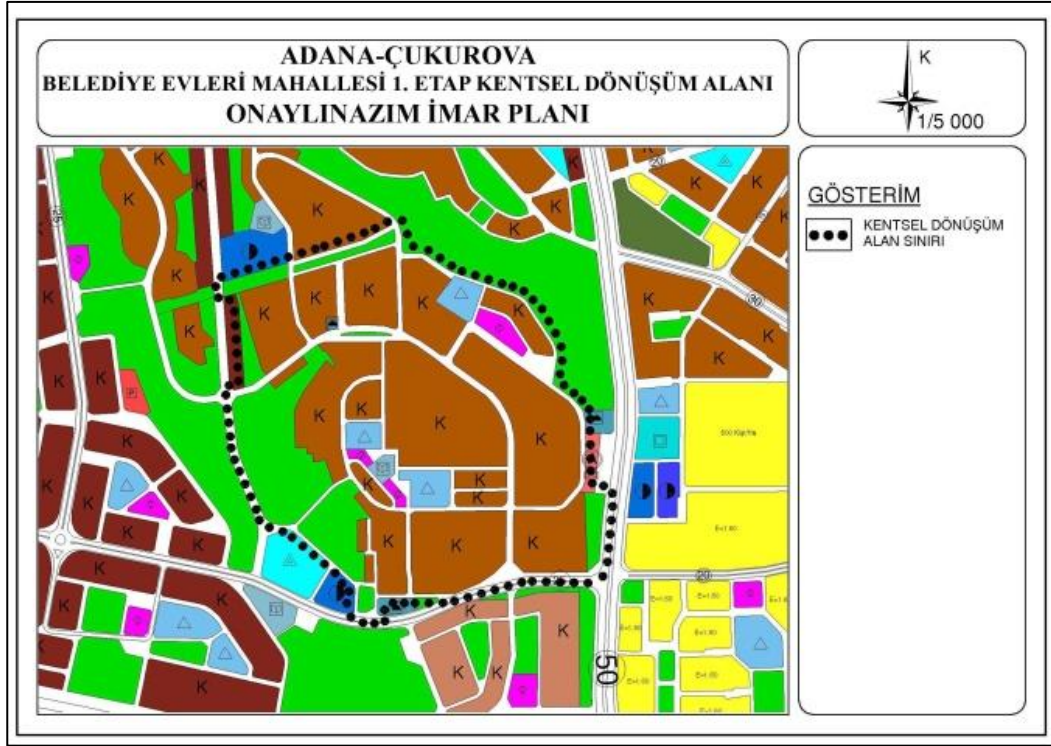
Şekil 7.16. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

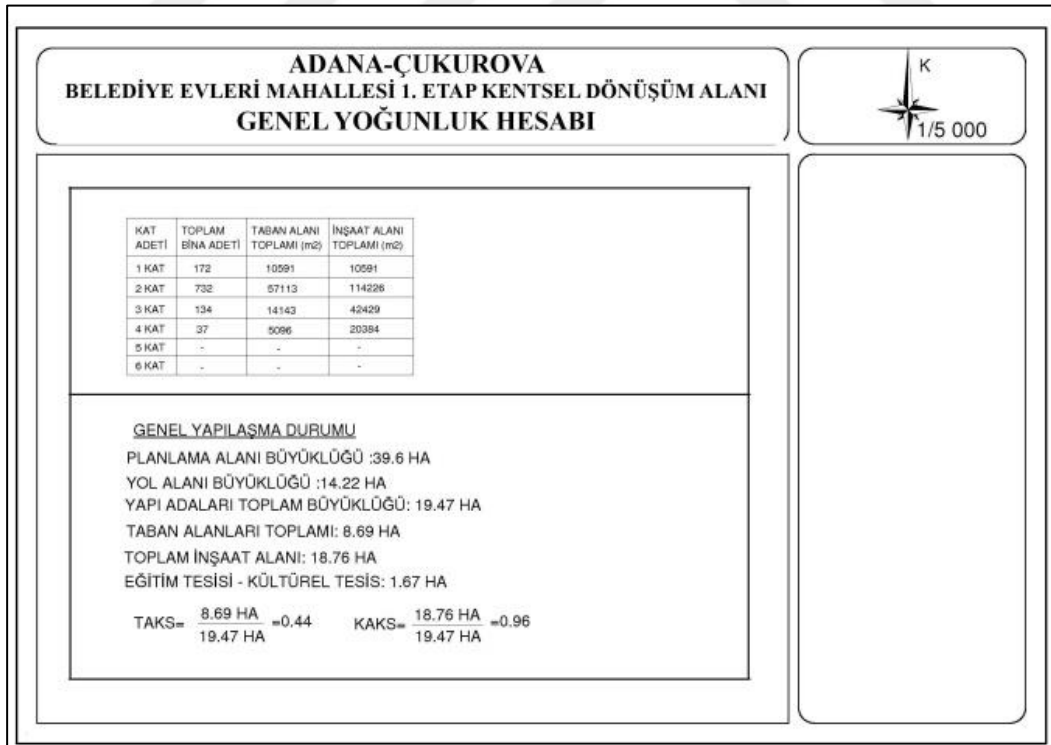


Şekil 7.17. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



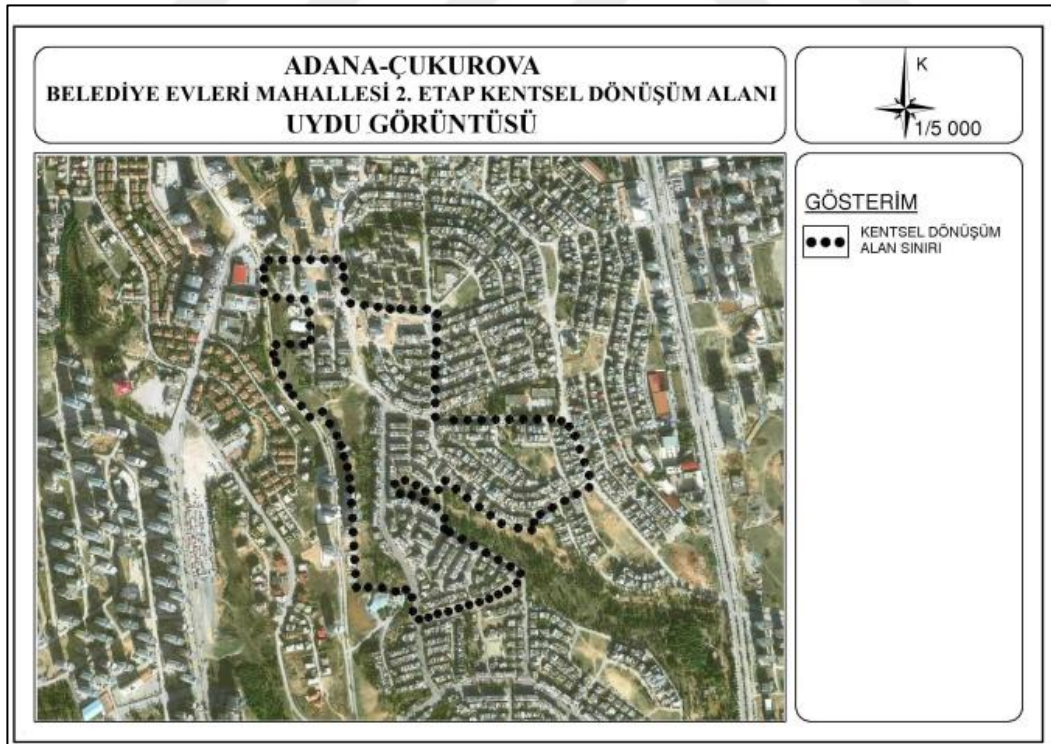
Şekil 7.18. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.19. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020



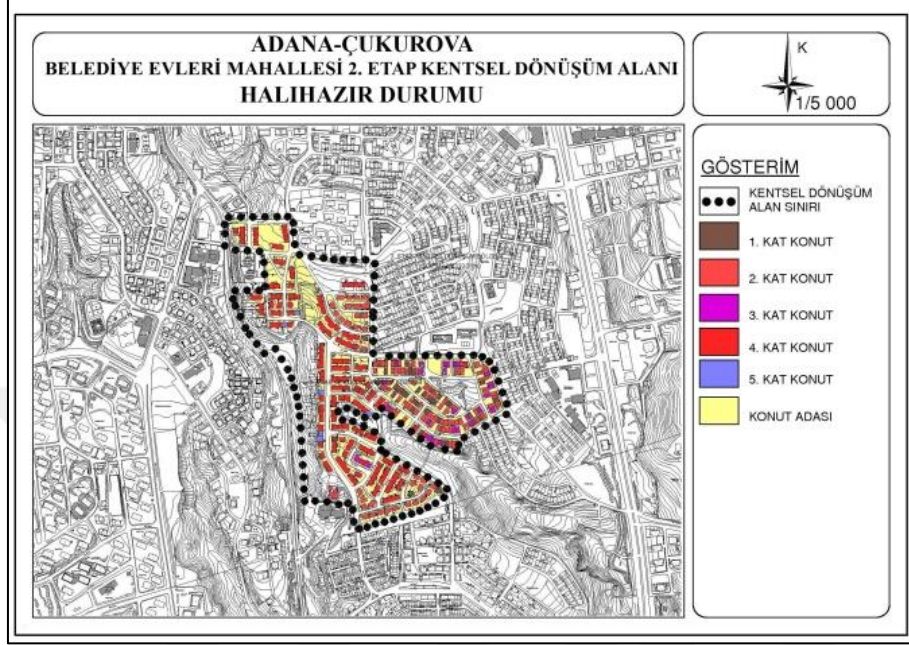
Şekil 7.20. 1. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



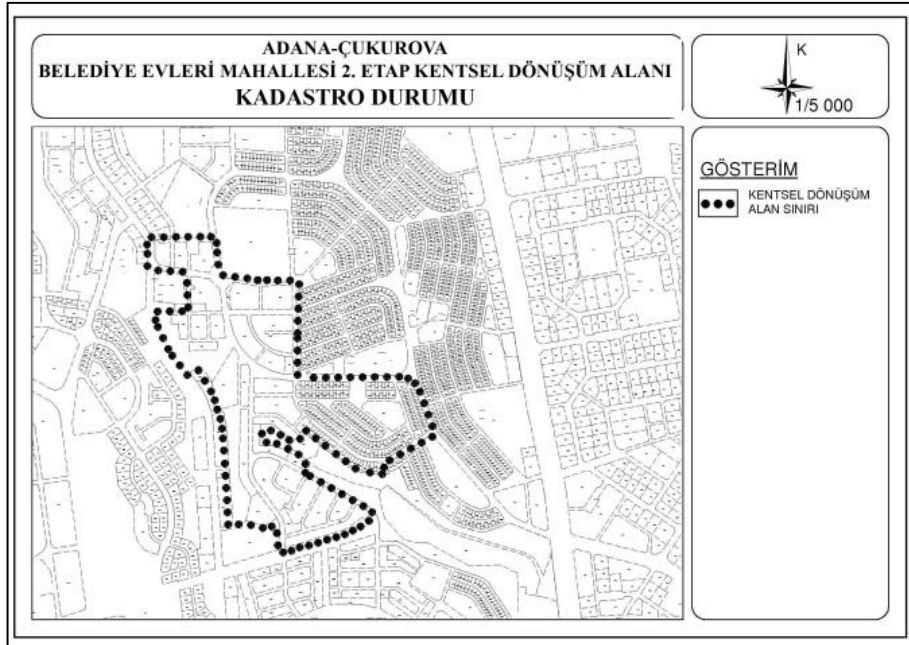
Şekil 7.21. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

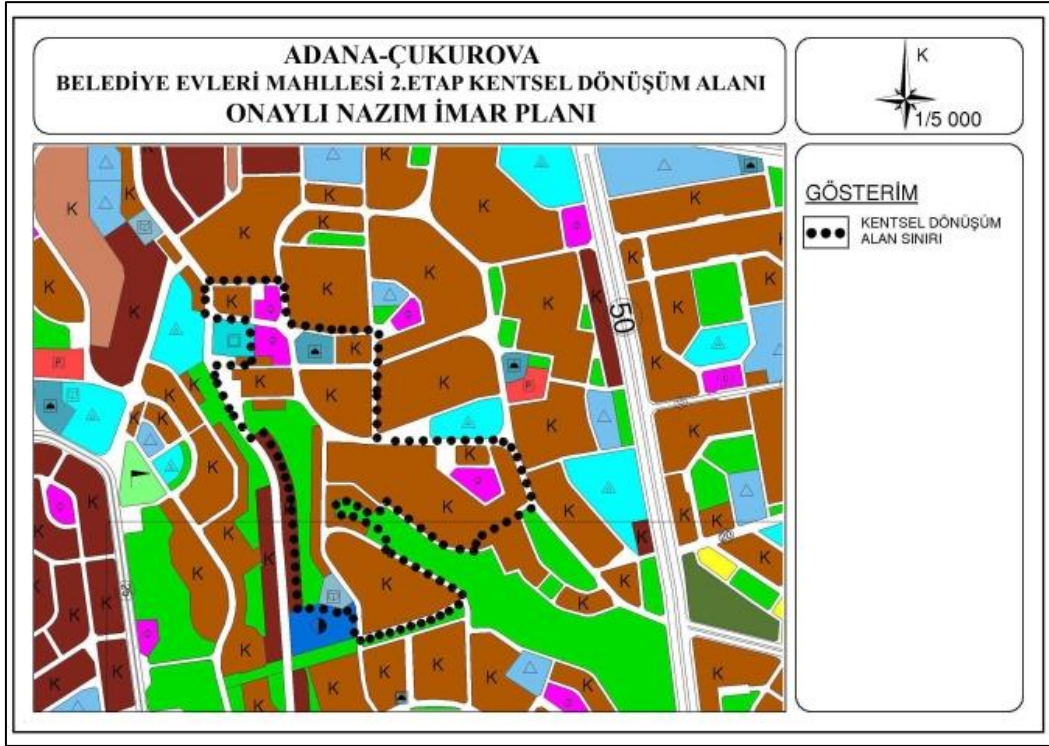
Belediye Evleri Mahallesi 2. Etap Kentsel Dönüşüm alanı; doğuda 84165. Sokak ve 84117. Sokak, batıda Zahit Akdağ Bulvarı sınırları arasında kalan yaklaşık 20 hektar büyüklüğünde alandır.



Şekil 7.22. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.23. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

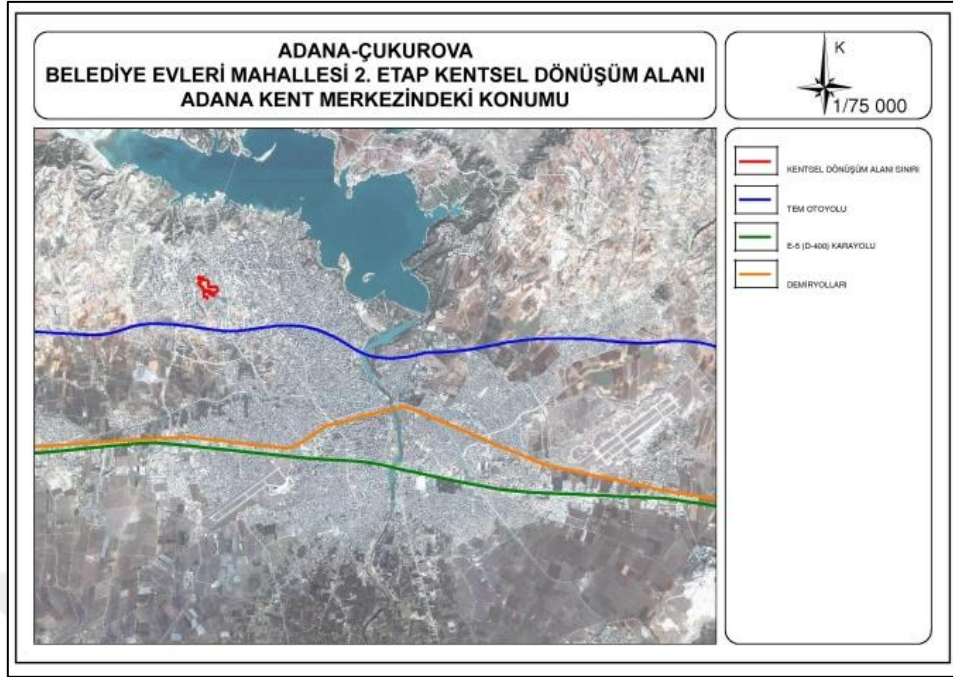


Şekil 7.24. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020



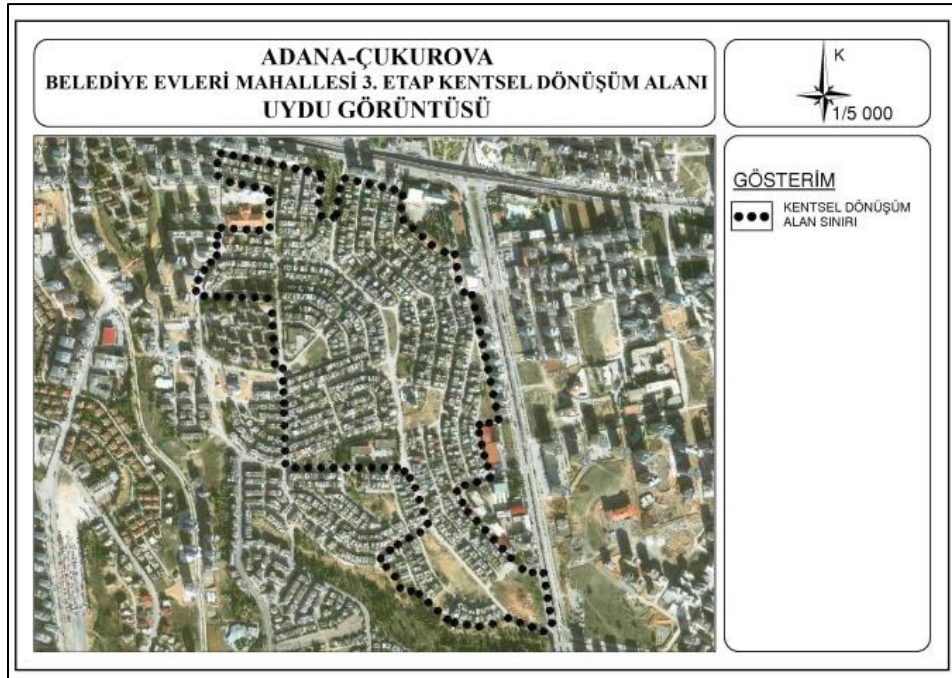
Şekil 7.25. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

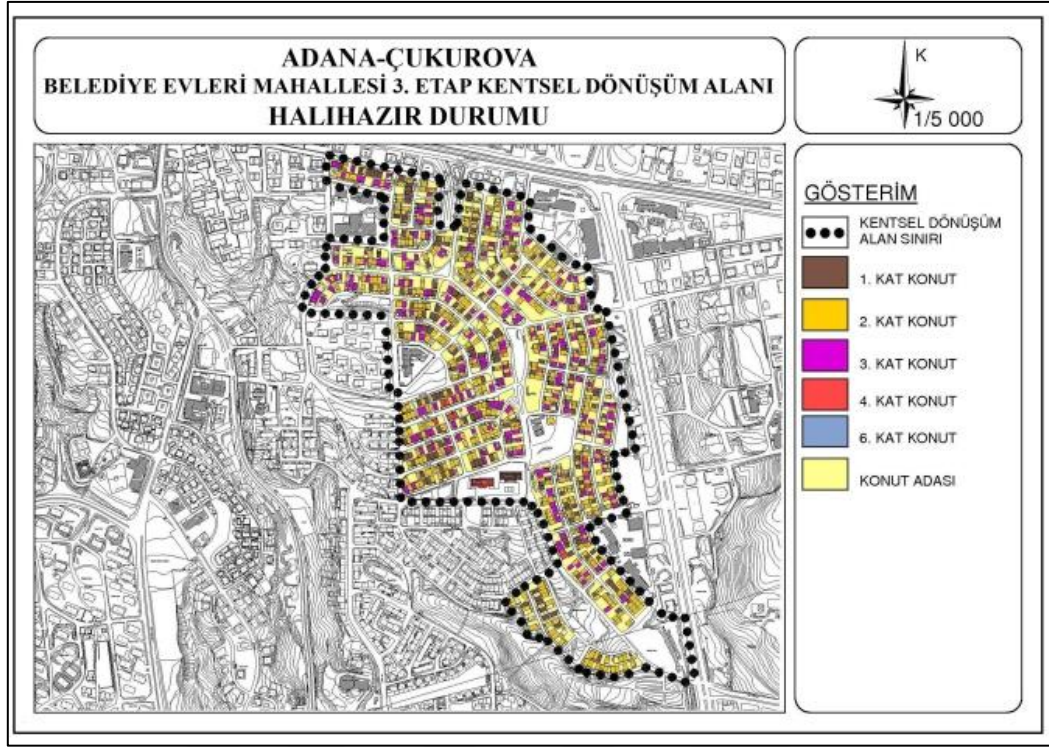


Şekil 7.26. 2. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

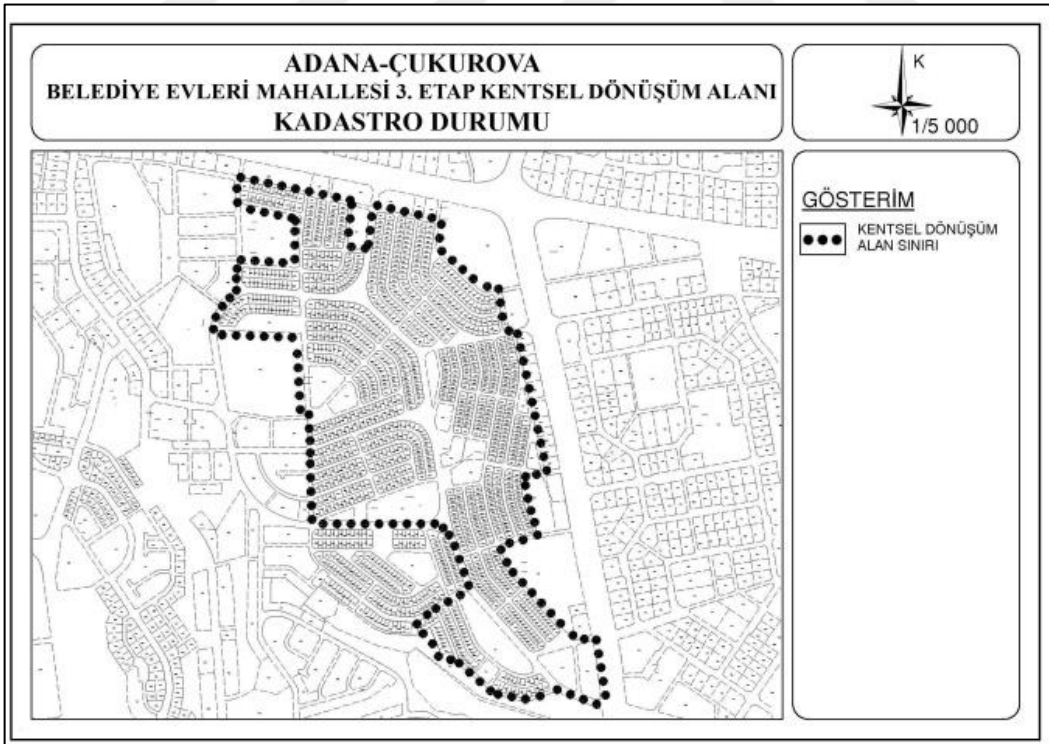
Belediye Evleri Mahallesi 3. Etap Kentsel Dönüşüm alanı; kuzeyde Turgut Özal Bulvarı, doğuda Türkmenbaşı Bulvarı arasında kalan yaklaşık 33 hektar büyüklüğünde alandır.



Şekil 7.27. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü. Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.28. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

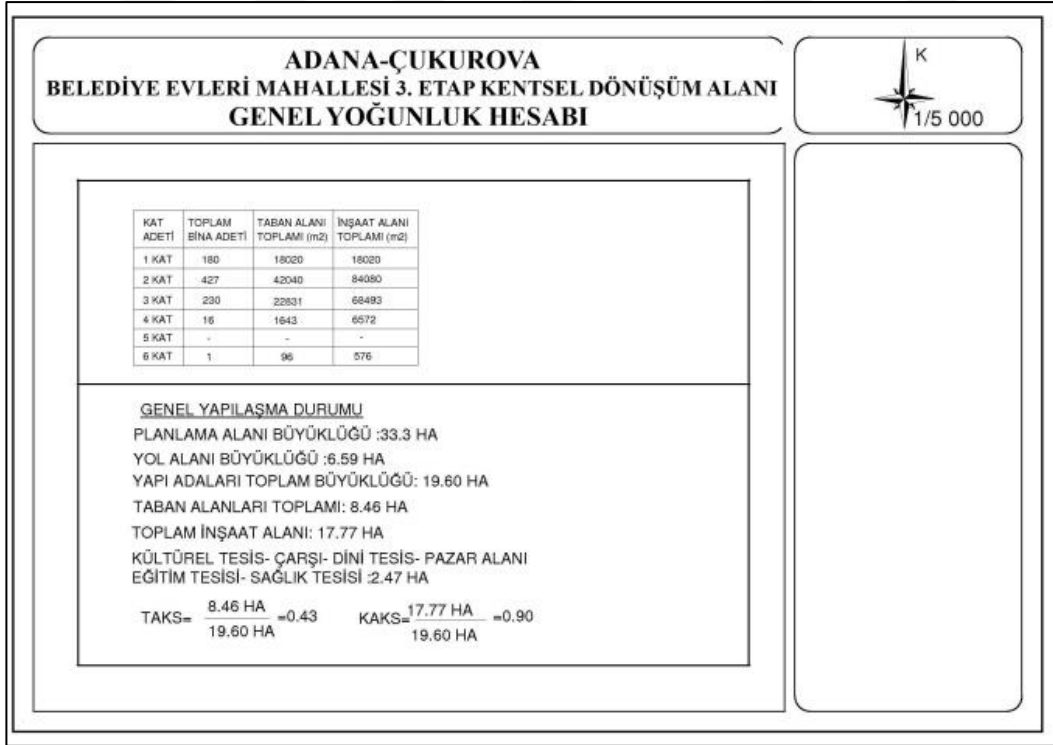


Şekil 7.29. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.30. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



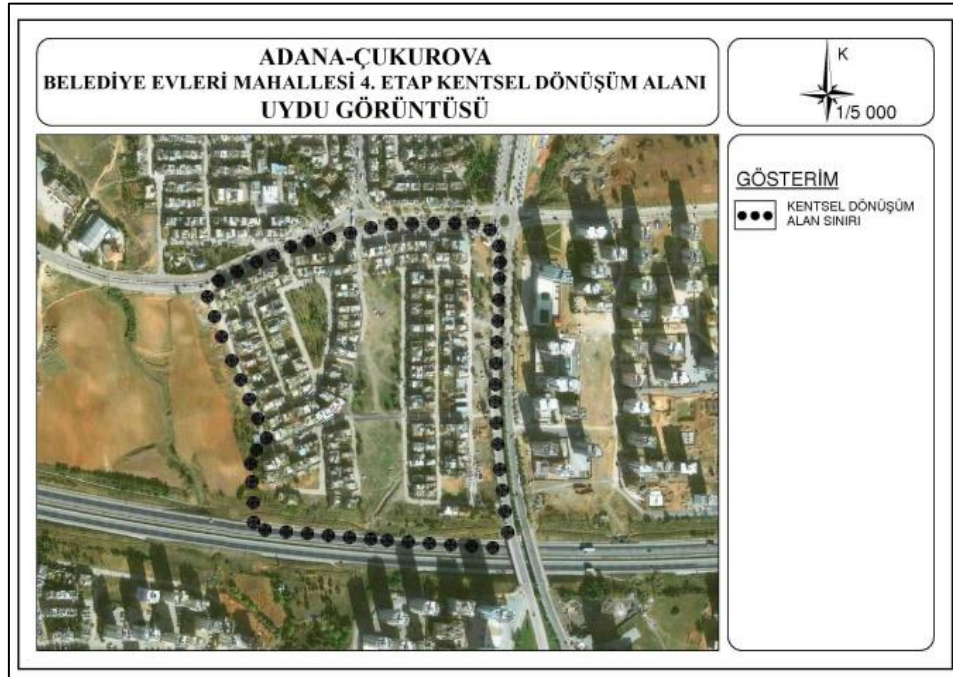
Şekil 7.31. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.

Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

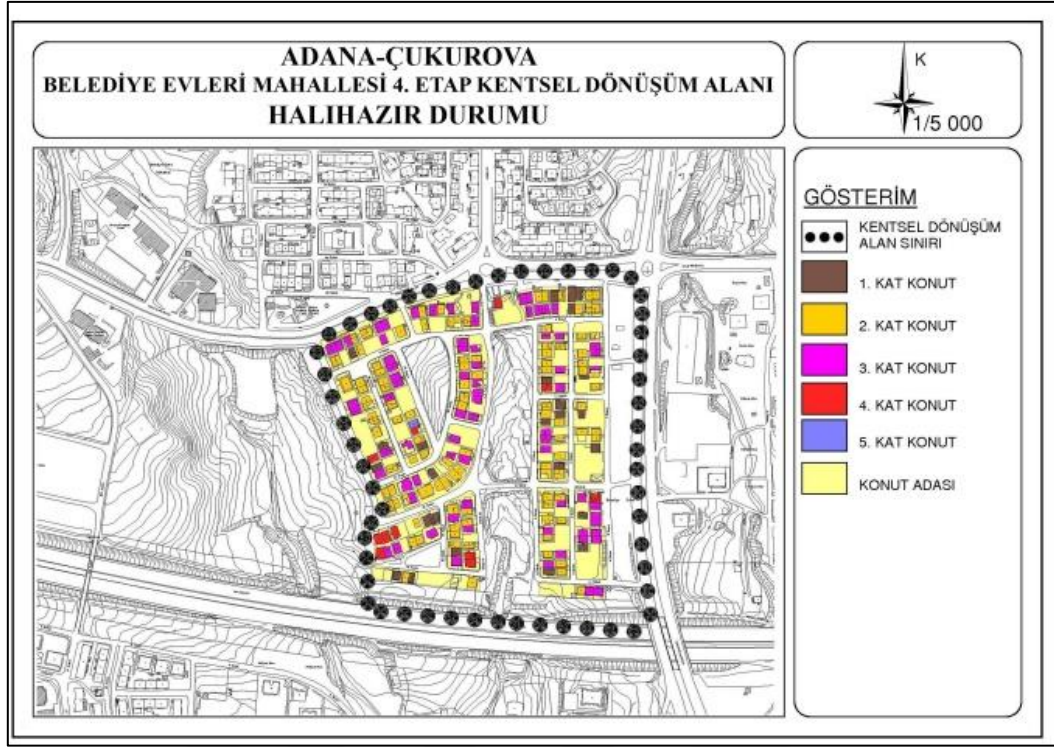


Şekil 7.32. 3. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu. Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

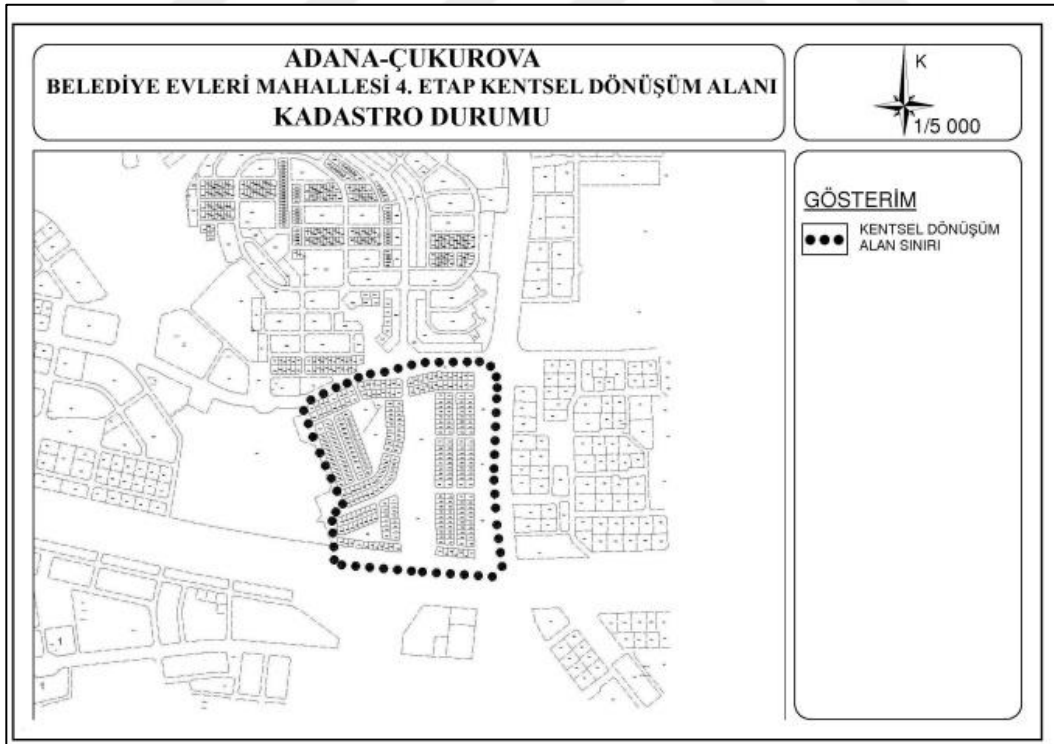
Belediye Evleri Mahallesi 4. Etap Kentsel Dönüşüm alanı; batıda 84018. Sokak, kuzeyde Hilmi Kürklü Bulvarı ve doğuda Türkmenbaşı Bulvarı sınırları arasında bulunan yaklaşık 13 hektar büyüklüğünde alandır.



Şekil 7.33. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Uydu Görüntüsü. Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



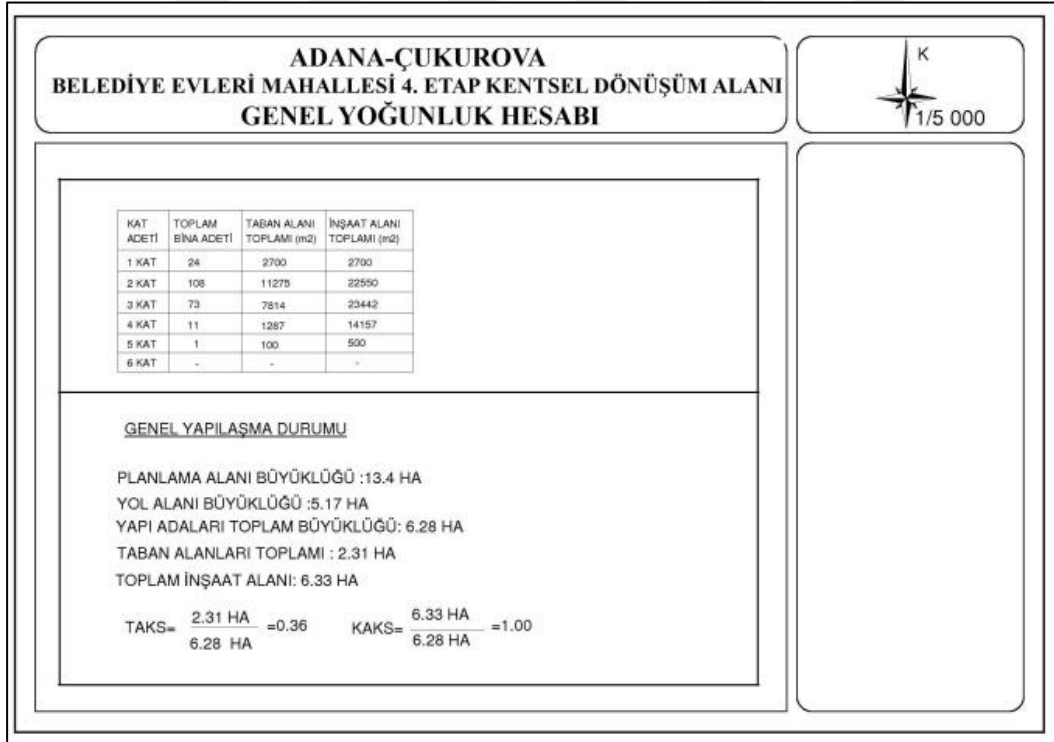
Şekil 7.34. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Halihazır Durumu .
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.35. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Kadastro Durumu.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.36. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı Nazım İmar Planı.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

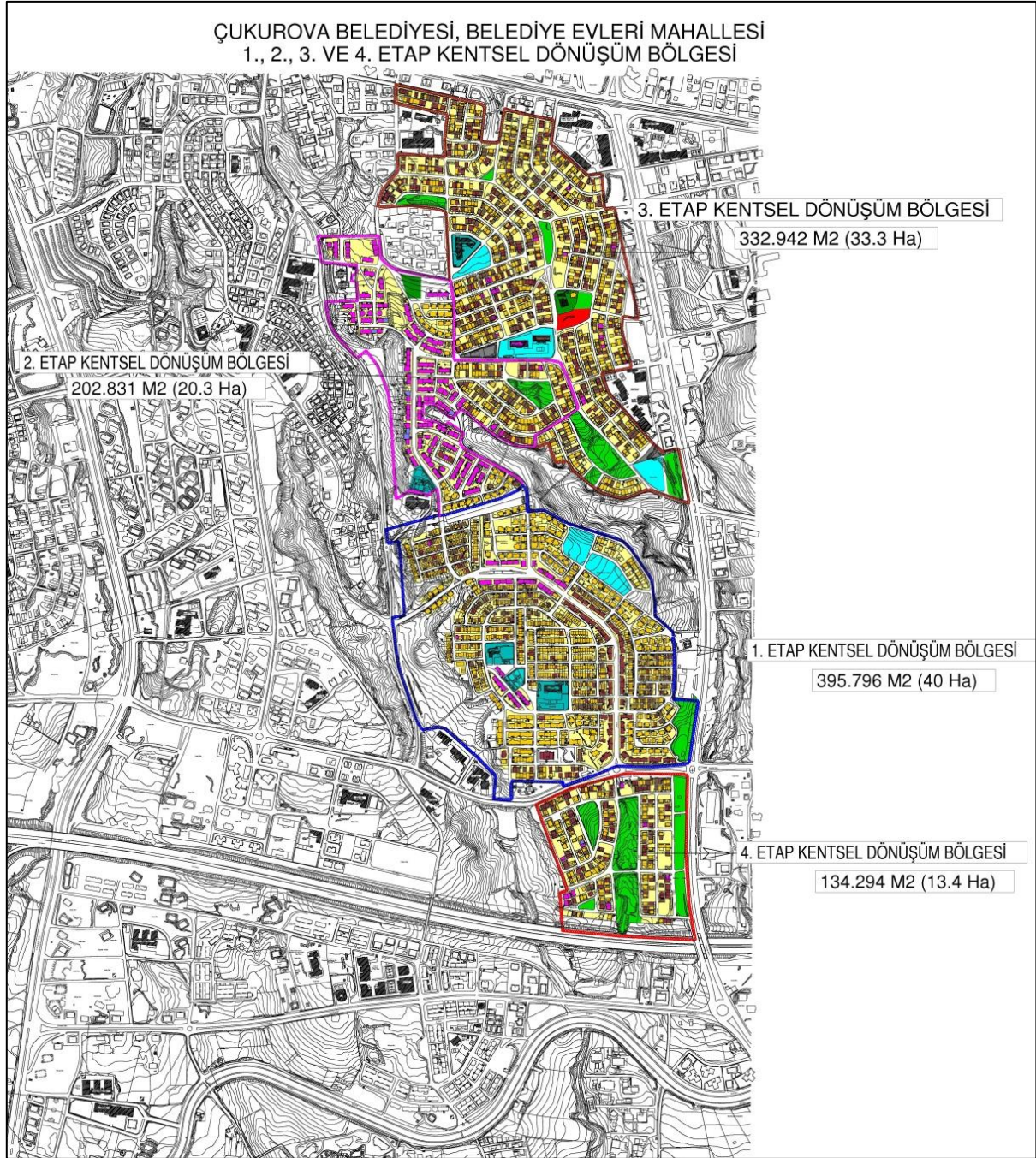


Şekil 7.37. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Genel Yoğunluk Hesabı.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.38. 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanı Adana Kent Merkezindeki Konumu.
Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesi kapsamında; 107.8 hektar proje alanı 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etap olmak üzere dört gruba ayrılmıştır (Şekil 7.39). Etaplarda yapılması planlananlar (Şekil 7.40) Çukurova Belediyesi tarafından hazırlanan haritada yer almaktadır.



Şekil 7.39. 1., 2., 3. ve 4. Etap Kentsel Dönüşüm Alanları.

Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.40. 1., 2., 3. ve 4. Etap Kentsel Dönüşüm Uygulama İmar Planı.

Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2021.

Yapı adalarının toplam büyüklüğü 19.47 hektar olarak tespit edilen (Şekil 7.19) 1. Etap alanında ilgili proje kapsamında yapılması planlanan şunlardır (Şekil 7.40):

- Alan büyüklüğü bakımından diğerlerine göre geniş yer kaplayan konut alanı,
- Ticaret+Konut Alanı
- İlkokul Alanı
- Anaokulu Alanı
- Kreş Gündüz Bakım Evi
- İbadet Yeri
- Park ve Çocuk Oyun Alanı yapılması planlanmaktadır (Çukurova Belediyesi, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021).

Yapı adalarının toplam büyüklüğü 10.43 hektar olarak tespit edilen (Şekil 7.25) 2. Etap alanında ilgili proje kapsamında yapılması planlanan şunlardır (Şekil 7.40):

- Alan büyüklüğü bakımından diğerlerine göre geniş yer kaplayan konut alanı,
- Sağlık Tesisi Alanı
- Lise Alanı
- Ticaret+Konut Alanı
- İbadet Yeri
- Park ve Çocuk Oyun Alanı yapılması planlanmaktadır (Çukurova Belediyesi, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021).

Yapı adalarının toplam büyüklüğü 19.60 hektar olarak tespit edilen (Şekil 7.31) 3. Etap alanında ilgili proje kapsamında yapılması planlanan şunlardır (Şekil 7.40):

- Alan büyüklüğü bakımından diğerlerine göre geniş yer kaplayan konut alanı,
- Ticaret+Konut Alanı
- Özel Eğitim Alanı
- Resmi Kurum Alanı
- Sağlık Tesisi Alanı
- İbadet Alanı
- Kreş Gündüz Bakımevi
- Anaokulu Alanı
- Sosyal Tesis Alanı

- Genel Otopark Alanı
- Park ve Çocuk Oyun Alanı yapılması planlanmaktadır (Çukurova Belediyesi, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021).

Yapı adalarının toplam büyüklüğü 6.28 hektar olarak tespit edilen (Şekil 7.37) 4. Etap alanında ilgili proje kapsamında yapılması planlanan şunlardır (Şekil 7.40):

- Alan büyüklüğü bakımından diğerlerine göre geniş yer kaplayan ticaret+konut alanı,
- Konut Alanı
- Belediye Hizmet Alanı
- Park ve Çocuk Oyun Alanı yapılması planlanmaktadır (Çukurova Belediyesi, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021).

Tarihi ve kültürel değerlerin korunması göz önünde bulundurularak mevcut durumda sahip oldukları kentsel kimliklerini geçmişten günümüze taşıyabilen kentler, kentin var olan halini koruyarak kentsel dönüşüm düşüncesini gerçeğe çevirmelidir. Kentsel kimlik oluşum süreci bir kentin doğal güzellikleri ile birlikte, fiziksel, tarihsel, ekonomik ve sosyo-kültürel unsurları ile ve bu elemanları ortak noktada buluşturan bireyin şekillendirmesi ile gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının işleyişi de bu aşamada kentsel kimlik oluşumu ile benzerlik göstermektedir. Kentsel kimlik oluşum sürecinde var olan kentsel mekan, gelecek zamanın değişkenlik gösteren koşulları sonucunda dönüşmeye başladığında; kentsel kimliğin tekrar oluşumunu etkilemektedir. Dönüşüm alanlarının ele alınmasında; mevcut kültürü koruyarak, mekanın var olan karakteristik özelliğini göz önünde bulundurarak, fiziksel, tarihsel, ekonomik ve sosyo-kültürel değerler kapsamında oluşturarak, yalnızca ticari çıkarlar gözetilerek değil; mekanın sürdürülebilirliği etkin kılarak kentsel dönüşüm yapılmalıdır. Çalışma alanı kapsamında olan mahalle sakinleri yerinden edilmeden; birey yaşadığı çevreye yabancılaşmadan modernleşmeye gidilme sağlanmaktadır.

Bu çerçevede, Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi'nde uygulanması planlanan kentsel dönüşüm projesine mahalle kullanıcılarının düşüncelerinin tespit edilmesi için Çukurova Belediyesi tarafından 2015 yılında anket çalışması yapılmıştır (Çukurova Belediyesi Arşivi, 2017). Anket çalışmasının alanı Belediye Evleri Mahallesidir. 1512 hanede gerçekleştirilen anket çalışması yüz yüze görüşmeler halinde yaklaşık 5400 kişi ile

yapılmıştır. Anket çalışması dahilinde görüşülen kişilerin %49'u kadın, %51'i erkek bireylerden oluşmaktadır (Çukurova Belediyesi Arşivi, 2017).



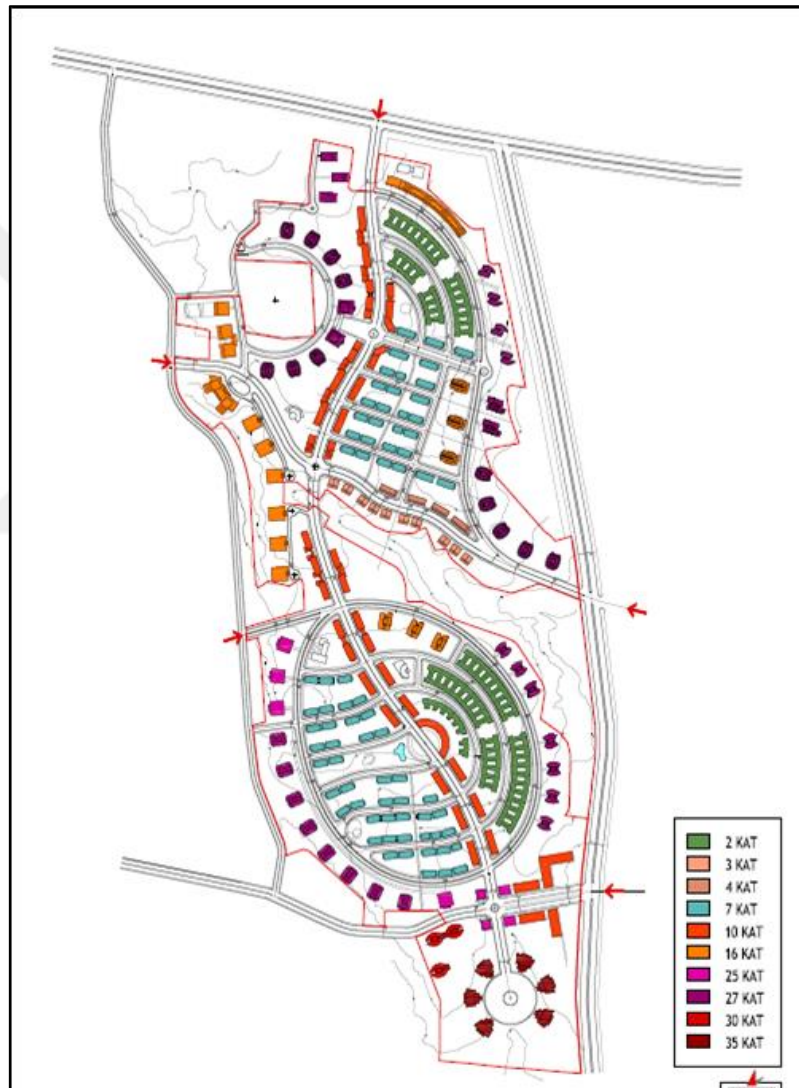
1. Belediye Evleri Mahallesi Cinsiyet Dağılımı	2. Belediye Evleri Mahallesi Doğum Yeri Durumu	3. Belediye Evleri Mahallesi Bina Kullanım Türü Dağılımı	4. Belediye Evleri Mahallesi Bina Toplam Kat Adedi Dağılımı	5. Belediye Evleri Mahallesi Sakinlerinin Eğitim Durumu	6. Belediye Evleri Mahallesi Sakinlerinin Mahalleyi Tercih Etme Nedeni
Mahallerin cinsiyet dağılımına bakıldığında %49'u kadın, %51'i erkektir.	Proje alanında yaşamlarını sürdürenler %80 oranında Adana cevabını vermişlerdir.	Alanda bulunan yapıların %88'i konut olarak kullanılmaktadır.	Mahallede bulunan binalar konut ağırlıklı olup çoğunluğu (%55) 2 katlıdır.	Proje alanında en çok ilköğretim (%29,5) bulunmaktadır. Genel olarak okulaşma oranı düşüktür.	%23,5'i kiraların uygun olduğunu ve maddi güçlerinin mahalleye yettiğini; %14,6'sı ulaşımın kolaylığını ifade etmişlerdir.
7. Belediye Evleri Mahallesi En Önemli Sorunu Nedir?	8. Belediye Evleri Mahallesi Sakinlerinin Oturdukları Evden Memnun Olma Durumu Nedir	9. Belediye Evleri Mahallesi Sakinlerinin Oturdukları Evden Memnun Olma Durumu Nedir	10. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sonucunda Birbir Bütün Haklarının Verilmediğini Düşünüyor Musunuz?	11. Belediye Evleri Mahallesi İkamet Etmekten Memnun Musunuz?	12. Belediye Evleri Mahallesi İkamet Etmekten Memnun Olma Nedeni Nedir?
Ankete katılım sağlayanların %16'sı evlerin küçük ve kullanışsız olduğunu ifade etmiştir.	Ankete katılım sağlayanların %52,7'si evlerinden memnun olduklarını belirtmişlerdir.	Ankete katılım sağlayanların %44'ü evlerin küçük olduğundan memnun olmadıklarını ifade etmişlerdir.	Ankete katılanların %28,5'i kısmen katıldıklarını, %20,3'ü katıldıklarını ifade etmişlerdir.	Ankete katılım sağlayanların %50,2'si kendi evi olduğundan dolayı mahallede memnun olduklarını belirtmişlerdir.	Ankete katılım sağlayanların %55'i ailevi ve özel nedenlerden dolayı mahallede memnun olmadıklarını dile getirmişlerdir.
13. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sonucunda Nasıl Bir Konut İstiyorsunuz?	14. Belediye Evleri Mahallesi Sakinlerinin Mülkiyet Durumu	15. Çukurova Belediyesi'nden Memnun Musunuz?	16. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ile Beraber Canlılık Gelir Mi?	17. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi Hakkında Nasıl Bir Beklenti İçindesiniz?	18. Belediye Evleri Mahallesi Komşuluk İlişkileri Nasıldır?
Ankete katılım sağlayanların %56,4'ü daha yeni ve sağlıklı yapılarda oturmak istediklerini dile getirmişlerdir.	Katılımcıların %66,1'i mülk sahibi, %20,1'i kiracı olduklarını belirtmişlerdir.	Katılımcıların %69,6'sı memnun olduklarını ifade etmişlerdir.	Katılımcıların %47,8'i katılıyorum cevabı vermiştir.	%75,7'si sosyo-kültürel faaliyetlerin artmasını, yeşil alanların ve parkların daha kullanışlı olmasını, altyapı ve ulaşım hizmetlerinin sağlanmasını, depreme dayanıklı ve yeni evler	Ankete katılım sağlayanların %81,9'u mahallede herkesin birbiri tanıdığı ve komşuluk ilişkilerinin çok iyi olduğunu belirtmişlerdir.
19. Belediye Evleri Mahallesi Kültürel Faaliyetler Açısından Yeterli Midir?	20. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması Sonucunda Aile, Akaraba ve Komşuluk İlişkileri Artar mı?	21. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile Beraber Gürültü, Kirlilik ve Trafik Azalır mı?	22. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm ile Beraber Yeni İş Alanları Kurulur mu?	23. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlgili Yeterince Bilgi Alıyor Musunuz?	24. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlgili Yeterince Bilgi Alıyor Musunuz?
Ankete katılım sağlayanların %37'si kültürel faaliyetlerin yeterli olduğunu ifade etmişlerdir.	Ankete katılım sağlayanların %42,1'i azalacağını ifade etmiştir.	Ankete katılanların %39,7'si azalacağını dile getirmişlerdir.	Ankete katılım sağlayanların %50,2'si yeni iş alanların kurulabileceğini ifade etmişlerdir.	Katılımcıların %32'si bölgede gerçekleştirilecek olan projede evlerinin büyüklüğünün korunmasını istediklerini söylemiştir.	Katılımcıların %86,3'ü proje hakkında yeterli bilgiye sahip olmadıklarını ve elde ettikleri bilgilerin kaynağın güvenilir olmadığını belirtmişlerdir.

Tablo 7.1. Çukurova Belediyesi Anket Çalışması ve Sonuçları. Kaynak: Çukurova Belediyesi Arşivi, 2017.

Belediyenin hazırladığı anket sorularının yanı sıra vatandaşların da zihinlerinde birtakım sorular oluşmaktadır. “Dönüşüm sonucunda bölgeden gidecek miyim” düşüncesi bölge sakinlerinde bulunmaktadır. Belediye bu soru işaretini projenin yerinde dönüşüm projesi olduğunu belirterek gidermiştir. Alanda yapılacak olan proje ile tüm hak sahiplerinin, proje sonunda mevcut yerlerine yakın yerlerden yeni konutlarını alabilecekleri belediye tarafından dile getirilmiştir. Bireylerin sürecin nasıl işleyeceği konusundaki endişeleri, tüm sürecin şeffaf bir şekilde yürütülecek olup, internet üzerinden vatandaşların bütün haklarına açık olarak ulaşabileceği söylenerek giderilmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm sonucunda konut dağıtımının SPK Değerleme Uzmanları ile yapılacak değerlendirme ile çıkma kat/çekme dahil tüm imar özellikleri de dikkate alınarak, kanunun hak sahibi olarak tanımladığı herkese adil bir şekilde hak verileceği belirtilmiştir. İnşaat süresince ev sahipleri ve kiracıların nerede ikamet edeceği merak konusu olmuştur. Kanunun öngördüğü şekilde ev sahiplerine 18 ay boyunca, kiracılara bir defaya mahsus olmak üzere kira yardımı yapılacağı söylenmiştir. Kentsel dönüşümün mevcut durumdaki komşuluk ilişkilerini ve dolayısıyla sosyal dokuyu ve kentsel kimliği nasıl etkileyeceği tartışılmıştır. Belediye komşuluk ilişkilerinin, mahalle kavramının değişmeyeceğini ve sosyal dokunun korunacağını öngörmüştür. Vatandaşlarla yapılan görüşmeler sonucunda ortaya çıkan bir diğer soru ise “Kentsel Dönüşüm Sonrası Yapılan Yapıda Oturmak İstemeyenlere Evlerinin Değerinde Para Verilecek Mi” olmuştur. Belediye bu soruya cevaben “*Maliklerin sahip oldukları taşınmazlarının maddi değerleri, bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlendikten sonra istenildiği takdirde satın alma yolu ile taşınmazın maddi değeri ödenebilir*” demiştir.

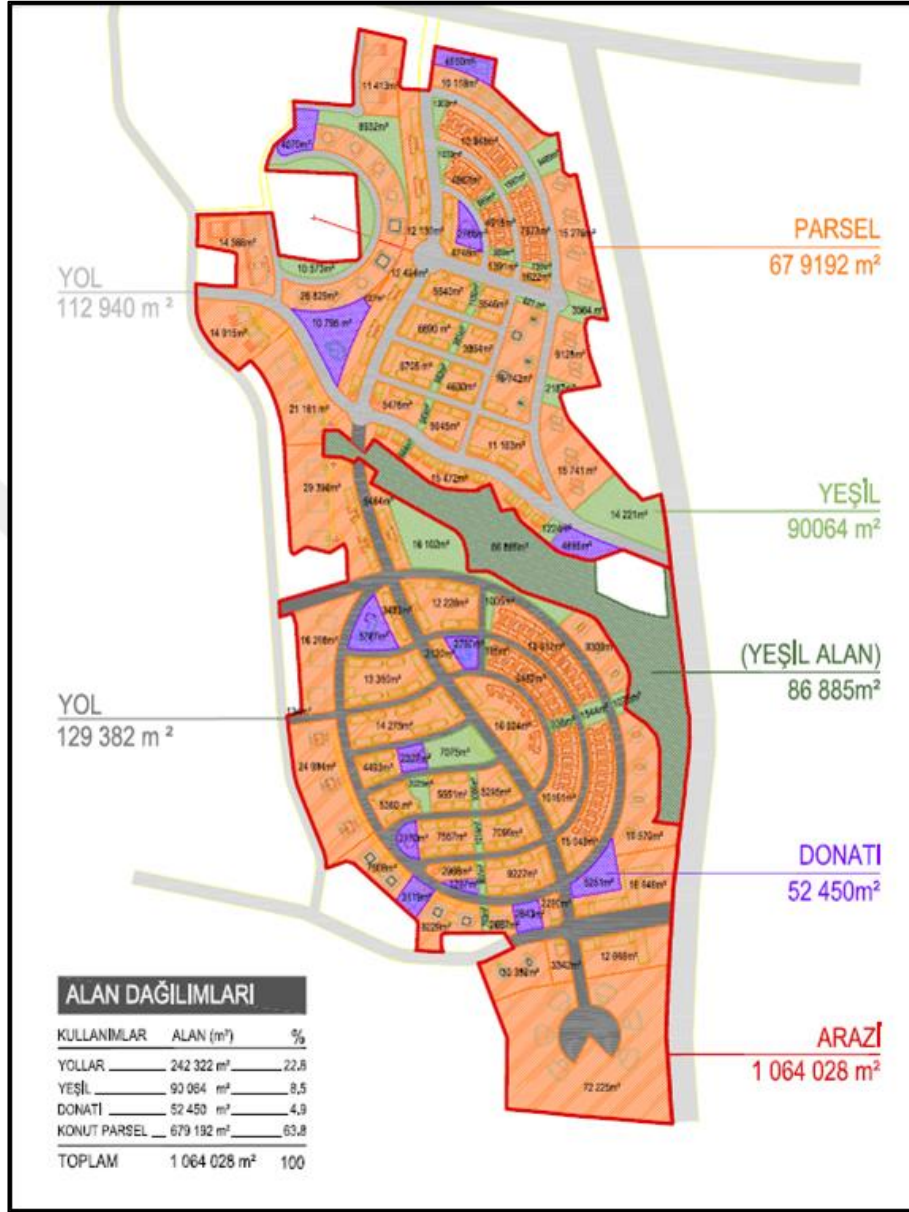
Çukurova Belediyesi’nin yaptığı anket sonuçlarında, ankete katılan mahalle sakinlerinin yaşadıkları konutun fiziksel görünümünden ve güvensizliğinden, mahallenin yetersiz sayıda sosyal donatısından, yeşil alan azlığından memnun olmadıkları ve kentsel dönüşüm çalışmaları ile çarpık kentleşme probleminin çözüme kavuşturulmasını istedikleri ortaya çıkmıştır. Belediye arşivinden temin edilen mahalle fotoğrafları, anket sonuçlarını destekler niteliktedir. Çukurova Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilen Belediye Evleri Mahallesi ile ilgili analizler yapılmıştır. Elde edilen verilerin örtüşmesi adına analiz yapılan alan anket yapılan alanla aynıdır. Fiziksel çevrenin yaşam kalitesi ile olan etkileşiminin saptanabilmesi için, konut çevresinin bir dönüşüm uygulaması sonucunda yenilenmesinin yaşam standartları açısından etkilerinin karşılıklı analizi yapılarak, kentsel dönüşüm sürecinin tamamlanması sonucunda öneriler geliştirebilmek için nitel ve nicel

araştırma yöntemlerini birlikte barındıran karma araştırma yöntemi kullanılmıştır. Tek bir araştırma yöntemine bağlı kalınmadığından daha fazla sayıda ve geniş kapsamlı araştırma sorularına cevaplar bulunabilmektedir. İki yöntemin birlikte kullanılması ile teori ve uygulamaya yönelik daha net ve tam bilgiye ulaşım sağlanabilmektedir.



Kentsel dönüşüm proje alanının 3. Etapında bulunan 33 hektarlık alanda kat sayılarının fazla olduğu görülmektedir. Alandaki yapılar genel olarak yedi katlı olarak inşa edilmiştir.

Alan Dağılımları Analizi



Şekil 7.42. Alan Dağılımları Analiz Paftası. Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

Belediye Evleri Mahallesi'nde alan dağılımları incelendiğinde alanın büyük çoğunluğunun konut parsellerinden oluştuğu görülmektedir. Analiz paftasında da donatı yetersizliği dikkat çekmektedir. Gösterilen yeşil alan 2. Seyhan Koruluğu'dur. Çukurova İlçe Belediyesi de o alan sınırları içerisinde yer almaktadır.

Yol-Ulaşım Eksenleri Analizi



Şekil 7.43. *Yol Analiz Paftası.* Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

Analiz paftası incelendiğinde; bölgenin, şehir merkezine yakın ve Adana'nın sık kullanılan iki bulvarı olan Turgut Özal Bulvarı ve Türkmenbaşı Bulvarı'nın sınırında kalan bir mahalle olduğu görülmektedir.



Şekil 7.44. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

Çukurova Belediyesi tarafından Kentsel Dönüşüm Alanı olarak belirlenen yaklaşık 107 hektar alan büyüklüğünde olan Belediye Evleri Mahallesi’nde yapılan çalışmalar, analizler, çekilen alan fotoğrafları ve belediye tarafından 5400 kişi ile yüz yüze görüşmeler halinde yapılan anket çalışması sonucunda bu mahallede kentsel dönüşüme gereksinim duyulduğu ortaya çıkmıştır. Alanda bulunan yapıların depreme dayanıklı olmaması, alanın afet riski altında kalan bölge ilan edilmesi, mahallede çarpık kentleşmenin olması, yapıların balkon ve pencere eksikliğinden kaynaklanan oturma elverişsiz durumu kentsel dönüşüm uygulanması için görülen sebeplerdir. Bunlara ek olarak, geniş sokakları bulunmasına rağmen evlerin kaldırım bitimine inşa edilmesi, yeşil alanın yetersizliği ve ulaşım altyapısının eksik olması kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesi için neden olarak görülmektedir. Binalar arasından 3 metre yükseklikten geçen elektrik hatları da mahalle sakinlerinin sağlığını olumsuz yönde etkilenmesine neden olacaktır. Bölgenin ara sokak kısımlarına bakıldığında, yapılaşmanın daha düzensiz olduğu göze çarpmaktadır. Sağlıksız hayat koşullarının beraberinde getirdiği çevre problemleri, yetersiz sosyal donatı, olası bir doğal afete karşı korunaksız yapılar ve binalarda tahribatların gözle görülür olduğu kısımlar kentsel dönüşüm projesi kapsamında; kullanıcının da katılımı sağlanarak ve kentsel kimliğin birey ve mekan için önemi

unutulmadan ele alınmalıdır. Bütün bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda bölgede kentsel dönüşüm uygulama planı kaçınılmaz olmuştur.



Şekil 7.45. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.



Şekil 7.46. Kentsel Dönüşüm Proje Alanı İçin Yapılması Planlanan Proje Görseli.

Kaynak:Çukurova Belediyesi Arşivi, 2020.

8. DEĞERLENDİRME, SONUÇ VE ÖNERİLER

8.1.Değerlendirme

Tez kapsamında kentsel dönüşüm ve kentsel kimlik kavramları incelenmiş, bu iki kavram arasında bağlantı kurularak çalışma alanı özelinde değerlendirilmeler yapılmıştır. Buna ek olarak ülkemizde kentsel dönüşümün hukuki boyutu incelenerek yerel yönetimlerin dönüşüme bakış açısı irdelenmiştir. Bu veriler ışığında Adana ili Çukurova ilçesinde kentsel dönüşüm uygulanması planlanan Belediye Evleri Mahallesi çalışma alanı olarak seçilmiştir ve tez kapsamında incelenmiştir.

Tez kapsamında alan çalışması olarak seçilen Belediye Evleri Mahallesi'nde uygulanması planlanan kentsel dönüşüm projesinin, bölgenin “Riskli Alan” olarak ilan edilmesinden kaynaklanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yapılacağı görülmektedir.

Tez kapsamında incelenen ve kentsel dönüşüm yapılması planlanan projeye bakıldığında Belediye Evleri Mahallesi'nde Çukurova Belediyesi tarafından yapılan fizibilite çalışmalarının sona erdiği, fakat projenin yalnızca tamamlanması amacı güdülerken bir müteahhite verilmesinin istenmediği öğrenilmiştir. Belediyede yetkili kişilerle yapılan yüz yüze görüşmeler neticesinde günümüz koşullarında Türkiye ekonomisinden dolayı, gerekli olan tüm izinler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alındığı halde bölgede inşaat başlama durumu askıya alındığı bilgisine ulaşılmıştır.

Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi'nde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesinde esas alınan yasal düzenlemeler incelendiğinde, bölge riskli alan olarak ilan edildiğinden, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un ön planda olduğu ortaya çıkmıştır. Bu kanunun amacı, *afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat normları ile standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*” şeklinde ifade edilmektedir. Bu kanundan sorumlu olan yetkili idare Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmakla beraber gerekli görülen durumlarda yerel yönetime yetki devri yapılabilmektedir. 6306 sayılı Kanun'un

planlamasında yetkili idare Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmakla beraber gerekli durumlarda yerel yönetimler ve TOKİ'ye yetki verilebilmektedir. Kanun kapsamında projenin gerçekleştirilebilmesi için maliklerin en az 2/3 çoğunluğu sağlaması gerekmektedir. Kanun düzenleyiciler, can ve mal güvenliği üzerinde olabilecek doğal afetler sebebiyle mevcut bulunan riskleri yok etmeyi amaçlarken, kentsel yapıların ve alanların planlama esas ve ilkelerine uygunluğunun sağlanarak sonuca ulaşmayı hedeflemektedir. Kentsel dönüşümü konu alan 6306 sayılı kanun bazı noktalara eleştirilere maruz kalmıştır. Riskli yapıların ve riskli alanların belirlenerek uygulamasına bakıldığında uygulama yönünden bütünsellik sağlamadığı ve kanunun hedeflerinden olan estetik açıdan görselliğe sahip ve hayat kalitesi yüksek refah sahibi mekanlar meydana getirmek ilkesinin yakalanması konusunda problemler oluşacağı görülmektedir. Riskli alan tespiti yapıp uygulama yapılan alanlarda *fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama sahip yapılar* inşa edilmesinin yanı sıra parsel bazında parça parça çözümler meydana geleceğinden uygulama bütünlüğü yönünden ve estetik kentler oluşturma hususunda başarısız olunacağı saptanmıştır.

6306 sayılı kanun çerçevesinde taşınmazlar üzerinde hak sahibi olan vatandaşlara ya da kiracılara kredi ya da kira teşvikleri verileceğinin söylendiği görülmektedir. Kanunun çıkarılma amaçlarından biri olan depreme dayanıklı yapıların inşa edilmesi ilkesi dikkate alındığında, depremin gerçekleşme vaktinin belirsiz olması ve kent kullanıcılarının bu konuda ivedi biçimde davranabilmesi için imkan yaratılması ihtiyacı belirlemektedir. Bu bağlamda vatandaşlara tayin edilen teşviklerde zamanlama ölçütü konulmalı ve söz konusu teşvikler belli bir zaman geçtikten sonra iptal edilmelidir ki teşvikler kaldırılmadan yapıların hızlıca inşası gündemde kalmalıdır.

6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında yapılan Belediye Evleri Mahallesi kentsel dönüşüm ilerleme raporu Tablo 8.1’de ifade edilmiştir.

Tablo 8.1. Adana İli Çukurova İlçesi Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm İlerleme Raporu

Kentsel Dönüşüm Alan Miktarı	107,8 Hektar
Bağımsız Bölüm (Konut)	6.837
Bağımsız Bölüm (İşyeri)	408
Parsel Sayısı	2.216
Mevcut Nüfus Miktarı	57.712

Kaynak: Çukurova Belediyesi Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021.

Belediye Evleri Mahallesi Adana Büyükşehir Belediyesi’nden 12.10.2011 tarihinde yetki devri alınıp Bakanlar Kurulu’nun 18.05.2013 tarihli 4636 sayılı kararı ile “Afet Riski Altında Alan” ilan edilmiştir. Tez kapsamında çalışılan bölgede bu kanunun uygulanarak kentsel dönüşüm projesi uygulanması gerekliliği, kentsel dönüşüm konusu bağlamında mahalle ile ilgili gözlemlere bağlı olarak ulaşılan fotoğraflardan, belediye tarafından yapılan fizibilite çalışması ve analizlerden anlaşıldığı üzere kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulduğu anlaşılmaktadır.

Tezin temel konusunu oluşturan kentsel dönüşüm uygulamalarının tarihi ve kültürel değerlerin korunarak gelecek nesillere aktarılmasına önem verilerek, sahip oldukları kentsel kimliklerini günümüze taşıyan kentler, koruma odaklı bir kentsel dönüşüm algısı ile değerlendirilmelidir. Kentsel dönüşüm müdahalelerinde eski olana kıymet vermeyen bir bakış açısından ziyade eskiyi muhafaza ederek çağın gerektirdiği olan fiziki ve sıhhi imkanlardan yararlanılan bir perspektif benimsenmelidir. Kentsel dönüşüm planları kullanıcıların sahiplik kavramına ilişkin bazı haklarının kullanılması doğrultusunda kısıtlamalar getirebileceği gibi, bu hakların kullanılmasını engelleyebilir ya da ortadan kaldırabilir. Kenti düzenlemek, multi-disiplin alanlarının uzmanlarından önce kent kullanıcılarının elindedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm planlamasına katılımın büyük oranda sağlandığı şimdiye dek görülmemiştir. Ancak kentsel dönüşüm planının uygulamada başarılı olabilmesi için halk katılımının en yüksek seviyede olması gerekmektedir. Ülkemizde kent yönetiminde, şimdiye dek yeterli düzeyde önlemlerin alındığı katılımcı yönetim anlayışı ve uygulamalarının yaygın ve sağlam olduğu görülmemektedir. Kent yönetiminde halk katılımının önemi, kentte yaşayan vatandaşların menfaatine dayanmaktadır. Planlama sürecine vatandaşların aktif bir biçimde katılımının sağlanabilmesi, içinde yaşadığı toplumun problemlerinin bilincinde, etrafta ne olup bittiğinden haberdar ve takipte olan halk temsilcilerinin fikirlerinin alınmasıyla gerçekleşmektedir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm 1950’li yıllardan sonra kırsal alanlardan kentsel alanlara gerçekleşen göçlerle beraber konut ihtiyacının artması ve mevcut konut stoklarının niteliksiz hale gelmesi sonucunda bir gereksinim olarak ortaya çıkmıştır. Nitelikli konut stoklarının yanı sıra ülkemizde afet riskinin yüksek olması da kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır. 1999 yılında gerçekleşen Marmara Depremi’nden sonra çok sayıda yasal düzenleme hazırlanmış olsa da doğal afete maruz kalmadan önce önlem alınması gerekliliği ve 2011 yılında Van Depremi’nde karşılaştığımız yüksek can ve mal kayıpları neticesinde yeni bir yasa çıkarılması elzem hale gelmiştir. Bu kapsamda çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun önem arz eden bir kanun olmakla beraber, uygulanmasına ilişkin problemler olduğundan dolayı bilim insanları ve sivil toplum kuruluşları bakımından eleştirilere uğramıştır.

Kent insanların temel ihtiyacı olan barınma ihtiyacını karşıladıkları alanlardır. İnsanların yaşamlarını kaliteli bir şekilde devam ettirebilmesi için gerekenler kentsel alanlardan sağlanmaktadır. İnsanların refah içerisinde yaşam sürdürebilmesi, kentsel alanlarda bulunan fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarla ilişkilendirilmektedir. Bu kentleşme süreci, kentsel altyapı ve sosyal donatıların eksikliği, ulaşımın yetersizliği, güvenlik problemi gibi birçok sorunla karşılaşılmasına sebep olmuştur. Zaman içerisinde kentlerin muhtelif nedenler ile sağlıksız şartları barındırmaya başlaması yani kentlerdeki hayat standartlarının düşmesi kentsel dönüşümün ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Kentsel dönüşüm; yıpranmış, çöküntü haline gelmiş, köhneleşmiş kentsel alanların yenilenmesini, sağlıklı duruma getirilmesini ve yeniden canlandırılmasını ifade etmektedir.

1850’li yıllarda meydana gelen Sanayi Devrimi’nin dünyada oluşturduğu sonuçlar doğrultusunda kentsel dönüşüm uygulamaları, 19. yüzyılda ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının dünyada ilk örneği, 1850’li yıllarda Paris’te vuku bulmuştur. Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarının meydana gelmesinde etkisi olan bir başka olay ise II. Dünya Savaşı’nın kentlerde yarattığı yıkıcı etkidir. II. Dünya Savaşı sonucunda kentlerin çöküntü alanlarına ve yaşanılmaz bölgelere dönüşmesi durumu söz konusu kentlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına başvurulmasına sebep olmuştur.

Osmanlı Dönemi’nde sanayileşme olmadığından kentsel dönüşüm çalışmalarında Sanayi Devrimi’nin değil, kapitalizmin etkileri görülmüştür. Bu sebeple, kentsel dönüşüm

alışmaları, ticari faaliyetlerin yoğunlukta olduğu İstanbul, İzmir ve Ankara gibi büyük kentlerde gerçekleştirilmiştir. Nüfusun yoğun artışı kentlerde gecekondu problemlerinin ortaya çıkmasına neden olmuştur. 1950’lerde kentlerde sanayi kolunda faaliyetler hız kazanmıştır ve tarımsal makineleşmeye başlanmıştır. Bu durum sonucunda, kırsaldan kentlere göçler başlamıştır. Bu göçler, kentsel nüfusun kontrolsüz artışına, kentlerde sağlıklı, imar haklarına uymayan gecekondu bölgelerinin oluşmasına sebep olmuştur. 1950’li yıllardan bu yana kentlerde gitgide artan gecekondulaşma problemini çözmek için 775 sayılı kanun başta olmak üzere çok sayıda yasal düzenleme yapılmıştır, fakat bu düzenlemeler sorunları çözmekten çok daha da artmasına sebep olmuştur. 1970’li yıllarda ise, gecekondu alanlarının yasallaştırılmasına olanak tanınmıştır. Ülkemizde 24 Ocak 1980 tarihinde alınan kararlar doğrultusunda neo-liberal politikalar uygulanmaya başlamıştır. Gecekondu bölgeleri rant elde edilme merkezi olarak görülmüştür, kentsel dönüşümü halk yararına yapmak yerine ticari kaygı ön planda tutulmuştur. Kentlerde konut problemine birbirinin aynı olan ve kendine özgü nitelik barındırmayan tek düze toplu konut üreterek çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Bu çerçevede toplu konut üretimini gerçekleştirmek üzere, 2981 sayılı yasa ile TOKİ kurulmuştur. Kentsel dönüşüm kavramı 2000’li yıllarda kanunlarda yer edinmeye başlamıştır. 2004’te “Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Proje Kanunu” çıkarılmıştır. Daha sonra 5393 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelere geniş kapsamda yetkiler verilmiştir, sonrasında ise 5998 sayılı Belediye Kanunu Hakkında Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile de bu yetkiler genişletilmiştir. 2005’te çıkarılan 5336 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile tarihi ve kültürel bölgelerde yenileme uygulamalarına olanak sağlanmıştır. 2011 yılında gerçekleşen ve çok sayıda can ve mal kaybına neden olan Van Depremi’nden sonra 2012’de 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girerek riskli alanlar ve yapılarda kentsel dönüşüm uygulanması hakkında belediyelere, TOKİ’ye ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na geniş yetkiler tanınmıştır.

Günümüzde kentsel alanların yeniden yapılandırılması sürecinde, önde gelen yöntemlerden olan kentsel dönüşüm, 1980’lerden önceki dönemlerde edinilen tecrübelerden görüleceği üzere, kentsel alanların yalnızca fiziksel yapı özelinde değil, diğer unsurlarla bir bütün halinde ele alınması gerekliliğini göstermiştir. Bahsedilen diğer unsurlar olan kentlerin tarihi, kültürel ve sosyolojik değerleri olmakla beraber bunları görmezden gelerek dünyanın genelinde aynı algıyla uygulanan kentsel dönüşüm projeleri, günümüzde kentsel kimlik kavramının

tartışıldığı bir alan olmuştur. Bütünsel bakış açısını tekrarlayarak planlanan projelerin birbirleriyle birçok hususta benzerlik gösterdiği ve kimliksizleşme problemine neden olduğu saptanmıştır.

Kentler insan gücüyle meydana getirilmiş yapı bir çevredir ve kullanıcılarını fiziksel ve psikolojik yönlerden etkilemektedir. Temiz bir kentin, görsel yönden zengin mimarının ve çeşitli olanaklara sahip olan konutların insan üzerinde olumlu etkileri olmasının yanında; niteliği olmayan, kimliksiz mimarisi olan yapıların ve konutların, düzensiz görseli olan kentin insan üzerinde negatif etkileri bulunmaktadır. Kendine özgü mimari detaylara sahip olmayan kent insan odaklı değildir. Bu bağlamda yerel yönetimlerin görevi kentlerin kimliğini meydana getiren kültürel değerleri koruyarak yaşatmak ve kentlilik bilincinin insanlara aşılmasını sağlamanın yanı sıra, yap-sat mantığından ziyade mimari nitelik barındıran yapıları benimseterek kentsel dönüşüm yapmaktır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında, taşınmaz mal sahiplerine ek olarak kentsel dönüşüm bölgelerinde ikamet eden herkes etkilenmektedir. Eski durumda olan ya da sosyo-ekonomik niteliklerini kaybetmiş görünen kent alanları, deprem problemleri gibi alanların kente kazandırılması için dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır. Kentsel dönüşüm yerel yönetimlerin çıkarlarını değil, kamu yararını ve toplumsal faydayı dikkate alan bir araç durumunda olmalıdır. Böylelikle yerel yönetim birimi olan kent yönetimi en alt seviyedeki mahalle, sokak ya da komşuluk birimlerden başlayarak, problemlere çözüm bulmak, öncelikleri belirlemek, buna yönelik kararlar vermek, gerekli düzeyde kontrol etmek ve değerlendirmek hedefiyle beraber hareket etmelidir.

Tez kapsamında belediye ile yapılan görüşmeler sonucunda, Çukurova Belediyesi'nin alan çalışması yapılmak üzere seçilen Belediye Evleri Mahallesi sakinleriyle doğru ve hızlı bir şekilde bilgilendirme sağlayabilmek amacıyla kentsel dönüşüm ofisleri kurulduğu bilgisine ulaşılmıştır. Projeyi tanıtmak üzere internet sitelerinin kurulduğu ve binlerce afiş dağıtıldığı söylenmiştir. Buraya kadar yapılan değerlendirmeden anlaşılan durumun, aslında yerel yönetim/belediye/belediyelerin mevcut yaşam alanlarını koruyarak güncelleme yapması gerekirken; kentsel dönüşümün içinde yer alan parametreleri yeterli bir şekilde değerlendirmede anlaşılmaktadır.

Tez kapsamında kentsel dönüşümün nedenleri, boyutları, amaçları ve bileşenleri incelenmiştir, yerel yönetimlerin çalışmaları ve kentsel dönüşümün kent kimliğine, insanların anı değerine, aidiyet duygusuna olan etkileri ile ilişkilendirilmiştir. Alan çalışması olarak incelenen Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'nda henüz inşaatla başlamadığı anlaşılmaktadır.

Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı 4 etaptan oluşmaktadır. 1. Etap (Şekil 7.16), 2. Etap (Şekil 7.22), 3. Etap (Şekil 7.28) ve 4. Etap (Şekil 7.34) halihazır durumu incelendiğinde alanların büyük çoğunluğunda konut fonksiyonu yer almaktadır. 1. Etap, 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etap (Şekil 7.40) uygulama imar planı incelendiğinde ise; alanda yapılması planlanan fonksiyonların büyük çoğunluğunun konut+ticaret yapıları olması planlandığı görülmektedir. Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanında bulunan yapıların konut fonksiyonundan konut+ticaret fonksiyonuna dönüşmesi rant olayına ağırlık kazandırmıştır. Analiz paftası (Şekil 7.43) incelendiğinde; Belediye Evleri Mahallesi'nin ticaret faaliyetlerinin yoğunlukta olduğu Turgut Özal Bulvarı ve Türkmenbaşı Bulvarı'nın sınırı arasında kaldığı görülmektedir. Çevresinde bu denli ticaret alanı mevcut iken, kentsel dönüşüm alanına yeni ticaret alanları eklemenin; kimlik kaybına yol açarken kent kullanıcılarının aidiyet duygusunun azalmasına neden olabileceği unutulmamalıdır.

Adana ili Çukurova ilçesinde uygulanmak üzere proje hazırlıkları ve fizibilite çalışmalarının yapıldığı tezin inceleme alanı olan Belediye Evleri Mahallesi'nde; kentsel dönüşüm uygulamalarının sağlıklı bir çevre oluşturarak, vatandaşlar yerinden edilmeden, rant amacını geri planda tutup kullanıcıların refahını ön planda tutarak, geçmişten izleri yok etmeyip kent kimliğini koruyarak, soylulaştırmayı en aza indirgeyerek yapılması gerekmektedir. Çünkü kentsel dönüşüm sadece fiziki dönüşüm olarak algılanmamalıdır, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutlar da göz önünde bulundurularak dönüşüm yapılmalıdır.

8.2. Sonuç

Toplumsal, ekonomik, sosyal ve siyasal yapıdaki değişimlerin doğurdukları sonuçlar direkt kentin fiziksel yapısını etkilemektedir. Hızlı nüfus artışı, denetimi sağlanamayan göç hareketleri ile beraber meydana gelen konut ihtiyacı, kentlerin plansız büyümesine, kanun dışı yapılaşmanın neden olduğu çarpık ve sağlıklı hayat şartları, sosyal ve ekonomik problemlerin günden güne artışına sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm olgusu hakkında

ayrıntılı olarak düşünüldüğünde çok yönlü bir kavram olduğu açığa çıkmaktadır. Kentsel dönüşüm ekonomik, kültürel, yasal ve toplumsal birçok öğeyi içermektedir. Günümüzde kentsel manada yüz yüze gelinen problemlerin ana noktasında aslında geçmiş zamanda yapılan plansızlıklar ve çarpık kentleşme olduğu görülmektedir. Kent hakkında herhangi bir proje hazırlanacağı ya da uygulanacağı zaman geçmişin günümüz koşullarına ışık tutabilmesi yönünden detaylı bir şekilde ele alınması gerekmektedir.

Dünyada kentler her zaman dönüşüm, iyileştirme ve yenileme gibi gereksinimlerle yüzleşmişlerdir. Kentler meydana geldikleri ilk zamanlardan itibaren afetler ve savaşlar gibi doğal ya da yapay nedenlerle yıkımlara maruz kalmış, yeniden kurulmaları söz konusu olduğunda kurulmuşlardır. Kentlerdeki değişim gereksinimi yalnızca afetler nedeniyle oluşmamaktadır (Tekeli, 2011). Zaman içerisinde kentler büyümekte, gelişmekte ve yıpranmakta olan kentler yaşayan organizmalara benzetilmektedir. Bu durum kentlerin yenilenmesine, problemli olan kısımlarının değiştirilmesine ya da dönüştürülmesine neden olmuştur.

Sanayileşme ile beraber gelişen ve ticaret merkezleri konumunda olan kentlerde, meydana gelen iş gücü gereksiniminin giderilmesi için kırsal bölgelerden kentlere yoğun göçler olmuştur. Planlama yönünden zayıf olan yönetimlerin bu göç hareketleri ile başa çıkamaması nedeniyle göçle artan nüfus sonucunda barınma problemine kendi çözüm getirmeye çalışmıştır, kent içinde ve dışında yer alan ve çoğu kamuya ait ya da tarım alanı olan yerlerde kendi konutlarını yapmışlardır. Bu şekilde denetimsiz yapılaşmanın sonucunda oluşan ekonomik ve sosyal problemler günümüze kadar süregelmiştir.

Bir kentsel dönüşüm projesinin başarılı olmasını sağlayan en önemli unsurlardan biri paydaşlardır. Paydaşların ve paydaş gruplarının doğru tanımlanması, paydaşlar arası ilişkilerin doğru şekilde yönetilmesi, düzenin sağlanması proje sürecinin bütünü etkilemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlık, planlama, ekonomik ve uygulama esnalarında profesyonel paydaşlar, idari aktörler, finansal paydaşlar ve sosyal paydaşlar birlikte düşünülmelidir. Dönüşümün farklı disiplinlerle birden fazla aktörle gerçekleştirilmesi, kentsel dönüşüm projelerinin karmaşık yapısının olduğunu gözler önüne sermektedir.

Dünyadaki ve Türkiye’deki kentsel dönüşüm örneklerine bakıldığında, her kentsel dönüşüm projesinin kendi kimliğinin olması gerektiği görülmektedir. Proje alanının niteliği, büyüklüğü, kapsamı, amacı, fiziki yapısı, tarihi, sosyal ve siyasal yapısı gibi öğeler, yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmalarının yöntemi, paydaşları, tamamlanma süresi ve finansal miktarı gibi konularına yön vermektedir.

Değişime maruz kalan her kentin birbirine benzer mekanlar üretmesinin önlenmesi, o mekanın doğal özellikleri ile başlayan, tarihsel periyot içerisinde stokladıkları ile biçimlenen, kendine ait bir kimlik ve kültürel yapılanmanın sonucunda ortaya çıkardıklarıdır. Tarihsel birikimle şekillenen kentsel dönüşüm ele alınırken, yeniden üretilen alanların eşsiz olmaları; doğal özelliklerin tahribata uğratılıp uğratılmadığı, tarihsel süreç içerisindeki konumu ve algılanması, diğer kentsel alanlardan kimlik ve kültür olgusu çerçevesinde değerlendirilip değerlendirilmediği ve kimlik, sosyal, ekolojik, finansal ve yenilikçi kentsel dönüşüm bileşenlerini içerip içermediği irdelenerek kentsel dönüşüm sürecinin yasalar kapsamında doğru yönetilip yönetilemediği dikkate alınmalıdır.

Dünyada uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde, proje alanlarında ikamet eden vatandaşların projenin planlama ve uygulama süreçlerinde projeye katılımlarının sağlanması için çalışmalar yapılmıştır. Kent kullanıcıları, beklentilerini talep ederek, projenin hazırlık ve uygulama anlarında projelerde yer almışlardır. Dünyada dönüşüm projelerine halk katılımı sağlanırken, ülkemizde ise bu durum farklı işlemektedir. Kamu liderliğinde gerçekleşen bu projeler, toplumsal yararın sağlanacağı alanlardan ziyade rant elde edilecek veya rantın ön plana çıkarıldığı alanlarda uygulanmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri kapsamında, kentlerin tarihi ve kültürel değerlerine zarar vererek kent hafızasının yitirilmesine sebebiyet verilmektedir. Kentsel dönüşüm katılım kısıtlı seviyede gerçekleşmektedir. Dönüşüm alanında barınmakta olan halka, proje ile ilgili kimi zaman bilgi verilmemekte kimi zaman ise karşı tarafın istediği ölçüde bilgilendirme yapılmaktadır. Katılımcı bir mantık ile projelerin oluşturulmaması, kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşmasını önlemektedir. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, insanların temel ihtiyacı olan barınma başta olmak üzere insan haklarına zarar veren sonuçlara neden olmaktadır. Kent merkezlerinde TOKİ liderliğinde lüks apartmanlar, alışveriş merkezleri, otel gibi görsel şölen barındıran, sermayeyi tüketmeye yönelmiş büyük yapılar inşa edilmektedir. Söz konusu lüks konutlara kentsel dönüşümden önce mülk sahibi olan dar gelirli vatandaşlar yerine üst gelir grubundan insanlar

tain edilmektedir. Sonuç olarak kentsel dönüşüm, ticari kaygı güderek, salt rant elde etmek amacıyla kullanılmış, dönüşüm süresince insanın hayat standartlarını önemsemeyen bir kavram olarak değerlendirilmiştir. Buna ek olarak ülkemizde bütün kentler kentsel dönüşüm kapsamında aynı sorunlara sahip değildir. Her kentin kendi standartlarına yönelik birbirinden farklı sorunları bulunmaktadır ve bu problemlerin çözümünde etkili olabilecek kaynakları mevcuttur. Sorunları çözebilmek adına, bu kaynakların toplumsal ve kentsel yarar adına kullanımı için; her kentin kendine özgü kaynaklarının tespit edilmesi, bunlara dayalı yerel dönüşüm strateji, politikalarının geliştirilmesi ve alan hakkında kapsamlı fizibilite çalışması yapılması şarttır.

Tez kapsamında kentsel dönüşümün kavram olarak literatürde nasıl tanımlandığı araştırılmıştır, sonrasında Dünya’da ve Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihsel kronolojisi ve uygulama yöntemleri irdelenmiştir. Dünyanın çeşitli ülkelerinde hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri ele alınarak, kentsel dönüşümün hangi yöntemlerle gerçekleştirildiği hakkında incelemelerde bulunulmuştur. Dünyada ve Türkiye’de bu kavramların gelişimi ve değişimi ayrıntılı bir biçimde tez kapsamında değerlendirilmiştir. Devamında Türkiye’deki kentsel dönüşümün tarihsel gelişim süreci açıklanmıştır ve başta halk arasında “Kentsel Dönüşüm Kanunu” olarak da bilinen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Korunması Hakkında Kanun ve bu kanunla ilişkilendirilen mevzuatlar olmak üzere ülkemizde kentsel dönüşümün hukuki boyutu araştırılmıştır. Devamında tez çalışması kapsamında ayrıntılı olarak tanımlanan kimlik, kentsel kimlik kavramları kuramsal olarak açıklanıp, bu kavramlar kentsel dönüşümle ilişkilendirilmiştir. Gelişimi sağlıklı olan kentlerde; geçmişten günümüze uzanan tarihsel süreklilikler, özgün kimlikler korunduğu takdirde kentin zaman ve mekan boyutundaki okunabilirliğinin artacağı sonucuna varılmıştır. Vatandaşların aidiyet duygusu güçlenip, hayatlarını sürdürdükleri kentleri sahiplenmeleri; mevcut bulunan kent kimliğinin gelecek kuşaklara aktarılmasını sağlayacağı ifade edilmiştir.

Kentsel dönüşümün yerel yönetimler ve kent kimliği üzerindeki etkisi detaylı olarak incelenmiştir ve bu kavramlar ayrı ayrı irdelenerek ortak bir paydada buluşabileceği bir yaklaşım ortaya koyulmuştur, sonuçlar üzerinden gelecekte yapılacak olan kentsel dönüşüm uygulamalarına katkısı olması açısından öneriler getirilmiştir. Tez kapsamında çalışma alanı olan Adana ili Çukurova ilçesi Belediye Evleri Mahallesi’nde yapılması planlanan kentsel dönüşüm projesi; yapılan yerli ve yabancı literatür taramaları, araştırma alanında gözlem

yardımları ve Çukurova Belediyesi arşivinden alınan veriler aracılığı ile ayrıntılı olarak incelenmiştir. Tez bütün halinde incelendiğinde aşağıda belirtilen sonuçlar ortaya çıkmıştır:

- Adana ili Çukurova ilçesinde uygulanmak istenen Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin inşaatına 18.05.2013 tarih ve 28651 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2013/4636 Karar Sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 6306 sayılı Afet Riskli Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesine göre Afet Riskli Alan ilan edildiğinden bu yana başlanmadığı tespit edilmiştir. Sekiz yıl boyunca temel atılmayan bu projede, kentsel dönüşüm projelerinde en çok karşılaşılan problemlerden olan uygulama ve finansman aşamalarının eksikliğinin olduğu doğrulanmıştır.
- Kentsel dönüşüm projelerinin her aşamasında bütün aktörlerin bu sürece dahil olmaları gerekmektedir. Tez kapsamında ele alınan Belediye Evleri Mahallesi'nde Çukurova Belediyesi tarafından yapılan bir anket çalışması mevcuttur. Anket 5400 kişiyi kapsamaktadır. Ancak burada yaşayan nüfusun 57.712 kişi olduğu unutulmamalıdır. Katılımcıların yanıtları incelendiğinde; alanda uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesine olumlu yönde baktıkları görülmektedir. Belediyeden elde edilen verilerde hak sahiplerinin doğru ve hızlı bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamak üzere hizmet binasının içinde kentsel dönüşüm ofislerinin kurulduğu ve burada bölge halkının yoğun katılımı ile bilgilendirme toplantıları yapıldığı yer almaktadır. Ancak anket çalışmasına dair veriler incelendiğinde “Kentsel Dönüşüm Projesi ile İlgili Yeterince Bilgi Alıyor Musunuz?” sorusu yöneltilen 1.303 katılımcıdan %86.3 oranında büyük çoğunluğun “Hayır.” yanıtı verdiği görülmektedir. Bu iki çelişkili durum kentsel dönüşüm projesi yetkili makamlarının sınırlı bilgi paylaştığı ya da paylaşmadığı çıkarımını ortaya koymaktadır. Süreç boyunca her aktörün etkin olarak rol alamadığı sonucu çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün önemli ilkelerinden olan katılım kavramının anlam karşılığının ülkemizdeki ile bir olmadığı görülmektedir. Zira katılım ve kentsel dönüşüm ilişkisi proje yürütücülerince dönüşüm yapılması planlanan alanda ikamet edenlerin fikirlerinin alınması ile nasıl bir dönüşüm yapılması gerektiğinin birlikte düşünülmesi olarak ifade edilmektedir. Böylece yerel halk bir yandan kentsel dönüşüm müdahalesine hazırlıksız yakalanmamış olacaktır öte yandan planlama aşamasında taleplerini bildirdiğinden kentsel dönüşüm süreci zaman kaybı olmadan uygulamaya geçirilecektir. Bu zamana dek Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin hayata geçirilememesinin sebebinin proje yürütücüleri

tarafından söylenen finansman sıkıntısının aksine görünmeyen bir paydaş problemi olduğu varsayılmaktadır.

- Kentsel dönüşüm yapılması planlanan Belediye Evleri Mahallesi’nde kentsel dönüşüm boyutlarının bir bütün halinde düşünülmediği görülmektedir. Dönüşümün fiziksel ve ekonomik boyutu olduğu kadar sosyal boyutu da söz konusudur. Çünkü insan ve mekan birbirini şekillendirmektedir ve ayrı ayrı düşünülemez. Konut üretimini esas alarak ekonomik boyutu ön planda tutan bu projede kentsel dönüşümün sosyal boyutunun göz ardı edildiği saptanmıştır. Kentsel dönüşüm yalnızca fiziksel iyileştirmenin yapıldığı projeler olarak değerlendirilmemelidir. Bölgenin afet riski taşıyan alanda bulunması, soylulaştırma ve düşük gelirli vatandaşların yerinden edilmesi için bir fırsat olarak görüleceği aşikardır. Tez çalışması kapsamında Çukurova Belediyesi’nin yapmış olduğu anket çalışmasında katılımcıların %28.5’inin “Kentsel Dönüşüm Projesi ile Birebir Bütün Haklarımın Verileceğini Düşünüyorum.” sorusunu “Kısmen Katılıyorum” olarak yanıtlamaları dönüşümle beraber yerinden edilme endişesi taşıdıklarını göstermektedir. Katılımcıların %20.3’ü “Katılmıyorum”, %16.6’sı “Katılıyorum”, %6.9’u “Kesinlikle Katılmıyorum” ve %5.9’u “Kesinlikle Katılıyorum” olarak yanıtlamışlardır. Kentsel dönüşüm değil, ekonomik boyut ön planda tutulup dönüşüm uygulayarak kültürel değerler yok sayılarak bölgedeki mevcut toplumsal yapının yitirilmesine sebep olunacağı anlaşılmaktadır. Bu durumlar sonucunda toplumsal sorunlar meydana gelmekte ve toplumsal sürdürülebilirlik açısından önem arz eden komşuluk kültürü yok sayılmaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerinin temelinde yık-yap mantığı bulunmamaktadır. Mevcutta bulunanı maksimum düzeyde yaşanabilir kılıp koruyarak, alanı iyileştirme çabası kentsel dönüşümün temel algısını oluşturmaktadır. Belediye Evleri Mahallesi’nde uygulanması planlanan kentsel dönüşüm projesinde yapıların tek tip olduğunu görmekteyiz. Tek tipleşme kentin silüetini bozmakla beraber kentin kimliğini kaybetmesine yol açmaktadır. Kentsel tasarımı dikkate almadan projeler ele alınmıştır.
- Yapılan literatür araştırması ve anket çalışmasından elde edilen sonuçlara göre kentsel dönüşüm projelerinde ortaya büyük oranda bir kentsel kimlik problemi çıkmaktadır. Yaşadıkları yerlerden çok katlı binalara geçişleri vaat edilen vatandaşların mahalleye olan aidiyet duygusunu kaybedecekleri düşünülmektedir. Tez kapsamında Çukurova Belediyesi tarafından yapılan anket çalışması sonucunda anket katılımcılarının %42.1’inin “Kentsel Dönüşümle Birlikte Aile, Akraba, Komşuluk İlişkileri

Artacaktır.” sorusunu “Katılmıyorum.” olarak yanıtlamaları kent kimliğinin zedeleneyeceği konusunda soru işaretleri yaratmaktadır. Katılımcıların %15.8’i “Kısmen Katılıyorum”, %3.4’ü “Kesinlikle Katılıyorum”, %10.1’i “Kesinlikle Katılmıyorum” ve %15.6’sı “Katılıyorum” olarak yanıtlamışlardır. Kentsel dönüşümde öncelikli olarak irdelenmesi gereken konu; bölge halkının sosyal ve ekonomik problemleridir. Kentsel dönüşümün; yıkım, proje, temizlik ve inşaatlarla değil, sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programlarla başlatılması gerekmektedir.

- Teze konu olan kentsel dönüşüm kavramının nedenlerinin, amaçlarının, boyutlarının, ilkelerinin ne ölçüde incelenip değerlendirildiğine; kentsel dönüşümün kentsel kimlik ile ne derece ilişkilendirildiğine ve projenin kentsel dönüşümün hukuki boyutuna uygunluğuna yönelik kesin bilgilerin bulunmaması ve en önemlisi projenin hala başlatılmamış olması sürece yönelik boşlukların olduğunu akıllara getirmektedir. Ek olarak çalışmada mevcut nüfus yoğunluğu 57.712 kişilik bir yerleşim alanını tanımlarken aynı alana kentsel dönüşüm uygulaması ile nüfus yerleştirilerek varsayılan sorunların daha da artabileceği düşünülmelidir. Yoğunluk konusu ile ilgili olarak yerel yönetimden bilgi alınamamıştır. Bu durum kentsel dönüşüm yapılması planlanan alan ile ilgili olarak kentsel dönüşüm ile ilgili kabul görmüş olan parametrelerin yeterince dikkate alınmadığını göstermektedir.
- Belediye Evleri Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanını oluşturan 4 etap bulunmaktadır (Şekil 7.39). Bu alanlarda mevcut bulunan yapı fonksiyonu çoğunlukla konut ağırlıklıdır (Şekil 7.16, Şekil 7.22, Şekil 7.28 ve Şekil 7.34). Böyle iken kentsel dönüşüm uygulama sonrasında yapılması planlanan yapı fonksiyonlarının konut+ticaret olarak değişeceği görülmektedir (Şekil 7.40). Konut+ticaret fonksiyonu olarak dönüştürülmesi planlanan yapı fonksiyonları rant olayını öne çıkarmaktadır. Bu durumun dönüşüm öncesi ve sonrası arasındaki bağı koruyamayıp, kentsel dönüşüm uygulamaları esnasında göz ardı edilmemesi gereken kimlik olgusunun kaybolmasına neden olacağı unutulmamalıdır. Savaş ve doğal afetler gibi kenti tahrip edecek durumlar meydana gelmediği sürece, yık-yap mantığından ziyade; çalışmanın kuramsal kısmında derinlemesine irdelenen kentsel dönüşüm yöntemlerinden sağlıklılaştırma yöntemi uygulanması ile kent kimliğinin ve aidiyet duygusunun korunabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- Kentsel dönüşümün önemli bir özelliği çok boyutlu olmasıdır. Kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik, yasal, yönetsel, planlama boyutlarından oluşmaktadır. Kentsel

dönüşüm uygulamasının planlanma aşamasında proje yürütücülerinin, ilgili olan tüm boyutları değerlendirmesi, düzenlemesi ve bütün boyutların birlikte irdeleyip karşılaştırması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kavramını bir bütün halinde değerlendiren disiplinler arası bir düzenleme ile sosyal eşitsizlikler minimum seviye indirilecek ve kentsel hakları yok sayan durumlar önlenebilecektir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm koordinasyon sağlanmış eylemler bütünü şeklinde düşünülmelidir ve tüm bileşenlerin önemsendiği bir yönetim uygulanmalıdır. Böylelikle adaletli bir kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilerek yaşanılabilir, sürdürülebilir sağlıklı çevreler oluşturulacaktır. Yapılan analiz çalışmaları ve bölgede yaşayanların makul talepler göz önünde bulundurularak bölgenin problemleri giderilecektir ve kent kimliğini olumsuz etkilemeyecek projeler hazırlanacaktır. Böylece hak sahipleri mağduriyet yaşamayacak, kentsel dönüşüm mevzuatı çerçevesinde sürdürülebilir ve sağlıklı yapılaşma sağlanacaktır.

8.3. Öneriler

Bu tez kapsamında yapılan çalışma neticesinde bundan sonraki araştırmalara veri tabanı oluşturmak açısından bir bütün olarak değerlendirildiğinde; kentsel dönüşüm ilkelerine uygun, paydaşların katılımının sağlandığı, yasal mevzuat çerçevesinde ve kent kimliğinin korunduğu kentsel dönüşüm projelerinin ortaya çıkabilmesine yönelik olarak aşağıdaki belirtilen durum öne sürülebilir.

Çalışmadan elde edilen sonuca göre ekonomik boyutun ön planda olduğu ancak kentsel dönüşüm parametrelerinin de bütüncül bir yaklaşımla dikkate alınması gerektiği önerilmekte, aksi takdirde sağlıklı yaşam alanlarına dönüşümün oluşamayacağı düşünülmektedir.

KAYNAKÇA

Akkar, Z. Müge, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye”, *Planlama Dergisi*, Sayı: 36, Ankara, TMMOB ŞPO Yayını, 2006/2, s.29-38.

Akkoç, Y.S. (2014). *Kentsel dönüşüm projelerinin çevre etiği bağlamında değerlendirilmesi: Ankara örneği*. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Altıngöz, F. (2014). *Olası İstanbul Depreminin Marmara Bölgesinde Sanayi Sektörüne Etkisi*. (Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Altıntaş, Kerim, “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesinin Hukuki Durumu,” *Çerçeve Dergisi*, S. 59, (2012), 74-77.

Ann-Beswick C. (2001) Public-Private Partnerships in Urban Regeneration: the case of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.

Arıkan, A. (2019). *Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Etkileri: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi), Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Ankara.

Armağan, V. (2014). *Toplum, mekan ilişkisi açısından kentsel dönüşüm: Yeni Mamak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Arslan, R., Ergün, H., "John Hicks'e Göre Tarım Merkantilizminden Sanayi Devrimine Emegın Evrimi", *Hak İş Uluslararası Emek ve Toplum Dergisi*, C.1. S.1, 2012, ss.117 - 126.

Artuç, D. (2016). *Kentsel dönüşümün sosyal ve mekânsal etkileri: Fikirtepe kentsel dönüşüm*. (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Asılı, O. (2019). *Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Kocaeli 28 Haziran Mahallesi Örneği 2019*. (Yüksek Lisans Tezi), Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kütahya.

Aydın, A.H., Çamur, Ö., 2016. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6(1), 53-68. <http://iibfdergisi.ksu.edu.tr/issue/24642/260687>

Aydın, F. (2013). “ Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi 6306 Sayılı Yasa İstanbul-Esenler Örneği”.

Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA*, 2007/2 (24:2), 57-82.

Birsel, S./ Polat, E./ Yılmaz, N. (2003), Değişim-Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme” Kavramı TMMOB Ş.Pl. Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu

Birsel, S. / Polat, E. / Yılmaz, N. (2003), Değişim-Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme” Kavramı TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Y.T.Ü., İstanbul

Bayraktar, E. (2007). *Bir insanlık hakkı: Konut TOKİ’nin planlı kentleşme ve konut üretim seferberliği*. İstanbul: Boyut.

Chaskin, R.J. ve Joseph, M. (2015). *Integrating the Inner City: The Promise and Perils of Mixed-Income Public Housing Transformation*. London: The University of Chicago Press.

Cengiz Can, “ Kentsel Koruma Alanları ve Koruma Sorunları”, *Ankara Üniversitesi Dil ve Tarih-Coğrafya Fakültesi Dergisi*, C.36, S.1,2, Ankara 1993, ss.307-308.

Çaptuğ, M., *İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm*, (Yüksek Lisans Tezi), Dokuz Eylül Üniversitesi Kamu Hukuku Anabilim Dalı, İzmir 2014.

Çelik, D. (2009). *Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katılım: Kadınların Bakış Açısından İstanbul/Tarlabası'ndaki Uygulama Üzerine Bir Araştırma*, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.

Çopuroğlu, M. A. (2012) Adana'da kentleşme ve imarsız gelişmenin 50 yılı. *Planlama Dergisi*, 2009 (1), 53-65.

Çöl, Ş. (1998), *Kentlerimizde Kimlik Sorunu ve Günümüz Kentlerinin Kimlik Derecesini Ölçmek İçin Bir Yöntem Denemesi*, Doktora Tezi, M.S.Ü

Dağ, M. (2017). *Türkiye'de kentsel dönüşüm bir alternatif: İnsan odaklı kentsel dönüşüm*. (Yüksek Lisans Tezi). Harran Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Şanlıurfa.

Daşkiran F. & Ak D. (2015). 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm. *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, 13(3), 264-268s.

David Noon, James Smith, Martin Eagland, "Economic Regeneration and Funding", Peter Roberts, Hugh Sykes (Derleyenler), *Urban Regeneration*, Yayınevi, Londra, 2008, s. 61.

Demirkıran, S., 2008, *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 106 s.

Demirkol, S., & Baş, Z. B. (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. *TBB Dergisi*, 26(108), 23-70.

Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*. (Yüksek Lisans Tezi), Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Derindere, A. M. (2014). *Mülkiyet Hakkı Kapsamında Kentsel Dönüşüm Kavramı*, (Yüksek Lisans Tezi), Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Dieffendorf J.M., “Urban reconstruction in Europe after World War II”, *Urban Studies*, London, 26: 128-130 (1989).

Duman, S. (2020). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal Etkilerinin Coğrafi Açıdan Analizi (Bursa İli Nilüfer İlçesi Ataevler Mahallesi Örneği)*.(Yüksek Lisans Tezi). Bursa Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.

Dükkancı, U. (2013). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi Ve Günümüzdeki Yasal – Yönetmelik Boyutunun İrdelenmesi*. (Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Erdem, A. (2019). *Kentsel Dönüşüm Yaklaşımlarının İrdelenmesi: Kayseri Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri.

Erol, S. (2020). *Kentsel Dönüşüm Finansmanı Ve Uygulama Yöntemleri*. (Yüksek Lisans Tezi). Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ertan, K.A. (2014). *Kent ve kentli hakları*. Ankara: TODAİE Yayınları.

Ertaş, M. (2011). Kentsel dönüşüm çalışmalarında sosyal boyutun incelenmesi: Ankara ve Londra örnekleri. Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksekokulu Teknik Online Dergisi, 10 (1), 1-18.

Farooqui, S. (1994), Osmanlı’da kentler ve kentliler, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları.

Frank Wassenberg, Annalien van Meer, Ronald van Kempen, *Strategies for Upgrading the Physical Environment in Deprived Urban Areas*, Federal Almanya Yayınları, 2007, s. 5.

Hüseyin Koçak, Melek Tolanlar, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın ve Afyon Karahisar Örnekleri)”, Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, Cilt: 10, Sayı: 2, 2008, s. 402.

Göncü, N. (2007). *Kent Öğelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkileri*. (Yüksek Lisans Tezi) Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Enstitüsü, İstanbul.

Gürler, E., “Kentsel yenileme üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma:İstanbul örneği”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, YTÜ, İstanbul, 114-117 (2003).

İdris Oğurlu, “Çevre-Kentİlmaı-Kent Kimliği-Kent Kültürü Etkileşimlerine Bir Bakış”, İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, Yıl:13, Sayı: 26, 2014, s. 280.

İlhan, A. (2020). *Kentsel Dönüşüm Ve Mega Ulaşım Projeleri Üzerine Karşılaştırmalı Bir Değerlendirme: İstanbul Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi), Pamukkale Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Denizli.

Kakız, S. (2018). *Mersin'in Akdeniz İlçesinde Kentsel Dönüşüm: Bahçe, Barış, Mahmudiye Ve Turgutreis Mahalleleri Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Mersin Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Mersin.

Kalağan, Gökhan ve Çiftçi, Salih, “Kamu-Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği Ve Yeni Aktörler”. Sosyal Ve Beşeri Bilimler Dergisi, 4(2), s. 121-133, 2012.

Kambur, E. (2019). *Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Ve Mekansal Etkileri: Rize Timya Vadisi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi), Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Karaaslan Ç. (2010). Tarihi kentlerde kimliksizleşme sorunu ve bir çözüm yolu olarak kentsel canlandırma projeleri, Ankara.

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

Kayas, S., Yaşar, S.S., “Kentsel dönüşüm üzerine bir değerlendirme: kavramlar, gözlemler”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 20-26 (2003).

Kaynar, M. (2020). *Üsküdar Boğaziçi Geri Görünüm Ve Etkilenme Bölgesi’nde Karakter Alanları Ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Keleş, Ruşen (2010), *Kentleşme Politikası*, 11. Baskı Ankara, İmge Kitabevi

Keleş, Ruşen (2013), *Kentleşme Politikası*, Ankara, İmge Kitabevi Yayınları.

Kısakürek, M. (2019). *Kentsel Dönüşüm Finansmanının Sorunları: Kahramanmaraş Örneğinde Kentsel Dönüşüm Kredisi*. (Yüksek Lisans Tezi). Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kahramanmaraş.

Kiper, P. (2004) Küreselleşme Sürecinde Kentlerimize Giren Yeni Tüketim Mekanları ve Yitirilen Kent Kimlikleri, *Planlama Dergisi*, 2004/4, s.14

Köktürk, E., (2016), *Taşınmaz Değerlemesi, Taşınmaz Hukuku, İmar Hukuku, Değerleme Yöntemleri*, İstanbul.

Köksüz, Ü. (2018). *Kentsel Dönüşüm Örneklerinin Yerelde İncelenerek Karşılaştırılması*. (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Ticaret Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Lai, H., Singh, NP., (1997) Acute Exposure to a 60 Hz Magnetic Field Increases DNA Strand Breaks in Rat Brain Cells. *Bioelectromagnetics*, 18:156-165.

Lynch, K. 1960. *Kent İmgesi*. Çev.: Başaran, İ. Türkiye İş Bankası Kültür Yayınları, İstanbul, s.215.

Mehmet. Akif Çukurçayır, *"Siyasal Katılma Ve Yerel Demokrasi"*, 1. Basım Yargı Yayınları, 2000, 2. Basım Çizgi Kitabevi Yayınları, Ocak 2002, s. 83

McWilliams, A., D., 1994. Environmental Justice And Industrial Redevelopment: Economics Ana Quality İn Urban Revitalization, Ecology Law Quarterly, 21,3, 705-783.

Mehmet. Akif Çukurçayır, "*Siyasal Katılma Ve Yerel Demokrasi*", 1. Basım Yargı Yayınları, 2000, 2. Basım Çizgi Kitapevi Yayınları, Ocak 2002, s. 83

Neslihan Sam, *Kent, Toplum, Kültür*, 1. b., Bursa: Ezgi Kitabevi, 2017, s. 170.

Nurengin Kocamemi , G., (2006). Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlıçeşme Örneği *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü.

Oskay, G. (2020). *Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinin Kentin Gayrimenkul Piyasasına Etkileri*. (Yüksek Lisans Tezi), Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ökmen, M. (2005). “Küreselleşme Sürecinde Yerelleşme Eğilimleri ve Yerel Yönetimler”, Muhammet Kösecik ve Hüseyin Özgür, *Yerel Yönetim Yazıları-1: Reform*, 1. Baskı içinde (539-564), Nobel Yayınları, Ankara.

Öngören, Gürsel ve İlker Çolak, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İstanbul: Öngören Hukuk Yayınları, 2013.

Özdemir, Dilek, *Kentsel Dönüşümde, Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları*, Ankara: Nobel Yayınevi, 2010.

Özden, P. P., 2001, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 23 – 24, 255 – 270 s.

Özden, P. P. (2002). *Yasal ve yönetsel çerçevesiyle şehir yenileme planlaması ve uygulaması: Türkiye örneği*. Yayımlanmamış doktora tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Özden, P.P., 2008. Kentsel Yenileme. İmge Kitabevi, 422s, İstanbul.

Özden, Pelin Pınar, (2016), *Kentsel Yenileme*, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara.

Özer, Y. E., Yönten, A. ve Yılmaz, F. (2013) “Afet Riski Taşıyan Bölgelerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ve Kadifekale’deki Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu”, Yakup Bulut, Veysel Eren, Sedat Karakaya, Abdullah Aydın (Ed.), *Kuramdan Uygulamaya Yerel Yönetimler ve Kentsel Politikalar içinde* (s. 468-479). Ankara: Pegem Yayınevi.

Pelin Pınar Özden, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı: 35, 2006, s. 217.

Polat, S. ve Dostoğlu, N., (2007). “Kentsel Dönüşüm Kavramı üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri” *Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), ss.54-61-63-65-76

Roberts, P. (2000), *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*, Peter Roberts ve Hugy Sykes (der.) *Urban Regeneration*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, ss.9-36

Saskia Sassen, *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press, New Jersey, 1991, p. 37.

Sekmen, S., 2007, “Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği” *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi*, İzmir.

Şahin, Ç. (2015). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Dayalı İnşaat Odaklı Ekonomi Modeli ve Toplumsal Maliyeti: En Temel İnsan Hakları, Sosyal Haklar, Çevre Hakkı ve Kent Hakkı Açısından Eleştirel Bir Değerlendirme”. *Sosyoloji Konferansları*, 51, 51-81.

Selen, Hamit Sadi, 1948, “Strabon’a Göre Eski Çağlarda Doğu Anadolu” *Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 3/1-2, s.237-246.

Şişman, A. ve Kibaroglu, D. 2009. *Dünyada ve Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları*. 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs, Ankara.

Solidere, “Solidere Annual Report [online]”, (18 Temmuz 2018), <http://www.solidere.com/sites/default/files/attached/ar2002.pdf>, (2002).

Tadmori, K. (2004). *Lübnan - Trablus Kentsel Sit Alanı'nın Koruma Sorunsalı ve Koruma - Planlanması için Yönlendirici Kavramsal Çerçeve*. (Doktora Tezi). Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Tapan, M. (2014). “Koruma Sorunlarımız Mimarlık Ve Kentleşme”. Cumhuriyet Kitapları.

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

Tıraş, M. (2019). *Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bursa Yıldırım İlçesi Örneği*. (Yüksek Lisans Tezi). Bursa Uludağ Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bursa.

TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası. (2010). *Deprem ve Deprem Yönetimi Raporu*. TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası Raporu, 107, Mattek Matbaacılık, Ankara.

Toksöz, M., Yalçın, E. (1999) “Modern Adana’nın Doğuşu ve Günümüzdeki İzleri” [The Birth of Modern Adana and its Contemporary Traces], in Ç. Kafesçioğlu, L. Thys- Şenocak eds. Aptullah Kuran için Yazılar [Essays in Honor of Aptullah Kuran], Yapı Kredi Yayınları, İstanbul, 435–452.Yörük (2012).

Türkmen, Ö., 2018. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik ve Örnekler Üzerinden Analizi/Gülsuyu-Gülensu Örneği. Yakın Doğu Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, 40s, Lefkoşa.

Uslu, A., Yetim, L., (2006). “Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara / Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi”, Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi, 3(2).

Wertheimer, N., Leeper, E. (1982). Adult cancer related to electrical wires near the home. International Journal of Epidemiology, 11(4), 345- 355.

Yaman, M. (2010), Türkiye’deki Uygulamalar Bağlamında Kentsel Dönüşümün Yeniden Kavramsallaştırılması. Toplum ve Demokrasi, 4 (8-9-10), s. 119-128.

Yasin, M. 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi. 60, 111-118.

Yenice, M. (2014). *Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi*. Balıkesir Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 16 (1), 76-88.

Yıldırım, A. E. (Ocak-2006). “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, Planlama Dergisi, Sayı:1, 7-24.

Yılmaz, O.K., 2018. Kentsel Dönüşüm ve Türkiye: Belediyelerin Uygulamalara Yönelik Yaklaşımları Üzerine Bir Araştırma. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, 234s, İstanbul.

Yiğit, G. (2011). *Kentsel Yenileme ve İstanbul: Tarlabaşı Örneği*. Yüksek Lisans Tezi. Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Yüksel, Ö. (2007). *Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi*. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.

Zeybekoğlu, Senem Sadri, (2008), “*Kentsel Dönüşüm ve Kent Hakkı: Fener-Balat Rehabilitasyon Programı ve Santral İstanbul Proje Örneği*”, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

URL-1: Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü (TÜBA). <http://www.tubaterim.gov.tr/> Erişim Tarihi: 17.09.2021

URL-2: <https://altyapi.csb.gov.tr/istanbul-ili-esenler-ilcesi-atisalan-havaalani-mahallesi-kentsel-donusum-calismalari-tamamlaniyor-haber-42578> Erişim Tarihi: 05.10.2021

URL-3: <http://www.mimdap.org/images/dosya/THD/THD11.jpg> Erişim Tarihi: 05.10.2021

URL-4: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-5: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-6: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-7: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-8: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-9: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-10: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-11: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-12: <https://www.csb.gov.tr/> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-13: <https://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce> Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-14: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Adana> Erişim Tarihi: 17.09.2021

URL-15: <http://adana.gov.tr/il-haritasi> Erişim Tarihi: 17.09.2021

URL-16: <http://www.janseninadana.com/hermann-jansen-s-plan/> Erişim Tarihi: 17.09.2021

URL-17: <https://tr.pinterest.com/pin/629941066623255586/> Erişim Tarihi: 17.09.2021

URL-18: <https://www.nufusune.com/8-adana-cukurova-belediyevevleri-mahallesi-nufusu>
Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-19:

https://yandex.com.tr/harita/115737/cukurova/geo/belediye_evleri_mah_/2216115480/?from=morda_new&ll=35.263331%2C37.045311&source=yamain_maps&z=14 Erişim Tarihi: 16.10.2021

URL-20: <https://www.akillikentler.com.tr/yeni-belediye-evleri.html> Erişim Tarihi: 16.10.2021

