

T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
İŞLETME YÖNETİMİ BİLİM DALI

**MARMARA BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN  
BİREY ÜZERİNDEKİ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

**Emre MISIRLI**

İstanbul, 2019

T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ  
İŞLETME ANABİLİM DALI  
İŞLETME YÖNETİMİ BİLİM DALI

**MARMARA BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN  
BİREY ÜZERİNDEKİ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ**

Yüksek Lisans Tezi

Tezi Hazırlayan:

**Emre MISIRLI**

Öğrenci No:

165545257

Danışman:

Prof. Dr. Selahattin SARI

İstanbul, 2019

## YEMİN METNİ

Yüksek lisans projesi olarak sunduğum **“Marmara Bölgesinde Kentsel Dönüşümün Birey Üzerindeki Sosyo-Ekonomik Etkileri”** başlıklı bu çalışmanın, bilimsel ahlak ve geleneklere uygun şekilde tarafımdan yazıldığını, yararlandığım eserlerin tamamının kaynaklarda gösterildiğini ve çalışmamın içinde kullanıldığı her yerde bunlara atıf yapıldığını belirtir ve bunu onurumla doğrularım. 15/11/2019



Emre Mısırlı

T.C.  
BEYKENT ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ  
TEZLİ YÜKSEK LİSANS SINAV TUTANAĞI

22 / 10 / 2019

Enstitümüz *İşletme* Anabilim Dalı *İşletme Yönetimi* Programı yüksek lisans öğrencilerinden 165545257 numaralı *Emre MISIRLI*'nin "Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim – Öğretim Yönetmeliği"nin ilgili maddesine göre hazırlayarak, Enstitümüze teslim ettiği "Marmara Bölgesinde Kentsel Dönüşümün Birey Üzerindeki Sosyo-Ekonomik Etkileri" konulu tezini, Yönetim Kurulumuzun 28/05/2019 tarih ve 2019/22 sayılı toplantısında seçilen ve Taksim Yerleşkesinde toplanan biz jüri üyeleri huzurunda, Beykent Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliğinin 29. maddesinin 3. fıkrası gereğince (45) dakika süre ile aday tarafından savunulmuş ve sonuçta adayın tezi hakkında ~~oyçokluğu/oybirliği~~ ile ~~Kabul/Red veya Düzeltme~~ kararı verilmiştir.

İşbu tutanak, 4 nüsha olarak hazırlanmış ve Enstitü Müdürlüğü'ne sunulmak üzere tarafımızdan düzenlenmiştir.

  
DANIŞMAN  
Prof. Dr. Selahattin SARI  
(Beykent Üniversitesi)

  
ÜYE  
Doç. Dr. Erkut ALTINDAĞ  
(Beykent Üniversitesi)

  
ÜYE  
Dr. Öğr. Üyesi Mehmet Emin BAYNAZOĞLU  
(Trakya Üniversitesi)

**Adı ve Soyadı** : Emre Mısırlı  
**Danışmanı** : Prof. Dr. Selahattin SARI  
**Türü ve Tarihi** : Yüksek Lisans, 2019  
**Alanı** : İşletme Yönetimi  
**Anahtar Kelimeler** : Kentsel dönüşüm, Marmara, İstanbul, Sosyal etki, Ekonomik etki

## ÖZ

### MARMARA BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BİREY ÜZERİNDEKİ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ

Bu çalışmanın amacı Marmara bölgesinde kentsel dönüşümün birey üzerindeki sosyo-ekonomik etkilerinin ortaya konmasıdır. Bu amaç doğrultusunda İstanbul ili Esenler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinde yaşayan 375 kişi ile anket uygulaması yapılmıştır.

Yapılan araştırma sonucunda katılımcıların meslek durumları "Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?" sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin olmadığı tespit edilmiştir. Buna karşın katılımcıların yaş grupları ve eğitim durumlarına göre bu sorunun cevabı pozitif ve düşük düzeyde ilişkilidir. Ayrıca katılımcıların meslek durumları, yaş grupları ve eğitim durumları ile "Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?" sorusu arasında pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu belirlenmiştir. Buna ek olarak Katılımcıların "Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkileri nelerdir?" sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %41,9'u kentsel dönüşüm projesinin "yoksul bölge halkının bölgeden konut alma gücünün olmayışı" durumunun ortaya çıkacağını belirtmişlerdir. Katılımcıların "Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?" sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %31,7'si "Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli" ile kentsel dönüşüm projesinin olumsuz etkisinin azalacağını belirtmişlerdir.

**Name and Surname** : Emre Mısırlı

**Supervisor** : Prof. Dr. Selahattin SARI

**Degree and date** : Master, 2019

**Major** : Business Administration

**Key Words** : Urban transformation, Marmara, Istanbul, Social impact,  
Economic impact

## **ABSTRACT**

### **THE SOCIO-ECONOMIC IMPACTS OF URBAN TRANSFORMATION ON INDIVIDUALS IN THE MARMARA REGION**

The objective of this study is to reveal the socio-economic impacts of urban transformation on individuals in the Marmara region. In accordance with this purpose, a questionnaire was conducted with 375 individuals who live in Esenler, Bağcılar and Güngören districts of Istanbul.

As a result of the research, it was found that there was no statistically significant relationship between the participants' occupational status and the question "What do you think should be done to reduce the negative effects of the urban transformation project in the region?". On the other hand, when age groups and educational backgrounds of the participants are taken into consideration, the relation to this question is positive and low level. Furthermore, it was determined that there was a positive and low-level relationship between the participants' occupational status, age groups and educational status and the question "How do you think the urban transformation project will affect the rental prices in the region?". In addition to that, when answers given by the participants to the question "What kind of negative effects do you see for the urban transformation project in your region?" are examined, it is seen that 41.9% of the participants stated that the urban transformation project would lead to "lack of house purchasing for poor people in the region". And , when answers given by the participants to the question "What should be done to mitigate the negative impacts of the urban transformation project in the region?" are examined, it is observed that 31.7% of the participants expressed that

“different housing options should be created in the same region for poor people and according to their income” and that would reduce the negative impact of the urban transformation project.



## İÇİNDEKİLER

### YEMİN METNİ

### ÖZ

### ABSTRACT

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| TABLOLAR LİSTESİ .....   | iv  |
| ŞEKİLLER LİSTESİ .....   | vi  |
| KISALTMALAR LİSTESİ..... | vii |
| GİRİŞ.....               | 1   |

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTLEŞMENİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1. KENTLEŞME.....                                               | 3  |
| 1.1. Kentleşmenin Gelişimi .....                                | 5  |
| 1.2. Kentleşme Modelleri .....                                  | 7  |
| 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM .....                                        | 10 |
| 2.1. Kentsel Dönüşümü Etkileyen Faktörler .....                 | 11 |
| 2.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Amacı .....                 | 20 |
| 2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....                         | 21 |
| 2.4. Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....                            | 22 |
| 2.5. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm .....                | 23 |
| 3. KENTLİLEŞME.....                                             | 30 |
| 3.1. Kentleşme ve Kentlileşme Kavramlarının Farklılaşması ..... | 34 |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 3.2. Kentsel Dönüşüm ve Kentlileşme Etkileşimi ..... | 36 |
|------------------------------------------------------|----|

## **İKİNCİ BÖLÜM**

### **1999 DEPREMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİLERİ**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. DOĞAL AFETLER VE KENTSEL RİSKLER .....           | 38 |
| 2. DEPREM KAVRAMI .....                             | 45 |
| 2.1. Deprem Tanımı.....                             | 45 |
| 2.2. 1999 Depreminin Genel Özellikleri .....        | 47 |
| 2.3. 1999 Depreminde Yaşanan Hasar .....            | 48 |
| 3. AFET YÖNETİMİ VE YENİDEN İNŞA SÜRECİ .....       | 51 |
| 4. YENİDEN İNŞA SÜRECİNİN BOYUTLARI .....           | 54 |
| 4.1. Fiziki Boyutu .....                            | 54 |
| 4.2. Sosyo-Ekonomik Boyutu.....                     | 57 |
| 4.3. Örgütsel ve Yönetimsel Boyutu.....             | 59 |
| 5. DEPREMİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ETKİLERİ ..... | 61 |

## **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

### **MARMARA BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BİREY ÜZERİNDEKİ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 1. EVREN VE ÖRNEKLEM.....                                            | 65 |
| 2. VERİ TOPLAMA ARAÇLARI .....                                       | 65 |
| 3. VERİLERİN ANALİZİ .....                                           | 65 |
| 4. BULGULAR.....                                                     | 65 |
| 4.1. Sosyodemografik ve Tanımlayıcı Bilgilere Yönelik Bulgular ..... | 66 |

|                                                                                                                                                       |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.1.1. Meslek Durumu Dağılımı .....                                                                                                                   | 66         |
| 4.1.2. Yaş Durumu Dağılımı .....                                                                                                                      | 66         |
| 4.1.3. Eğitim Düzeyi Durumu Dağılımı.....                                                                                                             | 67         |
| 4.1.4. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumlu Etkileri Nelerdir?”<br>Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı .....                           | 68         |
| 4.1.5. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkileri<br>Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı .....                          | 69         |
| 4.1.6. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini<br>Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı .... | 70         |
| 4.1.7. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını<br>Nasıl Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı .....        | 72         |
| 4.1.8. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl<br>Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı.....                     | 73         |
| 4.2. Katılımcıların Sosyodemografik Profilleri İle Kentsel Dönüşümün Sosyo-<br>Ekonomik Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler .....                | 74         |
| 4.2.1. Bireylerin Meslek Durumları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik<br>Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler.....                              | 74         |
| 4.2.2. Bireylerin Yaş Grupları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri<br>Arasındaki Çıkarımsal Analizler.....                                  | 79         |
| 4.2.3. Bireylerin Eğitim Durumları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik<br>Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler.....                              | 84         |
| <b>SONUÇ .....</b>                                                                                                                                    | <b>92</b>  |
| <b>KAYNAKÇA.....</b>                                                                                                                                  | <b>102</b> |
| <b>EKLER .....</b>                                                                                                                                    | <b>111</b> |
| Ek 1. Anket Soruları .....                                                                                                                            | 111        |

## TABLÖLAR LİSTESİ

### Sayfa No.

|                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1. Dünyadaki Doğal Afet Türleri.....                                                                                                                          | 41 |
| Tablo 2. Riskli Bölgelerde Bulunan Kentler ve Karşı Karşıya Oldukları Doğal Afetler .....                                                                           | 44 |
| Tablo 3. 17 Ağustos 1999 Depremi Şiddet Değerleri.....                                                                                                              | 49 |
| Tablo 4. 17 Ağustos 1999 Depreminde Ölü ve Yaralı Sayılar 1 .....                                                                                                   | 50 |
| Tablo 5. 17 Ağustos 1999 Depreminin oluşturduğu hasarın illere göre durumu .....                                                                                    | 50 |
| Tablo 6. Meslek Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu .....                                                                                                        | 66 |
| Tablo 7. Yaş Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu.....                                                                                                            | 67 |
| Tablo 8. Eğitim Düzeyi Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu .....                                                                                                 | 67 |
| Tablo 9. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumlu Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu .....                            | 68 |
| Tablo 10. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu .....                          | 69 |
| Tablo 11. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu..... | 71 |
| Tablo 12. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu .....        | 72 |
| Tablo 13. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu .....                    | 73 |

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 14. Bireylerin Meslek Durumları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı ..... | 74 |
| Tablo 15. Bireylerin Meslek Durumları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”** Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı.....        | 76 |
| Tablo 16. Bireylerin Meslek Durumları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı .....                     | 77 |
| Tablo 17. Bireylerin Yaş Grupları * ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı .....    | 79 |
| Tablo 18. Bireylerin Yaş Grupları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”** Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı .....           | 80 |
| Tablo 19. Bireylerin Yaş Grupları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı .....                         | 82 |
| Tablo 20. Bireylerin Eğitim Durumları* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı ..... | 84 |
| Tablo 21. Bireylerin Eğitim Durumları * ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”** Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı.....       | 85 |
| Tablo 22. Bireylerin Eğitim Durumları * ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı .....                    | 87 |

## ŞEKİLLER LİSTESİ

**Sayfa No.**

Şekil 1. Deprem Bölgeleri Haritası..... 61



## KISALTMALAR LİSTESİ

|        |                                                                                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ABD    | : Amerika Birleşik Devletleri                                                                                           |
| AKUT   | : Arama Kurtarma Derneği                                                                                                |
| IMF    | : International Monetary Fund / Uluslararası Para Fonu                                                                  |
| İTÜ    | : İstanbul Teknik Üniversitesi                                                                                          |
| M.Ö.   | : Milattan Önce                                                                                                         |
| STK    | : Sivil Toplum Kuruluşu                                                                                                 |
| TOKİ   | : Toplu Konut İdaresi Başkanlığı                                                                                        |
| UNESCO | : United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization / Birleşmiş Milletler Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü |
| ODTÜ   | :Orta Doğu Teknik Üniversitesi                                                                                          |
| TMMOB  | :Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği                                                                                 |

## GİRİŞ

Ülkemizin topraklarının büyük bir çoğunluğunun 1. ve 2. deprem bölgesinde kalması, nüfus yoğunluğunun da bu bölgelerde bulunması gibi nedenler ile doğal afet olarak can ve mal güvenliği açısından depremin büyük bir tehlike oluşturduğu ve özellikle 1999 Kocaeli Depremi ve 2011 Van Depremleri sonrasında üzerinde daha çok özen gösterilmesi gereken bir konu olduğu ortaya çıkmıştır. 1999 depremi sonrasında can ve mal güvenliğini temin edebilmek için, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemek amacıyla 19 pilot ilde uygulanmak üzere 31.07.2001 tarih ve 24461 sayılı Resmi Gazete’de 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun yayımlanmış olup, 01.01.2011 tarihinde de tüm ülkemizde uygulanması yürürlüğe girmiştir.

Doğal afetlerde, can ve mal kayıplarının önlenmesi için yapıların risk tespitlerinin yapılması gerekmektedir. Tespit edilen yüksek riskli yapıların yıkılıp yerine depreme dayanıklı yapılar tasarlanmalıdır. Risk oranı az olan yapıların güçlendirme yapılarak depreme karşı daha dayanıklı yapılara dönüştürülerek oluşabilecek can ve mal kayıplarının önüne geçilmelidir.

Yerleşim yerleri, özellikle kentler, toplumsal yaşam mekânları olarak birer canlı organizmaya benzetilebilir. Dolayısıyla her canlı organizma gibi zaman geçtikçe yaşlanır ve yıpranırlar. Dünyada ve ülkemizde, kentlerin yenilenmesi ve tekrar yaşanır hale gelmesi amacıyla kentsel dönüşüm modelleri planlanır ve uygulanır.

Avrupa ve Amerika’da 19. yüzyılın başlarından itibaren kentsel planlamada bir uygulama aracı olarak kullanılan kentsel dönüşüm; zaman içinde farklı uygulamalara sahne olmuştur. Tarihi doku korunarak geniş cadde ve meydanların açılmasını içeren ilk uygulama örneklerinden, ütöplast modellere; sosyal konut üretme amaçlı yenileme operasyonlarından, yakın zamanda uygulanan büyük ölçekli kentsel projelere kadar kentsel dönüşüm uygulamaları sonuçları itibariyle büyük nüfus gruplarının yerinden edilmesi, sosyal dışlanma gibi birçok soruna neden olmuştur.

Türkiye'de ise Kentsel dönüşüm Riskli yapı stoku ortadan kaldırarak, modern, dışlayan, yalnızca yapı stokunu arttırarak kentsel rantı arttıran bir araca dönüşebilir. kentsel planlama, kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran, yatırımların

Kent; siyasal, toplumsal ve ekonomik olarak vatandaşların ortak yaşam alanıdır. Hayatımızı sürdürdüğümüz bu alanlar hem sosyoekonomik açıdan hem fiziksel açıdan her zaman istediğimiz yeterliliklere sahip olmamaktadır. İnşaat mühendisi, kentlerde kentsel dönüşüm uygulamasının getirdiği gerekli tasarım kriterlerini sağlayacak biçimde yapıları güçlendirmek (iyileştirmek) yahut yenilemek (yık-yap) durumundadır.

İhtiyacı karşılamayan eski yapıların taşınarak değiştirilmesi veya istenilen özelliklere sahip olmayan yapıların iyileştirilmek suretiyle dönüştürülmesi sosyoekonomik açıdan çoğu kez yeterli olmamaktadır. Bu gibi durumlarda yenileyerek dönüşüm kaçınılmazdır.

Bu araştırmanın amacı Marmara bölgesinde kentsel dönüşümün birey üzerindeki sosyo-ekonomik etkilerinin incelenmesidir. Bu bağlamda araştırmanın kapsamını İstanbul ili Esenler, Bağcılar ve Güngören ilçeleri oluşturmaktadır. Bu ilçelerde yaşayan 375 kişi ile anket uygulaması yapılmıştır. Bu çalışmanın araştırma sorusu; "kentsel dönüşümün birey üzerinde sosyo-ekonomik etkileri var mıdır?" olarak seçilmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KENTLEŞMENİN KAVRAMSAL ÇERÇEVESİ

#### 1. KENTLEŞME

Siyasal, toplumsal, ekonomik birçok sebebi ve sonucu olan kentleşme olgusunun tanımı için iki boyutlu bir yol izlenmesi mümkündür. Bu boyutların ilki, kentleşmeden bahsedebilmek için gerekli olan fizikî değişimlerin bütünüdür. Keleş’e göre dar anlamda kentleşme kentlerin sayısal artışıyla birlikte yaşayan insan sayısının da artışıyla ilgilidir. Kentlerin nüfusu kırsal bölgelerden gelen insan ve doğum oranlarındaki artışa paralel olarak artış gösterir (Keleş 2010, 32).

Belli bir bölgenin dönüşümü süreci, yani o bölgenin “kente doğru evrilmesi” başta nüfus olmak üzere bir dizi açıkça görülebilir ve tanımlanabilir/belirlenebilir fizikî değişimleri beraberinde getirmektedir. Ancak kent dediğimiz mekânsal bütünlüğün gönderme yaptığı hususlar bu tip özelliklerle sınırlı kalmaz. Belirli ilişki biçimlerinin, toplumsal ve ekonomik başta olmak üzere bir dizi alandaki farklı nitelikteki yapıların varlığı da kenti tanımlamamız, bununla bağlantılı olarak da kentleşmeyi tespit etmemiz açısından olmazsa olmazdır. Bu bağlamda örneğin Louis Wirth’ün “Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentlileşme” çalışması son derece önemlidir (Wirth, 2002). Söz konusu çalışmasında Wirth, kentleri fiziksel unsurları ile tanımlamanın yeterli olamayacağını belirterek kent için, kente özgü yaşam pratiklerinin, ilişki biçimlerinin ve toplumsal yaşam unsurlarının önemini vurgulayarak öne çıkarmıştır. Bu çerçeve içerisinde değerlendirdiğimiz zaman alıntıladığımız Keleş’e ait dar anlamdaki tanımın yeterli olmayacağı açıktır. Nitekim Keleş, dar anlamdaki kentleşme tanımını verdikten sonra kentleşmenin salt nüfus hareketi olarak görülemeyeceğini, kentleşme olgusunun ekonomik ve toplumsal yaşamdaki değişimlerden doğduğunu ve bu sebeple de nüfus hareketlerine sebep olan ekonomik ve toplumsal değişimlere yer vererek şu şekilde geniş anlamda bir kentleşme tanımının yapılması gerektiğini ifade eder (Keleş 2010, 25):

*“Sanayileşme ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan*

*davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikim süreci.”*

Sanayileşme, kent sayısının artması ile birlikte kentte yaşayan nüfusta da ciddi artışa sebep olan ve tüm bunlara bağlı olarak da kendine özgü çok sayıda niteliğin ortaya çıkmasını tetikleyen ciddi bir etmenin varlığı gerekmektedir. Sanayileşmenin önemi üretim biçimi tarıma dayalı iken yeni bir üretim biçiminin hâkim kılmış olması ve buna bağlı olarak da toplumsal, siyasal ve ekonomik yaşama dair hemen her şeyi altüst ederek tamamen yeni bir düzeni ortaya çıkarmış olmasıdır.

Kentleşme de bu sonuçlardan birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentleşmenin yoğun olduğu tüm bölgelerde sanayileşme de beraberinde ortaya çıkmaktadır. Kentleşmenin genel-geçer ve kapsayıcı tanımı için böyle bir tersyüz oluş ve tamamen yeni bir ilişkiselliğin hâkim olması durumu söz konusudur. Oysa örneğin çarpık kentleşme diyebileceğimiz kimi kentleşme biçimleri vardır ki, bu ve buna benzer kentleşme süreçleri açısından önemli olan husus “eski” üretim biçiminin başat üretim modeli olmaktan çıkmasıdır. Sanayileşme diyerek kabaca işaret ettiğimiz fabrikalardan oluşan sistemin yerleşiklik kazanması şart olmadan da herhangi bir yeri kentleşme süreci içerisinde değerlendirmemize neden olacak iklim oluşmuş olabilir. Örneğin hizmet sektörünün ağırlıklı olduğu ve eski üretim biçiminin dominantlığını kaybetmiş olduğu bir yer için kentleşmenin tanımını içeren hususlar hemen hemen gerçekleşmiş olacağından dolayı buraya rahatlıkla kentleşmeye dâhil edebiliriz. Kaldı ki durum böyle olmasaydı ne çarpık kentleşmeden ne hızlı kentleşmeden ne de bunlarla doğrudan bağlantılı olarak bir ihtiyaç olarak ortaya çıkan kentsel dönüşümden bahsetmemiz mümkün değildir.

Kentleşme oranından da bahsetmek gerekmektedir. Ruşen Keleş, kentleşme hareketinin belirli bir zaman içerisindeki değişmeyi anlattığını belirterek, bir ülkenin olsun bir bölgenin olsun kentleşme derecesi veya kentleşme düzeyinin (kentleşme oranının) o ülke ya da bölgenin nüfusunda belli bir tarihte belli bir tanıma göre kent sayılan yerleşme özelliklerinde vuku bulan kentte yaşayan insan oranının anlaşılacağını ifade etmiştir (Keleş 2010, 35). Böyle bakıldığı zaman ise kentleşme hareketinin demografik anlamda belli süre içinde kentlileşen nüfusun sayısı olarak görülebileceği ortaya çıkmaktadır. Sonraki bölümlerde ayrıntılı şekilde değinileceği

üzere kentleşme ve kentlileşme arasında önemli bir fark bulunmaktadır. Kentlileşme, kentleşmeye ilişkin olan sadece toplumsal boyuta odaklanmaktadır. Kentleşme ise ifade edildiği üzere daha geniş bir değişimler bütününe gönderme yapmaktadır.

### **1.1. Kentleşmenin Gelişimi**

Kentleşmenin tarihsel gelişimi için kentlerin ortaya çıkışından başlayarak sanayileşme sürecine koşut olarak ortaya çıkan modern anlamdaki kentlerin varlık göstermesine kadar geçen aşamaları ele almak gerekmektedir. Kentlerin ortaya çıkışı genellikle uygarlığın doğuşu olarak değerlendirilir (Keleş 2010, 37). Bu kapsama giren kentlerden Mezopotamya ve Nil Havzası'nda ortaya çıkan ilk uygarlıkları ve öze olarak ise Sümerleri işaret etmek mümkündür. Asgari düzeyde de olsa bir iş bölümünün ortaya çıktığı, en azından sevk ve idare amaçlı bir yöneticilik faaliyetinin var olduğu, kendi kendine yeten belli bir bölgedeki toplumsallığın ve düzenliliğin tümüne kentin ortaya çıkışı olarak bakmak doğru olacaktır (McNeill 2007, 110).

Childe kentlerin belirlediği bu süreci neolitik devrimi takip eden bir kentsel devrim olarak kavramsallaştırmaktadır (Childe 2009, 79). Tüm bunlar ışığında diyebiliriz ki, uygarlığın doğuşunun bir habercisi ve göstergesi olan kentlerin ortaya çıkması M.Ö. 6000 dolaylarında başlamış olan ve yaklaşık M.Ö. 400 dolaylarında ise ilgili aşamalarını tamamlamış olan kendi içerisinde yeterli idari, ekonomik bir bütün ve bunların toplumsal ilişkilere olan izdüşümüdür.

Antik dönem diyebileceğimiz ilk kentlerin ortaya çıkmasının ardından gelen süreçte ise orta çağ kentleri belirmiştir. Orta çağ kentleri feodalitenin etkisindedir ve kalelerin burçların çevresinde kurulmuşlardır. Zamanla onuncu yüzyıl ticaret ve zanaatının orta çağ kentleri, kârlılığın, özgürlük gibi değerlerin merkezi konumuna gelmiştir. Orta çağ kentlerini ticaret domine etmekteydi ve bu kentlerin karakteristiği de ticaret ile oluşuyordu. Bu doğrultuda, ticaret ile ekonomik güç elde ettikçe tüccarlar, bunu feodal beyler karşısında hak elde edecek taleplere tahvil etmişlerdir (Pustu 2006, 131).

Orta çağ kentlerinin ardından ise “kentleşme” dediğimiz olguyu karşılayan ve bugün bildiğimiz anlamıyla kentlerin zeminini hazırlayan sanayi kenti gelmektedir.

Kaldı ki sanayi devrimine kadarki süreçte kentlerin içerisinde geçtiği aşamalarda sanayi devrimi sonrası, yani sanayi kentinin ortaya çıkmasından sonra olduğu kadar bir değişim, dinamizm ve farklılaşma yaşanmamıştır. Yılmaz'ın bu husustaki şu ifadeleri önemlidir (Yılmaz 2004, 259):

*“Kentler, ilk ortaya çıkışlarından sanayi devrimine kadar çoğunlukla bir azınlık deneyimi olarak kalmış, sanayileşmeye kadar işlevsel ve yapı açısından çok az bir dönüşüm geçirmişlerdir. Sanayileşme ise, kentlerin hızla büyümesine ve bir olgu olarak kentleşmenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yani çağdaş manada kentleşme, nüfus hareketleri ile birlikte ortaya çıkmıştır.”*

Sanayi devrimi, 16. yüzyılda başlayıp teknolojiye gelişmelerin sunduğu imkânların şartları sayesinde ortaya çıkan yeni üretim biçimi ve üretim ilişkilerinin genel adıdır. Diğer bir ifade ile sanayi devrimi, tezgâh-atölye üretimleri ve küçük zanaat yerine teknikteki yeni buluşlar ve yeni enerji kaynağı olarak bulunan buhar gücünün özellikle insan gücü olmak üzere rüzgâr, hayvan, su gibi güçlerin yerini alması sürecidir (Talas 1981). Böylece insan kendi zanaatı ve tekniği ile üretimin başat unsuru olmaktan çıkmış makinelerin devinmesi için üzerine düşenleri yapmaktan ibaret bir misyonu olan bildik tabirle “makinenin dişlisi” konumuna indirgenmiştir. Bunun sonucunda ise işçi sınıfının ortaya çıktığını görmekteyiz.

Üretim biçimindeki değişim, toplumsal yaşamı doğrudan doğruya etkilemiştir. Çünkü sanayi devrimi öncesinde geleneksel yöntemlerle üretim yapıyorken, yani dünyanın hemen her yeri tarıma dayalı ekonomiye sahip iken sanayi devrimi ile birlikte bu durum tümüyle etkilenmiştir. Endüstriyel üretim biçiminin yoğun çıktı sağlayabilmesi tarımla geçinen insanları son derece zor bir duruma sokmuştur. Sanayi devriminin fabrikalarının da çekici gücü– fabrikaların kurulduğu yerlerin çekici gücü – kırsal alanın gittikçe ağırlaşan ve zorlaşan şartlarının itici gücü ile birleşince insanlar akın akın kurulan fabrikaların olduğu bölgelere gelmeye başlamıştır. Kentleşme olgusunu tanımlarken nüfus değişkenine bu denli önem verilmesinin sebebi işte tam da bu noktada ortaya çıkmaktadır.

Sanayi devriminin üretim biçiminin, yani endüstriyalizmin işlerlik kazandığı bölgeler, bu üretim biçiminin çalışanları ve ailelerinin bulundukları yerden buralara göç etmesi ile birlikte ciddi bir nüfus artışı meydana gelmiştir. Nüfus artışı toplumsal ilişkileri etkilediği kadar yönetsel süreçleri de eskisinden farklı bir konuma gelmeye, yani kendi kendisini yenilemeye mecbur bırakmıştır. Örneğin kent çeperinde kurulan yeni yerleşimler, banliyöler buna açık örnektir. Çalışmak amacıyla kente göç eden nüfusun barınacağı alanlar dolunca, kentin dışında işçi mahalleleri kurulmuştur. Bu mahallelerdeki yaşam koşullarının ziyadesiyle kötü ve insan onuruna yakışmayan bir karakterde olduğunu belirtmeliyiz.

Sanayi öncesi kent ile sanayi kenti arasında çok büyük farklılıklar bulunmaktadır. Sanayi kentinde kapalı bir sınıf olgusu vardır öncelikle. Ve yine katı olan iş bölümü cinsiyete dayalı bir özellik arz eder sanayi öncesi kentinden farklı olarak. Sanayi kentinde eğitim olanakları herkese açıkken kâğıt üzerinde, biraz daha ayrıntısıyla incelediğimiz zaman eğitime, yani insanın kendi gelişimine ayırabileceği zamanın işçiler bağlamında sanayi kentinde neredeyse hiç olmadığını açıklıkla ifade etmemiz gerekmektedir.

## **1.2. Kentleşme Modelleri**

Daha önce bahsettiğimiz üzere kentleri sanayi öncesi ve sonrası olarak ikiye ayırmamız mümkündür ve buna göre şekillenmekte mekânın ekonomik ve sosyal bir yansıması olarak kentler ortaya çıkmaktadır. Her bir gelişimin topluma etkisi olmakta ve dolayısı ile toplumun oluşturduğu kurguda şekillenen mekânlar gelişmektedir.

Toplumların mekân ile olan ilişkileri günlük hayattaki pratikleri ile doğrudan ilişkilidir. Uygarlıkların ilk başlarında toplumun ihtiyaçlarının beslenme ile kısıtlı olduğunu bunun da avlanmak ile gerçekleştiği ve yerleşik hayata geçilmediğini biliyoruz; bu sebeple toplumun ihtiyaç, beklenti ve gelişimlerinin mekânın birincil olduğunu söylemek mümkündür. Tarım ve hayvancılık ile uğraşılmaya başlanması ile beraber yerleşik bir hayata geçildiğini fakat bunun modelinin de tarım toprakları ile geçim sağlandığından ötürü mekânsal bir yayılım, düşeyde gelişme ile olmuştur. Mekânı ve toplumu bir araya toplayan, kompakt bir gelişme olarak kentlere

izdüşümü olan gelişme tam da 18. yüzyılda İngiltere’de ortaya çıkmış olan sanayi devrimidir. Yeni bir üretim biçimi olarak el emeği üretimden makineleşmeye geçilmiş, böylelikle mekânın sosyal ve fiziksel olarak ayrışmaya başladığı en önemli gelişme ve odak noktası kentlerde sanayileşme olmuş; kentlerin gelişimine yeni bir anlam yüklemiştir (Pustu 2006, 132).

Bahsettiğimiz gibi sanayi devrimi ile beraber kentlerde yeni ayrışmalar olamaya başlanmış; kent merkezini sanayi üzerine kurgulandığı ve çevresinde kırsal üretimin devam ettiği yeni kent modelleri ortaya çıkmıştır. Sanayileşme ile hızla göç almakta olan kentlerde, makineleşmenin getirdiği sorunlara yönelik ideal kent modelleri kurgulanmaya başlanmıştır; Bahçe Kent, Sanayi kenti, Doğrusal kent. Kentlerin sınırsız bir biçimde büyüdüğü endüstri devriminin etkisindeki günlerde kentlerde toplumsal düzen sağlanamamış, ayrılmalara yol açılmış ve kırsal kavramının içi boşaltılmış bir kavram olarak önümüze çıkmaktadır. Bunların etkisinde artık kentlerde temiz hava, güneş, güzellik ve huzur bulunamaz nitelikler olmuştur; bunun üzerine Fransalı bir kent tasarımcısı ve düşünür olan Le Corbusier, kentlerin tasarımı kentlilere bırakılamayacak kadar önemli olduğunu vurgulamış ve çağdaş kent kavramının öncüsü olmuştur (Corbusier 2014, 27).

Sanayileşmeyle beraber kaosu içinde barındıran kentlere fiziksel ve sosyal çözümlemeler getirilmeye çalışılmış ve 1830-1850 yılları arasında “modern şehircilik” doğmuştur. Hızlı ve sağlıklı kentleşmede işçilerin yaşadığı sağlıklı konutlar, altyapı yetersizliği, kentin olumsuz görüntüsü ve bakımsızlığına yönelik “Bahçe Kent”, “Endüstri Kenti”, “Doğrusal Kent” modelleri ortaya konmuştur. Daha sonra bu tasarımlar çağdaş kent tasarımını etkileyen modeller olacaktır.

Bahçe Kent (orijinali “Garden Cities”), ilk olarak 1850’li yıllarda Ebenezer Howard tarafından İngiltere’de ortaya atılmış sanayi kentinin mekânsal ve sosyal düzenlemeleri üzerini içeren ideal kent tasarımıdır.

Tekil olarak sanayi işletmelerinin kırsal alana yayılmasını ve salt bunun üzerine bir gelişmeyi kent olarak uygun görmeyen Howard, kent ve kırsal dengeli bir biçimde olması gerekliliğini vurgulamıştır.

Howard, kent ile kırsal kendi içerisinde çekim noktaları olduğunu ortaya koyarak olumlu ve olumsuz yanlarını incelemiş ve sonucunda kent, kır ve kent-kır alanlarının çekiciliğinden oluşmakta olan “Bahçe Kent” kavramını ortaya koymuştur (Ersoy 2012). Bu dengeyi yakalamakta ise Mumford’un “Kent ve kırsal evlendirilmesi bireyin bedensel ve tinsel sağlığı kadar; kentsel eylemler ve ile bilgi birikiminin, kentsel altyapı ve siyasi işbirliği açısından gerekli olduğunu savunmuştur.” düşüncesinden yola çıkmış ve “Bahçe Kent”in bu evliliğin aracı olacağını çalışmalarında vurgulamıştır.

Daha düzenli bir çevrede sürekli iş olanaklarının oluşması, fabrika işçilerinin ücretlerinin artırılması, standartların iyileştirilmesini amaçlanmakta olan “Bahçe Kent” tasarımının çember biçiminde geliştirildiği ve bu çember içerisinde çoğunluğun kentsel kullanımlarda değil de kırsal alan olarak tasarlanmıştır. Çemberin merkezinde eğlence, dinlence mekânları, kamu yapıları gibi kentsel kullanımların bulunduğu, çepere doğru gidildiğinde konutların bulunmuş olduğu yöre kent (banliyölerin) yer aldığı ve son olarak çeperin sonunda sanayi kullanımı olarak düzenlendiği görülmektedir. Çeperde her bir kullanıma giderken tarımsal araziler ile bölünmenin yapıldığı görülmekte ve böylelikle herkesin kırsal ve kentin bütünleştiği noktalarda yer alması hedeflenmiştir.

Howard’ın öncülüğünde gelişmiş olan Bahçe Kent Letcworth’da uygulamaya konuşmuş ve gerçekten de nüfus sabitlenerek çeperdeki kırsal alanlar korunmuştur (Howard 1965, 33).

Endüstri kenti, (1869-1948) Fransız bir mimar olan Garnier tarafından tasarlanmıştır. Bahçe kentte olduğu gibi sağlıklı kent koşullarından yola çıkarak kenti tasarlayan Garnier, kentte ilk defa konut, sanayi, işyeri ve yol sistemi gibi fonksiyonel ayrımlara çalışmalarında yer vermiştir. Garnier tasarımında ırmak kenarında ve vadiden oluşan lineer bir mekân belirlemiş ve bu lineer tasarım üzerinde kaçınılmaz olarak ulaşım sistemine önem vermiştir. Ulaşım aksının başında ve sonunda sanayi ve kentsel kullanımlar yer almakta olup, aks üzerinde ise çeşitli konut tiplerinden oluşmakta olan komşuluk ünitelerine yer vermiştir

Le Corbusier ise tüm kent modellerinden etkilenmiş ve kentin güzel ve etkin olabilmesi için çağdaş kent tasarımı ortaya atmıştır. Corbusier, kenti güç odağı olarak görmüş ve bu zamana kadar olan çalışmalarda kentte yerleşme benimsenerek güç odağı olmasının mümkün olmaması durumunu eleştirerek, kentteki bu sıkışıklığın azaltılması için banliyöler yerine dikeyde gelişmeyi öngörmüştür.

Günümüze geldiğimizde ise sanayileşme ile gelişim durmaksızın devam ediyor olmasına karşın kentsel mekanın oluşmasında daha farklı aktörler de dahil olmuştur. Buna örnek olarak teknolojik gelişmeler ve ulusal devlet kavramının yok oluşunu örnek verilebilir. Artık kentlerde ulusal boyutlarda öne çıkmakta olan özellikleri ile turizm anlamında yeni boyutlar kazanmış ve küreselleşme ile küresel kentler ortaya çıkmıştır. Hizmet sektörünün ön planda olmuş olduğu bu kentlerde nüfus fazla ve mega kent konumundadırlar.

## **2. KENTSEL DÖNÜŞÜM**

Kentsel dönüşüm, kentte sorun olarak tespit edilmiş alanlara yönelik sorunu tespit etmiş otorite tarafından sorunun çözüleceği bir kentsel düzenlemeler bütününe ulaşabilmek amacıyla gerçekleştirilen faaliyetleri içeren bir süreçtir. Thomas bunu değişime uğramış olan bir bölgenin fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel koşullarına kalıcı çözüm amacıyla olan kapsamlı bir eylem ve vizyon olarak tarif etmektedir (Thomas 2003, 97). Bu tanımdaki “değişime uğramak” tanımı önemlidir. Çünkü kentsel dönüşüm faaliyetini, belki de ihtiyacı doğuran şey genelde ilgili bölgenin kentleşme sürecindeki, yani değişime uğrarken/değişirken karşılaştığı sorunlardır. Çoğunlukla otoriteler tarafından belirlenmiş olan kentleşmenin belirli bir seyir düzenliliğine aykırı olduğu tespit edilen bölgeye kentsel dönüşüm uygulaması âdeta tekrar hizaya getirme amacıyla uygulanır. Buna da kısaca kentleşmenin beraberinde getirdiği sorunların çözümü amacıyla yenileme ve genişleme projeleri denmektedir (Yasin 2005, 121).

Ünal ve Duyguluer (1998)’e göre yenileşme; kentsel dönüşüm açısından son derece önemli bir kavram olan yenileşme, kamu girişi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma,

Çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme şeklinde tanımlanmaktadır.

Yukarıdaki tanımdan da anlaşılaçağı üzere yenileşme kavramı daha ziyade “geri kalmış” olan bölgelerin kentin genelinin düzeyine gelmesi için gerçekleştirilen faaliyetler olarak düşünölmektedir. Kentsel dönüşüm, buna benzer işlemleri kapsamakla birlikte kapsamı daha geniştir. Görece yansız gibi duran yenileşmenin aksine kentsel dönüşüm dediğimiz zaman, kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğuna bir bölgenin karar verilmesi, bunun da siyasi otorite tarafından gerçekleştirilmesi, diğer taraftan ise kentsel dönüşüm sonucunda belirli bir forma sokulması söz konusudur.

Kentsel dönüşüm, şu temel kriterlerin yerine getirilmesini amaçlar (Polat & Dostoğlu 2007, 69-70):

- Fiziksel çöküşe müdahale etmek ve bu sırada tarihi dokunun da sürdürölebilirliğini gözetmek
- Ekonomik yaşamın canlanmasını sağlamak
- Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültürel dinamik ögeleri harekete geçirmek
- Proje süresince her ölçekteki ilgili aktörlerin katılımını olanaklı hâle getirmek

## **2.1. Kentsel Dönüşümü Etkileyen Faktörler**

Kentsel dönüşüm kavramı bakış açısına göre değişkenlik gösterebilen yaklaşımlarla tartışılmaktadır. Bir açıdan deprem sağlık ve güvenlik; diğer açıdan ise rant ve soylulaştırma gibi kavramlar kentsel dönüşümün önemli kavramları olarak önümüze çıkmaktadır. Sözlükteki anlamı “yeniden hayat verme, canlandırma” şeklinde olan kentsel dönüşüm kavramı “Urban Transformation” kavramının Türkçe karşılığı olarak kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm ülkemizde 1950’lerde başlayıp 2000’lerde yoğun biçimde gündem olmuştur. İlk etapta gecekondü bölgelerinin dönüşümü şeklinde başlayan kentsel dönüşüm süreci, kentsel yenileme ve canlandırma hareketi biçiminde sürmüştür. Kentsel dönüşüm hareketi sanayileşmiş ülkelerde çöküntü alanlarının ekonomik ve sosyal olarak canlılık kazandırılması amacıyla yapılan çalışmalar şeklinde başlamıştır. Genelde alt gelir grubuna dâhil insanların olumsuz şartlar altında yaşadıkları konut alanlarında ve eski liman ve sanayi bölgelerinde dönüşümler yapılmıştır.

Türkiye’de 1980’li yıllarda dönüşümün yapılacağı mekânların ekonomik ve fiziksel boyutuna dikkat edilirken 1990’lı yıllarda mekânın fiziki, ekonomik, boyutu yanında toplumsal ve çevresel yönleri de önem verildiği görülmektedir (Akkar 2006, 33). Özden’e (2001) göre; Türkiye’deki kentler, yüksek nüfus, sosyal bilinçsizlik, olumsuz ekonomik şartlar, yanlış ve koşulsuz yer seçimi, arz ve talep yönelimleri gibi farklı sebeplerle ilintili bir çöküş yaşamaktadır. Dünya genelinde etkisi gözlemlenebilen bu durum az gelişmiş ülkelerdeki kentlerde görülmenin yanı sıra hızlı kentleşme yaşamış gelişmiş ülkelerdeki kentlerde de görülmektedir. Dünyada kentlerin çeşitli sebeplerle çöküntü yaşaması yetkili mercileri bu durumu sorgulamaya yöneltmiştir. Kentsel yenileme bunun sonucunda bir çözüm olarak ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm hususunda çeşitli tanımlamaların bulunduğunu görmekteyiz: Akkar (2006) kentsel dönüşümü, “çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü” olarak tanımlanmaktadır. Thomas ise kentsel dönüşüm için, “kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir” tanımlamasını yapmıştır (Şişman & Kibaroglu 2009, 71).

Şişman ve Akkar’a göre (2006) kentsel dönüşümün ortaya çıkmasında beş temel hedef bulunmaktadır: Bunların ilki, kentin fiziki koşullarıyla toplumsal sorunlarını çözüm noktasında birbirine bağlayacak bilrkişi bulunmasıdır. Kentsel

dönüşümdeki ikinci hedef, kent dokusunu meydana getiren çeşitli öğelerin fiziksel açıdan devamlılık gösteren bir değişim ihtiyacını karşılamaktır. Kentsel dönüşümde üçüncü hedef ise refahın ve hayat standardının artırılmasıdır. Kentsel dönüşüm projelerinin bir başka hedefiyse, kentsel alanlardan maksimum fayda sağlanması ve gereksiz kentsel genişlemeden kaçınmak amacıyla stratejiler hazırlanmasıdır. 19. yüzyılda kamu sektörünün liderliğinde yürütülen kentsel dönüşüm projeleri iki ana olaydan kaynaklanmaktadır. Bunlardan ilki İngiltere'deki kentsel yenileme stratejilerine sahip olan konut kanunu, ikincisi ise Fransa'da Haussman tarafından gerçekleştirilen ve uygulanan, yeni alanlar yapma şeklindeki kentsel yenileme stratejileridir (Uyan 2008, 39). Özden, kentsel yenileme projelerinin çeşitlerini şu şekilde özetlemiştir:

**A- Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival - Revitalization):**

Sosyokültürel, ekonomik ya da fiziksel bakımdan bir çöküntü sürecinden geçmekte olan kentsel alan parçalarının, çöküntünün sebebi olan olumsuzlukların giderilmesi ya da değiştirilmesi sonucunda, o alanın yeniden hayata kazandırılması, canlandırılmasıdır.

**B- Yenileme - Yenilenme (Renewal - Renovation):**

Kentsel alanın yenilenmesini hedefleyen bu eylem biçimi, yıkıp tekrardan yapma anlamını da kapsamaktadır.

**C- Yeniden Oluşum (Regeneration):**

Tamamıyla yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, bu sebeple çöküntü bölgesine dönüşmüş alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması veya var olanın iyileştirilmesiyle bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir.

**D- Soylulaştırma (Gentrification):**

Sosyokültürel anlamda bozulmuş, çöküntüye uğramış, bu sebeple fiziksel çevresi de bozulmaya uğramış alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi olarak tanımlanabilir.

**E- Eski Haline Getirme (Rehabilitation):** Deformasyonun başladığı, fakat özgün niteliğini henüz kaybetmediği eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir (Özden 2001, 23).

Kentsel dönüşüm projeleri kent sorunlarını çözmek ya da azaltmak hedefiyle başvurulmuş bir mekanizmayken çeşitli durumlarda kentin sosyoekonomik ve siyasal yapısıyla ilintili yeni problemlere sebebiyet verebilmektedir. Kentsel dönüşümde amaç sadece fiziki iyileştirme olmamalıdır. Bu derece indirgemeci bir düşünce dönüşümlerde ekonomik çıkarların ön plana alınmasına sebep olacağından dönüşüm alanlarının rant kapısı haline gelmesine ve devamında da soylulaştırmaya neden olabilir (Koçak & Tolonlar 2008, 401).

Rant düşüncesinin egemenliğindeki bir dönüşüm algısının merkezi ve yerel yönetimlere karşı güven hissini zedeleyeceği ve toplumda büyük bir kitle tarafından kabul görmeyeceği bir gerçekliktir. 1970'lere kadar Avrupa'da kentsel dönüşüm projelerinde devlet olanaklarından faydalanmaktayken ortaya çıkan ekonomik krizler ekonomi politikalarının değiştirilmesine sebep olmuştur. Yaşanan ekonomik kriz ve benimsenen neoliberal politikaların sonucunda kentsel dönüşümde devlet eli dışında faydalanılabilecek kaynak araştırmasına başlanmıştır. 1980'li yıllardan itibaren gerek yenilenmeye duyulan ihtiyaç sonucunda kent sayısındaki yükselme gerekse neoliberal politikalar, kamu harici çeşitli aktörlerin kentsel dönüşümde yer edinmesine sebebiyet vermiştir. Dönüşüm projeleri, kamu sektörüne ek olarak projeleri üzerine alan özel sektör, STK'lar ve yerel halkın katılımıyla çok oyunculu, çoğulcu bir yapıya bürünmüştür. Bu çok aktörlü yapı kentlerin sürdürülebilirliği ve kent sorunlarına kalıcı çözümler bulabilme adına da oldukça önemlidir (Özden 2001, 23).

Bu aktörlerden bazıları devlet, yatırım ve inşaat şirketleri, sosyologlar, şehir ve bölge planlamacıları, mimarlar, sivil toplum kuruluşları ve üniversiteler olarak sıralanabilir. Devletlerin aktörler arasındaki rolü organizatörlük ve denetleme yapmaktır. 1990'dan itibaren özel sektörle beraber uluslararası önemli aktörlerin katılımları da kentsel dönüşümü finansal bakımdan küresel bir yapıya dönüştürmüştür. Örneğin; UNESCO, IMF ve Dünya Bankası gibi uluslararası düzeydeki önemli kuruluşların sağladıkları fonlarla ülkelerin kent politikalarında

etkin olmaktadır. Ülkemizde ise dış aktörlerin sağladığı fonlar arasında Avrupa birliğinin sağladığı fonlar önde gelmektedir (Kalağan & Çiftçi 2012, 129).

Dünya üzerinde kentler farklı sebeplerden dolayı çöküntüye uğramıştır. Sanayileşme ile birlikte gelen hızlı değişim çöküntülere neden olmuştur. Bunun yanında kentlerin çöküntüye uğramasında Birinci ve İkinci Dünya savaşları da önemli birer rol oynamışlardır. Savaşlarla birlikte yıkılan kentlerin yeniden inşası için farklı çözüm arayışlarına girilmiştir. Ve kentsel dönüşüm kavramı çözüm olarak bulunmuştur. Kentsel dönüşüm, batılı ülke kentlerinde çöküntü alanlarının yeniden canlandırılmasına yönelik çalışmalar yapılmasıyla başlamıştır (Ataöv & Osmay 2007, 62). Birinci Dünya Savaşı'ndan sonra kentler üzerindeki savaşın tahribatını yok etmek için planlamalara başlanmıştır. İkinci Dünya Savaşı'nın bitmesiyle beraber ise Almanya Fransa, Belçika, Hollanda hasar gören kentlerini yeniden inşa etme yoluna gitmiştir. Bu süreçte kültürel ve tarihsel değerlerin koruması önceliği esas alınmıştır (Koçak & Tolonlar 2008, 401).

1950'lerde kentsel dönüşüm planlama ve uygulamaları, savaşta hasara uğrayan mekânların yıkılarak yerine yeniden inşa edilmesi şeklinde olmuştur. Bu süreç devlet eliyle yürütülmüş ve devlet kaynaklarıyla sağlanmıştır. 1960'tan sonra ise bölgesel kentsel dönüşüm uygulanmaya başlanmış ve kentin kültürel ve tarihi birikimleri göz ardı edilmeden dönüşümde bulunma anlayışı etkin olmuştur. 1970'lerin sonlarında kentsel dönüşümde kentin yerel halkının da katılım gösterdiği politikalar uygulanmaya başlamış, 1990'lardan itibaren ise kentsel dönüşümün sosyal boyutunun da öne çıktığı süreç başlamıştır (Akkar 2006, 34; Koçak ve Tolonlar 2008, 67).

İçli (2001), batıda uygulanan kentsel dönüşümün özellikleri ile ilgili şu söylemde bulunmuştur: Batı'da birçok örneğini gördüğümüz başarılı kentsel dönüşümler, stratejik planlama yapılarak, işbirlikçi ve katılımlı planlama ve müzakereci yöntemlerle, yerel bağlamı dikkate alarak, çok aktörlü ve çok sektörlü koalisyonlarla, uygun kurumsal örgütlenmelerle, kolektif çabalarla gerçekleştirilmiştir. 20. yüzyıldan itibaren gerçekleştirilen bu projelerde, mekân anlayışı ekonomik determinist bir tavrıdan, mekânın kendine ait özelliklerinin de

dikkate alındığı bir anlayışa dönüşmeye başlamıştır. Mekânda yerellik, mekânda gerçekleşen sosyal ilişkiler ve kültürel değerler ön plana çıkarılmıştır.

Çöküntü bölgelerindeki yenileme ve yeniden inşa faaliyetlerinin kentsel bir politikaya dönüşmesi 1992 Rio Dünya Zirvesi'nden sonra kentlerin çevre üzerindeki olumsuz etkileri ele alınmasıyla birlikte başlamıştır (Işıkkaya 2008, 57). Dünyada kentsel dönüşüm süreci iki farklı temele dayanır; bunlardan birincisi 1851'de İngiltere'de çıkan konut kanunu ikincisi ise 1851-1873 arasında Fransa'da Haussmann'ın devlet desteğiyle yaptığı önemli operasyonlardır. Haussmann on beş yıl içerisinde kentin tüm alt yapısını yenilemiş ve kent için yeni bir yaşam biçimi oluşturmuştur. Harvey (2013), Haussmann'ın büyük yankı uyandıran yeni dünyayı oluştururken siyasal iktidar için tehdit ögesi olabilecek tüm grupları kent merkezinden uzaklaştırmasına dikkat çekmiştir.

Avrupa ve Amerika'da kentsel dönüşüm çok önceleri yasalaşmış ve kurumsallaşmışken, ülkemizde 1950-1980'li yıllarda başlayan kentsel dönüşüm süreci 2000 yılından sonra etkinlik kazanmıştır. Yoğun göç, hızlı gecekondulaşma, sosyoekonomik kutuplaşmalar ve kentlerdeki kullanılan yapıların dayanıksızlığı gibi faktörler kentsel dönüşümün sebepleri olarak gösterilmiştir. Son yıllarda oldukça gündeme gelmeye başlayan kentsel dönüşümün yasalarda yer alması ülkemizde 2000'li yıllarda başlamıştır. 2000'li yılların kentsel dönüşüm açısından iki önemli faktörü görülmektedir. Birincisi; kentsel dönüşümün yasalarda yer edinmeye başlaması, ikincisi ise; kentsel dönüşümün fiziki boyutu ile birlikte sosyal boyutunun da kent planlamalarında yer bulması ve dönüşüme katılan katılımcıların yaklaşımlarıdır (Aydınlı & Turan 2012, 69).

Türkiye'deki büyük kentlerde çarpık yerleşme, sosyoekonomik şartlar, aşırı nüfus yoğunluğu, arz-talep eğilimleri gibi farklı birçok sebepten dolayı bozulma dönemine girilmiştir. Bugün hem ülkemizde hem de tüm dünyada bu bozulmanın etkisi görülmektedir. Kentlerimizi bozulmayla tehdit eden sağlıksız, plansız ve aşırı kentleşmenin yanında bir de doğal afetler gibi çevre şartları da bulunmaktadır. Bozulma yoluna giren kentlerin çözüm arama yoluna girmeleri kaçınılmaz olmuştur. Kentsel dönüşüm kavramı bu sorunların çözümü olarak ortaya çıkmıştır (Kalağan & Çiftçi 2012, 129).

Bu çarpık yerleşmenin sonucunda ülkemizde kentsel dönüşüm kavramı akıllara gecekonduların alanlarının dönüşümünü getirmektedir. Bu bağlamda gecekonduların alanlarının kentsel dönüşüm süreci daha çok ya gecekonduların apartman şeklinde yeniden yapılanmaları ya da yıkılarak yerlerine yeniden yapılanmaları olarak ilerlemektedir. Bu dönüşüm sürecinde en önemli rolü üstlenen kurum TOKİ'dir. TOKİ 1984 yılında kurulmuş ve kentsel dönüşüm sürecinde mühim vazifeler üstlenmiştir. TOKİ, gecekonduların bölgelerinin kentsel dönüşümlerinin yanında ekonomik gücü olmayan ailelere de konut sağlamıştır. Ayrıca kamuya ait olan kurulan bina ve lojman inşasında da görev almış ve nitekim son dönemlerde inşaat piyasasında önemli hale gelmiştir (Genç 2008, 122).

İncirlioğlu (2013), TOKİ'nin inşaat piyasasındaki önemli rolü itibari ile görev ve sorumluluk alanlarının genişlemesi sebebiyle ana görevi olan toplu konut inşasına gereken özeni gösterilmesinin artık daha zor olduğu belirtilmektedir (İncirlioğlu 2013, 21). Erman'a (2011) göre TOKİ, önceden kredi vermek ve kooperatifler yoluyla yapılaşmayı isteklendirmek amacı ile kurulmuş fakat 2000 yıllardan sonra Başbakanlık kurumuna bağlanmış, görev ve yetki alanları genişletilerek konut piyasasında güçlü aktörlerden biri haline gelmiştir (Erman 2011, 312). Geçmişten günümüze kadar ülkemizde kentsel dönüşüm sürecinin ilerlemesi kentsel yenileşme ya da kentsel canlandırma işleyişi ile ilerlemiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan yenileme çalışmalarının en büyük nedenleri yaşanan doğal afetler ve onların yarattığı hasarlar olarak bilinmektedir. Ülkemizde yaşanan 1992 Erzincan, 1998 Ceyhan, 1995 Dinar, 1999 Marmara depremleri mal, can kaybı ve şiddetleri bakımından en yüksek olan depremlerden bazılarıdır. 1999 Marmara depreminden sonra deprem riski bulunan kentlerde bu riski en aza indirmeye yönelik uygulamalar başlamıştır. 1999 Marmara depremi bu çalışmaların başlamasına hızlandırıcı etkide bulunmuştur. Bu çalışmalarla beraber kentsel dönüşüm projeleri çokça gündeme gelmiş ve sonraki dönemlerde uygulanması planlanan uygulamalar hükümet programlarında yer bulmaya başlamıştır. Avrupa'da ve Amerika'da yapılan kentsel dönüşüm sürecinde, dönüşüm biriktirilen tecrübe ve hatalardan ders alınarak değişim göstermiştir. Yapılan dönüşümlerde esas alınan ilke toplumun yapısal dinamikleri ve kentlere has ruhun korunması olmuştur. Aydın ve Turan'a (2012) göre de; Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm batı ülkelerdeki kentsel dönüşümler

ile hem ortak hem de farklı yönleri bulunmaktadır. Bu farklılıklara ülkemizin sahip olduğu siyasi, tarih, ekonomik ve toplumsal kültürel farklılıklar sebep olmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında birbirine benzer, ruhu yok edilmiş kentlerin ortaya çıkmasını engellemek için dönüşümde dikkate alınması gereken faktörlerin başında dönüşüm uygulanırken kentlerin tarihi ve kültürel yapısının muhafaza edilmesi gelir. Türkiye gibi zengin tarihleri ve kültürleri içeren ülkelerde bu vaziyet daha da mühim bir konu haline dönüşmektedir. Ne yazık ki TOKİ'nin farklı şehirlerde yaptığı projeler de, birbirine benzeyen tek tip projeler olmaktan öteye gidememektedir. Bu durumları engellemek adına kentsel dönüşüm planlamaları yapılırken kentlerin yerelliğine has özellikleri muhafaza edilmelidir.

Kentsel dönüşümün dünyadaki yeni gelişmeleri ile birlikte, önceleri yıkıp yeniden yapma eğilimi artık ülkemizde de tarihi ve kültürel yapıyı muhafaza ederek dönüşümü uygulama tercih edilir hale bürünmüştür. “Türkiye’de kentler gelişmiş Batılı ülkelerin örneklerinden çok daha hızlı dönüşmüşlerdir. Bu dönüşümü denetleyen kurumsal ve yasal düzenlemeler ve getirilen planlama yaklaşımları çoğu kez dönüşümün gerisinden gelmiştir” (Ataöv & Osmay 2007, 63).

Kentsel dönüşüm projelerinin önemli uygulama alanlarından biri de kentsel çöküntü alanlarıdır. Kentlerin çöküntüye uğraması ekonomik ve sosyal süreçler ile birlikte önemli derecede ilişkilidir. Mülk sahibi olanların mevcut konutları yerine kentin dışındaki yeni bölgelere yönelmesi ve yatırım yapmaları kullanılmayan mevcut konutlarının hasara ve bakımsızlığa maruz kalmasına bunu sonucu olarak da sık sık kullanıcı değiştirmesine sebep olmuştur. Bu durum da kentsel çöküntülerin temellerini oluşturmuştur. Bu kentsel çöküntülerde hem fiziksel hem ekonomik hem de sosyal bozulmalar gözlenmiştir. Bu yüzden sosyal problemleri göz ardı ederek yalnızca fiziki yapıların iyileştirilmesi, insanların yaşamlarını kurgulamak üzere başka yaşam alanları arayışlarına itmektedir.

Bu bağlamda çöküntü alanlarına kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal ve ekonomik boyutun dikkate alınmadan dönüşümlerinde kentte farklı bölgelerinde problemlili alanlar oluşabilecektir (Uyan 2008, 79). Bu anlamda kentin farklı alanlarına gidişlerinde karşımıza “yerinden edilme” kavramı ortaya çıkmaktadır.

Kentsel dönüşümlerde yerinden etme süreci iki farklı uygulama ile karşımıza çıkmaktadır. Yerinden etme süreci; İstanbul'da bulunan Sulukule bölgesinde olduğu gibi ya kentin dışarısına yapılandırılan çok katlı apartmanlara taşınmaya zorlamak ya da Ankara'da bulunan Dikmen vadisi örneğinde olduğu gibi bölgede yaşayan mahalle sakinlerinin taşınacakları bölgenin sosyoekonomik yapıya adapte olamayıp taşınması şeklinde karşımıza çıkabilmektedir (Ergun & Gül 2010, 33). Erman'a (2009) göre yerinden edilme denilen bu kavram geçmişten günümüze dek farklı zaman aralıklarında ve farklı coğrafyalarda da uygulamaya konulmuştur. Fakat günümüzde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde yaşayan yoksul kesimleri yerinden etmekle beraber yeni anlamlar ve sorunlar içermektedir (Erman 2009, 72).

Ülkemizde kentsel dönüşümün sebebi olarak nitelendirilen doğal afetler, gecekondulaşma, kentsel çöküntü gibi sebepler İslam (2003) ve Baysal'a (2011) göre daha farklı anlamlar ifade etmektedir. Baysal'a göre kentsel dönüşümün uygulanacağı bölgelerin güvenli yaşam alanı, kriminal, sosyal çöküntü gibi adlandırılmaları ile birlikte kentin değerini benimsememiş kesimin kent düzenine tehdit unsuru olarak sunulduğunu belirtmiştir. Baysal'a göre bu söylemler nüfusun bir kesiminde açıkça bir ötekileştirme yapılarak ayrışma yapıldığını belirtmiştir. İslam'a göre ise; bu durumun gerçekte kentsel dönüşüm uygulamalarını meşru kılmak için yerel ve merkezi yönetimlerin ayrıştırıcı ve damgalayıcı sıfatlar kullanmasıdır (İslam 2003, 57). Kentsel dönüşüm projeleri kentliler açısından yeni bir yaşam alanı, yeni alt yapı ve olanaklar olarak anlam kazanırken yerel yönetimler için ise projelerini ve icraatlarını gösterebilecekleri bir anlam içermektedir. İşte bu sebepten dolayı dönüşüm projeleri kent politikalarında önemli bir konuma sahiptir. Yapılmakta olan yasal düzenlemelerle belediyeler de kentsel dönüşümde daha da etkin hale gelmiştir (Kalağan & Çiftçi 2012, 129). Türkiye de tıpkı dünya üzerindeki diğer örneklerinde olduğu gibi kentsel dönüşüm uzun bir süre kamu kaynakları ile sağlanmıştır. Ancak git gide özel sektörün payı kentsel dönüşümler üzerinde payını artırmaktadır. Son dönemlerde 2012 yılında çıkarılan kentsel dönüşüm yasası ile beraber dönüşümü uygulanacak olan bölgenin genişliği düşünüldüğünde bu dönüşümün yalnızca kamu desteği ile yapılması oldukça zor görünmektedir. Bu yüzden dönüşümü düşünülen alanlarda sıkça özel sektör adları duyulmaktadır.

Özel sektörün de uygulamalarda yer alması ile birlikte ticari kaygılar da ortaya çıkmaktadır. Bu ticari kaygılar “rant” kavramını ortaya çıkarmaması için devlet tarafından düzenlemeler ile kontrol altına alınmalıdır. Ayrıca kaygılar özel sektörün dönüşümden uzaklaşmasına da neden olabilir. Özel sektör devlete sağlayacağı finansman ve uygulamanın yapılacağı inşaat alanı açısından şüphesiz büyük katkı sağlayıcıdır. Kentsel dönüşümün yapılacağı alandaki aktörlerin sayısının artması ve girişimci yaklaşımların olması bu rant düşüncesinin kamuoyunu rahatsız etmemesi için önemlidir. Bu yüzden kentsel dönüşüm süreci izlenirken özel sektör sivil toplum örgütleri, üniversiteler yerel halk vb. paydaların uzlaşmacı tavırları ile birlikte bu sürece dâhil olmaları gerekmektedir. Bu uzlaşmacı yapı dönüşümü sürdürülebilir bir hale getirmekle birlikte toplumsal barış adına da önemli görevler üstlenmiş olacaktır.

## **2.2. Kentsel Dönüşümün Nedenleri ve Amacı**

Dönüşüm, bir kentin bütün özelliklerine etki edebilir; örneğin şehrin yapısına, şehirde yaşayan insanların fiziksel, sosyal ve ekonomik geleceklerine ve hatta buna bağlı olarak da o kentin bütün gelenekleri üzerinde etki sahibidir. Bu sebeplerden dolayı da, şehrin yeniden inşasının planlanma aşamasında sosyologlar, ekonomistler, mühendisler, mimarlar gibi geniş bir yelpazedeki insan gruplarıyla birlikte çalışılması gerekmektedir. Beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanan kentsel dönüşüm için bu amaçlar şu şekilde sıralanabilir (Roberts & Sykes 2000, 117).

1. Toplumsal sorunlar ve kentin fiziksel durumu arasında bir köprü kurulmasıdır. Kentlerin çöküntü alanı olarak anılmasının en büyük sebeplerinden birisi toplumsal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri aynı zamanda toplumsal bozulmanın altında yatan nedenleri araştırmalı ve bu sorunun çözülmesini sağlayacak tavsiyelerde bulunmalıdır.

2. Kentsel dönüşüm, kente hayat veren varlıkların fiziksel yenilenme taleplerine cevap vermelidir. Daha açık bir ifadeyle, kentsel dönüşüm projeleri, kentin inanılmaz hızla büyüyen, değişen, yıpranan görüntüsünde oluşan, toplumsal, ekonomik ve çevresel ihtiyaçlara göre, kentin bu parçalarının onarılmasına ve geliştirilmesine imkân sağlamalıdır.

3. Kentteki insanların refahını ve hayat standartlarını yükseltecek bir ekonomik kalkınma sunmalıdır.

4. Ekonomik olarak canlılığın kaybedilmesi, kent bölgelerinin çöküntüye uğramasının en büyük nedenlerinden birisidir. Bu nedenle, kentsel dönüşüm projeleri çöküntü alanı olarak görülen bölgeleri tekrar ayağa kaldıracak yöntemler geliştirmeli ve bunun sonucunda da insanların hayat standartlarının yükseltmeyi hedeflemelidir.

5. Kent bölgelerinin en verimli şekilde kullanılmasına ve gereksiz yerleşim bölgelerinin ortaya çıkmasına engel olabilecek yöntemlerin ortaya konulması.

Kentsel Dönüşüm projelerinde belirlenen bölgelerin problemlerinin ve potansiyelinin durumuyla ilgili olarak bu hedeflerden biri ya da birkaçı öne çıkabilir.

### **2.3. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi ve geliştirilebilmesi için yapılan veya yapılması planlanan, uygulamaları kapsayan bir kavramdır. Fakat uygulama yöntemlerinin tanımlanmasında birbirinden farklı fikirlerin ortaya çıkmaktadır. Bu durumun en önemli nedeni, birçok farklı bilim adamının farklı isimlerle tanımladığı uygulama biçimlerinin Türkçeye aktarılmasını sağlayabilecek uzman kişi ve kurumların birlikte çalıştığı bir dil birliğinin olmamasıdır.

Kentsel Dönüşümün kapsadığı dokuz farklı uygulama biçimi şu şekilde sıralanabilir (Şişman & Kibaroglu 2009, 2):

- Yenileme (renewal)
- Sağıklaştırma (rehabilitation)
- Koruma (conservation)
- Yeniden canlandırma (revitalization)
- Yeniden geliştirme (redevelopment)
- Düzenleme (improvement)
- Temizleme (clearance)
- Boşlukları doldurarak geliştirme (infill development)
- Tazeleme parlatma (refurbishment)

## 2.4. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Kentsel dönüşüm projeleri ilk defa 19. Yüzyılda Avrupa'daki kentsel büyüme hareketleriyle beraber, bazı bölgelerin yıkılıp yeniden inşa edilmesiyle ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projeleri o dönemlerde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilmektedir ve iki esasa dayanmaktadır.

Bunlardan birisi, 1851 yılında İngiltere'de çıkarılmış olan ve şehirler ile ilgili politikalar üreten Konut Kanunu, bir diğeri ise 1851-1873 yılları arasında Paris'i geliştirmek için adımlar atan Haussmann'ın operasyonlarıdır (Gürler 2003, 27). Sanayi Devrimi'nin ardından, Avrupa'nın birçok kentinde işçilerin katlanmak zorunda olduğu ağır ve kimi zaman insanlık dışı şartlar, birçok düşünürü ve şehir plancıları derinden etkilemiş ve böylece ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasının önünü açmıştır (Polat & Dostoğlu, 2007, 37). Kentsel dönüşüm projelerinde bazı zamanlarda farklı yaklaşımların ortaya çıkmakta olduğu inkar edilemez. Bu durumun nedeni zamanla kentsel dönüşüm sürecinin politik ve ekonomik yapısının, ulusal gelişimden çok, küresel bütünleşme hedefine yönelmesi olduğu öne sürülebilir (Gürler 2003, 29).

Ülkemizdeyse kentleşme hareketlerinin başlangıç tarihinin cumhuriyet dönemi olduğunu görüyoruz. 1950li yıllarda kırsal yerleşim bölgelerinden kente göçlerin artması ve kentlerin bu durumu kaldıracabilecek bir altyapıya sahip olmaması nedeniyle, kentleşmenin temeli sağlıklı bir şekilde atılmıştır. Aynı yıllarda tarım sektörünün, sanayi sektörünün arkasında kalması ve tarım sektöründeki makine kullanımının artması, işgücünün de doğru oranda azalmasına ve bu nedenle de bu sektördeki çalışanların kentlere göç etmesine neden olmuştur. Sanayileşme sayesinde hızlanan kentleşme dönemi, aynı zamanda yoğun göç alan Ankara, İstanbul ve İzmir gibi kentlerin de kontrol edilemez bir büyüme içerisine girmesini beraberinde getirmiştir.

Bu kadar hızlı bir nüfus patlamasına hazır olmayan kentlerde, göçe bağlı olarak konut sorunu ortaya çıkmış ve bu da göç edenlerin bu sorunu kendi başlarına çözmelerine neden olup, gecekonduların meydana çıkmasını sağlamıştır (Şişman 2008, 129). Türkiye'de, yurtdışındaki birçok ülkede de olduğu gibi 1980 sonrasında

büyük uluslararası ve ulusal sermayenin kar etme amacıyla gerçekleştirilen konut projelerinin sonucu olarak, kentlerin gereksiz genişlemesine, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin zarar görmesine, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik düşüncesine karşı, kamu kaynaklarından faydalanılmamasına ve belki de en önemlisi toplumsal dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel alanların ortaya çıkmasına yol açmıştır (Sekmen 2007, 64).

Bu nedenlerden dolayı ortaya çıkan alanların dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyacı vardır. Ülkemizde, neredeyse bütün illerde kentin gelişmesine ayak uyduramayan, altyapı ve diğer yönlerden eksik olan, ekonomik ve sosyal olarak çöküntü içerisinde alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar kentsel dönüşüm projelerinin ana odakları olmalıdırlar. 1980li yıllarda kent merkezleri ve gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. ‘‘İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı işlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun’’ 1984 yılında, gecekondu alanların kentsel alanlara dönüşümünde büyük bir rol oynamıştır. Ancak ilgili kanun sayesinde gecekondu bölgeleri için ıslah imar planları yapma fırsatı ortaya çıksa da, sonuç olarak bakıldığında gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, yalnızca fiziksel dönüşüm olarak kalmıştır.

1980li yılların sonunda, ıslah imar planlarına ek olarak bir de kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin ilgilendiği konulardandı. Böylece Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi gecekondu bölgeleri için hazırlanan ilk kentsel dönüşüm projesi oldu.

## **2.5. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm**

Yeryüzünde kentler birçok nedenden dolayı çöküntüyle karşı karşıya kalmıştır. Sadece Birinci ve İkinci Dünya savaşları değil, Sanayileşmenin bir anda ortaya sunduğu hızlı değişim de kentlerin çöküntüye uğramasının sebeplerindendir. Savaşlar yüzünden yerle bir olan şehirlerin tekrar inşa edilebilmesi için farklı arayışlar içerisine girilmiştir. Bu durumun sonucunda da Kentsel Dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, Avrupa ülkelerindeki yıkılan

şehirlerin tekrar hayata döndürülebilmesi için çalışmalar yapılmasıyla başlamıştır (Ataöv & Osmay 2007, 69).

Birinci dünya savaşından hemen sonra, savaşın bıraktığı ürpertici kalıntıları yok etmek için planlamalar başlamıştır. İkinci dünya savaşının ardından da, Almanya, Fransa, Hollanda, Belçika gibi ülkeler yıkılmış şehirlerini yeniden canlandırma çabası içerisine girmiştir. Bunların yanında, yeniden inşa sürecinde, kültürel ve tarihsel olguların korunmasına özen gösterilmiştir (Koçak & Tolonlar 2008). 1950’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları, savaş sırasında hasar almış mekânların yıkılıp yeniden inşa edilmesi şeklinde gerçekleşip, devlet bu süreci maddi açıdan desteklemiştir. 1960 yılından sonra ise daha çok kentsel dönüşüm bölge özeline indirgenmiş ve ilgili kentin kültürel ve tarihi olgularını dikkate alarak dönüşüm gerçekleştirilmeye başlanmıştır. 1970lerin sonuna doğru kentsel dönüşümde halkın da katılabileceği politikalar benimsenmeye başlanmış ve 1990 yılından sonra da bu kavramın sosyal boyutu daha fazla ağırlık kazanmıştır (Akkar 2006, 33).

Kentsel dönüşümün özelliklerinden bahsedilecek olursak, Avrupa’daki başarıya ulaşmış kentsel dönüşümler birçok çaba sarf edilerek gerçekleştirilmiştir. Bu çabalar arasında, stratejik planlama yapmak, müzakereci yöntemler geliştirmek, yerel bağlamı dikkate almak, koalisyonlar, örgütlenmeler içerisinde olmak gösterilebilir. 20. yüzyıldan itibaren mekân anlayışı değişime uğrayıp, mekânın kendi özelliklerinin dikkate alındığı bir anlayışa doğru ilerlemiştir. Mekânın yerelliği ve mekânda gerçekleşmiş sosyal ilişkiler ve kültürel değerler göz önünde tutulmuştur (İçli 2001, 49).

Kentlerin çevreye verdiği zararlar 1992 Rio Dünya Zirvesi’nde ele alınmış ve çöküntü alanlardaki yenileme ve dönüşüm uygulamaları, kentsel bir politika haline gelmiştir (Işıkkaya 2008, 87). Dünyadaki kentsel dönüşüm süreci iki farklı temel üzerinde durmaktadır; ilki 1851 yılında İngiltere’de çıkmış olan konut kanunu, diğeri ise 1851-1873 tarihleri arasında Paris’te Haussmann’ın devlet desteğiyle gerçekleştirdiği büyük uygulamalardır. Haussmann bu süre zarfı içerisinde kentin altyapısını tamamen yenilemiş ve yepyeni bir yaşam şekli ortaya çıkarmıştır. Dünyada kentsel dönüşüm süreci iki farklı temele dayanmaktadır; birincisi 1851’de

İngiltere’de çıkmış olan konut kanunu ikincisi ise 1851-1873 arasında Fransa’da Haussmann’ın kamu desteğiyle yapmış olduğu büyük operasyonlar sayesinde on beş yıl içinde kentin tüm alt yapısını yenilemiş, yeni bir yaşam biçimi oluşmuştur. Bu uygulamalar esasında iktidar için tehlike yaratabilecek bütün grupları kent merkezinden uzaklaştırması dikkat çekici bir noktadır (Harvey 2013).

Avrupa ve ABD’nin aksine kentsel dönüşümün yasal ve kurumsal çerçevede yer alması Türkiye’de bir hayli olmuştur. 1950-1980li yıllarda ilk defa ortaya çıkan kentsel dönüşüm kavramı 2000’li yıllardan sonra zirve noktasına ulaşmıştır. Kentsel dönüşümüne duyulan ihtiyacın nedenleri ağırlıklı olarak, göç, gecekondulaşma, sosyoekonomik kutuplaşma ve binaların dayanıksızlığı gösterilmiştir. Özellikle son yıllarda gündemde kendine oldukça fazla yer bulan kentsel dönüşümün yasalarda yer alması 2000’li yıllardan sonra olmuştur. Bu yılların kentsel dönüşüm kavramı açısından iki önemli tarafı bulunmaktadır. İlki; kentsel dönüşümün yasalarda yer bulmaya başlaması, ikincisiyse; yalnızca kentsel dönüşümün fiziki boyutunun değil aynı zamanda sosyal boyutunun da kent planlamalarında kendine yer bulmasıdır (Aydınlı & Turan 2012, 69).

Son 60 yıl içerisinde aşırı göç, bilinçsizlik, arz-talep eğilimlerinin içlerinde bulunduğu birçok nedene bağlı olarak kentlerimiz bozulma süreci içerisinde yer almaktadır. Sadece insan kaynaklı nedenler değil aynı zamanda doğal afetler de kentleri tehdit etmektedir. Kentsel dönüşüm, kentlerin çeşitli faktörler altında tehdit altında kalması nedeniyle ortaya çıkan bir kavramdır (Kalağan & Çiftçi 2012, 127). İstanbul-Ankara-İzmir gibi kentlerin plansız ve kontrolsüz büyüme ile karşı karşıya kalmasına, 1950-1980 yılları arasındaki sanayileşmenin etkisiyle yaşanan kırdan kente yoğun göçler neden olmuştur.

Tarihi ve kültürel dokuya aldırış etmeden yapılan yapılaşmalarda aynı zamanda afet riski de gözletilmemiştir. Kentlerin, göç edenlerin konut ihtiyaçlarını karşılayamaması nedeniyle, göç eden insanlar bu konuda yeni arayışlar içerisine girmiştir. Kent merkezlerine uzak alanlarda gecekondu mahalleleri bu nedenden dolayı ortaya çıkmıştır. Bunun sonucu olarak da, Türkiye’de kentsel dönüşüm denilince, insanlar gecekondu alanlarının dönüşümünü anlamaktadır.

Bu alanların dönüşümü, genellikle gecekonduların yıkılarak apartman şeklinde yapılmasıyla olmuştur. TOKİ kentsel dönüşüm denilince akla gelen ilk kurumdur. 1984 yılında kurulan TOKİ, gecekonduların dönüşümüyle birlikte düşük gelirli ailelere konut üretiminde de yer almıştır. Düşük gelirli ailelere konut sağlamak için kurulan TOKİ, kamu binaları ve lojmanların yapımında da yer almıştır. Son yıllarda ise inşaat piyasasında önemli bir yer edinmiştir (Ataöv & Osmay 2007, 68). TOKİ inşaat sektörüne girişmesiyle birlikte, sorumluluk alanlarının artması nedeniyle, esas görevi olan toplu konut yapımına gerekli özeni gösterebilmesinin zor olduğunu belirtmektedir (İncirlioğlu 2013, 22). Daha önce kooperatifler aracılığıyla yapılaşmayı sağlamak ve kredi vermek amacı ile kurulan TOKİ, 2000li yıllarda Başbakanlık'a bağlanmış ve yetkileri artırılarak emlak piyasasında önemli bir yer edinmiştir (Erman 2011, 311).

Bugüne kadarki kentsel dönüşüm uygulamalarındaki en yaygın müdahale kentsel canlandırma veya kentsel yenileşmenin olduğunu görüyoruz. Ancak ülkemizde gerçekleştirilen bu çalışmaların en önemli nedeni doğal afetler olduğu bilinmektedir. 1992 Erzincan, 1998 Ceyhan, 1995 Dinar, 1999 Marmara Depremleri bu duruma örnek teşkil edebilecek depremlerdir. 1999 Marmara Depremi, deprem riski bulunan kentlerdeki, riski azaltmaya çalışmalarını hızlandırmıştır (Genç 2008). Aynı şekilde 1999 Marmara Depremi'nin ardından kentsel dönüşüm uygulamaları gündemdeki yerini korumuş ve sonraki hükümetlerin programlarında kendine yer bulmuştur.

Kentsel Dönüşüm esnasında Amerika'dan ve Avrupa'dan elde edilen tecrübeler, müdahale biçimleri üzerinde söz sahibi olmuştur. Dönüşümde en önemli faktör, toplumların yapısal olguları ve kentlerin kendisine ait özgür ruhlarının bozulmadan korunmasıdır. Ülkemizdeki Kentsel Dönüşüm ile yurtdışındaki Kentsel Dönüşüm uygulamaları arasında benzer yönler olmakla beraber, farklı yönler de mevcuttur. Bunun başlıca nedenleri, ülkemizin ekonomik, siyasi, tarihi, kültürel farklılıklardır. Kentsel dönüşümler ülkeden ülkeye farklı dinamiklere sahip olsa da, gelişmiş ülkelerin elde ettiği tecrübelerden de yararlanılması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında dikkat edilmesi gereken diğer önemli konu ise, ilgili kentin kültürel ve tarihi dokusuna zarar verilmemesidir. Dönüşümün

gerçekleştirildiği bölgede birbirinin aynısı binaların inşa ediliyor oluşu, tekdüze bir kentin belirmesine neden olacaktır (Aydınli & Turan 2012, 67).

Türkiye gibi tarihi ile kültürü oldukça zengin bir ülkede bu durum oldukça önemlidir. Ancak buna rağmen, TOKİ'nin farklı şehirlerde sunduğu projeler de birbirine benzeyen, tekdüze projelerdir. Bu durumu engellemek için, planlamalar yapılırken, uygulamaların gerçekleşeceği bölgeye özgü dokulara mutlaka sahip çıkılmalıdır. Avrupa'daki gelişmeler sayesinde, Türkiye'deki yıkıp-yeniden yap eğiliminde olan kentsel dönüşüm algısı, tarihi ve kültürel dokulara sahip çıkarak dönüşüm projelerini uygulama noktasına gelişmiştir. Bu durumu denetleyen kurumsal ve yasal düzenlemeler ise birçok kez dönüşüm uygulamalarının kendisinden daha sonra gelmiştir (Ataöv & Osmay 2007, 73).

Kentsel çöküntü bölgeleri, kentsel dönüşüm projelerinin önemli birer uygulama alanlarındandır. Sosyal ve ekonomik dönemlerle ilgili olarak kentler çöküntüye uğramaktadır. Mülk sahiplerinin kendi konutlarının yerine kent dışındaki alanlara yatırım yapmasının sonucu olarak, mevcut konutların bakımsız bırakılmasına ve bu konutların sık sık el değiştirmesi kentsel çöküntüye giden yolu açmıştır. Bu alanlarda yalnızca fiziki bozulma değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyal bozulmalar da görülmektedir. Bu bölgede yaşayan insanların sorunlarını sosyal açıdan ele almadan, yalnızca fiziki yapıların dönüştürülmesi olarak ele alınması, insanların hayatlarını belli bir düzen içerisinde tutabilmeleri için başka yerler aramalarına neden olmaktadır. Bu nedenle, uygulamaların sosyal ve ekonomik boyutları dikkate alınmadan yapılan kentsel dönüşümler, yeni sorun alanlarını da beraberinde getirecektir (Uyan 2008, 97).

Zaman içerisinde kentin başka bölgelerine yerleşme, "yerinden edilme" olgusunu ortaya çıkarmıştır. Bu kavram kentsel dönüşüm uygulamalarında iki şekilde yer almaktadır. İstanbul "Sulukule" örneğinde olduğu gibi, TOKİ'nin kent dışında inşa ettiği tekdüze çok katlı apartmanlara taşınmaya zorlaması gibi veya mevcut mahalle sakinlerinin, kentsel dönüşümden sonra, ilgili bölgenin sosyal ve ekonomik durumuna ayak uyduramayıp taşınması şeklinde de olabilmektedir (Ergun & Gül 2010, 71). Yerinden edilme kavramı yalnızca günümüzde değil, farklı zamanlarda, başka bölgelerde de ortaya çıkmıştır. Ancak günümüzde biraz daha

farklı olarak, yönetimlerin, kentteki yoksulları yerinden etmesi yeni anlam ve sonuçları içinde saklamaktadır (Erman 2009, 121).

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının nedenleri arasında; depremler, doğal afetler, suç, gecekondulaşma, kentsel çöküntü gibi nedenler sıralanabilir. Ancak bu durumlar farklı anlamlar içermektedir.

Durum, yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamalarını meşru kılabilmek için, toplumu birbirinden koparan kavramları ortaya atması ve suç, sosyal çöküntü gibi kavramlarla da kentsel topluma sunabileceği gibi, kentin güvenli olmayan bölgelerinde, suç ve sosyal çöküntü gibi kavramlarla, o bölgelerde yaşayan insanların kent yaşamının değerini algılayamamış ve bu insanların kent yaşamına bir tehdit olarak da sunulabilir. Böylesine söylemler nüfusu çoğunluğundan ayırıştırıcı etkiler göstermektedir. Kentsel dönüşüm kentliler için yeni bir mekân, yeni bir altyapı anlamlarına gelmekteyken, yerel yönetimler için de icraatlarını gösterip, gövde gösterisi yapabilecekleri yeni imkânlar anlamına gelmektedir. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamaları bir kentin politikalarında önemli bir yere sahiptir. Son düzenlemelerle birlikte de belediyeler de bu uygulamalar içerisinde önemli bir yere sahip olmuştur (Kalağan & Çiftçi 2012, 128).

2012 yılında çıkartılan Kentsel Dönüşüm Yasası görev sorumluluğu ve kapsama alanıyla birlikte bu duruma uygunluk göstermektedir. Dünyada olduğu gibi ülkemizde de kentsel dönüşüm projeleri uzun bir süre kamu kaynakları ile desteklenmiştir ve de özel sektörün de payı her geçen gün daha fazla artmaktadır. 2012 yılında çıkarılan yasayla birlikte düşünülen kentsel dönüşüm alanlarının büyüklüğü dikkate alındığında, bu alanların tamamında kamu destekli kentsel dönüşüm uygulanabilmesi oldukça zordur.

Günümüzde kentsel dönüşüm projelerinin düşünüldüğü yerler genellikle özel sektörün adının olduğu bölgelerdir. Ticari endişeler özel sektörün adının olduğu her alanda vardır. Bu endişeleri ortadan kaldırmak devletin getireceği düzenlemeler sayesinde olabilir. Bu ticari kaygılar ortadan kaldırılmadığı takdirde, 'rant' kavramı gündeme gelebilir ve özel sektör de kentsel dönüşüm projelerinden kendini çekebilir. Özel sektörün, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirildiği alanların büyüklüğü

göz önüne alındığında, devlete sağlayacağı finansman ve inşaat alanındaki katkıları çok önemlidir. Rant düşüncesinin, halkı rahatsız etmemesi için, dönüşüm sırasında farklı aktörlerin yer alması ve katılımcı bir yaklaşımın ortaya konması gerekir. Bu süreçler yalnızca yerel ve merkezi yönetimlerle değil, sivil toplum örgütleri, üniversiteler ve yerel halkın kendisi vb. farklı grupların bir arada, uzlaşmacı bir tavır sergileyerek sonuçlandırılabilir. Uzlaşmacı ve katılımcı bu tavrın takip ediliyor olması, kentsel dönüşüm uygulamalarının süreklilik sağlamasına neden olmanın yanında, toplumsal barışın da ortaya çıkmasına büyük katkı sağlayacaktır.

Kent merkezlerinin ve gecekondu alanlarının merkezde yer aldığı kentsel dönüşüm projeleri, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki alanların kentsel dönüşüm projelerinde yer alması hakkında çıkarılan kanunla geniş kapsamlı çalışmaların ortasında yer almıştır. Kentsel dönüşüm süreçlerinde yasal düzenlemeler çok önemli bir yerde bulunmaktadır. Zamanın koşullarına göre değişkenlik gösterebilen bu düzenlemeler, 1984 yılındaki imar kanununda yapılan değişiklikler, yeni bir kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcını oluşturmaktadır.

1984 yılında 2981 sayılı “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun”, gecekonduların dönüşüm sürecinde önemli bir rol oynamıştır. Belirtilen kanun ile birlikte gecekondu bölgeleri için ıslah imar planları ortaya çıkmış olsa da, kentsel dönüşüm uygulamalarının sonucunda fiziksel dönüşümün önüne geçilemediği görülmektedir. Gecekondu bölgeleri için hazırlanmış olan Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi, 1980lerin sonunda belediyelerin ıslah imar planlarının yanında kentsel dönüşümün bir parçası haline gelmesinin bir örneğidir (Şişman & Kibaroglu 2009, 55).

Ülkemizde yaşanan kentsel dönüşüm sürecinde, esas alınarak uygulamalarda bulunulan yasalar şöyledir: 3194 sayılı İmar Kanunu, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, 5366 sayılı, Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak kullanılması kanunu, 2005 5393 sayılı Belediye Kanunu m. 73. 2004, 2005 ve 2005 yıllarındaki özel yasal düzenlemeler, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. Maddesindeki kentsel dönüşüm kavramını etkilemiştir (Koçak & Tolonlar 2008).

Belediyelerin ve il özel idarelerin yetki sahibi olması, 2005 yılındaki çıkarılan “Yıpranan Kent Dokularının Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun” ile olmuştur.

Çıkarılan bu kanunun amacı, tarihi yerleri restore etmek, tarihi özelliği ve kültürü olmayan yerlerde ise yıkımlar gerçekleştirerek yeni ve modern alanların ortaya çıkmasını sağlamaktır (Koçak & Tolonlar 2008, 411). 2005 yılında gerçekleştirilen bu yasal düzenlemenin ardından, Nisan 2006’da 5481 sayılı yasa yürürlüğe girmiştir. Bu sırada “Yıpranan Tarihsel ve Kültürel Varlıkların Yeniden Korunması ve Yaşatılarak Kullanılmasına” (bir nevi, kullanılarak yaşatılması) ilişkin 5366 sayılı yasa meclisten geçmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili gerçekleştirilen son yasal düzenleme, gerçekleşmesi ihtimal dâhilinde olan afetlerde, karşılaşılabilecek hasarı en az düzeyde tutabilmek için 2011 yılında kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki alanların düzenlenmesi hakkındaki kanun tasarısıdır.

### **3. KENTLİLEŞME**

Bir terim olarak kentleşme, genellikle iki şekilde anlaşılmaktadır. Birinci görüş, nüfusun geniş iskân alanlarında yoğunlaşması olarak özetlenebilmektedir. İkinci görüş ise bireylerin şehirdeki yaşam tarzını benimseyip şehirli gibi davranmasıdır (Görmez 1991, 127) ve akla kentlileşme olgusunu getirmektedir. Kentleşme, ellili yıllarda başlamıştır. Ancak doksanlı yıllara gelindiğinde beklentiler karşılanamamış, kentsel entegrasyon meydana gelmemiştir. Bu bağlamda, kentleşme teriminin farklı bir tanıma ihtiyaç duyduğu düşünülmektedir. Şehirli olmak, o kültüre uyum sağlamak değildir; şehrin olanaklarından faydalanmaktır. Çünkü şehir kültürü çoğulcu bir yapıya sahiptir. Bu sebeple şimdiki şehirler, aynı olmayan pek çok unsurun barınabildiği yerler olarak görülmelidir. Bunun yapılabilmesi için ise çağdaşlaşma yanlısı anlayış bir kenara bırakılmalıdır. Şehirlerde yaşayan insanların veya gruplarının kent hakkındaki düşünceleri farklılık göstereceğinden bu oluşumlarda tek bir kültürün baskın olması mümkün olmayacaktır (Özen 2002, 39).

Kentleşme olgusunu açıklamak için şehirlerde yaşayan insan sayısının çoğalması ve şehirlerin sayıca artış göstermesi yeterli olmaktadır. Fakat kentleşme aynı zamanda toplum, ekonomi ve kültür ile de ilişkilidir. Kentleşme kavramı ilk

olarak “urbanization” terimi ile İngilizcede ortaya çıkmıştır. Bu terim hem insan kitlelerinin bazı bölgelerde daha yoğun bir şekilde bulunması hem de şehir kültürünün yayılması anlamını içermektedir. Bu çift anlamlılığın sebebi, İngiltere’de iki durumun da hemen hemen aynı zamanda gerçekleşmiş olmasından dolayı başka bir terime daha gereksinim duyulmamış olmasıdır (Görmez 1991, 67). Ülkemizde ise kentleşmenin tanımı yapılırken yaşanan bölge daha fazla öne çıkmış ve toplumsal başkalaşımın göz ardı edilmiştir. Dolayısıyla bu başkalaşımın içeren “kentlileşme” teriminin türetilmesi ihtiyacı hissedilmiştir.

Kentlileşme tanımı, yaşanan bölge ön plana alınarak şu şekilde yapılabilir: “İnsan topluluklarının şehre göçmesi ile şehrin bazı bölgelerinde sayılarının belirgin bir şekilde artması arasındaki aşama.” Bu aşama, söz konusu insan topluluklarının ilk defa karşı karşıya geldikleri şartlara alışması ve söz konusu bölge ile kaynaşmasıdır. İlk bakışta sosyokültürel özellikler de içine alınmış gibi anlaşılmış olabilir ama söz konusu bölge daha çok ön plana çıkarılmıştır. Yine de kentlileşme olgusu, şehre göçmüş olan insanların söz konusu bölgede hayatlarını sürdürme kararını almalarını değil, o aşamalarda meydana gelen sosyokültürel durumları kapsamaktadır.

Kentleşme ile kentlileşmenin aynı duruma gönderme yapmadığını da belirtmemiz gerekmektedir. Kentleşmenin sınırları daha geniştir. Ülkenin tamamındaki değişimler, nüfus ve kaynak hareketlerini ihtiva etmektedir. Kentlileşme ise, kentleşme hareketi içerisinde bulunan bireylerdeki farklılaşmaları ihtiva etmektedir. Gül ve Ergun (2012)’a göre kentli olma süreci, kent olma sürecinin gözle görülmeyen daha çok davranışlara yansıyan kısmıdır. Bu süreç, kentin varlığı ile beraber şekillenen hal ve hareketleri, fikirleri, genel kültürü, yaygın inanış ve ananeleri belirtmektedir. Kentlileşme teriminin daha kolay anlaşılabilmesi için ülkelerin kent olma sürecine girdiği, o ülkede yaşayan insanların ise kentli olma sürecine girdiği bilinmelidir. Kente ait olma süreci, kişiler seviyesinde gerçekleşmektedir. Bu durum, cemiyet seviyesindeki kentleşmenin kişiler seviyesindeki karşılığıdır; toplumsal ve ruhsal açıdan daha yoğundur. Şehirli kişiler; teşkilatlar içerisinde doğan ve onlar sayesinde şekil alan, eğitim gören, görev yapan, işten arta kalan vakitlerini değerlendiren kişiler anlamına gelmektedir (Erkut 1996).

Keleş (1980)'e göre kentlileşme, “kentleşme hareketinin sosyal değişimleri tetiklemesi, bunun sonucunda da kişilerin hareketleri, temasları, değer hükümleri, maddi ve manevi hayat tarzlarında farklılıkların ortaya çıkması sürecidir”. Kartal (1983) ise kentlileşmeyi şu şekilde tanımlar: “Köyde dağılma ve şehirde sıklaşma sebebiyle köyden şehre göç eden kitlenin, iktisadi ve toplumsal açılardan, köyün niteliklerinden sıyrılarak şehrin niteliklerini edinme sürecidir”. Bu süreçte şehre taşınan köy halkı, zamanla şehirlileşip şehirli tutumları kabullenmektedir. İnsanların, şehre ait tutumlara sahip olması, kentlileşmenin en mühim basamaklarındandır. Ancak birdenbire oluş(a)mamakta, uzun süren bir intikal aşamasının ardından gelişmeye başlamaktadır. İnsan, şehre ait tutumları edinmeye başladı ise artık ferdilikten ayrılıp teşkilat kültürünü idrak etmeye ve teşkilatta bulunmaya başlayacaktır. Bu çerçevede Karpat'a göre Türkiye'de kentli olma sürecinin dört evrede oluştuğunu belirtmektedir (Karpat 2003, 78). Bunlar sırası ile şu şekilde gerçekleşmektedir:

1. Evre: Şehirli düşünce ve tavırlarına hazırlanma evresidir. Şehirli insanların giyim tarzlarını ve bazı huyların edinimi gözlemlenmektedir. Bu farklılaşmalar sunidir fakat göç eden kişiler için şehirliliği ifade eden giysiler, sosyal açıdan üst sınıfa geçişi temsil etmektedir.

2. Evre: Şehirdeki (elektrik, su, ulaşım vb.) imkânlarla sahip olunması, şayet var ise bunların paylaşılması; giyim eşyalarının ve yiyeceklerin bedelinin ödenerek edinilmesi; barınak yapılması ve yerleşilen bölge ile benzerlik sağlama evresidir. Bu evre, şehir ile kaynaşmanın nesnel yanını simgelemektedir. İlk iki evrede az da olsa başarı sağlanır ise şehir genel olarak memnuniyet vermeye başlamaktadır.

3. Evre: Köyden şehre göç etmiş olan kişinin şehirdeki diğer insanlar ile iletişime geçmek istemesinden dolayı oluşan bu evre, birinci evre ile aynı özellikleri göstermektedir. Kişi, kendisine yeni düşünce tarzı oluşturmaktadır. Bu düşünce tarzı, şehir değerlerine göre şekil almaktadır. Kişinin elinde bulunan (başta aile ve toplum münasebetleri ile ilgili olan) kimi değerlerin şehirdekilerden yeğ olduğunu düşünebilme ihtimali olduğu için bu evre ciddi bir evredir. Bu şekilde düşünür ise değişime karşı koyma olasılığı bulunmaktadır. Bu düşünce tarzı; kişinin yaşı, memleketi için hissettiği sadakatin seviyesi, şehirde bulunduğu zaman aralığı,

şehirdeki insanlar ile kurduğu etkileşimin derecesi; ekonomik, sosyal, siyasi ve şehrsel etkinliklere dâhil olma seviyesi tarafından tayin edilmektedir.

4. Evre: Göç etmiş olan kişi artık şehir ile tamamen bütünleşmiştir ve kendisini şehre ait hissetmektedir. Bu değişimin rütbesini, kişinin gelmiş olduğu topraklara yabancı hissetmesi nispetinde şehre bağlanmış olması belirlemektedir.

Aynı şekilde Kaya (2004)'ya göre de bu dört evreli bir süreçtir. İlk evrede şehre göç etmiş olan kitle o bölgede yerleşik hayata geçip sürekli ikamet etmeye karar vermiş olmalıdır. Çünkü şehirde geçici olmayı kafasına koymuş olan insanlar; şehirli olmak ve şehirli gibi hareket etmek istemeyecek, bunun için çaba göstermeyecektir. İnsanların şehirde yaşamak istemeleri için ise şehir parlak bir gelecek sözü vermelidir. Bu sözü alan bireyler şehre uyum sağlamaya çalışmaktadır. İkinci evrenin içeriği ise iktisadidir. Göç eden kişiler, şehirlielerin yadırgamayıp uygun gördüğü işleri yapmalıdır. Açıkta satış yapma ya da park kâhyalığı gibi ekonomik etkinlikler söz konusu bireylerin şehir hayatı ile kaynaşmasına engel olmaktadır. Diğer evrede ise kültür ve eğitim seviyesi söz konusudur. Bu nitelikler uzun bir sürede edinildiği için köyden kente göç eden ilk kuşaktan kentli olabilmesini beklemek gerçekçi bir tutum olmaz. Kişinin şehre ait edimleri kazanması kentlileşmenin son evresidir ve bir kuşakta meydana gelemeyecek denli uzun bir zamana ihtiyaç vardır. Çünkü davranışlar, huylar aracılığı ile elde edilir ve bunların değişmesini sağlamak oldukça güçtür.

Kentli olma yolunda kişiler iktisadi ve toplumsal olmak üzere çift yönlü bir başkalaşım geçirmektedir. İktisadi açıdan kentli olma durumu, bireyin yaşamını sürdürmesi için gerekli maddi varlığı kazanması ve bunu büsbütün şehirde ya da şehre ait işler ile gerçekleştirmesidir. Bu bağlamda köy ve şehir unsurlarını kullanma; köyde ve şehirde mal-mülk edinme; mal-mülkü satma; köyden şehre ve şehirden köye sermaye nakletme şekilleri iktisadi başkalaşımın doğrultusunu belirtir. Sosyal açıdan kentli olma durumu ise kırsal kesimden gelmiş kişilerin birtakım meselelerde şehre ait hal ve tavırları toplumsal ve psikolojik kıymet hükümlerini edinmesidir. Şehirde geçirdiği zaman aralığına göre toplumsal ve psikolojik kıymetler sisteminde birtakım hal ve hareketlerde değişim, yok sayma ve benimsemenin, şekil ve oranları şehirlileşmenin sosyal yanına işaret eder (Kartal

1983, 97). Yaşamını şehirde sürdüren insanların teşkilatlardan faydalanma seviyesi, kentli olma sürecinin toplumsal tarafını en uygun şekilde gösteren vaziyetlerdendir. Şehirli bir kişinin teşkilatlardan faydalanma seviyesi yüksek olmalıdır.

### **3.1. Kentleşme ve Kentlileşme Kavramlarının Farklılaşması**

Kentleşme artık tüm dünyayı ilgilendiren bir mesele haline gelmiştir. Sanayileşme ile beraber ülkelerin gelişme derecesi fark etmeksizin vatandaşlarının büyük bir bölümü hayatlarını şehirlerde sürdürmeye başlamıştır. Nüfus sıklığı; mahallî idarelerin biçimi; toplumsal katmanlaşma; örgütlenme ve imal sürecinde ustalaşma, şehirlerin kendilerine özgü özelliklerini belirlemektedir. Ayrıca bu unsurlar, şehrsel alanların formasyonu aracılığı ile şehrin dış görünüşünü etkilemektedir. Çağdaşlaşmanın bir neticesi olarak kentleşme, son iki yüz yılın en mühim sosyal olaylarından. Sanayi inkılâbı ile makineleşme başlamış, üretim ve ulaşım yöntemleri gelişmiştir. Bu sayede pek çok kolaylık oluşmuş, bu da çok büyük bir kitlenin toprağa bağlı yaşamdan uzaklaşmasına sebep olmuştur. Sonuç olarak doğmuş olan toplumsal kitle hareketleri de kentleşmeyi ortaya çıkarmıştır. Bu çerçevede kentleşme şu şekilde tanımlanabilir: Endüstrileşmeye paralel biçimde şehirlerin çoğalmas ve genişlemesine sebep olan; cemiyetin teşkilatlanma, iş paylaşımı ve uzmanlığını artıran; kişilerin temas ve hareketlerinde şehirlere özel farklılaşmalara sebep olan bir popülasyon sıklaşması işlemidir (Keleş 1980, 87).

Şehirleşmenin cemiyetlerin bünyesel farklılaşmalarının en çok dikkat çeken tarafı olduğunu da belirtmeliyiz. Evvela insanların büyük bir çoğunluğunun toprağa dayalı yaşam tarzını terk etmesi; ziraat haricindeki sahalara yani sanayiye yönelmesi; çetrefil teşkilatlarda, bu yüzden kırsal kesim dışındaki yerlerde yani şehirlerde çalışıp hayatlarını sürdürmeye çalışmaları anlamına gelmektedir. Kentleşmenin özelliklerini şu şekilde belirtebiliriz:

- Popülasyonun şehir iskan sahalarında sıklaşması,
- Popülasyonun ziraattan sanayi ve hizmet sektörlerine geçmesi; dolayısıyla şehrsel çalışma şekillerinin iktisadi belirleyici olmaya başlaması,
- Maddî ortam ve hayat tarzlarının başkalaşması,

- Toplumsal başkalaşım ve yeniden şekillenme süreçlerine adım atılması,
- İdarî teşkilatlanmanın yenilenmesidir.

Şehirleşme süreci denilince şehrsel popölasyon sıklığının yanında; şehir özelliklerini bulundurmak ve şehirli hale getirilmek de anlaşılmalıdır. Yani kentleşme süreci denilince kentlileşme süreci de akla gelmelidir. Çünkü kentleşme bireylerin hal ve tavırlarında şehirliilere ait başkalaşımlara sebep olmaktadır.

Kırsal kesimden şehre taşınan kişilerin şehre özgü işler yapması, şehirli tavırlara sahip olması ve şehrin getirdiği tüm imkânlardan faydalanması şeklinde oluşan “kentlileşmeye” dayalı bir başkalaşım prosedürü olarak anlaşılmalıdır. Tüm bu açıklama ve tanımlamalardan hareketle kentli olma süreci, kent olma süreci neticesinde sosyal başkalaşımın; bireylerin hareketleri ve münasebetlerinde, kıymet hükümlerinde, zihinsel ve ruhsal hayat tarzlarında farklılıklara yol açmasıdır denilebilir (Keleş 1980). Kentlileşme terimi, şehirde yaşayan insan topluluklarının şehirli niteliklerine haiz kişiler olmasını, şehrin olanaklarından faydalanabilmesi ve şehir hayatıyla uyum sağlamasını ifade etmek amacıyla yararlanılmaktadır.

Wirth’e göre kentleşme: Şehirlerin gelişmesiyle ortaya çıkan hayat tarzının öne çıkan özellikleri; şehrin müesseseleri ve şehirli insanların ulaşım ve haberleşme aygıtları vasıtası ile ortaya çıkardığı birleşim tarafından etkilenmiş olan insanların, “şehirli” şeklinde nitelediği hayat tarzının yapısındaki farklılaşmalardır. Wirth, kentlileşmeye ise birbirleri ile ilişkili olarak üç farklı şekilde bakmaktadır (Wirth 2002, 89):

- Popölasyon, teknoloji ve çevresel uyumu içeren bir nesnel yapı olarak,
- Bünyesinde belirli sosyal yapıyı, kuruluşlar topluluğunu ve karakteristik bağlantı modellerini barındıran bir sosyal teşkilatlanma mekanizması olarak,
- Fikir ve tavırlar bütünü olarak karakteristik ortak hareket ilkelerinden dolayı ortaya çıkan ve sosyal kontrol sistemine bağlı olan şahsiyetlerin toplatılması operasyonudur.

Temelden bakılacak olunursa kentli olma işlemi, bir kültür farklılaşmasıdır. Kentlileşmek için ihtiyaç duyulan ilişkinin şehir hayatının lehine bir neticeye varması için;

- Şehir medeniyetini ilerleyip gelişmesinin sağlanması,
- Şehir sakinlerinin bulundukları yer ile kaynaşması,
- Birtakım sosyal, iktisadi ve maddi etkenin buluşması,
- Milletin teşkilatlanmış ve şuur sahibi olması gerekmektedir.

Kentlileşme sayesinde şehir hayatının niteliğinin farkına varılmaktadır. Çünkü kentlileşme; şehrsel malumata sahip olunması, onun değerlendirilmesi ve kabul edilmesi; tarihin müspet kıymetlerinin korunması; bu kıymetlerden bilgece ve titiz bir tutum ile faydalanılması; güncel hal ve şartlardan eksiksiz olarak faydalanılması açısından şehri “şehir” diye görmek ve onunla kaynaşmak manalarını da içermektedir. Birey bu noktada şehre ait fikir ve tutumları kabul etmiş, şehirden ve şehir yaşantısından bazı beklentileri olmuştur. Ayrıca diğer yandan şehrsel hayatın niteliğini de sorgulamaya başlamaktadır. Şehir yaşamına uyum sağlamış olan kişi, hayatını devam ettirdiği şehrin niteliğine zarar veren problemleri artık daha kolay fark edebilmekte ve bu problemleri sonuca bağlamak için çalışmaya başlamaktadır.

### **3.2. Kentsel Dönüşüm ve Kentlileşme Etkileşimi**

Kentsel dönüşümün amaçlarının arasında kentlileşme sürecine bir itici güç vazifesi görmek olduğunu söylememiz mümkündür. Kentsel dönüşümün fiziksel kimi yenilenmelere indirgenemeyeceği yukarıda gerçekleştirdiğimiz tartışmalar ışığında son derece açıktır. Hatta insan unsuru, yani kentsel dönüşüme tâbi tutulacak bölgedeki insanların özellikleri ve yaşam biçimleri kentsel dönüşüm kararının alınmasında önemli faktörlerden birisi olarak işlev görmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm uygulamaları neticesinde ilgili bölgede yaşayan insanların yaşam biçiminde de bir değişimin olması beklenmekle kalmamakta, bu doğrudan doğruya

amaçlanmaktadır da (Ataöv & Osmay 2007, 68). Söz konusu değişim ise kentlileşmeye tekabül etmektedir.

Çöküntü alanları olsun, gettolar olsun, ya da fiziksel özellikleri nedeniyle geri kaldığı durumlar olsun, kentsel dönüşüm uygulaması kararının alınmasına neden olan durum her ne ise, orada bir sosyolojik etmen de hemen her durumda etkendir diyebiliriz. Çünkü kentsel dönüşüm bir anlamda kentsel dönüşümün uygulandığı bölgenin ve o bölgenin insanının kente intibakını sağlamaktır. Kente intibakın sosyolojik karşılığının kentlileşme olduğu, en azından bunun amaçlandığı ise açıktır.



## İKİNCİ BÖLÜM

### 1999 DEPREMİ VE KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİLERİ

#### 1. DOĞAL AFETLER VE KENTSEL RİSKLER

Arapça kökenli “afat” kelimesinden türeyen afet, İngilizcede “disaster” olarak adlandırılmıştır. Sözcüğün aslen Latin dilindeki astrolojik inançlardan ortaya çıktığı düşünülmektedir. Latince kötü anlamını taşıyan “dis” ve yıldız anlamını taşıyan “astro” sözcüklerinin birleşimi ile “disastro” kelimesi ortaya çıkmıştır. Antik çağda disastro, bir yıldızın ya da gezegenin istenilmeyen açısını açıklamak için kullanılan bir kelimedir. Yıldızların bu kötü konumlarından sonra ortaya çıkan doğa olayları ise “disastro” olarak anılmıştır (merriamwebster.com 2018).

İnsanların günlük hayat ve faaliyetlerinin duraksamasına sebep olan, sonucunda ekonomik, çevresel, fiziksel ve sosyal zararlar ve kayıplar yaratan olay afet olarak isimlendirilmektedir. Afetin olayın kendisi değil, olayın ortaya çıkardığı sonuç olması; burada önemli olan noktadır. Depremler, hortumlar, kasırgalar, bombalar, patlamalar ve uçak kazaları gibi çok sayıda kişinin ölümü ve yaralanmasıyla sonuçlanan, geniş çaplı bir fiziksel tahrip yaratan olaylar, afetlerdir (Alağaçlı 2006, 72). Afetlerle tamamlayan bazı kavramlar bulunmaktadır. Bu kavramlar şu şekilde sıralanabilmektedir (Denli 2009):

- Sıklık ve tehdit
- Etki Alanı
- Etki Süresi
- Önceden tahmin edilebilirlik
- Kontrol edilebilirlik ve insanlara verdiği zararlar
- Başlangıç Hızı

- Tahrip Gücü

Yukarıda sıralanan kavramlar, bir olayın afet olup olmadığına karar vermek için kullanılırlar. Yaşanan ve zarara sebep olan tüm olaylar, afet olarak görülmemelidir. Afet niteliği taşıyıp taşımadığı ortaya çıkardığı sonuçla belirlenebilmektedir.

Doğa, sürekli olarak değişim içinde bulunan bir olgudur. Bu değişimlerin bazıları tahmin edilebilmektedir. Örneğin mevsimlerde; ilkbahar-yaz-sonbahar-kış sıralaması görülmekte ve bu döngünün sürekli olarak yaşandığı en ilkel toplumlarda dahi bilinmektedir. Fakat sel, su baskınları, kuraklık ve deprem gibi bazı durumlar önceden tahmin edilememektedir. Bu olayların yaşanması, insan yaşamında yıkıcı sonuçlar oluşturabilmektedir. Doğal afetler, jeolojik ve meteorolojik olarak iki bölümde incelenmektedir. İlk bölüm olan jeolojik afetler, yer kabuğu hareketleri sonucunda oluşmaktadır. Bunlar şu şekilde sıralanabilmektedir (Erkut 1996, 51-53):

- Deprem: Beklenmedik zamanda yerkabuğu altında meydana gelen sarsıntı ve hareketlerin, yeryüzünde hissedilmesidir.
- Tsunami: Yerkabuğu altında oluşan deprem ya da hareketin deniz suyunda görülmesidir.
- Volkan Patlaması: Magmanın yeryüzüne doğru püskürmesidir.
- Toprak Kayması (Heyelan): Yamacın su, yerçekimi ve eğim gibi dış kuvvetler ile kopup yer değiştirmesidir.
- Kaya Düşmesi: Eğilim yamaçtaki büyük kaya bloklarının, dış kuvvetler ile düşmesidir.
- Çamur Seli: Şiddetli yağış sonrasında çok fazla ince malzeme oluşturan beslenme havzalarından sel yataklarına doğru giden çamur akıntısıdır.

İkinci sırada ise meteorolojik afetler bulunmaktadır. Bunlar atmosferde oluşan olaylar sonucuna ortaya çıkmaktadırlar. Meydana gelen olayın, insana yararlı olma sınırını aşması sonucunda afet olmaktadır. Yağmur yağması, normal bir doğa

olayıdır ancak yağmurun sel oluşturması bir afet olarak kabul edilmektedir. Meteorolojik afetler şu şekilde sıralanabilmektedir (Altıngöz 2014, 69):

- Sel: Aşırı yağış ya da başka sebeplerden dolayı bölgede bulunan yeri tamamen ya da kısmi olarak sular altında bırakan; büyük, düzensiz ve ani akıntılardır.
- Fırtına: Rüzgârın normal düzeyinden daha çok esmesidir.
- Tipi: Kar fırtınasıdır.
- Don: Hava sıcaklığının sıfırın altına inmesiyle suların buzlanmasıdır.
- Çığ: Vadi yamaçlarına, dağlık ve eğimli arazilerde; tabakalar şeklinde biriken kar kütlelerinin iç ve dış etkenler sonucunda aşağıya doğru hızlı bir şekilde kaymasıdır.
- Kuraklık: İklimdeki nemin dengesiz olması sonucunda su kaynaklarının azalmasıdır.
- Sis: Yeryüzündeki yatay görüş mesafesinin 1 kilometrenin altında olmasını sağlayan olaydır. Yani, alçak seviye olan Straus bulutunun yere yakın ya da yerde olmasıdır.
- Yıldırım Düşmesi

Doğal afetlerin, yıkım gücü ve etkiledikleri alana göre yıkım düzeyleri farklı olmaktadır. Oluşacak olan yıkımın minimum düzeye indirilmesi için bilim ve teknoloji, insanlığın faydasına olacak şekilde kullanılmaktadır. Ayrıca afetler ve sonuçlarına dair insanları bilinçlendirmek, doğal afetlerin meydana getireceği can ve mal kayıplarının minimum düzeyde olmasını sağlayacaktır (Denli 2009). İnsanların önleyemediği afetlerin yanında kendi oluşturduğu beşeri afetler de bulunmaktadır. Beşeri afetler şu şekilde sıralanabilmektedir (T.C. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı):

- Taşımacılık kazaları

- Nükleer, kimyasal, biyolojik kazalar
- Aşırı kalabalık sonucu oluşan kazalar
- Endüstriyel kazalar
- Göçmenler ve yerlerinden edilenler
- Hava kirliliği
- Ozon tabakasının delinmesi
- Toprak kirliliği
- Su kirliliği
- Asit Yağmurları

Aşağıda Başbakanlığa bağlı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nın hazırlamış olduğu bir tablo bulunmaktadır. Tabloda dünyadaki tüm afet türleri yer almaktadır:

**Tablo 1. Dünyadaki Doğal Afet Türleri**

| Jeolojik Afetler    | Klimatik Afetler | Biyolojik Afetler | Sosyal Afetler    | Teknolojik Afetler                               |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------|
| Deprem              | Sıcak Dalgası    | Erozyon           | Yangınlar         | Maden Kazaları                                   |
| Heyelan             | Soğuk Dalgası    | Salgınlar         | Savaşlar          | Biyolojik, Nükleer, Kimyasal Silahlar ve Kazalar |
| Kaya Düşmesi        | Kuraklık         | Böcek İstilasası  | Terör Saldırıları | Sanayi Kazaları                                  |
| Volkanik Patlamalar | Dolu             |                   | Göçler            | Ulaşım Kazaları                                  |

|                  |                     |  |  |  |
|------------------|---------------------|--|--|--|
| Çamur Akıntıları | Hortum              |  |  |  |
| Tsunami          | Yıldırım            |  |  |  |
|                  | Kasırğa             |  |  |  |
|                  | Tayfun              |  |  |  |
|                  | Sel                 |  |  |  |
|                  | Siklonlar           |  |  |  |
|                  | Tornado             |  |  |  |
|                  | Tipi                |  |  |  |
|                  | Çığ                 |  |  |  |
|                  | Aşırı Kar Yağışları |  |  |  |
|                  | Asit Yağmurları     |  |  |  |
|                  | Sis                 |  |  |  |
|                  | Buzlanma            |  |  |  |
|                  | Hava Kirliliği      |  |  |  |
|                  | Orman Yangınları    |  |  |  |

Kaynak: Uslu, O. (2000). Felaket Yönetiminde Peyzaj Mimarlığı. 9. Bölge Bilimi Kongresi, (s. 469-482). Trabzon, s. 470.

Kentlerin yapısal özellikleri ve yerleşim yerine dair özellikler birleştiğinde mevcut risklerin arttığı belirtilmektedir. Afetlerin; kentlerdeki yapılar, nüfus, kamu hizmetleri ve bütün sosyoekonomik faaliyetler açısından tehlike durumu kentsel risk olarak adlandırılmaktadır (Erdik & Avcı 1999, 65). Kentsel riski oluşturan faktörlerin büyük bir kısmı kentleşmenin sorunları ve yapısal özellikleri ile bağlantılıdır. Doğal afetin ne zaman gerçekleştiği önemsenmeksizin kentler, riskler doğrultusunda güvenli tasarıma dayanarak düzenlenmeli ve kapsamlı bir kent yenileme uygulaması yapılmalıdır. Kentsel risklerin kaynakları şu şekilde sıralanmaktadır (Uslu 2000, 471):

- Çevre şartları

- Politik gelişmeler
- Gelişmişlik seviyesi
- Zemin yapısı
- Meteorolojik faktörler
- Ekonomik yapı
- Nüfus artışı
- Şebeke, imalat ve güzergah gibi altyapı sistemine bağlı riskler
- Kullanım türü kaynaklı riskler
- Doğa şartları ve kente ait öğelerin dağılımına dair riskler
- Yapı stokunun niteliklerinden kaynaklı riskler
- Biçim, ölçek, yerleştirme ve fiziksel yapılaşma yanlışlarından ötürü oluşan riskler
- Kurumsal yapılanma ve düzenlenmenin yetersizliğinden oluşan riskler
- Acil durum gereksinimine engel oluşturma ya da gereken yanıtın verilmemesinden kaynaklanan riskler
- Eğitimsizlik
- Sosyal hazırlıksızlık
- Davranış bozuklukları
- Nüfus yoğunluğu
- Yerleşim yerinin tehlikesi olması

- Risk azaltımı ve afet yönetimi gibi kentsel yönetimin kapasitesine bağlı yetersizlikler
- Plan dışı yerleşmeler
- Yoksulluk
- Ekonomik sistemin konumundan kaynaklanan riskler
- Hızlı kentleşme
- Yaşam tarzı değişiklikleri
- Çevresel bozulma
- Savaş
- Sivil kargaşa
- Bilinç ve bilgi eksikliği

Nüfus ve yapı fazlalığı, kentlerdeki afetlerin sebep olduğu kayıpların büyüklüğünü etkileyen en temel faktördür. Dünya nüfusunun büyük kısmı kentlerde yaşamakta ve nüfus yoğunluğu ile kent sayısı sürekli olarak artmaktadır. Doğal afet-kentleşme ilişkisine bakıldığında, afet riskinin yüksek olduğu yerlerde kentleşme hızının da yüksek olduğu görülmektedir. Bu durum afetin sebep olacağı hasarı artırmaktadır. Dünya nüfusunun büyük kısmı, yüksek risk içeren yerlerde yaşamaktadır.

**Tablo 2. Riskli Bölgelerde Bulunan Kentler ve Karşı Karşıya Oldukları Doğal Afetler**

| Kent        | Nüfus (1996 itibariyle) milyon kişi | 2015'te tahmini nüfus milyon kişi | Olası afet türü |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Tokyo       | 27,2                                | 28,9                              | Deprem, tayfun  |
| Mexico City | 16,9                                | 19,2                              | Deprem, sel,    |

|                |      |      |                               |
|----------------|------|------|-------------------------------|
|                |      |      | heyelan                       |
| Sao Paolo      | 16,8 | 20,3 | Heyelan, sel                  |
| New York       | 16,4 | 17,9 | Şiddetli rüzgar, tayfun       |
| Bombay         | 15,7 | 26,2 | Deprem, sel                   |
| Shanghai       | 13,7 | 18,2 | Sel, tayfun                   |
| Los Angeles    | 12,6 | 14,2 | Deprem, sel, heyelan          |
| Calcutta       | 12,1 | 17,3 | Tayfun, sel                   |
| Buenos Aires   | 11,9 | 13,9 | Sel, tayfun                   |
| Beijing        | 11,4 | 15,6 | Deprem                        |
| Lagos          | 10,9 | 24,6 | Sel                           |
| Osaka          | 10,6 | 10,6 | Deprem, tayfun, sel           |
| Rio de Janerio | 10,3 | 11,9 | Heyelan, sel                  |
| Delhi          | 10,3 | 16,9 | Sel, soğuk ve sıcak akıntılar |
| Karachi        | 10,1 | 19,4 | Deprem, sel                   |
| Cairo-Giza     | 9,9  | 14,4 | Sel, tayfun                   |
| Manila         | 9,6  | 14,7 | Sel, tayfun                   |
| Dhaka          | 9    | 19,5 | Deprem, volkan patlaması      |
| Jakarta        | 8,8  | 13,9 | Deprem                        |
| Tahran         | 6,9  | 10,3 |                               |

Kaynak: Wisner, B., Blaike, P., Cannon, T., & Davis, I. (2003). At Risk-Natural Hazards, People's Vulnerability and Disasters. London-New York: Routledge Press, s. 73.

## 2. DEPREM KAVRAMI

### 2.1. Deprem Tanımı

Deprem kelimesinin duyulmasıyla birlikte ilk akılda canlanan; yıkım, ölüm, trajedi ve enkaz gibi kelimelerdir. Ancak yerkabuğundaki hareket sonucu oluşan

doğa olayı depremdir. Deprem kelimesine olumsuz anlamlar yüklenmesi, onu negatifliğe taşıyacak kelimeler ile dolduran kişilerin depreme dair tutumları olmaktadır. Depremın trajedi olmasının nedenleri; malzeme çalınarak yapılmış olan yapılar, fay hattı olmasına rağmen oluşturan yerleşim yerleri, deprem anında yapılması gerekenleri bilmeyen ya da umursamayan insanlar olarak sıralanabilmektedir. İngilizcede yeryüzü sarsıntısı anlamını taşıyan “earthquake”, Türkçede “deprem” olarak bulunmaktadır. Sismoloji, temel olarak yerkabuğu hareketi olan depremi inceleyen bilim dalıdır. Sismoloji, Antik Yunan diline dayanan bir kelimedir. Tarih süresince ilgilenilen bir dal olduğundan dolayı günümüzde ileri bir seviyededir. Fakat hala depremin gerçekleşeceği zaman, önceden bilinmemektedir (Alağaçlı 2006, 57). Yer içinde fay şeklinde isimlendirilmiş olan kırıkların üstünde biriken şekil değiştirme enerjisinin, bir anda boşalmasıyla gerçekleşen yer değiştirme sonucunda ortaya çıkan kompleks elastik dalga hareketleri, deprem olarak adlandırılmaktadır. Yer değiştirme miktarı ve deprem büyüklüğü doğru orantılıdır. Sığ depremlerde belirli bir büyüklük sonucunda faylanmaya dair kırıklara yeryüzünde rastlanmaktadır. Deprem, yerkabuğunda oluşan kırılmalardan dolayı meydana gelen titreşimlerin dalgalar şeklinde yayılarak geçtikleri ortamı ve yeryüzünü sarsma olayıdır (AKUT 2018). Türkiye, deprem bölgesinde bulunan bir ülkedir. Türkiye’de farklı zamanlarda görülen depremlerin, önemli yıkımlara sebep olduğu görülmektedir. Bu depremler içinde en önemli olanlar tarih, büyüklük, yaralı ve can kaybı sayısına göre aşağıda T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı verileri doğrultusunda tabloda yer almaktadır (Pınar 2009).

**Tablo 3. Depremler ve Kayıp Sayısı**

| Yer          | Yıl  | Büyüklük | Can Kaybı Sayısı | Yaralı Sayısı |
|--------------|------|----------|------------------|---------------|
| Varto        | 1966 | 6,9      | 2.394            | 4.489         |
| Gediz        | 1970 | 7,2      | 1.086            | 1.260         |
| Lice         | 1975 | 6,9      | 2.385            | 3.339         |
| Erzurum      | 1983 | 6,8      | 1.155            | 1.142         |
| Marmara      | 1999 | 7,4      | 17.127           | 43.953        |
| Bolu (Düzce) | 1999 | 7,2      | 845              | 4.498         |

**Kaynak:** Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle). Ankara: Türkiye Deprem Vakfı, s. **10.**

## 2.2. 1999 Depreminin Genel Özellikleri

17 Ağustos 1999 tarihinde 03.02'de yaşanan depremin büyüklüğü 7.4'tür ve 45-50 saniye sürmüştür. Merkez üssü ise İzmit'in 12 kilometre güneydoğusundaki Kuzey Anadolu Fay hattıdır. Düzce ve İzmit Körfezi arasında yaklaşık 120 kilometrelik bir kırık oluşmuştur. Deprem Çınarcık ilçesinden başlamış Yalova, Gölcük, Değirmendere, Karamürsel, Derince ve Avcılara kadar batıda; Düzce ve Adapazarı illerini de içine alarak doğuda ciddi boyutta bir tahribata sebep olmuştur. 17 Ağustos depremi, yüzyılın felaketi olarak nitelendirilmektedir. Merkez üssü Gölcük olan depremde en büyük etkiyi gören yer Adapazarı olmuştur. Burada ciddi bir hasarın görülmesi, geçmişten ders alınamamasına bağlanmaktadır (Sakarya Valiliği 2003, 57).

Marmara Denizi'nin güneyi boyunca Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın geçtiği bölgenin, zemin şartları elverişsiz ve sismik aktivitesi çok yüksektir. Yapılan zemin araştırmalarına göre zemin tabakalarının sıkışabilme özelliği çok yüksektir. Ayrıca bazı yerlerde zemin sıvılaşma potansiyeli göstermektedir. Deprem sonrasında İTÜ Zemin Mekaniği ve Temel Mühendisliği öğretim üyeleri tarafından yapılan araştırmalarda özellikle Adapazarı, Yalova ve Gölcük'te oluşan hasarın en önemli sebebinin zemin sorunları olduğu belirtilmektedir. Bunun yanında bilimsel ve ciddi zemin araştırmaları yapan temel mühendislik çözümleri uygulanan projelerde, yumuşak zeminlerde kazıklı temel sistemlere taşıtılan bina ve sanayi tesislerinin, fay hattına çok yakın olsalar dahi bir hasar oluşmadığı görülmektedir. Adapazarı'ndaki gibi, yer altı su seviyesi yüksek ve zemin şartları elverişsiz olan, ağır yapıların dahi tekil ya da sürekli temellere taşıtıldığı yerdeyse binalar farklı oturma yapmış, yana yatmış, zemin kat bodrum kata dönüşmüş ya da devrilmiştir. Deprem hasarının büyüklüğünde elverişsiz zemin şartlarının etkisi, ilk kez bu depremde bu denli etkilidir. Gölcük ve Kavaklı taraflarında, karayolu ve deniz kıyısı arasında bulunan düzlüklerde oluşan arazi çökmeleri ve toprak kaymaları; bölgesinin morfolojik yapısını tamamen değiştirmiş ve burada bulunan kıyıya yakın alanlar ve yapılar sular altında kalmışlardır (İTÜ 1999, 127).

### 2.3. 1999 Depreminde Yaşanan Hasar

17 Ağustos 1999'da yaşanan depremin şiddeti, MSK cetveline göre X olarak hesaplanmıştır. Depreme maruz kalan şehirlerin şehir merkezlerinin, merkez üssüne uzaklıkları şu şekilde hesaplanmıştır (Özmen 2000, 12):

- İzmit 12 km
- Adapazarı 39 km
- Yalova 59 km
- Bilecik 61 km
- İstanbul 85 km
- Bursa 94 km
- Eskişehir 113 km
- Bolu 142 km
- Zonguldak 180 km
- Tekirdağ 210 km

Afet İşleri Genel Müdürlüğü ve Başbakanlık Kriz Merkezi tarafından 12 Eylül 1999 tarihli verilere göre deprem, 66.441 konut ve 10.901 işyerinin ağır hasar, 67.242 konut ve 9.927 işyerinin orta hasar, 80.160 konut ve 9.712 işyerinin hafif hasar görmesine sebep olmuştur. Ayrıca verilerde 14.479 kişinin öldüğü ve 43.953 kişinin yaralandığı görülmektedir. 1939 yılında Erzincan'da gerçekleşen depremden sonra insan kaybı açısından, son yüzyıldaki ikinci büyük deprem olarak anılmaktadır (Özmen 2000, 1).

Sismik açıdan bakıldığında Kuzey Anadolu Fay Hattı, dünya üzerindeki en derin faylardan biridir. Sapanca Gölü'nün güneyinden İzmit Körfezi'ne kadar belirgin şekilde görülmektedir. Sapanca ve Gölçük arasında bulunan fay 60

kilometredir. Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuvaterner yaşı birimleri denetlemekte ve bölgede bulunan bütün kayaçları kesmektedir. Gölcük tarafında sola sıçrama yapmış olan fay, küçük bir çek-ayır meydana getirmektedir. Çek-ayır, Sapanca-Gölcük segmentiyle Gölcük-Karamürsel segmenti olarak gelişimini sürdürmüştür. 17 Ağustos Depremi, çek-ayır kısma denk gelen Gölcük ve Değirmendere kıyı hattının Körfez'e doğru kaymasını sağlamıştır. Fay, Gölcük ve Karamürsel arasında kıyıya paralel olarak deniz içinde bulunmaktadır (Demirtaş 1999, s.42).

Kuzey Anadolu Fay Hattı, Hersek-Çınarcık arasında deniz içinde uzanarak batıya doğru ilerlemektedir. Yalova taraflarında fayın güneyinde, toprak kaymalarına rastlanmaktadır. Ayrıca fayın, Marmara Denizi'ndeki ilerleyişi tartışmalıdır ve birçok kişi tarafından farklı şekillerde modellenmiştir. 17 Ağustos 1999'da gerçekleşen İzmit Körfezi depreminin parametreleri farklı kurumlarca şu şekilde belirlenmiştir.

**Tablo 3. 17 Ağustos 1999 Depremi Şiddet Değerleri**

| Kurum                                                | Tarih                              | Enlem  | Boylam | Derinlik | Mw  | Md  |
|------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|--------|----------|-----|-----|
| Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi | 17/08/1999<br>00:01:39.07<br>(GMT) | 40.70  | 29.91  | 15.9     | 7.4 | 6.7 |
| Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi           | 17/08/1999<br>03:01.37.6(YS)       | 40.76  | 29.97  | 18       |     | 7.4 |
| USGS                                                 | 17/08/1999<br>00:01:39.80(GMT)     | 40.702 | 29.987 | 17       | 7.4 |     |

Kaynak: Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle). Ankara: Türkiye Deprem Vakfı, s. 12.

1967 yılında Adapazarı'nda gerçekleşen depremden sonra bölgeye en büyük etkisi olan 17 Ağustos Gölcük Depremi; Adapazarı, İzmit, Gölcük, Düzce, Yalova ve

Bolu ile İstanbul'un Avcılar, Tuzla, Küçükçekmece ilçelerinde 20.000 civarında can kaybı ve maddi zarar oluşturmuştur. İzmit Körfezi'nde ve Adapazarı-İzmit arasında bulunan sanayi tesislerinde önemli ölçülerde zarara sebep olmuştur.

**Tablo 4. 17 Ağustos 1999 Depreminde Ölü ve Yaralı Sayıları**

| Yer          | Ölü Sayısı | Yaralı Sayısı |
|--------------|------------|---------------|
| Gölcük       | 4.656      | 5.084         |
| Kocaeli_Top. | 9.476      | 19.447        |
| Sakarya      | 3.890      | 7.284         |
| TOPLAM       | 17.479     | 43.953        |

**Kaynak:** Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle). Ankara: Türkiye Deprem Vakfı, s. 14.

Depremin odak derinliği 10-15 kilometredir. Sağ atımlı 120 km civarında bir yüzey kırığı oluşturmuştur. Bu kırıkta 4,2 metreye kadar sağ-yanal yer değiştirmeler gerçekleşmiştir. Ana deprem sonrasında 4-5 büyüklüklerinde birçok artçı deprem gerçekleşmiştir. İzmit Meteoroloji İstasyonuna göre en yüksek ivme doğu-batı yönünde 220 mG, kuzey-güney yönünde 163 mG ve düşey doğrultuda 123 mG olmuştur (İTÜ 1999, 3).

Deprem esnasında bu kırığa yakın olan ve özellikle suya dolgun alüvyon zemine sahip olan Gölcük, İzmit, Adapazarı, Yalova ve Akyazı gibi birçok yerde ciddi yıkımlar meydana gelmiştir. Faylanmanın dışında Adapazarı'nda sokaklarda oluşan deformasyonlar ve Gölcük-Sapanca kıyılarında oluşan göçmeler, depremle ilgilidir ve hasarların yoğun olmasına neden olmuştur.

**Tablo 5. 17 Ağustos 1999 Depreminin oluşturduğu hasarın illere göre durumu**

| Yerleşim Birimi | HASAR DURUMU |        |        |        |        |        |
|-----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                 | AĞIR         |        | ORTA   |        | HAFİF  |        |
|                 | Konut        | İşyeri | Konut  | İşyeri | Konut  | İşyeri |
| Kocaeli         | 19.315       | 3.031  | 21.287 | 3.001  | 22.452 | 3.227  |
| Gölcük          | 12.310       | 1.870  | 7.789  | 886    | 9.299  | 1.118  |
| Sakarya         | 19.043       | 4.068  | 12.200 | 1.963  | 18.712 | 1.675  |

**Kaynak:** Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle). Ankara: Türkiye Deprem Vakfı, s. 14.

17 Ağustos 1999 depreminden önce İzmit körfezinin çevresinde deprem potansiyeli olduğu, sadece tarihi kayıtlarda değil GPS (Küresel Yer Belirleme Sistemi) ölçümlerinde de görülmüştür. Bu araştırmalara göre bu alandaki en son depremler, 1719 ve 1754'te gerçekleşmiştir. Buradaki hızın 10-15 mm/yıl olduğu saptanmıştır. Buna göre bu faylarda gerçekleşen deprem esnasında oluşan yer değiştirmeler ile uyum sağladığı anlaşılabilmektedir. Ayrıca Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde 1939'da gerçekleşen 6 büyük deprem batıya göç etmiştir. Böylece fay zonunun toplamda 900 kilometreye takın kısmı kırılmış ve bunlarda 7,5 metrelik yer değiştirmeler olmuştur. Bu depremlerin, İzmit Körfezi etrafında stresi artırdığı gözlemlenmiştir (İTÜ 1999, 4).

Birçok aktif fay olduğundan dolayı gelecek yıllarda aynı bölgede birçok yıkıcı depremin olacağı belirtilmektedir. Yer bilimleri verilerine göre depremde ortaya çıkan hasar ve can kaybının en önemli nedeni bölgenin jeolojik özellikleridir. Afet bölgesi üzerinde yapılacak olan planlar, bölgenin jeolojik zemin koşulları ve kendine özgü jeodinamik karakterine göre yapılmalıdır. Yalnızca bu planlama yapıldığında bir sonraki depremde aynı durumun önüne geçilebilir. Bu sebeple, bölgedeki imar planları ve uygulamaları, jeolojik çalışmalara dayandırılmalıdır.

### **3. AFET YÖNETİMİ VE YENİDEN İNŞA SÜRECİ**

Afetin engellenmesi ve afet sonrasında oluşacak zararların minimuma indirilmesi, ilk yardım, olası bir afete hazırlıklı olma, yeniden inşa etme ve geçici barındırma gibi faaliyetlerin gerçekleştirilebilmesi için toplumdaki bütün kaynak ve imkanların afet için yönlendirilmesi afet yönetimidir. Azaltım, hazırlık, müdahale ve yeniden inşa; afet yönetim sürecindeki başlıca faaliyetlerdir (Ergünay 1999, 24; Kreimer 1990, 1). Süreç içindeki bütün aşamalar ve buna dair yapılmış işler, birbiri ile ilişki içinde ve aynı önem derecesindedirler.

Afet öncesi, afet oluşumundan önceki aşamadır. Bu süreçte afetle karşılaşma ihtimali olan topluluğun maksimum seviyede hazır olması istenmektedir. Bu noktada genelde üç faaliyet yapılır. Bunlar şu şekilde sıralanabilmektedir (Kreimer, 1990, 2):

- Afet gerçekleşme olasılığını ya da vereceği zararı azaltmak adına düzenlemeler yapılması

- Yangına dayanıksız malzeme kullanmamak ve depreme dayanıklı olacak binalar inşa edilmesi gibi afetin ortaya çıkaracağı etkileri azaltmak adına tasarımlar yapılması

- Ülke ve yerel yönetim seviyesinde afet planı yapmak ve geniş kapsamlı sigorta projeleri oluşturmak gibi afet sonucunda ortaya çıkacak olan etki ve maliyetlerin dağıtımı için düzenlemeler yapılması

Afet yönetim sürecinin ilk aşaması zararın azaltılmasıdır. Afet gerçekleşmeden önce afet oluşma risklerinin yok edilmesidir. Bu aşamada afeti engellemek ve büyük kayıplar yaşamamak için gereken önlemler alınmaktadır. Afete dayanıklı inşa yöntemlerinin geliştirilmesi, mevcut yapıların kuvvetlendirilmesi, arazi kullanımının tekrardan düzenlenmesi ve hazırlık planları yapma; azatlım stratejisi olarak yapılan faaliyetlerin bir kısmıdır (Spence & Coburn 1984, 33).

Etkin bir hazırlık sistemi için ilk önce mevcut riskler bilinmelidir. Bunu gerçekleştirebilmek için öncelikle yerleşim yerinin coğrafı yapısı, yapılara dair özellikler, demografik yapı özellikleri, altyapı ve yollar incelenmektedir (Türkoğlu, Tezer, & Yiğiter 2003, 109). Risk analizi kapsamına yapılan faaliyetlerin bir kısmı şu şekilde sıralanabilmektedir (Balamir 2003, 24):

- Bölgenin zemin şartlarından dolayı ortaya çıkan risklerin ortaya konması
- Parsel büyüklüğü, yolların darlık-genişlik durumu ve mülkiyeti belirleyen kentsel doku analizinin yapılması
- Tehlike arz eden kullanım biçimlerinin ortaya konması
- Deniz ve akarsu kıyıları, fay hatları gibi riskli yerleşim yerlerindeki durumların ortaya konması
- Güzergah, altyapı sistemleri, üretim ve malzeme hatlarının kapasite ve risk durumlarının ortaya konması

- Yapı stoku risk durumunun ortaya konması
- Anıtlar, tarihi yapılar ve kentsel sit alanlarının risk analizinin yapılması
- Acil durumlar karşısında görevde olan itfaiye, arama kurtarma ve sivil savunma gibi birimlerin; okul, hastane, baraj, demiryolu ve diğer ulaşım ağları ve limanların risk durumları, kent dağılımları ve alternatiflerinin belirlenmesi
- Acil durumlarda kullanılması gereken park, bahçe ve açık yeşil alanların ortaya konması
- Kent yönetimlerinin kriz yönetiminde yeterlilik durumunun sorgulanması ile rol ve sorumlulukların ilgili kişi ve birimler tarafından tanınması
- Kentsel gelişimin sürdürdüğü eğilimlerin, risk durumu bakımından kontrol edilmesi ve değerlendirilmesi

Afet öncesi sürecin içindeki faaliyetlerden biri de hazırlıktır. Hazırlık, afet gerçekleştiğinde hemen müdahalenin olabilmesi için yapılması gereken faaliyetlerdir (Ergünay 1999). Hazırlık sürecinde yapılacak faaliyetler şu şekilde sıralanabilmektedir (Kreimer 1990, 3; Yılmaz 2002, 257):

- Halka afet ve zararlarına dair eğitim vermek gibi afet sebebiyle oluşabilecek hasarın minimuma indirilmesi için gereken faaliyetler
- Acil bir durum söz konusu olduğunda uygulanması gereken kurtarma planlarının hazırlanması
- Kurtarmada görevli personelin eğitimi
- Afet sonrasında lazım olacak olan malzeme listesinin yapılması
- Afet sonrasında görevli kuruluşların arasındaki ilişkinin düzenlenmesi

Afet anı ve hemen sonrası, afet yönetiminin ikinci aşamasıdır. Bu aşama afetin gerçekleştiği andan başlayarak ilk birkaç günü kapsamaktadır. Bu süreçte yapılması gerekenler şu şekilde sıralanabilmektedir (Kreimer 1990, 2):

- Afet anında yapılacak olan ilkyardım ve kurtarma çalışmaları
- En kısa süre içinde insanların hayatlarını kurtarmak ve yaralılara yardım etmek
- Açıkta kalan insanların yiyecek, su, giyecek, korunma, barınma ve ısınma gibi gereksinimlerini gidermek
- Yangın gibi başka tehlikelerle karşılaşmamak için gaz, elektrik ve akaryakıt depolarında gereken önlemi almak
- Kriz merkezi oluşturma ve hasar tespiti yapma gibi yeniden inşa aşaması için gereken hazırlıkları yapmak.

Yeniden inşa aşaması, afet yönetiminin son aşaması olmakla birlikte afet sonrasını ifade etmektedir. Bu aşamadaki amaç, kısa vadede insanların barınma gereksiniminin giderilmesi; uzun vadede ise sosyal ve ekonomik düzeni tekrar sağlamak, tekrar afetle karşılaşma durumunda sorun çıkarmayacak yerleşim yerleri oluşturma ve afet öncesi duruma geri dönülmesidir (Ergünay 1999, 2). Yeniden inşa aşamasının başlıca faaliyetleri şu şekilde sıralanabilmektedir (Berke, Kartez, & Wenger 1993, 93):

- Afetle karşı karşıya kalan topluluğun barınma ihtiyaçlarının giderilmesi
- Yerel ekonominin canlandırılması
- Kanalizasyon ve su gibi altyapı hizmetlerinin restore edilmesi
- Toplumsal yaşamı normal hale getirme

#### **4. YENİDEN İNŞA SÜRECİNİN BOYUTLARI**

##### **4.1. Fiziki Boyutu**

Yeniden inşa sürecinin fiziksel boyutu; hasara uğrayan yerleşim yerlerinin fiziksel yapısının yenilenmesi olarak ifade edilebilmektedir. Hasarın boyutuna göre yapılan uygulamalar; yıkılan yapılar yerine yeni yapılar inşa etme, binaların tamiri,

altyapı sistemlerinin tamiri ya da yeniden inşasıdır. Yeniden inşa aşamasında alan kullanımı, kullanımın yoğunluğu, altyapı sistemleri ve yerleşme düzenine dair karar verilmektedir (Yılmaz 2002, 67; Ergünay 1977, 37). Dünya Bankası tarafından izlenen strateji ve yardımcı programlarında yeniden inşaada kalıcı konut yapılma süreci şu şekildedir (Kreimer 1990, 2):

- Kayıp ve hasarı belirleme
- Afet sonucunda oluşan genel konut gereksinimini belirleme
- Kullanılmayan ya da inşaat şeklindeki yapılar gibi mevcut kaynakları araştırma
- Konut gereksinimi ve konut gereksiniminin karşılanması için kullanma imkanı olan kaynakları karşılaştırma
- Konutlarda oluşan hasarın sebebini araştırma
- Mevcut konut stokunu koruyan yöntemler belirleme
- Toprak sahipliklerini belirleme

Deprem sonrasında kalıcı konut üretiminde çeşitli yaklaşımlar bulunmaktadır. Bunlar şu şekilde sıralanabilmektedir (Öztekin 2003, 35):

- Devlet tarafından konut yapımı ve uzun vadeli borçlanma ile hak sahiplerine vermesi
- Çekirdek konutların yapılması ve kullanıcılara verilmesi ile gereksinimlere göre konutu değiştirme imkanı verilmesi
- Malzeme ve eğitim yardımı sağlanarak kullanıcıları örgütleme ve kendi konutlarını yapmasını sağlama

Doğal afetlerden sonra yeniden inşa için fiziksel yenileme politikalarına dair çeşitli yöntemler ileri sürülmektedir. Bazı araştırmacılara göre afet mağdurlarının

yeniden yerleştirilmesi konusunda yer seçimi için uř yu0ntem bulunmaktadır (Kesici 2002, 65):

- İnsanlar, şevredeki diğer yerleşim yerlerine gidebilir ve bdu0ylece yıkılmış olan yerleşim yeri bırakılabilir.
- Yerleşim yeri tekrardan inşa edilebilir.
- Yerleşim yerinin yakınında yeni bir yerleşim yeri oluşturulabilir.

Pehlivanlı ve Ataman (1977, 31), afet sonrası fiziksel çevrenin tekrar ddu0zenlenmesini iki şekilde incelemektedir. Birinci yu0nteme gdu0re toplumun sosyoekonomik yapısının değişmeyeceğini varsayarak bozuk sosyal ve ekonomik denge ddu0zenlenmeli ve bununla birlikte fiziksel çevrenin de afet u0ncesi yapısına geri ddu0nebilmesi için ddu0zenleme yapılmalıdır. İkinci yu0nteme gdu0re u0zellikle gelişmekte olan u0lkelerde sosyal yıkımın geleceği ddu0şu0nulu0rek sosyo-ekonomik yapı, afet u0ncesi durumdan ileri seviyeye getirilir. Bu şekildeki bir sosyal yapıda fiziki çevre de ortaya çıkmış olur.

Yeniden inşa sdu0recinde aynı yerde kalma ile afet sonucu kentte ortaya ııııan hasar; yenileme, kuvvetlendirme ve onarma ile giderilmek istenmektedir. Diğer yu0ntemlere oranla daha ddu0şu0k maliyete sahip olması ve sosyal direnç gdu0stermemesi sebebiyle yeniden inşada ıııık sık kullanılmaktadır. Ancak deprem riskine gdu0re aynı yerde kentin tekrar inşa edilmesi, gdu0ven vermeyen bir ıı0zuum olarak gdu0rdu0lmektedir. Bu yu0ntem tercih edilecekse eğer dikkat edilmesi gereken bazı noktalar vardır. Bunlar; depreme dayanan tasarımlar yapma, deprem gdu0venliğini uzun ddu0nemli planlarla uyumlu yapma, risk haritasına uygun olarak yerleşim yeri belirlemedir. Bu şartlar sağlandığında aynı yerde kalma yu0nteminin gdu0venli olacağı sdu0ylenebilmektedir. Bu yu0ntemde izlenen bazı yu0ntemler şu şekilde sıralanabilmektedir (Spence & Coburn 1984, 34):

- Yeni inşalar için standartlar oluşturulması
- Kırsal kesimdeki konutların, devlet tarafından kuvvetlendirilmesi

- Mevcut yapılan güvenli olması için yasal düzenlemelerin yapılması
- Kent topraklarının kullanımı için plan yapılması

#### **4.2. Sosyo-Ekonomik Boyutu**

Doğal afet sonucu hasara uğrayan sosyal yapının eski haline dönüştürülmesi, afet sonrası yeniden inşanın sosyal boyutunu ifade etmektedir. Bu süreçte yapılan çalışmalar şu şekilde sıralanabilmektedir:

- Demografik özellikleri zayıflayan yapının eski durumuna getirilmesi
- Sosyal gereksinimlerin giderilmesi
- Afetle karşılaşan kişiler psikolojilerinin iyileşmesine destek verilmesi

Sosyal yapının yeniden inşa hızı, yeniden inşa sürecinde başarı sağlayan en önemli faktörlerdendir. Bu sebeple sosyal yapı analiz edilmeli ve afet sonrasında risk durumları sorgulanmalıdır. Toplumdaki tüm bireylerin doğal afet sonucunda hasar görme düzeyleri farklıdır. Bu bireylerin içinde çocuklar, kadınlar, yaşlılar, yalnız yaşayanlar, yoksullar, etnik azınlıklar ve evsizler gibi riskli gruplar bulunmaktadır. Her grubun afet sonrasında eski hayatına dönebilme kapasitesi farklı olmaktadır (La Plante 1988, 226).

Yeniden inşada sosyal boyutun bazı bileşenleri şu şekilde sıralanabilmektedir (Dynes 1992, 68):

- Topluluğa uzun vadeli vizyon kazandırılması
- Yerel çabalara dayanması
- Koordinasyon
- Yerel kapasitenin geliştirilmesi
- Halk katılımının sağlanması
- Topluluğu dönüştürecek grupların kurulması

- Yerel liderlerin çıkarılması
- Semt gruplarının kurulması

Doğal afet sonucunda can kaybı ve fiziksel tahribatla birlikte ekonomik yapıda da olumsuzluklar görülmektedir. Afet sonucunda üretim tesisleri, işyerleri ve fabrikalar zarar görebilmekte ve iş yapamaz hale gelebilmektedir. Bunların tamir edilmesi ya da taşınması uzun sürebilmektedir. Afet sonrası yeniden inşada ekonomik boyut; tarım, ticari faaliyetler, sanayi ve hizmet sektörü gibi yerel ekonomideki temel öğelerin dönüştürülmesi için yeni düzenlemelerin yapılmasıdır (Spence & Coburn 1984, 39). Başarılı bir yeniden inşanın temel amaçlarından bazıları şu şekilde sıralanabilmektedir (Berke, Kartez, & Wenger 1993, 93):

- Afet sonrası devlet ve özel kurumların sağladığı yardımlarla süren sosyal sistemin tekrardan ekonomik açıdan canlı olmasını sağlama ve afet öncesi duruma getirme
- Kaybolan işgücünün kazanılması
- Bireylerin ve ev halkının gelirlerinin düzenlenmesi
- İstihdam olanağını eskisi gibi yapma ve ekonomik yapının işlerlik kazanmasını sağlama

Güçlü bir ekonomik yapı, uzun vadede doğal afetlere dayanıklı sosyal yapı oluşumunu sağlamaktadır. Güçlü ekonomik yapıdan kasıt; toplumun olası doğal afetle karşılaşması durumunda kendi öz kaynaklarına ve rezervlere sahip olmasıdır. Gelişmiş ülkelere bakıldığında afet sonrasında yeniden inşa finansmanında kullanılan kaynakların özel sigorta sistemi ve ticari kurumlardan borçlanma olduğu görülmektedir (Wu & Lindell 2004, 64). Gelişmekte olan ülkelerde ise afet sonrasındaki yeniden inşa sürecinin dayanağı çoğunlukla uluslararası yardımlar ve dış ekonomik kaynaklar olmaktadır. Fakat bu kaynakların sona ermesi ile benzer tehlikeler varlığını sürdürecektir. Yeniden inşanın ekonomik boyutu, afetin gerçekleştiği ülkenin ekonomik yapısından etkilenmektedir.

### 4.3. Örgütsel ve Yönetsel Boyutu

Yeniden inşada yer alan yönetim birimleri ve görevleri, yeniden inşanın yönetsel boyutunu oluşturmaktadır. Doğal afet sonrasında yeniden inşa için uluslararası, ulusal, bölgesel ve yerel boyutlarda farklı kurumların etkili olduğu görülmektedir. Afet sonrasında, afet şiddeti ve etkin olduğu sahaya göre genelde farklı birimlerin sahip olduğu deneyim, güç ve karar alma yetkisinin birlikte kullanımına ihtiyaç duyulmaktadır. Güç ve yeteneğin birleşimi; bu süreçteki örgütlerin rollerini tekrardan gözden geçirmesi, uygun örgütsel yapı oluşturulması ve etkin iletişim ağının kurulması yeniden inşa sürecinde başarı için gereklidir. Örgütsel yapının iyiliğinden bahsedebilmek için gerekenler şu şekilde sıralanabilmektedir (Kreimer 1990, 15):

- Kurumsal düzenlemeler net ve anlaşılır olmalı
- Yeni kurumlar yerine mevcut kurumların etkinleşmesi
- Yeniden inşa sürecinin yemeline koordinasyon mekanizması bulunmalı
- Koordinasyon komite üyeleri, mesleki yetkinliklerine uygun olarak seçilmeli
- Koordinasyon merkezi sürekli ve günlük toplanmalı

Yeniden inşa süreci için var olan kurumlardan yararlanmanın yanında yeni kurumlar da kurulabilmektedir. Yeni örgütlenme olsun ya da olmasın yeniden inşanın temelinde bölgesel, yerel, ulusal ve uluslararası örgütler farklı şekillerde bulunmaktadır. Uluslararası örgütlerin en önemlileri şu şekilde sıralanabilmektedir (Burton, Katz, & White 1993, 21):

- Birleşmiş Milletler
- Dünya Sağlık Örgütü
- Dünya Bankası
- Uluslararası Çevre Örgütü

- Uluslararası Kızılay ve Kızılhaç Federasyonları
- Dünya Meteoroloji Örgütü

Kamu yönetiminin asıl görevlerinden biri vatandaşlarını çeşitli risklerden korumaktır. Bu sebeple yeniden inşaada merkezi hükümetlere önemli görevler düşmektedir. Ayrıca yönetim, yeniden inşaada alternatifler içinde en uygunu seçmeli ve yeniden inşanın asıl hedeflerini belirlemelidir. Yani yeniden inşaada kamu yöneticileri, karar verici konumdadır ve teknik çözümü seçmektedirler. Bu sebeple bu aşamadaki çözümlerin hem teknik hem de politik olduğu söylenebilmektedir. Kaynakların kentte yeniden dağıtımına karar verme konusunda politik boyutun ön planda olduğu söylenebilmektedir (Pricovic 2002, 10).

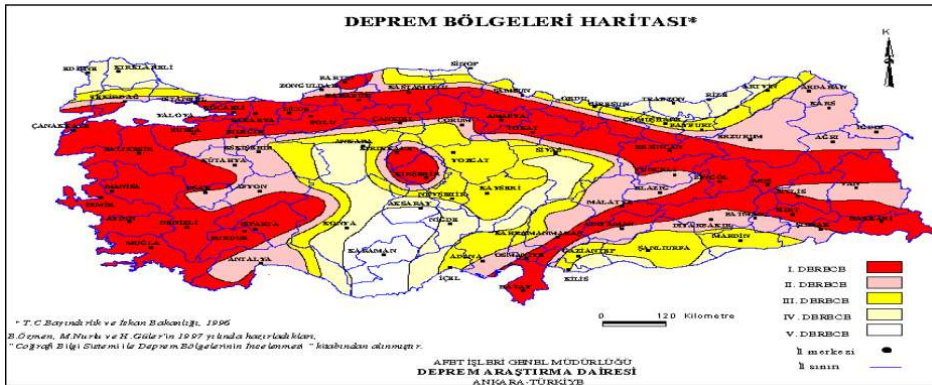
Yerel yönetimler, yeniden inşa sürecinin temelini oluşturmaktadırlar. İnşaat standartları ve gelişim öncelikleri gibi kentsel toprak kullanımının yönlendirme gibi konularda karar verici olan yerel yönetimler, önemli bir konumda bulunmaktadır. Yerel yönetimin afete müdahale etmesiyle yeniden inşaada izlenecek olan yol belirlenmektedir (Pricovic 2002, 12).

Ülkelerarası ortaklıklar, ekonomik ve politik iş birlikleri, eğitim ve finansal teknik gibi konulardaki bilgi paylaşımları, yeniden inşa sürecine etki etmektedir. Global paylaşım sonucunda 1990 yılının “Uluslararası Doğal Afetleri Azaltma Yılı” olarak kabul edildiği görülmektedir. Bu kapsamda RADIUS gibi projeler yapılmış ve özellikle gelişmekte olan ülkelerde doğal afet tehlikelerinin azaltılması için çalışılmıştır. Deneyimlere göre merkezi, yerel yönetimler ya da özel sektör fark etmeksizin afet şiddetini artırdıkça uygulanan yöntemlerin yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu noktada ideal olan kamusal ve özel sektör kaynaklarının, geniş bir dönüşüm gerektiren yeniden inşa aşamasında beraber kullanımıdır. Özellikle gelişmekte olan ülkelerde, büyük afetler sonrasında yapılan yeniden inşalarda kamu, sivil toplum örgütleri ve özel sektörün beraber çalıştıkları göze çarpmaktadır. Örneğin; Northidge ve Kobe depremlerinde bu çalışmaya rastlanmıştır.

## 5. DEPREMİN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNE ETKİLERİ

Bir doğal afet olan depremin yarattığı yıkımlar ve kayıpların nedeni; deprem tehlikesi göz önüne alınmadan inşa edilen yapılardır. Yani deprem sonucunda ortaya çıkan yıkımlar, kader olarak nitelendirilmemelidir. Çünkü bu yıkım, tehlikeye uygun yapılaşma oluşturulduğu takdirde engellenebilecektir. Türkiye, yüksek deprem riski bulunan bir toprak parçasıdır ve dünyada en aktif deprem kuşaklarından biri olarak görülen Alp-Himalaya deprem kuşağı üzerindedir. Türkiye topraklarının %42'sinin birinci derece deprem kuşağı üzerinde yer aldığı saptanmıştır. 20. yüzyıldan bu yana yapılan istatistikî araştırmalara göre Türkiye'de yaklaşık iki yılda bir ciddi deprem, üç yılda bir ise birçok ciddi deprem gerçekleşmektedir. Buna göre deprem, ülkemizde kaçınılmayacak bir doğal afet olarak nitelendirilebilmektedir (Uslu & Uzun 2014, 1).

Deprem, ülkemizde en fazla görülen ve hem can hem de mal kaybı yaratan doğal afettir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1996'da yayınlanan ve 2001'de yenilenen Türkiye Deprem Bölgeleri haritasında toprakların; %42'sinin 1. derece, %24'ünün 2. derece, %18'inin 3. derece, %12'sinin 4. derece ve %4'ünün 5. derece deprem riski taşıdığı görülmektedir. Nüfusun ise %45'inin 1. derece, %26'sının 2. derece, %15'inin 3. derece, %13'ünün 4. derece ve %2'sinin 5. derece deprem bölgesinde yaşadığı belirtilmektedir. Sismik açıdan 1, 2, 3, ve 4. derece deprem bölgeleri tehlikeli olarak kabul edilmektedir. Buna göre ülkemiz topraklarının %96'sı deprem bölgesidir. Nüfusun %98'i deprem riski ile karşı karşıyadır (Sönmez 2013, 20).



Şekil 1. Deprem Bölgeleri Haritası

1996'da Bakanlar Kurulu'ndan çıkan kararlarla oluşturulan deprem risk haritası, ülkemizi beş deprem bölgesine ayırmaktadır. Şekilde de görüldüğü gibi ülkemizin yüzölçümünün çok büyük bir kısmı 1. derece deprem kuşağı içinde bulunmaktadır ve ciddi bir tehlike altındadır. Ülkedeki 81 şehrin 55 tanesi 1. derece deprem kuşağındadır. Nüfusun %42'si 1. derece deprem bölgesinde ve %98'i deprem riski olan yerlerde yaşamaktadır. Deprem haritası, su baskını tehlike haritalarında olduğu gibi ülke ölçeğinde tehlike haritalarında yerel şartlardan kaynaklanan riskleri belirleme ve gösterme olanağı sunmamaktadır. Deprem haritaları deprem riskini, sadece ortalama bir zemin cinsi kabul etmekte ve yer hareketini ivme türünden göstermektedir. Haritada yerel zemin şartlarının oluşturacağı faylanma, zemin büyütmesi, sıvılaşma, yanal yayılma, farklı oturma, kaya düşmesi ve toprak kayması gibi yerel riskler bulunmamaktadır (Kocaman 2008, 126; Ergünay 2008, 74).

Deprem tehlikesi, demografik yapı, ekonomik yapı ve arazi kullanımı gibi etkenler deprem riskine etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Deprem riski öncelikle deprem büyüklüğü, yarattığı ivme ve deprem dalgalarının zemindeki yayılım hızıyla ölçülmektedir. Arazi kullanımını meydana getiren değişkenler farklı kullanım dokularının yanında bunları meydana getiren unsurların, deprem karşısındaki davranış şekillerini kapsamaktadır. Çevrenin deprem tehlikesine göre değerlendirilmesinde önemli noktalar; bina yoğunluğu, kat yükseklikleri, alt yapı sisteminin özellikleri ve yapı şeklidir. Buna göre insanların yaşadığı ve deprem oluştuğunda can ve mal kayıplarına sebep olabilecek yapılan depremden arındırılması, temel görevdir (Kundak & Türkoğlu 2007, 40).

Deprem hem ekonomik hem de toplumsal hayatı bozan ve aksatan yıkımlardan biri olduğu için yer seçimi ve konut standartları açısından emlak sektöründe yeni eğilimler oluşturmakta ve konut tercihini değiştirip konut talebine etki etmektedir. Depremden önce konutun banyosu, seramiği, tuvaleti gibi estetik değerleri göz önünde bulundurulmaktaydı. Ancak deprem sonrasında konutu kimin yaptığı ve zeminin sağlamlığı gibi hususlara önem verilmeye başlanmıştır. Konut seçiminde fiyat, gelir gibi öğelerin yanında depreme dayanıklılığa odaklanan yapılanmada konut alanlar, fay hattına uzak yerleri seçmektedirler (Durkaya 2002, 30-31).

Yapılarda önlem almak ya da oluşan hasarları gidermenin yanında devletin yapacağı yasal düzenlemeler de önemlidir. Afet sonrasında oluşan zararın karşılanmasına dair yapılan pek çok yasal düzenleme mevcuttur. Fakat oluşan zararın karşılanmasından önce zararın oluşumunu engelleyecek veya oluşumu minimum düzeyde tutacak yasal düzenlemelere ve bunların yanında imar uygulamalarına gerek duyulmaktadır. Buna göre ülkemizde kent ve köylerdeki tüm afet olaylarına karşı tehlike barındıran yapı stokunun tehlikesi, yok edilmelidir. Yapıların depreme dayanıklı yapılmamasının sebebi sadece yapıyı yapan değildir. Denetim yapmayan kurumlar da büyük oranda pay sahibidir. Bir yapının depreme dayanıksız olması vicdan ve sağduyu eksikliğinin yanında uygulama ve mevzuat eksikliği de olmaktadır (Demirkol & Baş 2013, 24-25; Çetin 2012, 99).

17 Ağustos depremine kadar dönüşüm, yenileme, gelişme ve yeniden yapılanma gibi kavramları önemsemeyen yönetimlerin, bunları anlamaya başlaması deprem sonrasında olmuştur. Olası bir depremde önce kötü yapıların düzeltilmesi, gerektiği durumda tamamen yıkılması ve yeniden yapılması, Türkiye için gereklidir. 1. derece deprem kuşağında bulunan ülkemizde yapıların, yüksek hayat kalitesine sahip ve sağlıklı olması için; deprem sonrasında yapılanma koşullarının tekrardan ele alınıp tasarlanması, yeniden oluşum ilkelerinin gözden geçirilmesi ve şehir yenileme uygulamasıyla yeniden canlandırma işlemi yapılması gerekmektedir (Özden & Kubat 2003, 81).

Ülkemizde 2012'den önce afet oluşmadan tehlikeyi giderecek yasal bir düzenleme mevcut değildi. 16 Mayıs 2012 tarihinde bu eksikliğin giderilmesi ve tehlikeli yapıların sağlamlaştırılması amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çıkarılmıştır. Deprem riski taşıyan bölgeler tek tip veya çok kuvvetli bir ekonomik değere sahipse, bu bölgeler ekonomik olarak diğer yerlere oranla daha kırılgandırlar (Kundak & Türkoğlu 2007, 41).

Ülkemizde konut politikaları, sosyal devlet ve sosyal politika anlayışının yansımasıdır. Konut politikalarının kırılgan olmasını sağlayan faktörlerden sel, yangın, deprem gibi afetlerden dolayı konut stokunda azalma meydana gelmektedir. 1999'da gerçekleşen depremde ağır hasar gören ve yıkılan konut sayısı yaklaşık

13.000'dir. Aynı zamanda 2011'de Van'da yaşan depremlerde de yüzlerce can kaybı ve birçok konut yıkımı olmuştur. İstimlâkler ve afetlerden dolayı azalan konutların yerine yenileri yapılmalıdır. Bu durum konut açığı oluşturmaktadır (Ören & Yüksel 2013, 27).

Deprem bölgesinde bulunan Türkiye, depreme karşı alacağı önlemler ile ortaya çıkabilecek zararı azaltmalıdır. Plan dışı ve ruhsatsız yapılaşmanın önüne geçilmedikçe, fay hattında olan yerlerde depreme dayanıklı binalar yapılmadıkça birçok can ve mal kaybı görülmesi engellenemez. Deprem dönüşümünde sürdürülebilirlik sağlama konusunda en etkili ve önemli araç, kentsel dönüşümün yaygınlaştırılmasıdır (Boyraz & Hoş 2014, 51)



## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### MARMARA BÖLGESİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BİREY ÜZERİNDEKİ SOSYO-EKONOMİK ETKİLERİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

#### 1. EVREN VE ÖRNEKLEM

Bu araştırmanın evreni İstanbul ili Esenler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinde yaşayan yaklaşık 50 bin kişidir. Araştırmanın örneklemi ise bu ilçelerde yaşayan ve rastgele örneklem yöntemiyle seçilmiş 375 kişidir.

#### 2. VERİ TOPLAMA ARAÇLARI

Araştırmada veri toplama aracı olarak Çatalbaş (2011) tarafından hazırlanan 8 soruluk anket formu kullanılmıştır. Anketin amacı alanda yaşayanların alan hakkındaki düşüncelerini ve alandan beklentilerini ölçmeye yöneliktir. Anket soruları alanın günümüzdeki mevcut durumu ve kentsel dönüşümden beklenen başarı için sorulan sorular göz önüne alınarak hazırlanmıştır.

#### 3. VERİLERİN ANALİZİ

Tüm istatistiksel analizler SPSS (Statistical Package for the Social Sciences versiyon 24.0.0; SPSS Inc., Chicago, IL, ABD) programı ile yapılmıştır. Analizlerde tanımlayıcı istatistikler frekans (n) ve yüzde (%) değerler olarak belirtilmiştir. Katılımcıların sosyodemografik özellikleri ile kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik etkileri arasındaki ilişkinin test edilmesinde Ki Kare testi uygulanmış ve ilişkinin düzeyini belirlemek için de Phi ve Cramer's V katsayısı baz alınmış olup istatistiksel anlamlılık  $p<0,05$  düzeyinde değerlendirilmiştir.

#### 4. BULGULAR

Uygulanan anket neticesinde elde edilen verilerin analizi bu bölümde yapılmaktadır. Öncelikle, verilerin analizinin yapılabilmesi için katılımcıların doldurdukları anket formları uygun kodlamalar yapılarak IBM SPSS 24.0.0. programına aktarılmıştır.

#### 4.1. Sosyodemografik ve Tanımlayıcı Bilgilere Yönelik Bulgular

Araştırmanın bu kısmında katılımcıların sosyodemografik ve tanımlayıcı bilgilerine ilişkin frekans değerleri gösterilecektir.

##### 4.1.1. Meslek Durumu Dağılımı

Katılımcılar hakkındaki meslek durumu verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 6’da açıklanmıştır.

**Tablo 6. Meslek Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu**

| Meslek Durumu | N   | %     | Geçerli % | Kümülatif % |
|---------------|-----|-------|-----------|-------------|
| Müteahhit     | 35  | 9,3   | 9,3       | 9,3         |
| Yap-satçı     | 4   | 1,1   | 1,1       | 10,4        |
| Emlakçı       | 17  | 4,5   | 4,5       | 14,9        |
| Konut maliki  | 42  | 11,2  | 11,2      | 26,1        |
| Diğer         | 277 | 73,9  | 73,9      | 100,0       |
| Toplam        | 375 | 100,0 | 100,0     |             |

Katılımcıların meslek durumu dağılımına bakıldığında, %73,9’u diğer meslek gruplarında çalıştıklarını belirtirken %9,3’ü müteahhit, %1,1’i yap-satçı, %4,5’i emlakçı ve %11,2’si konut maliki olduğu görülmektedir. Bu sonuçlara göre çalışma grubunun çoğunluğunu diğer meslek gruplarında çalışan katılımcıların oluşturduğunu ve çıkan sonuçlar genel olarak diğer meslek grubundakilerinin düşüncelerini yordadığı söylenebilir.

##### 4.1.2. Yaş Durumu Dağılımı

Katılımcılar hakkındaki yaş durumu verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 7’de açıklanmıştır.

**Tablo 7. Yaş Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu**

| Yaş Aralığı | N   | %     | Geçerli % | Kümülatif % |
|-------------|-----|-------|-----------|-------------|
| 18-25       | 42  | 11,2  | 11,2      | 11,2        |
| 26-35       | 150 | 40,0  | 40,0      | 51,2        |
| 36-45       | 136 | 36,3  | 36,3      | 87,5        |
| 46-55       | 36  | 9,6   | 9,6       | 97,1        |
| 56-65       | 11  | 2,9   | 2,9       | 100,0       |
| Toplam      | 375 | 100,0 | 100,0     |             |

Katılımcıların yaş durumu dağılımına bakıldığında, en fazla katılımın %40,0 (150) oran ile 26-35 yaş aralığında olduğu, 56-65 yaş aralığında olanların ise %2,9 (11) ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Ayrıca katılımcıların %36,3 (136)'ü 36-45 yaş aralığında, %11,2 (42)'si 18-25 yaş aralığında ve %9,6 (36)'sı 46-55 yaş aralığında olduğu belirlenmiştir.

#### **4.1.3. Eğitim Düzeyi Durumu Dağılımı**

Katılımcılar hakkındaki eğitim düzeyi durumu verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 8'de açıklanmıştır.

**Tablo 8. Eğitim Düzeyi Durumu Dağılımı Yüzde Oranları Tablosu**

| Eğitim Düzeyi | N  | %    | Geçerli % | Kümülatif % |
|---------------|----|------|-----------|-------------|
| İlkokul       | 14 | 3,7  | 3,7       | 3,7         |
| Ortaokul      | 38 | 10,1 | 10,1      | 13,9        |
| Lise          | 74 | 19,7 | 19,7      | 33,6        |

|             |     |       |       |       |
|-------------|-----|-------|-------|-------|
| Ön lisans   | 24  | 6,4   | 6,4   | 40,0  |
| Lisans      | 148 | 39,5  | 39,5  | 79,5  |
| Lisans Üstü | 77  | 20,5  | 20,5  | 100,0 |
| Toplam      | 375 | 100,0 | 100,0 |       |

Katılımcıların eğitim düzeyi durumu dağılımına bakıldığında, %39,5'i lisans mezunu iken %3,7'si ilkokul mezunu, %10,1'i ortaokul mezunu, %19,7'si lise mezunu, %6,4'ü ön lisans mezunu ve %20,5'i lisansüstü mezunu olduğu görülmektedir.

#### 4.1.4. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumlu Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı

Katılımcıların “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumlu Etkileri Nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların dağılım verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 9’da açıklanmıştır.

**Tablo 9. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumlu Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu**

|                                                                       | N   | %    | Geçerli Kümülatif |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|------|-------------------|-------|
|                                                                       |     |      | %                 | %     |
| Çevre Kalitesinin Yükselmesi                                          | 243 | 64,8 | 100,0             | 100,0 |
| Sağlıklı Konut ve Yapılaşmaların Artması                              | 300 | 80,0 | 100,0             | 100,0 |
| Arsa ve Konut Satışlarında Artış ve Hareketlilik                      | 112 | 29,9 | 100,0             | 100,0 |
| Bölgenin Değer Kazanması                                              | 202 | 53,9 | 100,0             | 100,0 |
| Yeni Şirketlerin ve Kullanıcı Grubunun Bölgede 53 Yer Seçmek İstemesi | 53  | 14,1 | 100,0             | 100,0 |

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumlu etkileri nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların dağılımına bakıldığında;

- Katılımcıların %64,8’i kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki çevre kalitesini yükselteceğini,
- Katılımcıların %80,0’i kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki sağlıklı konut ve yapılaşmaları artacağını,
- Katılımcıların %29,9’u kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki arsa ve konut satışlarında artış ve hareketlilik sağlayacağını,
- Katılımcıların %53,9’u kentsel dönüşüm projesi bölgenin değer kazanmasını sağlayacağı,
- Katılımcıların %14,1’i kentsel dönüşüm projesi bölgesindeki yeni şirketlerin ve kullanıcı grubunun bölgede yer seçmek isteyeceğini belirtmektedirler.

#### **4.1.5. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı**

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkileri nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların dağılım verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 10’da açıklanmıştır.

**Tablo 10. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkileri Nelerdir?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu**

|                                           |  |  |  |  | Geçerli Kümülatif |       |
|-------------------------------------------|--|--|--|--|-------------------|-------|
|                                           |  |  |  |  | N                 | %     |
|                                           |  |  |  |  |                   | %     |
| Bölge Halkının Komşuluk İlişkilerinin Yok |  |  |  |  | 190               | 50,7  |
| Olması ve Bölgeden Ayrılması              |  |  |  |  |                   | 100,0 |
| Yoksul Bölge Halkının Kira Ödeme Gücünün  |  |  |  |  | 134               | 35,7  |
| Azalması                                  |  |  |  |  |                   | 100,0 |

|                                                            |     |      |       |       |
|------------------------------------------------------------|-----|------|-------|-------|
| Yoksul Bölge Halkının Bölgeden Konut Alma Gücünün Olmayışı | 157 | 41,9 | 100,0 | 100,0 |
| Bölgedeki Konut İhtiyacında Artış ve Talebin Yükselmesi    | 83  | 22,1 | 100,0 | 100,0 |
| Satışı Bekletilen Arsa ve Konut Bedellerinde Artış         | 133 | 35,5 | 100,0 | 100,0 |
| Diğer                                                      | 90  | 24,0 | 100,0 | 100,0 |

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkileri nelerdir?” sorusuna verdiği cevapların dağılımına bakıldığında;

- Katılımcıların %50,7’si kentsel dönüşüm projesinin “bölge halkının komşuluk ilişkilerinin yok olması ve bölgeden ayrılması” gerekeceğini,
- Katılımcıların %35,7’si kentsel dönüşüm projesinin “yoksul bölge halkının kira ödeme gücünün azalması” durumunun ortaya çıkacağını,
- Katılımcıların %41,9’u kentsel dönüşüm projesinin “yoksul bölge halkının bölgeden konut alma gücünün olmayışı” durumunun ortaya çıkacağını,
- Katılımcıların %21,1’i kentsel dönüşüm projesinin “bölgedeki konut ihtiyacında artış ve talebin yükselmesi” durumunun ortaya çıkacağını,
- Katılımcıların %35,5’i kentsel dönüşüm projesinin “satışı bekletilen arsa ve konut bedellerinde artış” olacağını,
- Katılımcıların %24,0’ü kentsel dönüşüm projesinin “diğer” olumsuz etkileri ortaya çıkaracağını belirtmektedirler.

#### **4.1.6. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı**

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevapların dağılım verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 11’de açıklanmıştır.

**Tablo 11. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu**

|                                                                                  | N   | %     | Geçerli Kümülatif |       |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-------------------|-------|
|                                                                                  |     |       | %                 | %     |
| Kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı             | 58  | 15,5  | 15,5              | 15,5  |
| Yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkânı sağlayacak konut üretilmeli           | 81  | 21,6  | 21,6              | 37,1  |
| Yoksul bölge halkına bölgede iş imkânları sağlanmalı                             | 36  | 9,6   | 9,6               | 46,7  |
| Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli | 119 | 31,7  | 31,7              | 78,4  |
| Aynı bölgede vadeli ev satışları                                                 | 49  | 13,1  | 13,1              | 91,5  |
| Diğer                                                                            | 32  | 8,5   | 8,5               | 100,0 |
| Total                                                                            | 375 | 100,0 | 100,0             |       |

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevapların dağılımına bakıldığında; katılımcıların %31,7’si “Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli” ile kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmayı hedeflerken, katılımcıların %15,5’i “Kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı” ile, katılımcıların %21,6’sı “Yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkânı sağlayacak konut üretilmeli” ile, katılımcıların %9,6’sı “Yoksul bölge halkına bölgede iş imkânları sağlanmalı” ile ve katılımcıların %13,1’i “Aynı bölgede vadeli ev satışları” ile kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltabileceklerini belirtmişlerdir.

#### 4.1.7. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevapların dağılım verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 12’de açıklanmıştır.

**Tablo 12. “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu**

|                                                               | N   | %     | Geçerli Kümülatif |       |
|---------------------------------------------------------------|-----|-------|-------------------|-------|
|                                                               |     |       | %                 | %     |
| Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması | 112 | 29,9  | 29,9              | 29,9  |
| Tarihi yapıların restore edilmesi                             | 15  | 4,0   | 4,0               | 33,9  |
| Kiraların yükselmesi                                          | 38  | 10,1  | 10,1              | 44,0  |
| Gecekonduların değer kazanması                                | 33  | 8,8   | 8,8               | 52,8  |
| Yatırımcıların bölgede yer seçme taleplerinde artış           | 35  | 9,3   | 9,3               | 62,1  |
| Yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi               | 108 | 28,8  | 28,8              | 90,9  |
| Diğer                                                         | 34  | 9,1   | 9,1               | 100,0 |
| Total                                                         | 375 | 100,0 | 100,0             |       |

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevapların dağılımına bakıldığında; katılımcıların %29,9’u “Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması”sını belirtirlerken katılımcıların %4,0’ü “Tarihi yapıların restore edilmesi”ni, katılımcıların %10,1’i “Kiraların yükselmesi”ni, katılımcıların %8,8’i “Gecekonduların değer kazanması”ni, katılımcıların %9,3’ü “Yatırımcıların bölgede

yer seçme taleplerinde artış"ı ve katılımcıların %28,8'i "Yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi"ni belirtmişlerdir.

#### 4.1.8. "Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?" Sorusuna Verilen Cevapların Dağılımı

Katılımcıların "Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?" sorusuna verdiği cevapların dağılım verileri tablo haline getirilip, analiz edilerek Tablo 13'te açıklanmıştır.

**Tablo 13. "Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?" Sorusuna Verilen Cevapların Yüzde Oranları Tablosu**

|                                                    | N   | %     | Geçerli Kümülatif |       |
|----------------------------------------------------|-----|-------|-------------------|-------|
|                                                    |     |       | %                 | %     |
| Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre | 194 | 51,7  | 51,7              | 51,7  |
| daha fazla yükseliş                                |     |       |                   |       |
| Bölgede farklı kira bedelleri                      | 60  | 16,0  | 16,0              | 67,7  |
| Kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100       | 75  | 20,0  | 20,0              | 87,7  |
| artış                                              |     |       |                   |       |
| Diğer                                              | 46  | 12,3  | 12,3              | 100,0 |
| Total                                              | 375 | 100,0 | 100,0             |       |

Katılımcıların "Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?" sorusuna verdiği cevapların dağılımına bakıldığında; katılımcıların %51,7'si "Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş"e geçeceğini belirtirlerken katılımcıların %16,0'sı "Bölgede farklı kira bedelleri" olacağını ve katılımcıların %20,0'si "Kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100 artış" olacağını belirtmişlerdir. Sonuç olarak katılımcıların çoğunluğu kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerinin artacağını belirtmişlerdir.

## 4.2. Katılımcıların Sosyodemografik Profilleri İle Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler

Çalışma grubunu oluşturan bireylerin sosyodemografik özellikleri ile kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik etkileri arasındaki ilişkinin test edilmesinde Ki Kare testi uygulanmış ve ilişkinin düzeyini belirlemek için de Phi ve Cramer's V katsayısı baz alınmış olup istatistiksel anlamlılık  $p < 0,05$  düzeyinde değerlendirilmiştir.

### 4.2.1. Bireylerin Meslek Durumları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler

**Tablo 14. Bireylerin Meslek Durumları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|                | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır |       |       |       |       |       | Total  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                | 1**                                                                                            | 2**   | 3**   | 4**   | 5**   | 6**   |        |
| Müteahhit/Yapı | N 14                                                                                           | 11    | 5     | 15    | 7     | 4     | 56     |
| Satıcı/Emlakçı | % 25,0%                                                                                        | 19,6% | 8,9%  | 26,8% | 12,5% | 7,1%  | 100,0% |
| <b>Meslek</b>  | N 9                                                                                            | 5     | 6     | 13    | 6     | 3     | 42     |
| Konut maliki   | % 21,4%                                                                                        | 11,9% | 14,3% | 31,0% | 14,3% | 7,1%  | 100,0% |
| <b>Durumu</b>  | N 35                                                                                           | 65    | 25    | 91    | 36    | 25    | 277    |
| Diğer          | % 12,6%                                                                                        | 23,5% | 9,0%  | 32,9% | 13,0% | 9,0%  | 100,0% |
| <b>Total</b>   | N 25                                                                                           | 58    | 81    | 36    | 119   | 49    | 32     |
|                | %12,5%                                                                                         | 15,5% | 21,6% | 9,6%  | 31,7% | 13,1% | 8,5%   |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan yap satıcı ve emlakçı kategorileri, müteahhit kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3,4,5 ve 6 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin olmadığı ( $\chi^2(2) = 10,060$ ,  $p = 0.435$ ) saptanmıştır. Ayrıca konut maliki olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %21,4’ü “(1) Kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %11,9’u “(2) Yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkanı sağlayacak konut üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %14,3’ü “(3) Yoksul bölge halkına bölgede iş imkanları sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %31,0’i, “(4) Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %14,3’ü “(5) Aynı bölgede vadeli ev satışları” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %7,1’i “(6) diğer ” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği saptanmıştır (Tablo 15).

**Tablo 15. Bireylerin Meslek Durumları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”\*\* Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|               |                | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki<br>Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl<br>Etkileyecek? Total |       |       |       |       |       |        |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|               |                | 1***                                                                                                | 3***  | 4***  | 5***  | 6***  | 7***  |        |
| Meslek Durumu | Müteahhit/Yap  | N 8                                                                                                 | 3     | 11    | 6     | 25    | 3     | 56     |
|               | Satıcı/Emlakçı | % 14,3%                                                                                             | 5,4%  | 19,6% | 10,7% | 44,6% | 5,4%  | 100,0% |
|               | Konut maliki   | N 16                                                                                                | 4     | 2     | 1     | 16    | 3     | 42     |
|               |                | % 38,1%                                                                                             | 9,5%  | 4,8%  | 2,4%  | 38,1% | 7,1%  | 100,0% |
|               | Diğer          | N 88                                                                                                | 31    | 20    | 28    | 67    | 43    | 277    |
|               |                | % 31,8%                                                                                             | 11,2% | 7,2%  | 10,1% | 24,2% | 15,5% | 100,0% |
| Total         |                | N 25                                                                                                | 112   | 38    | 33    | 35    | 108   | 49     |
|               |                | % 12,5%                                                                                             | 29,9% | 10,1% | 8,8%  | 9,3%  | 28,8% | 13,1%  |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan yap satıcı ve emlakçı kategorileri, müteahhit kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan “Tarihi yapıların restore edilmesi” kategorisi, diğer kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,3,4,5,6 ve 7 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(2) = 32,076, p < 0.001$ ) saptanmıştır. Ayrıca konut maliki olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %38,1’i “(1) Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %9,5’i “(3) Kiraların yükselmesi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %4,8’i “(4) Gecekonduların değer kazanması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %2,4’ü “(5) Yatırımcıların bölgede yer seçme taleplerinde artış” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %38,1’i “(6) Yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %7,1’i “(7) Diğer” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 16).

**Tablo 16. Bireylerin Meslek Durumları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|               |                | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek? |      |       |       | Total  |
|---------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|------|-------|-------|--------|
|               |                | 1**                                                                         | 2**  | 3**   | 4**   |        |
| <b>Meslek</b> | Müteahhit/Yapı | N 33                                                                        | 5    | 8     | 10    | 56     |
|               | Satıcı/Emlakçı | % 58,9%                                                                     | 8,9% | 14,3% | 17,9% | 100,0% |
| <b>Durumu</b> |                |                                                                             |      |       |       |        |
|               | Konut maliki   | N 23                                                                        | 13   | 3     | 3     | 42     |

|              |         |       |       |       |        |
|--------------|---------|-------|-------|-------|--------|
|              | % 54,8% | 31,0% | 7,1%  | 7,1%  | 100,0% |
|              | N 138   | 42    | 64    | 33    | 277    |
| Diğer        | % 49,8% | 15,2% | 23,1% | 11,9% | 100,0% |
|              | N 194   | 60    | 75    | 46    | 375    |
| <b>Total</b> | % 51,7% | 16,0% | 20,0% | 12,3% | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan yap satıcı ve emlakçı kategorileri, müteahhit kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3 ve 4 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(2) = 16,646$ ,  $p = 0.011$ ) saptanmıştır. Ayrıca konut maliki olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %54,8’i “(1) Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %31’i “(2) Bölgede farklı kira bedelleri” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %7,1’i “(3) Kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100 artış” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %7,1’i “(4) Diğer” ile kira bedellerini etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 17).

**4.2.2. Bireylerin Yaş Grupları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler**

**Tablo 17. Bireylerin Yaş Grupları \* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|              | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır |       |       |       |       |       | Total  |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|              | 1**                                                                                            | 2**   | 3**   | 4**   | 5**   | 6**   |        |
| Yaş Grupları | N 6                                                                                            | 12    | 6     | 13    | 1     | 4     | 42     |
|              | 18-25 yaş                                                                                      |       |       |       |       |       |        |
|              | % 14,3%                                                                                        | 28,6% | 14,3% | 31,0% | 2,4%  | 9,5%  | 100,0% |
|              |                                                                                                |       |       |       |       |       |        |
| Yaş Grupları | N 22                                                                                           | 37    | 13    | 50    | 16    | 12    | 150    |
|              | 26-35 yaş                                                                                      |       |       |       |       |       |        |
|              | % 14,7%                                                                                        | 24,7% | 8,7%  | 33,3% | 10,7% | 8,0%  | 100,0% |
|              |                                                                                                |       |       |       |       |       |        |
| Yaş Grupları | N 20                                                                                           | 27    | 14    | 39    | 20    | 16    | 136    |
|              | 36-45 yaş                                                                                      |       |       |       |       |       |        |
|              | % 14,7%                                                                                        | 19,9% | 10,3% | 28,7% | 14,7% | 11,8% | 100,0% |
|              |                                                                                                |       |       |       |       |       |        |
| Yaş Grupları | N 10                                                                                           | 5     | 3     | 17    | 12    | 0     | 47     |
|              | 46-65 yaş                                                                                      |       |       |       |       |       |        |
|              | % 21,3%                                                                                        | 10,6% | 6,4%  | 36,2% | 25,5% | 0,0%  | 100,0% |
|              |                                                                                                |       |       |       |       |       |        |
| Total        | N 58                                                                                           | 81    | 36    | 119   | 49    | 32    | 375    |
|              | % 15,5%                                                                                        | 21,6% | 9,6%  | 31,7% | 13,1% | 8,5%  | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan 56-65 yaş kategorisi, 46-55 yaş kategorisi ile birleştirilmiş ve 46-65 kategorisi olarak isimlendirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3,4,5 ve 6 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin olmadığı ( $\chi^2(3) = 24,047$ ,  $p = 0.064$ ) saptanmıştır. Ayrıca 26-35 yaş grubunda olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %14,7’si “(1) Kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %24,7’si “(2) Yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkanı sağlayacak konut üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %8,7’si “(3) Yoksul bölge halkına bölgede iş imkanları sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %33,3’ü, “(4) Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %10,7’si “(5) Aynı bölgede vadeli ev satışları” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %8,0’i “(6) diğer ” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği saptanmıştır (Tablo 18).

**Tablo 18. Bireylerin Yaş Grupları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”\*\* Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

| Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek? |      |      |      |      |      |  | Total |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|--|-------|
| 1***                                                                                    | 3*** | 4*** | 5*** | 6*** | 7*** |  |       |

|               |       |         |       |       |       |       |       |        |
|---------------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|               | 18-25 | N 13    | 11    | 4     | 3     | 5     | 6     | 42     |
|               | yaş   | % 31,0% | 26,2% | 9,5%  | 7,1%  | 11,9% | 14,3% | 100,0% |
|               | 26-35 | N 50    | 11    | 15    | 18    | 36    | 20    | 150    |
| <b>Meslek</b> | yaş   | % 33,3% | 7,3%  | 10,0% | 12,0% | 24,0% | 13,3% | 100,0% |
|               | 36-45 | N 34    | 16    | 10    | 11    | 51    | 14    | 136    |
| <b>Durumu</b> | yaş   | % 25,0% | 11,8% | 7,4%  | 8,1%  | 37,5% | 10,3% | 100,0% |
|               | 46-65 | N 15    | 0     | 4     | 3     | 16    | 9     | 47     |
|               | yaş   | % 31,9% | 0,0%  | 8,5%  | 6,4%  | 34,0% | 19,1% | 100,0% |
|               |       | N 112   | 38    | 33    | 35    | 108   | 49    | 375    |
| <b>Total</b>  |       | % 29,9% | 10,1% | 8,8%  | 9,3%  | 28,8% | 13,1% | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan 56-65 yaş kategorisi, 46-55 yaş kategorisi ile birleştirilmiş ve 46-65 kategorisi olarak isimlendirilmiştir.

\*\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan “Tarihi yapıların restore edilmesi” kategorisi, diğer kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,3,4,5,6 ve 7 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(3) = 32,925$ ,  $p = 0.005$ ) saptanmıştır. Ayrıca 26-35 yaş grubunda olan

katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %33,3’ü “(1) Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %7,3’ü “(3) Kiraların yükselmesi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %10,0’u “(4) Gecekonduların değer kazanması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %12,0’si “(5) Yatırımcıların bölgede yer seçme taleplerinde artış” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %24,0’ü “(6) Yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %13,3’ü “(7) Diğer” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 19).

**Tablo 19. Bireylerin Yaş Grupları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|               |           | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek? |       |       |       | Total  |
|---------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
|               |           | 1**                                                                         | 2**   | 3**   | 4**   |        |
| <b>Meslek</b> | 18-25 yaş | N23                                                                         | 4     | 14    | 1     | 42     |
|               |           | %54,8%                                                                      | 9,5%  | 33,3% | 2,4%  | 100,0% |
|               |           |                                                                             |       |       |       |        |
| <b>Durumu</b> | 26-35 yaş | N86                                                                         | 18    | 27    | 19    | 150    |
|               |           | %57,3%                                                                      | 12,0% | 18,0% | 12,7% | 100,0% |
|               |           |                                                                             |       |       |       |        |
|               | 36-45 yaş | N62                                                                         | 30    | 27    | 17    | 136    |

|              |        |       |       |       |        |
|--------------|--------|-------|-------|-------|--------|
|              | %45,6% | 22,1% | 19,9% | 12,5% | 100,0% |
|              | N 23   | 8     | 7     | 9     | 47     |
| 46-65 yaş    | %48,9% | 17,0% | 14,9% | 19,1% | 100,0% |
|              | N 194  | 194   | 60    | 75    | 46     |
| <b>Total</b> | %51,7% | 51,7% | 16,0% | 20,0% | 12,3%  |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan 56-65 yaş kategorisi, 46-55 yaş kategorisi ile birleştirilmiş ve 46-65 kategorisi olarak isimlendirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3 ve 4 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(2) = 17,634$ ,  $p = 0.000$ ) saptanmıştır. Ayrıca 26-35 yaş grubunda olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %57,3’ü “(1) Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %12,0’si “(2) Bölgede farklı kira bedelleri” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %18,0’i “(3) Kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100 artış” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %12,7’si “(4) Diğer” ile kira bedellerini etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 19).

**4.2.3. Bireylerin Eğitim Durumları ile Kentsel Dönüşümün Sosyo-Ekonomik Etkileri Arasındaki Çıkarımsal Analizler**

**Tablo 20. Bireylerin Eğitim Durumları\* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|                     |                  | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır |       |       |       |       |       | Total  |
|---------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                     |                  | 1**                                                                                            | 2**   | 3**   | 4**   | 5**   | 6**   |        |
| <b>Yaş Grupları</b> | İlkokul/Ortaokul | N 13                                                                                           | 7     | 4     | 11    | 17    | 0     | 52     |
|                     |                  | %25,0%                                                                                         | 13,5% | 7,7%  | 21,2% | 32,7% | 0,0%  | 100,0% |
|                     | Lise/Ön lisans   | N 14                                                                                           | 26    | 4     | 35    | 10    | 9     | 98     |
|                     |                  | %14,3%                                                                                         | 26,5% | 4,1%  | 35,7% | 10,2% | 9,2%  | 100,0% |
|                     | Lisans           | N 22                                                                                           | 27    | 22    | 52    | 10    | 15    | 148    |
|                     |                  | %14,9%                                                                                         | 18,2% | 14,9% | 35,1% | 6,8%  | 10,1% | 100,0% |
|                     | Lisans Üstü      | N 9                                                                                            | 21    | 6     | 21    | 12    | 8     | 77     |
|                     |                  | %11,7%                                                                                         | 27,3% | 7,8%  | 27,3% | 15,6% | 10,4% | 100,0% |
|                     | <b>Total</b>     | N 58                                                                                           | 81    | 36    | 119   | 49    | 32    | 375    |
|                     |                  | %15,5%                                                                                         | 21,6% | 9,6%  | 31,7% | 13,1% | 8,5%  | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan ortaokul kategorisi, ilkokul kategorisi ile ve ön lisans kategorisi lise kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesinin Bölgedeki Olumsuz Etkilerini Azaltmak İçin Neler Yapılmalıdır?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3,4,5 ve 6 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve orta düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(3) = 45,761, p < 0.001$ ) saptanmıştır. Ayrıca lisans mezunu olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %14,9’u “(1) Kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %18,2’si “(2) Yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkanı sağlayacak konut üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %14,9’u “(3) Yoksul bölge halkına bölgede iş imkanları sağlanmalı” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %35,1’i, “(4) Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %6,8’i “(5) Aynı bölgede vadeli ev satışları” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği,
- %10,1’i “(6) diğer ” ile olumsuz etkilerini azaltılabileceği saptanmıştır (Tablo 21).

**Tablo 21. Bireylerin Eğitim Durumları \* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?”\*\* Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

| Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki<br>Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl<br>Etkileyecek? |      |      |      |      |      |  | Total |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|--|-------|
| 1***                                                                                          | 3*** | 4*** | 5*** | 6*** | 7*** |  |       |

|        |                  |        |       |       |       |       |       |        |
|--------|------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|        |                  | N9     | 3     | 1     | 6     | 26    | 7     | 52     |
|        | İlkokul/Ortaokul | %17,3% | 5,8%  | 1,9%  | 11,5% | 50,0% | 13,5% | 100,0% |
|        |                  | N33    | 11    | 4     | 5     | 27    | 18    | 98     |
|        | Lise/Ön lisans   | %33,7% | 11,2% | 4,1%  | 5,1%  | 27,6% | 18,4% | 100,0% |
| Meslek |                  | N53    | 15    | 16    | 21    | 30    | 13    | 148    |
|        | Lisans           | %35,8% | 10,1% | 10,8% | 14,2% | 20,3% | 8,8%  | 100,0% |
|        |                  | N17    | 9     | 12    | 3     | 25    | 11    | 77     |
|        | Lisans Üstü      | %22,1% | 11,7% | 15,6% | 3,9%  | 32,5% | 14,3% | 100,0% |
|        |                  | N112   | 38    | 33    | 35    | 108   | 49    | 375    |
| Total  |                  | %29,9% | 10,1% | 8,8%  | 9,3%  | 28,8% | 13,1% | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan ortaokul kategorisi, ilkokul kategorisi ile ve ön lisans kategorisi lise kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan “Tarihi yapıların restore edilmesi” kategorisi, diğer kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Gayrimenkullerin Kullanımını Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,3,4,5,6 ve 7 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve orta düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(3) = 42,668, p < 0.001$ ) saptanmıştır. Ayrıca lisans mezunu olan

katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %35,8’i “(1) Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %10,1’i “(3) Kiraların yükselmesi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %10,8’i “(4) Gecekonduların değer kazanması” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %14,2’si “(5) Yatırımcıların bölgede yer seçme taleplerinde artış” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %20,3’ü “(6) Yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği,
- %8,8’i “(7) Diğer” ile gayrimenkullerin kullanımını etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 22).

**Tablo 22. Bireylerin Eğitim Durumları \* ile “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” Maddesi Arasındaki Frekans Dağılımı**

|               |                  | Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek? |       |       |       | Total  |
|---------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|--------|
|               |                  | 1**                                                                         | 2**   | 3**   | 4**   |        |
| <b>Meslek</b> | İlkokul/Ortaokul | N 31                                                                        | 3     | 8     | 10    | 52     |
|               |                  | %59,6%                                                                      | 5,8%  | 15,4% | 19,2% | 100,0% |
|               |                  |                                                                             |       |       |       |        |
| <b>Durumu</b> | Lise/Ön lisans   | N 34                                                                        | 26    | 26    | 12    | 98     |
|               |                  | %34,7%                                                                      | 26,5% | 26,5% | 12,2% | 100,0% |
|               |                  |                                                                             |       |       |       |        |
|               | Lisans           | N 84                                                                        | 25    | 21    | 18    | 148    |

|              |        |       |       |       |        |
|--------------|--------|-------|-------|-------|--------|
|              | %56,8% | 16,9% | 14,2% | 12,2% | 100,0% |
|              | N 45   | 6     | 20    | 6     | 77     |
| Lisans Üstü  | %58,4% | 7,8%  | 26,0% | 7,8%  | 100,0% |
|              | N 194  | 60    | 75    | 46    | 375    |
| <b>Total</b> | %51,7% | 16,0% | 20,0% | 12,3% | 100,0% |

\* İstatistiksel açıdan doğru ve anlamlı sonuçlar elde etmek ve katılımcıların genel eğilimini tam olarak yansıtabilmek için katılımcı sayısı az olan ortaokul kategorisi, ilkokul kategorisi ile ve ön lisans kategorisi lise kategorisi ile birleştirilmiştir.

\*\* “Sizce Kentsel Dönüşüm Projesi Bölgedeki Kira Bedellerini Nasıl Etkileyecek?” sorusunun sıralı maddeleri 1,2,3 ve 4 numaraları ile temsil edilmiştir.

Yapılan Ki Kare analizi neticesinde; katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu ( $\chi^2(2) = 30,856$ ,  $p < 0.001$ ) saptanmıştır. Ayrıca lisans mezunu olan katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde;

- %56,8’i “(1) Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %16,9’u “(2) Bölgede farklı kira bedelleri” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %14,2’si “(3) Kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100 artış” ile kira bedellerini etkileyeceği,
- %12,2’si “(4) Diğer” ile kira bedellerini etkileyeceği saptanmıştır (Tablo 22).

Yapılan bu çalışmaya İstanbul ili sınırlarında bulunan Esenler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinde yaşayan 375 kişiye uygulanmış olup anket çalışmalarına katılan katılımcıların sosyodemografik ve tanımlayıcı bilgilere verdiği cevapların

çözümlemeleri neticesinde;

- Katılımcıların %73,9'u diğer meslek gruplarında çalıştıklarını belirtirken %9,3'ü müteahhit, %1,1'i yap-satçı, %4,5'i emlakçı ve %11,2'si konut maliki olduğu,
- Katılımcılardan en fazla katılımın %40,0 (150) oran ile 26-35 yaş aralığında olduğu, 56-65 yaş aralığında olanların ise %2,9 (11) ile sınırlı kaldığı görülmektedir. Ayrıca katılımcıların %36,3 (136)'ü 36-45 yaş aralığında, %11,2 (42)'si 18-25 yaş aralığında ve %9,6 (36)'sı 46-55 yaş aralığında olduğu,
- Katılımcıların %39,5'i lisans mezunu iken %3,7'si ilkokul mezunu, %10,1'i ortaokul mezunu, %19,7'si lise mezunu, %6,4'ü ön lisans mezunu ve %20,5'i lisansüstü mezunu olduğu belirlenmiştir.

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumlu etkileri nelerdir?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %80,0'i kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki sağlıklı konut ve yapılaşmaları arttıracaklarını belirtmişlerdir.

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkileri nelerdir?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %41,9'u kentsel dönüşüm projesinin “yoksul bölge halkının bölgeden konut alma gücünün olmayışı” durumunun ortaya çıkacağını belirtmişlerdir.

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %31,7'si “Yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli” ile kentsel dönüşüm projesinin olumsuz etkisinin azalacağını belirtmişlerdir.

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %29,9'u kentsel dönüşüm projesi “Yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması”sını sağlayacağını belirtmişlerdir.

Katılımcıların “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusuna verdiği cevaplar incelendiğinde; katılımcıların %51,7’si “Kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş”e geçeceğini belirtmişlerdir.

Katılımcıların sosyodemografik profilleri ile kentsel dönüşümün sosyo-ekonomik etkileri arasındaki ilişkiler incelendiğinde;

- Katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin olmadığı,
- Katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu,
- Katılımcıların meslek durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu,
- Katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı bir ilişkinin olmadığı,
- Katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu,
- Katılımcıların yaş grupları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu,
- Katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve orta düzeyde bir ilişkinin olduğu,
- Katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve orta düzeyde bir ilişkinin olduğu,

- Katılımcıların eğitim durumları ile “Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?” sorusu arasında istatistiksel olarak anlamlı, pozitif ve düşük düzeyde bir ilişkinin olduğu belirlenmiştir.



## SONUÇ

Tüm dünyada, iktisadi temelli olara, kırsal kesimden şehirlere göç edenler, şehirlerin mevcut fiziki durumlarını ve doğal süreçte meydana gelmiş mekânsal özelliklerini bozmuşlardır. Söz konusu durum Sanayi Devrimi ile şehirlerde atılan büyük iktisadi atılımlarla en üst düzeye çıkmıştır. Bu bağlamda 1800'lü yıllar Sanayi Devrimi yaşamış olan ülkelerle söz konusu süreçten geçmemiş olan Türkiye'nin şehirleşme dinamikleri birbirinden farklıdır. Bu sebeple Türkiye'de ve öteki ülkelerde yapılan şehir dönüşüm uygulamalarının metotları ve özellikleri farklıdır. Söz konusu çalışma bağlamında da bahsedilen olgu bu bakış açısıyla değerlendirilmiştir ve sonuç kısmında her bölüm kendi içinde ele alınmıştır.

Konuyla ilişkili olarak, çalışmanın ilk bölümü değerlendirildiğinde, kentsel değişim/dönüşüm uygulaması; şehrin fiziki, iktisadi ve sosyal problemlerini gidermede en etkili araç olarak kullanılmaktadır. Buna karşın bahsi geçen uygulama yalnızca yapıların yıkılıp tekrar yapılmasını kapsayan fiziki boyuta indirgenmeyecek bir içeriğe sahiptir. Bu bağlamda kentsel değişimin/dönüşümün etmenleri iktisadi, sosyal, hukuki, fiziki, planlama temelli ve yönetim temellidir. Bu sebeple kentsel değişim yalnızca yıkıp tekrar yap anlayışından çok, pek çok yönüyle değerlendirilmesi gereken; bilimsel ve teknik bir uygulamadır. Konuyla ilişkili olarak, bütün yönleriyle ele alınmayan kentsel değişim/dönüşüm uygulamaları ile, şehirlerin problemleri etkili bir biçimde çözüme kavuşturulamamakta, aksine mevcut problemlere yenileri eklenmektedir.

Kentsel değişimin boyutlarını geniş bir bakış açısıyla ve etkili bir biçimde değerlendirebilmek için; bütün etmenlerin süreç içerisinde yer almalarının sağlanması gerekmektedir. Bu bağlamda kentsel değişim kararlarının verilmesinde ve hayata geçirilmesinde, kamu idaresi tarafından ortaya konulan tek yönlü idare algısından çok; yerel halk, sivil toplum örgütleri, meslek odaları, üniversiteler ve özel sektör alanları gibi kentsel değişimde etkili olabilecek bütün paydaşların süreçler içerisinde yer almaları gerekmektedir.

değişimde standart bir uygulamadan bahsetmek olası değildir. Her ülkenin kendine özgü şehirleşme süreci ve kendine özgü olan niteliklere göre kentsel

dönüşüm olguları da biçimlenmektedir. Bu bağlamda tüm dünyadaki şehirlerin kendi problemleri ve bunlara ilişkin çözümleri vardır. Bu sebeple kentsel değişim uygulamaları türlü metotlar ve süreçler ile hayata geçirilmektedir. Buradaki en önemli nokta, hayata geçirilecek olan kentsel değişim/dönüşüm idaresinin, şehrin problemlerine göre doğru bir biçimde belirlenmesidir. Örnek vermek gerekilirse; gecekondu yapılanmasının olduğu bir yere yönelik olarak bölgesel temizleme metodunun hayata geçirilmesi, mevcut çöküntüleşme problemini ortadan kaldırırken, aynı zamanda saha içerisinde yaşam sürenlerin alandan uzaklaştırılmasına ve alanın kimliğini kaybetmesine neden olabilmektedir. Buna ek olarak kentsel değişim/dönüşüm şehrin problemlerini çözmek kadar, şehri ileriye taşımak bağlamında da önem teşkil etmektedir. Örneğin, kentsel yenilemeyle mevcut yapıların yalnızca modernleştirilmeleri mümkün iken, tekrar üretim metoduyla sözü edilen sahaya sanat, ticaret, kültür ve spor alanlarında yeni vizyon kazandıran hususların kazandırılması söz konusu olabilmektedir. Bununla birlikte kentsel değişim/dönüşüm yaşanan yerin tekrar üretilerek şehre katkı sunması sağlanmaktadır. Kentsel değişim/dönüşüm metotları tespit edilirken, bölgenin problemleri ve bunlara ek olarak şehrin genel problemleri bir bütün olarak ele alınmalıdır.

Kentsel değişim/dönüşüm, şehrin bütün bölgelerinde hayata geçirilebilen bir metottur. Buna karşın kentsel değişimin şehir bütünlüğünü bozmayacak biçimde hayata geçirilmesi, şehir kimliğinin ve şehir estetiğinin korunması bağlamında gereklidir. Çöküntü alanlarında, gecekonduların olduğu sahalarda, tarihi alanlarda, sanayi bölgelerinde ve öteki şehir bölgelerinde ortaya konulan kentsel değişim esnasında; kentsel bütünlüğün bozulmaması ve yapılandırılması amaçlanmalıdır. Bu bağlamda şehrin değişim planları, mevcut imar planlarının altında görülmemelidir. diğer bir ifadeyle kentsel değişim planları, mevcut imar planlarının seçeneği olarak oluşturulmamalıdır. Bütün bu konular değerlendirildiğinde; kentsel değişim/dönüşümüne dair boyutların birlikte ele alınması, paydaşların süreçlere dahil olması, sahanın problemlerine göre doğru uygulama metodunun tespit edilmesi ve şehrin bütüncül olarak yapılandırılmasını hedefleyen planlamaların ortaya konulmasının gerekli olduğu sonucuna ulaşılmaktadır.

Bu bölümde yer alan makale, rapor ve tezlerin incelenmesinde; konular, metotlar, gözlem ve veriler ele alınmış ve öneriler belirtilmiştir. Kentsel değişim ile ilişkili olarak gerçekleştirilen tez çalışmaları genellikle; soylulaştırma, yenileme, şehir kimliği ve şehirlilikle şehir hakkı, taşınmaz değerler ve gayrimenkul yatırım, endüstri, peyzaj, çöküntüleşme, mülkiyet kullanımı, katılım, kültür endüstrileri, yeni yaklaşım ve yasalar, sosyal ve fiziksel mekan, aktörler, süreç ve hayat standardı gibi konulardan oluşturulmuştur.

'İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları' isimindeki yüksek lisans tezi; Türkiye ve Dünya'da kentsel değişim, taşınmaz değerler, toplulaştırma, kanunlar, İstanbul içerisindeki kentsel dönüşüm planları ve uygulama örnekleri konularını değerlendirmiştir. Metot olarak istatistiki analiz metodu tercih edilmiştir. Gerçekleştirilen uygulamalar örnek alınarak çalışma bağlamında değerlendirme ve iyelik boyutu değerlendirilmiştir.

Hazine arazilerinde kaçak yapılanmaların olduğu, planların değerli araziler üzerinden yapıldığı, gecekondü yerleşiminden çok katlı yapılara geçişlerde hayat standardını yükseltmek yerine farklı başka problemlerin ortaya çıkmasına zemin hazırladığı, acele kamulaştırma işleminde problemlerin ortaya çıktığı, gerçekleştirilen dönüşümlerin kamu liderliğinde yapılan projeler olduğu ve taşınmaz değerleri 'Kamulaştırma Kanunu'na göre yapıldığından ileride ortaya çıkacak rantın göz ardı edildiği konuları sözü edilen çalışmanın verileridir. Kentsel değişim/dönüşüm projelerinin uzlaşmayı gerekli kılan özelliğiyle değer ve iyeliğin proje temelli olarak bir araya getirilip paylaşılması temelli olması, ilk olarak iyelik problemlerinin ortadan kaldırılması ve sahanın yerel özelliklerinin değerlendirilmesi, modellerin yapılandırılması, sürecin ve katılımın açık olması, değişim/dönüşüm için gereken mali, teknik, idari ve hukuki altyapının yaratılması konuları çalışmanın önerileridir (Esentürk, 2009).

'Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkileri' isimli yüksek lisans tezinde, kentsel değişim/dönüşümün kavram ve tanımları, Türkiye içerisinde yaşanan kent dönüşümünün tarihçesi, kentsel değişimin boyutları, taşınmaz mal değerlendirmesi, kentsel değişim etkinliklerinin uygulama sahası niteliklerine ve taşınmaz değerine etkileri ve kentsel değişim

etkinliklerinin taşınmaz mal değerine etkisi konu edinmiş ve belirlenen örnek bölgeler üzerinden incelemesi gerçekleştirilmiştir. Küçükçekmece bölgesinde yapılan 'Halkalı Kentsel Dönüşüm Projesi', 'Taksim Tarlabası Caddesi Kent Planlaması' ve Fatih bölgesinde yapımı süren yenileme çalışmalarının toprak değeri üzerindeki etkileri çalışmanın kapsamını oluşturmaktadır. Metot olarak, taşınmaz değerlere dair istatistiki analizler ve bu analizlerin incelenmesi metodu seçilmiştir.

Taşınmazın yer aldığı sahada, taşınmaz değerinin tespit edilmesi oldukça önemlidir, geniş sahada ve dört sene de belirlenen rayiç değerler 'değer' konusuna negatif yönlü olarak etki etmektedir, taşınmazlar içerisindeki değer yükselişi kentsel dönüşüm sahalarına olan yakınlığa göre farklılaşmaktadır, kentsel dönüşüm ile beraber altyapı etkinlikleri taşınmaz değerleri için artırıcı bir etki barındırmaktadır, yenileme uygulamalarının rayiç değerler üzerinde farklılaştırıcı bir etkisi olduğu görülmemiştir konuları, erişilen veri ve gözlemlerdir. Çarpık şehirleşme ve gecekondu bölgelerinin çoğalması neticesinde değerini kaybeden arsaların tekrar değer kazanabilmesi için kentsel dönüşüm etkinliklerinin aralıksız olarak devam ettirilmesi, kentsel dönüşüm öncesi uygulama sahasının iktisadi ve kültürel hassasiyetinin unutulmaması, kentsel dönüşüm uygulamalarının taşınmaz değeri içerisindeki etkisinin projelendirme aşamasından itibaren dikkatli bir şekilde değerlendirilmesi, çevresel unsurların değerlendirme bağlamında görülmesi, değer haritalarının yapılması ve güncel tutulmasıyla mahalle bazında rayiç değer belirlenmesi yerine gayrimenkul değerlendirme uzmanları seviyesinde devamlı veri akışı sağlanan sistemlerin oluşturulması ve parsel temelli düzenlenmiş değer haritaları desteğiyle oluşturulacak coğrafi bilgi yapılanmalarının kurulması önerilmektedir (Uçar, 2009).

'Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği' isimli yüksek lisans tezinde; kentsel dönüşüme dair kurumsal yapı, kentsel dönüşümün tarihsel yapılanması, Türkiye içerisinde ki kentsel değişim/dönüşüm projelerinin gelişimi ve Ankara Altındağ İlçesi Aktaş Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin incelenmesi konuları ele alınmıştır. Metot olarak; anket metodu kullanılmıştır ve yüz kişiyle anket çalışması yapılmıştır. Şehirler, kendilerine özgü sınıfsal ilişkiler ağları ile ve beraberlerinde getirdikleri pek çok değişken ile bir doku

yarattığından çok boyutlu kentsel stratejiler ile yoğrulması gerektiği, Türkiye'de hayata geçirilen kentsel dönüşüm planlarının şehirlerin yerel nitelikleri göz ardı edilerek, şehrin bütününden ayrı, yerel halkın katılımını öngören modellerden yoksun ve yalnızca fiziksel iyileştirme hedefiyle gerçekleştirdiği, çarpık yapılan şehirler sosyal, etnik ve kültürel ayrıklara sebep olduğu, 1999 senesi depremiyle şehir merkezinden uzakta olmasına karşın depreme dayanıklı yapıların rağbet görmesiyle şehir merkezlerinin konut yapılanmalarını kaybetme süreci içerisinde girdiği, eksikliklere ek olarak son senelerde kentsel dönüşümüne dair gerçekleştirilen yasal düzenlemelerin pozitif yönlü olarak ilerlediği, gecekondulaşma da aynı mahallesi içerisinde yaşanmasının bir tercih olmasından ziyade ekonomik gereklilik olduğu, mahallede oturanların genelinin yoksul -açlık sınırının altında- olan gelir seviyelerinin uzun vadelerde borçlandırılmaları ve planlama süresi boyunca maddi destek almamalarının memnuniyet seviyeleri üzerinde etkili olduğu, mahalle içerisinde oturanların genelinin gecekonduya göre sahip oldukları konutlardan memnun oldukları, memnuniyet seviyelerinin çevre düzenlemeleri konusuyla bağlantılı olmadığı, daha çok fiziki yapının mahallede olmasının istendiği, emekliler ve ev hanımları açısından kültürel ve sosyal donatıların eksikliğinin problem yarattığı, mahallede yaşam sürenlerin planlamaya ilişkin bilgilerinin evlerinin yıkılıp yeni binalar yapılacağı ile ilgili olduğu, projelendirme ve hayata geçirme evrelerinde bilgi sahibi olmadığı; çalışma verileri olarak belirtilmiştir. Mahalle içerisinde yaşam sürenlerin memnuniyetleri için halk katılımının olması, eşitlik, iletişim ve uzlaşma temelli karar alma süreçlerinde katılımcı örgütlenmelerinin yaratılması çalışmanın önermeleridir (Gümüşboğa, 2009). Ağırlığı sosyal boyuta vermiş olan farklı kentsel dönüşüm yaklaşımları yaratmak mümkündür. Buna karşın bu çalışma bağlamında iki temel yaklaşımdan söz edilebilmektedir. Bunlardan biri; topluluk gereksinimi temelli kentsel dönüşüm (Yılmaz, 2014:49): Söz konusu yaklaşım, özellikle 2000'li senelerden sonra şehirlerin hızla bozulan ve gerileyen konut alanların yaşam süren kişilerin topluluk bilinçlerinin gelişmemiş olması ve gelir seviyelerinin yüksek olmaması sebebiyle çevre/hayat standartlarını yükseltmekten yoksun olmaları temelli olarak geliştirilmiştir.

'Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Kent Özlemi ve Kentlilik Bağlamında Değerlendirilmesi: Sulukule-Taşoluk Örneği' isimli yüksek lisans tezinde; Türkiye

içerisinde var olan kentleşme düzeninin sebepleri, değişim hareketlerinin kent özlemi ve kentlilik bağlamında incelenmesi konularını ele almaktadır. Yoksulluk, dışlanma gibi kavramların bireylerdeki etkileri incelenip bireylerin beklentilerinin gerçekleştirilecek projelere yansıtılmasının gerekliliği vurgusu yapılmıştır. Metot olarak, bireyler ile gerçekleştirilen söyleşiler ve sivil toplum kuruluşlarının hayata geçirdikleri çalışmalardan yararlanma metodu kullanılmıştır. Şehirlerin oluşması ve gelişmesi asırlar boyunca iktisadi ve siyasi sorunların etkisi ile yapılanma ve duraklama süreçlerinden geçmekte ve böylece şehirlerin yapılanma eğrisinin yapılabildiği, Sulukule'de hayat sürdürenlerin yerlerinden edilmeleri ve uzak yerlere gönderilmelerinin yaşamlarında farklılıklar oluşmasına neden olduğu, uyumak haricinde hemen hemen bütün işlerini sokakta birlikte yapan bu kişilerin bu bağlarından kopararak ayrı ayrı dairelere yerleştirildikleri zaman güçlerinin kırıldığı ve birlikten doğan kuvvetlerinin kaybedildiği, bu kişilerin kentsek değişime değil, birlik ve beraberliklerinin parçalanmasına ve şehir dışına gönderilmelerine tepki verdikleri, Taşoluk'a taşınan bireylerin bir bölümünün bu sahada sahip oldukları hakları satıp eski sahaların yakın alanlara geri döndükleri, Taşoluk'u bırakıp dönen pek çok aile dikkate alındığı zaman kent özleminin güzel bir haneden daha önem teşkil ettiği gözlemlenmektedir.

Kentsel dönüşüm planlarının yerel vatandaşların sosyo-demografik nitelikleri, maddi güçleri, yaşadıkları ve alışkanlıkları unutulmadan planlamaların yapılması ve bölgede yaşayanlarla birlikte biçimlendirilmesinin gerekliliği, kentin bütünündeki kültürel izler ve sosyal kimliklerin unutulmadan yeni hayat tarzları oluşturulmalı ve kentlilik bilincinin korunmasının gerekli olduğu bu çalışmanın önermeleridir (Uzun, 2009).

Fikirtepe, çarpık şehirleşmenin ve gecekondulaşmanın verilebilecek en somut örneklerindendir. Bu sahalarda eğitim düzeyi, gelir düzeyi ve sosyo-kültürel gelişme düzeyi çok düşüktür. Bunlara ek olarak değişimin temel aktörü olan müteahhitlere güven duyulmamaktadır. Değişim anlaşmalarında tüm bireylere adil yaklaşmadığından endişe duyulmaktadır. Özellikle, küçük esnaf ve kiracılar arasında mağduriyet düşüncesinin yüksek olduğu gözlemlenmektedir. Arsaların karşılığında konut sahibi olacak olan bireyler, evlerin teslim edilmesinin ardından

dairelerini satarak civardaki semtlere taşınmayı düşünmektir. bunun sebepleri olarak aşağıdaki etmenler ön plandadır (Ateş,2013: 141):

- Yapılacak konutların aidatlarının yüksekliği
- Çok katlı yapılardan kültürlerini devam ettirememek korkusu
- Sabit işi olmayan bireylerin kent merkezine yakın oturarak iş sahalarına yakın olma talebi
- Uluslararası, ulusal ve yerel; sanayi öncesi şehir sanayi sonrası şehit, çağdaş ve geleneksel, egemen sınıfın katmanları ve yoksullar arasındaki bütün bu gidiş-gelişler sahaları hem kırılham hem güçlü kılmaktadır (Budak, 2014: 45).

'Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm: Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği isimli yüksek lisans tezinde; konut sahalarında çöküntüleşme, kentsel dönüşü olgusu ve bu olgunun gelişim süreci, Türkiye içerisinde kentsel dönüşüm ve kanun temelli olarak Bursa içerisinde gerçekleştirilen dönüşü konuları ele alınmıştır. Çöküntüleşme süreci içerisine girmiş olan mevcut şehirleşmiş bölgelerde yeni saha üretimi ihtiyacıyla hayata geçirilen kentsel dönüşüm planlamalarının, şehir merkezlerinde konut bölgelerin hangi hususlara bağlı olarak gerçekleştiği uygulanan anketler yardımıyla açıklanmaya çalışılmıştır. Metot olarak, toplanan verilerin bir kentsel dönüşü planlama örneği üzerinde değerlendirilmesi ve bu durumdan etkilenenler üzerinde bir anket çalışması gerçekleştirme metotları kullanılmıştır. Şehirlerin yıpranmış bölgelerinin tekrar kazanılması hedefli olarak iktisadi, sosyal ve fiziki girdiler ile restore edilmesini sağlayan şartlardan etkilenen çok yönlü bir oluşum olduğu, globalleşme etkisi altındaki şehirlerin sistem içerisindeki yerlerini kaybetmemeleri ve dünya şehri hiyerarşi tablosunda söz sahibi olmaları bağlamında kentsel dönüşün politikaları etkin bir aktör olmakta ve yerel idarelerin çoğalan yetkileriyle şehirlerin yapılanmasında daha etkili rol oynadıkları, kentsel dönüşümün kısa süreli ve çözüm odaklı olarak gerçekleştirilen politikalar ile planlamanın alternatifi olarak yapılanmasını devam ettirdiği, iktisadi ve sosyal yönleri dikkate alınmayan dönüşün stratejilerinin önümüzdeki senelerde şehirlerde daha ciddi problemler ortaya

çıkarcacağı, kentsel dönüşümün şehirlerin global sistem içinde pazarlanması hususunda etkili bir güce sahip olduğu, çöküntüleşme sonucu orta gelir seviyesinde bulunanların şehir merkezinden uzaklaşması ve genellikle göç ile gelen alt gelirli sınıfta merkezdeki terk edilmiş konutlarına yerleşmeye başlamaları sonucu ortaya çıkardığı, içerisinde tarihin izlerini de barındıran merkezi bölgeler ve yaşadıkları problemlerin, son senelerde özellikle metropol şehirlerdeki dönüşüm uygulamalarının odağı halini aldığı, Türkiye içerisinde soylulaştırma süreci ile merkezi bölgelerdeki yerlerinden edilen alt gelir gruplarının yerine orta gelirli sınıfların sözü edilen alanlara yerleştirilmesi sonucu yeni problemlerin oluştuğu konuları söz konusu çalışmanın veri ve gözlemleridir.

Kentsel dönüşüm konusunun, imar konusuyla beraber bütüncül olarak değerlendirilmesi, her dönüşüm planlamasının farklı kriterler bağlamında incelenmesi, çöküntüleşme süreci içerisindeki konu sahalarının değişimin/dönüşümünde diğer şehir arazilerinin kullanımlarından farklı bir kullanım yaklaşımının ele alınması, şehir merkezlerinde bir konut bölgesinin tekrar kazanımı konusunun sosyal ve iktisadi stratejiler ile mutlaka desteklenmesinin gerekli olduğu, söz konusu çalışmanın getirdiği önerilerdir (Uyan, 2008).

'Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi: Pangaltı Örneği' isimli yüksek lisans tezinde; kentsel dönüşüm olgusunun açılımı, politikalar ve ortaklıklar, ortaklık tipleri, kentsel dönüşüm planlamaları örnekler, Kurtuluş-Pangaltı'nın tarihsel süreçteki fiziki büyümesi ve bölge içerisinde bulunan azınlıkların durumu göz ardı edilmeden, Kurtuluş- Pangaltı bölgesinin kentsel dönüşüm projelerinin değerlendirilmesi konuları ele alınmıştır. Kentsel dönüşüm planlamalarında en önemli olan olgulardan biri yerel halkın katılımı için zemin hazırlanmasıdır. Bunun ne kadar yapılabileceği ve nasıl yapılabileceği konusuna ilişkin araştırmalar anket yönteminin hayat geçirilmesi ile ortaya konulmaya çalışılmıştır. Diğer bir ifadeyle anket çalışması metodu kullanılmıştır. Farklılaşan dünyayla beraber şehirlerin mevcut yapıları, çevre ve alt yapı sistemlerinin şehirde yaşam süren ve devamlı büyüyen gereksinimleri karşılayamamaya başladığı, yenileme politikalarının globalleşen dünyayla beraber şehirler arası rekabetin kuvvetlendiği ve şehirlerde prestijli alanların oluşmasına neden olduğu, kentsel

dönüşüm stratejilerinin ötekilerden farkının şehrin içinde yaşayan kişilerin söz konusu durumu şehrin vazgeçilmez bir parçası olarak gördüğü, vatandaşların planlamaya katılımının mümkün olduğu, konut olarak yapılmış binaların atölyelere dönüştürülmesi durumunun yıpranma sürecini negatif etkilediği ve sahada konutla ticaret bölgelerinin birbirine girdiği, katılımcıların büyük bir bölümünün kentsel dönüşüm planlaması içerisinde yer almayı talep ettiğinin bilinmesi konuları söz konusu çalışmanın gözlem ve verileridir. Bunlara ek olarak İstanbul'un tamamında yapılacak projelerde tümünden parçaya ulaşılacak bir politika algısının yapılandırılması ve öncelikle bir 'şehir projesi' oluşturulmasının gerekliliği konusu değinilmiştir. Elgin'e göre İstanbul için vizyon arttırıcı yatırım projeleri ve bu projelerin etkili olacağı bölgeler tespit edilmeli, çok boyutlu fiziksel analizler gerçekleştirilmeli, sahanın restore edilmesinde kat yükseklikleri tekrar tartışma gündemine girmeli, yerel halka proje hakkında bilgi verilmeli, kişilerin düşünceleri, görüşleri, nasıl bir çevre de barınmak istedikleri konuları incelenip toplum tabanlı değişim uygulanmalı, soylulaştırma metoduyla bölge sakinlerinin problemlerinin çözümlendiği ve sahadan dışlandıkları bir planlama değil, tüm sosyal sınıflara üye bireyin aynı saha içerisinde yaşayabilecekleri bir proje üretilmelidir (Elgin, 2008).

'Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi' isimli yüksek lisans tezinde; kentsel dönüşüm ve yenileme olguları, kentsel çöküntü ve yıpranma olguları, soylulaştırma olgusu, mekânsal bağlamda kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm uygulamasında devam ettirilebilirlik, şehir restorasyonu ve kentsel dönüşüm projelerinden örnekler, Küçükçekmece İlçesinin tarihsel nitelikleri, inceleme konusu olan dönüşüm projelerinde görülen mevcut problemler, Küçükçekmece Dönüşüm Projesinin şehir yenileme konusu bağlamında incelemesi , konuları ele alınmıştır. Konuya ağırlık verilerek fiziksel çevrenin göz ardı edildiği ve zaten konut yoğunluğu var olan bir bölgeye, ikinci bir konut projesinin yapılmasının doğru olmadığı, özellikle sahanın deprem bölgesi olma durumu dikkate alındığında, bölgede gerçekleştirilen yüksek bina yapımının da yanlış olacağı konuları tez kapsamında ortaya çıkarılmıştır.

İnsan, doğa ve konut üçlüsü içerisinde insan temelli ve insan yararına olan

bir ilişkinin oluşturulması, yüksek binaların hava akımını etkilemesi dolayısıyla doğal etkilerden uzak olacağının gözlemlenmesi, değişim çalışması gerçekleştirilecek bölgede bulunan bütün peyzaj değerlerinin irdelenmesi ve yeşil alan çokluğunun konut çokluğundan fazla olması konuları, söz konusu tezin getirdiği önerilerdir (Öner, 2007).

‘Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ isimli yüksek lisans tezinde; kentsel dönüşüm ve restorasyon konuları, Dünya genelinde kentsel dönüşümün yapılanması, modeller, tecrübeler, uygulamalar, Türkiye içerisinde kentsel dönüşüm olgusunun gelişimi, alanlar, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Planlaması -Protokol Yolu- ve kanun temelli mevcudat konuları ele alınmıştır. Kentsel dönüşümün , fiziki farklılaştırmalarla beraber iktisadi, sosyal ve kültürel değişimleri de bu tezin konuları arasındadır. Alan çalışması, anketler ve taraf görüşmeleri söz konusu çalışmanın uygulama metotlarıdır. Kentsel dönüşüm planlamaları neticesinde, taşınmaz malların fiyatlarında bir yükseliş yaşandığı, kentsel değişim planlamalarının fiziki mekanı kentsel yaşam sahalarını oluşturma konusunda şekillendireceği, kentsel dönüşüm planlamalarının, hak sahiplerinin bölgeyi terk etmesine sebep olabileceği tezin veri ve gözlemleridir. Dönüşümün gerçekleştirildiği bölgede yaşam süren bireylerin, dönüşüm ardından yaşadıkları çevreden uzak bölgelere gönderilmeleri, dönüşümün uygulanabilir ve gerçekli stratejiler bağlamında hazırlanması, kültürel ve çevresel değerlere önem verilmesi, hayat standardının yükseltilmesinin önemsenmesi, yalnızca fiziki bir mekan olarak değil, sosyal, kültürel ve iktisadi bir mekan olarak değerlendirilmesi, şehre uyumlu, şehirle bütünleşmiş ve birey haklarının önemsendiği, rant amaçlı olmayan, mevcut bölge vatandaşlarının bölgede kalmasını sağlayan kentsel dönüşüm primlerinin hazırlanmasının gerekliliği söz konusu tezin önerileridir (Yüksel, 2007) .

## KAYNAKÇA

Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. TMMOB Şehir Plancıları Odası (36), 29-38.

Akkoyun, N. (2007). Kentsel Dönüşüm ve Sarıgöl Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 11-18.

Alağaçlı, (2006). Kriz ve Afet Yönetimi: Türkiye Örneği. Yayınlanmamış yüksek lisans tezi . Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Ataöv, A., & Osmay, (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2(24), 57-82.

Ateş, H., (2013) Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Bülteni, Medeniyet Dergisi, 2 (3).

Aydınlı, İ., & Turan, H. (2012). Kuramsal Çerçeve'de Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi(28), 62-70.

Balamir, M. (2003). Kentsel Risk Yönetimi ve Kentlerin Depreme Hazırlanması. Kentlerin Depreme Hazırlanması ve İstanbul Gerçeği Sempozyum (s. 17-36). İstanbul: Çizgi Basım Yayım.

Baysal, C. U. (2011). Kent Hakkı Yeniden Hayat Bulurken. Eğitim Bilim Toplum Dergisi, 9(36), 31-55.

Berke, P. R., Kartez, J., & Wenger, D. (1993). Recovery After Disaster: Achieving Sustainable Development, Mitigation And Equity. Disasters , XVII (2), 93-109.

Boyras, Z., & Hoş, B. Y. (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. Journal of World of Turks , 6 (3), 45-63.

Budak F., (2014) Kentsel Dönüşümde Barselona Örneği, Mimar Ve Mühendis Dergisi, 76.

Budak, B. (2007). Kentsel Yenileşme Süreci Bağlamında Soylulaştırma: Fener- Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, 78-82.

Burton, I., Katz, R. W., & White, G. F. (1993). The Environment As Hazards. London: The Guilford Press.

Childe, G. (2009). Kendini Yaratan İnsan. (F. Ofluoğlu, Çev.) İstanbul: Varlık Yayınları.

Corbusier, L. (2014). Şehircilik. İstanbul: Diamon Yayınları.

Çetin, (2012). Kalkınmada Kentleşme ve Konut Politikalarının Önemi. Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi , 4 (1), 293-304.

Demirkol, S., & Baş, B. A. (2013). Kentsel Dönüşümün, 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması. Türkiye Barolar Birliği Dergisi (108), 23-70.

Demirtaş, R. (1999). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depremi Raporu. Ankara: TC Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müd. Deprem Araştırma Dairesi Başkanlığı.

Denli, M. (2009). Doğal Afetler. 04 20, 2018 tarihinde <http://www.adiyamanhaber.com/> adresinden alındı

Durkaya, M. (2002). Türkiye’de Konut Piyasasının Talep Yönlü Analizi. Yayınlanmamış Doktora Tezi . Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Dynes, R. R. (1992). The Socio-Culturel And Behavioral Context Of Disasters And Small Dwellings. Y. Aysan, & I. Davis içinde, Disasters And Small Dwelling (s. 67-71). London: James&James Science Publishers Ltd.

Elgin, F. C. (2008). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi: Pangaltı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 21-26.

Esentürk, M. (2009). İstanbul İli Örneğinde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, 114-119.

Erdik, M., & Avcı, J. S. (1999). İstanbul için Deprem Tehlikesi ve Hasar Senaryosu. İstanbul ve Deprem-İstanbul Özel Sayı (31), 63-68.

Ergun, C., & Gül, H. (2010). Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri. Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu.

Ergünay, O. (1977). Fiziksel Planlama Sırasında Deprem Zararlarının Azaltılması. Mimarlık , XV (153), 36-39.

Ergünay, O. (1999). Afet Yönetimi Nedir? Nasıl Olmalıdır? Türk Psikoloji Bülteni-Deprem Özel Sayısı , V (14).

Ergünay, O. (2008). Mikrobölgeleme Çalışmaları ve Afet Senaryoları. M. Kadioğlu, & E. Özdamar içinde, Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri (s. 73-77). Ankara: TC İçişleri Bakanlığı ve Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı.

Erkut, G. (1996). Kentlileşme Sürecinin Sosyolojik Boyutu. T. S. 7 içinde, Türkiye’de Kentleşme. İstanbul: Yeni Yüzyıl Kitaplığı.

Erman, T. (2009). Toplumsal Dönüşümler ve Sosyolojik Yaklaşımlar. VI. Ulusal Sosyoloji Kongresi . Adnan Menderes Üniversitesi: Sosyoloji Derneği.

Erman, T. (2011). Mekansal Dönüşüm, Kültürel Dönüşüm: Kentsel Dönüşüm Projeleri. İ. E.O., & K. B. içinde, Mekan ve Kültür (s. 309-317). Ankara: Kültür Araştırmaları Derneği.

Ersoy, M. (2012). Kentsel Planlama Ansiklopedik Sözlük. İstanbul: Ninova Yayınları.

Genç, F. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. Yönetim ve Ekonomi Dergisi, 1(15), 115-130.

Görmez, K. (1991). Şehir ve İnsan. İstanbul: MEB Yayınları.

Gül, H., & Ergun, C. (2012). Kent ve Göç Sosyolojisi. M. Tuna içinde, Sosyolojiye Giriş-Sosyolojinin Temel Tartışmaları. Ankara: Detay Yayıncılık.

Gümüşboğa, B. (2009). Katılım Ekseninde Kentsel Dönüşüm: Altındağ Aktaş Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara, 74-79.

Gürler, E. (2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği. İstanbul: Yıldız Teknik Üniversitesi BasımYayın.

Howard, E. (1965). Garden Cities of Tomorrow. London: Faber and Faber.

Işıkkaya, D. (2008). Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı. Yıldız Teknik Üniversitesi Doktora Tezi.

İçli, G. (2001). Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik bir Değerlendirme: Denizli Örneği. Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 1(3), 43-57.

İncirlioğlu, E. (2013). Roman Konutları ve Kentsel Dönüşüm: TOKİ Üzerine. Romca Kültürel ve Sosyal Politika Dergisi, 4, 18-26.

İslam, T. (2003). İstanbul'da Soylulaştırma: Galata Örneği. Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi.

İTÜ. (1999). 17 Ağustos 1999 Kocaeli Depremi Ön Değerlendirme Raporu. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Kalağan, G., & Çiftçi, (2012). Kamu Özel Sektör İş Birliğinin Kentsel Mekâna Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler. Sosyal Beşeri Bilimler Dergisi, 2(4), 121-133.

Karpat, K. (2003). Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm. (A. Sönmez, Çev.) Ankara: İmge Kitabevi.

Kartal, K. (1983). Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme. Ankara: Yurt Yayınları.

Kaya, E. (2004). Kentleşme ve Kentleşme . İstanbul: İlke Yayınları.

Keleş, R. (1980). Kentbilimleri Sözlüğü. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınlar.

Keleş, R. (2010). Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kesici, E. (2002). Deprem Etkilerinin Azaltılmasında Planlamanın Rolü: Örnek Kent Kocaeli. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi . Ankara: Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Kocaman, C. (2008). Depreme Dayanıklı Olmayan Binalar. M. Kadioğlu, & E. Özdamar içinde, Afet Zararlarını Azaltmanın Temel İlkeleri (s. 125-142). Ankara: TC İçişleri Bakanlığı ve Japonya Uluslararası İşbirliği Ajansı.

Koçak, H., & Tolonlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamalar. Afyon Kocatepe Üniversitesi İİBF Dergisi, 2, , 397-415.

Kreimer, A. (1990). Lessons Learned From Emerging From Emerging Leading. The World Bank Environmental Department Divisional Working Paper (15).

Kundak, S., & Türkoğlu, H. (2007). İstanbul’da Deprem Risk Analizi. İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım , 6 (2), 37-46.

La Plante, J. M. (1988). Recovery Following Disasters: Policy Issues and Dimensions. L. K. Comford içinde, Managing Disasters-Strategies and Policy Perspectives (s. 217-235). ABD: Duke University Press.

McNeill, W. H. (2007). Dünya Tarihi. (A. Şenel, Çev.) Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

merriamwebster.com. (2018). Dictionary. 04 20, 2018 tarihinde <https://www.merriam-webster.com> adresinden alındı

- Öner, Ş. (2007). Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Zonguldak, 37-39.
- Ören, K., & Yüksel, H. (2013). Türkiye’de Konut Sorunu ve Temel Dinamikleri. Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi (18), 1-37.
- Özden, P. P. (2001, Mart). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği. İstanbul Üniversitesi SBF Dergisi, 23-24.
- Özden, P. P., & Kubat, A. S. (2003). Türkiye’de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. İTÜ Dergisi /a Mimarlık, Planlama, Tasarım , 2 (1), 77-88.
- Özen, G. (2002). Kentlileşme ve Göç Sürecinde Antalya’da Kent Kültürü Ve Kentlilik Bilinci. Ankara: Kültür Bakanlığı Yayınları.
- Özmen, B. (2000). 17 Ağustos 1999 İzmit Körfezi Depreminin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle). Ankara: Türkiye Deprem Vakfı.
- Öztekin, K. (2003). Türkiye’de Kalıcı Deprem Konutlarında Kullanılan Yapım Teknolojilerinin Kullanıcı Gereksinmelerine Uygunluğunun İncelenmesi. Deprem Sempozyumu (s. 305-312). Kocaeli: Kocaeli Üniversitesi.
- Pehlivanlı, S., & Ataman, O. (1977). Türkiye’de Afet Konutlarına İlişkin Sorunlar. Mimarlık (153), 28-32.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), 61-76.
- Polat, S., & Dostoğlu, (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi.

Pricovic, (2002). Multi-Criteria Model for Post Eartquake Land Use Planning. Management of Environmental Quality , XIII (1), 9-20.

Pustu, Y. (2006, Ocak-Mart). “Küreselleşme Sürecinde Kent “Antik Site”den Dünya Kentine”. Sayıştay Dergisi(60), 129-151.

Roberts, P.; Sykes, H. (2000). The evolution, definition and purpose of urban regeneration. London: Sage Publications.

Sakarya Valiliği. (2003). Adapazarı’nda Deprem Gerçeği. Sakarya: Sakarya Valiliği Deprem Serisi.

Sekmen, (2007). Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği.

Sönmez, M. S. (2013). Afet Riski Altındaki Tarihi ve Kültürel Alanlarda Kentsel Yenileme Politikalarına Beyoğlu Üzerinden Yaklaşım. Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi . İstanbul: Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Spence, R., & Coburn, A. (1984). Evaluating Alternative Earthquake Protection Strategies. Afet Hazırlık ve Yönetimi Konferansı Seçme Bildiriler (s. 33-53). Ankara: TC Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını.

Şişman, A. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Samsun Kent Sempozyumu.

Şişman, A., & Kibaroglu, D. (2009). Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. 1. H. Kurultayı (Dü.), 12.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı. içinde

Talas, C. (1981). Toplumsal Politikaya Giriş. Ankara: S Yayınları,.

Thomas. (2003). A Glossary of Regeneration and Local Economic Development. Manchester: Local Economic Strategy Center.

Türkoğlu, H., Tezer, A., & Yiğiter, R. (2003). Risk Analizi ve Acil Durum Planlaması. Kentlerin Depreme Hazırlanması ve İstanbul Gerçeği Sempozyum (s. 107-117). İstanbul: Çizgi Basım Yayım.

Uçar, C. (2009). Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.

Uslu, G., & Uzun, B. (2014). Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi. Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi , 6 (2), 1-11.

Uslu, O. (2000). Felaket Yönetiminde Peyzaj Mimarlığı. 9. Bölge Bilimi Kongresi, (s. 469-482). Trabzon.

Uyan, A. (2008). Kent Merkezlerindeki Konut Alanlarında Çöküntüleşme ve Dönüşüm: Bursa Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi Örneği. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi.

Uzun, H. (2009). Kentsel Dönüşümün Uygulamalarının Kent Özlemi ve Kentlilik Açısından Değerlendirilmesi Sulukule-Taşoluk Örneği, İstanbul: Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi.

Ünal, E., & Duyguler, F. (1998). İmar Terimleri. Ankara: TODAİE Yayınları.

Wirth, L. (2002). Bir Yaşam Biçimi Olarak Kentlileşme. B. Duru, & A. Alkan içinde, 20. Yüzyıl Kenti (s. 77-106). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Wisner, B., Blaike, P., Cannon, T., & Davis, I. (2003). At Risk-Natural Hazards, People's Vulnerability and Disasters. London-New York: Routledge Press.

Wu, Y. J., & Lindell, M. K. (2004). Housing Reconstruction After Two Major Earthquakes: The 1994 Northridge Earthquake in US and the 1999 Chi-Chi Earthquake in Taiwan. Disasters , XXVIII (1), 63-81.

Yasin, M. (2005). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi(60), 105-138.

Yılmaz, A. (2002). Türkiye'de Afet Zararlarının Azaltılması Çalışmalarının Tarihsel Gelişimi Üzerine Notlar. Türk İdare Dergisi , 74 (434), 155-170.

Yılmaz, N. (2004). Farklılaştırıcı ve Ayrıştırıcı Bir Mekanizma Olarak Kentleşme. Sosyal Siyaset Konferansları Dergisi(48), 250-267.

Yüksel, Ö. (2007). Kentsel Dönüşümün Fiziksel ve Sosyal Mekana Etkisi: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi, 67-73.

### **İnternet Kaynakları**

AKUT. (2018). 04 20, 2018 tarihinde <http://www.akut.org.tr> adresinden alındı

Pınar, Ö. (2009). 17 Ağustos 1999 Depremi ve Geçen 10 Yıl. 04 20, 2018 tarihinde [http://www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/12746/deprempaneli\\_ovgup%C4%B1nar.pdf](http://www.izto.org.tr/NR/rdonlyres/7475BDA1-95B7-4855-B351-9ADCE4362AFE/12746/deprempaneli_ovgup%C4%B1nar.pdf) adresinden alındı

Harvey, D. (2013, Mayıs 28). Kent Hakkı. (M. Kırmızı, Çev.) 2015 tarihinde [www.sendika8.org](http://www.sendika8.org): <http://www.sendika8.org/2013/05/kent-hakki-david-harvey/> adresinden alındı

## **EKLER**

### **Ek 1. Anket Soruları**

#### **1. Mesleğiniz?**

☐ Müteahhit    ☐ Yap-satçı    ☐ Emlakçı    ☐ Konut maliki    ☐ Diğ r

#### **2. Yaşınız?**

☐ 18-25    ☐ 26-35    ☐ 36-45    ☐ 46-55    ☐ 56-65    ☐ 65+

#### **3. Eğitim durumunuz?**

☐ Okur-yazar ☐ İlkokul    ☐ Ortaokul    ☐ Lise ☐  n lisans    ☐ Lisans    ☐ Lisans  st 

#### **4. Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumlu etkileri nelerdir? (Birden fazla şık işaretleyebilirsiniz)**

- ☐  evre kalitesinin yükselmesi
- ☐ sağlıklı konut ve yapılaşmaların artması
- ☐ arsa ve konut satışlarında artış ve hareketlilik
- ☐ bölgenin değer kazanması
- ☐ yeni şirketlerin ve kullanıcı grubunun bölgede yer seçmek istemesi

#### **5. Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkileri nelerdir? (Birden fazla şık işaretleyebilirsiniz)**

- ☐ bölge halkının komşuluk ilişkilerinin yok olması ve bölgeden ayrılması
- ☐ yoksul bölge halkının kira ödeme gücünün azalması
- ☐ yoksul bölge halkının bölgeden konut alma gücünün olmayışı
- ☐ bölgedeki konut ihtiyacında artış ve talebin yükselmesi

☐ satışı bekletilen arsa ve konut bedellerinde artış

☐ diğer

**6. Sizce kentsel dönüşüm projesinin bölgedeki olumsuz etkilerini azaltmak için neler yapılmalıdır?**

☐ kentsel dönüşüm projesinden halkı haberdar ederek katılım sağlanmalı

☐ yoksul bölge halkına bölgede yaşama imkanı sağlayacak konut üretilmeli

☐ yoksul bölge halkına bölgede iş imkanları sağlanmalı

☐ yoksul bölge halkına aynı bölgede gelir düzeyine göre farklı konutlar üretilmeli

☐ aynı bölgede vadeli ev satışları

☐ diğer

**7. Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki gayrimenkullerin kullanımını nasıl etkileyecek?**

☐ yapıların çoğunun yıkılarak yeni yapılaşmaların oluşturulması

☐ tarihi yapıların restore edilmesi

☐ kiraların yükselmesi

☐ gecekonduların değer kazanması

☐ yatırımcıların bölgede yer seçme taleplerinde artış

☐ yatırım değeri yüksek ve kaliteli konut üretimi

☐ diğer

**8. Sizce kentsel dönüşüm projesi bölgedeki kira bedellerini nasıl etkileyecek?**

☐ kira bedellerinde çevre bölgelerdeki kiralara göre daha fazla yükseliş

☐ bölgede farklı kira bedelleri

☐ kira bedellerinde önceki dönemlere göre %100 artış

☐ diğer



## ÖZGEÇMİŞ

13 Mart 1987 tarihi İstanbul doğumluyum. İlk, Orta ve Liseyi İstanbul'da tamamladıktan sonra, Beykent Üniversitesi Uluslar Arası Ticaret lisans derecelerini tamamladım. Askerlik görevim sonrası, Madencilik alanında faaliyet gösteren bir şirketin yönetim kurulu üyeliğini üstlendim ve hali hazırda bu şirkette iş hayatıma devam etmekteyim Yabancı dilim İngilizce ve Rusça olup, Şehirleşme ve Şehir planlama ilgi alanımdır

**Ad SOYAD**

Emre Mısırlı