



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜM
MODELİ ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA

Yüksel BOZ

DOKTORA TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Temmuz 2021
KONYA
Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Yüksel BOZ tarafından hazırlanan “Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Modeli Üzerine Bir Çalışma” adlı tez çalışması 16/07/2021 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda DOKTORA TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Prof. Dr. Cemal BIYIK

.....

Danışman

Prof. Dr. Tayfun ÇAY

.....

Üye

Prof. Dr. Fatih İŞCAN

.....

Üye

Doç. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN

.....

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Saadettin Erhan KESEN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

Yüksel BOZ

16.07.2021

ÖZET

DOKTORA TEZİ

SÜRDÜRÜLEBİLİR KENTSEL DÖNÜŞÜM MODELİ ÜZERİNE BİR ÇALIŞMA

Yüksel BOZ

Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Tayfun ÇAY

2021, 185 Sayfa

Jüri

Prof. Dr. Tayfun ÇAY

Prof. Dr. Cemal BIYIK

Prof. Dr. Fatih İŞCAN

Doç. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Bu tez çalışmasında, sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm modeli ortaya koyma adına çok geniş bir yelpazeye dağılan incelemeler gerçekleştirilmiştir. Bu geniş yelpazenin içerisinde; 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı, Onbirinci Kalkınma Planı, 2011 yılında düzenlenen Konut Kurultayı, 2014 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Çalıştayı, yurtiçi ve yurtdışı medyada yer verilen bazı kentsel dönüşüm haberleri, dünyada öne çıkan kentsel dönüşüm uygulamaları, Türkiye’de son bir kaç yıl içerisinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm konulu yüksek lisans ve doktora tezleri, dünyada öne çıkan Akıllı Şehir uygulamaları, Türkiye’deki sekiz büyükşehir ve bir ilçe belediyesindeki Akıllı Şehir uygulamaları, kentsel dönüşüm paydaşlarına (kamu kurumları, STK’lar, özel şirketler/yükleniciler, akademisyenler, vatandaşlar) yönelik gerçekleştirilen anket çalışmaları bulunmaktadır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarının eksik ve geliştirilmeye açık yanlarının ortaya çıkarılması, geçici çözümler yerine sürdürülebilir bir yaklaşım ortaya konulması adına mümkün olduğunca çok sayıda paydaşa ulaşarak sorunlar tespit edilmeye; bizzat uygulayıcıların ve araştırmacıların görüş ve fikirleri doğrultusunda daha iyi, daha sağlıklı, daha uzun ömürlü bir kentsel dönüşümün nasıl sağlanacağına yönelik öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Kırsal alanlara kıyasla hızla artan şehir nüfusu; su, elektrik, ulaşım vb. altyapı hizmetleri üzerinde baskılar oluşturmakta ve mevcut kaynakların daha etkili kullanımını gerekli kılmaktadır. Ulusal ve yerel yönetimler bu sorunların üstesinden gelmek için yeni stratejiler geliştirmekte ve kimi zaman bu amaçla teknolojik gelişme ve yeniliklerden yararlanmaktadır. Endüstri 4.0 veya diğer bir adıyla dördüncü endüstri devrimi ve akıllı şehir kavramları, idarelerin daha iyi hizmet vermek ve kaynakları daha etkili kullanmak için istifade ettikleri ve kullanım alanları her geçen gün artan yeniliklerdendir. Dünyada giderek artan bir şekilde kullanım alanı kazanan bu iki popüler kavram, Türkiye’de de yine giderek artan bir şekilde ilgi görmekte, gerek hükümet gerekse yerel yönetimler, dijitalleşme ağırlıklı teknolojik gelişmelere ayak uydurmaya çalışmaktadır.

Sürdürülebilir bir kentsel dönüşümün sahip olması gereken özellikleri ortaya koyarken, yukarıda bahsedilen incelemelerin yanısıra Endüstri 4.0 ve Akıllı Şehir uygulamalarının da kentsel dönüşüm faaliyetlerinin içerisine entegre edilmesinin sağlayacağı, kaynakların daha etkin kullanımı, artan verimlilik, artan yaşam kalitesi, enerji kullanımında ve maliyetinde azalma, daha fazla vatandaş katılımı vb. yararlar da ortaya konmuştur.

Anahtar Kelimeler: Akıllı Şehir, Endüstri 4.0, Kentsel Dönüşüm, Sürdürülebilirlik

ABSTRACT

Ph.D THESIS

A STUDY ON SUSTAINABLE URBAN TRANSFORMATION MODEL

Yüksel BOZ

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of Geomatics Engineering**

Advisor: Prof. Dr. Tayfun ÇAY

2021, 185 Pages

Jury

**Prof. Dr. Tayfun ÇAY
Prof. Dr. Cemal BIYIK
Prof. Dr. Fatih İŞCAN
Doç. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN
Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM**

In this dissertation, a wide range of researches have been implemented for the purpose of defining a sustainable urban transformation model. The subjects included in the range of examination are: 2020-2023 National Smart Cities Strategy and Action Plan, Eleventh Development Plan, Housing Convention 2011, Urban Transformation Workshop 2014, some news about urban transformation from domestic and foreign media, the prominent urban transformation projects around the world, some master's and PhD theses completed recently in Türkiye, the prominent Smart City applications around the world, Smart City application examples from eight metropolitan and one district municipalities, the survey studies directed to the urban transformation stakeholders (public institutions, non-governmental organizations, private firms/contractors, academicians, and citizens).

It has been aimed to determine the imperfect sides of the urban transformation applications that need to be improved in Türkiye. It has been tried to reach as many stakeholders as possible to set a sustainable approach instead of short-term solutions. Recommendations for a better, healthier, and long-lasting urban transformation have been developed in accordance with the opinions and assessments of the real practitioners and researchers.

The increasingly growing population in urban areas compared to the rural parts has been applying pressure on the infrastructures such as water, electricity, transportation, and making it necessary to use the existing resources more efficiently. National and local governments develop new strategies to handle these problems and sometimes benefit from technological advancements and innovations. Industry 4.0 (fourth industrial revolution) and Smart City concepts are among the innovations whose area of use is increasing day by day and that governments are taking advantage of to provide better service and use the resources efficiently. In Türkiye, both the central government and the local governments are trying to keep up with the digitalization-intensive technological advancements.

While defining the requirements for a sustainable urban transformation, the benefits of integrating Industry 4.0 and Smart City applications to the urban transformation projects, such as increased efficiency in resource usage, increased productivity, increased quality of life, decreased energy usage and cost, more citizen involvement, have also been suggested.

Keywords: Smart City, Industry 4.0, Urban Transformation, Sustainability

ÖNSÖZ

Doktora sürecimde yaşadığım sancıları, hayal kırıklıklarını bana vermiş oldukları hayat sevinci, göstermiş oldukları sabır ve sevgiyle aşmamı sağlayan kıymetli eşim Hilal ve yavrularım Pınar Ahsen ve Muhammed Yaşar'ı bütün sevgimle kucaklıyorum. Hayatta ıskaladığımız güzel zamanları geri kazanacağımıza söz veriyorum.

Lisansüstü çalışmalarım süresince dualarını hep yanımda hissettiğim, doğumumdan bu yaşıma kadar kahrımı çeken, dertlerimle dertlenen, daima başarılı olmam için ellerinden geleni esirgemeyen çok kıymetli Anneme ve Babama; yine aynı şekilde bu süreci sağlıklı ve moralli bir şekilde sonlandırmam için sabır ve dualarını eksik etmeyen Hanife Anneme ve Cemal Babama sonsuz teşekkür ediyor, hürmetlerimi sunuyor, ellerinden öpüyorum.

Kendileri ile yeterince zaman geçiremeyip, ihmal ettiklerim listesinde en üst sıralarda yer alan çok sevdiğim kardeşlerim Mustafa Yücel ve Ayşegül'ün de kendilerine yeterince ağabeylik yapamadığım için beni mazur görmelerini diliyorum.

Saygıdeğer Hocam Sayın Prof. Dr. Cemal BIYIK'a artık yorulduğum ve takatimi yitirmeye başladığım bir anda elimden tutup, bana omuz verdiği için minnet ve şükranlarımı sunuyor, ellerinden öpüyorum.

Çok kıymetli büyüğüm Sayın Doç. Dr. Cevdet Coşkun AYDIN'a bu süreçte bana vermiş olduğu moral, motivasyon ve değerli tavsiyeler için teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygıdeğer jüri üyesi Hocalarım Sayın Prof. Dr. Fatih İŞCAN ve Sayın Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM'a da doktora sürecinde yapmış oldukları katkılardan dolayı çok teşekkür ediyorum. Sayın Prof. Dr. Fatih İŞCAN Hocamın sunmuş olduğu öneriler tezin muhteviyatının zenginleşmesine çok katkı sağladı. Kendisine ayrıca çok teşekkür ediyorum.

Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin sağladıkları veriler için TOKİ Ankara Şubesi'nden Şube Müdürü Sayın Ender Turgut'a, TOKİ İstanbul Şubesi'nden Şube Müdürü Sayın Ufuk Dükkancı'ya, Uzman Sayın Gökçe Göksel'e ve burada adlarını belirtmediğim, paydaş anketlerine katkı sunan tüm katılımcılara teşekkürlerimi sunuyorum.

Son olarak, ama kesinlikle en az olmayarak Danışman Hocam Sayın Prof. Dr. Tayfun ÇAY'a bana kucak açtığı ve yolumu aydınlattığı için, bu süreçte göstermiş olduğu inanılmaz hoşgörü ve anlayış için hürmetlerimi ve saygılarımı sunuyor, sahip olduğu gerek insani gerekse akademik ahlâk ve karaktere ben ve diğer tüm akademisyenlerin sahip olmasını diliyorum.

Yüksel BOZ
KONYA-2021

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iv
ABSTRACT.....	v
ÖNSÖZ	vi
İÇİNDEKİLER	vii
SİMGELER VE KISALTMALAR	x
1. GİRİŞ	1
2. MATERYAL VE YÖNTEM.....	7
2.1. Kamu Kurumlarına Yönelik Anket Çalışması	7
2.2. Sivil Toplum Kuruluşlarına Yönelik Anket Çalışması.....	8
2.3. Özel Şirketler/Yüklenicilere Yönelik Anket Çalışması.....	9
2.4. Akademisyenlere Yönelik Anket Çalışması	11
2.5. Vatandaşlara Yönelik Anket Çalışması	11
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	14
3.1. Kentsel Dönüşüm Nedir?	14
3.2. Kentsel Dönüşümde Rant Kavramı	15
3.3. Kentsel Dönüşüm Modelleri	16
3.3.1. Renewal (Yenileme)	17
3.3.2. Redevelopment (Yeniden Geliştirme)	17
3.3.3. Regeneration (Yeniden Oluşturma)	18
3.3.4. Recovery (Onarım)	19
3.3.5. Revitalization (Yeniden Canlandırma)	19
3.3.6. Gentrification (Burjuvallaştırma).....	19
3.3.7. Restructuring (Yeniden Yapılandırma)	21
3.4. Kentsel Dönüşümde Binalara Yapılan Müdahale Türleri.....	21
3.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Konusunda Güncel Devlet Politika Örnekleri.....	22
3.5.1. 2020-2023 Ulusal akıllı şehirler stratejisi ve eylem planı	22
3.5.2. On birinci kalkınma planı	26
3.6. Sürdürülebilirlik Kavramı ve Şehirlerle İlişkisi.....	28
4. ENDÜSTRİ 4.0 VE AKILLI ŞEHİR	30
4.1. Endüstri 4.0.....	30
4.1.1. Endüstri 4.0’a kadar yaşanan gelişmelere kısa bir bakış	30
4.1.2. Endüstri 4.0’ın artıları eksileri	31
4.1.3. Kentsel dönüşümde endüstri 4.0’dan yararlanma: türkiye’de durum analizi	34
4.2. Akıllı Şehir.....	36
4.2.1. Akıllı şehir uygulamaları ve özellikleri	36
4.2.2. Dünyada öne çıkan bazı akıllı şehir uygulama örnekleri.....	37
4.2.3. Akıllı şehir artıları eksileri	45

4.3. Kentsel Dönüşüm-Akıllı Şehir İlişkisi: Türkiye’de Durum Analizi.....	46
4.3.1. İstanbul’da akıllı şehir uygulama örnekleri	46
4.3.2. Ankara’da akıllı şehir uygulama örnekleri	47
4.3.3. Konya’da akıllı şehir uygulama örnekleri	47
4.3.4. Anyalya’da akıllı şehir uygulama örnekleri.....	50
4.3.5. Bursa’da akıllı şehir uygulama örnekleri.....	51
4.3.6. Kayseri’de akıllı şehir uygulama örnekleri.....	51
4.3.7. Kahramanmaraş’da akıllı şehir uygulama örnekleri	52
4.3.8. Trabzon’da akıllı şehir uygulama örnekleri	52
4.3.9. Tepebaşı’da akıllı şehir uygulama örnekleri.....	53
5. KENTSEL DÖNÜŞÜM PAYDAŞLARINA YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI	55
5.1. Kamu Kurumlarına Yönelik Anket Sonuçları	56
5.2. Sivil Toplum Kuruluşlarına Yönelik Anket Sonuçları	73
5.3. Özel Şirketler/Yüklenicilere Yönelik Anket Sonuçları	79
5.4. Akademisyenlere Yönelik Anket Sonuçları	88
5.5. Vatandaşlara Yönelik Anket Sonuçları.....	99
6. TÜRKİYE’DE VE DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	110
6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	110
6.1.1. Kentsel dönüşüm çalışmaları için öne sürülen gerekçeler.....	110
6.1.2. Kentsel dönüşüm uygulamaları için hukuki dayanaklar	110
6.1.3. Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yetkili kuruluşlar	112
6.1.4. Kentsel dönüşümde toki-yerel yönetim işbirliğinde uygulanan modeller ..	115
6.1.5. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm modelleri bağlamında incelenmesi	118
6.2. Dünyada Öne Çıkan Kentsel Dönüşüm Projeleri	130
6.2.1. Türkiye’nin kentsel dönüşüm projeleri.....	130
6.2.2. Hazar adaları (khazar islands).....	130
6.2.3. Dubai uluslararası şehri (dubai international city).....	131
6.2.4. Jumeirah bahçe şehri (jumeirah garden city).....	132
6.2.5. Madinat al-hareer	132
6.2.6. Delhi mumbai endüstri koridoru (delhi mumbai industrial corridor)	133
6.2.7. Kral abdullah ekonomi şehri (king abdullah economic city).....	133
6.2.8. Dubailand.....	133
6.2.9. Songdo uluslararası iş bölgesi (songdo international business district)	133
6.2.10. Yas adası (yas island)	134
7. DEĞİŞİK PLATFORMLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ	135
7.1. Konut Kurultayı (Housing Convention) 2011	135
7.2. Kentsel Dönüşüm Çalıştayı 2014	140
7.3. Medyada Kentsel Dönüşüm Haberleri.....	143
7.4. Türkiye’de Gerçekleştirilmiş Yüksek Lisans ve Doktora Tezlerinde Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Çalışmalarına Getirilen Eleştiriler	151
8. GENEL DEĞERLENDİRME	153
9. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	159

KAYNAKLAR	163
ÖZGEÇMİŞ	Error! Bookmark not defined.



SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

\$: USD
£: Pound
€: Avro

Kısaltmalar

ABB: Ankara Büyükşehir Belediyesi
ABD: Amerika Birleşik Devletleri
AFAD: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı
ARGE: Araştırma-Geliştirme
ATUS: Akıllı Toplu Ulaşım Sistemi
bkz.: Bakınız
Covid-19: Koronavirüs Hastalığı-2019
ÇŞB: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
dk: Dakika
E: Eylem
EDS: Elektronik Denetleme Sistemi
F: Faktör
FAO: Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü
H: Hedef
ha: Hektar
ICT: Information and Communication Technologies
IoS: Internet of Services
IoT: Internet of Things
İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi
km: Kilometre
kW: Kilowatt
KOBİ: Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler
KOSGEB: Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
MEBİS: Mezarlık Bilgi Sistemi
METİS: Merkezi Trafik İşletim Sistemi
REMOURBAN: REgeneration MOdel for smart URBAN transformation
SA: Stratejik Amaç
SBB: Strateji ve Bütçe Başkanlığı
S.K.: Sayılı Kanun
SMG: Seoul Büyükşehir Belediyesi
STK: Sivil Toplum Kuruluşu
TDK: Türk Dil Kurumu
TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
YÖK: Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı

1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm kavramı içerisindeki, dönüşüme tabi tutulan kent ifadesi için Huot ve ark. (2000) farklı tanımlamalar getirmiştir:

“Kent, insanların birbirleriyle buluştukları, malların değiş-tokuş edildiği ve fikirlerin yayıldığı bir ilişkiler ve kararlar merkezidir.”

“Kent, karmaşık bir toplum yapısının, bireysel düzeyde çözülemeyecek sorunların üstesinden gelmesine olanak sağladığı ve kendine özgü özellikleri bulunan bir yerleşim sistemidir. Bu nedenle kenti, özellikle sakinlerinin ekonomik ve sosyal faaliyetlerinin çeşitliliği karakterize etmektedir.”

“Kent, örgütlü hiyerarşik siyasal ve sosyal bir yapı yansıtmaktadır. Kent, belli bir ekonomik ve sosyal gelişmeye tanıklık etmeli; barındırdığı insanlarla çevresinde yaşayan insanlar arasında yeni bir tür ilişkinin kurulduğunu göstermelidir.”

Dünya nüfusunun yarıdan fazlası şehirlerde yaşamakta ve bu sayı her geçen gün artmaktadır (United Nations, 2014). 2021 yılı verilerine göre nüfusu 10 milyonun üzerinde olan 32 şehir arasında 15 milyonun üzerindeki nüfusu ile İstanbul, Avrupa’nın en kalabalık kenti özelliğine sahiptir (Anonymous, 2021a). Irak ve Suriye gibi Türkiye’nin komşu ülkelerinde ve hatta Türkiye’ye çok uzak coğrafyalarda (Afganistan, Doğu Türkistan vb.) insanların yaşamış oldukları baskı, maruz kaldıkları şiddet ve insanlık dışı muameleler sonucunda gerçekleştirdikleri mülteci hareketleri sonucunda İstanbul başta olmak üzere Türkiye’deki şehirlerin nüfusu tahminlerin üzerinde bir artış yaşamış ve yaşamaya devam etmektedir. Artan nüfusla birlikte şehirlerin sahip olduğu kaynakların daha tasarruflu ve etkin kullanımı konusu daha da önem kazanmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı yabancı kaynaklarda farklı şekillerde ifade edilmektedir. Her ne kadar Türkçe kaynaklarda buradaki “dönüşüm” kelimesi için “transformation” kelimesi genel olarak kullanım kazansa da, yabancı literatürde “renaissance, rejuvenation, renewal, revitalization, regeneration” kelimeleri de kentlere, kentsel dönüşüm şeklinde yapılan müdahaleleri ifade etmektedir (Dalla Longa, 2011). Bu kavramların kentsel manasına gelen “urban” kelimesi ile birarada kullanılması ile karşımıza “kentsel yeniden doğuş, kentsel tazeleme, kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma, kentsel iyileştirme” gibi ifadeler çıkmaktadır. Bu ifade şekilleri aynı şeyi ifade ediyor gibi gözükse de uygulamada farklılıklar arz etmekte, bünyelerinde farklı gerekçeler ve hedefler barındırmaktadırlar. Uygulamada farklılıklar

barındıran bu kentsel müdahale türlerinden genel olarak kentsel dönüşüm modelleri olarak bahsedilebilir.

Yukarıda “re” ön eki ile başlayan ve bir kentsel dönüşüm türünü ifade eden fenomenlerin yanında Türkiye’de son bir kaç yıldır gündeme gelen yeni bir kentsel dönüşüm türü güncel çalışma konusu olarak karşımıza çıkmaktadır. Akıllı Şehir (Smart City) olarak adlandırılan bu dönüşüm şekli, geleneksel şehrin Akıllı Şehir’e dönüşümünü ifade etmektedir (Baucells ve ark., 2016). Akıllı Şehir, Nesnelerin İnterneti (IoT) ve dağıtık hesaplama teknolojilerinin etkili bir şekilde kullanımı ile toplumun farklı sektörlerini bir araya getiren yeni bir kentsel geliştirme vizyonudur. Amaç; ulaştırma, sağlık hizmetleri, ticaret, eğitim, su ve enerji, kanunların uygulanması vb. ile ilgili şehrin kaynaklarının ve süreçlerinin entegre edilmesi ve yönetilmesidir.

Uluslararası raporlarda 2050 yılına kadar şehirlerde önemli nüfus artışları yaşanacağı belirtilmekte ve bu durum günümüzde kentleşmenin bir realite halini aldığını göstermektedir. Şehirlerin ve yerel idarelerin rollerinde büyük değişimler meydana getiren bir dönüşüm yaşanmaktadır. Şehirler yoğun insan nüfusu barındırmak zorunda kalırken (günümüzün mega şehirleri), yerel idareler bu yoğun nüfusa azalan kaynaklarla hizmet etmek ve önemli sorunlarla da (yoksulluk, iklim değişikliği, şehirlerin rekabeti vb.) ilgilenmek zorunda kalmaktadır (Anthopoulos, 2017).

Akıllı Şehir kavramında nihai amaç; akıllı yaşam ortamları geliştirmek, vatandaşların yaşam koşullarının geliştirilmesi, şehir hizmetlerinin ve süreçlerinin otomasyonu, açık ve şeffaf sistemler geliştirilmesi ve genel manada daha akıllı ve birbiri ile bağlantılı toplumlar meydana getirilmesidir. Vatandaşların ihtiyaçlarının karşılanmasının garanti altına alındığı ve şehrin işleyişini etkileyecek şekilde teknolojik olarak güçlendirildikleri bir hedef ortaya konulmakta ve bu amaçla teknoloji tarafından yönlendirilen ve vatandaş merkezli bir yönetim yaklaşımı takip edilmektedir (Mahmood, 2018).

Türkiye’de mevzuatta kentsel dönüşüm konusunda düzenlenmiş tek bir kanun bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm kanunu deyince ön plana çıkan kanunlardan biri 2005 tarihli 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun”, diğeri de 2012 tarihli 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”dur (Resmi Gazete, 2005a; 2012b). Bu kanunların yanısıra 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73’üncü maddesi de belediyelerin kentsel dönüşüm faaliyetlerine dayanak oluşturmaktadır. Kentsel dönüşüm ile ilgili kanun başlıkları incelendiğinde bu kanunlar

deprem tehlike haritasında en az tehlikeli bölgede bulunsa bile sağlam inşa edilmemiş, can ve mal güvenliğini tehlikeye atan yapılara yasallık kazandırılması sadece sorunlar yumağının bir parçasını çözmeye yarayacaktır. Kısa süreli çözümler yerine sürdürülebilir çözümler üretilmelidir. İmar Barışı ile sağlanacak gelirin kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılacağı belirtilmektedir (ÇŞB, 2018). Bir yandan sağlıklı yapılaşma amacıyla kentsel dönüşüme kaynak aktarılırken, diğer yandan sağlıklı yapıları belirli bir bedel karşılığında göz ardı etmek doğru bir yaklaşım olmayacaktır.

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, meslek odaları vb. sivil toplum kuruluşlarının sürekli eleştirilerine maruz kalmakta, tartışmalar ülke gündeminden düşmemektedir. Yerli yazında olduğu gibi yabancı yazında da benzer eleştirilere rastlanmaktadır. Örneğin; Pierini (2013) Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm uygulamalarında çevrenin korunması ve vatandaşlara danışma gibi konuların yeterince dikkate alınmadığı şeklinde eleştiriler getirilmektedir. Dönüşüm sürecinde, nüfusun eğilimlerinin büyük ölçüde ihmal edildiği, bu sebeple de uzlaşma sağlanmasının imkânsız hale geldiği belirtilmektedir.

Bu tez çalışmasında, Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarının eksik ve geliştirilmeye açık yanlarının ortaya çıkarılması, geçici çözümler yerine sürdürülebilir bir yaklaşım ortaya konulması adına mümkün olduğunca çok sayıda paydaşa ulaşarak sorunlar tespit edilmeye; bizzat uygulayıcıların ve araştırmacıların görüş ve fikirleri doğrultusunda daha iyi, daha sağlıklı, daha uzun ömürlü bir kentsel dönüşümün nasıl sağlanacağına yönelik öneriler geliştirilmeye çalışılmıştır.

Kentsel dönüşüm konusunda daha önce gerçekleştirilmiş doktora tezlerinden farklı olarak, son yıllarda Türkiye’de kullanımı giderek artan Akıllı Şehir kavramına yönelik uygulamaların kentsel dönüşüm çalışmalarına entegrasyonu incelenmiştir. Şehirlere sağladığı faydalar arasında; kaynakların daha etkin kullanımı, artan verimlilik, artan yaşam kalitesi, çevre üzerindeki olumlu etkileri, suç oranlarındaki azalma, artan hareketlilik, iklim dostu enerji üretimi ve tüketimi, azalan hava ve ses kirliliği vb. olumlu etkiler sayılan Akıllı Şehir uygulamaları, var olan durumdan daha iyiye doğru bir değişimi amaçlayan kentsel dönüşüm çalışmalarına önemli katkılar sağlayacaktır.

Akıllı Şehir uygulamalarına ilave olarak 21. yy’da yine yaygın kullanım kazanan ve farklı alanlarda dile getirilen Endüstri 4.0 (Dördüncü endüstri devrimi) kavramı da kentsel dönüşüm çalışmalarının iyileştirilmesine ve sürdürülebilirliğine sağlayacağı katkıların araştırılması için tez içeriğine dahil edilmiştir. Endüstri 4.0’ın sağlayacağı

faydalar arasında; geliştirilmiş güvenlik, yaşlı ve engellilerin hareketliliğinde artış, elektrikli araçların benimsenmesi, daha fazla gerçek-zamanlı karar verme, vatandaşlar için azalan karmaşıklık ve artan etkinlik, devlet/belediye hizmetlerinin daha etkin kullanımı, kaynakların daha şeffaf kullanımı, enerji kullanımında ve maliyetinde azalma, daha fazla vatandaş katılımı, yeni işlerin doğması, eğitim, sağlık ve devlet hizmetlerine erişim, acil durumlarda uyarı ve alarm, uzak veya az gelişmiş bölgelerdeki dezavantajlı nüfusların daha ekonomik yoldan katılımının sağlanması, dijital ikizin (fiziksel bir nesneyi temsil eden dijital verinin üretimi veya toplanması) görüntüleme, kontrol ve kestirim için hassas veri sağlaması sayılabilir.

Yukarıda verilen Endüstri 4.0 ve Akıllı Şehir uygulamalarının şehirlere yapacağı olumlu etkilerin tümü, kentsel dönüşüm çalışmalarının sürdürülebilir bir özellik kazanması adına katkı yapacaktır.

Bu tez çalışmasını daha önceki çalışmalardan ayıran bir başka özelliği de kentsel dönüşüm konusunda görüşlerine başvurulmuş paydaş yelpazesinin genişliğidir. Kamu kurumları, Sivil Toplum Kuruluşları (Meslek Odaları), Özel şirketler/yükleniciler, Akademisyenler ve Vatandaşlar olma üzere beş farklı paydaş grubu ile görüşmeler gerçekleştirilmiş ve toplamda 72 geri dönüş sağlanmıştır. Bahsi geçen paydaş çalışması, kentsel dönüşüm çalışmalarının başlıca aktörlerinden sağlanan veriler açısından önemlidir. Bu veriler, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sürdürülebilir özellik kazanması adına nelerin geliştirilmesi ve iyileştirilmesi gerektiği konusunda değerli katkılar sunmuştur.

Neticede; sağlıklı, sürdürülebilir, çağın gereklerine uygun, teknoloji ve yeniliklerin kentsel planlama sürecine dahil edildiği bir kentsel dönüşüm modeli tanımlanmaya çalışılmıştır.

Bu tez çalışmasının 2'nci bölümünde kullanılan materyal ve yöntemden bahsedilmiştir.

3'ncü bölümde kentsel dönüşüm kavramı ayrıntılı bir şekilde ele alınmış, literatürde sık kullanılan kentsel dönüşüm modelleri ve binalara yapılan müdahale türlerine yer verilmiş, Türkiye'de kentsel dönüşüm ile ilişkili güncel devlet politika örnekleri incelenmiş ve sonrasında sürdürülebilirlik kavramının kentler ve kentsel dönüşümle ilişkisi üzerine literatür taramasına yer verilmiştir.

4'üncü bölümde, gelişen teknoloji ve dijitalleşme hamlelerinin bir yansıması olan ve şehirlerin yönetiminde de giderek artan bir kullanım alanı kazanan Endüstri 4.0

ve Akıllı Şehir kavramlarına yer verilmiş, Türkiye’de ve dünyada bu popüler kavramların kullanım şekilleri incelenmiştir.

5’inci, bölümde Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarının sorun olarak görülen, iyileştirilmesi beklenen yönlerini ortaya çıkarmak ve nasıl daha uzun vadeli çözümler üreten sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm süreci yürütülebilir sorusuna cevap aramak için kentsel dönüşüm paydaşları olarak seçilen 5 gruba (Kamu kurumları, Sivil Toplum Kuruluşları, Özel şirketler/yükleniciler, Akademisyenler ve Vatandaşlar) yönelik gerçekleştirilen anket çalışmalarına yer verilmiştir.

6’ncı bölümde, Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmalarının dayandırıldığı gerekçeler, hukuki düzenlemeler ve yetkili kurumlara yer verilmiştir. Bu bölümde ayrıca Türkiye’de gerçekleştirilmiş 10 kentsel dönüşüm projesi, 3’ncü bölümde yer verilen kentsel dönüşüm modelleri bağlamında incelenmiştir. Son olarak Türkiye’nin de içinde yer aldığı dünyada öne çıkan kentsel dönüşüm çalışmalarına göz atılmıştır.

7’nci bölümde, değişik platformlarda kentsel dönüşümle ilgili ortaya konulan görüşleri, önerileri, eleştirileri vb. tespit etmek adına, 2011 yılında düzenlenen geniş kapsamlı Konut Kurultayı, 2014 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Çalıştayı, medyada yer verilen kentsel dönüşümle ilgili haberler ve son bir kaç yıl içerisinde Türkiye’de gerçekleştirilmiş kentsel dönüşüm konulu lisansüstü tezler incelenmiştir.

8’inci bölümde, tez içeriğinde istifade edilen materyaller ve uygulanan yöntemlerden elde edilen bulgular ışığında genel bir değerlendirme yapılmıştır.

9’uncu ve son bölümde ise sonuç ve önerilere yer verilmiştir.

2. MATERYAL VE YÖNTEM

Sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm modeli ortaya koyma adına olabildiğince çok sayıda ve farklı kaynaklardan veri temin etmek ve incelemelerde bulunmak üzere çok geniş bir yelpazeye dağılan konular seçilmiştir. Bu geniş yelpazenin içerisinde;

- 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı,
- On Birinci Kalkınma Planı,
- 2011 yılında düzenlenen Konut Kurultayı,
- 2014 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Çalıştay,
- Yurtiçi ve yurtdışı medyada yer verilen kentsel dönüşüm haberleri,
- Dünyada öne çıkan kentsel dönüşüm projeleri,
- Türkiye’de son bir kaç yıl içerisinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm konulu yüksek lisans ve doktora tezleri,
- Dünyada öne çıkan Akıllı Şehir uygulamaları,
- Türkiye’deki sekiz büyükşehir ve bir ilçe belediyesindeki Akıllı Şehir uygulamaları,
- Yukarıdaki incelemelerin yanısıra teze önemli katkı yapacağı düşünülen kentsel dönüşüm paydaşlarına (kamu kurumları, STK’lar, özel şirketler/yükleniciler, akademisyenler, vatandaşlar) yönelik gerçekleştirilen anket çalışmaları bulunmaktadır.

Aşağıda paydaş anketleri kapsamında yöneltilen sorulara yer verilmiştir.

2.1. Kamu Kurumlarına Yönelik Anket Çalışması

Kamu kurumlarındaki uygulayıcılara yönelik olarak;

1. Eğitim durumunuz:
 - ☐ Lise,
 - ☐ Önlisans,
 - ☐ Lisans,
 - ☐ Yüksek lisans,
 - ☐ Doktora
2. Yaşınız:
3. Cinsiyetiniz:
4. Çalıştığınız kurum:
5. Çalıştığınız kurumdaki pozisyonunuz/ünvanınız:
6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız:

7. Kentsel dönüşüm konusunda kaç yıllık tecrübe sahibisiniz:
8. Kurumunuz dahil olduğu kentsel dönüşüm projelerinde hangi yasal düzenlemelere (kanun, yönetmelik vb.) göre hareket etmektedir?

Açıklama:

9. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltilen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

Açıklama:

- Dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşların uzak bölgelerde çalışmaları sebebiyle dönüşüm bölgesinde oluşan iş imkânlarından yararlanamamaları
- İnşa edilen yüksek katlı binaların komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemesi
- Dönüşüm alanında ikamet etmekte olan vatandaşların görüşlerine yeterince başvurulmaması, ihtiyaçlarının dikkate alınmaması

•

10. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.

Açıklama:

11. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Akıllı Şehir uygulamalarından istifade edilmesi
- Özellikle enerji verimliliği açısından yapılarda yeşil bina tasarımlarının kullanılması

•

12. Kentsel dönüşüm çalışmalarında merkezi idarenin yerel idareler üzerinde bir baskı veya etki oluşturduğunu düşünüyor musunuz? Cevabınız “Evet” ise bu konudaki eleştirilerinizi kısaca belirtiniz lütfen.

☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

2.2. Sivil Toplum Kuruluşlarına Yönelik Anket Çalışması

Sivil Toplum Kuruluşlarına yönelik olarak;

1. Eğitim durumunuz:

☐ Lise,

☐ Önlisans,

☐ Lisans,

☐ Yüksek lisans,

- ☐ Doktora
2. Yaşınız:
3. Cinsiyetiniz:
4. Çalıştığınız kurum:
5. Mesleğiniz:
6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız:
7. Üyesi olduğunuz sivil toplum kuruluşu:
8. Kentsel dönüşüm konusunda tecrübeniz var mı? Cevabınız “Evet” ise kaç yıllık tecrübeniz olduğunu belirtiniz lütfen.
- ☐ Evet,
- ☐ Hayır

Açıklama:

9. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltilen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.
- Dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşların uzak bölgelerde çalışmaları sebebiyle dönüşüm bölgesinde oluşan iş imkânlarından yararlanamamaları
 - İnşa edilen yüksek katlı binaların komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemesi
 - Dönüşüm alanında ikamet etmekte olan vatandaşların görüşlerine yeterince başvurulmaması, ihtiyaçlarının dikkate alınmaması
 -
10. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.

Açıklama:

11. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.
- Akıllı Şehir uygulamalarından istifade edilmesi
 - Özellikle enerji verimliliği açısından yapılarda yeşil bina tasarımlarının kullanılması
 -

2.3. Özel Şirketler/Yüklenicilere Yönelik Anket Çalışması

Yüklenici şirket çalışanlarına/yöneticilerine yönelik olarak;

1. Eğitim durumunuz:
- ☐ İlkokul,
- ☐ Ortaokul,
- ☐ Lise,

- ☐ Önlisans,
- ☐ Lisans,
- ☐ Yüksek lisans,
- ☐ Doktora

2. Yaşınız:
3. Cinsiyetiniz:
4. Çalıştığınız kuruluş:
5. Çalıştığınız kuruluştaki pozisyonunuz/ünvanınız:
6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız:
7. Kentsel dönüşüm konusunda kaç yıllık tecrübe sahibisiniz:
8. Şirketinizin dahil olduğunuz kentsel dönüşüm projelerinin büyüklükleri hakkında kısaca bahsediniz lütfen.

Açıklama:

9. Hangi kamu kurumları ile çalışmalar gerçekleştirdiniz veya gerçekleştiriyorsunuz?

Açıklama:

10. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltilen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşların uzak bölgelerde çalışmaları sebebiyle dönüşüm bölgesinde oluşan iş imkânlarından yararlanamamaları
- İnşa edilen yüksek katlı binaların komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemesi
- Dönüşüm alanında ikamet etmekte olan vatandaşların görüşlerine yeterince başvurulmaması, ihtiyaçlarının dikkate alınmaması
-

11. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.

Açıklama:

12. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Akıllı Şehir uygulamalarından istifade edilmesi
- Özellikle enerji verimliliği açısından yapılarda yeşil bina tasarımlarının kullanılması
-

13. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında özel şirketlerin (yüklenicilerin) yaşadıkları ve düzeltilmesinin/iyileştirilmesinin gerektiğini düşündüğünüz hususlar varsa, bunlardan kısaca bahsediniz lütfen.

Açıklama:

2.4. Akademisyenlere Yönelik Anket Çalışması

Akademisyenlere yönelik olarak;

1. Ünvanınız:
2. Üniversiteniz:
3. Bölümünüz:
4. Yaşınız:
5. Cinsiyetiniz:
6. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltlen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.
 - Dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşların uzak bölgelerde çalışmaları sebebiyle dönüşüm bölgesinde oluşan iş imkânlarından yararlanamamaları
 - İnşa edilen yüksek katlı binaların komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemesi
 - Dönüşüm alanında ikamet etmekte olan vatandaşların görüşlerine yeterince başvurulmaması, ihtiyaçlarının dikkate alınmaması
 -
7. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.

Açıklama:

8. Kentsel dönüşüm konusunda dünyadaki iyi uygulamaları dikkate aldığınızda, Türkiye’deki uygulamalara getirebileceğiniz öneriler var mıdır? Lütfen belirtiniz.

Açıklama:

9. Üniversiteler, kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi aşamasında önemli katkılar sağlayabilirler?

Açıklama:

10. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

Açıklama:

- Akıllı Şehir uygulamalarından istifade edilmesi
- Özellikle enerji verimliliği açısından yapılarda yeşil bina tasarımlarının kullanılması
-

2.5. Vatandaşlara Yönelik Anket Çalışması

Vatandaşlara yönelik olarak;

1. Eğitim durumunuz:

- ☐ Okur-yazar değilim,
- ☐ İlkokul,
- ☐ Ortaokul,
- ☐ Lise,
- ☐ Önlisans,
- ☐ Lisans,
- ☐ Yüksek lisans,
- ☐ Doktora

2. Yaşınız:

3. Cinsiyetiniz:

4. Kaç kişilik bir ailesiniz:

5. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız:

6. Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumunuz ne idi?

- ☐ Tapu sahibi,
- ☐ Tapu tahsis belgesi sahibi,
- ☐ Kiracı,
- ☐ Hiçbiri

7. Şu anda oturduğunuz evde nasıl oturuyorsunuz? “Ev sahibi” iseniz lütfen 8’inci sorudan devam ediniz. “Kiracı” iseniz lütfen 9’uncu sorudan devam ediniz.

- ☐ Ev sahibi,
- ☐ Kiracı

8. Evinizi kentsel dönüşüm projesi ile size sunulan imkânlarla mı aldınız? Cevabınız “Evet” ise, evi hangi koşullarda aldığınız ile ilgili biraz bilgi verir misiniz (Örneğin; ilave ödeme yaptınız mı?, doğrudan size bir ev mi verildi?)

- ☐ Evet,
- ☐ Hayır

Açıklama:

9. Kentsel dönüşüm projesi öncesinde görüşlerinize, fikirlerinize, önerilerinize başvuruldu mu?

- ☐ Evet,
- ☐ Hayır

10. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesinin kapsamı (amacı, sonuçları vb.) konusunda bilgilendirildiniz mi?

- ☐ Evet,
- ☐ Hayır

11. Kentsel dönüşüm projesi sonrası size sunulan imkânlardan memnun kaldınız mı? Cevabınız “Hayır” ise sizi memnun etmeyen konulardan kısaca bahsediniz lütfen.

- ☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

12. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi nedeniyle haksızlığa uğradığınızı düşünüyor musunuz? Cevabınız “Evet” ise nedenini bir kaç cümle ile açıklayınız lütfen.

☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

13. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında, kentsel dönüşüm öncesinde yaşamakta olduğunuz yerde mi yaşıyorsunuz?

☐ Evet,

☐ Hayır

14. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında, kentsel dönüşüm öncesinde sahip olduğunuzdan daha fazlasını elde edebileceğiniz gibi bir düşünceniz veya beklentiniz var mıydı?

☐ Evet,

☐ Hayır

15. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi hayatınızda olumlu ya da olumsuz etkiler meydana getirdi mi? Cevabınız “Evet” ise bu olumlu ya da olumsuz etkilerden kısaca bahsediniz lütfen.

☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

16. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi sonrasında hayatınızda ekonomik olarak değişiklikler yaşadınız mı? Cevabınız “Evet” ise kentsel dönüşüm projesinin sizin ve ailenizin üzerinde ne gibi ekonomik etkiler meydana getirdiğinden kısaca bahsediniz lütfen.

☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

17. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi sonrasında sizlere sunulan sosyal imkânlardan (okul, sağlık tesisi, spor tesisi, park, bahçe, yeşil alan, toplu taşıma, ibadethane vb.) memnun kaldınız mı? Cevabınız “Hayır” ise kentsel dönüşüm projesi sonrasında eksikliğini gördüğünüz, yapılsaydı daha iyi olurdu dediğiniz herhangi bir sosyal tesis var mı? Kısaca belirtiniz lütfen.

☐ Evet,

☐ Hayır

Açıklama:

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel alanlar statik bir yapıya sahip değildirler. Genişleyerek ya da daralarak veya ekonomik ve sosyal baskılara cevaben yeniden yapılanmalar geçirerek sürekli değişim göstermektedirler. Örneğin; Batı Avrupa'nın gelişmiş ekonomilerinde şehirleşme kalıbı ve kasaba ve şehirlerin yapısı yüzyıllara yayılan bir sürede meydana gelmiştir. Nüfus artışı, Sanayi Devrimi esnasındaki veya iki dünya savaşı sonrasında meydana gelen büyük insan yer değiştirmelerini takip eden süreçteki gibi baskı yapmamaktadır. Bu bağlamda kentsel alanları etkileyen değişimlerin çoğu, ekonomik faaliyetlere kademeli olarak gerçekleştirilen mekânsal ve sektörel düzenlemeler ve mevcut kentsel alanların aralarındaki veya kendi içlerindeki nüfus hareketlerinin bir sonucudur.

Arazi ve binalara talep oluşturan bu mekânsal ve sektörel değişimler; bazı alanlarda kullanım yoğunlaşmasına, bazı alanlarda ise yoğunluğun azalmasına, bazı durumlarda tadilatlarla ve belki binaların kullanım şekillerinde değişikliklere, diğer bir durumda yıkımlara ve yeniden inşalara, bazen de binaların terk edilmesine ve harap halde bırakılmalarına yol açmaktadır. Bunun yanında bu değişen taleplere bir karşılık olarak, tedarik edilmesi, uyarlanması, genişletilmesi, daraltılması veya yerine yenisinin konması gereken kamu hizmetleri, ulaştırma altyapıları ve sosyal tesisler söz konusu olacaktır. Bu değişimler kentsel alanların fiziksel yapısını ve dokusunu etkilediği için bu durum kentsel dönüşüm/yenileme vb. olarak adlandırılan bir süreç olarak ifade edilmektedir (Couch, 1990).

3.1. Kentsel Dönüşüm Nedir?

Kentsel dönüşüm kavramındaki “dönüşüm” ifadesi zihinlerde bir değişimi çağrıştırmaktadır. Farklı sözlüklerdeki “dönüşüm (transformation)” için yapılan açıklamaların verilmesinin, ne tür bir değişime işaret edildiğini anlama bakımından yararlı olacağı düşünülmüştür:

“a complete change in the appearance or character of something or someone, especially so that that thing or person is improved (Bir şeyin veya bir kimsenin görünümünde veya karakterinde özellikle o şey veya kimsenin geliştirilmesi şeklinde gerçekleştirilen tümünden değişim)” (Cambridge Dictionary, 2019)

“a change or alteration, esp a radical one (özellikle radikal türde olacak şekilde bir değişim)” (Collins Dictionary, 2019)

“a marked change in form, nature, or appearance (biçimde, doğal yapıda veya görünümde belirgin bir değişim)” (Oxford Dictionary, 2019)

Verilen tanımlamalardan anlaşılacağı üzere dönüşümün içeriğinde köklü ve daha iyi bir duruma ulaşma adına yapılan müdahaleler bulunmaktadır. Kentler zaman içerisinde eskimekte; yerleşim yerleri, sanayi alanları, sosyal donatılar fonksiyonlarını kaybetmekte; tarihi yapılar ve alanlar bakıma muhtaç hale gelmekte; düzensiz, kurlsız, kaçak yapılaşmalar baş edilmesi güç bir hal almakta; ekonomik açıdan düşüş yaşamakta, suç oranları artmakta, artan nüfus kaynaklar üzerinde baskı oluşturmakta, kirlilik sağlıklı yaşamı tehdit etmektedir. Örnekleri daha da artırılabilir şehirlerin maruz kaldıkları bu tehditlerle mücadele etmenin çözüm yollarından birisi de ciddi önlemler alıp, radikal değişikliklere gidilmesidir. Fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik vb. farklı açılardan müdahaleler içeren kentsel dönüşüm faaliyetleri, idarelerin başvurduğu çözüm yöntemlerinin başında gelmektedir.

3.2. Kentsel Dönüşümde Rant Kavramı

Rant kavramı bazı Türkçe çalışmalarda, örneğin; Güzey (2009), İngilizce ‘rent’ kelimesi ile ilişkilendirilmektedir. Türkçeye kira olarak çevrilen ‘rent’ kavramının İngilizce kaynaklardaki tanımlarına aşağıda bir kaç örnek verilmiştir:

“Arazinin, arazinin üzerindeki veya araziye ekli binaların veya diğer nispeten sürekli yapılar veya geliştirmelerin veya sermaye mallarının kullanımına karşılık ödenen bedel” (Anonymous, 2010).

“Bir kiracı veya mülkü elinde bulunduran kişi tarafından, bu sahip olma veya kullanma nedeniyle malike yapılan, genellikle sabit dönemsel ödemeler” (Merriam-Webster Dictionary, 2018a).

“Genellikle bir apartman dairesi, ev veya iş mekânının kullanımı karşılığında ödenen veya alınan sabit para miktarı” (Cambridge Dictionary, 2018a).

“Bir kiracı tarafından mülkün veya arazinin kullanımı nedeniyle yapılan düzenli ödeme” (Oxford Dictionary, 2018).

“Bir ev, apartman dairesi veya arazi parçasını kullanmak için düzenli olarak ödenen para miktarı” (Collins Dictionary, 2018a).

İngilizcedeki anlamlarından da görüleceği gibi ‘rent’ kelimesi, Türkçedeki rant kavramının karşılığı değildir.

Türk Dil Kurumu (TDK) sözlüğünde ‘rant’ sözcüğünün Fransızca ‘**rente**’ kelimesinden geldiği ve ‘**getirim**’ anlamında olduğu belirtilmektedir (Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2018). ‘**rente**’ kelimesinin İngilizce karşılığı araştırıldığında, Collins sözlüğünde ‘**income**’ (Collins Dictionary, 2018b), Merriam-Webster sözlüğünde ‘**the interest paid**’ (Merriam-Webster Dictionary, 2018b), Cambridge sözlüğünde ‘**private income**’ (Cambridge Dictionary, 2018b) karşılıkları verilmektedir. İngilizce karşılıkları da dikkate alındığında Fransızca ‘rente’ kelimesinin genel olarak ‘**kazanç**’ veya ‘**gelir**’ anlamlarına geldiği görülmektedir. Bu ifadeler, TDK sözlüğündeki ‘**getirim**’ karşılığı ile aynı anlamlara gelmektedir. Tüm bu açıklamalardan yola çıkarak rant kelimesini kent planlama yöntemleri ve süreçleri ile ilişkili olarak, “alınan kentsel planlama kararları neticesinde ortaya çıkan kazanç olarak” tanımlamak uygun olacaktır. Buradaki kazanç, gayrimenkul malikleri açısından herhangi bir emek sarf etmeden elde edilen bir kazanç olduğundan dolayı İngilizce literatürde ‘**unearned income**’ yani ‘**çalışmadan elde edilen kazanç**’ olarak ifade edilmektedir. Ortaya çıkan bu kazancın taşınmaz malikleri ve uygulamadan sorumlu kurum ve kuruluşlar arasında paylaşılması konusu sürekli bir tartışma konusu olmuştur.

Rant kavramı taşınmazlar ile ilişkili olarak; “merkezi veya yerel yönetimlerin aldıkları herhangi bir karar (planlama, düzenleme, yenileme, dönüşüm vd.) neticesinde ortaya çıkan değer artışı ve nihayetinde sağlanan kazanç” olarak tanımlanabilir. Ranttan en büyük faydayı, hiç şüphe yok ki taşınmaz sahipleri sağlayacaktır. Yani taşınmaz sahibi olmak doğal bir rant kaynağıdır.

3.3. Kentsel Dönüşüm Modelleri

İçerdikleri hedefler, müdahale düzeyleri ve kapsamaları bakımından farklılık arz eden çoğu “re” ön eki ile türetilen kavram, kentsel dönüşüm modeli olarak karşımıza çıkmaktadır (Dalla Longa, 2011). Bunlar arasında; *Gentrification* (burjuvalaştırma), *Recovery* (onarım), *Redevelopment* (yeniden geliştirme), *Regeneration* (yeniden oluşturma), *Renewal* (yenileme), *Restructuring* (yeniden yapılandırma), *Revitalization* (yeniden canlandırma) en yaygın kullanıma sahip olanlarından bazılarıdır (Boz ve Cay, 2019).

3.3.1. Renewal (Yenileme)

Couch (1990), “renewal” kavramından esas olarak fiziksel değişimin yaşandığı bir süreç olarak bahsetmiş ve bu sürecin iki sebeple, giderek artan bir önem kazandığını dile getirmiştir. Bunlardan ilki; çoğu insanın şehirlerde yaşamalarından ötürü kentsel alanların daha da büyüdüğü ve zamanla eskidiği ve bu nedenle de daha fazla kentsel dokunun kaçınılmaz olarak yenilenmeye ihtiyaç duyduğudur. İkincisi ise; şehirlerin kırsal alanlara doğru sürekli genişleme göstermesi endişeleri artırmakta, çok sayıda kentsel alan ve binalar terk edilmekte ve harabe halde bırakılmaktadır. Bu nedenle daha fazla arazi kaybedilmeden önce, kaynaklar mevcut kentsel dokunun uygun bir şekilde yeniden kullanımı veya yeniden geliştirilmesi için kullanılmalıdır.

Friedman (2018), “urban renewal” (kentsel yenileme) kavramını, köhnemiş yapıların renovasyonu (yenileştirme) ve yenisiyle değiştirilmesi; konutlar, kamu binaları ve açık alanlar sunulması; kapsamlı bir master plana uygun olarak hareketlilik ve bağlantı ağlarında değişikliklere gidilmesi yoluyla bazı alanların rehabilitasyonu (ıslahı) olarak ifade etmiştir.

3.3.2. Redevelopment (Yeniden Geliştirme)

“Urban redevelopment” (kentsel yeniden geliştirme), Arai ve ark. (2019) tarafından bir “land readjustment” (arazinin yeniden düzenlemesi) uygulaması olarak tanımlanmıştır. Örneğin; Japonya’daki uygulama şeklinde; proje sahasındaki arazi hakları, bir binanın parçası şeklinde haklara dönüştürülmektedir. Kentsel Yeniden Geliştirme, Arazinin Yeniden Düzenlenmesi’nden farklı olarak, mevcut kentsel alanlarda gerçekleşir ve çoğu zaman belirli bir alandaki imar durumunun idare tarafından değiştirilmesini içerir. Örneğin; düşük yoğunluklu konut kullanımından yüksek yoğunluklu karma kullanıma veya ticari kullanıma dönüşüm ve metro hatları, daha geniş yollar, halka açık alanlar gibi altyapı geliştirme faaliyetlerini bünyesinde barındırır. Bu sürecin bir parçası olarak, idare müstakil özel mülkleri birleştirir/bir araya getirir ve yeni bir imar planı ortaya koyar. Sonuçta idare her bir arazi malikine yeni geliştirme projesinden orijinal arazisine eşdeğerde bir pay verir. Arazi sahipleri isterlerse kendilerine verilen gayrimenkul haklarını geliştiricilere satabilirler. İdare projeden, satışından elde edilecek gelir altyapı geliştirme masraflarını karşılamak üzere kullanılacak olan bir de pay alır (World Bank, 2021).

3.3.3. Regeneration (Yeniden Oluşturma)

“Regeneration”, kentsel problemlerin çözümüne öncülük eden ve değişime konu bölgenin fiziksel, ekonomik, çevresel ve sosyal durumlarında uzun süreli iyileştirmeler meydana getirmeyi hedefleyen detaylı ve tümleşik sağgörü ve aksiyon şeklinde tanımlanmaktadır (Roberts, 2000).

Couch (1990), “regeneration” sürecinin “renewal” sürecinden daha geniş bir süreci ifade ettiğini ve bu süreçte devlet ve yerel halkın yatırımların, istihdamın ve tüketime geri getirilmesi ve bir kentsel alan içerisindeki hayat kalitesinin artırılması arayışı içerisinde olduklarını belirtmiştir.

Kentsel yeniden oluşturma ayırt edici özellikleri olarak sayılan bazı ilkeleri şu şekilde verilmiştir (Roberts, 2000):

- Bir kentsel alanın durumunun detaylı bir analizine dayanmalıdır,
- Fiziksel doku, sosyal yapılar, ekonomik temel ve çevresel koşulların eşzamanlı adaptasyonunu amaçlamalıdır,
- Bu eşzamanlı adaptasyonu sağlarken de problemlerin dengeli, sıralı ve olumlu bir biçimde çözümü ile ilgilenen kapsamlı ve bütünleşik bir strateji üretmeye ve uygulamaya koymaya çalışmalıdır,
- Geliştirilen stratejinin ve bunun sonucunda ortaya çıkan uygulama programlarının sürdürülebilir kalkınma hedefleri ile uyum içerisinde olmasını sağlamalıdır,
- Gerekğinde ölçülebilecek, faaliyetle ilgili açık hedefler ortaya koymalıdır,
- Araziyi ve yapılı çevrenin mevcut özelliklerini de içerecek şekilde doğal, ekonomik, insan ve diğer kaynakların en olası kullanımını sağlamalıdır,
- Kentsel alanın yeniden oluşturulmasında meşru menfaatleri bulunan tüm paydaşların mümkün olan en üst katılım ve işbirliği yoluyla uzlaşmalarını sağlamaya çabalamalıdır (örneğin; ortaklık veya başka çalışma biçimleri ile bu sağlanabilir),
- Belirli hedeflerin başarılması ve kentsel alanları etkileyen iç ve dış kuvvetlerin değişen doğası ve etkilerinin izlenmesi yoluyla stratejide kaydedilen ilerlemenin ölçülmesinin öneminin farkında olmalıdır,

- Başlangıçtaki uygulama programlarının meydana gelen değişiklikler doğrultusunda tekrar gözden geçirilebileceği ihtimalini kabul eder.

3.3.4. Recovery (Onarım)

Dalla Longa (2011), “recovery” kavramının; gayrimenkullerin, altyapının veya bunların belirli unsurlarının fiziksel durumuna gerçekleştirilen bir müdahaleyi ifade ettiğini ve kısmen kullanılabileceğini, “urban conservation” (kentsel koruma) ve “urban rehabilitation” (kentsel ıslah) gibi terimlerle birlikte kullanılması gerektiğini belirtmiştir.

3.3.5. Revitalization (Yeniden Canlandırma)

Tamir işlerini de içerebilecek şekilde ilave hizmetler/tesisler sağlayarak veya bunları iyileştirerek bir binanın ömrünün uzatılması şeklinde tanımlanır (Watt, 2008). Binalara yapılan müdahale şeklinden ziyade daha geniş kapsamlı kentsel müdahale türü olarak “revitalization” kavramına bakıldığında; kentsel “yeniden oluşturma” (regeneration) ile arasında önemli bir farklılık bulunmadığı ve birbirleri ile kimi zaman çakıştıkları ifade edilmektedir. Regeneration (yeniden oluşturma) modelinde vatandaşların dönüşüm sürecine katılımı ve dahil edilmesi “revitalization” modeline kıyasla daha ön plana çıkmaktadır. “Regeneration”, daha uzun ömürlü bir eylem özelliğine sahiptir (Dalla Longa, 2011).

3.3.6. Gentrification (Burjuvalaştırma)

Türkçe kaynaklarda ‘gentrification’ kelimesi çoğu zaman ‘soylulaştırma’ olarak çevrilmektedir (Uysal, 2008; Güneş, 2014; Sözmez, 2014; Çeker ve Belge, 2015; Varlı Görk ve Rittersberger Tılıç, 2016). Kentsel dönüşüme tabi tutulan bölgedeki insanların yerlerinden edilip, onların yerini maddi imkânları daha yüksek, daha üst gelir grubundan insanların alması olarak ifade edilen “gentrification” uygulaması için soylulaştırma karşılığı uygun düşmemektedir. TDK sözlüğünde ‘soylu’ kelimesinin anlamı “(1) *Doğuştan veya hükümdar buyruğuyla, bazı ayrıcalıklara sahip olan ve özel unvanlar taşıyan (kimse), asaletli, asil, kerim*; (2) *İyi tanınmış, köklü bir aileden gelen (kimse), necip, kişizade, asil*; (3) *Saygı uyandıran, yücelik taşıyan*; (4) *Soyu iyi nitelikli*

olan, iyi cins soydan gelen (at vb.)” şeklinde verilmektedir (Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2019a). TDK sözlüklerinde verilen açıklamalar ışığında ‘gentrification’ için ‘soylulaştırma’ karşılığının kullanılmasının doğru olmadığı düşünülmektedir. Bir kentsel dönüşüm bölgesinde gerçekleştirilecek uygulama ile kişilerin soyu, asaleti, saygınlığı artmayacağı gibi bu özellikler geçmişten bugüne taşınan karakterlerdir. Kentlere yapılan müdahalelerin insanlara bu vasıfları kazandırması mantıklı değildir. Soylulaştırma yerine ‘gentrification’ kavramının Türkçe karşılığının ‘burjuvulaştırma’ olmasının daha uygun olacağı düşünülmektedir. TDK sözlüğünde ‘burjuva’ kelimesinin anlamı olarak “(1) *Şehirde yaşayıp özel imtiyazlardan yararlanan;* (2) *Orta sınıftan olan, kent soylu*” ifadelerine yer verilmektedir (Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2019b). Bu tanımlamalara da uygun düşecek şekilde, ‘gentrification’ uygulaması ile şehirde özel ayrıcalıklardan yararlanan bir kesim oluşmaktadır. Sahip oldukları maddi imkânlar ve orta-üst sınıf hayat koşulları nedeniyle dönüşüm bölgesindeki alt gelir grubundaki vatandaşlardan ayrılmaktadırlar. Yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda bu tez çalışmasında ‘gentrification’ teriminin karşılığı olarak ‘burjuvulaştırma’ kavramı kullanılmıştır.

Burjuvulaştırma, 1950’ler ve 1960’larda Londra’da ve bazı doğu Amerika Birleşik Devletleri (ABD) şehirlerinde ortaya çıkışından sonra geniş bir ilgi çekti. Bu süreç aynı zamanda, medyanın, ulusal ve yerel yönetimlerin, kent plancılarının, mimarların, geliştiricilerin, işletmelerin, politik aktivistlerin vb. ilgisini çekti. Akademik dünyada da coğrafyacıların, sosyologların, antropologların, konut ekonomistlerinin, siyaset bilimcilerin vs. merkezi bir araştırma konusu halini aldı. Burjuvulaştırma, şehir merkezinde işçi sınıfının yer aldığı veya boş bir alanın orta-sınıf konut alanına veya ticari kullanıma dönüştürülmesi şeklinde tanımlanabilir (Lees ve ark., 2007). Burjuvulaştırma, bir alanın sosyal kompozisyonunda ve ikamet edenlerinde ve de konut stokunun mahiyetinde değişiklikler içerir (Hamnett, 1991). Varlıklı hanehalklarının, şehrin daha fakir, daha düşük değerdeki alanlarına doğru yerleşmesini ifade eder (Atkinson ve Wulff, 2009). Burjuvulaştırmanın ilk tanımı Glass (1964)’e dayandırılır (Hamnett, 2003; Atkinson ve Wulff, 2009). Glass (1964); “*Londra’nın çoğu işçi sınıfı semti, orta ve üst sınıf tarafından işgal edildi. Pejmurde, ahırdan bozma evler ve kulübeler (iki kat üstte, iki kat altta), kira kontratlarının süresi dolunca ele geçirildi ve şık, pahalı konut halini aldı. Pansiyon olarak kullanılmış veya çoklu kullanıma maruz kalmış olan bozulmuş büyük Viktoria dönemi evleri, yeniden iyileştirildi. Şimdilerde, bu evlerin bir çoğu pahalı apartman daireleri veya yeni gayrimenkul züppe jargonunda*

“houselet”ler (küçük ev, evcik) şeklinde bölünüyorlar. Bu tür meskenlerin mevcut sosyal durumu ve değeri, çoğukez büyüklükleri ile ters orantılıdır ve her halükarda çevrelerindeki önceki düzeylerle kıyaslandığında aşırı derecede şişirilmiştir. Bu “gentrification” süreci bir bölgede bir kez başladı mı, orijinal çalışan sınıfın tümünün veya büyük bir bölümünün yerinden edilmesine kadar hızlı bir şekilde devam eder ve bölgenin sosyal karakteri değişir.” ifadelerini kullanmıştır.

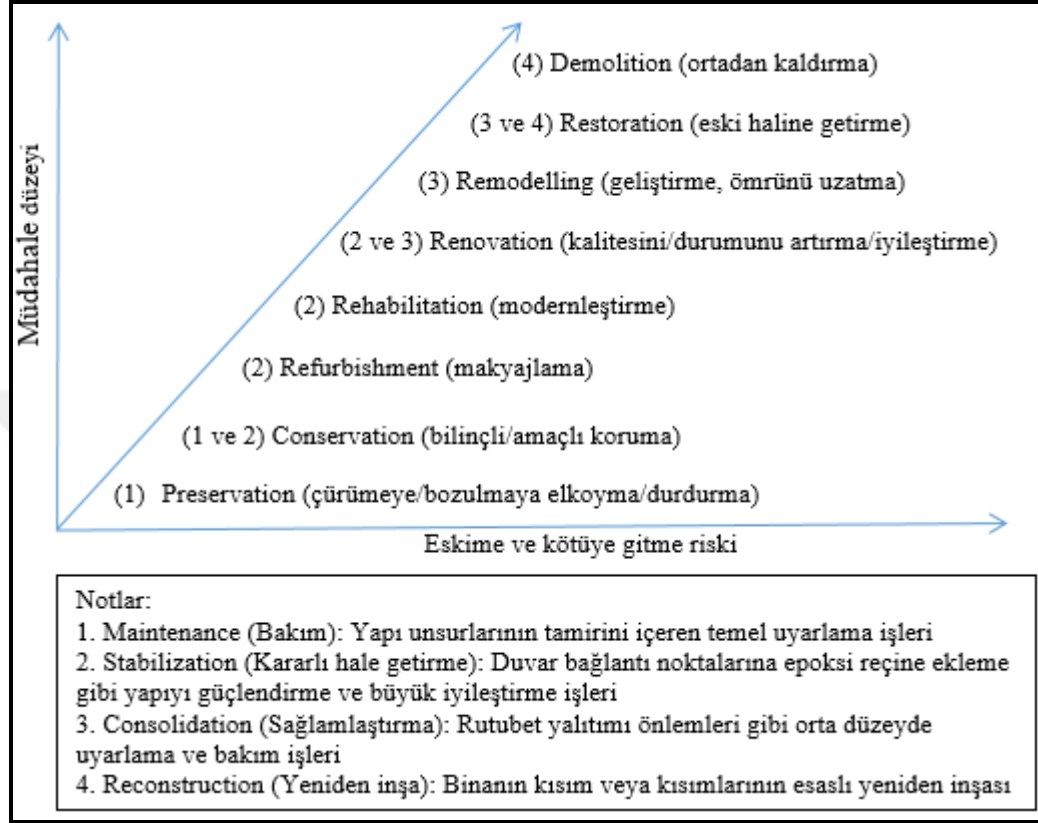
3.3.7. Restructuring (Yeniden Yapılandırma)

Restructuring (yeniden yapılandırma) kavramı, kentsel alana yapılacak esaslı müdahaleleri ifade etmektedir. Daha çok, İkinci Dünya Savaşı ardından kentlerin yeniden inşası konusundaki girişimlere karşılık olarak kullanılmıştır. (Dalla Longa, 2011).

3.4. Kentsel Dönüşümde Binalara Yapılan Müdahale Türleri

Kentsel dönüşüm modellerinin yanısıra özellikle binalara yapılan bazı müdahale türleri zaman zaman kentsel dönüşüm kavramları ile iç içe kullanılmaktadır. Douglas (2006), bir binanın kapasitesini, fonksiyonunu veya performansını değiştirmek için o binaya normal bakımın (maintenance) üzerinde uygulanan herhangi bir işlemi (örneğin; bir binanın yeni koşullara veya gereksinimlere uygun hale gelmesi amacıyla binaya düzeltmeler getirilmesi, binanın yeniden kullanımı veya durumunun geliştirilmesi şeklinde yapılan herhangi bir müdahale) ifade etmek için Latince *ad* (-e) ve *aptare* (uymak) kelimelerinden türetilmiş olan “adaptation” (uyarlama, intibak) kavramını kullanmıştır. Binalara bakımın ötesinde yapılan müdahaleleri tanımlamak için daha farklı terimler de mevcuttur. Örneğin; “refurbishment”, “rehabilitation”, “renovation”, “restoration” gibi zaman zaman eş anlamlı olarak kullanılan kelimeler, bazı inşaat endüstrisi sözlüklerinde bile birbirinin eş anlamlısı olarak ele alınmaktadır. “Adaptation” teriminin diğer benzer anlamlar taşıyan terimlerin üzerinde, daha kapsamlı bir ifade olduğu belirtilmiştir. Benzer müdahaleler içeren başka terimler arasında; “recycling”, “remodelling” ve “renewal” da sayılmıştır. Ancak bu terimler arasında teknik ve de semantik (anlamsal) farklılıklar vardır (Douglas, 2006). Şekil 3.1’de “adaptation (uyarlama)” üst başlığı altında binalara yapılan müdahale türlerinin kapsamı ve giderek artan şekilde müdahale düzeyi verilmektedir. Burada dikkat

edilmesi gereken husus; Feilden ve Jokilehto (1998)'in de belirttiği gibi kavramlar arasındaki içiçe geçmiş kullanımlar dolayısıyla, yapılan tanımlamaların kesin olmadığı, yol gösterici oldukları ve tartışmaya açık olduklarıdır.



Şekil 3.1. Binalara gerçekleştirilen müdahalelerin kapsamı (Douglas (2006)'dan uyarlanmıştır)

Yukarıda verilen müdahale türlerinin haricinde farklı şekillerde ifade edilen başka müdahale türlerine de literatürde rastlanmaktadır. Bunlara örnek olarak; abandonment (tahliye), alteration (değişime tabi tutma), clearance (tasfiye), extension (genişletme), improvement (geliştirme), modernization (modern hale getirme), protection (önlem olarak koruma), rebuilding (yeniden yapma), recycling (geri dönüştürme), reinstatement (geri getirme), relocation (yeni bir yere konumlandırma), retrofitting (yeni ilaveler yapma), revamp (tadilat), upgrading (kalite artırma) verilebilir (National Research Council, 1993; Feilden ve Jokilehto, 1998; Douglas, 2006; Watt, 2008; Appraisal Institute, 2010; Institute for Local Government, 2010; Anonymous, 2021b).

3.5. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Konusunda Güncel Devlet Politika Örnekleri

3.5.1. 2020-2023 Ulusal akıllı şehirler stratejisi ve eylem planı

Cumhurbaşkanlığı tarafından 24.12.2019 tarihinde, “Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı” konulu bir genelge yayınlanmıştır (Resmi Gazete, 2019). Söz konusu genelgede, Akıllı Şehir tasarımlarının şehirlerin daha yaşanabilir ve sürdürülebilir hale gelmeleri üzerindeki etkilerine vurgu yapılmıştır. Bu tez çalışması kapsamında Akıllı Şehirlerle ilgili bölümde yer verilen Akıllı Şehirlere ilişkin özelliklerin bazılarında, yayınlanan genelge de söz edilmektedir. Bunlar; şehirlerde hizmet kalitesinin artırılması, insan odaklı çözümler geliştirilmesi, teknolojiden en üst düzeyde istifade edilmesi, toplumun refahının artırılması, vatandaşların şehir yönetimine katılımlarının artırılması, kaynakların etkin kullanımı, vatandaşların sunulan hizmetlere yönelik memnuniyetlerinin artırılması şeklindedir.

Cumhurbaşkanlığı Genelgesi’nin akabinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinatörlüğünde hazırlanan 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı “www.akillisehirler.gov.tr” sayfasında yayınlanmıştır. Bu plan kapsamında tanımlanan 4 stratejik amaç, bu stratejik amaçlara ilişkin 9 hedef ve bu hedefler doğrultusunda 40 eyleme aşağıda verilmiştir (ÇŞB, 2019b).

Stratejik Amaçlar:

SA.1. Etkin Akıllı Şehir ekosistemi oluşturulacaktır,

SA.2. Akıllı Şehir dönüşüm kapasitesi artırılacaktır,

SA.3. Akıllı Şehir dönüşümünde kolaylaştırıcı ve yönlendirici ortam oluşturulacaktır,

SA.4. Şehircilik hizmetlerinde Akıllı Şehir dönüşümü sağlanacaktır.

Hedefler:

H.1. Akıllı Şehir ekosistemi yönetim mekanizması oluşturulacaktır,

H.2. Akıllı Şehirlere ilişkin bütüncül mali yönetim sağlanacaktır,

H.3. Teknoloji üreticileri, çözüm sağlayıcıları ve hizmet sağlayıcılarının Akıllı Şehir dönüşüm kapasitesi artırılacaktır,

H.4. Kent sakinlerinin Akıllı Şehir dönüşüm kapasitesi artırılacaktır,

H.5. Akıllı Şehir mimarisi oluşturulacaktır,

H.6. Akıllı Şehir teknoloji üreticileri, çözüm sağlayıcıları ve hizmet sağlayıcılarının işbirliği için gerekli ortam tesis edilecektir,

H.7. Akıllı Şehir çözümlerine daha fazla paydaşın katılımı sağlanacaktır,

H.8. Şehircilik hizmetlerinde Akıllı Şehir çözümlerinin kullanımı artırılacaktır,

H.9. Akıllı Şehir bileşenlerinin hizmet bütünlüğünde olgunluğu artırılacaktır.

Eylemler:

- E.1.** Şehre özgü yerel Akıllı Şehir stratejisi ve yol haritası hazırlanacaktır,
- E.2.** Akıllı Şehir rehberlik mekanizması ve olgunluk geliştirme programları düzenlenecek ve uygulanacaktır,
- E.3.** Akıllı Şehir endeksi oluşturma adına Akıllı Şehir olgunluk değerlendirme modeli kullanılacak ve sürdürülebilir olması temin edilecektir,
- E.4.** Strateji ve Eylem Planı yürürlüğe konacak, takip edilecek ve değerlendirilecektir,
- E.5.** Akıllı Şehir projelerinin kamu değerinin yüksek olacak şekilde geliştirilmesi, uygulanması ve geniş kullanım kazanması sağlanacaktır,
- E.6.** Akıllı Şehir projelerinde verimli ve etkin kaynak kullanımı için planlı ve entegre bir yatırım ortamı tescil edilecektir,
- E.7.** Finansal olarak özendirici ve kolaylık sağlayıcı bir ortam sağlanacaktır,
- E.8.** Akıllı Şehir teknoloji radarı oluşturulacaktır,
- E.9.** Akıllı Şehir pazarı oluşturulacaktır,
- E.10.** Ulusal Akıllı Şehir yönetim mekanizması ve organizasyonu oluşturulacak, faal olma durumu ve devamlılığı garanti altına alınacaktır,
- E.11.** Yerel Akıllı Şehir organizasyon ve yönetim mekanizması oluşturulacak, faal olma durumu ve devamlılığı garanti altına alınacaktır,
- E.12.** Akıllı Şehir uygulamaları kullanılarak şehircilik hizmetlerinin bütünlük içerisinde verilmesi temin edilecektir,
- E.13.** Şehircilik hizmetlerinin iyileştirilmesi ve faaliyete geçirilmesinde rol alan kalifiye insan kaynağı gücü artırılacaktır,
- E.14.** Akıllı Şehir paydaşları arasında işbirliği ve koordinasyon sağlanacaktır,
- E.15.** Akıllı Şehir bileşenlerinin olgunluğu artırılacaktır,
- E.16.** Akıllı Yönetişim bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.17.** Akıllı Çevre bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.18.** Akıllı Ekonomi bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.19.** Akıllı Enerji bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.20.** Akıllı İnsan bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.21.** Akıllı Ulaşım bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.22.** Akıllı Yapılar bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.23.** Akıllı Sağlık bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.24.** Afet ve Acil Durum Yönetimi bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,

- E.25.** Akıllı Güvenlik bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.26.** Bilgi ve İletişim Teknolojileri bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.27.** Akıllı Mekân Yönetimi bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.28.** Coğrafi Bilgi Sistemleri bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.29.** Akıllı Altyapı bileşeninin olgunluğu artırılacaktır,
- E.30.** Akıllı Şehir Terminolojisi, Akıllı Şehir Veri Sözlüğü, Akıllı Şehir Referans Mimari Modeli ve Birlikte Çalışabilirlik Modeli meydana getirilecektir,
- E.31.** Ulusal Akıllı Şehir Veri Paylaşım Yönetişimi Platformu ve Ulusal Akıllı Şehir Mimarisi geliştirilecek, faal olma durumu ve devamlılığı temin edilecektir,
- E.32.** Yerel Veri Paylaşım Platformları ve Akıllı Şehir Mimarisi meydana getirilecek, faal olma durumu ve devamlılığı temin edilecektir,
- E.33.** Yerel ve Ulusal Akıllı Şehir Açık Veri Platformları meydana getirilecek, faal olma durumu ve devamlılığı temin edilecektir,
- E.34.** Akıllı Şehir uygulamaları kullanılan şehircilik faaliyetlerinin kullanımının genişletilmesi için hizmet sunum şekilleri geliştirilecek ve çeşitlendirilecektir,
- E.35.** Akıllı Şehir uygulamaları kullanılan şehircilik faaliyetlerini hedef alan tanıtım ortamlarının çeşitliliği artırılacaktır,
- E.36.** Vatandaşların Akıllı Şehir çözümleri üretmelerine olanak veren ortamlar temin edilecektir,
- E.37.** Akıllı Şehir bilgi güvenliğinin düzenlenmesi ve yönetim mekanizması meydana getirilecektir,
- E.38.** Akıllı Şehir çerçevesinde meydana getirilen ve kullanılan kişisel verilerin korunması temin edilecektir,
- E.39.** Şehircilik faaliyetlerinin geliştirilmesi ve iyileştirilmesinde Akıllı Şehir uygulamalarının kullanımına yönelik kullanıcı katılımı çoğaltılacaktır,
- E.40.** Kentsel dönüşüm ve gelişim sahaları Akıllı Bölgeler olarak dikkate alınacaktır.

Yukarıda verilen stratejik amaçlar, bu amaçlara ilişkin hedefler ve bu hedefler doğrultusunda gerçekleştirilecek eylemler arasındaki ilişki aşağıda Çizelge 3.1’te verilmiştir.

Çizelge 3.1. 2020-2023 Ulusal akıllı şehirler stratejisi ve eylem planı'nda yer alan stratejik amaçlar, hedefler ve eylemler

Stratejik Amaçlar (SA)	Hedefler (H)	Eylemler (E)
1	1	1, 4, 10, 11, 14, 37, 38
	2	6, 7
2	3	2, 3, 13
	4	36, 40
3	5	30, 31, 32, 33
	6	5, 8, 9
4	7	39
	8	34, 35
	9	12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29

3.5.2. On birinci kalkınma planı

Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı (SBB) tarafından yayınlanan On Birinci Kalkınma Planı'nın "2.4. Yaşanabilir Şehirler, Sürdürülebilir Çevre" başlıklı bölümünde kentsel dönüşüm ile ilgili hedeflere yer verilmiş ve kentsel dönüşüm konusu "2.4.4. Kentsel Dönüşüm" alt başlığında ayrıca işlenmiştir (SBB, 2019).

On Birinci Kalkınma Planı'nda ortaya konulan ve sürdürülebilir kentsel dönüşüm ile ilişkili olduğu düşünülen hedefler şöyle sıralanabilir:

- Sürdürülebilir çevre ve doğal kaynak yönetimi,
- İnsan odaklı, yaşam kalitesini yükselten politikalar geliştirilmesi,
- Kentsel hizmetlere adil bir şekilde ve herkesin ulaşımının sağlanması ve bu hizmetler yerine getirilirken yerindelik ilkesinin göz önünde bulundurulması,
- Doğal yaşama ve tarihsel mirasa saygılı dayanıklı yerleşimler oluşturulması,
- Afetlere ve iklim değişikliklerine karşı dayanıklı altyapıların oluşturulması,
- Erişilebilir yüksek bağlantılı kentsel ulaşım sistemi tesis edilmesi,
- Şehirlerin planlanmasında iklim değişikliği, afetlere maruz kalma riski, tarihi değerler ve coğrafi özelliklerin dikkate alınması,
- Şehirlerin tarihi, kültürel ve doğal değerlerinin korunması ve yeniden hayata geçirilmesi amacıyla İlbank tarafından yerel yönetimlere yönelik destek programları geliştirilmesi,
- Şehirlerde kadınlar, çocuklar, yaşlılar ve engelliler dikkate alınarak tasarımlar gerçekleştirilmesi,
- Hassas kesimlere yönelik ihtiyaçların tespit edilmesi ve daha kaliteli hizmetler sunulması,
- Şehirlerde yeşil alan miktarının artırılması (örneğin; millet bahçeleri),

- Şehirleşmede yatay mimarinin esas alınması ve bu doğrultuda tasarımlar gerçekleştirilmesi,
- Yerel yönetimlerin Akıllı Şehir stratejileri hazırlamalarının teşvik edilmesi ve Akıllı Şehir uygulamaları konusunda yerli üretimin desteklenmesi,
- Kamusal yatırımlar ve düzenlemeler neticesinde gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelen artışlarının belirlenmesi (ortaya çıkan rantın bir bölümünün kamuya geri kazandırılması açısından önemli),
- Vatandaşların sağlıklı, dayanıklı, ekonomik olarak güç yetirilebilir konutlara erişiminin sağlanması,
- Konut inşaatında afetlere dayanıklılık, sağlamlık, enerji verimliliği, kalite, erişilebilirlik standartlarının iyileştirilmesi ve bu standartlara bağlı kalınması,
- Düşük gelirli ve dezavantajlı vatandaşlar için sosyal konutlar üretilmesi,
- Kentsel dönüşümde, şehir ölçeğinde hazırlanan dönüşüm stratejilerinin dikkate alınması,
- Tarihi özelliğe sahip kent merkezlerinin dönüşümünde, kent kimliğinin dikkate alınması,
- Dönüşüm faaliyetleri öncesinde sosyal etki analizi yapılması,
- Dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi ve sürecin işbirliği içerisinde yürütülmesi,
- Dönüşüm alanlarının önceliklendirilmesinde çok kriterli karar verme analizinden yararlanılması,
- Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alanlarının altyapısının tesisi, çevresel düzenlemeler, hak sahiplerine kira yardımları vb. faaliyetler için finansman modeli geliştirilmesi,
- İstanbul'da fay hattına yakın alanlarda kentsel dönüşüm çalışmalarına öncelik verilmesi (*On Birinci Kalkınma Planı'nda yer verilen bu hedefin sadece İstanbul ile sınırlı olmaması gerekir. İstanbul'un haricinde Türkiye'de benzer deprem tehlikesi içeren bölgeler de mevcuttur*),
- Kentsel dönüşüm çalışmalarında, şehirlerin afet geçmişi dikkate alınarak planlamaların yapılması,
- Dönüşüm faaliyetlerinin, yerli ve inovatif üretimi teşvik edecek şekilde gerçekleştirilmesi,

- Kent içi ulaşım sistemlerinin güvenli, erişilebilir, sürdürülebilir, maliyet ve zaman-etkin olacak şekilde tasarlanması,
- Kentlerde toplu taşıma sistemlerinin kullanımının teşvik edilmesi, özel araç kullanımını azaltılması,
- Çevre dostu ulaşım türlerinin geliştirilmesi ve motorsuz kent içi ulaşımın özendirilmesi,
- Kent merkezlerinde bulunan kültürel ve tarihi alanlar ile alışveriş muhitlerinde motorlu taşıt kullanılmayan, yayalara açık alanlarının oluşturulması,
- Kentlerde bisiklet kullanımının teşvik edilmesi ve yeni bisiklet yollarının yapılması (SBB, 2019).

3.6. Sürdürülebilirlik Kavramı ve Şehirlerle İlişkisi

Horne (2006) ekonomik, sosyal ve ekolojik koşulların zamansal ve mekânsal olarak değişiklik göstermesi sebebiyle sürdürülebilirlik için şablon bir tanımın yapılamayacağından bahsetmesine rağmen bazı sözlüklerde verilen anlamlarına bakarak sürdürülebilirlik hakkında bir fikir edinilebilir. Örneğin;

“of economic development, energy sources, etc) the ability to be maintained at a steady level without exhausting natural resources or causing severe ecological damage (ekonomik kalkınmanın, enerji kaynaklarının vb., doğal kaynakları tüketmeden ve ciddi ekolojik tahribata yol açmadan istikrarlı bir düzeyde idame ettirilebilme kabiliyeti)” (Collins Dictionary, 2020).

“the idea that goods and services should be produced in ways that do not use resources that cannot be replaced and that do not damage the environment (mal ve hizmetlerin, kaynakların tekrar yerine konulamayacak şekilde tüketilmeden ve çevreye zarar verilmeden üretilmesini savunan düşünce)” (Cambridge Dictionary, 2020).

“(1) the use of natural products and energy in a way that does not harm the environment (doğal ürünlerin ve enerjinin çevreye zarar vermeyecek şekilde kullanılması), (2) the ability to continue or be continued for a long time (uzun bir süre devam edebilme kabiliyeti)” (Oxford Dictionary, 2020).

Birleşmiş Milletler Gıda ve Tarım Örgütü (FAO)’nun web sayfasında farklı kuruluşların sürdürülebilirlik üzerine yaptıkları tanımlamaların bazı anahtar kavramları

paylaştıkları ifade edilmiştir. Bunlar, gerçekleştirilen faaliyetlerin uzun vadeli çevresel, sosyal ve ekonomik yaşayabilirlikleri ve bu faaliyetlerin şimdiki ve gelecek nesiller için nicelikli ve nitelikli çıktılar ortaya koyma kabiliyetidir (FAO, 2020).

Newman ve Kenworthy (1999), makul ve ölçülebilir olmak kaydıyla bazı sürdürülebilir şehir göstergelerinin seçildiğini belirterek, Dünya Bankası ve Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Merkezi tarafından önerilen 150 göstergenin azaltılmış halini yayınlamıştır. Her bir şehir kendisi için en çok anlam ifade eden göstergeleri tanımlayabilmektedir. Aşağıda Çizelge 3.2’de, sayıları azaltılmış bu göstergelerin, kentsel dönüşümle ilişkilendirilebileceklerinden bazılarına yer verilmiştir.

Çizelge 3.2. Sürdürülebilir bir şehir için yıllık hedefler ve göstergeler (Newman ve Kenworthy (1999)’dan uyarlanmıştır)

1	Enerji ve Hava Kalitesi
	- Kişi başı toplam enerji kullanımının azaltılması - Köprüleme yakıtların (doğal gaz) ve yenilenebilir yakıtların (rüzgar, güneş, biyoyakıt) oranının artırılması - Kişi başı hava kirleticileri toplam miktarının azaltılması - Toplam sera gazının azaltılması - Gürültüden şikayetçi hanehalkı sayısının azaltılması
2	Su, Malzemeler ve Atık
	- Kişi başı toplam su kullanımının azaltılması - Kanalizasyon ve endüstriyel atıkların yeniden kullanım oranlarının artırılması - Nehirlere veya okyanuslara boşaltılan kanalizasyon ve endüstriyel atıkların miktarının azaltılması - Kişi başı inşaat malzemesi tüketiminin azaltılması (balta girmemiş ağaçların oranının azaltılıp, plantasyon ağaçlara yönelme) - Katı atık miktarının azaltılması (her bileşen için geri dönüşüm oranının artırılması)
3	Arazi, Yeşil Alanlar ve Biyoçeşitlilik
	- Kent saçağındaki tarım arazilerinin ve doğal peyzajın korunması - Yerel veya bölgesel parklarda kişi başına isabet eden yeşil alan miktarının, özellikle şehir etrafındaki yeşil kuşakta, artırılması - Kentsel yeniden geliştirme oranının yeni geliştirme yönünde artırılması - Nüfus ve istihdam yoğunluğunun toplu taşıma odaklı mekânlarda artırılması
4	Ulaşım
	- Kişi başı araç kullanımının azaltılması - Toplu taşıma, yürüme/bisiklet kullanımı ve otomobil ortak kullanımının artırılması, tek başına araç kullanımının azaltılması - İşe gidiş ve geliş sürelerinin azaltılması - Toplu taşıma ortalama hızının özel araçlara nazaran artırılması
5	İnsanların Konfor, Mutluluk ve Sağlığı
	- Boş zamanlara yönelik imkânların artırılması - Suç oranlarının azaltılması - Ulaşım ölüm oranının azaltılması - Kentsel şiddetten kaynaklı ölümlerin azaltılması - Standartların altındaki barınma oranının azaltılması - Yaya dostu sokakların uzunluğunun (kilometre/mil) artırılması

4. ENDÜSTRİ 4.0 VE AKILLI ŞEHİR

4.1. Endüstri 4.0

Endüstri 4.0 fenomeninden ilk olarak 2011 yılında Almanya’da, yüksek teknoloji stratejilerine dayalı olarak yeni bir Alman ekonomi politikası anlayışı geliştirmek için bir öneri olarak bahsedilmiştir. Bu kavram ile birlikte dördüncü teknoloji devrimi başlatılmış oldu. Dördüncü teknoloji devrimi; siber-fiziksel sistemler, nesnelerin interneti (Internet of Things (IoT)) ve hizmetlerin interneti (Internet of Services (IoS)) gibi kavramlara ve teknolojilere dayanmanın yanı sıra internet aracılığıyla aralıksız iletişime de dayanmaktadır (Roblek ve ark., 2016).

Endüstri 4.0 ile birlikte yükseliş gösteren teknolojiler arasında; nanoteknoloji, robotik, yapay zekâ, otomatik araçlar, nesnelerin interneti, üç boyutlu yazıcılar, malzeme bilimi, enerji depolama, biyoteknoloji, kuantum hesaplama vb. yer almaktadır. Ortaya çıkan bu teknolojilerin geliştirilmesi ve benimsenmesi etrafında var olan büyük belirsizlik nedeniyle, endüstriyel devrimin sürüklediği dönüşümlerin nasıl gelişecekleri bilinmemektedir. Karmaşıklıkları ve sektörler arası birbirleri olan bağlantıları nedeniyle, gelişmekte olan akımların daha iyi anlaşılabilmesi için küresel toplumun tüm paydaşlarının (hükümetler, iş dünyası, akademik çevre, sivil toplum vd.) birlikte çalışma sorumluluğu vardır. Ortak anlayış, özellikle ortak hedefleri ve değerleri yansıtan müşterek bir gelecek inşa ederken önem arz etmektedir. Toplamlar teknolojinin, kendilerinin ve gelecek nesillerinin hayatlarını nasıl değiştirdiği ve ekonomik, sosyal, kültürel hayatı nasıl şekillendirdiği noktasında kapsamlı ve küresel olarak paylaşılan bir görüşe sahip olmalıdırlar (Schwab, 2016).

4.1.1. Endüstri 4.0’a kadar yaşanan gelişmelere kısa bir bakış

Yaşam tarzımızdaki ilk büyük değişim, toplayıcılıktan tarıma geçildiği ve bunun da hayvanların evcilleştirilmesi ile başarıldığı yaklaşık 10,000 yıl öncesine dayanmaktadır. Tarım devrimi; üretim, taşıma ve iletişim amacıyla hayvan ve insan gücünü birleştirdi. Gıda üretimi azar azar gelişti, nüfus artışı körükledi ve daha büyük insan yerleşimlerinin oluşmasına imkân verdi. Sonuç olarak bu durum şehirleşmeye ve şehirlerin artmasına yol açtı. Tarım devrimini, 18. yy’nin ikinci yarısında başlayan bir takım endüstriyel devrimler takip etti. İlk endüstri devrimi, yaklaşık 1760’dan 1840

civarına kadar olan bir tarihi kapsar. Demiryollarının inşası ve buhar makinesinin icadı ile tetiklenen bu devrim, mekanik üretime öncülük etmiştir. İkinci endüstriyel devrim, 19. yy'nin sonları ve 20. yy'nin başlarında ortaya çıkmış, seri üretimi mümkün kılmış, elektriğin ve montaj hattının ortaya çıkışı ile desteklenmiştir. Üçüncü endüstri devrimi, 1960'larda başlamış ve yarı iletkenlerin, ana bilgisayar hesaplamalarının, 1970 ve 1980'lerde kişisel hesaplamaların ve 1990'larda internetin geliştirilmesi sonucunda ortaya çıkması nedeniyle de çoğu zaman bilgisayar devrimi veya dijital devrim şeklinde adlandırılmıştır. 21. yy'a girmemizle birlikte dijital devrimin üzerine gelişim gösteren dördüncü endüstri devrimi başlamıştır. Ayırt edici özellikleri arasında, daha yaygın ve mobil internet, daha küçük ve daha güçlü, aynı zamanda daha ucuz sensörler, yapay zekâ ve makine öğrenme bulunmaktadır (Schwab, 2016).

4.1.2. Endüstri 4.0'ın artıları eksileri

Dördüncü endüstri devriminde, yazılım teknolojilerinin sağladığı dijital bağlanabilirlik, toplumda temelden değişiklikler meydana getirmektedir. Hesaplama gücündeki sürekli artış ve düşen donanım fiyatları sayesinde abartısız her şeyin internete bağlanması ekonomik olarak gerçekleştirilebilir gözükmektedir. Zeki sensörler halihazırda rekabetçi fiyatlarla elde edilebilmektedir. İlerleyen zamanda her şey akıllı ve internete bağlı hale gelecek, böylece daha iyi iletişime ve artan analitik yeteneklere dayalı yeni veri güdümlü hizmetlere imkân sağlanacaktır. Uzmanlar gelecekte her fiziksel ürünün yaygın iletişim altyapısına bağlanabileceğini ve her yerde mevcut olan sensörlerin de insanların çevrelerini tamamiyle algılamalarına olanak sağlayacağını ileri sürmektedirler.

Günümüzde toplumlara ilişkin daha önce olduğundan çok daha fazla veri mevcuttur. Bu verileri anlama ve yönetme kabiliyeti de gün geçtikçe artmaktadır. Hükümetler/yerel yönetimler, daha önceki veri toplama yöntemleri yerine mevcut programlarını otomasyona geçirmek ve vatandaşlarına ve müşterilerine hizmet ederken yeni ve inovatif yöntemler geliştirmek için büyük veri teknolojilerinden yararlanabilirler. Büyük veri kullanılarak, çok geniş bir yelpazeye sahip endüstri ve uygulamalarda daha iyi ve hızlı kararlar verilmesi sağlanacaktır. Otomatikleştirilmiş karar verme; vatandaşlar için karmaşıklıkları azaltabilir, işletmelerin ve yerel/ulusal yönetimlerin gerçek-zamanlı hizmetler vermelerini sağlayabilir, müşteri

etkileşimlerinden otomatik vergi doldurma ve ödemeye kadar çoğu şeyi destekleyebilir (Khan ve Shahaab, 2020).

Dördüncü endüstri devriminin sağlayacağı pozitif etkiler arasında (Schwab, 2016);

- Kaynakların daha etkin kullanımı,
- Artan verimlilik,
- Artan şeffaflık,
- Geliştirilmiş güvenlik,
- Yaşlı ve engellilerin hareketliliğinde artış,
- Elektrikli araçların benimsenmesi,
- Konuşma özgürlüğünde artış,
- Yaşam kalitesinin artması,
- Çevre üzerindeki etkiler,
- Ülke içi (re-shoring) üretim (deniz aşırı ucuz işgücü yerine robotların kullanılması),
- Daha iyi ve daha hızlı karar verme,
- Daha fazla gerçek-zamanlı karar verme,
- İnovasyon için açık veri,
- Vatandaşlar için azalan karmaşıklık ve artan etkinlik,
- Devlet/belediye hizmetlerinin daha etkin kullanımı,
- Teslimat hizmetlerinde azalan maliyetler,
- Kaynakların daha şeffaf kullanımı,
- Enerji kullanımında ve maliyetinde azalma,
- Daha fazla vatandaş katılımı,
- Eğitim, sağlık ve devlet hizmetlerine erişim,
- Lojistikte etkinlik,
- Yeni işlerin doğması,
- Dijital olarak bağlanabilir ürünlerin tasarımı,
- Gerçek-zamanlı görüntüleme ve video kaydı,
- Acil durumlarda uyarı ve alarm,
- Uzaktan ev kontrolü (örn: gaz vanasını kapama),
- Uzak veya az gelişmiş bölgelerdeki dezavantajlı nüfusların daha ekonomik yoldan katılımının sağlanması,

- Dijital ikizin (fiziksel bir nesneyi temsil eden dijital verinin üretimi veya toplanması) görüntüleme, kontrol ve kestirim için hassas veri sağlaması,
- Dijital ikizin işletme, bilişim ve sosyal süreçlerin aktif bir katılımcısı haline gelmesi,

sayılırken, negatif etkileri arasında;

- Mahremiyet ihlali,
- İş kayıpları,
- Heklemek (bilgisayar korsanlığı), güvenlik tehditleri,
- Artan karmaşıklık ve kontrol kaybı,
- Daha fazla kimlik hırsızlığı,
- Çevrimiçi zorbalık/taciz,
- Ruhen dikkat dağınıklığının kazalara sebebiyet vermesi,
- Olumsuz sarmal/sürükleyici tecrübeler nedeniyle travma,
- Artan bağımlılık ve gerçeklerden kaçış,
- Siyasi ayrışma,
- Artan manipülasyon ve yankı çemberleri (tek tip görüşün hakim olduğu ortam),
- Menfaat grupları arasında grup düşüncesi oluşumu ve artan kutuplaşma,
- Duvarlı/kısıtlı bahçe (internette sadece yetkilendirilmiş kişilerin kullanımına açık sınırlandırılmış ortamlar),
- Doğru olmayan bilginin yayılması,
- Güven (veriye ne kadar güvenilebilir?),
- Vasıfsız çalışanlar için iş kayıpları,
- Taksi ve kamyon sürücülerinin iş kaybı,
- Sigorta ve yol yardım hizmetlerinin altüst olması,
- Araç sahipliğinde azalma,
- Otomasyona karşı lobcilik (insanların otoyollarda araç kullanamaması),

sayılmaktadır.

Bilinmeyen veya her iki yönde (pozitif veya negatif) de olabileceği düşünülen etkiler ise aşağıdaki verilmiştir (Schwab, 2016):

- İş modellerinde değişim: varlık kiralama/kullanımı,
- Verilerin değerinin etkilediği iş modeli,
- Her şirketin potansiyel olarak bir yazılım şirketi olması,

- Yeni işler: veri satma,
- Mahremiyeti düşünerek, ana çerçevelerde değişiklik yapılması,
- Daha fazla hedeflenmiş reklamcılık,
- Daha fazla hedeflenmiş bilgi ve haber,
- Kalıcı kimlik (anonimliğin olmayışı),
- Çevrimiçi sosyal hareketler (siyasi gruplar, çıkar grupları, hobi grupları, terörist gruplar) geliştirme kolaylığı,
- Bilgi teknolojileri için çok büyük ölçekte dağıtık altyapı,
- Eğlence endüstrisinde ortaya çıkan yeni bir sektör,
- Artan anlık bilgi,
- 7/24 açık olma,
- Her yerde bulunma,
- İş ile ilgili ve kişisel durum arasında ayırım yapamama,
- Malumat işlerinin otomasyonu (örn; analizler, değerlendirmeler, teşhisler),
- Olası bir büyük dijital saldırının sonuçları (örn; dijital hekırların altyapıyı felce uğratması sonucu haftalarca gıda, yakıt ve enerji kesintisi),
- Artan kullanım oranları (örn; arabalar, makineler, araçlar, ekipman, altyapı).

4.1.3. Kentsel dönüşümde endüstri 4.0'dan yararlanma: türkiye'de durum analizi

Dördüncü endüstri devriminin getirdiği köklü değişiklikler, kamu kurumlarının ve örgütlerinin nasıl işleyeceğini yeniden tanımlamaktadır. Bu değişiklikler; yerel, bölgesel ve ulusal düzeylerde idareleri, vatandaşlar ve özel sektör ile yeni işbirliği yolları bulmaya ve kendilerini yeniden şekillendirerek bu değişiklere uyum sağlamaya zorlamaktadır. Bu değişiklikler ülkelerin ve idarelerin birbirleri ile ilişki kurma şekillerini bile etkilemektedir. Endüstri 4.0'ın devletler/idareler üzerindeki etkisini değerlendirirken, dijital teknolojilerin daha iyi bir yönetim/idare için kullanılması en çok dikkat edilmesi gereken konudur. İnternet/web teknolojilerinin daha yoğun ve inovatif kullanımı, genel performanslarını iyileştirmeleri (e-yönetişim süreçlerini güçlendirmek, daha fazla şeffalık, hesap verebilirlik ve yönetimle vatandaşlar arasındaki

bağlantıları geliştirmek) adına kamu idarelerinin altyapılarını ve fonksiyonlarını modernize etmelerine yardımcı olabilir (Schwab, 2016).

Dördüncü endüstri devriminin devletler/idareler/hükümetler üzerindeki etkilerine kısaca değindikten sonra Türkiye'nin Endüstri 4.0 kapsamında hayata geçirdiği veya geçirmekte olduğu çalışmalara aşağıda yer verilmiştir.

Türkiye'de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hayata geçirilen “Kentsel Yerleşim ve Gelişme Alanlarında 3 Boyutlu Topoğrafya ve Bina Modeli Oluşturma” projesi sayesinde şehirlerin 3 boyutlu dijital ikizlerinin meydana getirildiği ve bu dijital ikizler aracılığıyla afetlere yönelik önlemler alınacağı, aynı zamanda imar barışına girmeyen ve kaçak yapıların tespit edileceği, yeni yapılacak binaların şehrin silüetine etkilerinin önceden tespit edileceği, şehirlerin yeşil alan eksikliklerinin tespit edileceği belirtildi. Söz konusu proje ile binalara yönelik çeşitli sorgulamaların da gerçekleştirilebildiği ifade edildi (ÇŞB, 2021a).

Sanayi ve Teknoloji Bakanı Mustafa Varank, Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı'nın (KOSGEB) “İmalat Sanayinde Dijitalleşme” temasıyla üçüncü çağrıya çıktığından bahisle akıllı dijital teknolojileri geliştiren ve imalat sürecinde kullanan Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler'in (KOBİ) 1 milyon TL'ye kadar destekleyeceğini açıkladı (Anonim, 2021a; 2021b). KOSGEB tarafından proje teklif çağrısı yapılan konu başlıkları; (1) İmalat Sanayinde Akıllı ve Esnek Otomasyon Sistemleri, (2) Yapay Zekaya Dayalı Siber Fiziksel Akıllı Fabrika Sistem ve Bileşenleri, (3) İmalat Sanayinde Artırılmış Gerçeklik/Sanal Gerçeklik Teknolojileri, (4) İmalat Sanayinde Siber Güvenlik, (5) İmalat Sanayinde Nesnelerin İnterneti, (6) İmalat Sanayinde Akıllı Sensör Teknolojileri, (7) Büyük Verinin Analitik Yöntemlerle İşlenmesi ve İmalat Sanayinde Kullanımı ve (8) İmalat Sanayinde Endüstriyel Robot Teknolojileri (KOSGEB, 2021).

Akıllı Şehir kavramının Endüstri 4.0'ın kapsamındaki yeniliklerden biri olduğu göz önünde bulundurulduğunda, çoğu Akıllı Şehir ve Endüstri 4.0 uygulamasının içiçe geçtiği görülecektir. Bir Akıllı Şehir uygulaması aynı zamanda bir Endüstri 4.0 uygulaması olarak da adlandırılabilir. Bu noktadan hareketle, Türkiye'de şehirler bazında Akıllı Şehir uygulamalarına örnekler, bu tez çalışmasının “Akıllı Şehirler” bölümünde verilmektedir. Bu örnekler içerisinde, özellikle bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanıldığı, dijital altyapısı olan hizmetlerin aynı zamanda bir Endüstri 4.0 uygulaması olduğunu söyleyebiliriz. Bu nedenle Türkiye'de Endüstri 4.0 ve Akıllı

Şehir konularında benzerlikler arz eden örneklerin iki farklı bölüm başlığı altında değil de, “Akıllı Şehirler” bölümünde verilmesinin yeterli olacağı düşünülmüştür.

4.2. Akıllı Şehir

Kent nüfusu kırsal bölgelere nazaran giderek hızlı bir şekilde artış göstermekte, şehir idarelerinin vatandaşlara hizmet sunarken sahip oldukları kaynaklar üzerinde baskı oluşturmaktadır. Kentleşme sahip olduğu avantajların yanında sorunları da beraberinde getirmektedir. Hızlı kentleşme, kaynak altlığına baskı uyguladığı gibi kamu hizmetleri, eğitim ve sağlık hizmetlerinin yanı sıra enerji, su ve hıfzıssıhhaya olan talebi de artırmaktadır. Dolayısıyla sosyal, ekonomik ve çevresel konular sıkı sıkıya birbiriyle bağlantılı hale gelmektedir. Şehirlerin çevresel bozulmaya katkıları, yerel, bölgesel ve küresel ölçeklerde oldukça büyüktür. Çalışmalar, sera gazı salınımının % 70’inden ve küresel enerji tüketiminin % 60-80’inden şehirlerin sorumlu olduğunu göstermektedir. Bu koşullar altında insanoğlu için zor görev, şehirlerin nasıl akıllı ve sürdürülebilir olabilecekleri sorusuna yönetimlerin ve karar vericilerin çözümler bulması ve yol haritaları oluşturulmasıdır (Haidine ve ark., 2016).

4.2.1. Akıllı şehir uygulamaları ve özellikleri

Günümüz dünyasında daha önce olduğundan çok daha fazla inovasyon kaynakları mevcuttur. ICT alanında geçen onlarca yıl boyunca birikmiş olan gelişme ve ilerlemelerin kullanımı sayesinde Akıllı Şehir, kentsel alanlarda vatandaşlar için gerekli kalite ve sadeliğe sahip uygun yaşanabilirlik senaryolarını sağlayacaktır. Akıllı Şehirlerin bir başka amacı da ekonomik büyümenin, temiz ve sürdürülebilir bir çevre meydana getirmek için alan-esaslı geliştirmenin harekete geçirilmesi, herkes için gelirlerin artırılması, dezavantajlı kimselerin desteklenmesi, şehrin daha şeffaf yönetilmesi vb. olabilir. Öyleyse Akıllı Şehirlere ilişkin paradigmalar; inovasyon, güvenilirlik, kent boyunca hareketlilik (dolaşım) ve kentsel mekânlardaki günlük hizmetlerde kolaylık gibi unsurların bir araya getirilmesi ile geleneksel altyapıları genişletmeli ve/veya radikal bir dönüşüme tabi tutmalıdır. Akıllı Şehir uygulamaları Çizelge 4.1’de verildiği gibi teknolojilerin, hizmetlerin ve çok sayıdaki dikey akıllı çözümlerin farklı mahallerde ve çok sayıda tanımlı alanlarda (örneğin; sağlık hizmetleri,

lojistik, ticari ve endüstriyel ağlar, güvenlik ve gözetleme, ulaşım ve hareketlilik, eğitim) konuşlandırıldığı bir örgüye sahiptir.

Çizelge 4.1. Akıllı şehir altyapıları ile ilişkili temel uygulamalar (Haidine ve ark., 2016)

Akıllı enerji	Akıllı binalar	Akıllı ulaşım	Akıllı su
• Akıllı ölçüm • Talep yanıtı ve talep yönlü yönetim • Dağıtım otomasyonu • Dağıtık üretim • Yenilenebilirlerin ve dağıtılmış enerjinin bütünleştirilmesi • Şebeke izleme ve kontrol	• Işık kontrolü • Isıtma kontrolü • Enerji verimliliği • Lokal enerji üretimi • Güvenlik, kullanım kontrolü • Enerji verimliliği, rahatlık, güvenlik ve emniyet arasındaki sinerji • Bir ağ olarak bina: Çoklu teknolojilerin bütünleştirilmesi (ısıtma, havalandırma ve soğutma, ışıklandırma, fiş yüklemeleri, yangın, güvenlik, hareketlilik, depolama vb.) • Yazılım: Etkililik, otomasyon ve kontrol, analitik ve büyük veri yönetimi	• Araçtan herşeye (V2X) • Sürücü davranışı yönetimi • Açık veriye dayalı mobil uygulamalar • Trafik ve filo izleme ve kontrolü • Gerçek veya yakın gerçek zamanlı bilgiye dayalı sürücü veya yolcu hizmetleri • Bütünleşik toplu taşıma	• Basınç yönetimi • Uzaktan kontrol ve kestirimci bakım • Su yönetimi için bütünleşik platformlar • Akıllı ölçüm • Su koruma ve verimlilik
Akıllı atık	Akıllı güvenlik/emniyet	Akıllı sağlık hizmeti	Akıllı eğitim
• Atık yönetimi • Atık su arıtma • Şehir temizliği • Atık ayıklama • Atık izleme	• Video gözetleme ve video analitik • Doğal ve insan kaynaklı felaketler esnasında kayıpsız iletişim	• Yeterli sağlık önlemleri • Hastalık kontrolü ve azaltılması • Akıllı hastaneler • Analitik içeren gerçek zamanlı sağlık hizmeti • Evde ve uzaktan sağlık hizmeti (takip etme dahil) • Elektronik kayıtların yönetimi	• İnteraktif öğrenme ortamında esnek öğrenme • İşbirlikçi teknolojiler kullanarak dünya standartlarında dijital içeriğe çevrimiçi ulaşım • Kitleleşik açık çevrimiçi dersler (MOOC)

4.2.2. Dünyada öne çıkan bazı akıllı şehir uygulama örnekleri

Eden Strateji Enstitüsü tarafından; mevcut akıllı şehir sıralamalarında adı geçen şehirler, gazetelerdeki makaleler, web sayfaları ve diğer medya kaynaklarından yararlanılarak 235 şehir tespit edilmiş ve bu şehirler arasından bir takım ölçütler dikkate alınarak performansları ile öne çıkan en iyi 50 şehir arasında yeni bir sıralama meydana getirilmiştir. Bu tez çalışmasında bu şehirlerden ilk 10 sırada yer alanlarına yer verilmiştir.

Dünyada öne çıkan Akıllı Şehir yönetimlerini puan şeklinde sıralamak için 10 faktör dikkate alınmıştır. Bu faktörler Çizelge 4.2’de verilmiştir.

Çizelge 4.2. Akıllı şehir sıralamasını belirlemede kullanılan faktörler (Eden Strategy Institute, 2021)

1. Vizyon	Akıllı bir şehir geliştirme adına net ve güzel bir şekilde ifade edilmiş ve güncel bir strateji
2. Liderlik	Akıllı şehir projelerini yönlendiren Akıllı Şehir liderliği
3. Bütçe	Akıllı şehir projeleri için yeterli ve sürdürülebilir finansman
4. Finansal teşvikler	Özel sektör katılımını etkin bir şekilde destekleyen finansal teşvikler
5. Destek programları	Özel aktörlerin katılımını teşvik etme adına parasal olmayan; inkübatörler, ödüller vb. destekler
6. Kabiliyetin hazır olması	Şehrin yeteneğini akıllı yeteneklerle donatacak programlar
7. İnsan odaklılık	İnsan hayatı veya temel insan haklarını hiçe saymadan geleceğin şehrinin insan öncelikli tasarımı
8. İnovasyon ekosistemleri	İnovasyon ve işbirliklerinin sürdürülebilirliği için geniş katımlı paydaşlar
9. Akıllı politikalar	Akıllı Şehir geliştirmeye yardımcı olan bir politika ve düzenleyici çevre
10. Geçmiş performans	Başarılı Akıllı Şehir girişimlerini kolaylaştırmada idarenin tecrübesi

Şehirler, Çizelge 4.2’deki faktörlerin her biri için 1 en düşük ve 4 en yüksek skor olacak şekilde 1 ile 4 arasında puanlanmıştır. Sonuçta şehirlerin her bir faktör için belirlenen skorlarının toplamı sıralamadaki yerlerini belirlemiştir. Çizelge 4.3, puanlamada ilk 10’a giren şehirlerin her bir faktörden aldıkları skorları ve toplam puanlarını içermektedir. Çizelge 4.3’de faktörler F1, F2 vb. kısaltmalarla gösterilmektedir. Örneğin; F1 ifadesi Çizelge 4.2’de ilk sırada yer alan “vizyon” faktörünü temsil ederken, F10 ifadesi de sonuncu sırada yer alan “geçmiş performans” faktörünü temsil etmektedir.

Çizelge 4.3. 2020/21 İlk 10 akıllı şehir sıralaması (Eden Strategy Institute, 2021)

Sıralama	Şehir	Toplam puan	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	F9	F10
1	Singapore	35.8	3	3	3	4	4	4	4	3.9	3.9	3
2	Seoul	34	3	4	3	3	3	4	3	3	4	4
3	London	33.1	4	3	3	3	3	3.1	4	3	3	4
4	Barcelona	32.1	3	3	3	3	3	3	3.1	4	3	4
5	Helsinki	32	3	3	4	3	3	4	3	2	3	4
6	New York	31.9	4	3	3	3	3	3	4	3	2.9	3
7	Montreal	31.8	3	3	3	3	3	3	2.9	3	4	3.9
8	Shanghai	31.3	3	3	2.1	3.1	4	3	4	3	2.1	4
9	Vienna	31.2	4	3	3	2	3	3.1	3.1	3	4	3

10	Amsterdam	31.1	3	4	3	3	2	3	3.9	3.1	3	3.1
----	-----------	------	---	---	---	---	---	---	-----	-----	---	-----

4.2.2.1. Singapore (Singapur)

2014 yılında yürürlüğe koyduğu Smart Nation Singapore stratejisinden beri, Singapur şehir devleti kentsel hayatın her alanında bir dizi stratejik proje uygulamaya sokmuştur. Teknoloji altyapısını geliştirmek için 1.7 milyar \$ (USD)'ın üzerinde yatırım yapan KOBİ'ler, Singapur'un ulusal ekonomisinin % 49'una ve toplam işgücünün % 65'ine katkı yapan anahtar paydaş grubunu oluşturmaktadır. KOBİ'ler için Go Digital benzeri programlar, şirketlerin teknolojiyi ve yapay zekâ çözümlerini benimsemelerine yardımcı olmayı hedeflemektedir. Infocomm Media Development Authority isimli kuruluş bu girişimde başı çekmekte, dijital yolculuklarının her aşamasında KOBİ'lere yol göstermek, pratik öğütler sunmak ve onları verilen destekler ve eğitimler gibi ilgili kaynaklara yönlendirmek için endüstri paydaşları ile yakın bir şekilde çalışmaktadır.

Singapur ayrıca vatandaş merkezli hizmetlerinde en üst düzey verimlilik sağlamak için çabalarını hızlandırmıştır. 2020 yılında hayata geçirilen LifeSG uygulaması ile 40'ın üzerinde dijital devlet hizmeti ile vatandaşların ihtiyaçlarının karşılanması hedeflenmiştir (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.2. Seoul (Seul)

Belediye Başkanı Park Won-soon'un üç dönem sürdürdüğü görev esnasında şehir idaresi tarafından; ulaşım, dijital bağlantı ve vatandaş katılımı alanlarında vatandaşların ihtiyaçlarını ele alan hizmet sunumları geliştirilmesi için teşebbüslerde bulunulmuştur. Şehrin başarısındaki temel etken; verilerin toplanması, depolanması, analizi ve stratejik kullanımı olmuştur. Üç milyar civarı mobil çağrı kayıtlarının ve yaklaşık beş milyon taksi ile seyahat verilerinin analizinin sonrasında gece yarısı seyahat edenlerin ihtiyaçlarına cevap verecek en uygun otobüs güzergahlarını oluşturmak için Seul büyükşehir belediyesi (SMG) 2013 yılında "Owl Night Bus" hizmetini faaliyete sokmuştur.

SMG, 2022 yılına kadar 370 milyon \$'lık akıllı şehir bütçesi altında 50,000 nesnelerin interneti (IoT) sensörünün tesis edileceği sözünü vermiştir. "City life" (şehir hayatı) olarak adlandırılan bu sensörler; gürültü, ince toz, gece ışığı yoğunluğu ve trafik

gibi bir dizi şehir unsuru hakkında veri toplayacaktır. Veri girişleri “Integrated Public Big Data Storage” adı verilen bir sisteme kanalize edilecektir. Bu sistem sayesinde “şehir hayatı” sensörlerinden sağlanan çoklu veri akışı yapay zekâ teknolojisi kullanılarak ayrıştırılacak ve sınıflandırılacaktır. Büyük veri havuzuna erişim imkânı sayesinde SMG, vatandaşların güvenliği ve trafik tıkanıklığı gibi temel kentsel sorunların üstesinden gelebilecek uygun politikalar ve girişimler geliştirebilecektir. Tüm bunlar sadece SMG’nin tek başına gerçekleştirdiği uğraşlar olmayıp, Seul’de yaşayan vatandaşların ve özel sektör (telekomünikasyon, finans ve lojistik şirketleri vb.) temsilcilerinin de dahil olduğu “Public-Private Big Data Platform” ve “Smart Seoul Cooperation System” platformları aracılığıyla kolektif bir çabadır. Özel sektörün veri, analitik ve teknik yetenekleri, şehir idaresinin sunduğu hizmet kalitesini yükseltme becerisini güçlendirmektedir (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.3. London (Londra)

Dünyanın en akıllı şehri olma amacı ile Londra; dijital katılım, veri inovasyonu, teknoloji benimseme ve dijital liderlik konularını ele alma adına yol haritasında Londra’nın yerel idareleri, “National Health Service” ortaklıkları ve “Transport for London” gibi bir çok kamu kurumu arasında işbirliği içeren görevler tanımlamıştır. Bu işbirlikçi yaklaşım; anlamlı sonuçlar vermiştir. Bunlardan birisi de Londra’nın kamu hizmet ofisleri çapında veri işbirliklerinin kolaylaştırılmasını amaçlayan “London Office for Data Analytics” ofisinin kurulmasıdır.

Şehrin girişimlerinden birisi olan “Mayor’s Civic Innovation Challenge”, sosyal sorunları ele alan teknoloji firmaları ile “Transport for London” gibi yerel konseyler ve kurumlar ve hatta Shell gibi büyük şirketler arasında köprü kurmaktadır. Önde gelen bölgesel ve küresel işbirliği çabaları, şehrin inovasyon stratejisinin anahtar bir bileşenidir. Şehir “Bloomberg Associates” kurumu ve “European Union’s Sharing Cities” programı ile ortalıklar kurmuştur. Aynı zamanda “City to City Declaration” anlaşması kapsamında Helsinki şehri ile yapay zekâ, dijital inovasyon ve her iki şehir arasında veri paylaşım uygulamaları konusunda ortaklığı bulunmaktadır (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.4. Barcelona (Barselona)

Barselona şehri için, “akıllı” vatandaşlar şehrin akıllı şehir dönüşümünün ayrılmaz bir parçasıdır. Bu nedenle tüm vatandaşların akıllı şehir girişimlerini anlaması, öğrenmesi ve keşfetmesi, dijital araçlar ve teknolojilerle haşır neşir olması ve ekonomide gerekli becerileri kazanması büyük önem arz etmektedir.

Akıllı şehir konusundaki isteğini desteklemek için Barselona, bir “FabLabs” ağı uygulamaya koymuştur. Küçük ölçekli atöyle çalışmaları, dijital üretim üzerine eğitim ve araçlar ile gelişmiş teknolojileri kullanarak inovasyon gerçekleştirilmesi için gerekli becerileri sunmaktadır. Yaklaşık 5,000 öğrenci ve öğretmen dijital üretim ve bilgi teknolojileri okuryazarlığı konusunda eğitim almıştır. Şehir ayrıca, profesyonel sektörün vatandaşları teknoloji ve dijital beceriler konusunda eğitmesini hedef alan “Cibernarium” adı verilen bir program geliştirmiştir. Program aracılığıyla web sitesi tasarımı, dijital görüntüleme ve tasarım, programlama, üç boyutlu ve dijital üretim vb. 180’den fazla aktivite sunulmaktadır. Program ilk faaliyete geçtiğinden beri 50,000’in üzerinde insan, beceri kazanabilmek için dersler almıştır.

Dijital demokrasi oluşturmaının diğer bir parçası da vatandaşların karar vermede rol üstlenebilmesi için erişilebilir platformlar ve fırsatlar sunulmasıdır. Ana platformlardan birisi, vatandaşların gelecekteki politikaların oluşturulmasına yardımcı olabildikleri ve şehir için fikirlerini sunabildikleri “Decidim” platformudur. Vatandaşların önerilerinin % 70’inden fazlası, farklı hükümet politika ve planlarına dahil edilmiştir.

Şehrin sahip olduğu sensör ağı sayesinde, şehir konseyi Barselonalıların kendi verileri üzerinde blokzincir ve kriptografi gibi adem-i merkezileştirilmiş teknolojiler aracılığıyla nasıl daha fazla kontrole sahip olabileceklerini araştırmaktadır (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.5. Helsinki

Dünya çapında en yüksek kentsel yaşam standartlarından birine sahip olması, canlı inovasyon ekosistemi ve vatandaşların akıllı şehir girişimlerinde başrolü alması ile Helsinki, “en fonksiyonel şehir” olma isteği içerisindedir. Avrupa Komisyonu tarafından “Avrupa’nın Akıllı Turizm Başkenti” olarak adlandırılmasında akıllı hareketlilik konusundaki başarısı esas olmuştur.

Jätkäsaari Hareketlilik Laboratuari'nda şehrin deniz turizmini ve etrafta gezinti deneyimini yeniden tasarlayan inovasyonlar ortaya çıktı. “Bout” olarak adlandırılan, tekneler için Uber benzeri bir hizmet sayesinde tekneye ihtiyaç duyanlar ile tekne hizmeti sunan bölge sakinlerinin iletişime geçmesi sağlandı. Helsinki'nin takımadalarına ve kıyı mekânlarına erişim ve keşfedilmeleri daha da kolaylaştı. Diğer yandan “Vapaus Bikes” girişimi, sesli navigasyona sahip elektrikli bisiklet turları sunmaktadır. Şehir, geniş ölçüde takdir gören eğitim sistemi üzerine yatırımlarını da artırmaktadır. Özellikle şehrin akıllı strateji programları arasından seçilen araştırma konuları, doktora sonrası araştırmalar için finansal olarak desteklenmektedir. Şehir; yüksek eğitim kurumları, şirketler ve diğer şehirlerle beraber enerji, atık su ve iklim değişikliği konularında akıllı ve temiz çözümler geliştirilmesi noktasında ilerlemeler kaydedilmesini sağlamaktadır (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.6. New York City (New York Şehri)

New York şehri; şehre gelen çok sayıdaki uluslararası ziyaretçi ve yüksek nüfus yoğunluğu nedeniyle Covid-19 pandemisinin Amerika Birleşik Devletleri'ndeki ilk merkez üslerinden birisi olmuştur. Şehrin “OneNYC 2050” stratejisi rehberliğinde hareket eden şehrin akıllı şehir girişimleri, şehrin yaşanan krize cevap vermesinde önemli rol oynamışlardır. 2019 yılında yayınlanan Strateji'de şehri geleceğe hazırlayacak sekiz hedef ve otuz girişim tanımlanmaktadır. Örneğin; altyapıyı modernize etme amacı, evrensel geniş band erişimi ve dijital katılımı teşvik eden girişimler içermektedir. Sokağa çıkma kısıtlamaları (kapanmalar) esnasında yaşlıların bağlantılı olmalarına yardımcı olmak için şehir yönetimi, evlerinde kendi başlarına kalan yaşlılara ücretsiz 10,000 tablet dağıtmak üzere LG ve T-Mobile ile işbirliği gerçekleştirdi.

Şehir, malzemelerin azalmakta olduğu zamanlarda kişisel koruyucu ekipmanlar için bağış yapılması için bir dijital yardım kampanyası başlattı. Pandemi sonrasında kendini gösteren Asyalı karşıtı tavırları ve nefret suçlarını aktif bir şekilde takip etti. Şehrin “Economic Development Corporation” adlı kurumu, kişisel koruyucu ekipman, dezenfektanlar, düşük maliyetli solunum cihazları ve laboratuvar testleri tasarımları ve üretmeleri için pandemi esnasında yerel üreticileri koordine etti.

Şehrin, caddeleri araç erişimine kısıtlama ve insan öncelikli bölgeler haline getirme yönünde var olan çabaları Covid-19 nedeniyle hız kazandı. Restoranların

güvenli bir şekilde faaliyetlerine devam etmelerine yardımcı olmak için daha fazla cadde trafiğe kapatılarak, kaldırım kenarlarında vatandaşların yemeklerini yemeleri teşvik edildi (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.7. Montreal

Montreal, danışmaya önem veren ve çok paydaşlı akıllı şehir yaklaşımının üzerine 6 kapsayıcı program (kamusal Wi-Fi, akıllı şehir ekonomik kümesi, ultra yüksek hızlı çoklu hizmet ağı, katılımcı demokrasi, akıllı hareketlilik ve dijital kamu hizmetleri) etrafında yer alan 70 projeden oluşan bir akıllı şehir planı ortaya koymuştur.

Kuzey Amerika'nın en bisiklet dostu şehri olarak tanınmış olan Montreal, şehir içerisinde seyahati daha etkin ve kullanıcı dostu hale getirebilmek için bir takım projeler tanımlamıştır. Burada amaç sadece şehrin araçlara bağımlılığını azaltmak değil, aynı zamanda günlük gerçekleştirilen seyahatleri daha dinamik hale getirerek, hareketliliği sosyal kaynaşma için itici bir güç olarak kullanmaktır. Bu tür bir proje, çeşitli ulaşım biçimlerine ulaşılabilirliği sağlamak için dijital bir platformun oluşturulması ile ilgilidir. Bu platform aracılığıyla, kullanıcılar kolaylaştırılmış bir fiyatlandırma mekanizması ile tek bir hesap üzerinden birleşik bir erişime sahip olacaklardır. Üyeler, kendilerine şehirde tanımlanan bir seyahat için çoklu ulaşım seçenekleri sağlayan çok modlu bir seyahat planlama aracına erişim sağlayabileceklerdir (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.8. Shanghai (Şanhay)

Şanhay'ın dijital ağının ağlar arası bağlanabilirliği, akıllı şehir olarak tanımlanmasında merkezi rol oynamaktadır. Gerçek zamanlı veri toplamak için tasarlanan sensörler ve kameralar gibi akıllı altyapıya yapılan büyük yatırımlar, ücretsiz wi-fi erişim noktaları ve bütünleşik bir veri platformu şehrin etrafında birlikte çalışmaktadır. 100 kamu hizmet sunumunun dijitalleşmesi yönündeki önceki yatırımlar olgunlaştı ve şehir şimdi 7 milyondan fazla sakinine dijital olarak hizmet vermektedir.

Kullanıcılarının, sensörlerin ve kameraların çokluğu, Şanhay'ın faydalanabileceği bol miktarda veri üretimi sağlamaktadır. Şanhay'ın yapay zekâ uygulamaları için küresel bir platform olma arzusu, bonkör fonlama mekanizmalarına yansımaktadır. Örneğin; 2019 yılında 663 akıllı şehir projesine 78.8 milyon \$

dağıtmıştır. Şehir ayrıca KOBİ'lere ve kurumlara yapay zekâ ile ilgili araştırma ve geliştirme (ARGE) faaliyetleri gerçekleştirmeleri için 15 milyon \$ tahsis etmiştir.

Şanhay; Dünya Yapay Zekâ Konferansı, “Global City Information Forum” bienalinin yanısıra “Smart City Experience Week” gibi yerel programlara ev sahipliği yaptı. Şanhay'ın yükselen küresel profili, yapay zekâ ARGE üslerini kurmak ve yerel üniversiteler ile ortak laboratuvarlar tesis etmek üzere Alibaba, SenseTime, Microsoft ve Amazon gibi teknoloji devlerini cezbedi. Tüm bu gelişmeler, şehrin sorunları ile mücadele etmede yapay zekâ uygulamalarının benimsenmesinin giderek arttığını göstermektedir.

Şanhay'ın mevcut dijital devlet hizmetleri, kamu ulaşımı ve endüstriyel uygulamalar için yapay zekâ destekli çözümler sunmakta ve sağlık kayıtları, tüketici ödemeleri ve kredi dönüştürme konularında kolaylık sağlayan tümleşik bir veri tabanı içermektedir (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.9. Vienna (Viyana)

Viyana; sahip olduğu doğal kaynakların sürdürülebilir, etkin ve uzun süreli yönetimi için bütüncül ve proaktif bir yaklaşım benimsemiştir. Sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşabilmek için 2019-2050 yılları arasını kapsayan bir yol haritası belirlemiştir. Ana hedefi, karbondioksit emisyonunu 2050 yılına kadar 1990 yılındaki düzeyin % 80'i kadar azaltmaktır. Devlet kaynaklı bir girişim sayesinde enerji sağlayıcılar ile vatandaşların güneş enerjisi üretimi konusunda işbirliği yapması sağlanmış ve 2017 yılı itibarıyla yaklaşık 300,000 ailenin ihtiyacını karşılayacak güneş enerjisi üretilmiştir.

Viyana'nın sürdürülebilirlik konusundaki aşağıdan-yukarıya yaklaşımına benzer girişim örnekleri olarak; çamur kıvamındaki atıkların evleri ısıtmada yeniden kullanımı, elektrikli araç paylaşımı ve 'yeşil' yerel şirketlere danışmanlık ve fonlama hizmetleri sağlayan “EcoBusiness” planı verilebilir. Bu yaklaşım sayesinde Viyana 2017 yılında çizdiği; karbondioksit azaltma, atık yönetimi, sosyal içerme ve enerji azaltma hedeflerini gerçekleştirmektedir. Nihai amaç vatandaşların hayat kalitesinin artırılmasıdır (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.2.10. Amsterdam

Şehir yetkilileri, akademik kurumlar ve büyük özel şirket temsilcileri, Amsterdam Akıllı Şehir Takımı (Amsterdam Smart City Team) adı altında biraraya gelmişlerdir. Bu topluluk düzenli olarak toplanarak, şehrin acil sorunlarını ele alacak inovasyonlar için açık çağrılar düzenlemektedir. Amsterdam'ın akıllı şehir stratejisinin ana bileşenlerinden birisi; teknoloji güdümlü başlangıç şirketleri (startup), araştırma kurumları ve büyük şirketlerden sağlanan finansman arasındaki sıkı uyumdur. Örneğin; “Startup in Residence” programı, başlangıç şirketlerinin sosyal problemlere inovatif çözümler geliştirmelerini teşvik etme adına finansman, eğitim ve yasal danışmanlık destekleri sunmaktadır. Benzer şekilde Amsterdam Başkent haftası (Amsterdam Capital Week), başlangıç şirketleri ve yatırımcıların yeni işbirlikleri kurmak ve görüşmek amacıyla bir araya geldiği 5 günlük bir programdır. Amsterdam Bilim Parkı'nda büyük veri, yapay zekâ, malzeme bilimleri, sürdürülebilirlik ve yaşam bilimleri alanlarından bilim insanları, şirketler ve öğrenciler, akıllı şehir çözümlerini sürükleyen bir teknolojik ekosistem oluştururlar (Eden Strategy Institute, 2021).

4.2.3. Akıllı şehir artıları eksileri

Akıllı Şehir uygulamaları, şehirlerin yönetiminde ve işleyişinde yenilikler getirecektir. Bir çok şehir; vermekte oldukları hizmetleri, tesisleri ve yolları internete bağlayacaklardır. Akıllı Şehir uygulamalarından faydalanan şehirler; enerji, malzeme akışı, lojistik ve trafik gibi konuların üstesinden geleceklerdir. Bu konuda ilerleme gösteren Singapur ve Barselona gibi şehirler, zaten çok sayıda yeni veri güdümlü hizmetleri (örneğin; zeki park etme çözümleri, akıllı çöp toplama ve zeki ışıklandırma) yürürlüğe koymuşlardır.

Akıllı Şehir uygulamaların pozitif etkileri şunlardır:

- Kaynakların kullanımında artan etkinlik,
- Verimlilikte artış,
- Artan yaşam kalitesi,
- Çevre üzerindeki etkiler,
- Genel nüfusun kaynaklara erişiminde artış,
- Teslimat hizmetlerinin maliyetlerinin azalması,

- Suçlarda azalma,
- Artan hareketlilik,
- Adem-i merkezileştirilmiş, iklim dostu enerji üretim ve tüketimi,
- İklim değişikliğinin etkilerine karşı artan dayanıklılık,
- Azalan hava ve ses kirliliği,
- Eğitime erişimde artış,
- Piyasalara erişilebilirliğin hızlanması,
- Daha fazla istihdam,
- Daha akıllı e-yönetişim.

Negatif etkileri olarak da aşağıdakiler verilmiştir:

- Gözetlenme, mahremiyet ihlali,
- Enerji sistemlerinin bozulması halinde çökme riski,
- Siber saldırılara karşı savunmasızlıkta artış (Schwab, 2016).

4.3. Kentsel Dönüşüm-Akıllı Şehir İlişkisi: Türkiye’de Durum Analizi

Türkiye’de Akıllı Şehirler konusunun bir devlet politikası haline gelmesinin ve bunun da kurumsal bir altyapı ile desteklenmesinin göstergesi olarak Akıllı Şehirler ve Coğrafi Teknolojiler Dairesi Başkanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Coğrafi Bilgi Sistemleri Genel Müdürlüğü altında kurulmuştur.

Türkiye’de akıllı şehir uygulama örneklerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 2019 yılında yayınlanan beyaz bültende (ÇŞB, 2019c) ve belediyelerin web sayfalarında yer verilmiştir.

4.3.1. İstanbul’da akıllı şehir uygulama örnekleri

2016 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Akıllı Şehir Müdürlüğü kurulmuş ve 2017 yılında İstanbul Akıllı Şehir Yol Haritası hazırlanmıştır (ÇŞB, 2019c). İstanbul’daki Akıllı Şehir uygulamalarının bazılarını aşağıda yer verilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin (İBB), sunmuş olduğu Sesli Kütüphane hizmeti sayesinde, görme engelli vatandaşlar engellerini belirten belgelerle ve kimlikleri ile internet üzerinden veya kuruma bizzat başvuru yaparak oluşturdukları üyelikleri ile Sesli Kütüphane internet sayfasından mevcut kitapları dinleyebilmektedirler. Üyelerin

talepte bulundukları kitaplar da okutulacaklar arasına alınarak hizmete dahil edilmeye çalışılmaktadır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021a).

İBB CepTrafik uygulaması ile 2007 yılından beri vatandaşlara trafik ile ilgili veriler sağlanmaktadır. Uygulama sayesinde vatandaşlar; trafik yoğunluğu, bisiklet yolları, elektrikli şarj istasyonları, hava durumu vb. verile ulaşabilmektedir (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021b).

Mobil Elektronik Denetleme Sistemi (EDS) ile araç üstü kamera, radar ve görüntü işleme sistemleri sayesinde park, duraklama, emniyet şeridi ve hız ihlalleri tespit edilmektedir. Kablosuz haberleşme ağı üzerinden İBB Trafik Müdürlüğü Kontrol Merkezi'ne iletilen ihlaller, buradan İstanbul Emniyet Müdürlüğü Trafik Denetleme Şube Müdürlüğü'ne gönderilmekte, belgelenen ihlallerin ceza tutanakları sürücülere gönderilmektedir. Mobil EDS araçlarının erişim engeli ile karşılaştıkları noktalarda, operatörün kullandığı Akıllı Gözlük Kamerası ile görüntüler Mobil EDS aracına, oradan kontrol merkezine aktarılmaktadır (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021c).

4.3.2. Ankara'da akıllı şehir uygulama örnekleri

Ankara Büyükşehir Belediyesi (ABB), Şehir İçi Ulaşım Bilgi Sistemi üzerinden EGO otobüslerinin hat, durak bilgileri sorgulanabilmekte ve hat otobüslerinin yerleri anlık olarak görüntülenebilmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021a).

ABB'nin elektronik ortamda erişilebilecek diğer hizmetlerine, büyükşehir belediyesinin internet sayfasındaki "web uygulamaları" başlıklı sayfadan ulaşabilmektedir (Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021b).

4.3.3. Konya'da akıllı şehir uygulama örnekleri

Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından Akıllı Şehir çalışmalarını yürütmek amacıyla 2018 yılında Akıllı Şehir Yönetimi Şube Müdürlüğü kurulmuştur (ÇŞB, 2019c). Konya Büyükşehir Belediyesi, geliştirdiği Akıllı Şehir uygulamalarını Akıllı Şehir ile ilgili farklı bileşenler için ayrı ayrı başlıklar altında belediyenin web sayfasında yayınlamıştır (Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021a). Türkiye'deki diğer belediyelerle karşılaştırıldığında, sunulan Akıllı Şehir hizmetlerine ulaşma ve inceleme noktasında Konya Büyükşehir Belediyesi'nin web sayfasının gayet kullanışlı olduğu görülmektedir. Konya'da öne çıkan Akıllı Şehir uygulamaları şunlardır:

I. Akıllı Ulaşım Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Akıllı Toplu Ulaşım Sistemi (ATUS): ATUS ile vatandaşlar toplu ulaşım vasıtalarının nerede olduklarını, kaç dakika sonra durağa geleceklerini, güzergah bilgilerini vb. görüntüleyebilmektedirler. Diğer yandan Alo ATUS sesli yanıt hattı 221 66 99 aranarak internet bağlantısı veya SMS hizmeti kullanmaya gerek kalmadan sesle sorgulama yapılabilmektedir. Bu sayede özellikle görme engelli vatandaşlara kolaylık sağlanmaktadır (Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021b; 2021c).
- Akıllı durak ekranları,
- Akıllı kavşaklar,
- Merkezi Trafik İşletim Sistemi (METİS),
- Elkart,
- Temassız bankacılık kartları ile toplu ulaşım,
- Bisiklet yolları ve akıllı bisiklet sistemi,
- Buzlanma takip sistemi,
- Katanersiz tramvay,
- Yerden ısıtılmalı köprülü kavşak ve yaya üst geçitleri,
- Yaya alt ve üst geçitleri asansörlerinde Elkart kullanımı,
- Elektronik Denetleme Sistemi (EDS),
- Otopark Bul,
- Elektronik gabari (yükseklik) denetleme sistemi,
- Simülasyon sistemleri.

II. Akıllı Çevre Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Hava kalitesi izleme sistemi,
- Gürültü denetim takip ve uyarı sistemleri,
- Hafriyat araçları takip sistemi,
- Mor şebeke,
- Elektrikli otobüsler,
- Çevre yönetimi bilgi sistemi merkezi,
- Gönüllü hayvan dostları projesi ve Epati uygulaması,
- Aktif su hattından branşman alınması.

III. Akıllı İnsan Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Mobil Mesnevi uygulaması,

- Eğitim yardımı,
- Yarışma ve etkinlik kayıtları,
- Sosyal Kart,
- Genç Kart.

IV. **Akıllı Yapılar** Başlığı Altındaki Uygulamalar

- Konya Büyükşehir Stadyumu,
- Büyükşehir Belediyesi Spor ve Kongre Merkezi,
- Konya Bilim Merkezi.

V. **Akıllı Yönetişim** Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Konya Mobil Uygulaması,
- Konyabuyuksehir.tv,
- e-Devlet kapısında yer alan ilk büyükşehir belediyesi,
- e-Ödeme ve e-Belediyecilik hizmetleri,
- Açık kapı ve bilgi edinme başvurusu,
- Mezarlık Bilgi Sistemi (MEBİS),
- e-Hemşehrim,
- Belediye otomasyonu,
- Koordinasyon Bilgi Merkezi (KOBİM),
- Araç Takip Sistemi,
- Belediye iş takip sistemleri,
- Muhtarlık Bilgi Sistemi (MUBİS),
- İlçeler Bilgi Sistemi (İLBİS),
- e-Ruhsat.

VI. **Akıllı Ekonomi** Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Tarım destekleme başvuruları,
- e-Desen.

VII. **Akıllı Enerji** Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Katı atık tesislerinde elektrik üretimi,
- Güneş enerjisi ile KOSKİ su kuyularının işletilmesi,
- Park alanları ve otobüs durakları güneş enerjisi ile aydınlatma sistemleri,
- Güneş enerjili meteoroloji istasyonları,
- Akıllı aydınlatma.

VIII. **Akıllı Güvenlik** Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Güvenlik kameraları,
- Kent Güvenlik Yönetim Sistemi (KGYS).

IX. Bilgi Teknolojileri Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Zabıta Yönetim ve Kontrol Sistemi,
- KOSKİ Mobil İş Takip Sistemi,
- Bakım Onarım SCADA Sistemi,
- KOSKİ SCADA,
- Mobil su şebeke kontrol araçları,
- Park bahçeler su kuyuları otomasyonu,
- Akıllı su şebekeleri.

X. İletişim Teknolojileri Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- Fiberoptik altyapı,
- Sunucu sistemleri ve sistem odası,
- Sayısal Telsiz Haberleşme Sistemi.

XI. Coğrafi Bilgi Sistemleri Başlığı Altındaki Uygulamalar:

- 360 Konya,
- Kent Bilgi Sistemi,
- Konya Sabit GNSS Ağı (KOSAGA).

4.3.4. Anyalya’da akıllı şehir uygulama örnekleri

Antalya, Avrupa Komisyonu’nun Horizon 2020 programının (European Commission, 2021a) 6 proje başlığından birisi olan Smart Cities and Communities (Akıllı Şehirler ve Topluluklar) başlığı altında yer alan MatchUp projesi dahilinde seçilen 3 deniz feneri (lighthouse) şehirden birisidir (European Commission, 2021b).

Antalya Büyükşehir Belediyesi, MATchUP projesi kapsamında enerji konusunda; binalar ve şarj istasyonları için depolama alanları oluşturulması Antalya Büyükşehir Belediyesi ve Ulaşım A.Ş. binalarının çatısında güneş enerjisi panellerinin kurulumu ve katı atıktan enerji üretimi hedeflenmektedir. Hareketlilik konusunda; 20 adet elektrikli araç, 4 adet hibrit otobüs, 2 adet şarj istasyonu, 30 adet elektrikli scooter, 2 adet akıllı kavşak kurulması hedeflenmiştir. Bilgi ve İletişim teknolojileri (BİT) konusunda; Kepez Santral Mahallesi’nde oluşturulacak konutlarda ve kamu binalarında akıllı ev, akıllı bina ve kontrol bileşenleri, yenilenebilir enerji ve depolama çözümleri, akıllı aydınlatmalar, akıllı sayaçların uygulanması hedeflenmektedir. Vatandaşlarla ilgili

olarak da; vatandaşların kentsel dönüşüm planlama ve uygulama süreçlerine aktif katılımlarının sağlanması; yerel yönetim, politikacılar, üniversiteler, sanayi kuruluşları, yatırımcılar ve vatandaşların kentle ilgili kararlarda işbirliklerinin sağlanması hedeflenmektedir (Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2021).

4.3.5. Bursa’da akıllı şehir uygulama örnekleri

Bursa Büyükşehir Belediyesi’nde 2019 yılında kurulan Akıllı Şehircilik ve İnovasyon Dairesi Başkanlığı’nın altında bir de Akıllı Şehircilik Şube Müdürlüğü bulunmaktadır (Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021a). Birleşik Krallık Refah Fonu’ndan “Bursa Akıllı Şehir Projesi” ve “Bursa için Sürdürülebilir Kentsel Dönüşüm Modeli” başlıklı iki proje için 3.2 milyon £ (pound) hibe alma hakkı kazanılmıştır. “Bursa Akıllı Şehir Projesi” ile Akıllı Şehircilik Pilot Uygulama Projesi ve Bursa’nın Akıllı Şehir Stratejisi ve Eylem Planı oluşturulması hedeflenmektedir (Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021b).

Ayrıca vatandaşların Akıllı Şehir konusundaki fikirlerini internet üzerinden sunabilecekleri bir formda; vatandaşların ad, soyad, e-posta, telefon bilgilerinin yanısıra hangi konuda (çevre, insan, yönetim, yaşam, ulaşım, ekonomi vb.) fikir beyan etmek istediklerini belirten kısımları doldurarak katkıda bulunmaları sağlanmaktadır (Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021c).

4.3.6. Kayseri’de akıllı şehir uygulama örnekleri

Kayseri Büyükşehir Belediyesi tarafından SmartCITY Kayseri adıyla bir platform oluşturulmuştur. Belediyenin Akıllı Şehir uygulamalarına yer verilen bu platformda, vatandaşların da üye olarak katkı sunmaları sağlanmaktadır (Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021a).

Mobil cihazlarına Akıllı Şehir Kayseri uygulamasını indiren vatandaşlar; ulaşım, eczaneler, kültür sanat etkinlikleri, projeler, imar plan değişiklikleri, favoriler ve alarmlar, haberler, muhtarlar bilgi sistemi, kent bilgi sistemi, vefat, beyaz masa, mobil harita, seçeneklerini kullanarak istedikleri bilgilere ulaşabilmektedirler. (Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021b).

Akıllı Durak projesi kapsamında otobüs durak tabelalarına karekod (QR kod) monte edilmiştir. Mobil cihazlarına Akıllı Şehir Kayseri uygulaması yüklü olan

vatandaşlar, bu kare kodları mobil cihazlarına okutarak otobüsün nerede olduğunu, otobüs hat bilgilerini, otobüsün durağa yaklaşık olarak ne zaman geleceğini öğrenebilmektedirler (Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021c).

Akıllı Aydınlatma çalışmaları kapsamında sensörlerle donatılmış sokak lambalarının ihtiyaç halinde kullanmaları ve bu sayede % 40 enerji tasarrufu hedeflenmiştir (Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021d).

4.3.7. Kahramanmaraş’da akıllı şehir uygulama örnekleri

Manevi Evlat Butonu hizmeti ile yalnız yaşayan 65 yaş üstü vatandaşların uzaktan tansiyonu, nabız ve kalp atışları, şekerleri ölçülmekte ve tıbbi gereklilik arz eden durumlar sistem üzerinden çağrı merkezine ulaştırılmaktadır. Hizmetten yararlanan vatandaşlar, acil durumlarda kendilerine verilen el butonu vasıtasıyla çağrı merkezi ile irtibata geçebilmektedir. Evlerde tesis edilen akıllı otomasyon sistemi sayesinde gaz zehirlenmesi, yangın, su taşkını, duman vb. durumlar sensörler tarafından algılanmakta ve çağrı merkezi bilgilendirilmektedir (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021a).

Diğer yandan belediye hizmet araçları Araç Takip Sistemi üzerinden takip edilmekte, Akıllı Kavşaklar uygulaması ile kavşaklara yerleştirilen sensörler sayesinde tespit edilen araç sayısına dayalı olarak kavşakların daha etkin kullanımı için sinyalizasyon sistemi ayarlanmakta, şehrin belli noktalarına yerleştirilen bluetooth sensörler aracılığıyla araç sürücülerini trafiğin daha az yoğun olduğu güzergâhlara yönlendirilebilmekte, enerjilerini güneşten alan Akıllı Solar Direkler ile vatandaşlara açık alanlarda aydınlatma, ücretsiz wifi erişimi ve direklerdeki USB şarj girişleri ile mobil cihazlarını şarj etme imkânı sağlanmakta, KahramanKart mobil uygulaması ile otobüslerin hat, güzergâh, durağa varış süresi vb. bilgileri sunulmaktadır (Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021b; 2021c; 2021d; 2021e; 2021f) .

4.3.8. Trabzon’da akıllı şehir uygulama örnekleri

Trabzon Büyükşehir Belediyesi’nin internet sayfasında “Şehrim İçin Fikrim Var” başlıklı bölümde vatandaşların yaşadıkları şehre ilişkin önerileri, fikirleri, düşünceleri toplanmaktadır (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021a).

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı altında Sıfır Atık ve Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü kurulmuş (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021b) ve Sıfır Atık Projesi hayata geçirilmiştir. Sıfır atık projesi ile kağıt, cam, plastik, metal ve organik atıkların geri dönüşümü sağlanmaktadır. Sürmene İlçesi, Çamburnu Düzenli Depolama Sahası'nda metan gazından elektrik enerjisi üretilmektedir. Alanda günlük 800 ton katı atık depolanmakta ve bu atıklardan çıkan metan gazı enerjiye dönüştürülerek saatte 2.800 kW elektrik üretmektedir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021c).

Diğer yandan hayata geçirilen “Engelli Araç Atölyesi” projesi ile engelli vatandaşların araçları tamir edilmektedir (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021d). Bunun yanında, akülü araç kullanan engelli vatandaşların araçlarını sarj edebilmeleri için şehrin merkezindeki Meydan Parkı'nda engelli araç şarj istasyonu kurulmuştur (Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021e).

4.3.9. Tepebaşı'da akıllı şehir uygulama örnekleri

Eskişehir'in Tepebaşı ilçe belediyesinin “Tepebaşı Future Living Lab (TFLL)” projesi ile zihinsel ve fiziksel engelli gruplar ile düşük gelirli topluluklara yönelik sosyo-ekonomik fayda sağlanması için bilgi ve iletişim teknolojilerinin kullanımının teşvik edilmesi ve bu teknolojilerden yararlanmanın sağlanması amaçlanmaktadır. (Tepebaşı Belediyesi, 2021a).

“Düşük Karbon Ayak İzi için Enerji Etkin Bina” adlı proje kapsamında belediye hizmet binasına kurulan Güneş Enerjisi Santrali (GES) ile üretilen enerjinin bina dahilinde tüketilmeyen kısmı elektrik dağıtım şebekesine verilmektedir (Tepebaşı Belediyesi, 2021b). Tepebaşı Su Sporları Merkezi binası, Türkiye’de ilk LEED Gold yeşil bina sertifikası alan kamu binası özelliğini taşımaktadır. Tesis; yalıtım elemanlarının özellikleri, havalandırma ve aydınlatma sistemleri tasarımları, sağladığı su ve enerji tasarrufu özellikleri sayesinde bu sertifikaya layık görülmüştür (Tepebaşı Belediyesi, 2021c). Güneş Enerjili Şarj İstasyonları projesi ile şehrin değişik noktalarına yerleştirilen 60 watt gücündeki güneş enerjili şarj istasyonlarında vatandaşlar mobil cihazlarını şarj edebilmektedir (Tepebaşı Belediyesi, 2021d).

Espedal Akıllı Bisiklet Kiralama Sistemi ile vatandaşlar, şehirdeki bisiklet kiralama istasyonlarından ister abone kartlarıyla isterlerse kredi kartları ile bisiklet kiralayabilmektedirler (Tepebaşı Belediyesi, 2021e).

Avrupa Birliği tarafından fonlanan kısa adı REMOURBAN olan “REgeneration MOdel for smart URBAN transformation” projesi ile akıllı sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm modeli tasarlanması ve tasarlanan bu modelin doğrulanması amacıyla seçilen üç deniz feneri şehirden birisi de Eskişehir’in Tepebaşı ilçesidir. Tepebaşı’da proje dahilinde gerçekleştirilen eylemlere örnek olarak; dört caddede uygulamaya sokulan hareketi algılayınca yanan, etrafta kimse yokken sönen akıllı aydınlatma sistemi, üç mevkide yer alan 30 e-bisiklet ve 45 şarj istasyonu, demo sahasında inşa edilen fotovoltaiik sistem verilebilir (Anonymous, 2021c). Tepebaşı Belediyesi’ne bu proje kapsamında Avrupa Birliği’nden 5 milyon € (Avro) hibe desteği tahsis edilmiştir (Tepebaşı Belediyesi, 2021f).



5. KENTSEL DÖNÜŞÜM PAYDAŞLARINA YÖNELİK ANKET ÇALIŞMASI

Bu bölümde, Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları ile ilişkisi bulunan paydaşlar için ayrı ayrı yürütülmüş olan anket çalışmalarına yer verilmiştir. Kentsel dönüşüm paydaşları olarak 5 grup tanımlanmıştır. Bunlar; Kamu Kurumları, Sivil Toplum Kuruluşları, Özel şirketler/Yükleniciler, Akademisyenler ve Vatandaşlar’dır.

Kamu kurumlarına yönelik olarak gerçekleştirilen anket çalışmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa Eyyübiye Belediyesi, Nevşehir Belediyesi, Konya Karatay Belediyesi, Konya Meram Belediyesi, Konya Akören Belediyesi, İstanbul Sultanbeyli Belediyesi’nde kentsel dönüşüm birimlerinde çalışanlardan toplam 40 geri dönüş sağlanmıştır.

Sivil Toplum Kuruluşlarına yönelik anket çalışması için Şehir Plancıları Odası, Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Jeoloji Mühendisleri Odası, Jeofizik Mühendisleri Odası ve Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ile irtibata geçilmiştir. Ancak, anketlere yalnızca Şehir Plancıları Odası ve Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası üyelerince geri dönüş yapılmış ve toplam 5 kişi anketleri cevaplamıştır.

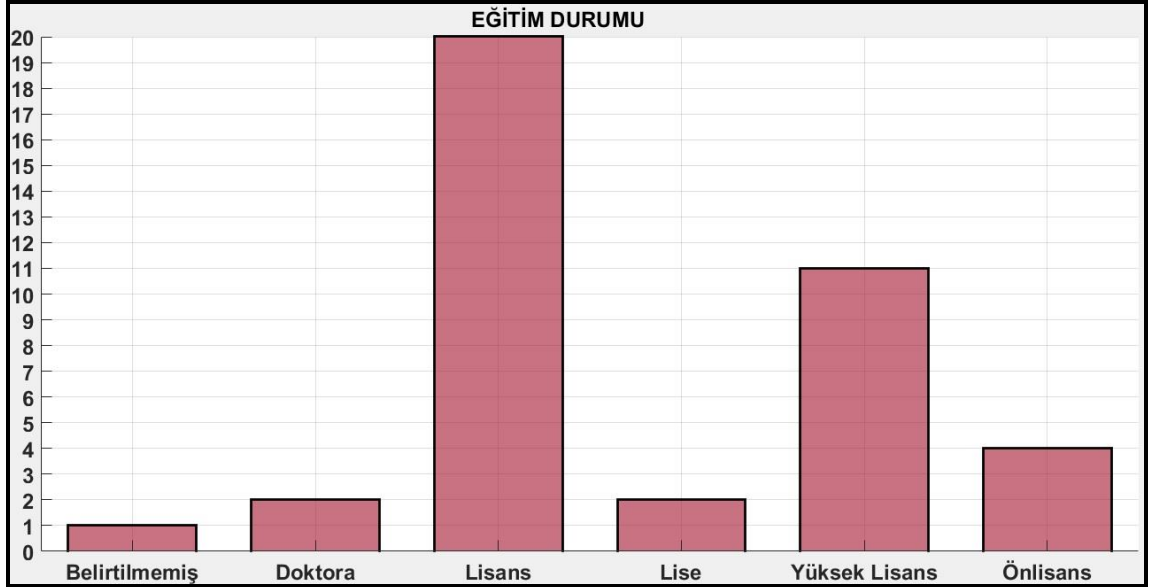
Özel şirketler/Yükleniciler için düzenlenen anket çalışmasında EKON İMAR Planlama ve Ltd. Şti., Lema Yapı Taah. Tic. ve San. Ltd. Şti., Sevcancan Mim. Müh. San. Tic. Ltd. Şti., Van Gölü Yapı Kal. Kont. Lab. İnş. San. Tic. Ltd. Şti., GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ahde Mühendislik ve Alsancak Mühendislik’ten olmak üzere toplam 7 geri dönüş sağlanmıştır.

Akademisyenlerin görüşlerine başvuru anket çalışması, Türkiye’nin farklı üniversitelerinde kentsel dönüşüm konusunda çalışmalar yürüten akademik personele e-posta yolu ile gönderilmiş ve toplam 7 geri dönüş sağlanmıştır.

Son olarak, vatandaşlara yönelik anket çalışması için Ankara İli Sincan İlçesi Saraycık Mahallesi ve Mamak İlçesi Gülseren Mahallesi’de TOKİ tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarından etkilenen vatandaşlara ulaşılmaya çalışılmış ve toplam 13 geri dönüş sağlanmıştır.

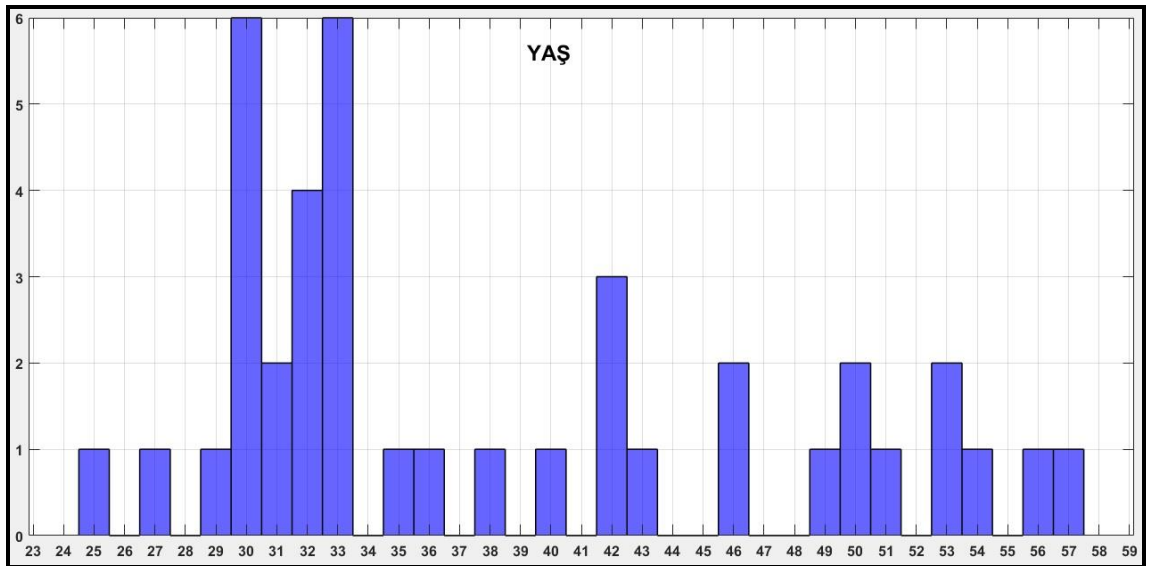
5.1. Kamu Kurumlarına Yönelik Anket Sonuçları

Soru 1. Eğitim durumunuz:



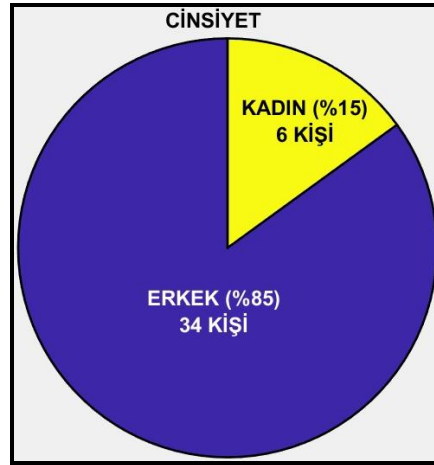
Şekil 5.1. Kamu kurumları anketi (eğitim durumu)

Soru 2. Yaşınız:



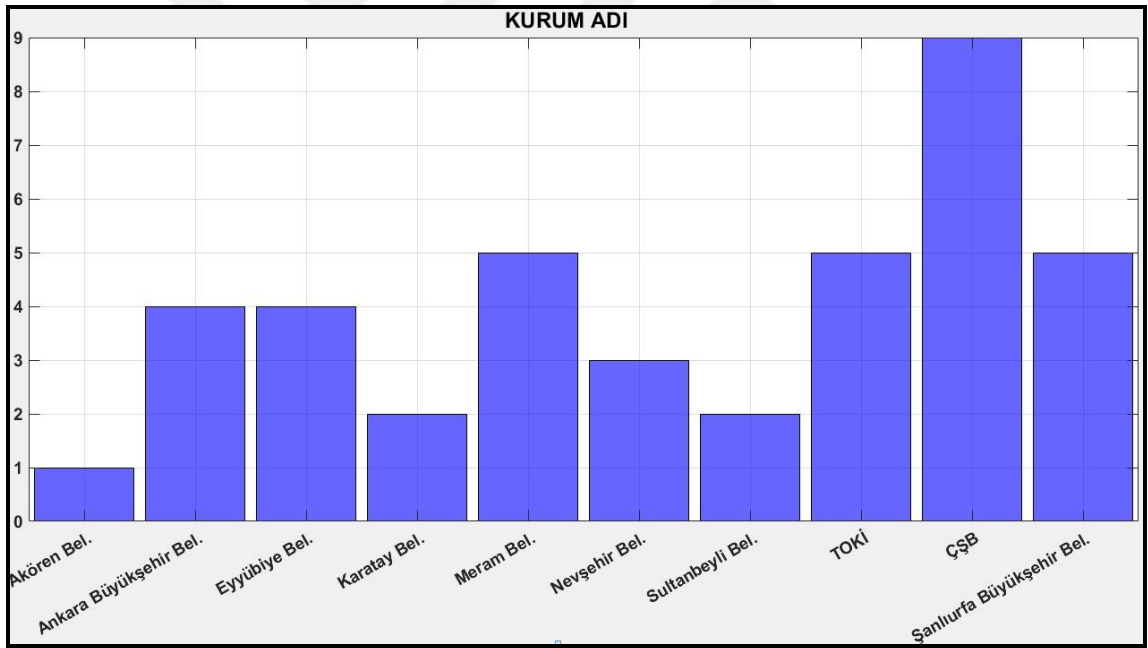
Şekil 5.2. Kamu kurumları anketi (yaş)

Soru 3. Cinsiyetiniz:



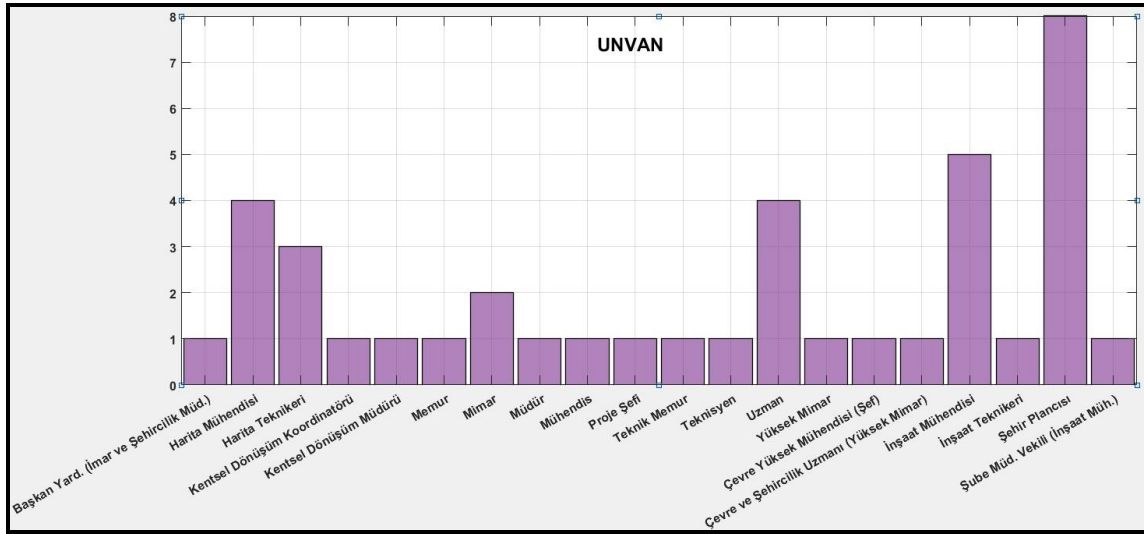
Şekil 5.3. Kamu kurumları anketi (cinsiyet)

Soru 4. Çalıştığınız kurum:



Şekil 5.4. Kamu kurumları anketi (kurum)

Soru 5. Çalıştığınız kurumdaki pozisyonunuz/ünvanınız:

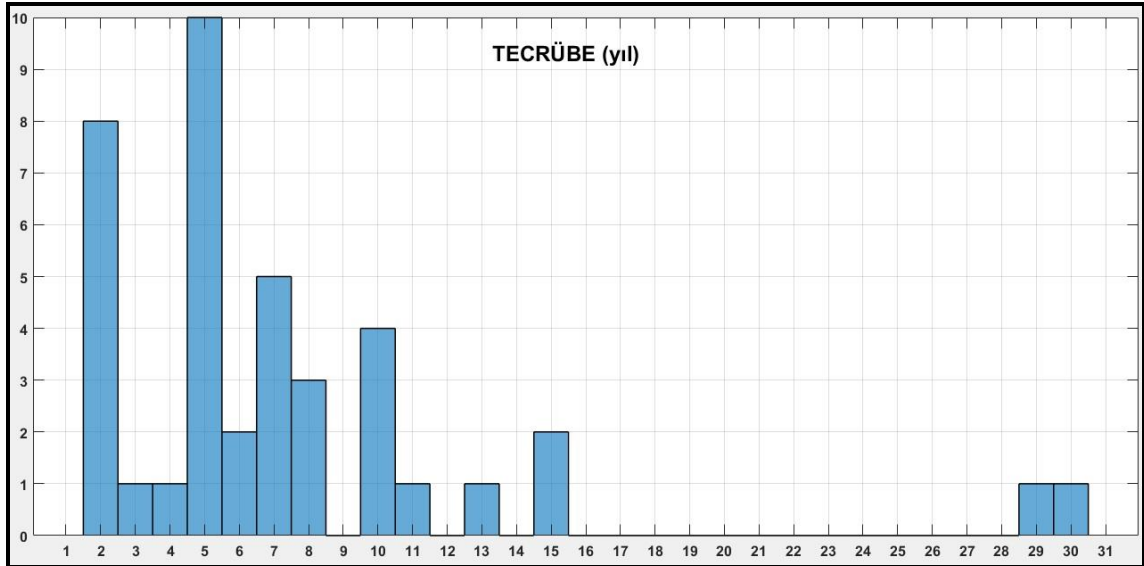


Şekil 5.5. Kamu kurumları anketi (unvan)

Soru 6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız:

Bu soru, katılımcıların kişisel bilgileri ile ilgili olduğundan burada bu bilgilere yer verilmemiştir.

Soru 7. Kentsel dönüşüm konusunda kaç yıllık tecrübe sahibisiniz:



Şekil 5.6. Kamu kurumları anketi (tecrübe)

Soru 8. Kurumunuz dahil olduğu kentsel dönüşüm projelerinde hangi yasal düzenlemelere (kanun, yönetmelik vb.) göre hareket etmektedir?

- 2942 Sayılı Kanun (S.K.), 2981 S.K., 775 S.K. 5104 S.K., 5393 S.K./73'ncü Madde, 3194 S.K., 6306 S.K., 5366 S.K., 5233 S.K., 4706 S.K., 634 S.K., 2985 S.K., 5216 S.K., 6306 S.K. uygulama yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği, Meclis kararları, Encümen kararları, Bakanlar Kurulu kararları.

Soru 9. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltilen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Saha temizliği, imar planlama ve inşaat yapımında öngörülemeyen gecikmeler,
- Dönüşüm sürecinde hak sahiplerinin ekonomik koşullarının yeterli düzeyde incelenmemesi sonucu vatandaşın yaşadığı sorunlar,
- Dönüşüm uygulaması bitene kadar barınma (geçici barınma) sorununun çözümünde yaşanan sıkıntılar,
- Ruhsatsız yapıları olduğu halde vatandaşların büyük çoğunluğunun çok fazla hak talep etmesi,
- Kamu projelerinin halk için gerçekleştiriliyor olmalarına rağmen, bireysel sorunların bu projelere engel olması,
- Kurumların imkânlar dahilinde proje üretmelerine rağmen, halkta var olan, ellerindeki arsanın konut üretimine yeterli olduğu algısı,
- Gecekondu hayatına alışmış insanlar için daha ferah ve geniş yeşil alan ihtiyacı,
- Günlük alış-veriş ihtiyacı için yakın ve küçük işletmelere olan ihtiyaç,
- Otoparkların yetersizliği,
- Finansman modeli,
- Kimliksiz yapılaşma,
- Şırnak, Mardin, Hakkari, Diyarbakır gibi şehirlerde tek katlı veya iki katlı yapılar (zamanında hendek ve barikat kurulmasını kolaylaştıran) yerine çok katlı, imara uygun yapıların yapılması daha uygundur,
- Vatandaşlara (özellikle 1. ve 2. derece deprem bölgelerinde), farklı kanallarla kentsel dönüşüm farkındalığını geliştirecek mesajlar verilmeli,

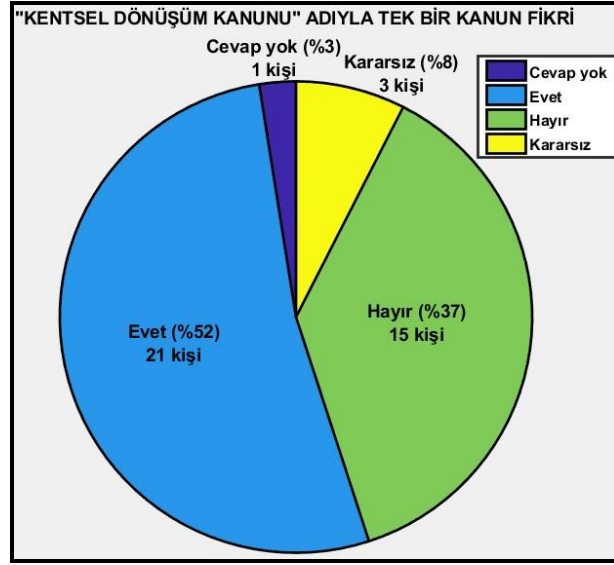
- Kentsel dönüşümden gerek vatandaşların, gerek müteahhitlerin, gerekse yerel yönetimlerin beklentisinin rant ve değer artışı kaygısı olması. Mülk sahibi vatandaşın dahi değer artışı odaklı hareket etmesi, binanın riskli olmasının yeterince önemslenmemesi,
- Kentsel dönüşümde sadece fiziki yapı stokunun yenilenmesi hedeflenmekte, sosyal dönüşüm ve bölgenin komple rehabilite edilmesine ihtiyaç duyulmamaktadır,
- Hak sahiplerinin bencil olması ve daha fazla kazanma isteği yüzünden anlaşmaların uzun sürmesi. Kat ve arsa malikleri uzlaşmaya açık olmalı,
- Önceliğin siyasi baskılara göre değil, afet riskine göre yapılması gerekmektedir,
- Projelerin fizibilitesinin doğru yapılarak uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde uzun yıllar süren projeler tamamlanamamaktadır,
- Artan arsa ve inşaat maliyetleri projelerin tamamlanmasını olumsuz etkilemektedir,
- Kentsel dönüşüm konusunda vatandaşların bilgisiz olması, kentsel dönüşümü rant aracı olarak görüp eski taşınmaz değeri ve yeni yapılan yapı inşaat maliyetine bakılmaksızın gerçek dışı, para kazanma yöntemi olarak görülen taleplerde bulunulması,
- Kentsel dönüşüme ilişkin kanunların uygulama yönetmeliklerinin çok yetersiz olması, diğer kanunlar ile çelişen uygulamaların günümüzde yapılması ile yasal prosedürde ikilik meydana getirilmesi,
- Kentsel dönüşüm alanları ile dönüştürülen kentsel alanların daha nitelikli (az yoğun, sosyal donatıları yeterli, yeşil vb.) olması için gerekli hiçbir yasal koşulun mevzuatla zorunlu kılınmaması ve hatta muaf tutulması (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Nüfusa Göre Asgari Donatı Standartları Tablosu Muafiyeti),
- Öncelikli kentsel dönüşüm alanları (afet riski altındakiler) belirlenmeksizin idarenin keyfi kentsel dönüşüm uygulamaları yapması,
- Vatandaşların bitmek bilmeyen talepleri (özellikle maddi) ve sürekli değişen talepleri,
- Siyasi kararlara (verilen siyasi sözler, vaatler) göre kentsel dönüşümün ilerlemesi,

- Hak sahibi sayısının, kat yüksekliğinin fazla olduğu bölgelerde uzlaşmanın zor olması ve müteahhit kârının az olması sebebiyle dönüşümün zorlaşması,
- Farklı zamanlarda farklı imar affı kanunları kapsamında hak sahibi olmuş kişiler, gecekondular sahipleri ve tapu sahipleri arasındaki uygulamadaki farklılıklar, problemler,
- Farklı kanunlar ve farklı yetkili kuruluşların varlığı,
- Dönüşüm alanındaki hak sahiplerinin düzenli geliri olmadığından mahsuplaşma sonrası borçlu olmaları ve düzenli site aidatı vb. ödeme gücünü çekmeleri,
- Yaşam tarzlarına uygun yapılar inşa edilmemesi,
- Dönüşüm alanlarında kamulaştırma aşamasında hak sahiplerinin yüksek bedel istemesi,
- Dönüşüm alanlarında mahkeme ve sözleşme sürecinin uzun sürmesi, projenin maliyetinin hak sahiplerini projeden soğutması,
- Diğer kurumlar ile daha hızlı ve entegre işbirliği yapılması gerekir,
- Belediyelerin finansal sıkıntı çekmesi,
- Kapsamlı bir kentsel dönüşüm kanununun olmayışı,
- Uygulanan projelerde yerel ve kültürel durumun göz önünde bulundurulmaması,
- Uygulanan projelerde ekonomik durumun analizinin yapılmaması,
- Devlet eli ile yapılan dönüşümlerde vatandaşın mülkün değerinden fazlasını talep etmesi,
- Dönüşüm projelerinin onaylanmasında yetki konusunda kurumlar arası çıkan problemler,
- Dönüşüm projelerinin hazırlanması sürecinde yapılan maliyet hesaplarında alandaki kamulaştırma maliyeti, inşaat maliyeti, altyapı maliyeti ve toplam maliyetin, mevcut kanun ve yönetmeliklerle belirtilen azami inşaat alanı, kat yüksekliği, sosyal donatı alanları vb. gibi nedenlerle projeden elde edilecek gelirin kısıtlanması sebebiyle maliyet ve gelir açısından dengesizliğin oluşması,
- Hazine arazileri üzerinde yapılmış gecekonduların dönüşüm problemi (hak sahipliği problemi),
- Belirli periyotlar ile çıkartılan imar-gecekondular afları,
- İmar, ruhsat ve denetimin yerel idarelerce yapılması, seçim kaygısı ile usul ve imar yönünden uygun olmayan yapılara izin verilmesi,

- Kentsel dönüşüm bölgesinde yaşayan insanların sosyal yaşantılarının göz önüne alınmaması,
- Devlet yoluyla dönüşüm yapıldığından dolayı vatandaş mülkünün değerinden fazlasını istiyor. Vatandaş memnun ve ikna etmek için değerinden en az 3 kat fazla verilmesi gerekiyor,
- Ekonomik şartlar, olumsuz sosyal koşullar,
- Mevcutta bulunan mülklerin değerinin düşük olması, yeni üretilen konutların maliyetinin yüksek olması anlaşma noktasında sıkıntıya sebep oluyor,
- Yeni üretilen konutların eski mahalle, sokak dokusunu kaybetmesi,
- Tescilli ya da tescile değer yapıların tahribatı,
- Doğal ısınma türü kömür, odun vb. iken doğalgaz ile vatandaşın ve ülkenin dışa bağımlılığının artması,
- Kent silüetine uyumsuz ve kimliksiz yapılar ile şehirlerin kimliğinin kaybolması,
- Farklı yapılarda yaşayan insanların tek tip mekânlarda yaşamlarını sürdürmesinin beklenmesi,
- Soruda verilen üç yaklaşıma da katılmıyorum. Yerinde dönüşüm yapılması durumunda orada bir iş imkânı varsa, bundan en yakın kişiler yararlanır. Komşuluk ilişkilerinin olumsuz etkilenmesi yüksek katlı binalardan değil. Ekonomik açıdan; bay-bayan çalışıyor. Komşuluk yapacak zaman yok. Gündüz evlerde ya çocuk bakıcıları ya da yaşlılar kalıyor. Teknolojik açıdan; sosyal medya yeni komşular üretti. Aile, sosyal yaşam, saygı-sevgi şekli değişti,
- Siyasi çıkar gruplarının manipüle çalışmaları,
- Kentsel dönüşüm kavramları ile ilgili olarak çeşitli mecralarda yerel halkın tepkisini oluşturacak ve kentsel dönüşüm çalışmalarını başarısızlığa itecek nitelikte geliştirilen söylemler,
- Düzensiz yapılaşmayı teşvik edici nitelikteki imar afları,
- Mülk sahiplerinin köhneyen kent merkezlerinden uzaklaşarak yeni oluşan yaşam alanlarına kayması, kentsel kimliğin zayıflaması,
- Kentsel dönüşüm çalışmalarından uzak duran yerel yönetimlerin sorunlu kentsel alanları gözardı etmesi sonucu kentsel yoksulluğun büyüdüğü alanların oluşması,
- Yapılacak projeler ve uygulanacak imar durumları önceden belirlenmeli,

- Kentsel dönüşüm hizmetleri ve inşaat işleri resmi kurum denetiminde özel şirketlerce yapılmalı,
- Finansman sorununun, emsal artışıyla çözülmeye çalışılması olası bir arz fazlasına ve plansız kentleşmeye neden olmaktadır. Dolayısıyla yeni finansman araçlarına ihtiyaç vardır,
- Dönüşümün sadece yapıların yıkılıp, yerine yenilerinin yapılması şeklinde yapılmaması gerekmektedir. Fiziki boyutun yanında, ekonomik, sosyal ve yasal-yönetimsel boyutlar da dikkate alınmalıdır,
- Kentsel dönüşüm özellikli bir imar uygulamasıdır. Alan esasına dayalı mevcut imar uygulama yöntemi, imara aykırı oluşmuş, plansız yerleşimlerde uygulama açısından sorunlar oluşturmaktadır. Dolayısıyla alan esaslı uygulamalar yerine, imara aykırı oluşan yapılarda daha uygulanabilir olan değer esaslı imar uygulamaları için düzenlemeler yapılmalıdır,
- Yetkili organlarca seçilen komisyon üyelerinin mevzuatla ilgisiz olması,
- Personellerin eğitiminin yetersiz olması,
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ücretlerinin uygulamacı kurumca ödenmesi hasebiyle kurum etkisinde kalmaları,
- Taşınmaz sahiplerinden anlaşma sağlanamayan kişilerin hisselerinin ihaleye çıkarılması durumunda, hissedarlar arasında değil herkese açık yapıp hissedarlara öncelik tanınmaması,
- Kentsel dönüşümün parsel bazında yapılması,
- Kentsel dönüşümden kâr beklentisi (halbuki depreme dayanıklı binaların yapılması öncelik olmalı),
- İl, ilçe, mahalle hatta ada bazında farklı farklı uygulama yapılması.

Soru 10. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.



Şekil 5.7. Kamu kurumları anketi (tek kanun fikri)

- Kentsel yenileme ve dönüşüm kavramları arasında bütünlük sağlanarak sağlam temelli kanun hazırlanması en doğru uygulama olacaktır,
- Özellikle gecekondü bölgelerinde yapılan uygulamalarda çeşitli yıllarda çok farklı kararlar alındığı için hepsinin Bakanlık nezdinde düzenlenmesi,
- Teoride iyi olsa da pratikte mümkün görünmüyor. Her ilin, hatta her ilçe ve bölgenin şartları aynı değil. Örnek olarak her gecekondü alanında konut üretilmemesi (zemin yapısı vb. sebepler dolayısıyla),
- Tek bir kanun yeterli olmayacaktır. Farklı projelerde farklı ihtiyaç ve uygulamalar gerekli olabilmektedir. Kuzey Ankara projesinde olduğu gibi kendine özgü kanun (örn: 5104 S.K.) ve yönetmelikler özellikle büyük projelerde daha etkili olacaktır,
- Konunun nasıl görüldüğüne bağlı. Yerel yönetimlerin yapacağı uygulamalara ilişkin nasıl çözüm üretilecek?,
- 6306 S.K.'nın yeterli olduğunu düşünüyorum,
- 6306 S.K. yeterince kapsayıcı, revizyon-geliştirme bu isim altında yapılabilir,
- Mevcut durumda 5393 S.K.'nın 73'ncü maddesi yerel yönetimlerin sağlıklı kentleşme hizmetini vermeleri için çok önemli bir araçtır. Tek bir kanun olsa bile yerel yönetimlerin bu hakları saklı kalmalıdır. 5366 S.K. uyarınca yapılan uygulamalar da hassasiyetle ele alınmalıdır. Kısacası, burada önemli olan tek bir kanun olması değil, tek denetim ve standardizasyon olmasıdır,
- Ülkemizde yerel yönetimlerin uyguladığı 5393, 6306, 6360, 5366 sayılı birbirinden farklı kanunlar bulunmaktadır. Bunun yerine alanların farklı

niteliklerini göz önünde bulunduran, alanın niteliğine göre uygulama yapılmasını öngören tek bir kanun başlığı altında düzenleme yapılabilir. Kanun maddelerinde muğlak ifadeler yerine, net belirleyici maddelerle kentsel dönüşüm yapılmalıdır. Örneğin; tarihi alanlarda dönüşüm yapılmasını sağlayan 5366 S.K.'nın birçok yetersizliği bulunmaktadır. Benzer şekilde 5393 S.K.'nın 73'nci maddesine göre yerel yönetimler kentsel dönüşüm yapmaktadır. Tek bir maddeye dayalı olarak, tüm bir mahalleyi ne kadar dönüştürebilirsiniz?,

- Böyle bir düzenleme uygulamaların daha kolay bir şekilde yapılmasına olanak sağlayabilir. Fakat yerel yönetimler de dahil olmalı, merkezi ve yerel yönetimler arasında yetki karmaşası olmamalıdır,
- Teorik olarak uygulamadaki farklılıkları giderebilmek açısından olması gereken bir çatı altında detaylıca hazırlanmış bir kentsel dönüşüm kanunu olmasıdır. Ancak bu kanunun uygulama yetkisinin merkezi yönetime bırakılması halinde muhalif yerel yönetimlerin olduğu illerde afet riski yaşansa dahi gerekli kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmayacaktır. Günümüzde 6306 S.K. muafiyet ve yardımlarından hiçbir şekilde muhalif yerel yönetimlerin faydalanmadığı gibi,
- Tek bir kanun ve ilgili yönetmelikleri uyarınca tek bir yetkili kuruluş tarafından kentsel dönüşümün yürütülmesi uygun olur. Yetki karmaşası, kanunların çelişmesi vatandaşlar için zorluk oluşturmakta, bürokrasiyi artırmaktadır,
- Kesinlikle olmalı, aksi halde günümüz uygulamalarında olası sorunların çözümü noktasında farklı kanunlar ve yönetmelikler kullanılmak istendiğinden, zaten barınma ihtiyacını gördüğü; borçsuz, aidatsız, sabit ödemesiz vb. yapısı elden gittiği ve üzerine borçlandırıldığı için hak sahibi nezdinde kafa karışıklığı ve algı sorunları yaşanmaktadır. Kaldı ki sabit geliri olmayan hak sahiplerinin yaşadığı bölgelerdeki dönüşüm sorunun çözümü adına ciddi sübvansiyon yapılmalı ki bu tarz uygulamalar sorunsuz çözümlenebilsin,
- Doğru bulmuyorum. Her alan kendi içinde değerlendirilerek uygun mevzuata göre yapılmalı,
- Belediyeler ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin tek kanun altında koordineli çalışmaları daha uygun olur,
- Kentsel dönüşüm projeleri bölgeye, ile, hatta sosyal yapı ve gelir düzeyine göre farklılık gösterebilmektedir. Aynı yerleşim bölgesinde iki farklı alanda bile farklı şartlar oluşabilmektedir. Bu durumda tek bir kanun ve yönetmelik ile bu

farklılıkların karşılanması mümkün değildir. Yapılacaksa bu kanun ile maksimum ve minimum şartların belirlenmesi, geri kalan durumlarda proje ile düzenlemelerin yapılması gerekmektedir,

- İsme özel kanunun çıkarılması onun uygulanabilirliğini artırmayacağı gibi eskiden gelen uygulamalar ile çelişecektir. Kentsel dönüşüm için ayrı kanun yerine ilgili kanun ve yönetmelikler geliştirilmesinde fayda var,
- Kentsel dönüşüme alınan bir yere sadece bir kanun uygulanmalı, aksi takdirde çelişkiler ortaya çıkmaktadır,
- Kentsel dönüşümlerdeki kanunların tek bir kanun olarak düzenlenmesi uygulama olarak hiç bir şey değiştirmeyecektir. Bunun yerine uygulanabilir yönetmelikler çıkarılmalıdır,
- Net ifadelerle tek bir kanun altında birleşmesi iyi olacaktır,
- Kentsel dönüşüm içeriği, yıkım kavramlarından arındırılmalı, yapıların günümüz teknoloji ve konforuna göre yıkılmadan onarılması için hazırlanacak düzenlemeler ile kanun donatılmalıdır,
- Tek kentsel dönüşüm kanunu olması fikrine katılmıyorum. Çünkü, 6306 S.K. ve yönetmeliği yeterli, güçlü ve kat'i. Farklı kanunların olması ve irtibatı uygulamada kolaylık sağlıyor,
- 6306 S.K. ve uygulama yönetmeliği 2012 yılından buyana yapılan iyileştirmeler ile birçok soruna cevap verebilir hale gelmiştir. Ancak kentsel dönüşüm mevzuatının finansal ve sosyal boyutta eksikliklerinin afet mastır planları vb. mekânsal boyut katılarak yeniden ele alınması düşüncesindeyim,
- Daha uygun olacaktır. Yeni bir kentsel dönüşüm kanunu ile birçok madde karıştırılıp yapılan ve halen eksikleri olan durumdan kurtulunacaktır,
- Daha hızlı ve etkili olabilir,
- Daha uygun olacaktır. Birçok kanunun harmanlanması ile oluşacak yeni kanun, ikileme düşülen konuları yok eder. Tek bir yerden ve işlemlerle işin yapım süreci hızlanmış olur,
- 3194 sayılı kanun kapsamında kentsel dönüşüme ilişkin alt başlık bulunmamaktadır. Dönüşüm olgusunun İmar Kanunu içerisinde alt başlık olarak belirtilmesi yeterli olacaktır,
- Ülkemizde tüm yerleşim birimlerinde tek kanun üzerinden uygulama yapmanın doğru olmayacağına inanıyorum,

- Kentsel Dönüşüm Kanunu adıyla tek bir kanun düzenlenmesi güzel olur. Ancak 6306 sayılı kanunda olduğu gibi alan ilanında Cumhurbaşkanlığı veya Bakanlık onayı aranmadan büyükşehir belediye meclislerince karar alınarak kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi sürecin hızlandırılması açısından uygundur,
- Genel olarak 6306 sayılı kanun ve bu kanunun uygulama yönetmeliği zaten hâlihazırda kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenecek yollar ile ilgili birçok bilgiyi içermektedir. Ama tabii ki genel manada içerik yönünden eksiklikleri bulunmaktadır. Tümüyle iş ve işlemleri yönetebilecek bir kanun olması gerekliliği göz ardı edilemez,
- Uygun bulmuyorum. İmar kanunu ve Kamulaştırma Kanunu ile ortak çalışacak düzenleme yapılmalıdır. Aksi halde hukuki sıkıntılar yaşanması muhtemeldir,
- Kanun adı önemli değil uygulama farklılığı var. Büyükşehirlerde siyasi bakılıyor, bir plan dahilinde yapılmıyor,
- Günümüzde kentsel dönüşüm yapılacak alanın ihtiyaçlarına göre farklı kanunlara göre işlem tesis edilmektedir. Hukuki açıdan yaşanan birçok sıkıntı da göz önünde bulundurularak Kentsel Dönüşüm Kanunu’nun gündeme gelmesinde fayda görülmektedir,
- Ülkemizde kentsel dönüşüme dayanak teşkil eden 775 sayılı “Gecekondu Kanunu”, 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu”, 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, 5393 sayılı “Belediye Kanunu” ve 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” kesinlikle tek çatı altında toplanmalı ve söz konusu kanunların uygulama yönetmelikleri de yeni oluşan bu çatı kanuna göre düzenlenmelidir. Bu kapsamda, mevcut mevzuatta net olmayan kavramların içeriği de netleştirilmelidir.

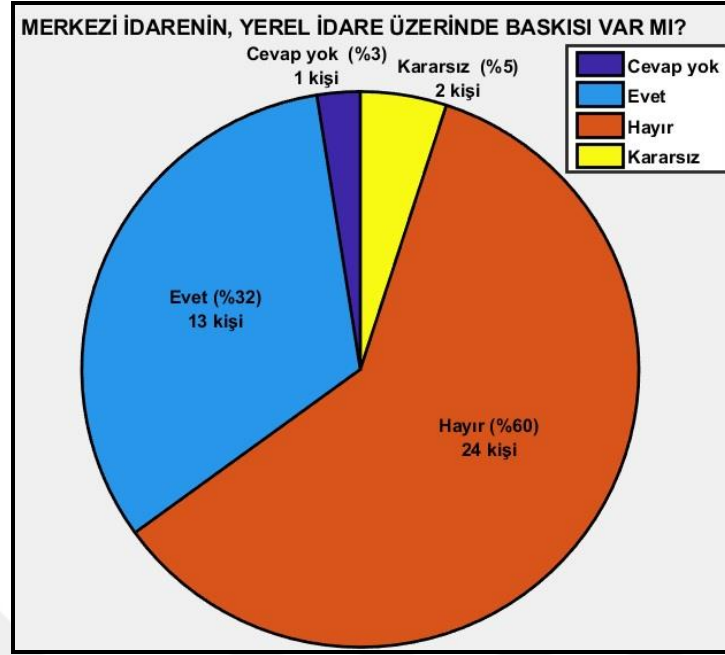
Soru 11. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Rant odaklı olmayan ve kent hafızasına saygılı dönüşümler uygulanmalıdır,
- Dönüşümde, kendi kendine yeten kent oluşturmaya odaklanmalıdır,

- Mümkün olduğunca eğitim seviyesinde eğitlik sağlanmalı,
- Projelerin finansmanı açısından gelir getirici unsurlar eklenmeli,
- Ekonomik durumu da dikkate alarak her daireye en az bir aralık otopark yeri,
- Büyük projelerde daha fazla sosyal alan ve donatılar oluşturulması,
- Kentsel dönüşüm projesi kapsamındaki hak sahibi işlemleri için otomasyon yazılımlarının kullanılması,
- Kimlikli kent zmleri,
- Engelsiz erişim zmleri,
- Akıllı kolon sisteminin uygulanması,
- CBS ile kentsel dönüşüm haritaları hazırlanmalı, bu haritalar fiziksel, sosyal ve ekonomik göstergeleri de içermelidir. Tüm veriler ortak bir sistemde toplanmalı ve izleme-değerlendirmeye katkı sağlayacak veri seti toplanmalıdır,
- Tüm kentlerde tüm yapı stokunun envanterinin (inşaat alanı m²) oluşturulması,
- Olası afet senaryoları simülasyonları ile en çok etkilenebilecek alanların belirlenip kentsel dönüşüm için ‘‘Türkiye Kentsel Dönüşüm ncelikli Alan’’ haritasının oluşturulması (Kalkınma hedeflerinde yer verilmesi),
- E-devlette kişinin gayrimenkulünün kentsel dönüşüm alanına girip girmediğini sorgulayabilme özelliğinin getirilmesi (vatandaş hangi kuruma başvuracağını bilir),
- Gri su sisteminin binalara tesis edilmesi,
- Yeni yapılacak konutların sosyal ve kültürel alışkanlıklardan kaynaklı ihtiyaçlara cevap verebilmesi,
- şehrin mevcut yapılaşma kararlarına; kat yüksekliği ve yoğunluk vb. uygun nitelikte çözümler nerilmeli,
- Yapılan dönüşümde bölgedeki kültürün korunması,
- Coğrafi bilgi sistemleri ve kent bilgi sistemlerinden daha fazla istifade edilmesi,
- Sosyal donatı vb. meknların oluşturulması,
- Kişi başına düşen minimum yeşil alan, okul, sağlık tesisi gibi alanların hesaplarının yapılması,
- Geleneksel mahallelerin oluşturulması,
- Atıkların geri kazanımına dikkat edilmeli,
- Yetersiz otopark alanlarına çözüm bulunmalı,
- Yapılan konutlar sade, Türk aile yapısına uygun olmalı,

- Rekabet gücü yüksek kentsel alan üretimi,
- Mülkiyet haklarının gelişme bölgelerine aktarımı ve toplulaştırma metodolojisinin geliştirilmesi ile mülkiyet haklarına yönelik değerli kağıtlar ile sermaye piyasası ve konut sektörünün yeniden yapılanması,
- Yeni yapılar kendi ihtiyaçlarını karşılayabilmeli. Örneğin, bina üzerine yerleştirilecek mekanizmalar ile elektrik üretimi sağlanabilir,
- Güneş enerji sistemleri mutlaka yapılmalı, binalar kendi elektriğini üretmeli,
- İnsanların kullandığı ticaret yerleri, spor merkezleri, okul, cami, sağlık tesisi vs. proje içinde olmalı,
- Coğrafi bilgi sistemleri kullanılarak arazi envanteri yada bina envanteri çıkarılmalıdır,
- Daha verimli ve bölge halkının ihtiyaçlarına hitap eden sosyal donatı alanları oluşturulması,
- Ulaşım ağının (toplu taşıma araçlarının ve yolların) daha çok yeni ulaşım teknolojileri içerecek şekilde ve daha çok insana hizmet edebilecek şekilde tasarlanması,
- Yatay yapılaşmanın değil dikey yapılaşmanın önünün açılması ile zeminin daha verimli kullanılması,
- Kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak imar plan tadilatlarının çevre taşınmazlarla uyumlu olması gerekmektedir. Bazı yapılan uygulamalarda uygulama alanı 10 kat, komşu taşınmazlar 2 kat,
- Belediyelerin müteahhitliği bırakıp, yapımcı şirketleri teşvik etmesi gerekmektedir.
- Geri dönüşüme uygun ve geri dönüşümle elde edilen malzemelerin kullanılması,
- Kentsel dönüşümden kaynaklı atıkların, azami oranda ekonomiye kazandırılması.

Soru 12. Kentsel dönüşüm çalışmalarında merkezi idarenin yerel idareler üzerinde bir baskı veya etki oluşturduğunu düşünüyor musunuz? Cevabınız “Evet” ise bu konudaki eleştirilerinizi kısaca belirtiniz lütfen.



Şekil 5.8. Kamu kurumları anketi (merkezi idare baskısı)

- Yetkilendirme konusunda sıkıntı yaşanmaktadır,
- Siyasi iktidarların, dönüşümlere ihtiyaca yönelik bakmamasından kaynaklı oluşan bütçe sorunları,
- Merkezi yönetim, teknik açıdan yetersiz olan belediyelerin kentsel dönüşüm alanlarında yaptırdıkları projelerin denetimi ile uygulama aşamasındaki aksaklıkların giderilmesi için teknik katkı sağlamalıdır,
- 6306 S.K. kapsamında resen uygulamalar veya yetki devri yapılarak yerel idareler uygulama yapmaktadır. Belediyelerin görüşü alınmaksızın istenilen alan riskli alan ilan edilebilmektedir. Aynı zamanda yerel idareler de siyasi baskı ile riskli alan talebinde bulunabilmektedir,
- Yerel yönetimler kentsel dönüşüme ilişkin tüm çalışmaları yapmak üzere yetkilendiriliyor. Ancak özellikle muhalif yerel yönetimler olmak üzere çoğu yerel yönetim bu çalışmaları yapacak bütçeye, teknik personele sahip olmadığı ve çok daha önemli idari problemleri olduğu için kentsel dönüşüm ilişkin çalışmaları ciddiye almayıp erteliyor. Bu karşılıklı ihmal hali, herhangi bir afet durumunda can ve mal kayıplarına sebep oluyor. Ancak iktidar partisinden olan yerel yönetimler (Belediye Başkanları), kentsel dönüşüm adı altında belediye bütçesinden karşılanması gereken kamulaştırma, sosyal donatı alanı yapımı inşası vb. işlemleri merkezi yönetim (Bakanlık) üzerinde baskı kurarak yaptırıyor. Böylelikle gerçekten afet riski taşıyan kentlerimize ayrılması gereken

kentsel dönüşüm bütçesi bazı belediyelerin dönüşüme kıyasla keyfi kaçan uygulamalarında kullanılıyor,

- Yerel idareler, oy kaygısı sebebiyle oy kaybetmemek adına Bakanlık eliyle kentsel dönüşüm projesinin yürütülmesini talep edebiliyor. Diğer yandan, hak sahiplerinin taleplerine anında cevap verilebilmesi açısından kentsel dönüşüm yerelde, yerinden yönetilmelidir,
- Yerel yönetimler özerkliğine aykırı,
- Merkezi idare bütün yetkileri yerel idarelere devretmeli, sadece kontrol yetkisi kendisinde kalmalıdır,
- Ülke genelinde kentsel dönüşüm faaliyetini kamu gücü kullanarak gerçekleştirmeye çalışan yerel yönetimlerin gerek kentsel dönüşüm alanlarının spesifik özellikleri, yerel dinamikleri, bütçe olanakları birbirinden farklılık göstermektedir. Merkezi yönetim, ülke genelindeki dönüşüm faaliyetlerini kentsel dönüşümün çok boyutlu ve dinamik yapısına uygun olmayan nitelikte sadece imar hakkı verilmesi, kira yardımı yapılması, kentsel tasarım ölçeğinde değerlendirilmesi vb. belli kalıplara indirilmesi, yerel yönetimler tarafından merkezi teşkilattaki bürokratik ve siyasi yapının da aşılması gereken bir engel olarak karşısına çıktığı deneyimlenmektedir. Merkezi idarenin ilkesel ve bütüncül bakış açısı 2012 yılındaki düzenlemenin çok sonrasında ortaya çıkmıştır,
- Genellikle imar yoğunluğu ve emsal konusunda sıkıntılar oluyor. Her yapılacak işleme Bakanlık onay veriyor. Ayrıca yapılacak inşaat ve ödemelere nakit desteği de sağlanmalı,
- Uygulamaya yönelik gerçekleştirilmesi mümkün olmayan uygulamaların merkezi yönetim tarafından üstlenilerek çözülmesi gerekmektedir. Yerel yönetimler ile merkezi yönetim koordinasyonu bu açıdan önemlidir,
- Denetleme eksikliği var. Bakanlık sağlıklı kontrol etmiyor, plan onayında bazen taraflı uygulamalar yapıyor, kira yardımı veya diğer ödemelerde gecikme olmamalı,
- Kentsel dönüşüm çalışmaları rantı da beraberinde getirdiği için, kurumlara ve yerel yönetimlere bazı baskılar söz konusu olabilmektedir. Bu baskı unsuru merkezi idare ve siyasi iradede de gelebilmektedir. Kişisel ayrıcalıklar

konusunda sık sık baskılara maruz kalınmakta, projenin işleyişinde adaletsizliğe ve çözümsüzlüğe neden olunabilmektedir,

Bu soruya cevap verirken, bazı katılımcıların “Evet” veya “Hayır” konusunda tam karar veremedikleri gözlenmiş ve bu tür durumlar “Kararsız” olarak nitelendirilmiştir. Katılımcılardan bazıları ise soruya “Hayır” cevabını vermiş ve ilaveten, tam tersine yerel idarenin merkezi idare üzerinde baskı oluşturduğunu ifade etmişlerdir. Katılımcılardan birisi, yerel idarelerin merkezi idare üzerinde oluşturduğunu iddia ettiği baskıyı şöyle dile getirmiştir:

- Aslında daha çok yerel yönetimlerin merkezi idare üzerinde baskısı olmakta ve yapılan işler finans sağlama kaygısı ile yapılmaktadır. Aslında dönüşüme hiç ihtiyacı olmayan yerlerin “riskli alan” olarak Bakanlığa kabul ettirilmeye çalışılması, Bakanlığın sağladığı finans desteğinden yararlanmak içindir. Bakanlık bu teklifleri reddetmekte ve teknik personel bu konuda titizlikle davranmaktadır. Ancak yerel yönetimler kendi kanunlarına (5366, 5393, 6306 sayılı kanunlar) göre herhangi bir denetime tabi tutulmadan dönüşüm yapabilmekte ve sonuçta çoğu zaman vatandaşlar mağdur olmaktadır.

“Hayır” cevabını veren diğer katılımcıların görüşleri de şu şekildedir:

- Özellikle TOKİ tarafından yürütülen kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinde talep yerel yönetimlerden geldiğinden, projeye ilişkin olarak; tespit, değerlendirme, fizibilite, muvafakat senedi, yeni yapılacak konutların mimari çözümlerleri, büyüklükleri vb. ilgili belediyesince değerlendirilmekte, TOKİ, yıkım ve enkaz temizleme sonrasında yeni konut ve sosyal donatı yapılarının yapılmasından sorumlu olduğu için sorudaki tarzda bir baskı oluşmamaktadır.
- Belediyeler için kentsel dönüşüm gelir getirici değil, götürücü bir çalışmadır. Bu yüzden haklı olarak pek işin içine girmezler. Merkezi idare de sonuçta bu bölgelerin düzenini ister.
- Kentsel dönüşümlerin yerel idarelere bırakılması, yerel idarelere ulaşılabilir olması açısından uygun olmasına rağmen merkezi idarenin sağlayacağı otoriteyi oluşturmayacağından sürdürülebilir kentsel projeler çıkmamakta, yapılan uygulamalar proje üzerinde kalmakta ve uygulamaya zor geçilmektedir. Sorunun cevabı merkezi otorite olmalı, hatta mümkün mertebe merkezi idare tarafından projeler yürütülmeli,
- Merkezi idare gerekli kolaylığı göstermektedir,

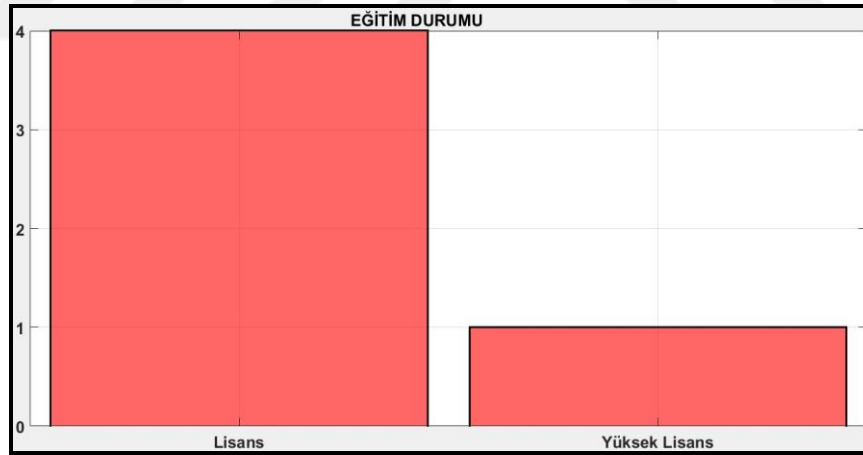
- Merkezi idare yerellere baskı yapmalıdır. Türk halkı kötü, köhnemiş, gece kondulara mahkum edildi. Bu mahkumiyet giderilmeli. Merkezi idare elinden geleni yapıyor (kanun, kredi, kira yardımı vs.), yereller çok geriden takip ediyor,
- Ülkemizde kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlerde ciddi kapasite yetersizliği söz konusudur. Ayrıca bütüncül olarak ele alınması zorunlu olan kentsel dönüşüm uygulamalarının belli bir vizyon dahilinde ve koordinasyonla yürütülmesi de elzemdir. Bu bağlamda merkezi idare, strateji belirleyen, süreci koordine eden, denetleyen, kurumsal kapasitenin geliştirilmesine destek olan ve gerekli projelere ihtiyaç duyulan finansmanı sağlayan bir işlev üstlenmelidir.

Kararsız olarak değerlendirilen görüşler ise şu şekildedir:

- Merkezin, yerelin problemlerini anlamadığı hep tartışma konusu olmuştur. Ancak bunu baskı olarak değerlendirmek ne derece doğru?

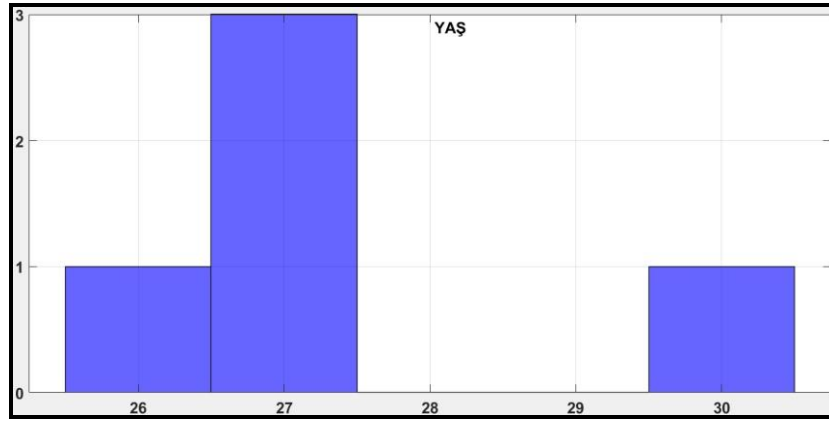
5.2. Sivil Toplum Kuruluşlarına Yönelik Anket Sonuçları

Soru 1. Eğitim durumunuz:



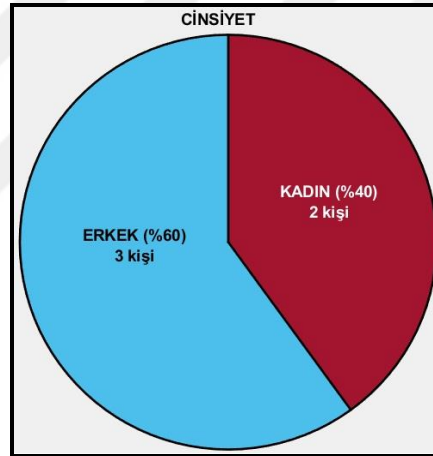
Şekil 5.9. Sivil toplum kuruluşları anketi (eğitim durumu)

Soru 2. Yaşınız:



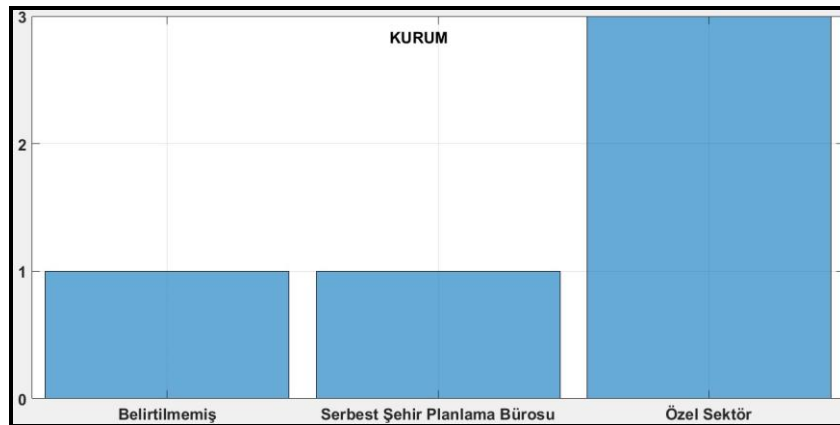
Şekil 5.10. Sivil toplum kuruluşları anketi (yaş)

Soru 3. Cinsiyetiniz:



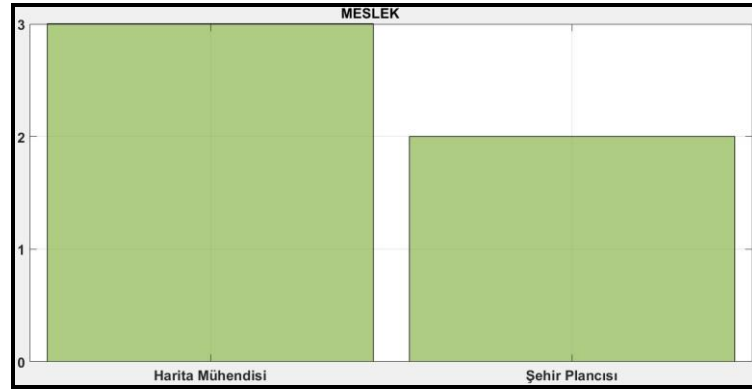
Şekil 5.11. Sivil toplum kuruluşları anketi (cinsiyet)

Soru 4. Çalıştığınız kurum:



Şekil 5.12. Sivil toplum kuruluşları anketi (kurum)

Soru 5. Mesleğiniz:



Şekil 5.13. Sivil toplum kuruluşları anketi (meslek)

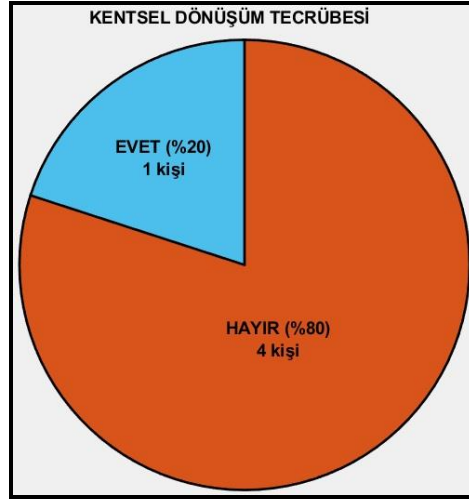
Soru 6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız: Bu soru, katılımcıların kişisel bilgileri ile ilgili olduğundan burada bu bilgilere yer verilmemiştir.

Soru 7. Üyesi olduğunuz sivil toplum kuruluşu:



Şekil 5.14. Sivil toplum kuruluşları anketi (STK adı)

Soru 8. Kentsel dönüşüm konusunda tecrübeniz var mı? Cevabınız “Evet” ise kaç yıllık tecrübeniz olduğunu belirtiniz lütfen.



Şekil 5.15. Sivil toplum kuruluşları anketi (tecrübe)

- Çalıştığım firma 2-3 tane kentsel dönüşüm işi aldığından dolayı az da olsa tecrübem bulunmaktadır,
- Okuduğum bölümden kaynaklı derslerimde uygulanmış projeleri (Dünya ve Türkiye) inceledim fakat pratikte deneyimlemedim,

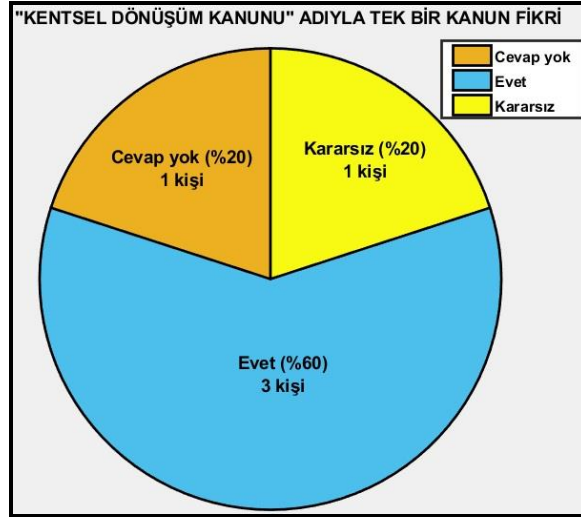
Soru 9. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltile bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Dönüşüm yapılan alanlarda artan nüfusa hizmet edecek altyapının olmaması,
- Dönüşüm yapılan alanlarda yaşayan kişilerin yeni yapılan konutların ihtiyaçlarını karşılayamaması, bu yüzden yaşadıkları yerleri terk etmeleri (aidat, konut kiralari, yaşam alışkanlıkları vb.). Dönüşüm yapılan alanlar genellikle düşük gelirli grupların yaşadığı alanlar oldukları için kazandıkları para evin ihtiyaçlarını karşılayamıyor,
- Dönüşüm alanlarında yapılan işlemler orda yaşayan insanların yaşam kalitesini yükseltmek adı altında yapıp aslında sadece rant odaklı projeler olması,
- Ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm projeleri genellikle rant odaklı yapılmaktadır. Konut sayısı arttırılarak dönüşüm gerçekleştirilmektedir,
- Yapılan dönüşümler genellikle orda yaşayan insanlar için yapıldığı söylenir ama öyle olmamaktadır. Daha çok yüksek gelir grubunun yaşayacağı alanlar oluşturulur. Yapılan konutlar hep buna yöneliktir,
- Dönüşüm yapılan alanlarda nüfus 3 katına çıkartılması bu durum sonucunda teknik altyapının bunu kaldıramaması, çünkü yapılan dönüşüm sadece konut

odaklı olduğu için altyapı yenilenmiyor, bu yüzden bir süre sonra altyapı sıkıntıları ortaya çıkmaktadır,

- Ayrıca artan nüfusa yönelik yeşil alan ve donatı yetersizliğinin bulunması,
- Projelendirme ve kontrol işlerinin doğru biçimlerde olmaması,
- Şehir planına uymamak ya da olmayan bir plan üzerinden uygulanmaya çalışılan mimari,
- Denetimsiz ve yetkisiz kişilerin söz sahibi olmasından dolayı, dönüşümden önceki halinden daha vasıfsız yapıların inşa edilmesi,
- Doğanın hiçe sayıldığı iş ortamlarından ötürü hem doğa katline sebep olma hem de insan hayatını son derece tehlikeye düşüren “yaşam” alanları vb. konular bunlara örnek verilebilir,
- Dönüşüm esnasında vatandaşların belirtilen sürelerden uzun şekilde konaklama ihtiyacı duyması,
- Yerinde dönüşüm olmadığı zamanlarda sosyal ortamından kopmuş ve rant kurban edilmiş insanların mağdur edilmeleri,
- Dönüşüm bölgelerinde soylulaşma yaşanması sonucu, dönüşüm öncesi ikamet eden vatandaşın başka dolaylı yollarla yaşadığı mekânı terk etmek zorunda kalması,
- Kentsel dönüşüm projelerinin şehrin kültürüne, dokusuna uygun projelerle yapılması gerektiğini düşünüyorum. Tek tip projelerin her şehre uygulanmasını doğru bulmuyorum.

Soru 10. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.



Şekil 5.16. Sivil toplum kuruluşları anketi (tek kanun fikri)

- Olabilir, ama bu kanun altının iyi doldurulması gerektiğini düşünüyorum. Her kesimi ilgilendiren başlıklar düzenlemeler olursa belki bu rant odaklı kentsel dönüşüm projeleri son bulur,
- Hukuksal açıdan yeterince bilgi sahibi değilim, ancak tabii ki ayrı kanun fikirleri ve uygulamaları değerlendirilmeli. Bununla birlikte kanunları hayata geçirmek ve uygulamak hepimizin yapması gereken görevleri arasında olmalı, sağduyulu bilinçli toplum olma gereklilikleri burada da karşımıza çıkacaktır. Öncelikle kendimizi eğitmeliyiz ki kanunlar biraz daha işlevsel olabilsin,
- Kentsel dönüşüm bir bütün halde hem akademik hem sosyolojik hem de teknik anlamda irdelenmesi ve incelenmesi gereken bir durum bu sebeple tek ve güçlü bir kanunda toplanmasını doğru bulmakla beraber kanunun daha da detaylı ve bağlayıcı olması gerekiyor,
- Uygulamadaki sıkıntıları azaltabilir. Fakat bu kanun içeriği ilgili meslek dallarıyla oluşturulmalıdır.

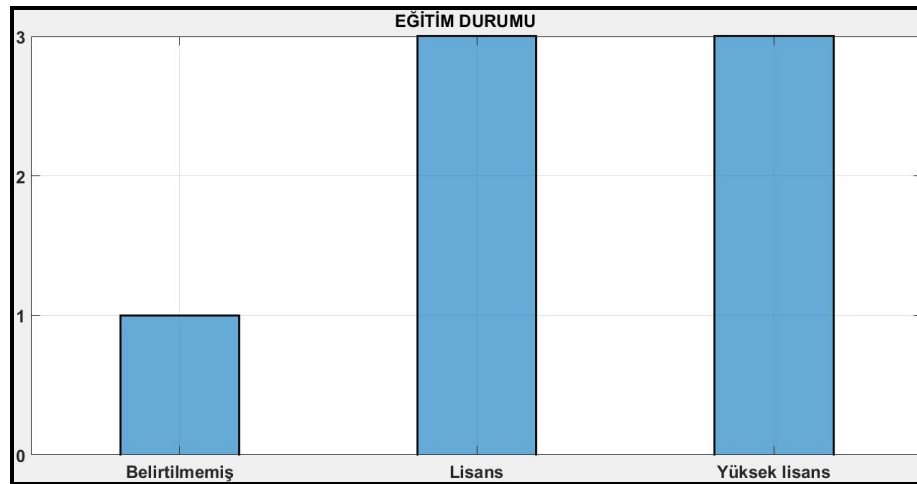
Soru 11. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Ekolojik kriz ve gıda sorunun arttığı bu dönemde üretime yönelik dönüşümlerin yapılması,
- Kentsel tarım odaklı uygulamaların yapılması,

- Ulaşım sisteminde yaya odaklı projelerin yapılması (bisiklet yolları, toplu taşıma araçları, metro, tramvay vb.),
- Kendi atığını dönüştüren, ayrıştıran konutların oluşturulması,
- Doğadan alınan alanların tamamı için projeler geliştirilmeli, yakında nefes almak için bile yer aramak durumunda kalabiliriz,
- Enerji korunumu mümkün olduğunca ön planda olmalı. Güneş, rüzgâr vb. faydalanılmalı, enerji satan firmalara bu konuda yaptırım uygulanmalı,
- Şehir planlamalarının ve mimarinin dünya standartlarında olması için çalışmalar düzenlenmeli, büyük şehirler için ayrı küçük yerleşimler için ayrı planlamalar düşünülmeli, vb. konuları örnek verilebilir,
- Depreme dayanıklı ve bütüncül planlamalarla alanların kendi içlerinde ve yakın mesafelerde bütün ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri yaşam alanları oluşturabilmek,
- Atık dönüşüm ve yenilenebilir enerji ile ilgili bina ölçeğinde projeler uygulanmalı.

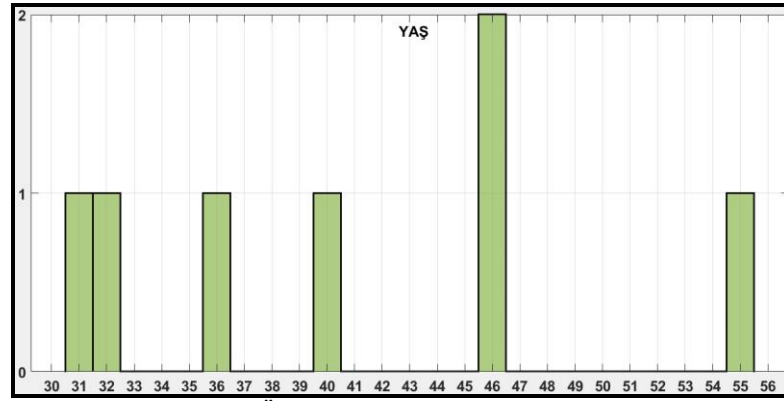
5.3. Özel Şirketler/Yüklenicilere Yönelik Anket Sonuçları

Soru 1. Eğitim durumunuz:,



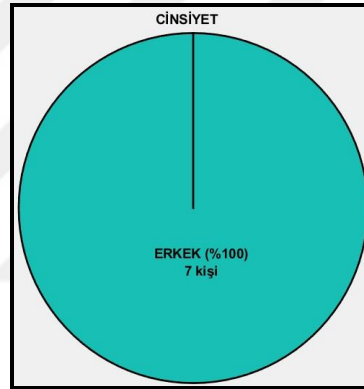
Şekil 5.17. Özel şirketler/yükleniciler anketi (eğitim durumu)

Soru 2. Yaşınız:



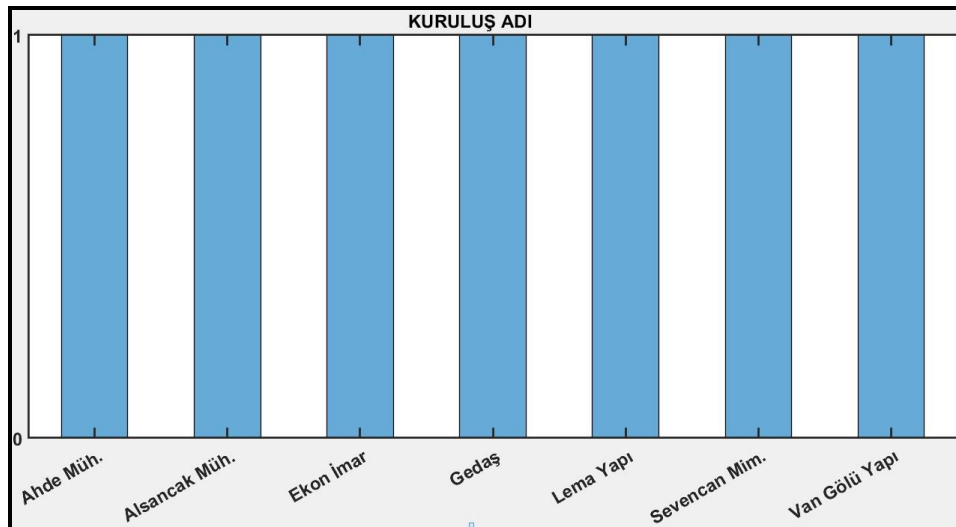
Şekil 5.18. Özel şirketler/yükleniciler anketi (yaş)

Soru 3. Cinsiyetiniz:



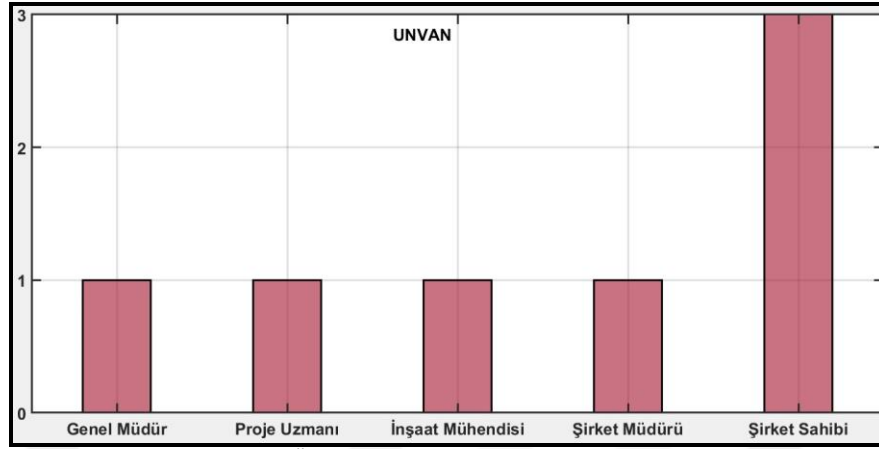
Şekil 5.19. Özel şirketler/yükleniciler anketi (cinsiyet)

Soru 4. Çalıştığınız kuruluş:



Şekil 5.20. Özel şirketler/yükleniciler anketi (kuruluş adı)

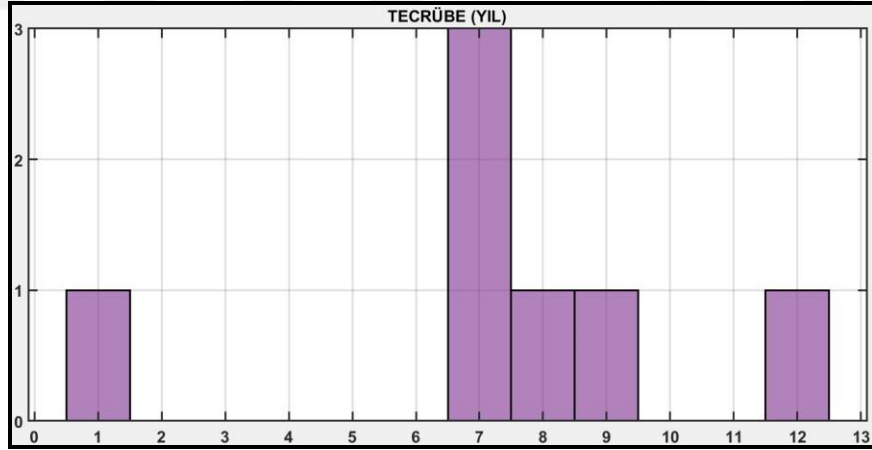
Soru 5. Çalıştığınız kuruluştaki pozisyonunuz/ünvanınız:



Şekil 5.21. Özel şirketler/yükleniciler anketi (ünvan)

Soru 6. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız: Bu soru, katılımcıların kişisel bilgileri ile ilgili olduğundan burada bu bilgilere yer verilmemiştir.

Soru 7. Kentsel dönüşüm konusunda kaç yıllık tecrübe sahibisiniz:



Şekil 5.22. Özel şirketler/yükleniciler anketi (tecrübe)

Soru 8. Şirketinizin dahil olduğunuz kentsel dönüşüm projelerinin büyüklükleri hakkında kısaca bahsediniz lütfen.

- Şirketimiz, 2014 yılında kurulmuş olup küçük ve orta ölçekli imar planları, kentsel dönüşüm projeleri ve halihazır harita, jeolojik etüt gibi sektörlerde faaliyet göstermektedir. Gerek şirketimiz, gerek personellerimizin bulunduğu projelerin detayları web sayfamızda (www.ekonimar.com) verilmiş olmakla

beraber bugüne kadar ortalama 50-100 ha. büyüklüğündeki alanlarda imar planlarının halihazır, jeolojik etüt, planlama ve imar uygulaması süreçleri başından sonuna kadar gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm projelerinin başlangıç noktası olan hak sahibi ve mevcut durum tespitinden, uzlaşma sonrası tapu devirleri ve imar uygulamasına kadar olan “tespit, analiz, sentez, planlama, mimari tasarım, matematiksel modelleme ve fizibilite, hak sahibi uzlaşma kriterlerinin belirlenmesi, uzlaşma görüşmeleri ve tapu devirleri ile imar uygulamasının yapılması süreçleri” de şirketimiz bünyesinde gerçekleştirilmektedir. Ülkemizdeki büyük kentsel dönüşüm projeleri amaç ve kapsamı değişmekle beraber, proje alanları 1 ha. dan başlamakta ve ortalama 500 ha. a kadar çıkmaktadır. Şirketimiz bünyesindeki kentsel dönüşüm projeleri ise ortalama 5-20 ha. arasındadır,

- Ankara Bala İlçesinde gerçekleştirilen yaklaşık 2,33 ha alanda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi, Elazığ ilinde 5 ayrı noktada gerçekleştirilen toplamda 100 ha kadar alana tekabül eden kentsel dönüşüm projesi, Trabzon Ortahisar İlçesinde bulunan yaklaşık 30 ha büyüklüğündeki sanayi alanlarının dönüşümü,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca lisanlı bir kuruluşun idarecisiyim. Tekirdağ ve ilçelerinde 200’den fazla yapıya kentsel dönüşüm raporu düzenledik. Bir çoğu bu kapsamda devletin verdiği teşviklerden faydalandı. 2-3 bağımsız bölümlü binalardan 14 katlı 50-60 daireli binalara kadar rapor düzenledik,
- Şirketimiz parsel bazlı genellikle 3-8 katlı yapıların kentsel dönüşüm kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde tespit raporları hazırlamaktadır,
- Her türlü yığma yapı-çerçeve sistemli yapılar (tek katlı evden tutun büyük okul projeleri, boru fabrikaları vs.) performans analizi-güçlendirme projeleri,
- Genellikle toplu konut olarak yapılan (1990’lı yıllarda konut yapı koop.) binaları dönüştürülmesi. Bu tür binalar kooperatif kapsamında yapıldığından yapı kalitesi çok kötü durumdadır. Bu binaların incelenmesinde çok büyük yapısal hatalar tespit edilmiş, deprem dayanımlarının çok düşük olduğu gözlemlenmiştir. Bundan dolayı ülke genelinde bu tür konutların ivedilikle dönüştürülmesi gerekmektedir,
- Ankara ilinde kamu ve özel sektöre ait birçok binanın kentsel dönüşüm çalışmasında, riskli bina tespitinde görev aldım.

Soru 9. Hangi kamu kurumları ile çalışmalar gerçekleştirdiniz veya gerçekleştiriyorsunuz?

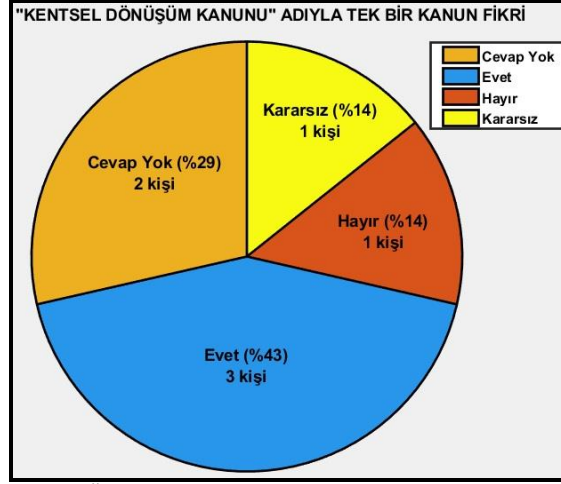
- Başta Toplu Konut İdaresi olmak üzere, çeşitli belediyeler ve T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı çalıştığımız kurumların başında gelmektedir,
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi TOKİ, Projelerin bulunduğu illerdeki belediyeler, tapu müdürlükleri vs. (kentsel dönüşümü ilgilendiren tüm kamu kurumları),
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Eğitim, Valilik,
- Şirketimiz özel mülk sahiplerine hizmet vermekte olup hazırlamış olduğu raporları ilgili idarelere onaylatmaktadır,
- T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müd., büyükşehir ve ilçe belediyeleri, kaymakamlıklar ve il özel idareleri,
- Ankara Emniyet Müdürlüğü, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı.

Soru 10. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltlen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Kentsel dokuya dikkat edilmesi amacı ile yola çıkıp aslında pek özen gösterilmemesi,
- Dönüşüm bölgesinde bulunan insanların bazı durumlarda mevcut yerlerinden çıkarılmak zorunda kalmaları. Bu durum mevcut yaşama uygun projelerin üretilmemesi ile kaynaklanıyor. Örneğin, bahçesi ile birlikte tarım ve hayvancılık ile uğraşan hak sahibinin bir apartman dairesine sıkıştırılmaya çalışılması ve mevcut yaşantısından kopmasına sebep olunması,
- Dönüşüm alanında ikamet eden hak sahiplerinin (mal sahibi, tapu sahibi vb.) kentsel dönüşümü bir gelir kapısı olarak görmesi nedeniyle mevcut mülk değerlerinden kat kat fazlasını talep etmeleri
- İmar planlarında verilen haklardan daha fazlasını kullanmış ya da imarsız alanlarda kaçak olarak yapılaşmış hak sahiplerinin kanuni hakkı olmamasına karşın (barınma hakkı, 775, 6036 vb, affedici kanunlar dışında) gerek kamu arazilerini gerek işgalcileri oldukları şahıs arazilerini kayıtlı ve resmi hakkı gibi görerek projenin ilerlemesine engel olmaları,

- Proje kapsamında belirlenen dönüşüm değerlerinin günümüz ekonomisine göre yetersiz kalması ancak belirli bölgelerdeki siyasi yaptırımlarla dönüşümün devlet sübvansiyonu ve kamu terkleriyle gerçekleştirilmeye çalışılması,
- Planlamanın alan bazlı olması gerekirken biz yık yap şeklinde bir yöntem izliyoruz,
- Dönüşümün parsel bazlı olmayıp ada bazlı yapılması ve şehircilik planlamalarındaki (otopark-okul-park alanları vs.) aksaklıkların da bu çerçevede düzeltilmesi gerekir,
- Dönüşüm yapmaya gittiğimiz bölgelerde elektrik ve su sıkıntısı yaşıyoruz. Karot aletimiz elektrik ve su ile iş görüyor ve çoğu yerde komşulardan istiyoruz,
- Vatandaşların kanunlar karşısında mağdur edilmesi. Örneğin, binanın bir malik tarafından yıktırılması sağlanırken, yapım aşamasında 2/3 çoğunluğun aranması gibi. Bina risk tespitlerinin de 2/3 çoğunlukla yaptırılması bu tür sorunların önüne geçecektir. Bu şekilde yıkılan ve yapılamayan bir çok bina mevcuttur,
- Kentsel dönüşüm konusundaki davalar çok uzun sürmektedir,
- İnşaa edilen yüksek katlı ve aidatı yüksek binalar mevcut yaşayanlar için uygun olmayabiliyor,
- Dönüşümde doğası gereği, yapımcı firma için ek maddi gelir oluşması gerekir. Aksi halde hiç kimse bu işlerin yapımında görev almaz. Bazı deprem bölgelerinde, dönüşüm bölgesi ile hiç ilgisi olmayan dernek vb kuruluşlar, orada yaşayanlara hakkı olandan daha fazlasını talep etmesi konusunda ön ayak oluyor. Bu ise kentsel dönüşümü oldukça geciktiriyor. Diğer yandan yapımcı firmalarda da vatandaşın hakkı olanı veya daha azını verme eğilimi var. Burada devletin hakemliği ve şeffaflık çok önemli. Kentsel dönüşümün hızını yavaşlatan her sebep can kaybımızı artırır.

Soru 11. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.



Şekil 5.23. Özel şirketler/yükleniciler anketi (tek kanun fikri)

- Tek bir kanun altında toplamak tabi ki çok iyi gözüküyor ancak uygulamada aynı şekilde iyi bir sonuç verir mi emin olamıyorum. Bu düzenlemenin ne kadar detaylı yapılacağı da ayrı bir soru işareti oluşturuyor,
- Ülkemizdeki yasalara göre bir sorunu ya da artı değeri birden fazla kanuna dayanarak çözebilmek mümkündür. Bu nedenle birtakım zümrelerin çıkarlarına hizmet etmek üzere haksız kazanç sağlayabildiği, birtakım zümrelerin de mağduriyet yaşadığı gözlemlenmektedir. En temel sebep olan “mülkiyet” ve “barınma hakkı” tanımlarının yasalarda yeniden yapılması ile mülk sahibi olmanın “arazide her türlü tasarrufu sınırsızca uygulayabilmek” olmaması sağlanmalıdır. Bu kapsamda da gerek tek bir yasayla sağlanacak dönüşüm standartları gerekse araziden arsaya, inşaattan binaya ve gayrimenkul ticaretine giden süreçlerin yine tek ve net bir yasayla tanımlanması ülkemizdeki imar ve dönüşüm projelerinin daha erişilebilir, daha sürdürülebilir ve daha rejeneratif olabilmesini sağlayacaktır,
- Kentsel dönüşüm bir süreçtir, eldeki kanunların birbiriyle çelişki içinde olması , mülkiyet hakkına yönetmeliklerle veya genelgelerle müdahale edilmesi uzun süreli hukuki sorunlara yol açacaktır. Yapılması düşünülen tek bir kanunun yerel yasalara ve devletçe imzalanmış uluslararası sözleşmelere aykırı olmamalıdır. Sosyal yapının gözetilmediği kanunlar uzun süreçte topluma ve yönetenlere ayak bağı olmaktadır,
- Kanun tek olmalı ve bence diğer kanunlarla da entegre edilmelidir. Mahkemeler kentsel dönüşüm kanunlarını yok sayabilmekte mülkiyet hakkını ön plana alabilmektedir,

- Her kanun, ilgilendiren başka alanların da olması nedeni ile diğer kanunlar ile ilgilidir. Biraz daha kanunlar gözden geçirilip konu daha derli toplu hale getirilebilir. İtiraz süreçleri vs. sistemi tıkamakta. Olaya bir hak hukuk meselesi olarak bakmak şüphesiz doğru. Ancak neticede insanlarımızın can güvenliği ön planda tutulmalı ve gerekirse kamu gücü kullanılmak sureti ile işlerin önü açılmalı.

Soru 12. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

- Tapu, Ruhsat, Sayaç (Abonelikler), Kimlik ve Vergi Bilgilerinin tamamının tek bir sistemde toplandığı hak sahibi/paydaşın tüm yasal kısıt ve izinlerinin görülebileceği bir Kentli Veri Tabanı uygulaması,
- İmar Kanunu, Medeni Kanun vb. yasaların birlikte düşünülmesi ve ortaya çıkacak rantın doğru yönlendirilmesi gerekiyor,
- Mevcut yapılaşma ve planlamayla ne Akıllı Şehir, ne yeşil bina doğru çözüm olur,
- İstanbul gibi 150 m² parsellere kentsel dönüşüm uygulamalarında sizin bu yazdıklarınız sadece teorik olarak geçerlidir. Ekonomik ve tasarım açısından yukarıda yazmış olduğunuz maddelerin sadece akademik olarak kalabileceğini düşünmekteyim,
- Parsel bazlı dönüşümlerden kaçınılmalı, dönüşümlerde şehircilik ilkeleri göz önünde bulundurulmalıdır,
- Maliyeti minimize eden ve kullanım imkanlarını artıran, ulaşım-altyapı imkanlarını önceleyen bir anlayış olmalı. Esas konu yeni inşaa edilen binaların üst düzey deprem güvenliği olması,
- Yeşil bina yaklaşımına katılıyorum. Ama burada öncelik değil. Biz bir an önce insanımızın can güvenliğine odaklanan işler yapmalıyız. Kentsel dönüşüm dışı binalarımızda yeşil bina, akıllı bina vs işlerine yönelebiliriz.

Soru 13. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında özel şirketlerin (yüklenicilerin) yaşadıkları ve düzeltilmesinin/iyileştirilmesinin gerektiğini düşündüğünüz hususlar varsa, bunlardan kısaca bahsediniz lütfen.

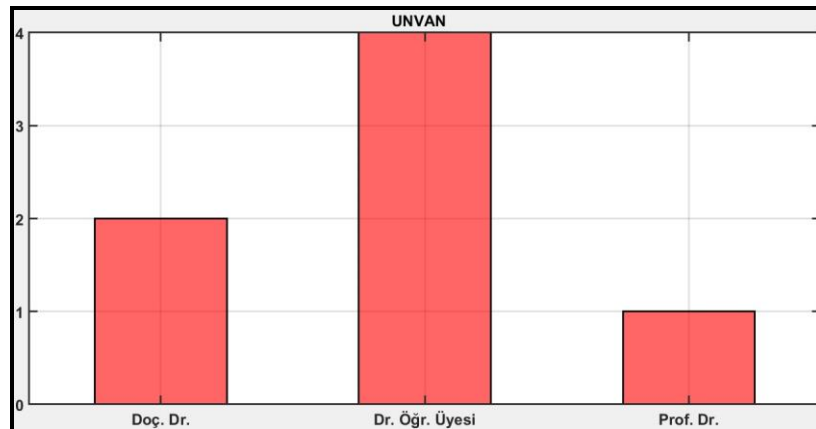
- Nitelikli personel eksikliği olduğunu ve bunun uygulamaya çalışılan projelerde farklı sorunlara sebep olduğunu düşünüyorum. Mimari ve kentsel doku açısından vb. sorunlar. Düzeltilmesi hususunda eğitim birimlerinde kentsel dönüşüm üzerine daha fazla içerik olabilir. Yüzeysel bir şekilde üstünden geçildiğini düşünüyorum,
- Özel şirketlerin gerçekleştirmekte olduğu projelerde yüksek oranda alanında uzman ve tecrübeli kişiler bulunmaktadır. Ancak günümüzde bu uzmanlık ve tecrübe yerini kişisel çıkar ve hırsla bıraktığından projelerin realiteden uzaklaşması özel sektörü de işveren konumundaki kamu idarelerini de zor duruma düşürmekte, projelerin başlamadan rafa kaldırılmasına neden olmaktadır. Ayrıca müteahhitten önceki süreci organize eden ve yöneten mühendis, mimar ve şehir plancısı meslek üyelerinin müteahhit gibi görülmesi, projeden prim/kâr payı ve çeşitli çıkarlar sağladığının düşünülmesi ya da projenin tüm sorumlusu gibi görülmesi özellikle uzlaşma görüşmelerinde ciddi problemlere yol açmaktadır,
- Yapı stokunun büyük kısmı eski ve statik açıdan yetersizdir. Bu yapıların yıkılabilmesi için insanların elindeki mülkü asgari kayıpla yeniden kazanabileceği bir model geliştirmedikçe ne firmalar ne vatandaşlar kentsel dönüşüme cazip bakmamaktadır. Sürecin yürütülmesi ülkemizde yalnızca rant odaklı olmuştur. Bu rantın paylaşımının düzenlenmesi ve denetlenmesi gerekmektedir. Yıkıntı-çöküntü alanlarında yeni bir planlamayla akıllı binalar, enerji verimliliğini öncelik olarak kabul eden yapılaşma yapılabilir. İşin kötü tarafı üniversitelerimiz sahadan uzak kalıyor, bürokrasimiz kervan yolda düzülür bakışıyla, mühendislerimiz branşlaşmamış, ortak çalışmayı ve çözümü bilip çözüm üretmeyen bir yapıya büründü. Kötümser veya karamsar değilim ama bir irade koyulması lazım ancak Ankara yavaş hareket ediyor ve bu işin siyaset kaldırarak bir durum olmadığını Marmara Depremiyle mi anlamalıyız?,
- Dönüşümün kesinlikle ada bazlı olarak yapılması, mülkiyet sahibi vatandaşlara rezerv yapı alanlarında daha güzel konutlar oluşturularak riskli yapının hazine

adına tescil edilmesi, elde edilen bu alanların otopark, park gibi alanları da kapsayan daha modern mahallelerinin inşa edilmesi olabilir,

- Kanunlardaki boşlukların giderilmesi, vatandaş ile karşı karşıya kalınmaması gerekir. Ayrıca belediyelerin farklı uygulamaları önlenmeli. Dönüşüm bölgeleri önceden planlanmalı,
- 6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliğinin teknik kısmı daha önce daha basitti. Hızlı sonuç alıyorduk. Ancak Jeoloji Mühendisleri Odası'nın itirazı ile, teknik çalışmalara “zemin etüt raporu” alma zorunluluğu getirildi. Bu ise maliyeti ve süreyi artırdı. Maliyetin artması ile vatandaşların yükü de arttı. Diğer yandan 2019 yılında yeni bir teknik yönetmelik hazırlandı. Bu da hesapları bir derecede uzattı ve zorlaştırdı. Benim görüşüm, mevcut yapılarda hızlı tarama metotlarının geliştirilmesi. Böylece en riskli yapıların acil ele alınması, işlere öncelik sırası oluşturulması. Belki de en önemli konu şudur: Ülkemizin her noktası aynı deprem riski altında değil. Dolayısı ile bir bölgeleme yapıp ona göre en riskli olan yerden işe yüklenmek gerek. Deprem riski düşük bölgelerde kamu kaynaklarının kullanımı ertelenmeli, bu kaynaklar yüksek riskli bölgelerde öncelikle kullanılmalı.

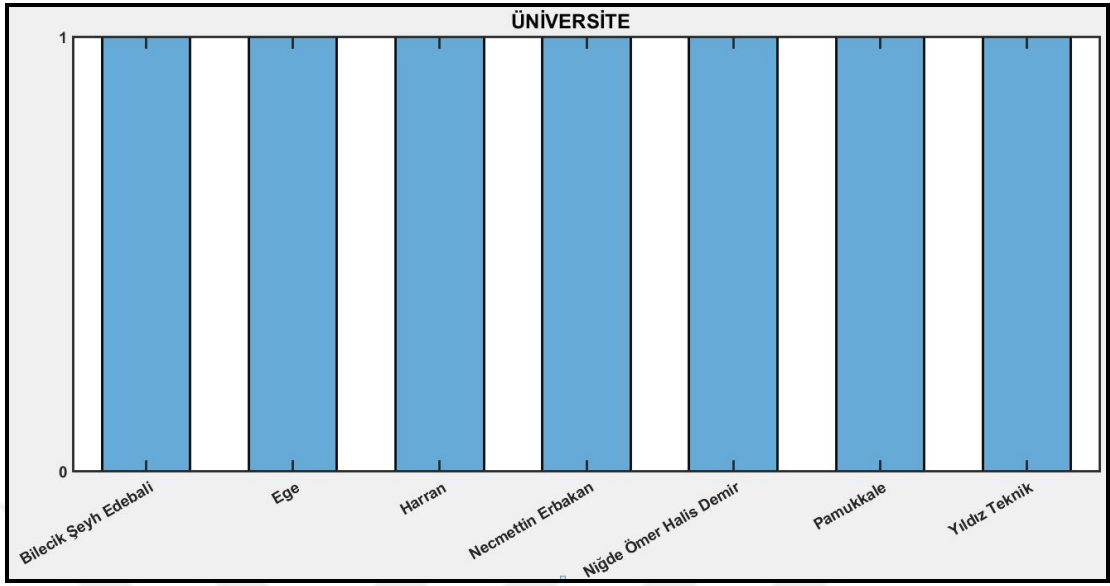
5.4. Akademisyenlere Yönelik Anket Sonuçları

Soru 1. Ünvanınız:



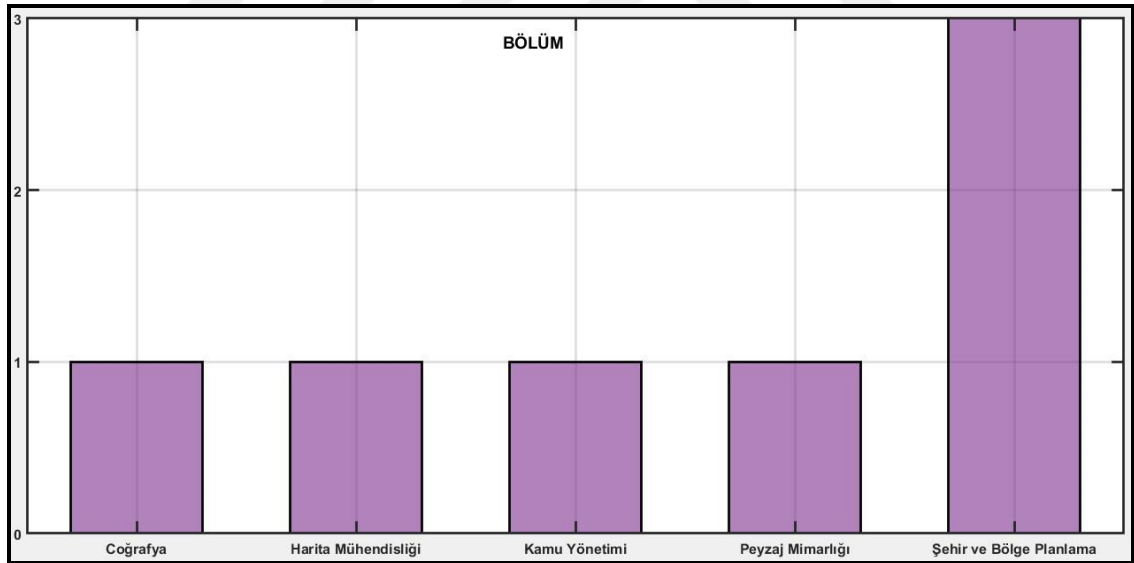
Şekil 5.24. Akademisyenler anketi (unvan)

Soru 2. Üniversiteniz:



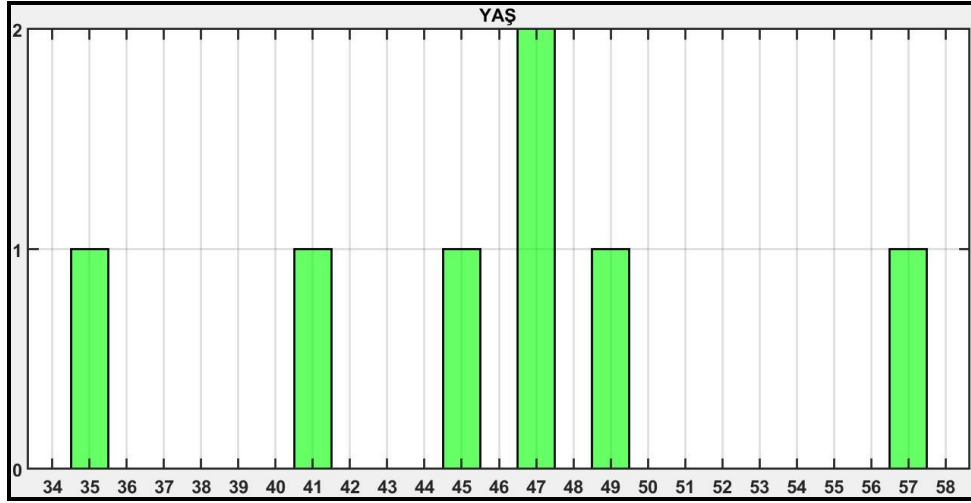
Şekil 5.25. Akademisyenler anketi (üniversite)

Soru 3. Bölümünüz:



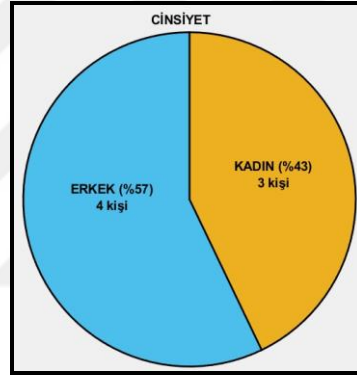
Şekil 5.26. Akademisyenler anketi (bölüm)

Soru 4. Yaşınız:



Şekil 5.27. Akademisyenler anketi (yaş)

Soru 5. Cinsiyetiniz:



Şekil 5.28. Akademisyenler anketi (cinsiyet)

Soru 6. Aşağıda Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm projelerine yöneltlen bazı eleştiriler verilmiştir. Sizin ilave etmek istediğiniz hususlar (mevzuat, uygulama şekli vb. açılardan) varsa verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

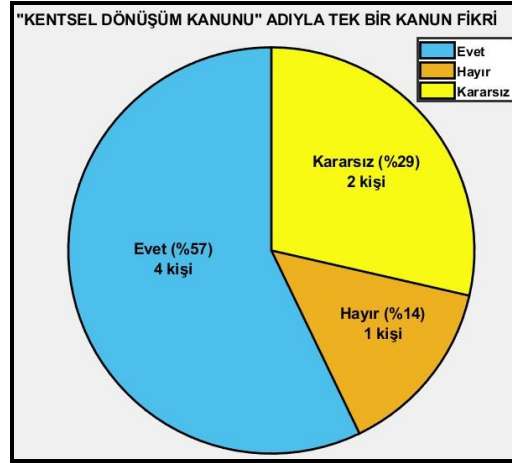
- Şehrin eskiyen binalarının yıkılarak, onların yerine yenilerinin yapılması olarak algılanması,
- Dönüştürülecek alanın sorunlarının ve önceliklerinin iyi saptanamaması,
- Günümüz koşullarına uygun çözümler üretilmemesi,
- Bilimsel temellere dayalı farklı disiplinlere mensup uzmanların ortak akılla ürettiği kent bölümleri olmaması,
- Kentsel dönüşüm projelerinde hak sahiplerine konutların ne zaman verileceği konusunda yaşanan tereddütler, konutların niteliği, verilecek konutun cephesi, metrekaresi, hak kaybı, Türk aile yapısına uygun olmadığı (çok katlı, arı kovani şeklinde, kamu binası gibi ya da Amerikan mutfaklı stüdyo tipi), bankalara

borçlanmak zorunda olmaları, yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının yeterli olmaması,

- Merkezden tasarlanması, yerel çeşitlilikleri ortadan kaldırması, kiracıları gözardı etmesi, yeni yapılan sitelerdeki giderleri karşılama zorluğu (aidat, havuz), sosyal dayanışmayı yok etmesi (çoğu hemşeri),
- Burada yaşayan insanların mülkiyet ve barınma hakkının ellerinden alınması,
- Bazı projelerde kentsel dönüşümün belirli bir etnik yapıya yönelik olarak (ötekileştirme) yapıldığı algısı (Sarığöl, Sulukule gibi),
- Ortaya çıkan ranttan burada yaşayanların yeteri kadar yararlanamamaları,
- Büyük ölçekli projeler yerine parsel bazında projelerin yapılması,
- Kentsel gelişme sürecinin şekillendiği gibi kentsel dönüşüm sürecinin de özel sektör inisiyatifine bırakılması, devletin sorumluluk üstlenmemesi,
- Gerçek risklerin görmezden gelinerek, rantı yüksek alanlarda bina yenilemenin aracı olarak kullanılması,
- Kentsel dönüşüm kılıfı altında artırılan yoğunluk değerleri,
- Düşürülen sosyal donatı alanları ölçütleri,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının mülkiyete el koymanın aracına dönüşmesi,
- Dönüşüm kavramı, kapsamı ve uygulamalarının kentsel dönüşümün amacını yansıtmaması,
- Kentsel dönüşüm merkezi yönetim tarafından uygulanmaya konulması nedeniyle yerelde yer alan kentsel alan sorunlarının doğru tespit edilmesi zorlaşmaktadır,
- Kentsel dönüşüm sadece fiziksel (yapısal) dönüşüm olarak yapılması,
- Yerel yöneticilerin spekülatif ve imar haklarına yönelik rant oluşturma amacıyla yaşayanlar, uygulayıcı, akademisyenler ve STK kuruluşlarının birlikteliğinden uzak uzlaşmacı olmayan tavırları bulunması,
- Yerel yönetimlerin dönüşüm süreçlerine ilişkin yetersiz donanımları (teorik ve uygulama),
- Dönüşümde sosyolojik etkenlerin göz önüne alınmaması, buna bağlı mekânsal kalitede iyileştirmeler sağlanırken bireylerin yaşam kalitelerinde (özel bağlamda) iyileşmelerin sağlanamaması,
- Katılımcı süreçlerin bir prosedür olarak görülmesi ve gerektiği biçimde uygulanmaması (paydaş görüşlerinin planlama ve uygulama süreçlerine dahil edilmemesi),

- Sosyo-kültürel açıdan:
 - Üretilen yüksek yoğunluklu yapı tipolojilerinin sosyal ilişkileri zayıflatması ve mahalle-komşuluk geleneğinin kaybolması,
 - Üretilen konut alanının çevresel etkileşimi bağlamında görece nitelikli olması sebebiyle çevresi ile sosyal bütünleşme sorunu/mekânsal ayrımlaşma,
 - Dönüşüm sonrasında; dönüşüm öncesinde yerleşik nüfusun sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan dönüşüm alanında yaşama isteği/motivasyon azalmasına dayalı olarak yerleşik nüfusun farklı bölgelere taşınma/bölgeyi terk etme isteği (nüfus değişimi/soylulaşma),
- Mevzuat açısından:
 - 5 ha-500 ha arasında değişebilen ve bütünlük taşıma şartı aranmaması; kentsel dönüşüm projelerinin kent bütününde gerek mekânsal (mimari/yapısal farklılaşma) gerekse sosyo-ekonomik alt bölgeler oluşturmaya dayalı olarak kent bütünlüğünün bozulması,
 - Riskli Alanlar (6306 sayılı kanun) ile Kentsel Dönüşüm-Gelişim Proje Alanları (5393 sayılı kanun 73. madde) ve Yenileme Alanları (5366 sayılı kanun) konu-kapsam açısından farklı mevzuatlarda yer almakta olup, kentsel dönüşüm ile ilgili tüm boyutları ile ele alan yetki-sorumlulukları açık ve net tanımlayan bütüncül bir mevzuat eksikliği,
- Mekânsal açıdan:
 - Üretilen projelerde görsel ve estetik kaygıların gözetilmemesi, özellikle sosyal konut projelerinde maliyet kaygıları ile tek tip projeler uygulanmasına dayalı olarak kimliksiz mekânlar oluşması,
 - Tüm sosyo-kültürel ve teknik altyapı donanımlarının kendi içinde çözümlenmesi, çevresel etkileşimi azaltması, dışa kapalı-kapalı güvenli soyutlanmış mekanlar oluşması.

Soru 7. Farklı başlıklar altında düzenlenen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlar yerine “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adıyla tek bir kanun düzenlenmesi fikrini nasıl buluyorsunuz? Bu konuda bir yorumunuz varsa bildiriniz lütfen.



Şekil 5.29. Akademisyenler anketi (tek kanun fikri)

- İyi olur ama bu alandaki sorunların çözümüne tek başına yardımcı olmaz kentsel dönüşüm disiplinler arası bir konu olduğu için tek bir kanunla sorunların çözülmesi pek mümkün olmayabilir,
- Dönüşüm türlerinin hepsini ayrıntılı bir biçimde kapsamalı ve insan öncelikli, halk sağlığını ve sosyal adalet anlayışını temel alan bir kanun olmalıdır diye düşünüyorum,
- Kanun yapmak yasal dayanak açısından önemli, ancak asıl önemli olan uygulamalar. Bu kanun ile ilgili çıkarılan yönetmelikler ile kanun zaten esnetilebiliyor. Ancak kentsel dönüşümün uygulayıcıları, TOKİ, belediye, özel firmalar bu kanun ve yönetmelikleri çoğu zaman vatandaşın lehine olmaktan ziyade işlerini görebilmek için bir tehdit olarak da kullanabiliyor. Yaptığımız saha çalışmalarında ciddi hak kayıpları yaşandığına şahit oluyoruz,
- Tıpkı kentin kendisi gibi imar konusu bir bütündür. Böyle aklına gelen her konuda yasal düzenleme yapılmaz. Kentsel dönüşüm İmar Yasası'nın bir alt başlığı olmalı ve ayrıntılar da yönetmelikle tanımlanmalıdır,
- Bu konuda 2012 yılında çıkarılan Afet Riski Altındaki Alanlarda Kentsel Dönüşüm Yasası'nı Türkiye'deki hemen her yapılan kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin çıkarılan birbirinden bağımsız ve özel yasaların (Kuzey Ankara Girişi Kanunu gibi) birleştirilerek tek elden yönetilmesini sağladığı için başarılı buluyorum. Ayrıca 5393 sayılı yasanın 73. maddesine bağlı gerçekleşen uygulamalardaki "uygulama alanı sınırı" gibi dönüşüm sürecini zorlaştıran kısıtlamaları kaldırmıştır. Yasa kişilerin dava hakkı ile uygulamaların yürürlüğü durdurmasını engelleyerek afet alanlarının düzenlenmesi, ıslah edilmesinde oldukça başarılı olmuştur. Yasanın sadece merkezi yönetime bağlı olması

merkezden yerele ilişkin sorunların çözülemeyeceği hususu açısından yeniden ele alınmalıdır,

- Yasal/yönetmeliksel yetki karmaşasına son vermede kapsayıcı bir yasal çerçevenin olması daha faydalı olacaktır,
- Dönüşüm veya gelişim kavramları temelinde konu-kapsam ve içerikler açısından sınıflandırma yapılarak; tarihsel alanlar için ayrı, gelişme alanları için ayrı, yerleşik/mevcut konut alanları için ayrı gruplamalar yapılabilir. Buna göre; her bir farklı içerikteki alan için göstergeler belirlenebilir. Bu göstergelerden birisi riskli olma/afet duyarlı olma durumu, bir diğeri sosyal gereklilik (özellikle ötekileştirilen/istenmeyen sosyal gruplar), bir başkası, tarihi çevre koruma olabilir. Göstergeler çoğaltılabilir. Özetle, bütüncül bir yasal çerçeve/kanun olmalıdır. Yönetmelikler ile özel konu ve alanlara yönelik alanın özgün durumuna göre özel-ayrıntıda kararlar üretilmelidir.

Soru 8. Kentsel dönüşüm konusunda dünyadaki iyi uygulamaları dikkate aldığınızda, Türkiye'deki uygulamalara getirebileceğiniz öneriler var mıdır? Lütfen belirtiniz.

- Kentsel dönüşümün ekonomik rantla ilişkilendirilmesinin sınırlandırılması, kentsel kimlik unsurunun dikkate alınması, sürecin makul zamanda tamamlanması,
- Dünyadaki başarılı örnekler incelendiğinde; bu dönüşüm projelerinin salt fiziksel mekanları dönüştürme/iyileştirme temeline dayanmadığı, aynı zamanda projelerin sosyo-kültürel ve ekonomik temelleri de olduğu görülmektedir. Dönüşüm alanlarının proje sonrası fiziksel olarak yaşanabilir/sürdürülebilir, sosyo-kültürel olarak toplumsal yaşantıyı besleyen, ekonomik olarak da daha canlı ekonomik ilişkilerin kurulmasına öncülük eden mekânlar olduğu görülür. Proje alanları kentin çöküntü bölgesi olmaktan çıkmış, yönetimi daha kolay, güvenlik problemleri nispeten azalmış cazibe alanlarına dönüşür,
- Masa başında plan yapılmadan önce konunun muhatapları ile görüşmeler yapılmalı. Proje hazırlandıktan sonra değil. Bu dayatma şeklinde oluyor. Bundan dolayı kentsel dönüşüm alanında yaşayanların görüş ve düşünceleri projeye yansımıyor. Unutmayalım teknik bakış açısıyla orada yaşayanların bakış açısı arasında ciddi farklar var. Bu farkın kapatılması lazım,

- Önce yatırımcının yer seçtiği ve hazırladığı projeye göre imar düzenlemesi yapıldığı bir sistemde başarı elde edilemez. Kişilerin, sivil toplumun sürecin her aşamasının içerisinde olması gerekir,
- Türkiye’deki sorun planlama hiyerarşisine bağlı dönüşüm uygulamalarının yapılmamasıdır. Sorunlu bölge ve dönüşüm ihtiyacı olan bölge en başta “Bölge Planları, Çevre Düzeni ve Nazım İmar Planlarına” ve stratejik planlama süreçleri takip edilerek yapılması gerekirken tam tersi imar planının revizyonunun reviyonunun reviyonu... üzerinden sorunlu bölge düzenlenmeye çalışılmaktadır. Oysaki bir kentin sosyal, ekonomik ve çevresel ihtiyaçlarına yönelik tespitler GZFT analizleri oluşturulmalı ardından bölge, çevre, nazım ve uygulama imar planları çerçevesinde dönüşüm ihtiyaçları belirlenmelidir. Dünyada bu hiyerarşiye göre dönüşüm ihtiyacı olan bölgeler tespit edilmektedir. Diğer bir fark “kimlik”. Bir kentin kimliğini dönüşüm projeleri yansıtmamaktadır. Tamamen maliyeti karşılayan nitelikte kimsenin oturmayı tercih etmediği insan ölçeğinden uzak yükseklikte alanlar oluşturulmaktadır. Dünyadaki başarılı örneklerde kentin kimliğine özen gösterilmektedir. Türkiye’deki uygulamalarda diğer bir sorun “altyapı”. Bir dönüşüm bir parsel üzerinden yapılıyor. Bu parselin üzerindeki 4 katlı yapı yıkılıp yerine 13 katlı yapılabiliyorsa gelen nüfusa bağlı kanalizasyon sistemlerinin yenilenmesi gerekmektedir. Aksi takdirde gelen nüfusu kaldıramayan alt yapı çökecek ve afet amaçlı yapılan dönüşüm başka bir afete neden olacaktır. Dünyadaki başarılı uygulamalarda altyapının yenilendiği görülmektedir,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında bölge insanını yerinden etmek/alanı soylulaştırmak uzun vadede kentsel dönüşüme halkın bakışı ve katılımını olumsuz etkileyebilmektedir. Ayrıca maalesef kentsel dönüşüm uygulamaları amacını aşarak bazı çevreler için ekstra kazanç kapısı olarak değerlendirilmekte; kentsel çehre değişirken uzun vadede ihtiyaç fazlası kentsel alan üretimiyle doğal çevre tahrip edilmekte, gereğinden fazla büyüyen/yayılan kentsel alanda ulaşım sistemi de karmaşılaşmakta, kentsel bölgeler arası yoğun ulaşım talebi söz konusu olmakta, bu talep artışları da ekonomi, çevre, kent sağlığı anlamında olumsuzluklar getirmektedir. Türkiye’de bu yanlışlardan vazgeçilmesi zorunluluk arz etmektedir,

- Dönüşüm projelerinde büyük şirketler/konsorsiyumlar gibi özel sektör ortaklığı yerine dönüşüme konu mülkiyet sahibi ve kullanıcılardan oluşan yerel inisiyatif ve birliklerin desteklenmesi–teşvik edilmesi.

Soru 9. Üniversiteler, kentsel dönüşüm uygulamalarının hangi aşamasında önemli katkılar sağlayabilirler?

- Proje aşamasında katkı sunabilirler,
- Akademik programlarımızda yer alan dersler ile uzman desteği (akademik personel uzman olarak kabul edilebileceği gibi lisansüstü çalışmalarını bu konuda yürüterek kentsel dönüşüm konusunda uzmanlaşan öğrencilerimiz de dahil) bu projelerin daha başarılı sonuçlar üretmesi açısından çok önemlidir diye düşünüyorum,
- Proje hazırlanmadan önce saha boyutu ile ilgili çalışmalar yapabilir (Coğrafyacı, sosyolog, sosyal antropolog, şehir ve bölge planlamacı vb). Bunlar raporlaştırılır. Bu raporun sonuçlarına göre projeler teknik olarak planlanır. Böylece halkın katılımı ve projeyi sahiplenme oranı artırılabilir,
- Riskleri tanımlama, bilgi altyapısı, plan ve proje geliştirme, örgütlenme, uygulama modeli ve proje uygulama süreçlerinde,
- Planlama, stratejik planlama kararlarının alınması (kentin gelişme, nüfus projeksiyonu, sektörel eğilimleri vb.) yönelik tahmin ve simülasyonlar oluşturabilirler. Tasarım ve kimlik belirlenmesinde, yaşayanlar ile uygulayıcılar arasından bir köprü kurabilirler, farkındalık ve eğitim süreçlerini hem halk hem de uygulayıcılar açısından yönetebilirler,
- Üniversiteler kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal/yönetmelik çerçeve geliştirme aşamasında, katılımcı süreçleri koordine etmede, kaliteli kentsel çevreler oluşturma esaslarını belirleme aşamalarında önemli katkılar sağlayabilirler,
- Dönüşüm konusu üniversiteler ile kısıtlanmamalıdır. Elbette üniversiteler akademik–bilimsel bağlamda farklı disiplinler açısından tasarım–planlama ve uygulama süreçlerine (konut projelerinde/mimarlık, imar planları yapımında/şehir planlama, arsa–arazi temini ve imar uygulama süreçlerinde/harita–kadastr/geomatik) katkı koyabilir. Ek olarak, kamu yönetimi ve hukuk disiplinleri dönüşümün sosyal ve hukuksal boyutuna katkı

sağlayabilir. Mevzuat çalışmaları bağlamında Kentsel Dönüşüm/Yenileme Ofisleri kurulursa; sadece üniversitelerden akademik-bilimsel katkısı ile sınırlı kalınmaz, meslek grupları, dernek–vakıflar, yerel halk, yerel yönetim (vali–kaymakam–belediye), merkezi yönetim (bakanlıklar) temsilcilerinden oluşan bir yapı oluşturulmalıdır. Bu konuda ABD’deki yerel yenileme ofisleri incelenebilir.

Soru 10. Günümüzde yaşanan teknolojik gelişmeler dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde yararlı olabileceği düşünülen bazı uygulamalar ve yenilikler aşağıda verilmiştir. Bu hususta sizin ilave etmek istedikleriniz varsa, verilen maddelerin altında belirtiniz lütfen.

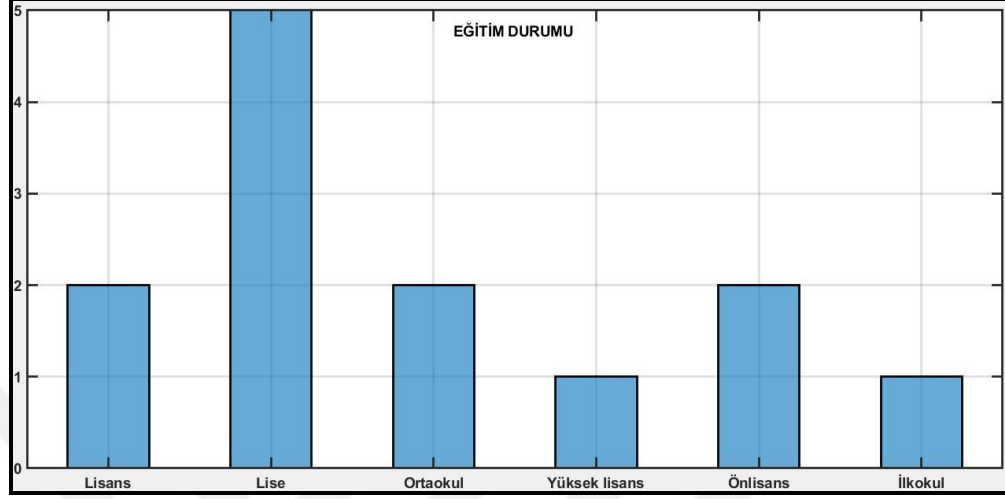
- Kentlerin tarihi ve kültürel miraslarına saygılı olmak,
- Bölgesel farklılıkların göz önünde bulundurulması,
- Teknolojik yenilikleri gelenekle birleştirecek ortak kullanım alanların oluşturulması,
- İklim değişikliğine uyum konusu sadece kentsel dönüşüm projelerini değil gelecek kentlerini de şekillendirecektir. Bu bağlamda enerji ve suyun daha etkin kullanılması gerekmektedir (Yağış suyu yönetimi, yenilenebilir enerji kaynaklarından daha etkin yararlanma, akıllı binaların üretilmesi ile daha az enerji ve su tüketen yapılar oluşturma vb.),
- Teknoloji daha çok hayatımızda olacağı için kentsel dönüşüm projelerinin de artık çağın gereklerini yakalaması gerekmektedir. Bilişim uygulamaları dönüşümün bir parçası olmalıdır,
- Projeler yapılırken engelli bireylerin de yararlanabileceği teknolojiler göz önüne alınmalı,
- Sürdürülebilirlik ve yaşanabilirlik bağlamında yaklaşılması,
- Donatı alanları kazanımı,
- Toplu ulaşım ve yaya, motorsuz ulaşım sistemlerinin desteklenmesi,
- Yavaş şehir,
- Dirençli kent, başedebilirlik,
- Yeşil kent,
- Akıllı Şehir ve enerji verimliliği gibi uygulamalar yerine yere basan ve ütopyik olmayan Türkiye gerçeğine uygun, halkın doğasına, yaşam standartlarına

yönelik sade ama kimliği olan, yaşanabilir, insan ölçeğinde, altyapısı üzerinde yer alan nüfusu taşıyabilen, toprak ve jeolojik yapıya uygun, güneş ışınları alan, hava koridorlarına sahip komşuluk ilişkileri kurulabilen, küçük esnafı destekleyen, sosyal konut üreten, sağlık, eğitim, yeşil alan imkanlarına sahip dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç bulunmaktadır. Bunlar yetersiz yapılırken akıllı kent ve benzeri ütöpik yeniliklere gerek yoktur,

- Yüksek katlı ve toplum ahlakını tehdit eden komşuluk ilişkilerinden uzak kalınlabilecek nitelikte yapılardan uzaklaşılması Türkiye için en büyük yenilik olur,
- İklim duyarlı tasarımların benimsenmesi,
- Kent kimliğinin önemli bir bileşen olarak kentsel dönüşüm projelerinde yer alması; birbirinin aynısı tek tip konutların yaygınlaştırılmasının önüne geçilmesi,
- Yapılaşma yoğunluğunun düşük tutulması (teraslar oluşturma vb. araçlardan yararlanılması),
- Akıllı Şehir kavramının açılması gereklidir: Kendini yenileyen–temizleyen ve koruyan şehirler oluşturulması bağlamında tüketim–atık zincirinin kurulması ile atıkların yeniden kullanımına (geri dönüşüm) önem veren çevre duyarlı projeler üretilmelidir. Özellikle emisyon yayılımını azaltmaya yönelik projeler üretilmelidir. Örnek: Masdar City/BAE,
- Kanımca en önemlilerden birisi; zaten yazılmış. Dönüşüm projelerinde enerji etkinliği ve verimli kullanımına yönelik planlama–tasarım çalışmaları öncelikli olmalıdır. İkinci konu; sürdürülebilir mahalle tasarımı bağlamında yaşanabilir ve yönetilebilir büyüklükte konut projeleri üretilmesidir. Gereğinden fazla yoğun konut alanları üretilmesi bir taraftan komşuluk ilişkilerini ortadan kaldırmakta, diğer taraftan günümüz gündemi olan hijyen–temizlik ve sağlık sorunlarını yaygınlaştırmaktadır.

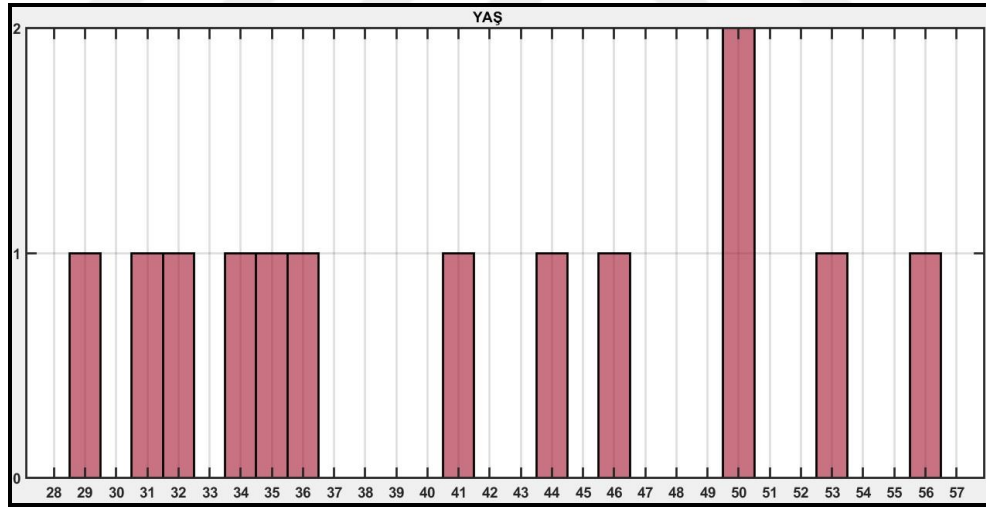
5.5. Vatandaşlara Yönelik Anket Sonuçları

Soru 1. Eğitim durumunuz:



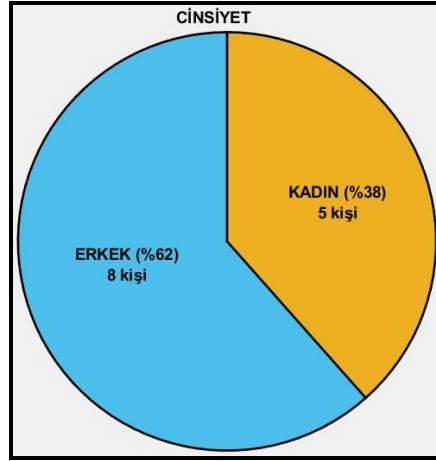
Şekil 5.30. Vatandaşlar anketi (eğitim durumu)

Soru 2. Yaşınız:



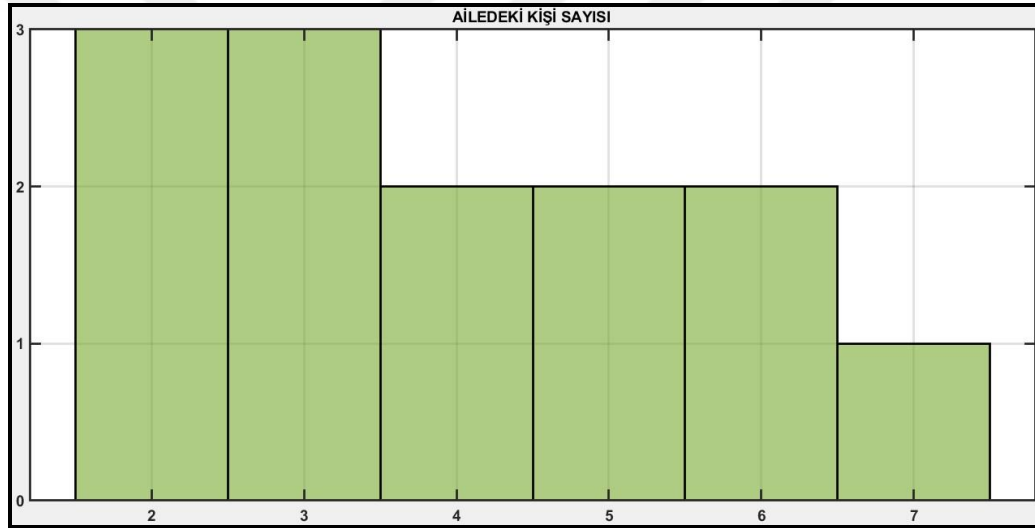
Şekil 5.31. Vatandaşlar anketi (yaş)

Soru 3. Cinsiyetiniz:



Şekil 5.32. Vatandaşlar anketi (cinsiyet)

Soru 4. Kaç kişilik bir ailesiniz:

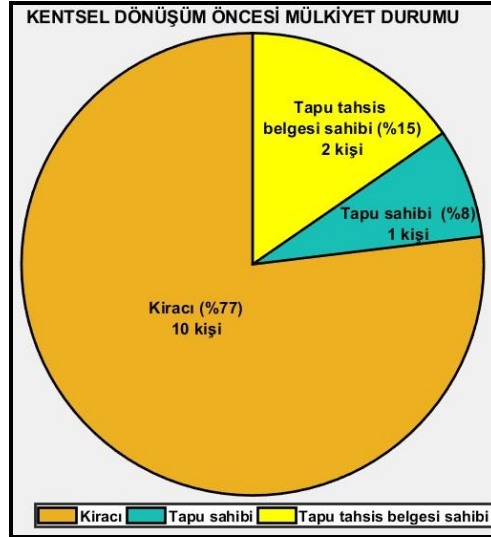


Şekil 5.33. Vatandaşlar anketi (ailedeki kişi sayısı)

Bu soruya; 2 kişilik 3 aile, 3 kişilik 3 aile, 4 kişilik 2 aile, 5 kişilik 2 aile, 6 kişilik 2 aile ve 7 kişilik 1 aile şeklinde cevaplar verilmiştir.

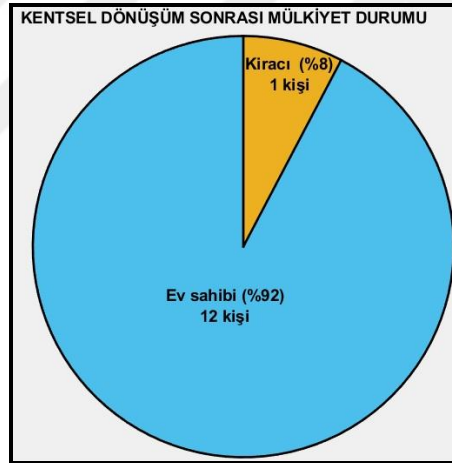
Soru 5. (Vermenizde sakınca yoksa) telefon numaranız: Bu soru, katılımcıların kişisel bilgileri ile ilgili olduğundan burada bu bilgilere yer verilmemiştir.

Soru 6. Kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumunuz ne idi?



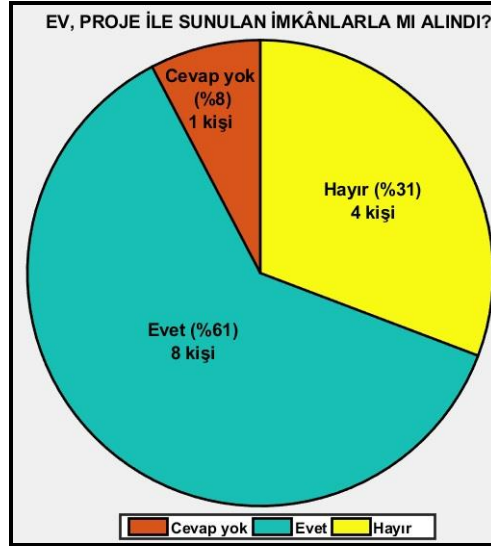
Şekil 5.34. Vatandaşlar anketi (kentsel dönüşüm öncesi mülkiyet durumu)

Soru 7. Şu anda oturduğunuz evde nasıl oturuyorsunuz? “Ev sahibi” iseniz lütfen 8’inci sorudan devam ediniz. “Kiracı” iseniz lütfen 9’uncu sorudan devam ediniz.



Şekil 5.35. Vatandaşlar anketi (kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet durumu)

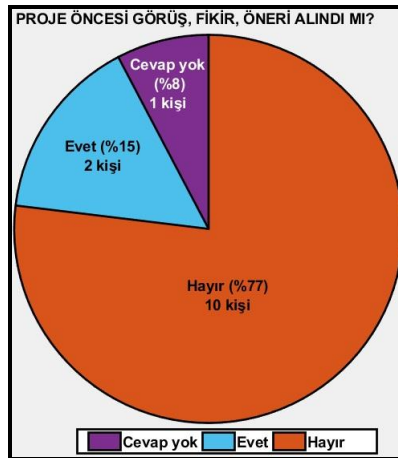
Soru 8. Evinizi kentsel dönüşüm projesi ile size sunulan imkânlarla mı aldınız? Cevabınız “Evet” ise, evi hangi koşullarda aldığınız ile ilgili biraz bilgi verir misiniz (Örneğin; ilave ödeme yaptınız mı?, doğrudan size bir ev mi verildi?).



Şekil 5.36. Vatandaşlar anketi (evin proje ile sunulan imkânlarla alınma durumu)

- İlave ödeme yapmadım,
- TOKİ açık satış,
- Kurada çıktı, 16.500 TL vererek aldım.
- Emekliye yönelik ev sahibi olma projesi ile,
- Alt gelir grubundan bir miktar peşinat ile aldım. Taksit ödemelerine eve geçince başladım,
- TOKİ açık satış uygulaması ile aldım, belirli bir peşinat ödeyerek

Soru 9. Kentsel dönüşüm projesi öncesinde görüşlerinize, fikirlerinize, önerilerinize başvuruldu mu?



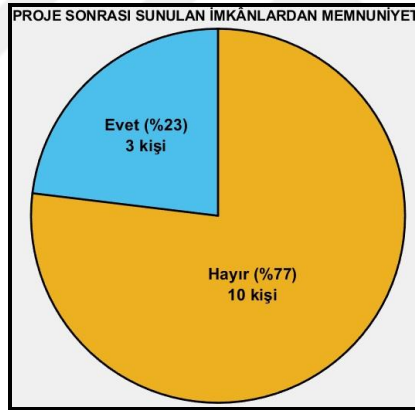
Şekil 5.37. Vatandaşlar anketi (proje öncesi görüş, fikir, öneri alınma durumu)

Soru 10. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesinin kapsamı (amacı, sonuçları vb.) konusunda bilgilendirildiniz mi?



Şekil 5.38. Vatandaşlar anketi (proje kapsamı konusunda bilgilendirilme durumu)

Soru 11. Kentsel dönüşüm projesi sonrası size sunulan imkânlardan memnun kaldınız mı? Cevabınız “Hayır” ise sizi memnun etmeyen konulardan kısaca bahsediniz lütfen.

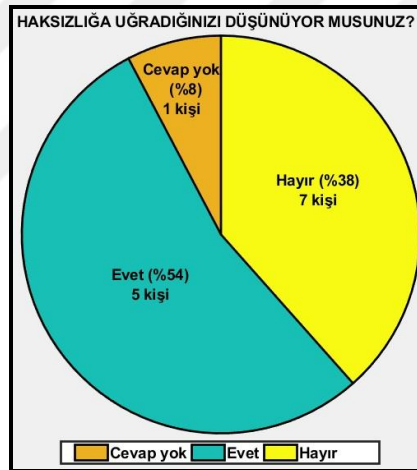


Şekil 5.39. Vatandaşlar anketi (proje sonrası sunulan imkânlardan memnuniyet)

- Kentsel dönüşüm projesinde bize sunulan imkân ve daireden pek memnun kalmadım. Yapılan projede amacına uygun yapılmamış, sadece yapılıyor gözükme maksatlı baştan savma olan bir projedir,
- Projeyi incelerken sosyal tesis, okul, alış-veriş merkezi ve yeşil alan olacağı belirtilmişken hiçbiri yapılmadı,
- Evi teslim etmeleri gereken sürede vermediler,
- Binalar tam ve eksiksiz olmamış, acele teslim ile teslim edildi. Çevre düzenlemesi yok, güvenlik yok, bina içi çok eksiklik var vb.,
- Sunulan hiç bir imkân yerine getirilmedi,

- Belirlenen süre zarfında teslim edilmedi. Bir çok eksik ve kusurlarla teslim edildi,
- Sorumsuzluk, ilgisizlik had safhada, eksiklerin hiç biri yapılmadı,
- Firma üstüne düşen hiç bir eksikliği yapmamıştır. Herşeyi kendi imkânlarımızla yaptırarak,
- Evi teslim alma süreci olsun, teslim aldıktan sonraki sorunlar hiç bitmek bilmedi,
- Yapılan evler kalitesiz ve çok eksik yönleri var. Bunların giderilmesi konusunda bir çok sıkıntıyla karşı karşıyayız

Soru 12. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi nedeniyle haksızlığa uğradığınızı düşünüyor musunuz? Cevabınız “Evet” ise nedenini bir kaç cümle ile açıklayınız lütfen.

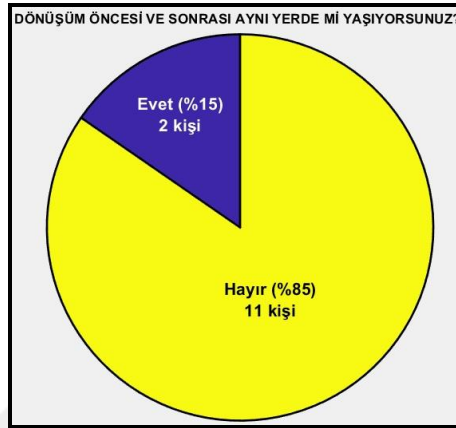


Şekil 5.40. Vatandaşlar anketi (haksızlığa uğrayıp uğrama düşüncesi)

- Daha çok betonlaşma oldu, daha da fazla bir değişim olmadı,
- Sözleşme 36 ay iken evler 42 ayda teslim edildi. Evlerdeki eksiklikler ne TOKİ tarafından ne de yüklenici firma tarafından tamamlanmadı,
- Evin eksiklerini tamamlamadan bize teslim ettiler. Eksikleri yapacağız dediler, ama maalesef biz kendimiz yaptık,
- Verilen süre içinde teslim edilmediği için mağdur olduk ve müteahhit firmadan dolayı mağdur olmaya devam ediyoruz,
- Aynı dönemde bir çok kişi kira yardımı alırken, biz faydalanamadık,
- Diğer etaplardan fazla aidat, taksit ödeyip, temizlik vs. eksik olması,

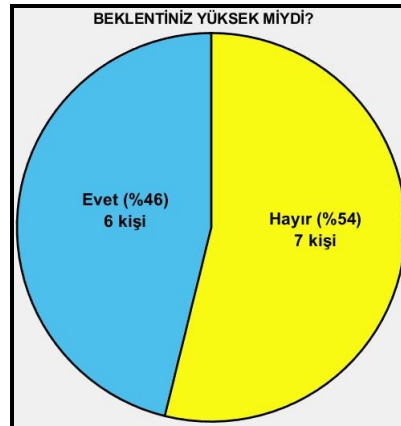
- Zaten alt gelir grubundan aldığımız evin eksiklerini karşı tarafta muhatap bulamadığımızdan kredi çekerek karşılamaya çalıştık,

Soru 13. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında, kentsel dönüşüm öncesinde yaşamakta olduğunuz yerde mi yaşıyorsunuz?



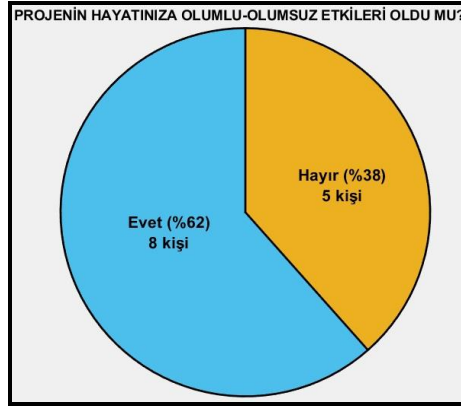
Şekil 5.41. Vatandaşlar anketi (dönüşüm öncesi ve sonrası aynı yerde yaşama durumu)

Soru 14. Kentsel dönüşüm uygulaması sonrasında, kentsel dönüşüm öncesinde sahip olduklarınızdan daha fazlasını elde edebileceğiniz gibi bir düşünceniz veya beklentiniz var mıydı?



Şekil 5.42. Vatandaşlar anketi (beklenti)

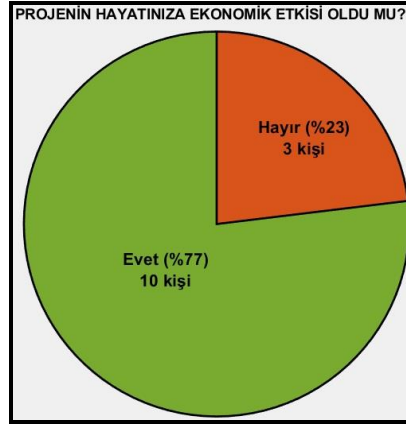
Soru 15. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi hayatınızda olumlu ya da olumsuz etkiler meydana getirdi mi? Cevabınız “Evet” ise bu olumlu ya da olumsuz etkilerden kısaca bahsediniz lütfen.



Şekil 5.43. Vatandaşlar anketi (projenin hayata olumlu-olumsuz etkileri)

- Arsam değerlendirildi,
- Daha nezih güzel bir yerde yaşıyorum,
- Henüz olumlu bir yönünü göremedik, imkânlar proje öncesinde de aynıydı. Olumsuz yönü; bol bol betonlaşma oldu, çok katlı binalar ve bunların getirdiği olumsuzluklar,
- Ev sahibi olacağız derken dert sahibi olduk. Taşınalı 3 ay olmasına rağmen eksiklikler giderilmedi,
- Olumlu yönü bir ev sahibi olduk. Olumsuz yönü de sorunlu bir ev sahibi olduk,
- Olumlu yönleri; çocuklar için park ve okul daha yakın. Olumsuz yönleri; eve oturduğumuzsa anahtar tesliminde olan eksiklikler ve hataların daha fazlasının olduğunu tespit ettik. Firma bahanelerle yapmaktan kaçındı, biz yaptırmak zorunda kaldık,
- Her türlü zorluğa karşın evimin olması sonunda iyi bir yön,
-

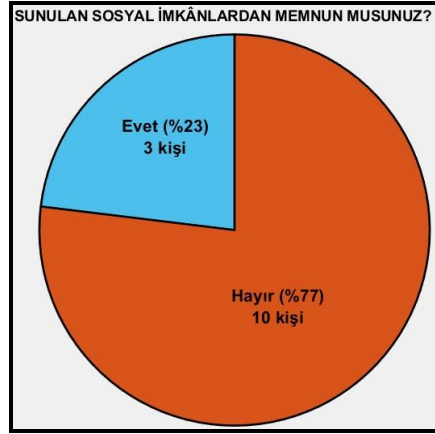
Soru 16. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi sonrasında hayatınızda ekonomik olarak değişiklikler yaşadınız mı? Cevabınız “Evet” ise kentsel dönüşüm projesinin sizin ve ailenizin üzerinde ne gibi ekonomik etkiler meydana getirdiğinden kısaca bahsediniz lütfen.



Şekil 5.44. Vatandaşlar anketi (projenin hayata ekonomik etkisi)

- Arsam değerlendirildiği için kâr sağladım,
- Normalde aidat ödemezken şu an aidat ödüyorum. Bu beni olumsuz etkiledi,
- Kentsel dönüşüm öncesi gider azdı. Ama şimdi herşeye para verilmesi gerekiyor, bu da makul tutar olmadığından bizleri zorluyor,
- Alt gelir grubu diye aldığımız evlere 6 ayda bir zam yapılmakta. Borcu bitirmek hayal gibi. Gelen zam 6 ay ödediğimiz taksitten fazla oluyor. Avans bedeli adı altında alınan rakamlar çok yüksek,
- Eksiği çok olduğu için evin içine çok masraf yaptık,
- Ev ödemesi ve aidatların yüksek olması bütçemizi fazlası ile zorluyor. Evin eksiklerini tamamlamak için bütçeyi daha çok zorlamak zorunda kalıyoruz. Hergün farklı bir sorun çıkıyor,
- Yılda 2 defa artan zamlar bütçe olarak zorluyor,
- Evet yaşadık, çünkü 6 aylık artışlarla banka faizinden fazlası alınarak ekonomik anlamda bayağı bir zorlanma söz konusu,
- Ödemeler çok yüksek, artışlar çok fazla,
- Maalesef borçlanmak zorunda kaldığım için şimdilik kötü yönde etkikendim,
-

Soru 17. Maruz kaldığınız kentsel dönüşüm projesi sonrasında sizlere sunulan sosyal imkânlardan (okul, sağlık tesisi, spor tesisi, park, bahçe, yeşil alan, toplu taşıma, ibadethane vb.) memnun kaldınız mı? Cevabınız “Hayır” ise kentsel dönüşüm projesi sonrasında eksikliğini gördüğünüz, yapılırdı daha iyi olurdu dediğiniz herhangi bir sosyal tesis var mı? Kısaca belirtiniz lütfen.



Şekil 5.44. Vatandaşlar anketi (sunulan sosyal imkânlardan memnuniyet)

- Projede var olan ibadethane yapılmamış, yapılmadığı için arazi diyanete verilmiş, yapılır mı yapılmaz mı meçhul. Sağlık tesisi yok, okul inşaallah bu yıl eğitim öğretime açılır diye ümit ediyoruz. Spor tesisi anlayışı olarak projede her etapta birer tane basketbol sahası harici başka tesis yok. Yeşil alanlarda sulama sistemi yok, olmadığı için de yeşilden çok sarı alan var, hortumla olacak iş değil. Tek iyi olan, çocuk parkları sanırım yeterli gibi, ama onların da montajları sıkıntılı, bakım yapılması şart,
- Hiç biri yapılmamış. Etapta ne bir sosyal tesis, ne ibadethane, ne okul, hiç biri yok. Sağlık hizmeti için yetersiz olan ve hasta kabul etmeyen aile sağlığı merkezi yerine, ulaimi daha uzak olan aile sağlığı merkezine gidiyoruz,
- Site içerisinde bir lise ve cami olmasını isterdim. Otobüs ve dolmuşların sitenin içerisinde geçmesini isterdim,
- Yeni bir ortaöğretim okulu, büyük bir cami olsaydı, toplu ulaşım aracı verilse idi daha iyi olurdu,
- Spor tesisi mevcut değil, Pazar yerimiz yok. Halk otobüsü durakları bulunduğumuz konuma uzak. Karakol yakın olsaydı iyi olurdu. Oturum arttıkça olaylar artmaya başladı. Yürüyüş yolu olsaydı daha iyi olabilirdi,
- Sağlık, spor tesisi, pazar yeri yok. Ulaşımı kolaylaştıracak çalışmalar yapılmalı,
- Otopark harici hiç bir tesis yok,
- Henüz yerleşim aşaması olduğu için zamanla yapılıyor. Bakımsızlıktan yeşil alanlarımız kurudu. Bina içleri temizlenmiyor, En önemlisi hırsızlık yaşanmaya başlandı, ancak kamera sistemi yok. Diafonlarda kamera yok ve kapıyı göremiyoruz,

- Koşu yada spor alanı mevcut değil. Sadece basketbol sahası ve çocuk parkı var. Herhangi bir dinlenme alanı yok. Yeşil alan yetersiz. Sitede bir cami var ve oda çok küçük. Toplu taşıma sitemizden 10 dk. mesafe uzakta. 5000 konutluk site yakınında toplu taşıma olmaması olumsuz bir durum



6. TÜRKİYE’DE VE DÜNYADA KENTSEL DÖNÜŞÜM

6.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

6.1.1. Kentsel dönüşüm çalışmaları için öne sürülen gerekçeler

Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları için farklı gerekçeler öne sürülmektedir. Bunlardan bazıları;

- deprem ve diğer afetlere karşı riskli yapıların varlığı,
- yapı ömrünü tamamlamış konut stoğu,
- düşük yaşam kalitesine sahip alanlar,
- gecekondlu işgali altındaki alanlar,
- kaçak yapılaşmaların bulunduğu alanlar,
- fiziksel olarak eskimiş yapılar,

şeklinde verilmektedir. Türkiye’deki konut stoğunun yarıdan fazlasına karşılık gelen yaklaşık 20 milyon konutun depremlere yeterince dayanıklı bir şekilde inşa edilmediği ifade edilirken (TOKİ, 2018a), yaklaşık 13 milyon bağımsız birimin risk altında olduğu ifade edilmektedir (ÇŞB, 2018).

6.1.2. Kentsel dönüşüm uygulamaları için hukuki dayanaklar

Türkiye’de yürütülen kentsel dönüşüm faaliyetlerinin dayandırıldığı temel kanunlar şunlardır:

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,
- 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun,
- 5393 sayılı Belediye Kanununun 73’üncü Maddesi,
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/e maddesi,
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanununun 4’üncü ve ek 7’nci maddeleri,
- 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu,

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu (TOKİ, 2018b).

Yukarıda verilen kentsel dönüşüm ile ilgili kanunlara, özellikle bir proje için çıkarılmış olan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu da eklenebilir (Resmi Gazete, 2004a).

Bölüm 3.3’de verilen kentsel dönüşüm modelleri ve müdahale türlerinin kentsel dönüşüm mevzuatında kullanılan ifadelerle ilişkilendirilmesi adına Çizelge 6.1 düzenlenmiştir.

Çizelge 6.1. Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuatta kullanılan kavramların kentsel dönüşüm modelleri ve müdahale türleri ile ilişkilendirilmesi

Kanun No	İfade	İlgili Müdahale Türü	Kanun Maddesi
775	ıslah	rehabilitation	1, 4/1, 5, 10, 13/b, 16/1, 16/7, 19/1, 20/1, 22, 23, 24/1, 24/3, 24/4, 25/1, 25/2, 27/1, 28/1, 29/1, 30/1, 31/2, 32, 33/1, GM 1/1, GM 3, GM 5/1
	onarım	recovery	13/b, 33/1
	tasfiye	clerance	1, 4/1, 5, 16/1, 16/7, 19/1, 20/1, 24/1, 24/3, 25/1, 25/2, 29/1, 31/2, GM 1/1, GM 3, GM 9/2
	yıkma	demolition	18/1, 18/2, 21/1/b, 22, 23, 24/3, 30/1, GM 8/2, GM 8/3
2985	dönüşüm	transformation	2/2/a, 4/1, EM 1/ı, EM 7/1, EM 7/2, EM 7/3, EM 16
	gelişim	redevelopment/regeneration	EM 16
	iyileştirme	rehabilitation	EM 7/1
	onarım	recovery	GM/5
	tasfiye	clerance	EM 7/1
	yeniden inşa	reconstruction/rebuilding	GM/5
	yenileme	renewal	2/2/a, EM 1/ı
5104	dönüşüm	transformation	1, 2, 3/e
	geliştirme	improvement/upgrading	1
	sağlıklılaştırma	rehabilitation	1
5216	bakım	maintenance	7/1/c, 7/1/g, 7/1/n, 7/1/aa, 7/3/d, 23/1/e, 24/a, 24/d, 24/h
	koruma	conservation/preservation	7/1/i, 7/1/o, 7/3/d, 24/h
	onarım	recovery	7/1/c, 7/1/g, 7/1/n, 7/1/o, 7/1/aa, 7/3/d, 24/a, 24/d
	tahliye	abandonment	7/1/z, 7/3/f
	yeniden inşa	reconstruction/rebuilding	7/1/o
	yıkma	demolition	7/1/z, 7/3/f
5366	koruma	conservation/preservation	1/1, 3/3, 5/1
	onarım	recovery	3/9
	restitüsyon	restoration	3/9, 4/2
	restore etme	restoration	1/1, 3/9, 4/2, 5/1
	yeniden inşa	reconstruction/rebuilding	1/1, 3/9
	yenileme	renewal	1/1, 1/2, 2/1, 2/4, 2/5, 3/1, 3/3, 3/4, 3/6, 3/7, 3/8, 3/9, 3/10, 4/1, 4/2, 4/3, 4/6, 4/8, 7
5393	dönüşüm	transformation	73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/10, 73/11, 73/12, 73/13, 73/16, 73/17
	gelişim	redevelopment/regeneration	73/1, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 73/6, 73/7, 73/8, 73/9, 73/11, 73/12, 73/13, 73/16, 73/17
	koruma	conservation/preservation	14/1/b, 69/1, 73/1
	onarım	recovery	14/1/a, 14/1/b, 60/1/a, 60/1/c, 67, 75/1/a

	restore etme yeniden inşa yenileme yıkma	restoration reconstruction/rebuilding renewal demolition	73/1 14/1/b, 73/1 73/16 73/5, 73/6, 73/16
6306	dönüşüm	transformation	5/2, 5/3, 6/3, 6/5/e, 6/7, 6/8, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 7/5/c, 7/5/ç, 7/6, 7/7, 7/9, 7/9/a, 7/9/c, 7/12, 8/2, 8/9, GM 1, GM 2
	iyileştirme tahliye tasfiye yenileme yıkma	rehabilitation abandonment clearance renewal demolition	1, GM 1 5/1, 5/3, 5/4, 6/3, 8/3 1 1 5/1, 5/3, 5/4, 6/1, 6/3, 8/3
6292	dönüşüm tahliye	transformation abandonment	2/1/f 6/15

6.1.3. Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yetkili kuruluşlar

6.1.3.1. Çevre ve şehircilik bakanlığı

04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 644 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” ile kurulmuş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın görev, yetki ve sorumlulukları; 17.08.2011 tarihli ve 28028 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 648 sayılı “Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname” ile daha da güçlendirilmiştir (ÇŞB, 2019a). 644 ve 648 sayılı KHK’larda ÇŞB’nin özellikle kentsel dönüşüm faaliyetlerini ilgilendiren görevlerinin yer aldığı (a), (ğ) ve (ı) bentleri aşağıdaki gibidir (Resmi Gazete, 2011a; 2011b):

“a) Yerleşmeye, çevreye ve yapılaşmaya dair imar, çevre, yapı ve yapım mevzuatını hazırlamak, uygulamaları izlemek ve denetlemek, Bakanlığın görev alanı ile ilgili mesleki hizmetlerin norm ve standartlarını hazırlamak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak ve ilgililerin kayıtlarını tutmak.

...

ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek, Bakanlar Kurulunca belirlenen bu nitelikteki uygulamalar ile finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut

İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak.

...

ı) Depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak.”

6.1.3.2. Yerel yönetimler

Türkiye’de kentsel dönüşüm faaliyetlerinde yetkili organlardan bir diğeri de yerel yönetimlerdir. Yerel yönetim deyince de akla hiç şüphesiz belediyeler gelmektedir. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 3/a maddesinde belediyenin tanımı şu şekilde yapılmaktadır (Resmi Gazete, 2005b):

“Belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan ve karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan, idarî ve malî özerkliğe sahip kamu tüzel kişisi”

5393 sayılı kanunda belediyelerin kentsel dönüşüm faaliyetleri ile ilgili görevleri bu çalışmada “5393 Sayılı Belediye Kanunu’nun 73’üncü Maddesi” başlığı altında daha önce verilmişti. Kanun incelendiğinde görülecektir ki “kentsel dönüşüm” ifadesi sadece ilgili kanun maddesinde yer almaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/e Maddesi’nde de 5393 sayılı kanunun 73’üncü maddesine atıf yapılmaktadır (Resmi Gazete, 2004b).

6.1.3.3. Toplu konut idaresi başkanlığı

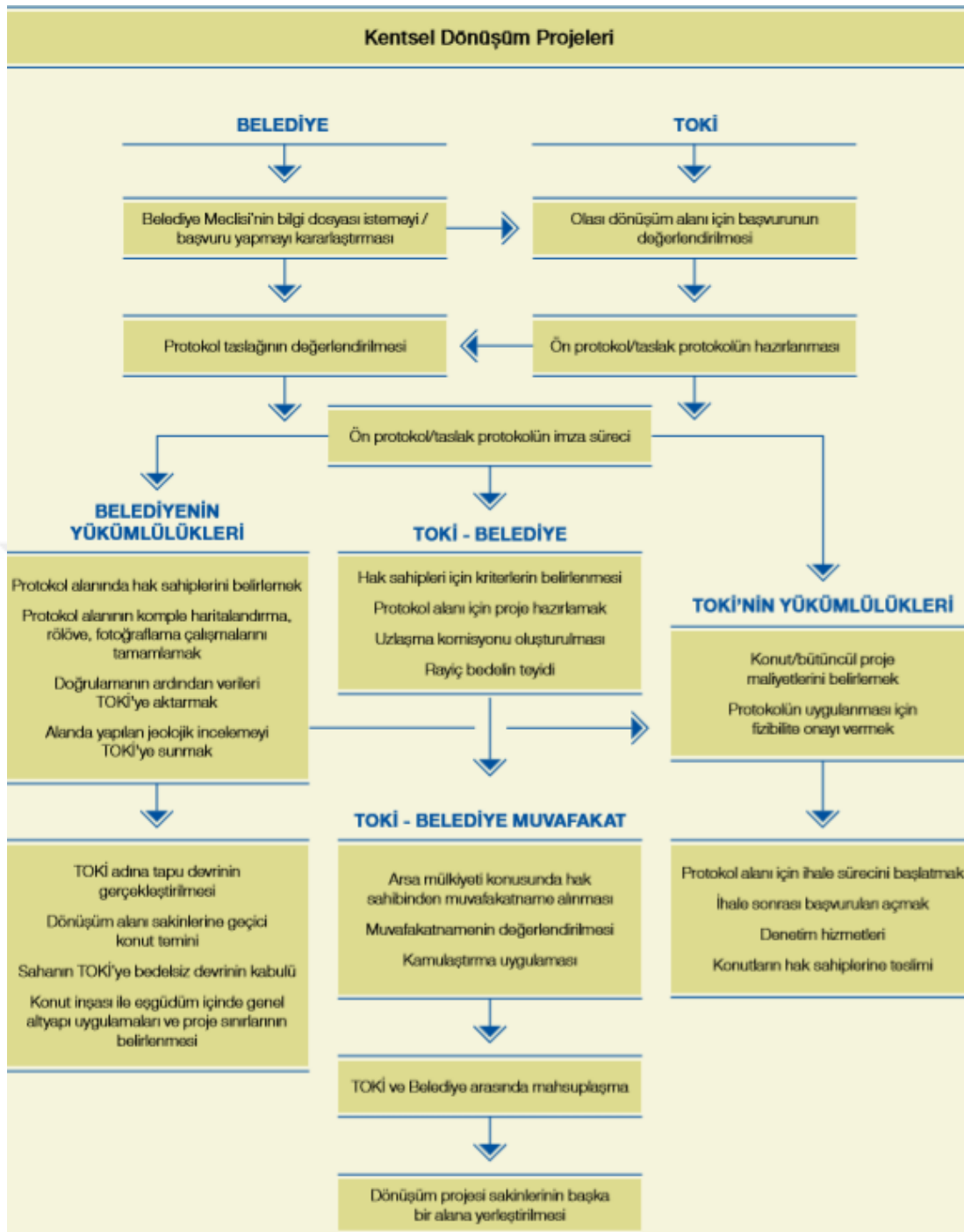
TOKİ, 1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile özerk Toplu Konut Fonu'na haiz, Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı adı ile kurulmuştur.

1990 yılında 412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiş, 1993 yılında da Toplu Konut Fonu Genel Bütçe kapsamına alınmıştır (TOKİ, 2018d).

28.6.2001 tarihi ve 4698 sayılı Konut Müsteşarlığının Kurulması ve Arsa Ofisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun'un yürürlükten kaldırılması üzerine Toplu Konut İdaresi, 14/8/2003 tarihli ve 25199 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-4-2003-1010 sayılı tezkeresi ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na, 16/1/2004 tarihli ve 25348 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Cumhurbaşkanlığının D-1-2004-54 sayılı tezkeresi ile Başbakanlık'a, 02.07.2018 tarihli ve 703 sayılı "Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlanmıştır (Resmi Gazete, 2018; TOKİ, 2018d)

TOKİ, yerel yönetimlerin (belediyelerin) başvuruları sonrasında imzalanan ön protokoller ile yerel yönetimlerle işbirliği içerisinde kentsel dönüşüm projelerinde yer almaktadır. Aynı zamanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkilendirdiği alanlarda 6306 (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, R.G. Tarih: 31/5/2012, Sayı: 28309) ve 6292 (Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, R.G. Tarih: 26/4/2012, Sayı: 28275) sayılı kanunlar kapsamında yine kentsel dönüşüm çalışmalarında bulunmaktadır (TOKİ, 2018e).

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde TOKİ-Yerel Yönetim İşbirliği süreci Şekil 6.1'de verilmiştir.



Şekil 6.1. Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde toki-yerel yönetim işbirliği süreci (TOKİ, 2018c)

6.1.4. Kentsel dönüşümde toki-yerel yönetim işbirliğinde uygulanan modeller

TOKİ-Yerel Yönetim İşbirliği ile gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm faaliyetleri daha önce verilen kentsel dönüşüm çalışmalarının dayandırıldığı gerekçelerden sadece gecekondulara vurgu yapılarak “gecekondular dönüşümü” şeklinde ifade edilmektedir (TOKİ, 2018c). Her ne kadar kentsel dönüşüm faaliyeti için sadece

gecekondlu alanlarına vurgu yapılması kentsel dönüşüm kavramının kapsamını daraltıcı bir ifade gibi gözüktü de Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinin nasıl gerçekleştiği konusunda bir fikir vermektedir.

Şekil 6.1’deki diyagramda verildiği gibi süreç belediyenin işbirliği için TOKİ’ye başvurusu ile başlamaktadır. Proje teklifinin TOKİ tarafından uygun bulunması halinde protokol imzalanmakta ve süreç her iki tarafın yükümlülüklerini yerine getirmesi ile ilerlemektedir.

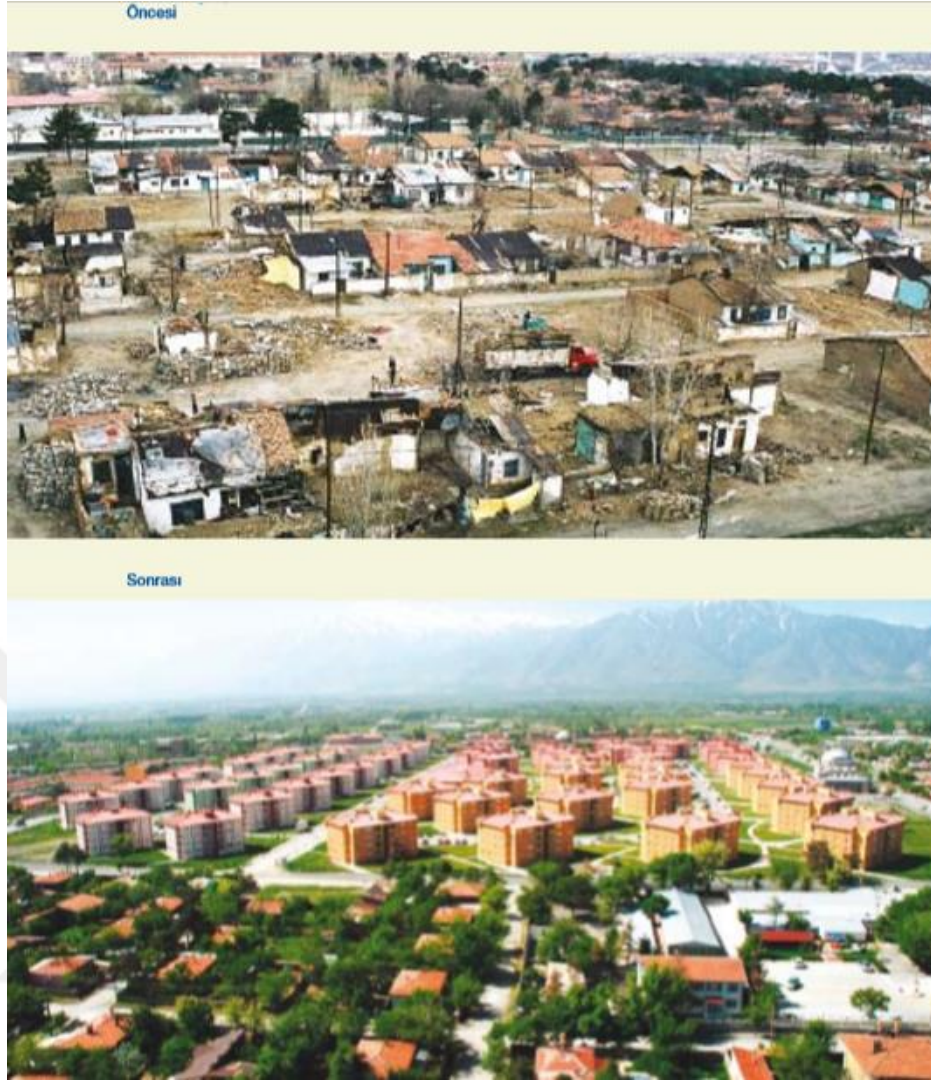
Gecekondlu dönüşümü veya kentsel dönüşüm olarak ifade edilen uygulamada iki farklı model takip edilmektedir.

6.1.4.1. Sakinlerin başka bir alana gönderildiği dönüşüm modeli

Bu modelde, bölge sakinleri mülkiyet haklarına eş değer haklara sahip olacakları başka bir alana gönderilirler. Dönüşüm alanındaki gayrimenkullerin değerleri, tapulu veya tapusuz olmalarına göre farklılık göstermektedir. Dönüşüm alanındaki sakinlerin, yeni gönderilecekleri alanın kamu arazisi olmasına öncelik verilir. Bunun nedeni, yeni yerleşimlerin inşa edilmesi sürecindeki arazi masraflarının azaltılmasıdır. Dönüşüme tabi tutulan gecekondlu alanında farklı proje türleri geliştirilebilmektedir (TOKİ, 2018c). TOKİ’nin rol aldığı kentsel dönüşüm faaliyetlerinde, bir dönüşüm alanının boşaltılması için aranan özellikler; o alanda deprem riski bulunması veya mevcut konut stoğunun sağlıklı olması şeklinde ifade edilmektedir (TOKİ, 2018a).

a) Dönüşüm alanının konut amaçlı planlanması

Dönüşüm alanının zemin özelliklerinin de dikkate alınarak yerleşime uygun olduğu durumlarda, bölge meskûn alan olarak planlanmaktadır. Bu tür uygulamalara örnekler: İstanbul (Küçükçekmece-Ayazma), Denizli ve Erzincan (Çarşı Mahallesi) Projeleri (TOKİ, 2018c).



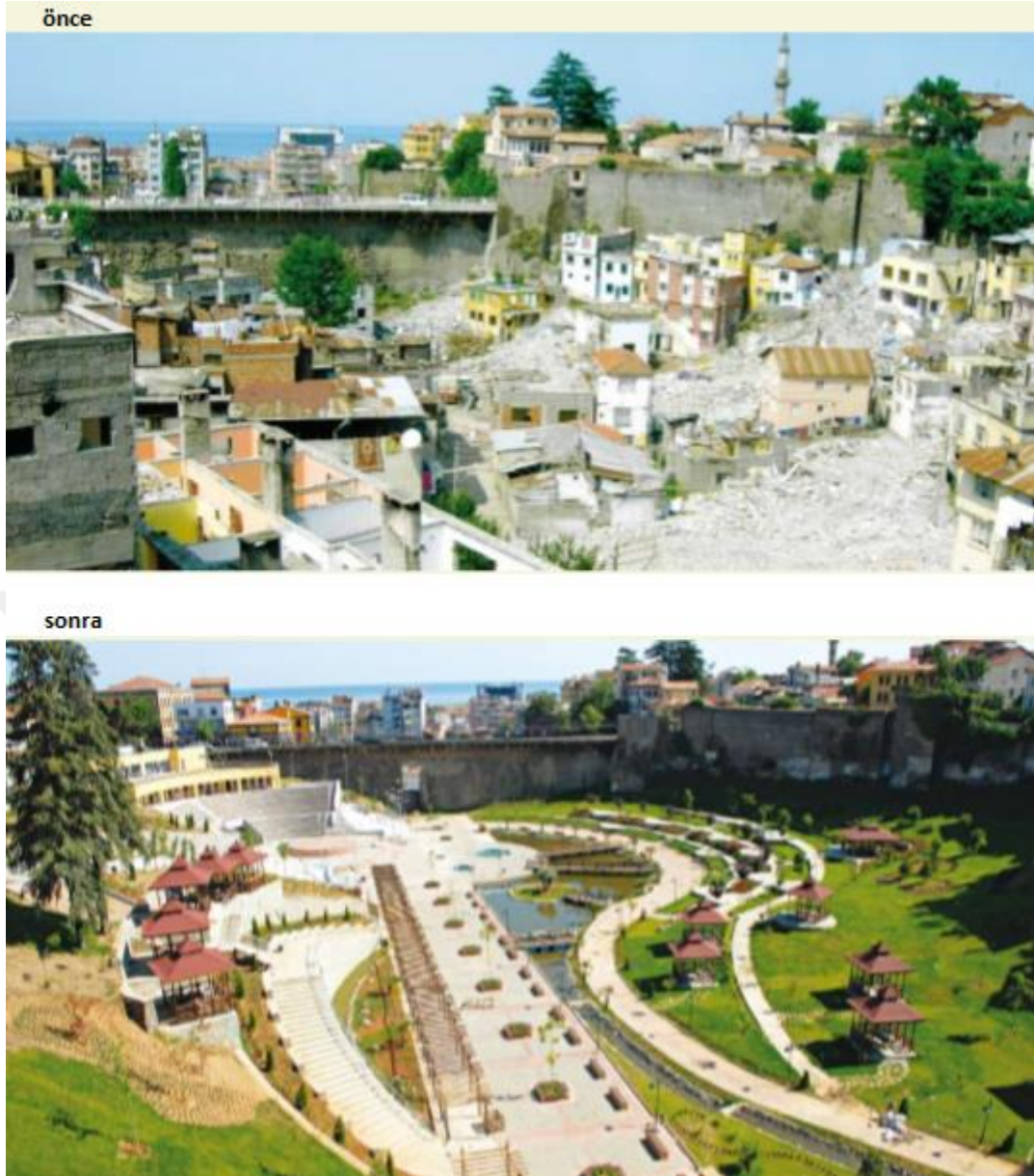
Şekil 6.2. Erzurum (çarşı mahallesi) kentsel dönüşüm projesi (TOKİ, 2018c)

b) Dönüşüm alanının konut dışı amaçlarla planlanması

Dönüşüm alanının konut dışı kullanımlara (kültür, turizm, ticaret vb.) uygun olduğunun takdir edilmesi durumunda bu tür bir dönüşüm modeli uygulanır. Örneğin; İstanbul (Küçükçekmece-Tepeüstü) dönüşüm projesi (TOKİ, 2018c).

c) Dönüşüm alanının yapılaşma olmadan planlanması

Dönüşüm alanının zemin özellikleri de dikkate alınarak açık alan olarak planlanmasına karar verildiği durumlarda, alan park veya rekreasyon alanı olarak projelendirilmektedir. Örneğin; Trabzon (Zağnos) ve İzmir (Kadifekale) projeleri (TOKİ, 2018c).



Şekil 6.3. Trabzon (zağnos) kentsel dönüşüm projesi (TOKİ, 2018c)

6.1.4.2. Sakinlerin yaşadıkları yerde kaldıkları dönüşüm modeli

Bu dönüşüm modelinde, gecekondular yıkılıp alan temizlenmekte, yeni ve daha sağlıklı bir yapılaşma sağlanmaktadır. Örneğin; Karabük (Cevizlidere), Bursa (Osmangazi) projeleri (TOKİ, 2018c).

6.1.5. Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin kentsel dönüşüm modelleri bağlamında incelenmesi

Bu bölümde Türkiye’de farklı illerde TOKİ’nin dahil olduğu kentsel dönüşüm projelerinin bazılarına ilişkin bilgiler TOKİ’den temin edilmiş ve söz konusu projelerde ne tür kentsel dönüşüm modeli eğilimi olduğu incelenmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmaları incelenen şehirler arasında Ankara (3 proje), Trabzon (3 proje) , Nevşehir (1 proje), Niğde (1 proje), İstanbul (1 proje) ve Bursa (1 proje) bulunmaktadır.

6.1.5.1. Ankara ili mamak ilçesi altınağaç, karaağaç ve hüseyingazi mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

Tarafları TOKİ, Mamak Belediyesi ve Türk Kızılay Derneği olan ve 57.4 ha alanı kapsayan Ankara ili Mamak ilçesi Altınağaç, Karaağaç ve Hüseyingazi mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim projesinde 1,526 hak sahibinin 1,398’i ile uzlaşma sağlanmış ve proje sonucunda 3,880 adet konut inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek konutların 1,561’i hak sahiplerine dağıtılacak olup geri kalanlar projenin finansmanında kullanılacaktır. Proje yatırım tutarının 500 milyon TL olacağı öngörülmektedir. Alanda üretilecek konutların yanı sıra anaokulu, ilkokul, lise, camii ve Türk Kızılay Derneği hizmet binası da inşa edilecektir. Proje alanındaki tüm hak sahiplerinin alanda inşa edilecek olan konutlardan faydalandırılması hedeflenmektedir. Uzlaşma çalışmaları sonucunda proje alanında bulunan 1,286 gecekondunun tamamı yıkılmıştır. Gecekonduların yerine daha sağlıklı, güvenli, şehirleşmeye uygun konutlar inşa edilecek olmasından dolayı proje, kentsel dönüşüm modellerinden “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modeline uygun düşmektedir. Şekil 6.4’te proje alanının proje öncesi ve sonrası görüntülerine yer verilmektedir.



Şekil 6.4. Ankara ili mamak ilçesi altıağaç, karaağaç ve hüseyingazi mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının proje öncesi ve sonrası durumu

6.1.5.2. Ankara ili mamak ilçesi anayurt ve gülseren mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

TOKİ ve Mamak Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje 43.7 ha alanı kapsamaktadır. Toplam hak sahibi sayısı 2,181 ve inşa edilmesi planlanan konut sayısı 4,400'tür. Proje alanında bulunan toplam 1,237 gecekondunun 1,210'u yıkılmıştır. İnşa edilecek konutların 2,050 tanesi hak sahiplerine dağıtılacak olup geri kalanlar projenin finansmanında kullanılacaktır. Proje yatırım tutarının 700 milyon TL olacağı öngörülmektedir. 5 etaba ayrılan proje alanında günümüze kadar 3,666 konutun yanı sıra lise, ilkokul, camii ve dükkânlar inşa edilmiştir. Proje alanındaki tüm hak sahiplerinin alanda inşa edilecek olan konutlardan faydalandırılması hedeflendiğinden bir yerinde dönüşüm uygulaması olarak adlandırılan proje bir önceki proje örneğinde olduğu gibi kentsel dönüşüm modellerinden “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modeline uygun düşmektedir. Şekil 6.5'te proje alanının proje öncesi ve sonrası görüntülerine yer verilmektedir.



Şekil 6.5. Ankara ili mamak ilçesi anayurt ve gülseren mahalleleri kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının proje öncesi ve sonrası durumu

6.1.5.3. Ankara ili sincan ilçesi saraycık gecekondü önleme bölgesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

TOKİ ve Sincan Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje yaklaşık 500 ha alanı kapsamaktadır. Toplam hak sahibi sayısı 2,496 ve uzlaşılan kişi sayısı 2,155 olup bugüne kadar 5,937 konut üretilmiştir. Proje yatırım tutarının 110 milyon TL olacağı öngörülmektedir. 3 ana bölgeye ve alt etaplara ayrılan projede toplam 5,947 konut, 80 işyeri, 9 mahalle mescidi ve 2 okul yapılması planlanmıştır. Hak sahipleri ile konut, arsa ve nakit karşılığı anlaşma yoluna gidilmiştir. Arsa karşılığı uzlaşma sağlanan hak sahiplerine 477,150 m² arsa verilmesi konusunda belediye tarafından devir işlemleri başlatılmıştır. Burada arsa karşılığı uzlaşma sağlanan kişiler olarak bahsi geçenler proje alanında arsaları bulunan kişilerdir. Proje alanında konutu

bulunup da konutu yıkılan hak sahipleri ile konut karşılığı anlaşma sağlanmıştır. Konut ve arsa istemeyen kişilerle ise nakit karşılığı anlaşmaya varılmıştır. Fiziksel olarak yıpranmış, eskimiş ve kural dışı yapıların yıkılıp yerlerine daha sağlıklı, sağlam ve şehirleşme yapısına uygun yeni yapıların inşa edilmesinin amaçlandığı bu proje kentsel dönüşüm modellerinden “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modelinin uygulandığı bir proje olarak nitelendirilebilir. Şekil 6.6’te proje alanının proje öncesi görüntüsü ile proje sonrası temsili görüntüsü verilmektedir.



Şekil 6.6. Ankara ili sincan ilçesi saraycık gecekondu önleme bölgesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanının proje öncesi ve sonrası durumu

6.1.5.4. Trabzon ili ortahisar ilçesi çömlekçi mahallesi kentsel yenileme projesi

TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje ilk olarak 138 ha bir alan üzerinde 2 etap olarak planlanmış, daha sonradan 2. Etap iptal edilmiştir. Projenin son halinde 2.5 ha alana sahip 1. Etap 1. Bölge’de 352 hak sahibi, 132 yapı, 437 bağımsız birim bulunmaktadır. Hak sahiplerinin 171’i ile uzlaşmaya varılmıştır. Uzlaşma sağlanamayan kişilere yaklaşık 64 milyon TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Projede yaklaşık 200 konut ile 3,000 m² ticari alan oluşturulması planlanmaktadır. Projedeki 1. Etap 3. Bölge ise 6.2 ha bir alanı kapsamakta ve bu bölgede 2,318 hak sahibi, 324 yapı ve 1,690 bağımsız birim bulunmaktadır. Hak sahiplerinin 1,406’sı ile uzlaşılmıştır. Uzlaşılamayan kişilere ait 24,000 m² alana sahip arsalar 144.5 milyon TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Çömlekçi Mahallesi kentsel yenileme projesinde amaç bölge sakinlerinin proje sonrası

tekrar aynı bölgede ikamet etmelerinin sağlanmasıdır. Fiziksel olarak yıpranmış, eskimiş ve kural dışı yapıların yıkılıp yerlerine daha sağlıklı, sağlam ve şehirleşme yapısına uygun yeni yapıların inşa edilmesi amaçlandığından, bu kentsel dönüşüm uygulaması da kentsel dönüşüm modellerinden “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modeline uygun düşmektedir. Şekil 6.7’de proje alanına ilişkin bazı görüntüler verilmektedir.

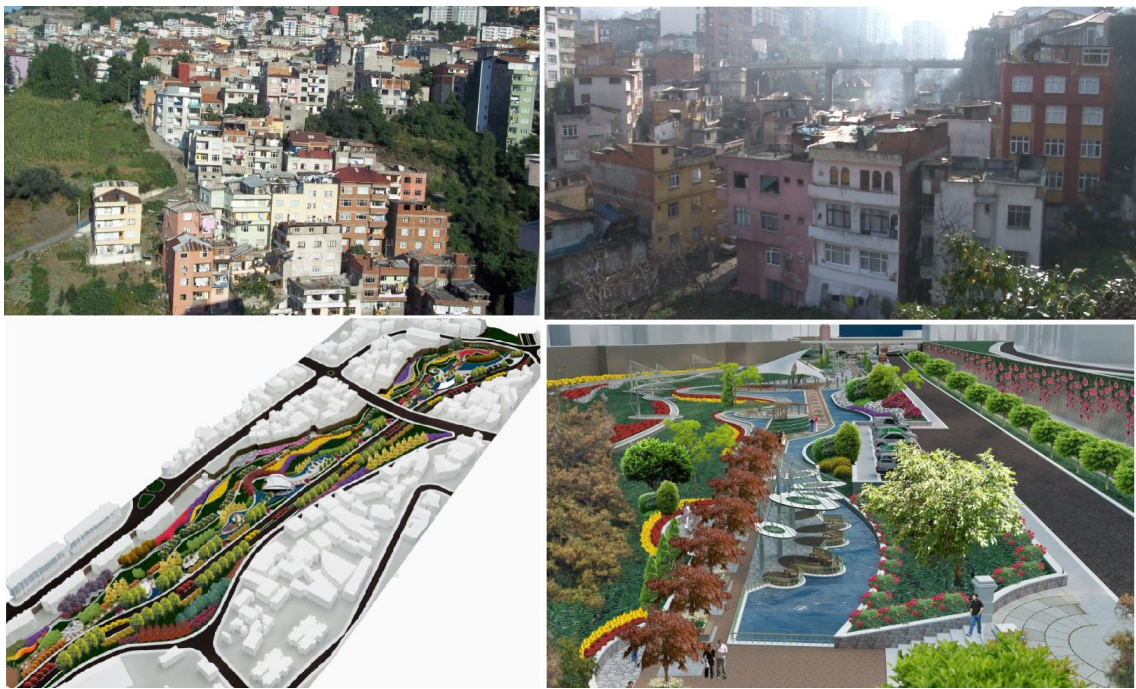


Şekil 6.7. Trabzon ili ortahisar ilçesi çömlekçi mahallesi kentsel yenileme proje alanından bazı görüntüler

6.1.5.5. Trabzon ili ortahisar ilçesi tabakhane vadisi kentsel yenileme projesi

TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje ilk olarak 17.2 ha bir alanı kapsamakta ve alanda 5,710 hak sahibi yer almaktadır. Hak sahiplerinin 4,176’sı ile uzlaşmaya varılmıştır. Öngörülen proje yatırım tutarı yaklaşık 227.5 milyon TL’dir. Üretilmesi planlanan 500 konuttan 353’ü inşa edilmiştir. Projenin gelinen aşamasında taşınmaz sahiplerine 198 milyon TL kamulaştırma bedeli ödenmiştir. Hak sahiplerinin bir kısmına proje alanından konutlardan verilirken bir kısmına da projeye yakın bir mesafede bulunan bir diğer kentsel dönüşüm alanı olan Zağnos Vadisi’nde üretilen konutlardan verilmiştir. Gecekondu şeklinde ve düzensiz yapılaşmaların yer aldığı proje bölgesinde proje sonrasında yeni konutlar, ticaret ve rekreasyon alanları oluşturulması planlanmaktadır. Projede uygulanan kentsel dönüşüm müdahale türü, daha çok “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modeli ile benzerlik göstermektedir. Daha önce de

bahsedildiği gibi, kentsel yeniden oluşturma projeleri ile bakımsız veya terkedilmiş arazi ve binalara faydalı kullanım kazandırılması, kentsel çöküş ve bozulmalara uzun ömürlü bir çözüm sunulması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm proje alanı içerisinde yapılması planlanan balık hali için yapılan kazı çalışmaları esnasında ortaya sur duvarı çıkması dolayısıyla projede revizyon gerçekleştirilecektir. Sur duvarının korunmasına yönelik gerçekleştirilen yaklaşım, kentsel dönüşüm modellerinden koruma (conservation) ve önlem alarak koruma (preservation) ile ilişkilendirilebilir. Şekil 6.8’de kentsel yenileme alanının proje öncesi görüntüleri ile proje sonrası temsili görüntüleri yer almaktadır.



Şekil 6.8. Trabzon ili ortahisar ilçesi tabakhane vadisi kentsel yenileme proje alanının proje öncesi görüntüleri ile proje sonrası temsili görüntüleri

6.1.5.6. Trabzon ili ortahisar ilçesi zağnos vadisi kentsel yenileme projesi

TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje 30 ha’lık bir alanı kapsamakta ve alanda 4,304 hak sahibi bulunmaktadır. Hak sahiplerinin 2,613’ü ile uzlaşmaya varılmıştır. Projenin yatırım tutarı 400 milyon TL’ye ulaşmıştır. Üretilmesi planlanan 1,208 konuttan, 569’u proje alanı içerisinde olmak üzere 1,085’i inşa edilmiştir. İnşa edilen konutların yanı sıra alanda ticaret merkezi, kafeterya, çok amaçlı birim, amfi tiyatro, konaklama birimleri, şifalı bitkiler çay evi de üretilmiş, alanın konut ve ticari birimler dışında kalan vadi

tabanındaki kısımları rekreasyon alanı olarak değerlendirilerek çevre düzenlemesi yapılmıştır. Projede yerinde dönüşüm hedefi çerçevesinde hak sahiplerine proje alanında üretilen konutlardan konut edinmeleri sağlanmıştır. Alanın büyük bölümü rekreasyon amaçlı tasarlandığından dolayı, ikamet ettikleri bölgede konut verilemeyen hak sahiplerinin dönüşüm sahasına yakın bir bölgede üretilen konutlardan edinmeleri sağlanmıştır. Dönüşüm alanındaki tescilli tarihi yapıların korunması ve restore edilerek yaşatılması sağlanmıştır. Bu haliyle söz konusu projede izlenen yaklaşımın; kentsel dönüşüm modellerinden koruma (conservation), tadilat (refurbishment), eski durumuna geri döndürme (renovation), yeniden modelleme (remodelling), önceki iyi durumuna geri döndürme (restoration) müdahale türlerinden herhangi birini içerdiği söylenebilir. Tarihi yapıların korunması ve restore edilmesi noktasında tam olarak nasıl bir yol takip edildiği bilinirse bahsi geçen müdahale türlerinden hangisinin gerçekleştirilen uygulamalara daha uygun düştüğü söylenebilir. Diğer yapılar açısından izlenen dönüşüm modeli ise eski, köhneleşmiş, sağlıksız, kural dışı yapıların yıkılıp yerlerine daha sağlıklı, güvenli, yeni yapıların inşa edilmesi göz önünde bulundurulduğunda, kentsel yeniden oluşturma (regeneration) modeline uygun düşmektedir. Şekil 6.9'da kentsel yenileme alanının proje öncesi ve sonrası görüntüleri yer almaktadır.



Şekil 6.9. Trabzon ili Ortahisar ilçesi Zağnos vadisi kentsel yenileme proje alanının proje öncesi ve sonrası görüntüleri

6.1.5.7. Nevşehir merkez kale etrafı-mehmet akif ersoy mahallesi kentsel dönüşüm projesi

TOKİ ve Nevşehir Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje 60 ha'lık bir alanı (36 ha sit alanı, 24 ha planlanabilir

alan) kapsamakta ve alanda 6,012 hak sahibi bulunmaktadır. Hak sahiplerinin 3,027'si ile uzlaşmaya varılmıştır. Nevşehir kalesi etrafında gerçekleştirilen kazı çalışmalarında tarihi yapılarla karşılaşıldığından bu bölgedeki kazılar durdurulmuş ve arkeolojik kazı çalışmalarına başlanmıştır. Bu sebepten ötürü, yerinde dönüşüm prensibiyle dönüşüm alanından yer verilmesi planlanan hak sahiplerine başka bir bölgede inşa edilen konutlar teslim edilmiştir. Dönüşüm alanında ortaya çıkan tarihi kalıntılar nedeniyle bölgede, koruma (conservation) ve önlem alarak koruma (preservation) şeklindeki kentsel müdahale türlerinin uygulandığı söylenebilir. Projede harcanan 90 milyon TL sonrasında ortaya çıkartılan yer altı şehri, Anadolu tarihinin en büyük keşiflerinden biri olarak kabul ediliyor (TOKİ, 2018a). Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde ise 2,600 konutun yapımı tamamlanmış, aynı zamanda camii, alışveriş merkezi, ilkokul, kreş, karakol ve sağlık ocağı da inşa edilmiştir. Şekil 6.10'da kale çevresindeki yerleşimlerin proje öncesi görüntüleri, kazı çalışmaları sonucu bu yerleşim birimlerinin altından çıkan tarihi yapılar ve proje dolayısıyla Mehmet Akif Ersoy Mahallesi'nde inşa edilen konutlar gösterilmektedir.



Şekil 6.10. Nevşehir ili Merkez kale etrafı-Mehmet Akif Ersoy mahallesi kentsel dönüşüm projesine ilişkin görüntüler

6.1.5.8. Niğde efendibey mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim projesi

TOKİ ve Niğde Belediyesi arasındaki protokol kapsamında gerçekleştirilmekte olan proje 105 ha’lık bir alanı kapsamakta ve alanda 4,883 hak sahibi bulunmaktadır. Hak sahiplerinin 4,273’ü ile uzlaşmaya varılmıştır. Uzlaşma sağlanamayan kişilere kamulaştırma işlemleri sonucunda 23 milyon TL ödenmiştir. Proje kapsamında 634 milyon TL’nin üzerinde yatırım yapılacağı düşünülmektedir. Proje 3 etap ve 6 farklı bölgede gerçekleştirilecek olup, tamamlandığında 4,005 konut, 2 camii, imam hatip lisesi ve pansiyon, 2 ilköğretim okulu, 202 dükkan, park ve rekreasyon alanları, açık spor tesisleri yapılması planlanmaktadır. Kurlsız, eskimiş, sağlıksız ve dayanıksız yapıların yıkılıp yerlerine daha sağlıklı, sağlam ve düzenli yapıların inşa edilmesinin amaçlandığı bu proje kentsel dönüşüm modellerinden “kentsel yeniden oluşturma” (regeneration) modelinin uygulandığı bir proje olarak nitelendirilebilir. Şekil 6.11’de proje alanının proje öncesi ve sonrası görüntüleri yer almaktadır.



Şekil 6.11. Niğde Efendibey mahallesi kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanına ilişkin proje öncesi ve sonrası görüntüler

6.1.5.9. Esenler ilçesi oruçreis mahallesi gecekondü önleme bölgesi riskli alan kentsel dönüşüm projesi

Yasal dayanağının 775 S.K. ve 6306 S.K. olduğu ifade edilen projenin toplam alanı 46,549 m², mülkiyet alanı ise 29,148 m² olarak belirtilmiştir. Projede öncesi

toplam hak sahibi sayısı 198, toplam yapı sayısı 58 ve toplam bağımsız birim sayısı 315'tir. Proje sonrasında 299'u konut ve 33'ü işyeri olmak üzere toplam 332 bağımsız birim ve 386 araç kapasiteli otopark üretilmesi hedeflenmektedir. Konutlar 2+1 ve 3+1 olacak şekilde inşa edilecektir. Proje alanında ayrıca cami, kültürel ve sosyal tesis alanı üretimi gerçekleştirilecektir. Hak sahiplerinin % 94'ü ile uzlaşısı sağlandığı, uzlaşılan bağımsız birim sayısının 286 olduğu belirtilmiştir. Vatandaşların sahip oldukları taşınmazlara takdir edilen bedel, peşinata sayılarak konut veya işyeri edinmeleri sağlanacaktır. Projenin toplam hasılatının 134,869,520 TL, toplam maliyetini de 71,542,005 TL olması öngörülmektedir. Uygulanan dönüşüm modeli açısından; gecekondur şeklinde sağlıklı, kural dışı yapıların yıkılıp yerlerine daha sağlıklı, güvenli yapıların inşa edilmesi göz önünde bulundurulduğunda, kentsel yeniden oluşturma (regeneration) modeline uygun düştüğü söylenebilir. Şekil 6.12'de proje alanının öncesi ve sonrasına ilişkin bir kaç görüntü verilmiştir.



Şekil 6.12. Esenler ilçesi oruçreis mahallesi gecekondur önleme bölgesi riskli alan kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası durumu

6.1.5.10. Gemlik ilçesi kayhan-cihatlı mahalleleri kentsel dönüşüm projesi

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73'ncü maddesine dayanılarak gerçekleştirildiği ifade edilen proje; 5.5 ha bir alanı kapsamakta, projede 48 hak sahibi ve 43 konut yer almakta idi. Hak sahiplerinin tamamıyla uzlaşısı sağlandığı belirtilen projede 224 adet konut ve 12 adet işyeri inşa edilmiş ve proje sonunda yatırım tutarının 55 milyon TL olduğu ifade edilmiştir.

Gemlik İlçesi, Kayhan Mahallesi, Yeşil Sokak'ta bulunan, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından tescil edilen ve istinat duvarı görevi gören tarihi yığma taş duvarın çökmesi nedeniyle bölgede bulunan 7 adet yapı tahliye edilerek yıkılmıştır.

Yukarıda açıklanan durum nedeniyle yıkılan bina sahipleri ile yapılaşmaya kapatılan alandaki bina ve/veya arsa sahiplerine, kentsel dönüşüm projesi ile ilçenin yeni gelişme bölgesi olarak belirlenen Cihatlı Mahallesi'nde yeni konut ve işyeri üretilmiştir. Proje alanında hem söz konusu hak sahipleri için, hem Gemlik genelinde 6306 S.K. gereği "riskli yapı" ilan edilerek yıkılan bina sahipleri için ve de finansman amacıyla kullanılmak amacıyla 172 adet 2+1 ve 52 adet 3+1 olmak üzere toplam 224 adet konut üretilmiştir.

Üretilen 224 adet konutun 47'si, 12 adet işyerinin ise 3'ü hak sahiplerine verilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi ile Gemlik Belediyesi'nin talebi üzerine 6306 S.K. kapsamında yapısı yıkılan 30 kişiye, kurasız alım hakkı tanınarak 30 adet daire tahsis edilmiştir. Proje kapsamında TOKİ tasarrufuna kalan 147 adet daire ile 9 adet işyeri projenin finansmanını karşılamak için kullanılmıştır.

Projenin; kentsel tasarım, uygulamaya esas mimari ve mühendislik projeleri ile proje alanı inşaat ve çevre düzenleme işlerinin maliyeti TOKİ tarafından; hak sahiplerine kira ve taşınma yardımları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından üstlenilmiştir. Şekil 6.13'te proje alanının öncesi ve sonrasına ilişkin görüntüler yer almaktadır.



Şekil 6.13. Gemlik ilçesi kayhan-cihatlı mahalleleri kentsel dönüşüm projesi öncesi ve sonrası durumu

6.2. Dünyada Öne Çıkan Kentsel Dönüşüm Projeleri

Bu bölümde, özellikle öngörülen maliyetleri açısından dünyada dikkati çeken kentsel dönüşüm projelerine yer verilmiştir. Listenin en başında Türkiye'nin yer alması dikkat çekicidir.

6.2.1. Türkiye'nin kentsel dönüşüm projeleri

Türkiye'de kentsel dönüşüm projeleri için Kadıköy ilçesi Fikirtepe semti pilot alan olarak belirlenmiş ve inşaatlara 2012 yılı sonlarında başlanmıştır. 20 yıl sürmesi planlanan bu faaliyetlerin 400 milyar \$ tutacağı tahmin edilmektedir (Anonymous, 2014; 2015). 2011 yılında Türkiye'nin doğu bölgesinde Van şehri dolaylarında meydana gelen iki deprem sonrasında bu büyük kentsel dönüşüm faaliyeti için harekete geçilmiştir. Deprem tehlikesi altında bulunan yaklaşık 7 milyon binanın yıkılıp yeniden inşa edilmesi hedeflenmektedir.

6.2.2. Hazar adaları (khazar islands)

Azerbaycan'da Hazar Adaları adı verilen ve 100 milyar \$ maliyet öngörülen kentsel dönüşüm projesi ile Hazar Denizi üzerinde 3,000 ha yüzölçüme sahip 41 ada

bulunan insan yapımı bir takımada oluşturulması planlanmaktadır. Projenin 2020 ile 2025 yılları arasında tamamlanması beklenmektedir. Barınma kapasitesinin 1 milyon olması planlanan adalarda, 150 okul, 50 hastane ve yaklaşık 1,110 m yükseklik ve 189 kat ile dünyanın en yüksek binası olması beklenen Azerbaycan Kulesi (Azerbaijan Tower) bulunacaktır (Taylor, 2012; Anonymous, 2014). Adalardaki inşa edilecek tüm yapılar, 9.0 büyüklüğündeki depremlere dayanıklı olacak şekilde tasarlanmaktadır.



Şekil 6.14. Hazar adaları kentsel dönüşüm projesine ilişkin bazı görseller (Fruto, 2013)

6.2.3. Dubai uluslararası şehri (dubai international city)

Küresel finansal krizin süregelen etkileri nedeniyle beklemede olan 95 milyar \$ büyüklüğündeki proje, konut, iş ve turizm merkezleri içeren Dubai temalı mimariyi içermektedir. Yeni planlanan şehir 800 ha'nın üzerinde bir alana yayılmakta ve 12,000'den fazla sakini barındırabilmektedir. Planlanan şehrin içerisinde İran, Fransa, İngiltere, Rusya ve Çin gibi belirli ülkelerin ihtiyaçlarını karşılayacak konut bölgeleri yer alacaktır. Şehrin merkez bölgesinde, The Forbidden City (Yasak Şehir), The Lake District (Göl Bölgesi) ve Dragon Mart (Ejderha Marketi) gibi belirli kültürlerden esinlenilen alanlar oluşturulması planlanmaktadır (Anonymous, 2014).

6.2.4. Jumeirah bahçe şehri (jumeirah garden city)

Maliyeti 95 milyar \$ olarak öngörülen proje, Dubai Uluslararası Şehri projesinde olduğu gibi küresel finansal krizi nedeniyle beklemeğe alınmıştır. Projenin 12 bölgeden oluşması ve 50,000-60,000 arası insan barındırması amaçlanmaktaydı. Projenin 12 yılda tamamlanması ve yüksek fiyatlı lüks konutlar içermesi planlanmaktaydı (Anonymous, 2014).

6.2.5. Madinat al-hareer

İpek Şehri olarak tercüme edilen ve maliyetinin 95 milyar \$ olması beklenen proje Kuveyt'te gerçekleştirilmektedir (Anonymous, 2014). Projede, Binbir Gece Masallarından esinlenerek 1,001 m. yükseklikte inşa edilmesi planlanan ve bu özelliği ile Kuveyt'in en yüksek binası olması hedeflenen Mubarak al-Kabir Gökdeleni (Burj Mubarak al-Kabir) de yer almaktadır (Hadhazy, 2010). Proje 2 km²'lik doğal bir çöl alanında inşa edilmekte ve bünyesinde gümrükten muaf mallar alanı, yeni bir havaalanı, büyük bir iş merkezi, konferans alanları, spor merkezleri, medya, sağlık, eğitim ve endüstri ile ilgili alanlar, turist merkezleri, oteller, spalar ve parklar yer alacaktır (Anonymous, 2007).



Şekil 6.15. Mubarak al-kabir gökdeleni ve madinat al-hareer projesi (Anonymous, 2019)

6.2.6. Delhi mumbai endüstri koridoru (delhi mumbai industrial corridor)

Hindistan’da Delhi ile Mumbai arasında bir alanda inşa edilmekte olan ve maliyeti 90 milyar \$ olarak öngörülen proje, devlet destekli endüstriyel yenileme geliştirme projesi olarak ifade edilmektedir. Tek bir planlanmış şehir yerine, ekonomik kalkınmayı harekete geçirmek ve endüstriler geliştirmek adına 6 eyalet boyunca uzanacaktır. Söz konusu endüstriyel koridorun inşası için gelecek 10 yıl içerisinde Hindistan’ın 100 milyonun üzerinde insan istihdam etmesi gerekecektir. Hindistan ve Japonya, proje geliştirme fonu kurma konusunda anlaşmış ve başlangıç katkısı olan 10 milyar \$’ı eşit olarak paylaşmışlardır (Anonymous, 2014).

6.2.7. Kral abdullah ekonomi şehri (king abdullah economic city)

Kral Abdullah Ekonomi Şehri’nin tüm Orta Doğu başkentlerine uçakla bir saat mesafede olacağı ifade edilmektedir. Ayrıca Mekke ve Medine şehirlerine de sürüş mesafesinde yer alacaktır. Yabancı ve yerli yatırımları getirecek projenin ülkenin petrole dayalı ekonomisini çeşitlendireceği düşünülmektedir. İnşa edilmekte olan ve maliyeti 86 milyar \$ olarak öngörülen şehirde ülkenin gençleri için 1 milyona yakın iş imkânı öngörülmekte ve şehrin sakinlerinin % 40’ının 15 yaşın altında olacağı ifade edilmektedir (Anonymous, 2014).

6.2.8. Dubailand

Birleşik Arap Emirlikleri’nin Dubai şehrinde inşa edilmekte olan ve 64.3 milyar \$ maliyet öngörülen eğlence merkezi projesidir. Eğlence Dünyası (Entertainment World) ve Spor ve Açık Hava/Doğa Dünyası (Sports and Outdoor World) bölümleri de dahil 6 bölümden oluşacaktır. Walt Disney World Resort Eğlence Merkezi’nin iki katı büyüklükte olacak şekilde planlanan proje, dünyanın en büyük tema parklarına sahip olacaktır (Anonymous, 2014).

6.2.9. Songdo uluslararası iş bölgesi (songdo international business district)

Güney Kore’nin başkenti Seul’de inşa edilmekte olan ve 40 milyar \$’a mal olması öngörülen bir Akıllı Şehir projesidir. Kuzeydoğu Asya Ticaret Kulesi (Northeast

Asia Trade Tower) ve Incheon Kulesi (Incheon Tower) de projede yer almaktadır. Planlanan bu yeni şehirde, hastaneler, okullar ve apartmanlar da bulunacaktır. Venedik'in su kanalları ve New York'un Central Park'ı gibi dünyanın meşhur sembol yapılarının kopyaları da projede yer alacaktır (Anonymous, 2014).

6.2.10. Yas adası (yas island)

Birleşik Arap Emirlikleri'nin Abu Dabi şehrinde gerçekleştirilmekte olan ve maliyetinin 36 milyar \$ olması öngörülen Yas Adası projesi, kara, deniz ve havadan erişim sağlanabilecek bir ada üzerine inşa edilmekte olan bir kentsel dönüşüm projesidir. İş ve tatil amacıyla seyahat edenler açısından popüler olacağı ifade edilen proje, çok amaçlı bir dinlence yeri olarak tasarlanmıştır (Anonymous, 2014). Başkente 30 dk. sürüş mesafesinde bulunan adada, her yıl düzenlenen Formula 1 yarışlarının pisti de bulunmaktadır (Anonymous, 2020).



Şekil 6.16. Yas adası'nın bir görüntüsü (Anonymous, 2018)

7. DEĞİŞİK PLATFORMLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜME BAKIŞ

Bu bölümde, Türkiye’de kentsel dönüşüm konusunda düzenlenmiş önemli iki bilimsel toplantıda gerçekleştirilmiş olan sunular, medyada kentsel dönüşümle ilişkili olarak yer verilen bazı haberler ve Türkiye’de son birkaç yılda kentsel dönüşüm konusunda gerçekleştirilmiş lisansüstü tezler incelenmiş ve kentsel dönüşüm çalışmalarının daha başarılı ve sorunsuz gerçekleştirilmesi için ortaya konulan çözüm önerileri ve görüşlere yer verilmiştir.

7.1. Konut Kurultayı (Housing Convention) 2011

Affordable Housing Institute kurucusu David A. Smith’in 2011 yılında İstanbul’da düzenlenen uluslararası katılımlı Konut Kurultayı’nda yaptığı konuşmada kentsel dönüşüm faaliyetleri ile ilişkilendirilebilecek öneri ve görüşler şu şekildedir: Afet risklerinin azaltılması ve fiziki yapının güçlendirilmesi için, her zaman yeterli kaynaklara sahip olmalarının mümkün olmamasından dolayı şehir yönetimlerinin özel sektörü de işin içerisine dahil etmeleri ve halkın da katılımını sağlamaları, kayıt dışı (kaçak) konutların ortadan kaldırılması veya iyileştirilmesi, devletin konut inşaatlarını üstlenmek yerine inşaatları veya konut satın almaları finanse etmesi, eskimiş, dayanıksız, yıpranmış ve afetlerden etkilenme olasılığı yüksek konutların asgari maliyetle kuvvetlendirilmeleri için konut sahiplerinin devlet tarafından teşvik edilmesi ve desteklenmesi, ulusal hükümetlerin yerel yönetimlere kendi kararlarını alma fırsatı tanınması, kaynakları doğru ve başarılı bir biçimde kullanan yerel yönetimlere yapılan desteklerin artırılırken bu konuda başarısız yerel yönetimlere yapılan ödemelerde kısıtlamaya gidilmesi (Smith, 2011).

Dunster (2011), şehirlerin mevcut durumlarına yönelik olarak gerçekleştirilecek bir dönüşümün ancak tüm katılımcıların (halk, mimarlar, mastır plancılar, mühendisler, yükleniciler, bileşen üreticileri, gayrimenkul geliştiriciler, konut idareleri, şehir plancıları ve politikacılar) işbirliği ile mümkün olacağından bahsetmektedir.

Mengüç (2011), İstanbul şehri özelinde, şehrin değişik noktalarına bakıldığında şehrin ruhunun göze çarpması gerektiği vurgulanmaktadır. Örneğin, camilerin, boğazın, Kapalıçarşı’nın veya İstiklal Caddesi’nin görüntülerine bakıldığında İstanbul hemen akla geliyorsa şehrin ruhu korunuyor demektir. Modern şehirler oluşturulurken de şehrin ruhu kaybedilmemelidir. Çalışmada sürdürülebilir binalar kavramına vurgu

yapılarak, kullanılan enerjinin % 40'ından sorumlu olan binalarda enerji verimliliğine önem verilmesinden bahsedilmektedir. Benzer şekilde, yenilenebilir enerji kaynaklarına ağırlık verilmesi gerektiği ifade edilmektedir. Artan nüfus ile birlikte artış gösteren karbondioksit ve sera gazı salınımlarının da azaltılması gerektiği belirtilmektedir. Sürdürülebilir binalar ve şehirleşmede, kaynakların düzenli ve tasarruflu kullanıldığı ve çevreye daha az zararlı teknolojileri ifade eden yeşil enerji teknolojilerinden istifade edilmesi gerektiğine vurgu yapılmaktadır.

Zaim (2011), enerjinin küresel ısınma üzerinde en büyük etkiye sahip olduğundan bahisle enerji verimli binaların bu konuda kilit çözüm olduğunu ifade etmiştir. Bulgaristan'dan verilen bir örnekte enerji verimliliği konusunda tadilat geçirmiş binaların %50-75 düzeyinde enerji tasarrufu sağlandığını belirtirken, enerji verimliliği sayesinde Türkiye'nin yeni binalardan bir yılda 500 milyon \$ (USD) tasarruf sağlayabileceği öngörülmüştür.

Arolat (2011), dünyada inşa edilen yapılarda bir gösteriş merakının olduğunu vurgulayarak tasarımcıların çevreye daha az zarar verecek projeler oluşturmaları gerektiğine işaret etmiştir.

Erten (2011), binaların tasarımında “yeşil bina” kavramına vurgu yaparak, farklı açılardan sağladığı faydalara değinmiştir. Amerika Birleşik Devletleri üzerinden verilen bir örnekte, yeşil binaların enerji kullanımında % 24 ile % 50 arasında, karbon salınımlarında ise % 33 ile % 39 arasında düşüş sağladığı, su kullanımında % 40 ve katı atıkta % 70 azalma sağladığı belirtilmektedir. Çalışmada TOKİ'nin her sene yüz binlerce konut yapımını üstlendiğine işaret edilerek, inşa edilecek bu konutlarda yeşil bina standartlarının uygulanması ile olumlu manada çok önemli değişimlerin yaşanabileceği dile getirilmektedir. Yeni inşa edilecek konutlarda, karbon ayak izinin azaltılması ve enerji verimliliği gibi konuların desteklenmesi Grayson (2011) tarafından da dile getirilmiştir.

Yılmaz (2011), Türkiye'de özellikle 1950 sonrasında giderek artan bir şekilde, kırsal bölgelerden şehirlere gerçekleşen göçün kentlerin altyapısında ve planlanmasında yetersizlikler meydana getirdiğini ve bu eksiklikleri düzeltebilmek için kentsel dönüşüm faaliyetlerine gerek olduğunu belirtmiştir. Ayrıca ülkedeki konut stoğunun % 40'a yakınının eskimiş ve yıpranmış olduğundan bahisle kentsel dönüşümün gerekliliğine değinmiştir.

Çalkan (2011), kentsel dönüşümün faydaları ve TOKİ'nin kentsel dönüşüm çalışmalarındaki rolü konusundaki çalışmasında, kentsel dönüşümün TOKİ'nin tek

başına gerçekleştirebileceği bir uygulama olmadığına, bu tür projelerde başarı sağlayabilmek için süreçle ilişkili tüm aktörlerin (finansal, idari, teknik, sosyolojik vb. açılardan) katılım sağlaması ve işbirliği gerçekleştirmesi gerektiğine vurgu yapmaktadır. Çalışmada kentsel dönüşümün hedefleri arasında; deprem açısından güvenli alanların oluşturulması, ekonominin canlandırılması, altyapı ve ulaşım maliyetlerinin azaltılması, yalıtımı yapılmış ve enerjiyi daha iyi koruyan binaların inşa edilmesi, kent merkezlerindeki eskileşme ve yıpranmanın önlenmesi, suç potansiyelinin azaltılması, kentlerdeki yoksulluğun azaltılması vb. sayılmaktadır.

Değirmenci (2011), İstanbul özelinde verdiği örnekte, özellikle 1998 yılında hazırlanan deprem yönetmeliği öncesinde inşa edilmiş yapıların yönetmelikte aranan kriterlere uygun olmadığından, beton ve donatı özellikleri açısından çok fazla eksiklikleri bulunduğundan bahsetmekte, bu yapıların ruhsatı olmasa dahi, bina sahiplerine müstesna hak tanınarak, ya sağlamlaştırılması ya da yıkılıp yeniden yapılması gerektiğini belirtmektedir.

Akyürek (2011), her ülkede, sahip oldukları tarihi zenginlikler sayesinde ülkenin kendisinden ziyade bazı şehirlerinin ön plana çıktığından ve özellikle turistler açısından birer cazibe merkezi olan bu şehirlerden marka şehirler olarak bahsetmektedir. İtalya’da Romeo ve Juliet ile özdeşleşen Verona şehrinin ziyaretçiler açısından sahip olduğu marka şehir özelliğinin, Türkiye’de bazı şehirler için de sağlanabileceği savunulmakta ve bu duruma bir örnek olarak, dünyada tanınırlığı olan Mevlânâ Celâleddin-i Rumi sayesinde Konya’nın da marka kent olarak tanıtımının yapılabilmesi önerisi getirilmektedir.

Sazak (2011), kentsel dönüşümde kentte var olan bütün unsurların dönüşüme tabi tutulması gerekmediğinden bahisle, bir yandan yaşam kalitesi artırılırken diğer yandan tarihi, kültürel ve doğal çevrenin korunması gerektiğini ifade etmiştir. Plansız, düzensiz, standartlara aykırı yapılaşmanın önüne geçebilmek için toplumun bilinç, duyarlılık, örgütlenme ve karar verme süreçlerine katılım noktasında gösterdiği zayıflığın giderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Gibson (2011), sürdürülebilir kentsel dönüşüm kavramını küresel iklim değişikliği ile ilişkilendirmiş ve dönüşüm çalışmalarında konut stoğunun enerji verimliliğinin artırılması ve karbondioksit emisyonunun önemli ölçüde azaltılarak sürdürülebilir kentsel geliştirmeye katkı sağlanması gerektiğini belirtmiştir. İngiltere’de karbon bilinçli kentsel dönüşüm çalışmaları gerçekleştirildiğinden bahisle enerji tüketimini en aza indiren, yenilenebilir enerji üreten, atıkları azaltan, geri dönüştüren ve

yeniden kullanan ve su tüketimini en aza indiren sürdürülebilir inşaat yöntemlerinin uygulandığı ifade edilmiştir. Türkiye’de de benzer şekilde halihazırdaki ve hızla artış gösteren konut stoğunun karbon emisyonlarının azaltılması hususunda TOKİ’nin liderliğinde çalışmalar gerçekleştirilebileceği ve yüklenicilerin sağlaması gereken standartları sistematik ve artan bir şekilde iyileştirerek, konut inşa endüstrisindeki lider rolünü güçlendirebilmesi için TOKİ’nin büyük bir fırsata sahip olduğu belirtilmiştir.

Çeçen (2011), daha hoş görünüme sahip, estetik ve fonksiyonel yönden geliştirilmiş sosyal konutlar geliştirmek için TOKİ’nin düzenlediği mimarlık yarışmasından bahisle böylesi organizasyonların farklı bakış açılarına imkân sağlayacağını ve daha güzel ve gelişmiş konutların ortaya çıkacağını belirtmiştir. Çalışmada “Uygar Türkiye” kavramı üzerinde durularak, vatandaşların çağdaş ortamlarda yaşamaları hedefine ulaşmak için TOKİ’nin bazılarında katkı sunduğuna vurgu yapılan 10 ana konuda (ekonomik, demokratik, teknolojik, diplomatik, hukuksal, sosyal, kültürel, yönetsel, fiziksel, eğitsel) ciddi ve kapsamlı projeler geliştirilmesi gerektiği önerisi getirilmiştir. Ayrıca yerel kentsel dönüşüm projelerinin genel imar planlarıyla uyum içerisinde olmasının komşu bölgeler arasında birbiriyle uyumlu yaşam alanları oluşturulması için önemli olduğu belirtilmiştir.

Alptekin (2011), Türkiye’nin cari açığında enerjiye harcanan paraların büyük katkısı olduğunu ve bu enerjinin de yaklaşık % 40’ının konutlarda kullanıldığını belirtmiş, bu nedenle de konutların daha az enerji tüketecek şekilde yapılmalarının önemine değinmiştir. Türkiye’de mevcut konut stoğunun ve konut dışı yapıların da enerji verimli hale getirilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Yeni binalarda uygulamaya konulan enerji kimlik belgesi zorunluluğunun mevcut binalarda da uygulanmasının bu noktada yapacağı katkı ve binalarda yalıtım yapılması konularına da değinilmiştir.

Gülersoy (2011), kalitesinin artırılması amacıyla kentsel çevrelere yapılacak müdahalelerde bölgede yaşayan halkın katılımının sağlanmasının sürecin başarı ile sürdürülebilmesi için önemli olduğunu belirtmiştir. Böylesi bir yaklaşımın, bölge sakinlerinin gerçekleştirilen değişiklikleri daha kolay benimsemelerini sağladığı ifade edilmiştir. Ataöv (2011) de benzer şekilde kentsel dönüşüm planlama ve karar verme süreçlerinde yerel halkın katılımının önemine vurgu yapmıştır.

Aslan (2011), kentsel dönüşümün fiziksel dönüşümün yanında çevresel, ekonomik ve sosyal dönüşümleri de içerdiğini ve bu nedenle de çok aktörlü (yerel halk, merkezi idare, STK’lar, kamu kuruluşları, kamu adına hareket eden özel sektörler) ve katılımlı bir süreç olarak planlanıp hayata geçirilmesi gerektiğini ifade etmiştir. Farklı

şehirlerdeki proje alanları için taşınmazların birbirlerine olan üstünlüklerinden yola çıkarak tespit edilen farklı dönüşüm parametrelerinin belirlenmesi ile hak sahipleri ile uzlaşma süreçlerinin hızlandırılabileceği ve kamulaştırma maliyetlerinin en aza indirilebileceği iddia edilmiştir.

Erman (2011), Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nden etkilenen vatandaşlarla gerçekleştirdikleri anket ve yüzyüze görüşmelere dayanarak, projeden etkilenen vatandaşların önceki yaşamlarına duydukları özleminden bahisle yeni inşa edilecek konut alanlarının vatandaşların istekleri doğrultusunda tasarlanmasının daha doğru olacağını belirtmiştir.

Karaoğlu (2011), kentsel dönüşümde toplum bilinci oluşturulmasının önemine değinerek, siyasi otoriteler, yerel yönetimler ve meslek odalarının bu konuda rol üstlenmeleri gerektiğini belirtmiştir. Dönüşümün özendirilmesinin imar artışı ile değil değer artışı ile sağlanması gerektiği ifade edilmiştir. Kentsel dönüşümde vatandaşlar tarafından öne sürülen hak kavramında; sahip olunan taşınmazın arsa payı, niteliği, yaşı vb. özelliklerin dikkate alınmadığı, sahip oldukları ile birebir aynı kazanımları elde etmek istedikleri, aşırı talepkâr oldukları belirtilmiştir. Diğer yandan kendi kaynaklarını kullanarak kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmeye çalışan TOKİ'nin finansal kaynak temininde güçlükler yaşadığı da ifade edilmiştir. Bir diğer sorun olarak da; kamulaştırma davalarında mahkemelerin görüşlerine başvurduğu bilirkişilerin bilimsellik ve objektiflikten uzak bedel tespitlerinde bulundukları, bunu yaparken de kamulaştırılan taşınmazın değerini etkileyen faktörleri ve mevcut durumunu göz ardı ettikleri iddia edilmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 11'nci maddesinin 2'nci fıkrasında yer alan *"Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz"* hükmüne uyulmadığına da vurgu yapılmıştır.

Erbaş (2011), bir bölgenin kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmesinde dayanak olarak kullanılacak kriterlerin önemine vurgu yaparak, Avrupa Birliği'nin URBAN 2 projelerinde kullanılan kriterlerin ölçülebilirlikleri açısından uygun olduğunu belirtmiştir. URBAN 2 projelerinden yararlanabilmek için üye ülke olmak şartı arandığından, aday ülke olarak Türkiye'nin bu programlara başvuramadığı, ancak kentsel dönüşüm alanlarının ilanında URBAN 2 kriterlerinden yararlanmasının faydalı olacağı ifade edilmiştir. URBAN 2 kapsamında bir bölgenin kentsel dönüşüm alanı

olarak ilan edilebilmesi için aşağıdaki dokuz kriterden en az üçünü sağlaması gerekmektedir (European Commission, 2000):

1. Yüksek düzeyde uzun dönemli işsizlik,
2. Düşük seviyeli bir ekonomik aktivite,
3. Yüksek düzeyde yoksulluk ve dışlanmışlık,
4. Dönüşüm için yerel ekonomi ve sosyal güçlüklerin yol açtığı özel bir neden,
5. Yüksek sayıda göçmen, etnik ve azınlık gruplar veya mülteciler,
6. Düşük seviyede bir eğitim, önemli kabiliyetlerin yetersizliği ve okulu bırakma oranlarının yüksekliği,
7. Yüksek düzeyde suç ve kabahat işleme,
8. İstikrarsız nüfus eğilimleri,
9. Özellikle köhnemiş bir çevre.

Sathe (2011), ABD'nin New Orleans kentinde gerçekleştirdikleri toplumsal konut geliştirme çalışmalarında tek bir gelir grubundan ziyade karma gelir gruplarını dikkate aldıklarından bahsetti. Böylesi bir yaklaşımın arkasındaki düşüncenin, nüfusun karıştırılması ile binaların küçük düşürülmesinin önüne geçmek olduğu belirtildi. Tek bir gelir grubundaki insanlar biraraya toplandığı zaman, avantajlı olmayan belirli özelliklerin pekişmesine neden olunduğu dile getirildi. Örnek olarak da, 20 yıl sonra konutların eskiyip yıpranacağı ve sadece en fakir ve yoksul kesimle ilişkili hale geleceği gibi bir durumdan söz edilmiştir. Karma gelir gruplarının birarada bulunmasının ilerde meydana gelecek bakım ve işletme masraflarının karşılanması açısından da avantajlı olduğu dile getirilmiştir.

7.2. Kentsel Dönüşüm Çalıştayı 2014

ÇŞB ve İlbank işbirliğinde Aralık 2014'te gerçekleştirilen çalıştayda, Türkiye ve dünyadaki kentsel dönüşüm çalışmaları ışığında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri tartışılmıştır. Çalıştay sonucunda derlenen görüş ve öneriler aşağıda verilmiştir:

- Kentsel dönüşüm çalışmalarının sosyal yönüne ağırlık verilmesi gerekmekte, “kentsel dönüşüm” kavramı yerine “kentsel yenileme” kavramının kullanılması daha uygun görülmektedir,
- Tek tip uygulamalar yerine, bölge özelliklerine göre farklı uygulama türleri geliştirilmelidir,

- Kentsel alanlar yıkıp yakmaktan daha çok rehabilitasyon, yenileme, sağlamlaştırma vb. uygulamalarla ele alınmalıdır,
- Eğimli alanlardaki uygulamalarda kat yükseklikleri sınırlandırılmalı (örn: 4 kat), afet risklerine karşı bitki örtüsü tesis edilmelidir,
- Planlamalar ve yönetmelik vb. düzenlemeler uzun vadeli geçerli olacak şekilde düzenlenmeli, sık sık değişime maruz bırakılmamalıdır,
- Devlet maddi kaynak sağlamak amacıyla gelir getirici projeler oluşturmali ve bu projelerden sağlanan gelirlerle riskli alanların dönüşümüne katkı sunmalıdır,
- Konut bazlı dönüşüm yerine mahalle ve daha büyük ölçekte projeler ortaya konulmalıdır,
- Dönüşümden etkilenen vatandaşların ihtiyaçları dikkate alınmalı, kafalarındaki soru işaretleri giderildikten sonra projeler hayata geçirilmelidir,
- Türkiye nüfusunun önemli bir bölümünün yaşadığı İstanbul'da emsal artışı olmaksızın dönüşüm planlamasına gidilmelidir,
- Kentsel dönüşüm, artan nüfusa mesken sağlamak için bir fırsat olarak değerlendirilmektedir,
- Sağlam binalar inşa edilirken, ulaşım, sağlık, eğitim, yeşil alan vb. ihtiyaçların da karşılanması sağlanmalıdır,
- Sivil toplum kuruluşları, daha aktif olarak sürece dahil edilmelidir,
- Kentsel dönüşümün tüm paydaşlarının, görev ve sorumluluklarını açık bir şekilde ortaya koyan yasal düzenlemeler gerçekleştirilmelidir,
- Yerel yönetimler, özel sektörle ortaklıklar kurarak, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin içinde bulunmalıdır,
- Soylulaştırma ve benzeri durumların ortaya çıkmasını önlemek adına dönüşüm sonrasında taşınmazların kira ve satış değerlerine sınırlamalar getirilmelidir,
- Özel sektörün gelir sağlamada sıkıntı yaşayacağı bölgelerde teşvik edici düzenlemeler yapılmalı,
- Plarlardan bağımsız dönüşüm uygulamaları yerine, planlara uyumlu dönüşüm uygulamaları geliştirilmelidir,
- Mevcut durumun korunarak iyileştirilmeye gidildiği Avrupa'daki uygulamaların aksine kentsel dönüşüm faaliyetleri Türkiye'de daha çok yıkıp yeniden yapma şeklinde gerçekleştirilmektedir,

- Sadece binaların dönüşümünden ziyade çevre kirliliği vb. faktörleri de dikkate alan uygulamalar gerçekleştirilmelidir,
- Belirli bir yıldan önce inşa edilmiş yapıların tümü, riskli yapı olarak değerlendirilmeli, böylece bu tür yapılara yönelik olarak gerçekleştirilen analizler sebebiyle ortaya çıkan zaman ve para kaybı önlenmelidir,
- Kentsel dönüşüm sürecinin uzamasına yol açan hukuki anlaşmazlıklar çözümü ve sürecin kısaltılması için İhtisas Mahkemeleri kurulması önerilmektedir,
- Toplumun ihtiyaçlarının tespitine yönelik anketler düzenlenmeli, kentsel dönüşüm projelerinin planlanması aşamasında üniversitelerin görüşlerine başvurulmalıdır,
- Belediyelerin de kentsel dönüşüm projelerinin finansmanına katkıda bulunmaları sağlanmalıdır,
- Kentsel dönüşüm projelerinin kendi kendini finanse etmesine yönelik çözümler geliştirilmelidir,
- Hak sahiplerine imar hakkı transferi benzeri alternatifler sunulmalıdır,
- Bankalar, vatandaşlara ve yüklenicilere düşük faizli kredi desteği sunmalıdır, uzun vadeli borçlanma imkânı sağlanmalıdır,
- Dar gelirli vatandaşlara yönelik, kâr amacı gütmeyen uygulamalar gerçekleştirilmelidir,
- İmar hakkı transferi uygulamasının kamulaştırmadaki yüksek maliyetlere bir çözüm olacağı düşünülmektedir,
- Riskli yapılar tespit edilirken, üzerlerine bu yapıların inşa edilmiş olduğu zeminler de incelenmeli, sağlam olmayan zeminler üzerine yapı yapılmasına izin verilmemelidir,
- Dolgu alanlarının, toplanma alanı olarak belirlenmesinden kaçınılmalıdır,
- Riskli yapı tespit süreci objektif bir şekilde gerçekleştirilmelidir,
- Tek bir bina bazındaki uygulamaların aksine, riskli yapı olarak tespit edilen binanın etrafındaki yapılar da incelenmelidir,
- Yapay veya dikey yapılaşma kararları, zemin yapısına, şehirlerin yoğunluklarına ve ihtiyaçlarına vb. göre verilmelidir,
- Rezerv alanlardaki yapılaşmalarda alanların etkili kullanımlarına yönelik olarak, verimsiz ve çorak alanlarda yatay mimari tercihine karşılık, verimli ve sulak alanlarda dikey mimari tercih edilmelidir.

7.3. Medyada Kentsel Dönüşüm Haberleri

Hürriyet Gazetesi'nde 29.12.2020 tarihinde yer alan haberde (Şekil 7.1) Ege-Koop Genel Başkanı Hüseyin Aslan, İzmir'de konutların % 70'inin 30 yaşın üzerinde olduğunu ve TÜİK verilerine göre de 313,000 konutun depreme dayanıksız olduğunu belirterek kentsel dönüşümün bir tercih değil, zorunluluk olduğunu ifade etmiştir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında sınırlı bir zaman diliminden ziyade sürdürülebilirlik ilkesinin benimsenmesi gerektiği vurgulanmış ve proje alanlarındaki yaşam kalitesinin artırılması amacı gerçekleştirilirken de vatandaşlarla iletişimin sürdürülmesi gerektiği belirtilmiştir. Gerçekleştirilecek kentsel dönüşümlerin sahip olması gereken özellikler arasında sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar oluşturulması, nitelikli konutlar (deprem, yangın, otopark, yalıtım yönetmeliklerine uygun) üretilmesi, engelli vatandaşlar için gerekli fiziki düzenlemelerin gerçekleştirilmesi, dönüşüm bölgesinde yaşayan insanların yaşadıkları çevreden koparılmadan yerinde dönüşüm gerçekleştirilmesi, çoğulcu katılımın sağlanması sayılmıştır. Projeler gerçekleştirilirken de merkezine vatandaşın konulduğu, demokratik, katılımcı, saydam ve hesap verebilir yönetim anlayışıyla hareket edilmesi gerektiği belirtilmiştir. İzmir'in karşı karşıya olduğu deprem tehdidine karşı da şehrin farklı bölgelerinde hazine arazileri üzerinde uydu kentler inşa edilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Kontrolsüz göçler, plansız, sağlıklı kentleşme, kaçak yapılaşmalar, çıkarılan imar afları ve yaşanan depremler sonrasında kentsel dönüşümün İzmir için ertelenemeyecek bir ihtiyaç halini aldığı vurgulanmıştır (Anonim, 2020).



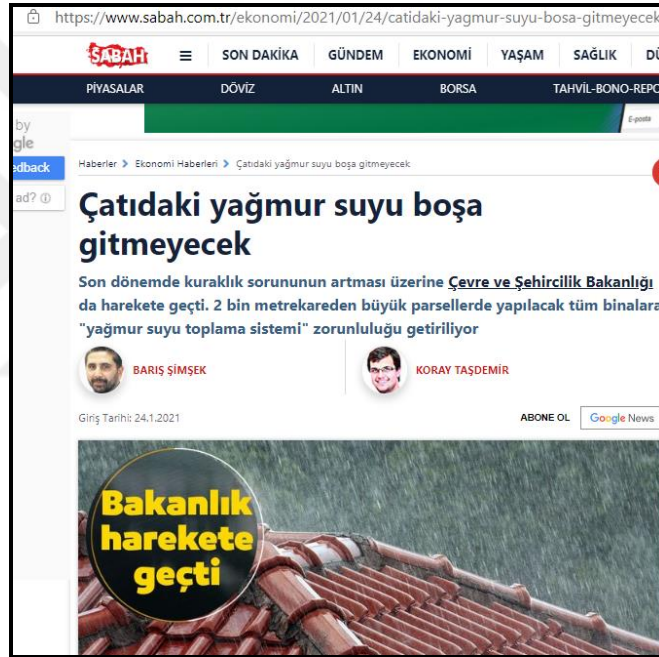
Şekil 7.1. 29 aralık 2020 tarihli hürriyet gazetesi haberi

2 Ocak 2021 tarihli Hürriyet gazetesinde yer alan haberde (Şekil 7.2), 1999 yılında Kocaeli'nin Gölcük ilçesinde meydana gelen depremin hissedildiği yerlerden birisi olan İstanbul'un Avcılar ilçesinde deprem sonrasında orta hasarlı oldukları tespit edilen 245 bina için güçlendirme yapılması veya kentsel dönüşümden yararlanmalarının istendiği, ancak kentsel dönüşümden yararlanan 45 binanın haricindeki 199 binada istenilen önlemlerin alınmaması nedeniyle altyapı hizmetlerinin (su, elektrik, doğalgaz) kesilmeye başlandığı bildirilmiştir. Avcılar Belediye Başkanı Turan Hançerli, hasarlı binalarda oturan vatandaşlardan bu riskli yapıları yasal mevzuata uygun bir şekilde güçlendirmelerini, güçlendirme yapılamayan binaların da tahliye edilmesini ve binaların yıkılıp yeniden yapılmaları için uzlaşma sağlamalarını ıstirham ettiklerini ifade etmiştir (Anonim, 2021c).



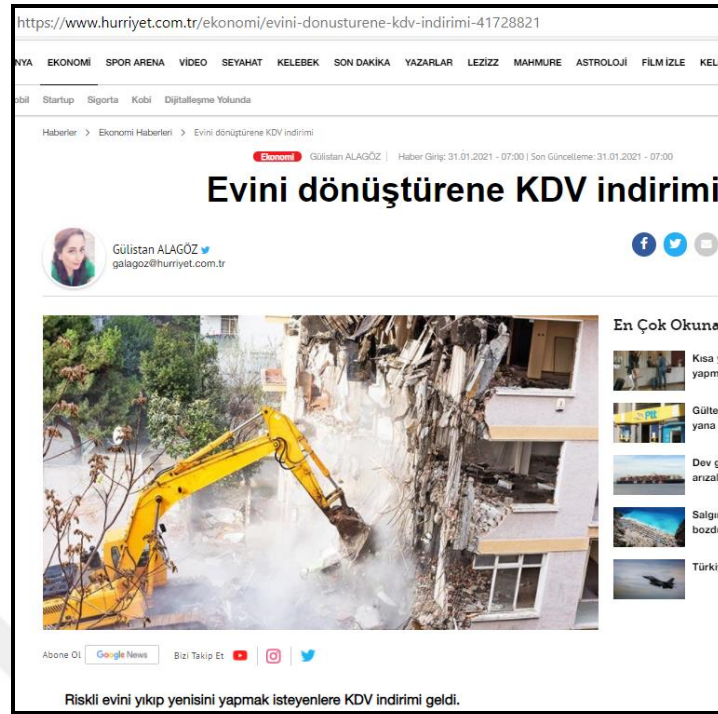
Şekil 7.2. 2 ocak 2021 tarihli hürriyet gazetesi haberi

24 Ocak 2021 tarihli Sabah gazetesinde yer alan haberde (Şekil 7.3), son zamanlarda ülke genelinde yağışların az olması ve kuraklık riski dolayısıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın harekete geçtiği ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan bir değişiklikle 2,000 m²'den büyük parsellerde inşa edilecek binalarda yağmur suyu toplama sisteminin yapılması zorunluluğunun getirildiği belirtilmiştir (Şimşek ve Taşdemir, 2021). Böylece çatılardaki yağmur sularının ön bahçe zemini altında tesis edilecek bir toplama tankında toplanması sağlanacak, gerekmesi halinde toplanan bu yağmur sularının filtre edilerek yeniden kullanılabilmesi amacıyla yağmur suyu toplama sistemi projesi de eklenebilecektir. Ayrıca ilgili idarelerce daha küçük alana sahip parsellere de bu zorunluluk getirilebilecektir (Resmi Gazete, 2021a).



Şekil 7.3. 24 ocak 2021 tarihli sabah gazetesi haberi

31 Ocak 2021 tarihli Hürriyet Gazetesi'nde (Şekil 7.4), kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında kendi evini kendi dönüştürmek isteyen vatandaşlardan alınan % 18 oranındaki KDV'nin % 1'e düşürülmesi konusuna yer verilmiştir. Haberde, Çevre ve Şehircilik Bakanı Murat Kurum'un kentsel dönüşümün önünü açmak ve hızlandırmak adına böyle bir karar alındığını ifade ettiği belirtilmiştir. Haberde ayrıca, faiz desteği sağlanan kentsel dönüşüm kredisinde üst limitin 125,000 liradan 200,000 liraya çıkarılması yönündeki çalışmalarda sona gelindiğine yer verilmiştir (Alagöz, 2021).



Şekil 7.4. 31 ocak 2021 tarihli hürriyet gazetesi haberi

30 Aralık 2020 tarihli Hürriyet Gazetesi'nde yer alan haberde (Şekil 7.5), Isı, Su, Ses ve Yangın Yatırımcıları Derneği (İZODER) Yönetim Kurulu Başkanı Levent Gökçe, Haziran 2018'de yürürlüğe giren Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği öncesinde inşa edilen binaların su yalıtımı noktasında risk içerdiğini ifade etmiştir. Su yalıtımı yapılan bina sayısının toplam yapı stokunun sadece % 1.5'ini oluşturduğuna dikkat çekilmiştir. Sürekli suya maruz kalan yapı kısımlarında özellikle demirin paslanmasıyla oluşan korozyon dolayısıyla donatıların taşıma gücünün yıllar içinde ciddi düşüş gösterdiğine işaret edilerek, kentsel dönüşüm çalışmalarında su yalıtımının dikkate alınmasının önemi vurgulanmıştır (Alagöz, 2020). Binalarda su yalıtımına ilişkin uygulama esaslarını içeren Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği, 27 Ekim 2017 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanmıştır (Resmi Gazete, 2017).



Şekil 7.5. 30 aralık 2020 tarihli hürriyet gazetesi haberi

10 Aralık 2020 tarihli Hürriyet Gazetesi'nde (Şekil 7.6) Bursa iline ilişkin şehircilik konusunda yer alan birkaç haber arasında Nilüfer İlçesi sakinlerinden birinin gazeteye göndermiş olduğu şikayet yazısından bahisle üç yıl önce kentsel dönüşüm gerekçesiyle terk ettikleri evlerine yönelik herhangi bir çalışma başlatılmadığından bahsedilmiştir (Kösle, 2020).



Şekil 7.6. 10 aralık 2020 tarihli hürriyet gazetesi haberi

10 Aralık 2020 tarihli Hürriyet Gazetesi'nde yer alan şehircilik ile ilgili diğer haberlerin birinde Bursa ili Nilüfer ilçesi Cumhuriyet Mahallesi'nde görme engelli vatandaşlar için kaldırıma döşenen özel kabartmalı kısımların bir otobüs durağı ile kesişmesine (Şekil 7.7a), diğer bir haberde de yine Nilüfer ilçesinde bir kaldırım üzerine

atılan bir miktar asfalt ile oluşturulmaya çalışılan engelli rampasına (Şekil 7.7b) yer verilmiştir (Kösle, 2020).



Şekil 7.7. 10 aralık 2020 tarihli hürriyet gazetesi engelli yolu haberi (a), engelli rampası haberi (b)

5 Şubat 2021 tarihli Hürriyet Gazetesi'nde yer alan haberde (Şekil 7.8), TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası'nın Erzurum'daki deprem ihtimaline karşı alınması gereken tedbirler konusunda hazırladığı rapordan yola çıkarak, Jeoloji Mühendisleri Odası Erzurum Temsilcisi Eyüp Tavlaşoğlu tarafından Erzurum'un diri fay hatları üzerine kurulu bir şehir olması nedeniyle özellikle şehrin güney kısmında dikey mimari yerine yatay mimarinin tercih edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Tekin, 2021).



Şekil 7.8. 5 şubat 2021 tarihli hürriyet gazetesi haberi

The Guardian Gazetesi'ndeki 19 Mart 2001 tarihli haberde (Şekil 7.9), Britanya'nın çöken endüstriyel ve imalat ekonomisi nedeniyle çoğu şehir içi alanların işsizliğe ve kötü konutlara terk edildiği ve daha müreffeh bölgelerden sosyal olarak dışladığından bahsedilmiştir. Kentsel dönüşümün ki bahsi geçen haberde kullanılan kavram “regeneration (yeniden oluşturma)” şeklindedir, bu alanlardaki fiziksel yapıyı ve ekonomiyi iyileştirerek yaşanan çöküşü tersine çevirecek bir teşebbüs olduğu ifade edilmiştir. Geçen 20 yıl içerisinde çok sayıda hükümet programının yürürlüğe konduğu ancak aradan geçen birkaç sene sonrasında bu programların ortadan kalktığı veya yerine yenilerinin konduğu belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm planlarının tamamlanmasının çoğu zaman yıllar almasından dolayı, bu planlar nihayete ermeden önce başlangıçta bu planları fonlayan hükümet programları genellikle yenilenmektedir. Bu demektir ki mevcut programlarla geçmiş planlar arasında çoğu kez karmaşıklık meydana gelmektedir. Yıllar içerisinde ortaya çıkan önemli bir eğilim; ilk zamanlardaki projeler fiziksel dönüşüme (genellikle konutlar) odaklanmışken sonraki projelerle sosyal ve ekonomik dönüşüm harekete geçirilmeye çalışılmıştır. Haberin yapıldığı tarihte iki ana kentsel dönüşüm programı bulunduğu bahisle, bunlardan birinin “The new deal for communities”, diğerinin de “The neighbourhood renewal fund” olduğu ifade edilmiştir. “The new deal for communities” programının ana amacı: işsizlik, yetersiz sağlık, suç ve eğitim konularına odaklanarak en yoksul alanlardaki dezavantajları azaltmaktır. Fiziksel çevreyi geliştirmek gibi diğer hususlar ikincil amaçlar arasındaydı. 800 milyon £ (pound) muhit yenileme fonu, hükümetin eşitsizliği azaltma hedeflerini karşılamasına yardımcı olması adına, en yoksun alanlara tahsis edildi. Nakit yardımlarının yanında, kentsel dönüşüme yardım etmek adına hükümet bazı vergi teşvikleri (örn: kentsel dönüşüm şirketleri için vergi indirimi) de sundu. (Weaver, 2001).



Şekil 7.9. 19 mart 2001 tarihli the guardian gazetesi haberi

The Guardian Gazetesi'nin 11 Aralık 2000 tarihli haberinde (Şekil 7.10), iktidardaki Muhafazakâr Parti'nin kentsel dönüşüm politikalarının 1980'lere bir geri dönüş anlamına geldiği belirtilmiştir. “Believing in Our Cities” adlı politika belgesinde

her ne kadar eğitim, sağlık ve barınma konularına yönelik bir ilgi yer alsa bile fiziksel dönüşüm ve merkezden kontrol konularına odaklanılmasının daha göze çarptığı ifade edilmiştir. Esas itibarıyla yerel idarelerin devre dışı bırakılarak, merkezi idarenin ve özel sektörün asıl yöneticiler oldukları eleştirilmiştir (Robson, 2000).



Şekil 7.10. 11 aralık 2000 tarihli the guardian gazetesi haberi

1 Şubat 2019 tarihinde “thejournal.ie” çevrimiçi haber sitesinde yayınlanan haberde (Şekil 7.11), İrlanda’nın Galway şehrinin merkezinde yer alan Nuns’ Island bölgesinin National University of Ireland (NUI) ve Galway City Council (Galway Kent Konseyi) ortak işbirliği ile büyük bir değişim geçireceğinden bahsedilmiştir. Çekici fakat harap gelmiş eski sanayi alanının, yeniden canlandırılması ve çok uluslu şirketlerinin ilgisini çekmesi için inovasyon ve kültür merkezi şekline dönüştürülmesinin planlandığı ifade edilmiştir. Eskiden iki un değirmeni, bir granit tesisi, bir bira fabrikası, bir bulaşıcı hastalıklar hastanesi ve Poor Claires manastırını barındıran bölgenin köhne bir hal aldığı belirtilmiştir (Burke, 2019).



Şekil 7.11. 1 şubat 2019 tarihli thejournal.ie çevrimiçi haber sitesindeki haber

7.4. Türkiye’de Gerçekleştirilmiş Yüksek Lisans ve Doktora Tezlerinde Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Çalışmalarına Getirilen Eleştiriler

Yükseköğretim Kurulu Başkanlığı (YÖK) Ulusal Tez Merkezi sisteminde kentsel dönüşüm üzerine hazırlanmış yüksek lisans ve doktora tezleri incelendiğinde, Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarına getirilen eleştiriler arasında genel olarak şu hususlar yer almaktadır:

- Halihazırdaki parsel/bina bazlı projelerin varlığı (Gündoğdu, 2019; Nuriyeva, 2019; Erez, 2020)
- Kentlerin sosyal, ekonomik ve çevresel sorunlarından daha çok fiziksel yapıları ile ilgili olmaları (Biler, 2019; Gündoğdu, 2019; Nuriyeva, 2019; Er Çakmaktepe, 2020; Erez, 2020)
- Dönüşüm alanında ikamet etmekte olan vatandaşların görüşlerine yeterince başvurulmaması, ihtiyaçlarının dikkate alınmaması (Adıkutlu, 2019; Arıkan, 2019; Biler, 2019; Gündoğdu, 2019; Önal, 2019; Özkan, 2019; Erez, 2020)
- Dönüşüm alanındaki hak sahiplerinin yüksek beklenti ve talepleri (Erdem, 2019; Nuriyeva, 2019)
- Boşaltılan ancak yıkılıp yeni inşaatların başlamadığı binaların mülteciler vb. kötü koşullarda hayatlarını sürdürmekte olan insanların barınması (Nuriyeva, 2019)
- Rant sağlamak amacıyla planlarda zamanla değişiklik yapılması veya rant odaklı projeler geliştirilmesi (Önal, 2019; Er Çakmaktepe, 2020)
- Projelerin değişik sebeplerle (şehircilik kuralları ve kamu yararına uymama, imar mevzuatına aykırı olma, planlama tekniklerine uygun olmama vb.) mahkemeler tarafından iptal edilmeleri (Er Çakmaktepe, 2020)
- Projelerin zamanında tamamlanmaması sebebiyle kamu kaynaklarının (uzun süreli kira yardımı vb.) harcanmasına neden olmaları ve evleri yıkılan vatandaşların mağdur olmaları (Er Çakmaktepe, 2020)
- Kira yardımlarının belirtilen sürelerde ödenmemesi veya eksik ödenmesi nedeniyle vatandaşların mağdur edilmesi (Nuriyeva, 2019)
- Projenin yüklenici firmasının finansman yetersizliği nedeniyle projelerin aksaklığa uğraması (Nuriyeva, 2019; Özdaş, 2019)

- Merkezi idarenin yerel idarelerden daha fazla yetki sahibi olması (Gündoğdu, 2019)
- Yerel idarelerin seçim kaygıları nedeniyle projeleri ertelemeleri (Gündoğdu, 2019)
- Artan nüfus ve yapı yoğunluğuna karşın yeterince açık ve yeşil alan üretilmemesi, artan araç sayısına karşın ulaşım altyapısının yetersizliği (Gençer Özdemir, 2019)
- Projelerin daha çok kentlerin arazi değeri yüksek bölgelerinde gerçekleştirilmesi ve bunun sonucunda bölge sakinlerinin yaşadıkları yerleri terk etmeleri (Gençer Özdemir, 2019)
- Kentsel dönüşümle ilgili kanunlarda boşluklar bulunması ve bu nedenle zaman zaman Bakanlar Kurulu (2018 yılında kaldırıldı) kararları ile düzenlemeler yapılması (Özdaş, 2019)
- Dönüşüm öncesi ve sonrası taşınmaz değer tespitinin gerçekçi bir şekilde yapılmaması ve oluşan değer artışının vergi alınması vb. yöntemlerle kamuya kazandırılmaması (Özdaş, 2019)
- Riskli alanların belirlenmesinde kanunla tanımlanmış bir risk değerlendirme sisteminin bulunmayışı (Adıkutlu, 2019)
- Uygulanan dönüşüm modellerinde çeşitliliğin bulunmaması (Adıkutlu, 2019)
- Dönüşüm bölgesinde yaşayan vatandaşların uzak bölgelerde çalışmaları sebebiyle dönüşüm bölgesinde oluşan iş imkânlarından yararlanamamaları (Önal, 2019)
- Dönüşüm bölgelerine yerleşen üst-gelir grubundaki insanlar nedeniyle sosyal ayrımcılığın önüne geçilememesi (Önal, 2019)
- İnşa edilen yüksek katlı binaların komşuluk ilişkilerini olumsuz etkilemesi (Önal, 2019)

8. GENEL DEĞERLENDİRME

Bu tez çalışmasında, sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm modeli ortaya koyma adına çok geniş bir yelpazeye dağılan incelemeler gerçekleştirilmiştir. Bu geniş yelpazenin içerisinde; 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı, Onbirinci Kalkınma Planı, 2011 yılında düzenlenen Konut Kurultayı, 2014 yılında düzenlenen Kentsel Dönüşüm Çalıştay, yurtiçi ve yurtdışı medyada yer verilen kentsel dönüşüm haberleri, dünyada öne çıkan kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye’de son bir kaç yıl içerisinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm konulu yüksek lisans ve doktora tezleri, dünyada öne çıkan Akıllı Şehir uygulamaları, Türkiye’deki sekiz büyükşehir ve bir ilçe belediyesindeki Akıllı Şehir uygulamaları, kentsel dönüşüm paydaşlarına (kamu kurumları, STK’lar, özel şirketler/yükleniciler, akademisyenler, vatandaşlar) yönelik gerçekleştirilen anket çalışmaları bulunmaktadır.

Gerçekleştirilen bu kapsamlı çalışma ve incelemeler sonucunda kentsel dönüşüm çalışmalarının sürdürülebilir bir özellik kazanabilmesi için sahip olunması gereken özellikler ortaya konulmaya çalışılmıştır. Yukarıda bahsedilen geniş yelpazedeki incelemeler ve bu incelemelerden elde edilen bulgular, bu tez çalışması içerisinde ayrı bölüm başlıkları altında sunulmuştur. “Genel Değerlendirme” başlıklı bu bölümde tez içerisinde farklı bölümlerde elde edilen bulgular harmanlanmış, sürdürülebilir kentsel dönüşüm çalışmalarının sahip olması beklenen özellikler ve bu kapsamda getirilen öneriler aşağıda özetlenmeye çalışılmıştır:

- Yeterli otopark alanları oluşturulması,
- Dönüşüm bitene kadar vatandaşın barınma sorunu yaşamaması,
- Vatandaşların haketmedikleri taleplerde bulunmalarının önüne geçilmesi, dönüşüm öncesi sahip olduklarının değeri konusunda doğru bilgilendirilerek ikna edilmelerinin sağlanması,
- Vatandaşlara kentsel dönüşümün gerekliliğinin/gerekçelerinin uygun bir şekilde anlatımı,
- Vatandaşlar, yükleniciler, yerel yönetimler vb. paydaşların rant beklentisinin önüne geçilmesi,
- Sadece fiziksel dönüşümün değil, aynı zamanda sosyal, ekonomik, çevresel boyutların da dikkate alınması,

- Vatandaşlarla birlikte diğer paydaşların görüşlerinin planlama ve uygulama süreçlerine dahil edilmesi,
- Projelerde ileride aksaklıklar ve gecikmeler yaşanmaması için fizibilite çalışmalarının doğru bir şekilde yapılması,
- Farklı kanunlar ve farklı yetkili kuruluşlardan kaynaklı karmaşıklıkların çözüme kavuşturulması,
- Binaların doğal aydınlatma ve doğal havalandırma dikkate alınarak tasarlanması,
- Dönüşüm alanlarındaki düzenli geliri olmayan/düşük gelirli hak sahiplerinin, dönüşüm dolayısıyla borçlandırılmaları ve hatta aidat ödeme noktasında yaşayacakları olası ekonomik problemlere çözüm bulunması,
- Dönüşüm alanındaki vatandaşların yaşam tarzlarının, alışkanlıklarının, bölgenin kültürel özelliklerinin, yerel dokunun dönüşüm projelerinde dikkate alınması,
- Tek tip projeler yerine göze hoş gelen, estetik tasarımlara yer verilmesi,
- Kapsamlı bir kentsel dönüşüm kanununun düzenlenmesi,
- Dönüşüm alanlarındaki maliyet-gelir dengesinin iyi ayarlanması,
- Bankalar, vatandaşlara ve yüklenicilere düşük faizli kredi desteği sunmalı, uzun vadeli borçlanma imkânı sağlanmalı,
- Zaman zaman çıkarılan imar/gecekondu aflarının önüne geçilmesi,
- Yağmur ve gri suların yeniden kullanımı konularında daha duyarlı olunması,
- Finansman sorununun çözülmesi için emsal artışı yerine farklı yaklaşımlar geliştirilmesi,
- Kentsel dönüşüm çalışmalarında görevli personele yeterli eğitim verilmesi, nitelikli personel yetiştirilmesi,
- Parsel bazlı dönüşümlere son verilmesi,
- Dönüşüm alanlarının tespitinde belirli gerekçe ve standartların ortaya konulması,
- Daha fazla sosyal donatı ve yeşil alan oluşturulması,
- Engelli vatandaşları daha fazla düşünen çözümler geliştirilmesi,
- Bölgelerin iklim özellikleri dikkate alınarak yeşil çatı tasarımlarının değerlendirilmesi,
- Atıkların geri dönüşümünün sağlanması, kanalizasyon ve endüstriyel atıkların yeniden kullanım oranlarının artırılması,
- Çok fonksiyonlu (kültürel, sosyal, artistik vb.) kullanıma sahip ortak alanlar tasarlanmalı,

- Kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanması ve yönetilmesinde CBS uygulamalarından istifade edilmesi,
- Yenilenebilir enerjiden yararlanan, enerji-etkin bina tasarımları gerçekleştirilmesi,
- Yerel yönetimlerin daha çok denetim rolünü üstlenmesi ve inşaat faaliyetlerini özel şirketlerin gerçekleştirmesi,
- Kırsal alandaki hayat kalitesini ve kaynakları tehlikeye atmadan kentli insanların ihtiyaçlarının karşılanması,
- Dönüşüm projelerinde geri dönüşümden elde edilen ve geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanılması,
- Kentsel dönüşüm konusundaki davaların mümkün olduğunca kısa sürede sonuca bağlanması,
- Çevresindeki binaların manzara ve güneş ışığını engelleyen yüksek bina tasarımlarından olabildiğince sakınılması,
- Nehirlere, denizlere vb. boşaltılan kanalizasyon ve endüstriyel atıkların miktarının azaltılması,
- Suç oranlarını azaltacak önlemler alınması,
- Kişi başı toplam su ve enerji kullanımının azaltılması,
- Dönüşüm konusunda özellikle barındırdıkları riskler açısından öncelikli bölgelerin tespit edilmesi ve bu bölgelerde riskli yapıların en kısa zamanda tespitini sağlayacak yöntemler geliştirilmesi,
- İklimle duyarlı tasarımların benimsenmesi,
- Dönüşüm bölgesinin ve hatta şehrin silüetine uygun yapılar inşa edilmesi,
- Hak sahiplerine imar hakkı transferi benzeri alternatifler sunulması,
- Kentsel dönüşüm sürecinin uzamasına yol açan hukuki anlaşmazlıklar çözümü ve sürecin kısaltılması için İhtisas Mahkemeleri kurulması,
- Eskimiş, dayanıksız, yıpranmış ve afetlerden etkilenme olasılığı yüksek konutların asgari maliyetle kuvvetlendirilmeleri için konut sahiplerinin devlet tarafından teşvik edilmesi ve desteklenmesi,
- Yerel yönetimlere kendi kararlarını alma fırsatı tanınması,
- Dönüşüm alanındaki dükkan gibi mahalle ekonomisine katkı yapan küçük işletmelere yönelik çözümler üretilmesi,

- Karbondioksit ve sera gazı salınımlarının azaltılması yönünde tasarımlar gerçekleştirilmesi,
- Yapay veya dikey yapılaşma kararlarının; zemin yapısına, şehirlerin yoğunluklarına ve ihtiyaçlarına vb. göre verilmesi.

Bu tez çalışmasının, sürdürülebilir kentsel dönüşüm konusunda bir katkı sunması adına kentsel dönüşüm çalışmalarının ekseriyetle dayandırıldığı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un içeriğine yönelik bazı öneriler de getirilmiş ve bu önerilere Çizelge 8.1'de yer verilmiştir.

Çizelge 8.1. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun'a yönelik öneriler (öneriler **kalin ve altı çizili olarak** olarak belirtilmiştir)

Madde	Kanun Metni	Önerilen Değişiklik
1	"Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."	"Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde; fen, teknik ve estetik standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere daha iyive ulaşma adına yapılacak müdahalelerin (yeniden oluşturma, yenileme, tamir, restorasyon, koruma, bakım, sağlamlaştırma vb.) usul ve esasları belirlemektir."
2/1/ç	"Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,"	"Riskli alan: Zemin yapısı, konumu veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan," İdare, Bakanlık, AFAD tarafından karşılıklı görüş alış-verişi ile ve gerektiğinde üniversitelerin İnşaat Müh., Harita/Geomatik Müh., Jeoloji Müh., Jeofizik Müh., Mimarlık, Bölge ve Şehir Planlama ve konu ile ilgisi olabilecek diğer bölümlerinden uzman görüşlerine başvurularak tespit edilen ve nihayetinde Cumhurbaşkanı'nın onayına sunulup kararlaştırılan alanı,"
2/1/d	"Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,"	"Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup fiziksel ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı" bilimsel ölçümlere, hesaplamalara ve tetkiklere dayanılarak tespit edilen yapıyı,"
3/8/c	"Lisans iptali cezası verilecek fiiller: 1) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması 2) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi 3) Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması 4) Daha önce üç defa idari para cezası alınmış olması"	"Lisans iptali cezası verilecek fiiller: 1) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi üzerine verilen süre içerisinde şartların sağlanmaması 2) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunulduğunun tespit edilmesi 3) Mevcut olmayan bir yapı hakkında riskli yapı tespit raporu hazırlanması 4) Daha önce üç defa idari para cezası alınmış olması 5) Yapı malik/malikleri veya kanuni temsilcileri ile anlaşarak, muvazaah rapor hazırlandığının tespit edilmesi"

5/1	“Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır.”	“Riskli yapıların yıktırılmasında ve bunların bulunduğu alanlar ile riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda, öncelikli olarak malikler ile anlaşma yoluna gidilmesi esastır. <u>Malikler ile anlaşma görüşmelerinde, uygulamadan sorumlu kuruma karşı önyargıların önüne geçmek adına üniversitelerden konu ile ilgili yardım alınabilecek akademisyenlerin de bulunması sağlanır. İlgili akademisyenler uygulamanın gerekçelerini bilimsel esaslara dayalı olarak maliklere izah ederek sürecin hızlandırılması sağlanır.</u>”
5/2	“Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkra da belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları Cumhurbaşkanınca belirlenir.”	“Uygulamanın gerektirmesi hâlinde, birinci fıkra da belirtilenler dışında olup Kanun kapsamındaki yapıları kullanmakta olan kişilere de geçici konut veya işyeri tahsisi ya da kira yardımı yapılabilir. Bu kişiler ile yapılacak olan anlaşmanın, bunlara yardım yapılmasının, enkaz bedeli ödenmesinin ve bankalardan kullanacakları kredilere dönüşüm projeleri özel hesabından karşılanmak üzere faiz desteği verilmesinin usul ve esasları <u>Bakanlıkça</u> belirlenir.”
6/4	“Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir.”	“Riskli alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlar üzerinde yapımı gerçekleştirilen bağımsız bölümlerin bedelleri, gerekli görüldüğünde, proje uygulamalarının yapıldığı illerdeki mevcut ekonomik durum, tabii afetin ortaya çıkardığı durumlar, konut rayiç ve enkaz bedelleri ile uygulama alanındaki kişilerin mal varlığı ve geliri göz önünde bulundurularak Cumhurbaşkanı kararı ile yapım maliyetlerinin altında tespit edilebilir ve sosyal donatı ve altyapı harcamaları uygulama maliyetine dâhil edilmeyebilir. <u>Gerçekleştirilecek inşaat faaliyetlerinde; 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun hareket edilir. Ayrıca yapılar tasarlanırken mümkün olduğunca doğal aydınlatma ve doğal havalandırmanın sağlanması, yağmur ve gri suların yeniden kullanımı, sosyal donatı ve yeşil alanlara yer verilmesi, engelli vatandaşları dikkate alan çözümlere yer verilmesi, atıkların geri dönüşümünün sağlanması, yenilenebilir enerji çözümlerinin uygulanması, geri dönüşümden elde edilen ve geri dönüştürülebilir malzemelerin kullanılması, su ve enerji kullanımını azaltacak tedbirler alınması vb. hususlara azami ölçüde özen gösterilir.</u>”
6/7	“Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi	“Bu Kanun çerçevesinde dönüştürmeye tabi

	tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri Bakanlık, TOKİ veya İdarece yapılır veya yaptırılır.”	tutulan taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhdesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlemeleri <u>Bakanlık, TOKİ veya İdare bünyesindeki konut veya gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilir. Gerekliği hallerde SPK lisanslı değerlendirme kuruluşlarından hizmet alınabilir.</u> ”
6/8	“Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde Bakanlıkça dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.”	“Riskli alan ve rezerv yapı alanı dışında olup da bu Kanunun öngördüğü amaçlar bakımından güçlendirilebileceği teknik olarak tespit edilen yapılar için, <u>Bakanlıkça</u> belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde dönüşüm projeleri özel hesabından güçlendirme kredisi verilebilir.”

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Halihazırda daha sağlıklı bir kentsel dönüşüm yürütme adına Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın faaliyetleri söz konusudur. Örneğin; 6306 sayılı kanun kapsamında, yapısı riskli olarak tespit edilen gerçek veya tüzel kişilerin Güçlendirme Kredisi, Konut Yapım Kredisi, Konut Edinme Kredisi, İşyeri Yapım Kredisi ve İşyeri Edinme Kredisi şeklinde bankalardan kullanacağı kredilere Bakanlık tarafından faiz desteği verilmekte; malik, kiracı ve sınırlı ayni hak sahiplerine kira yardımı yapılmaktadır (ÇŞB, 2021b). Yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve yakın tarihte yürürlüğe giren "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ile daire büyüklüklerine göre otopark alanı oluşturulması; belirli özelliğe sahip otopark alanlarında elektrikli araçlara yer ayrılması ve şarj ünitesine yer verilmesi zorunluluğu getirilmiştir (Resmi Gazete, 2021b). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yapılan bir değişiklikle de 2,000 m²'den büyük parsellerde inşa edilecek binalarda yağmur suyu toplama sisteminin yapılması zorunluluğunun getirilmiştir (Resmi Gazete, 2021a). Diğer yandan 5627 sayılı Enerji Verimliliği Kanunu ve bu kanuna bağlı olarak çıkarılan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği uyarınca, mevcut ve yeni yapılacak konut, ticari ve hizmet amaçlı kullanılan binalara belirli istisnalar dışında Enerji Kimlik Belgesi alma zorunluluğu getirilmiştir (Resmi Gazete, 2007; 2008).

Yukarıda bahsi geçen uygulamalar ve düzenlemeler; daha sorunsuz bir kentsel dönüşüm süreci yönetme, daha planlı alanlar oluşturma ve kaynaklardan tasarruf etme adına faydalı uygulamalardır. Yalnız, katedilecek daha çok mesafe bulunmaktadır. Özellikle paydaş anketleri sonucunda elde edilen geri dönüşler, Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin çok sayıda olumsuz eleştiri yöneltlen tarafının bulunduğunu göstermiştir.

Türkiye'deki mevcut yapı stoğunun olası bir deprem veya başka bir doğal afete karşı dayanıklı olmadığı ve ülkenin önemli bir bölümünün deprem tehlikesi altında olduğu gerçeği dikkate alındığında, gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projelerinde binaların ve altyapının bu var olan gerçekler göz önünde bulundurularak uzun ömürlü olacak şekilde tasarlanması büyük önem arz etmektedir.

Kentler ve kentsel dönüşümle ilişkilendirilebileceğimiz sürdürülebilirlik kavramı bünyesinde; daha az enerji kullanımını, havanın daha az kirletilmesini, gürültünün azaltılmasını, yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımını, su tüketiminin azaltılmasını, atıkların geri dönüşümünü, toplu taşıma kullanımının artırılmasını, tarım

arazilerinin korunmasını ve yeşil alan miktarının artırılmasını, suç oranlarının azaltılmasını, uygun barınma imkânlarının sağlanmasını, doğal kaynakların daha az tüketilmesini, daha az atık üretilmesini ve daha bir çok unsuru barındırmaktadır. Merkezi ve yerel yönetimler, kentsel dönüşüm gibi kapsamlı projeleri planlarken yukarıda bahsedilen konuları dikkate almalı ve oluşturulacak yerleşim yerlerinde bunları dikkate alarak tasarımlar gerçekleştirmelidir.

Binalar özelinde öncelik, deprem ve diğer doğal afetlere dayanıklı binalar inşa etmek olmalı, bu aşama neticelendirildikten sonra binaların yeşil bina, akıllı bina gibi özellikler ile donatılması daha mantıklı olacaktır. Yeni binalar inşa edilirken doğal afetlere dayanıklı olmalarının yanında yeşil-akıllı bina özellikleri ile donatılmaları imkânlar dahilinde gerçekleştirilmelidir. Mevcut binalar için ise sağlamlaştırılmaları için gerekli tedbirlerin alınması ve bu amaçla bu binalara müdahale yapılması, yeşil-akıllı bina özelliklerine sahip olmalarından çok daha önemlidir.

Bölüm 4.2.2’de yer verilen dünyada öne çıkan akıllı şehir örneklerine bakıldığında, akıllı şehir uygulamaları konusunda örnek gösterilen yerel yönetimlerin genel olarak sahip oldukları özellikler arasında; akıllı şehir projeleri geliştirilirken şehir yönetimi, vatandaşlar, özel şirketler, akademik çevre vd. katkı sunabilecek kurum veya toplulukların birlikte çalışmasının sağlanması; vatandaşların yürütülen faaliyetlere katılımının sağlanması, bu noktada bilgi ve iletişim teknolojilerinin sağladığı kolaylıklardan yararlanılması; akıllı şehirler konusunda araştırmalar gerçekleştiren küçük ve orta ölçekli işletmelerin desteklenmesi, bu işletmelerin çalışmalarından istifade edilmesi; şehir yönetimlerinin bünyesinde akıllı şehir geliştirme ve bu süreci yönetme ile ilgili kurul veya kurullar görevlendirilmesi; farklı akıllı şehir örnekleri ile tecrübe alış-verişinde bulunulması; şehir sakinlerinin bilgi ve iletişim teknolojilerine erişimlerinin sağlanması ve bu teknolojileri kullanabilmeleri için kendilerine gerekli yeteneklerinin kazandırılması vb. konuların yer aldığı gözlenmiştir. Türkiye’deki yerel idarelerin de dünyadaki örnek çalışmalardan yola çıkarak, faydalı uygulamaları imkânları ölçüsünde hayata geçirmeleri, sunulan hizmetlerin etkinliği ve verimliliği açısından faydalı olacaktır. Bu amaçla da öncelikle de bir Akıllı Şehir stratejisi ortaya koymaları gerekmektedir.

Diğer yandan Endüstri 4.0 ve dolayısıyla Akıllı Şehir uygulamaları entegre edilmiş kentsel dönüşüm çalışmalarında kişilerin çekince sahibi olduğu bazı konularda da gerekli önlemlerin alınması gereklidir. Bu konular arasında en sık dile getirilenler; mahremiyetin ihlali, kimlik hırsızlığı, siber saldırılardır.

Kentsel dönüşüm konusu tartışılırken üzerinde yeteri kadar durulmayan konulardan birisi de sosyalleşmedir. Sosyalleşmenin sağlık yönünden çok sayıda faydası bulunmaktadır. Daha çok yaşlı bireyler için dile getirilen, fakat aslında her yaştan insan için geçerli olan bu faydaların bazıları aşağıda verilmiştir (Carpenter, 2021):

- Akıl ve duygusal sağlığın iyileştirilmesine yardımcı olur, depresyonu azaltır,
- Özgüven ve özsaygıyı artırır,
- Yaşam kalitesini ve hatta yaşam süresini artırır,
- Kan basıncını azaltır,
- Kendini yalnız hissetme, bilişsel gerileme riskini artırabilir. Bu nedenle sosyalleşmenin bir değer faydası Alzheimer riskini azaltmasıdır,
- Kardiyovasküler hastalık, kanser, osteoporoz (kemik erimesi) ve romatoid artrit (eklem romatizması) riskini azaltır, bağışıklığı güçlendirir,
- Beyin sağlığını artırır,
- Hayatın bir anlamı, amacı olduğu düşüncesini ve kişinin kendini faydalı hissetmesini sağlar.

Kentsel dönüşüm projeleri planlanırken insanın sosyal bir varlık olduğu göz önünde bulundurulmalı, insanları birbirinden soyutlayan ve dört duvar arasına hapseden tasarımlar yerine sosyalleşme fırsatları sunan tasarım ve alanlara mümkün olduğunca fazla yer verilmelidir. Örneğin ABD’de sosyal izolasyonun giderek artan bir epidemiyeye dönüştüğü belirtilirken, sosyal kopukluğun depresyona ve azalan hayat kalitesine sebep olabileceği belirtilmiştir. Bu durumun panzehiri olarak da insanların ortak olarak kullanabilecekleri kentsel yeşil alanlar gösterilmiştir (Jennings ve O'Brien, 2019).

6306 S.K.’nın en büyük eksikliklerinden birisi kentsel dönüşüm ile ilgili bir kanun olup, içeriğinde kentsel dönüşüm vurgusu yapılmadan doğrudan riskli yapı tespiti, tahliyesi, yıktırılması vb. konulara girilmesidir. Kanun içerisinde sadece 8’nci maddenin 9’uncu fıkrasında kentsel dönüşüm ifadesi; “*Türkiye Radyo-Televizyon Kurumu ile ulusal, bölgesel ve yerel yayın yapan özel televizyon kuruluşları ve radyolar, ayda en az doksan dakika afet, afet risklerinin azaltılması ve **kentsel dönüşüm** konularında uyarıcı ve eğitici mahiyette yayınlar yapmak zorundadır.*” şeklinde yer almaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm çalışmalarına getirilen eleştirilerden birisi olan yerel yönetimlerin çok söz sahibi olmaması durumu ve detay konularda bile Kanun’da Cumhurbaşkanına atıfta bulunulması göz önünde bulundurulduğunda, Kanun

metninde Cumhurbaşkanınca verilmesi gereken kararların bazılarının Bakanlık veya İdareye devredilmesi düşünülebilir. Bu duruma bir iki örnek bir önceki bölümde Çizelge 8.1’de verilmiştir. Ayrıca kanun metninde, inşaat faaliyetlerinde dikkate alınması gereken kanun ve yönetmeliklere de atıfta bulunulması yerinde olacaktır. Örneğin; Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği vb. Böylece kentsel dönüşüm faaliyetlerinde başvurulacak kaynakların bir arada olması sağlanacaktır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm çalışmalarının başlıca uygulayıcısı olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ’nin yanısıra Ankara Büyükşehir Belediyesi, Şanlıurfa Büyükşehir Belediyesi, Nevşehir Belediyesi, Meram Belediyesi (Konya), Eyyübiye Belediyesi (Şanlıurfa), Akören Belediyesi (Konya), Sultanbeyli Belediyesi (İstanbul) ve Karatay Belediyesi (Konya) gibi kamu kurumlarına yönelik gerçekleştirilen anket çalışmalarında katılımcıların çoğu (bkz. Şekil 5.7), çok sayıda kanuna dayalı olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları yerine, “Kentsel Dönüşüm Kanunu” adı altında tek bir kanun düzenlenmesinin daha uygun olacağı yönünde görüş bildirmişlerdir. STK’ların (bkz. Şekil 5.16), özel şirketler/yüklenicilerin (bkz. Şekil 5.23) ve akademisyenlerin (bkz. Şekil 5.29) çoğu da aynı yönde görüş bildirmişlerdir. Kentsel dönüşümün en önemli aktörlerinin dile getirdiği böylesi bir ihtiyaç doğrultusunda, bu tez çalışmasının devamında ileriye dönük gerçekleştirilmesi önerilen bir çalışma olarak; kentsel dönüşüm paydaşlarının (üniversiteler, meslek odaları, özel şirketler, kamu kurumları, vatandaşlar) da görüşlerine başvurarak üzerinde yoğunluğun hemfikir olacağı bir kentsel dönüşüm kanunun hazırlanması için çalışmalara en kısa zamanda başlanması önerilmektedir. Mevzuatta farklı kanun başlıkları altında yer alan riskli alanların dönüştürülmesi, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların korunması gibi uygulamaların kentsel dönüşümü bütün boyutları ile ifade eden tek bir kanun altında düzenlenmesi farklı başlıkların yol açtığı karışıklığın önüne geçecektir.

KAYNAKLAR

- Adıkcı, S., 2019, Resilience to disasters: Lessons from Turkish urban regeneration experiences, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, 194.
- AFAD, 2021, *Türkiye Deprem Tehlike Haritası* [online], Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı, <http://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>, [Ziyaret Tarihi: 28 Ocak 2021].
- Akyürek, T., 2011, Kentler Dönüşüyor...Marka Kentler, Paralel Oturum-1 Konuşmacısı, Konya Büyükşehir Belediye Başkanı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Alagöz, G., 2020, *2018 öncesi yapılan binalar için risk uyarısı* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/2018-oncesi-yapilan-binalar-icin-risk-uyarisi-41701660>, [Ziyaret Tarihi: 3 Şubat 2021].
- Alagöz, G., 2021, *Evini dönüştürene KDV indirimi* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/evini-donusturene-kdv-indirimi-41728821>, [Ziyaret Tarihi: 1 Şubat 2021].
- Alptekin, O., 2011, İnşaat Sektörü ve Konut Seferberliği: TOKİ 500.000 Konuta Ulaştı, Paralel Oturum-2 Konuşmacısı, İMSAD Yönetim Kurulu Üyesi, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *Şehir İçi Ulaşım Bilgi Sistemi* [online], <http://map.ego.gov.tr:8080/ego/index.aspx>, [Ziyaret Tarihi: 5 Nisan 2021].
- Ankara Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *Web Uygulamaları* [online], <https://www.ankara.bel.tr/eankara-uygulamaları>, [Ziyaret Tarihi: 5 Nisan 2021].
- Anonim, 2020, *Ege-Koop Genel Başkanı Hüseyin Aslan "Kentsel dönüşüm tercih değil zorunluluktur"* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/yerel-haberler/izmir/ege-koop-genel-baskani-huseyin-aslan-kentsel-donusum-tercih-degil-zorunluluktur-41701486>, [Ziyaret Tarihi: 22 Ocak 2021].
- Anonim, 2021a, *Son dakika... Bakan Varank: 1 milyon lira destek vereceğiz* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/son-dakika-bakan-varank-1-milyon-lira-destek-verecegiz-41781882>, [Ziyaret Tarihi: 7 Nisan 2021].
- Anonim, 2021b, *Bakan açıkladı! KOBİ'lere 1 milyon liraya kadar destek* [online], Milliyet Gazetesi, <https://www.milliyet.com.tr/ekonomi/bakan-acikladi-kobilere-1-milyon-liraya-kadar-destek-6475652>, [Ziyaret Tarihi: 7 Nisan 2021].
- Anonim, 2021c, *Depremden 22 yıl sonra Avcılar'daki hasarlı binalar için süre bitti* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/video/depremden-22-yil-sonra-avcilardeki-hasarli-binalar-icin-sure-bitti-41704502>, [Ziyaret Tarihi: 22 Ocak 2021].
- Anonymous, 2007, *Burj Mubarak al-Kabir in Kuwait will be the tallest building in the world* [online], Luxurylaunches, https://luxurylaunches.com/buildings/burj_mubarak_alkabir_in_kuwait_will_be_the_tallest_building_in_the_world.php, [Ziyaret Tarihi: 14 Ağustos 2020].
- Anonymous, 2010, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, Appraisal Institute, Chicago, IL, p. 167.

- Anonymous, 2014, *Top 10 Planned Cities and Urban Renewal Projects* [online], The Urban Developer, <https://theurbandeveloper.com/articles/top-10-planned-cities-urban-renewal-projects>, [Ziyaret Tarihi: 30 Ekim 2019].
- Anonymous, 2015, *Designing Cities To Withstand Earthquakes: The Turkey Urban Renewal Project* [online], The Urban Developer, <https://theurbandeveloper.com/articles/designing-cities-withstand-earthquakes-turkey-urban-renewal-project>, [Ziyaret Tarihi: 30 Ekim 2019].
- Anonymous, 2018, *Etihad joins Miral, Aldar to offer Yas Island packages* [online], Trade Arabia, http://www.tradearabia.com/news/TTN_338438.html, [Ziyaret Tarihi: 15 Ağustos 2020].
- Anonymous, 2019, *Burj Mubarak Al Kabir* [online], Skyscraper Center, Council on Tall Buildings and Urban Habitat, <https://www.skyscrapercenter.com/building/burj-mubarak-al-kabir/21>, [Ziyaret Tarihi: 13 Ağustos 2020].
- Anonymous, 2020, *Yas Island* [online], Visit Abu Dhabi, <https://visitabudhabi.ae/en/explore/islands/yas.island.aspx>, [Ziyaret Tarihi: 15 Ağustos 2020].
- Anonymous, 2021a, *World City Populations 2021* [online], <https://worldpopulationreview.com/world-cities>, [Ziyaret Tarihi: 13 Haziran 2021].
- Anonymous, 2021b, *Glossary of Terms* [online], Understanding Conservation, <http://www.understandingconservation.org/content/glossary-terms>, [Ziyaret Tarihi: 22 Mart 2021].
- Anonymous, 2021c, *REgeneration MOdel for accelerating the smart URBAN transformation* [online], REMOURBAN final brochure, <http://www.remourban.eu/the-project/about.kl>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Antalya Büyükşehir Belediyesi, 2021, *Çözümler* [online], <http://matchupantalya.org/tr/cozumler/detay>, [Ziyaret Tarihi: 12 Nisan 2021].
- Anthopoulos, L. G., 2017, Understanding Smart Cities: A Tool for Smart Government or an Industrial Trick?, *Springer*, p. 7-13.
- Appraisal Institute, 2010, The Dictionary of Real Estate Appraisal, *The Appraisal Institute*, Chicago, p. 403.
- Arai, Y., Sakaki, S. ve Chen, M., 2019, Land Readjustment in Japan: Case Study, *World Bank Group*, Washington D.C., p. 46.
- Arıkan, A., 2019, Kentsel dönüşüm politikaları ve etkileri: Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Lisansüstü Eğitim Enstitüsü*, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, 125.
- Arolat, E., 2011, Sürdürülebilir Konut Tasarımı, Kentsel Çevre ve Çevresel Standartlarla İlgili Yaklaşımlar, 2. Oturum Konuşmacısı, Emre Arolat Architects (EAA), *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Aslan, U., 2011, Kentsel Dönüşümde Gönüllülük ve Aktörler, 6. Oturum Konuşmacısı, Uğur Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti. Genel Müdürü, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Ataöv, A., 2011, Kentsel Dönüşümde Gönüllülük ve Aktörler, 6. Oturum Konuşmacısı, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.

- Atkinson, R. ve Wulff, M., 2009, Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature, *Australian Housing and Urban Research Institute* (115), 32.
- Baucells, N., Moreno, C. ve Arce, R. M., 2016, Mapping Smart Cities Situation+ CITIES: The Spanish Case, *International Conference on Smart Cities*, 95-105.
- Biler, D., 2019, Kentsel dönüşüm projelerinin sosyal sürdürülebilirlik ölçütleri çerçevesinde değerlendirilmesi; Şanlıurfa eski sanayi bölgesi kentsel dönüşüm projesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, Hasan Kalyoncu Üniversitesi, 140.
- Boz, Y. ve Cay, T., 2019, Kentsel Dönüşüm Mevzuatında Kullanılan Kavramların Kentsel Dönüşüm Modelleri Bağlamında İncelenmesi. *17. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*. Ankara.
- Burke, C., 2019, *Major regeneration plans for dilapidated area in heart of Galway* [online], thejournal.ie, <https://www.thejournal.ie/nuns-island-redevelopment-galway-4471360-Feb2019/>, [Ziyaret Tarihi: 27 Şubat 2021].
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *Akıllı Şehircilik ve İnovasyon Dairesi Başkanlığı* [online], <https://www.bursa.bel.tr/idari/akilli-sehircilik-ve-inovasyon-dairesi-baskanligi-197>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *Geleceğin Şehirleri Programı: Bursa'nın Akıllı Şehre Dönüşümü* [online], <http://akillisehir.bursa.bel.tr/project/gelecegin-sehirleri-programi/>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Akıllı Şehir Fikirlerinizi Bekliyor* [online], <http://akillisehir.bursa.bel.tr/fikir/>, [Ziyaret Tarihi: 12 Nisan 2021].
- Cambridge Dictionary, 2018a, *rent* [online], <https://dictionary.cambridge.org/us/dictionary/english/rent>, [Ziyaret Tarihi: 3 Ekim 2018].
- Cambridge Dictionary, 2018b, *rente* [online], <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/french-english/rente>, [Ziyaret Tarihi: 5 Aralık 2018].
- Cambridge Dictionary, 2019, *transformation* [online], <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/transformation>, [Ziyaret Tarihi: 28 Eylül 2019].
- Cambridge Dictionary, 2020, *sustainability* [online], <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/sustainability>, [Ziyaret Tarihi: 5 Mayıs 2020].
- Carpenter, K., 2021, *Health Benefits of Socialization* [online], Home Care Assistance, <https://homecareassistance.com/blog/health-benefits-of-socialization>, [Ziyaret Tarihi: 4 Haziran 2021].
- Collins Dictionary, 2018a, *rent* [online], <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/rent>, [Ziyaret Tarihi: 3 Ekim 2018].
- Collins Dictionary, 2018b, *rente* [online], <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/french-english/rente>, [Ziyaret Tarihi: 5 Aralık 2018].
- Collins Dictionary, 2019, *transformation* [online], <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/transformation>, [Ziyaret Tarihi: 28 Eylül 2019].
- Collins Dictionary, 2020, *sustainability* [online], <https://www.collinsdictionary.com/dictionary/english/sustainability>, [Ziyaret Tarihi: 15 Mayıs 2020].

- Couch, C., 1990, Urban Renewal: Theory and Practice, *Macmillan Education Ltd*, London, p. 195.
- Çalkan, A., 2011, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ: Kentsel Dönüşüm Türkiye'de Neden Gerekli?, 4. Oturum Konuşmacısı, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkan Yardımcısı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Çeçen, H., 2011, İnşaat Sektörü ve Konut Seferberliği: TOKİ 500.000 Konuta Ulaştı, Paralel Oturum-2 Konuşmacısı, Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü Yapı İşletmesi Anabilim Dalı Başkanı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Çeker, A. ve Belge, R., 2015, İstanbul'da kentsel dönüşüm kapsamında gerçekleşen bir olgu: Soylulaştırma, *Türk Coğrafya Dergisi*, 65, 77-86.
- ÇŞB, 2018, *İmar Barışı* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <http://webdosya.csb.gov.tr/db/imarbarisi/icerikler/brosur-20180603111057.pdf>, [Ziyaret Tarihi: 5 Temmuz 2018].
- ÇŞB, 2019a, *Tarihçemiz* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012>, [Ziyaret Tarihi: 27 Şubat 2019].
- ÇŞB, 2019b, *Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://www.akillisehirler.gov.tr/wp-content/uploads/EylemPlanı.pdf>, [Ziyaret Tarihi: 30 Aralık 2019].
- ÇŞB, 2019c, *Akıllı Şehirler Beyaz Bülteni* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://webdosya.csb.gov.tr/db/cbs/akillisehirler/>, [Ziyaret Tarihi: 28.03.2021].
- ÇŞB, 2021a, *Şehirlerin "Dijital İkizi" İle Afetlere Önlem Alınacak* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://www.csb.gov.tr/sehirlerin-dijital-ikizi-ile-afetlere-onlem-alinacak-bakanlik-faaliyetleri-29645>, [Ziyaret Tarihi: 23 Mart 2021].
- ÇŞB, 2021b, *Finansal Destekler* [online], Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, <https://altyapi.csb.gov.tr/finansal-destekler-i-4708>, [Ziyaret Tarihi: 27 Mart 2021].
- Dalla Longa, R., 2011, Urban Models, In: *Urban Models and Public-Private Partnership*, Eds: Dalla Longa, R., *Springer-Verlag*, p. 7-46.
- Değirmenci, M., 2011, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ: Kentsel Dönüşüm Türkiye'de Neden Gerekli?, 4. Oturum Konuşmacısı, Avcılar Belediye Başkanı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Douglas, J., 2006, Building adaptation, *Elsevier*, London, p. 678.
- Dunster, B., 2011, Sürdürülebilir Konut Tasarımı, Kentsel Çevre ve Çevresel Standartlarla İlgili Yaklaşımlar, 2. Oturum Konuşmacısı, ZED factory Chairman, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Eden Strategy Institute, 2021, *Top 50 Smart City Governments* [online], https://static1.squarespace.com/static/5b3c517fec4eb767a04e73ff/t/6063814af4d39b693379597d/1617133979623/Eden_Top+50+Smart+City+Governments+2020-21_DIGITAL.pdf, [Ziyaret Tarihi: 6 Haziran 2021].
- Er Çakmaktepe, N., 2020, Kentleşme olgusu ve modern kentleşme açısından kentsel dönüşüm uygulamaları ve Sivas örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Sivas Cumhuriyet Üniversitesi, 147.
- Erbaş, A. E., 2011, Kentsel Gelişme Dinamikleri Çerçevesinde Türkiye'de Kentsel Dönüşümde Planlama Arayışları, Türkiye'de Kentsel Dönüşümde Darboğazlar, Paralel Oturum-3 Konuşmacısı, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Şehir

- ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Erdem, E. G., 2019, Urban transformation in turkey within historical and legal framework: A comprehensive evaluation in İzmir, Yüksek Lisans Tezi, *Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, 112.
- Erez, A., 2020, Bursa Ataevler'de kentsel dönüşüm sürecinin değerlendirilmesi: Eğitimciler sitesi örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, Bursa Uludağ Üniversitesi, 125.
- Erman, T., 2011, Kentsel Dönüşümde Gönüllülük ve Aktörler, 6. Oturum Konuşmacısı, Bilkent Üniversitesi Siyaset Bilimi Öğretim Üyesi, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Erten, D., 2011, Sürdürülebilir Konut Tasarımı, Kentsel Çevre ve Çevresel Standartlarla İlgili Yaklaşımlar, 2. Oturum Konuşmacısı, Çevre Dostu Yeşil Binalar Derneği (ÇEDBİK) Başkan Yardımcısı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- European Commission, 2000, Guidelines on the URBAN Community Initiative 2000-2006, *Brussels*.
- European Commission, 2021a, *Horizon 2020* [online], <https://ec.europa.eu/inea/en/horizon-2020>, [Ziyaret Tarihi: 10 Nisan 2021].
- European Commission, 2021b, *MAthUP* [online], <https://ec.europa.eu/inea/en/horizon-2020/projects/h2020-energy/smart-cities-communities/matchup>, [Ziyaret Tarihi: 10 Nisan 2021].
- FAO, 2020, *What is meant by the term "sustainability"?* [online], <http://www.fao.org/3/ai388e/AI388E05.htm>, [Ziyaret Tarihi: 15 Mayıs 2020].
- Feilden, B. M. ve Jokilehto, J., 1998, Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites, *ICCROM — International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property*, Rome, p. 156.
- Friedman, A., 2018, Fundamentals of Sustainable Urban Renewal in Small and Mid-Sized Towns, *Springer*, Switzerland, p. 295.
- Fruto, A., 2013, *Azerbaijan Tower Proposal/Avesta Group* [online], <https://www.archdaily.com/316956/azerbaijan-tower-proposal-avesta-group>, [Ziyaret Tarihi: 30 Ekim 2019].
- Gençer Özdemir, G., 2019, Kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik göstergeleri ile değerlendirilmesi: Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, Yıldız Teknik Üniversitesi, 204.
- Gibson, M., 2011, Kentsel Dönüşümde Arayışlar: Uluslararası Deneyimler, 5. Oturum Konuşmacısı, Emeritus Professor of Urban Planning, London South Bank University and Associate Director, JVM Consulting, London, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Glass, R., 1964, London: Aspects of Change, *MacGibbon & Kee*, p. 343.
- Grayson, D., 2011, Konut Finansman Modelleri, 3. Oturum Konuşmacısı, IFC Global Housing Finance Manager, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Gülersoy, N. Z., 2011, Kentsel Dönüşümde Gönüllülük ve Aktörler, 6. Oturum Konuşmacısı, İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

- Öğretim Üyesi, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Gündoğdu, A., 2019, Türkiye'de kentsel dönüşüm politikaları: Antakya'da kentsel dönüşüm üzerine bir alan araştırması, Yüksek Lisans Tezi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Hatay Mustafa Kemal Üniversitesi, 117.
- Güneş, S., 2014, Kentsel Dönüşümde Kentsel Haklar ve Soylulaştırma: İstanbul Şerifali Çiftliği Bölgesi İmar İskân Evlerinde Yapılan Niteliksel Araştırma, *Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Maltepe Üniversitesi, 124.
- Güzey, Ö., 2009, Urban regeneration and increased competitive power: Ankara in an era of globalization, *Cities*, 26 (1), 27-37.
- Hadhazy, A., 2010, *Top 8 Skyscrapers That Will Push the Limits of Design* [online], Popular Mechanics, <https://www.popularmechanics.com/technology/design/a5231/4343115/>, [Ziyaret Tarihi: 14 Ağustos 2020].
- Haidine, A., El Hassani, S., Aqqal, A. ve El Hannani, A., 2016, The role of communication technologies in building future smart cities, In: Smart Cities Technologies, Eds: Da Silva, I. N. ve Flauzino, R. A., *IntechOpen*, p. 55-76.
- Hamnett, C., 1991, The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification, *The Royal Geographical Society (with the Institute of British Geographers)*, 16 (2), 173-189.
- Hamnett, C., 2003, Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961–2001, *Urban Studies*, 40 (12), 2401-2426.
- Horne, R., 2006, International assessment of the environmental performance of housing, and prospects for sustainable cities, In: The Sustainable City IV-Urban Regeneration and Sustainability, Eds: Mander, U., Brebbia, C. A., Tiezzi, E., *WIT Press*, p. 29-38.
- Huot, J.-L., Thalmann, J.-P. ve Valbelle, D., 2000, Kentlerin Doğuşu, Çeviren: Ali Bektaş Girgin, *İmge Kitabevi*, p. 14-34.
- Institute for Local Government, 2010, Understanding the Basics of Land Use and Planning: Glossary of Land Use and Planning Terms, *The Institute for Local Government*, California, p. 72.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *İstanbul Görme Engelliler Bilgi Merkezi* [online], <https://seslikutuphane.ibb.gov.tr/tr/>, [Ziyaret Tarihi: 5 Nisan 2021].
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *İBB CepTrafik* [online], <https://uym.ibb.gov.tr/hizmetler/ibb-cep-trafik>, [Ziyaret Tarihi: 5 Nisan 2021].
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Elektronik Denetleme Sistemleri* [online], <https://uym.ibb.gov.tr/hizmetler/elektronik-denetleme-sistemleri>, [Ziyaret Tarihi: 5 Nisan 2021].
- Jennings, V. ve O'Brien, K., 2019, *Green Spaces Can Encourage Social Connectedness in Cities* [online], Build Healty Places Network, <https://buildhealthyplaces.org/sharing-knowledge/blogs/expert-insights/green-spaces-can-encourage-social-connectedness-in-cities-2/>, [Ziyaret Tarihi: 5 Haziran 2021].
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *Akıllı Yaşlı Bakım ve Koordinasyon Merkezi (Manevi Evlat Butonu)* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/akilli-yasli-bakim-ve-koordinasyon-merkezi-manevi-evlat-butonu>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *Araç takip sistemi* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/arac-takip-sistemi>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].

- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Akıllı Kavşaklar* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/akilli-kavsaklar>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021d, *Bluetooth Sensörler* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/bluetooth-sensorler>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021e, *Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi WiFi* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/kahramanmaras-buyuksehir-belediyesi-wifi>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kahramanmaraş Büyükşehir Belediyesi, 2021f, *Kahramankart Mobil Uygulama* [online], <https://kahramanmaras.bel.tr/kahramankart-mobil-uygulama>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Karaoğlu, A. S., 2011, Türkiye'de Kentsel Dönüşümde Darboğazlar, Paralel Oturum-3 Konuşmacısı, TOKİ İstanbul Emlak Dairesi Başkanı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *SmartCITY Kayseri* [online], <https://www.smartcitykayseri.com/#>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *Akıllı Şehir Kayseri Mobil Uygulaması* [online], <https://www.smartcitykayseri.com/akilli-sehir-kayseri-mobil-uygulamasi?k=10>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Akıllı Durak* [online], <https://www.smartcitykayseri.com/akilli-durak?k=10>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi, 2021d, *Akıllı Aydınlatma* [online], <https://www.smartcitykayseri.com/akilli-aydinlatma?k=1>, [Ziyaret Tarihi: 13 Nisan 2021].
- Khan, I. ve Shahaab, A., 2020, *Estonia is a 'digital republic' – what that means and why it may be everyone's future* [online], <https://theconversation.com/estonia-is-a-digital-republic-what-that-means-and-why-it-may-be-everyones-future-145485>, [Ziyaret Tarihi: 29 Mart 2021].
- Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *Konya'da Akıllı Şehir* [online], <https://akillisehir.konya.bel.tr/>, [Ziyaret Tarihi: 6 Nisan 2021].
- Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *ATUS-Akıllı Toplu Ulaşım Sistemi* [online], <https://akillisehir.konya.bel.tr/uygulama/atus-akilli-toplu-ulasim-sistemi>, [Ziyaret Tarihi: 6 Nisan 2021].
- Konya Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Alo ATUS-2216699* [online], <https://akillisehir.konya.bel.tr/uygulama/alo-atus-221-66-99>, [Ziyaret Tarihi: 6 Nisan 2021].
- KOSGEB, 2021, *KOBİGEL – Kobi Gelişim Destek Programı: “İmalat Sanayinde Dijitalleşme” Temalı Proje Teklif Çağrıları* [online], <https://www.kosgeb.gov.tr/site/tr/genel/detay/7763/kobigel-kobi-gelisim-destek-programi>, [Ziyaret Tarihi: 7 Nisan 2021].
- Kösle, M., 2020, *Engelli yoluna 'durak' engeli* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/yazarlar/muhammet-kosle/engelli-yoluna-durak-engeli-41684831>, [Ziyaret Tarihi: 5 Şubat 2021].
- Lees, L., Slater, T. ve Wyly, E., 2007, *Gentrification*, Routledge, p. 344.
- Mahmood, Z., 2018, *Smart Cities*, Springer, p. vii.
- Mengüç, M., P., 2011, *Sürdürülebilir Konut Tasarımı, Kentsel Çevre ve Çevresel Standartlarla İlgili Yaklaşımlar*, 2. Oturum Konuşmacısı, Özyeğin Üniversitesi, Enerji, Çevre ve Ekonomi Merkezi (EÇEM), *Konutta Yeni Yaklaşımlar*,

- Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Merriam-Webster Dictionary, 2018a, *rent* [online], <https://www.merriam-webster.com/dictionary/rent>, [Ziyaret Tarihi: 28 Eylül 2018].
- Merriam-Webster Dictionary, 2018b, *rente* [online], <https://www.merriam-webster.com/dictionary/rente>, [Ziyaret Tarihi: 5 Aralık 2018].
- National Research Council, 1993, Fourth Dimension in Building: Strategies for Avoiding Obsolescence, *The National Academies Press*, Washington, D.C., p. 116.
- Newman, P. ve Kenworthy, J., 1999, Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence, *Island Press*, Washington D.C., p. 1-26.
- Nuriyeva, V., 2019, Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinin irdelenmesi: Fikirtepe kentsel dönüşüm projesi, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul Teknik Üniversitesi, 109.
- Oxford Dictionary, 2018, *rent* [online], <https://en.oxforddictionaries.com/definition/rent>, [Ziyaret Tarihi: 3 Ekim 2018].
- Oxford Dictionary, 2019, *transformation* [online], <https://en.oxforddictionaries.com/definition/transformation>, [Ziyaret Tarihi: 28 Eylül 2019].
- Oxford Dictionary, 2020, *sustainability* [online], <https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/english/sustainability>, [Ziyaret Tarihi: 15 Mayıs 2020].
- Önal, M., 2019, Effects of urban transformation on the quality of life on the periphery: A survey study on Ataşehir, Yüksek Lisans Tezi, *Fen Bilimleri Enstitüsü*, Bahçeşehir Üniversitesi, 94.
- Özdaş, F. Z., 2019, Kentsel dönüşüme yönelik mali teşvikler: Türkiye'de kentsel dönüşüme yönelik mali teşvik çeşitleri ve öneriler, Yüksek Lisans Tezi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, 164.
- Özkan, M., 2019, Urban regeneration projects in squatter settlements, the case of İzmir, Bayraklı urban regeneration project, Yüksek Lisans Tezi, *Graduate School of Natural and Applied Sciences*, İzmir Kâtip Çelebi University, 90.
- Pierini, M., 2013, *Urban Transformation in Turkey* [online], Carnegie Europe, <https://carnegieeurope.eu/2013/06/20/urban-transformation-in-turkey-pub-52142>, [Ziyaret Tarihi: 14 Ekim 2018].
- Resmi Gazete, 2004a, 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Tarih: 12.03.2004, Sayı: 25400.
- Resmi Gazete, 2004b, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Tarih: 23.07.2004, Sayı: 25531.
- Resmi Gazete, 2005a, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun, Tarih: 05.07.2005, Sayı: 25866.
- Resmi Gazete, 2005b, 5393 Sayılı Belediye Kanunu, Tarih: 13.07.2005, Sayı: 25874.
- Resmi Gazete, 2007, Enerji Verimliliği Kanunu, Tarih: 02.05.2007, Sayı: 26510.
- Resmi Gazete, 2008, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Tarih: 05.12.2008, Sayı: 27075.
- Resmi Gazete, 2011a, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Tarih: 04.07.2011, Sayı: 27984.
- Resmi Gazete, 2011b, 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde

- Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, Tarih: 17.08.2011, Sayı: 28028.
- Resmi Gazete, 2012b, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Tarih: 16.05.2012, Sayı: 28309.
- Resmi Gazete, 2017, Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği, Tarih: 27.10.2017, Sayı: 30223.
- Resmi Gazete, 2018, 703 Sayılı Anayasada Yapılan Değişikliklere Uyum Sağlanması Amacıyla Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Hükmünde Kararname, Tarih: 09.07.2018, Sayı: 30473.
- Resmi Gazete, 2019, Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı ile İlgili 2019/29 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi, Tarih: 24.12.2019, Sayı: 30988.
- Resmi Gazete, 2021a, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Tarih: 23.01.2021, Sayı: 31373.
- Resmi Gazete, 2021b, Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, Tarih: 25.03.2021, Sayı: 31434.
- Roberts, P., 2000, The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, In: Urban Regeneration: A Handbook, Eds: Roberts, P., Sykes, H., SAGE Publications Ltd.: London, p. 9-36.
- Roblek, V., Meško, M. ve Krapež, A., 2016, A complex view of industry 4.0, *Sage Open*, 6 (2), 1-11.
- Robson, B., 2000, *Tory regeneration plans look to the past* [online], The Guardian, <https://www.theguardian.com/society/2000/dec/11/regeneration.communities>, [Ziyaret Tarihi: 23 Şubat 2021].
- Sathe, O., 2011, Deprem Dönüşümünde Toplu Yenileme Çerçevesinde Sürdürülebilir Konut Edinimi: Sektörel İşbirlikleri, Yeni Aktörler ve Roller, 7. Oturum Konuşmacısı, Director of Real Estate Development for the New Orleans Redevelopment Authority, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Sazak, E., 2011, Kentsel Dönüşümde Arayışlar: Uluslararası Deneyimler, 5. Oturum Moderatörü, Türkiye Müteahhitler Birliği Başkan Vekili, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- SBB, 2019, On Birinci Kalkınma Planı (2019-2023), *Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı*.
- Schwab, K., 2016, The fourth industrial revolution, *World Economic Forum*, Geneva, p. 172.
- Smith, D. A., 2011, Konut Sorununun Çözümünde Farklı Yaklaşımlar: Konut Politikaları, 1. Oturum Konuşmacısı, Founder of the Affordable Housing Institute, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Sözmez, B., 2014, Soylulaştırmanın Yeni Biçimleriyle Yerinden Edilmeyi Yeniden Düşünmek, *Planlama*, 24 (1), 42-53.
- Şimşek, B. ve Taşdemir, K., 2021, *Çatıdaki yağmur suyu boşa gitmeyecek* [online], Sabah Gazetesi, <https://www.sabah.com.tr/ekonomi/2021/01/24/catidaki-yagmur-suyu-bosa-gitmeyecek>, [Ziyaret Tarihi: 27 Ocak 2021].
- Taylor, A., 2012, *Introducing the Azerbaijan Tower: Soon to be the world's tallest building* [online], Business Insider, <https://www.businessinsider.com/azerbaijan-tower-worlds-tallest-tower-2012-2?op=1>, [Ziyaret Tarihi: 30 Ekim 2019],:

- Tekin, S., 2021, *Erzurum'daki olası deprem için uyarı: Diri fay hatları üzerinde* [online], Hürriyet Gazetesi, <https://www.hurriyet.com.tr/gundem/erzurumdaki-olasi-deprem-icin-uyari-diri-fay-hatlari-uzerinde-41733230>, [Ziyaret Tarihi: 19 Şubat 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021a, *What is Tepebaşı 'Future Living' Lab?* [online], <http://tfll.tepebasi.bel.tr/tpbslivinglab.html>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021b, *Tepebaşı GES PV System Profile* [online], <https://www.sunnyportal.com/Templates/PublicPageOverview.aspx?page=87bef847-c603-4631-a00d-e83e5db8cf6f&plant=221696c2-8d86-4398-98e7-7628657f6edd&splang=en-US>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021c, *Leed Sertifikası (Gold)* [online], <http://www.tepebasi.bel.tr/projedetay.asp?hid=146>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021d, *Güneş Enerjili Şarj İstasyonları* [online], <http://remourban.tepebasi.bel.tr/Projedetay.asp?hid=136&edit>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021e, *Espedal Akıllı Bisiklet Kiralama Sistemi* [online], <http://www.espedal26.com/>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- Tepebaşı Belediyesi, 2021f, *Akıllı Şehir (REMOURBAN)* [online], <http://www.tepebasi.bel.tr/projedetay.asp?hid=144>, [Ziyaret Tarihi: 14 Nisan 2021].
- TOKİ, 2018a, *Güvenli Yapılar, Güzel Şehirler* [online], <http://i.toki.gov.tr/content/entities/main-page-slider/20181023121728510036-pdf.pdf>, [Ziyaret Tarihi: 29 Aralık 2018].
- TOKİ, 2018b, *Yasal Dayanak* [online], <http://www.toki.gov.tr/yasal-dayanak>, [Ziyaret Tarihi: 30 Aralık 2018].
- TOKİ, 2018c, *TOKİ Kurum Profili 2010-2011* [online], <http://i.toki.gov.tr/content/images/main-page-slider/30102016225052-pdf.pdf>, [Ziyaret Tarihi: 31 Aralık 2018].
- TOKİ, 2018d, *Kuruluş ve Tarihçe* [online], <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>, [Ziyaret Tarihi: 31 Aralık 2018].
- TOKİ, 2018e, *Genel Süreç* [online], <http://www.toki.gov.tr/genel-surec>, [Ziyaret Tarihi: 31 Aralık 2018].
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021a, *Şehrim İçin Fikrim Var* [online], <https://www.trabzon.bel.tr/sehrim-icin-fikrim-var.aspx>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021b, *Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı* [online], <https://www.trabzon.bel.tr/baskanliklar-detay.aspx?id=23>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021c, *Sıfır Atık Projesi* [online], <https://www.trabzon.bel.tr/fck-sayfalar.aspx?id=4528>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021d, *Büyükşehir Engelli Araç Atölyesi'ni Hizmete Açtı* [online], <https://www.trabzon.bel.tr/haber-detay.aspx?id=32644>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Trabzon Büyükşehir Belediyesi, 2021e, *Şarj İstasyonu Projesi* [online], <https://www.trabzon.bel.tr/fck-sayfalar.aspx?id=4312>, [Ziyaret Tarihi: 1 Nisan 2021].
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2018, *rant* [online], <https://sozluk.gov.tr/>, [Ziyaret Tarihi: 5 Aralık 2018].

- Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2019a, *soylu* [online], <https://sozluk.gov.tr/>, [Ziyaret Tarihi: 15 Temmuz 2019].
- Türk Dil Kurumu Sözlükleri, 2019b, *burjuva* [online], <https://sozluk.gov.tr/>, [Ziyaret Tarihi: 15 Temmuz 2019].
- United Nations, 2014, *World's population increasingly urban with more than half living in urban areas* [online], United Nations, <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/world-urbanization-prospects.html>, [Ziyaret Tarihi: 16 Temmuz 2018].
- Uysal, Ü. E., 2008, Küreselleşme ve Kentsel Dönüşüm Bağlamında Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul'da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul Üniversitesi, 179.
- Varlı Görk, R. ve Rittersberger Tılıç, H., 2016, Bir Soylulaştırma Örneği: Ankara'da Yerde İslah Projesinin Beklenmedik Sonuçları, *Ankara Araştırmaları Dergisi*, 4 (1), 23-43.
- Watt, D. S., 2008, Building Pathology: Principles and Practice, *Blackwell*, p. 318.
- Weaver, M., 2001, *Urban regeneration-the issue explained* [online], The Guardian, <https://www.theguardian.com/society/2001/mar/19/regeneration.urbanregenerati on1>, [Ziyaret Tarihi: 23 Şubat 2021].
- World Bank, 2021, *Urban Redevelopment* [online], <https://urban-regeneration.worldbank.org/node/32>, [Ziyaret Tarihi: 19 Nisan 2021].
- Yılmaz, Y. Z., 2011, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ: Kentsel Dönüşüm Türkiye'de Neden Gerekli?, 4. Oturum Moderatörü, Samsun Büyükşehir Belediye Başkanı, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.
- Zaim, K., 2011, Sürdürülebilir Konut Tasarımı, Kentsel Çevre ve Çevresel Standartlarla İlgili Yaklaşımlar, 2. Oturum Konuşmacısı, Program Manager of Environment and Sustainable Development Program of UNDP, *Konutta Yeni Yaklaşımlar, Stratejiler, Eylemler ve Kentsel Dönüşüm, 2011 Konut Kurultayı (Housing Convention 2011)*, İstanbul.