



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**TARİHİ KENT MERKEZİNDE KORUYARAK CANLANDIRMA
AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASI: KONYA- MERAM
ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Fatma TORU

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2019

Aksaray Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 112306001 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi, **Fatma TORU** tarafından hazırlanan "**TARİHİ KENT MERKEZİNDE KORUYARAK CANLANDIRMA AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASI: KONYA-MERAM ÖRNEĞİ**" adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~.



Üye: Doç. Dr. Ferruh YILMAZTÜRK

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~.



Üye: Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Konya Teknik Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum/~~onaylamıyorum~~.



Tez Savunma Tarihi: 21/08/2019

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....

Doç. Dr. Mehmet Ali HİNİS

Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, akademik kurallara ve bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, çalışmamda kullandığım verilerin orijinallliğini ve her türlü intihalden uzak olduğunu beyan ederim.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.



Fatma Toru



TEŞEKKÜR

"Nagehan ol şehre vardım, onu yapılır gördüm.

Ben dahi bile yapıldım, taş ve toprak arasında." Hacı Bayram Veli Hz.

Onlar şehri fitrattan, ahlaktan, değerlerimizden bağımsız düşünmediler. Tüm heybetiyle duran Sahib-i Ata Külliyesi, Sırçalı Medrese, Kapı Camii, Hasbey Dar'ül Hüffazı vb. sayısız abidenin inşasında taş üzerine taş koyarken gönüllerindeki aşk ve yüreklerindeki umut bize de rehber oldu. Kaybettiğimiz mekanları yeniden iyiye, güzele insan fitratına uygun şekle dönüştürmeye ve ecdadımızın bakış açısıyla bakma mecburiyetimiz vardır.

Tez çalışmam boyunca sabır ve özveri ile destekleyen, tez çalışmamı tamamlamam noktasında ısrarcı olan, fikirleri ile çalışmama yön veren değerli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Kâmil KARATAŞ'a şükranlarımı sunarım.

Çalışmanın geliştirilmesinde katkı veren Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM'a, tez jürimde yer alan Doç. Dr. Ferruh YILMAZTÜRK'e, tez çalışmama destek veren kardeşim Sedat AĞIL ve Nurgül S. ALTINIŞIK'a teşekkürü borç bilirim

Çalışma ve aile hayatımda olduğu gibi tez çalışmam süresince de sabırla destekleyen, fedakarlık gösteren sevgili eşim Mehmet TORU'ya ve annelerini her daim destekleyen ciğerparelerim Mustafa ve Furkan'ıma da ne kadar teşekkür etsem azdır.

Fatma TORU
AKSARAY, 2019

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	i
İÇİNDEKİLER	ii
ÖZET	v
ABSTRACT	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGELER DİZİNİ	ix
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	x
1. GENEL BİLGİLER	1
1.1 Giriş	1
1.2 Çalışmanın Amacı ve Hedefleri	5
1.3 Çalışmanın Konusu ve Kapsamı	7
1.4 Metodoloji	9
2. LİTERATÜR ÖZETLERİ	11
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNA KURAMSAL YAKLAŞIM	13
3.1 Kent ve Kentleşme Olgusu	13
3.2 Kentsel Dönüşümün Kavramı	19
3.3 Kentsel Dönüşümde Tarihsel Süreç ve Değişen Yaklaşımlar	25
3.3.1 Endüstri devrimi sonrası kentlerin dönüşümü	28
3.3.2 II. Dünya savaşı sonrası yeniden inşa süreci, konut esaslı yenileme ve rehabilitasyon uygulamaları (1950- 1970)	31
3.3.3 Petrol krizi sonrası dönemde taşınmaz eksenli yenileme çalışmaları (1970-1980)	34
3.3.4 Küreselleşme etkisi altına yeniden yapılandırma süreçleri ve taşınmaz eksenli yeniden canlandırma çalışmaları (1980-1990)	37
3.3.5 Kentsel dönüşümde çok boyutlu, çok aktörlü, çok amaçlı yapılanma ve sürdürülebilirlik (1990'dan günümüze)	43
3.4 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Yasal-Yönetmelik Yapı	50
3.4.1 1950- 1980 Birinci dönemi gecekondudan apartmana hızlı kentleşme ...	52
3.4.2 1980-2000 İkinci dönemi ıslah imar planları ile dönüşüm	54
3.4.3 2000' den günümüze üçüncü dönem afet riskli alanlarda dönüşüm	57
3.5 Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümün Bileşenleri	65
3.5.1 Sosyo-kültürel bileşen	65
3.5.2 Ekonomik bileşen	70
3.5.3 Yasal ve yönetmelik bileşen	73
3.5.4 Planlama ve tasarım bileşen	77
3.5.5 Çevresel bileşen ve ekolojik boyut	79
3.6 Yıpranan Tarihi Kent Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesinde İzlenen Stratejileri	82
3.6.1 Kentsel yenileme	83
3.6.2 Kentsel yeniden geliştirme, yeniden yapılanma	84
3.6.3 Yeniden canlandırma	84
3.6.4 Yeniden üretim ve yenileşme	85
3.6.5 Kentsel koruma	85
3.6.6 İyileştirme sağlıklaştırma ve esenleştirme	86
3.6.7 Kentsel rönesans	87
3.6.8 Soylulaştırma ve seçkinleştirme	87
3.7 Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar	87
3.7.1 İmar haklarının toplulaştırılması yöntemi	94

3.7.2 İmar hakları transferi yöntemi.....	95
3.7.3 İmar hakları transferinin bileşenleri	97
3.7.4 Türkiye’de imar hakları transferinin yasal yönetsel yapısı	100
4. BÜTÜNCÜL MEKANSAL PLANLAMA YAKLAŞIMI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	108
4.1 Planlı Dönem Öncesi Kent Yerleşimi ve Konya Tarihi.....	109
4.2 Meram Bölgesi Mevcut Durum ve Mekansal Gelişim Yönlendiren Alanlar.....	118
4.3 Meram Kentsel Dönüşüm Master Planı	122
4.3.1 Planlama alanı sınırları.....	123
4.3.2 Planlama alanının jeolojik yapısı	125
4.3.3 Meram kentsel dönüşüm master plan öncesi durum	126
4.3.4 MKDMP plan kararlarını yönlendiren hususlar.....	128
4.3.5 Genel plan kararları.....	129
4.4 Kamu Eliyle Öncelikle Müdahale Edilecek Alanlar	133
4.4.1 Ulurmak rezerv yapı alanı.....	134
4.4.2 Aymanas afet riskli alan.....	136
4.4.3 Şükran mahallesi riskli alanı	138
5. KONYA TARİHİ KENT MERKEZİNDE BULUNAN ŞÜKRAN MAHALLESİNİ YENİDEN CANLANDIRMA PROJESİ	139
5.1 Koruma Eksenli Canlandırma Stratejileri	139
5.2 Şükran Mahallesinde İzlenen Koruma ve Canlandırma Stratejisi	142
5.3 Tarihi Kent Merkezinde Çalışma Alanının Tespiti.....	144
5.3.1 Fiziki yapı analizleri.....	144
5.3.2 Jeoradar çalışmaları.....	148
5.3.3 Çalışma alanının belirlenmesi	150
5.4 Şükran Mahallesi ve Yakın Çevresinin Tarihsel Gelişim Süreci.....	151
5.5 Şükran Mahallesi Proje Alanında Bulunan Tescilli Yapılar	159
5.6 Çalışma Alanının Konya Kent İçi Konumu ve Ulaşımı	164
5.7 Çalışma Alanında Kentsel Müdahaleyi Gerektiren Durumlar	168
5.8 Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Doku Analizleri.....	170
5.8.1 Şükran Mahallesi sosyal ve ekonomik yapı analizi	170
5.8.2 Mülkiyet analizi	175
5.8.3 Fiziki yapı ve fonksiyon analizi	176
5.8.4 SWOT analizi.....	181
5.9 Şükran Mahallesi Üst Ölçekli Plan Kararları.....	184
5.10 Şükran Mahallesini Yeniden Canlandırmaya Yönelik İmar Planı Kararları	186
5.11 Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Karar Süreçleri ve Uygulama Esasları	192
5.12 Şükran Mahallesi Yeniden Canlandırma Projesinde Mülkiyet Hak Edişlerinin Ulurmak ve Aymanas Gelişme Alanlarına Aktarım Stratejisi	204
5.12.1 Ulurmak Mahallesi aktarım alanı.....	206
5.12.2 Aymanas aktarım alanı.....	208
5.12.3 Şükran Mahallesinden Ulurmak ve Aymanas kentsel dönüşüm proje alanlarına mülkiyet hakedişlerinin aktarımında katsayı tespiti.....	209
5.13 Şükran Mahallesi Kentsel Tasarım Yaklaşımları.....	210
5.14 Şükran Mahallesi Yeniden Canlandırmaya Yönelik Kentsel Dönüşüm Projesinde Son Durum	213

5.15 Arkeolojik Kazı ve Sondaj Çalışmaları.....	215
6. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	218
KAYNAKLAR	224
EKLER	233
EK A. Ulurmak afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve kat adetleri analizi	235
EK B. Ulurmak afet riskli alan başvurusu için yapı kalitesi ve fonksiyon analizi	236
EK C. Riskli alan başvurusu için hazırlık çalışmaları,anket, analiz verileri, raporlamalar.....	237
EK Ç. Aymanas afet riskli alan başvurusu için kat adetleri ve fonksiyon analizi	238
EK D. Aymanas afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve yapı kalitesi analizi	239
EK E. Günümüz Şükran mahallesini oluşturan on mahallenin birleştirilmesine dair 2006 tarihli MBM kararı.....	240
EK F. Konya Selimiye Camii minaresinden Aziziye Camii ve arkada Şükran Mahallesinin görünümü (Bekir Şahin fototoğraf arşivi)	241
EK G. Alaeddin Tepesi'nden Mevlana Müzesi' ne bakış açısında yolun doğu kısmında Şükran Mahallesinin görünümü (Bekir Şahin fototoğraf arşivi)	241
EK Ğ. Proje alanında bulunan parsel büyüklükleri.....	242
EK H. Şükran Mahallesi kadastro pafta örnekleri	243
EK I. Koruma amaçlı imar planı çalışması	244
EK İ. Riskli alan ilanı ile ilgili kurum görüşleri.....	244
EK J. Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallelerinde Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilanı.....	245
EK K. Riskli alanlarda kalan taşınmazların 5 yıllık İmar Programına alınması	246
EK L. Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm ilgili Meram Belediyesi Meclis kararı.....	247
EK M. Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm ile ilgili uygulama esasları	248
EK N. Ulurmak riskli alanı cadde ve sokak raicleri	250
EK O. Ulurmak riskli alan taşınmaz değer haritası	251
EK Ö. Şükran Mahallesi kentsel tasarım önerisi I	252
EK P. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım II.....	253
EK R. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım III.....	254
EK S. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım IV	255
EK Ş. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım V	256
EK T. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VI.....	257
EK V. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VII	258
ÖZGEÇMİŞ.....	259

YÜKSEK LİSANS TEZİ

TARİHİ KENT MERKEZİNDE KORUYARAK CANLANDIRMA AMAÇLI KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASI: KONYA- MERAM ÖRNEĞİ

Fatma TORU

Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

ÖZET

Ülkemizde 1950’lerde başlayan kentsel alanlara yoğun göç dalgasının yol açtığı kentsel alanlardaki nüfus yoğunlaşmasıyla gelişen kentsel yayılma, yasadışı konut üretimi, temel altyapı sorunları, afet riskli alanlarda yapılaşma, tarihi kent merkezlerinde süreç içinde yaşanan ekonomik, toplumsal ve fiziki gerilemeler; kentsel arsa/arazinin etkin yönetimiyle ilgili kentsel politika ve stratejilerde yeni yaklaşımları zorunlu kılmaktadır. Bu süreçte özellikle geçmişle gelecek arasında bağı sağlamada önemli bir yere sahip tarihi kent merkezleri, eskiyen yapılar, sosyo-kültürel ve ekonomik dokudaki bozulmalar vb. nedenlerle çöküntü yerleri haline gelmiştir. Şehirlerin ruhu ve hafızası olan tarihi kent merkezlerinde; tarihi ve kültürel zenginliğin ortaya çıkarılması ve korunmasına yönelik olarak bireyle kentsel mekân arasındaki etkileşimi önceleyen, finansal kaygı ve rant baskısından uzak, bütüncül kentsel dönüşüm yaklaşımlarının kurgulanması hayati öneme sahiptir.

Tez çalışması kapsamında, uygulama alanı seçilen Meram İlçesi Şükran Mahallesi, Konya kent merkezinde tarihi kale surları içerisinde kalan ve yakın çevresinde pek çok tarihi referans noktası bulunduran bir bölgedir. Şükran mahallesinde, son 20-30 yıllık süreçte çevre ve yaşam kalitesi hızlı bir şekilde düşerek çeşitli sorunlar oluşmuştur. Şükran mahallesini yeniden canlandırmak, tarihi ve kültürel mirası görünür hale getirmek üzere; koruma, canlandırma ve kentsel yenileme stratejilerinin birlikte yürütüldüğü kentsel dönüşüm kurgusu ve uygulaması tezde ele alınmıştır.

Konya kent merkezinde III. Derece Arkeolojik Sit Alanında yer alan Şükran mahallesinde bulunan tarihi yapıların görünürlüğünü artırmak üzere tarihi yapıların çevresinde kamusal alan kullanımını artırma ihtiyacı ve arkeolojik kalıntılar çıkması nedeniyle yeni plan çalışmasında yapı yoğunluğu düşürülmüştür. Bu nedenle taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarının, Şükran mahallesine yakın konumda ve sosyo-ekonomik dokusu itibarıyla benzeyen ve gelişimi teşvik edilen Ulurmak ve Aymanas bölgelerine aktarımını esas alan bir yaklaşım benimsenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Tarihi kent merkezi, Koruma, Canlandırma, Kentsel dönüşüm, Riskli alan, Mülkiyet ve imar hakları aktarımı.

Ağustos, 2019; 259 sayfa

M.Sc. THESIS

A STUDY OF URBAN TRANSFORMATION THAT AIMS AT PRESERVING HISTORY AT THE CITY CENTRE: THE CASE OF KONYA - MERAM

Fatma TORU

**Aksaray University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatic Engineering**

Supervisor: Asst. Prof. Dr. Kamil KARATAŞ

ABSTRACT

With the rise of population in urban areas that started in the 1950s, urban sprawl, illegal dwelling, problems of basic infrastructure, structuring in disaster risk areas, decline in economic, social, and physical processes lead to obligatory and new policies and strategies about the active administration of urban areas. In this process, historical urban city centres that correlates past and future became almost collapsed due to old buildings, deformation in socio cultural and economic parts. Historical city centres have the soul and memory of the city. Therefore, historical and cultural richness should be preserved and the interaction between individual and urban space should be foregrounded without financial anxieties and rent seeking which is vital.

This study analyzes Şükran Neighborhood in Meram as the application which is at the city centre and within the castle walls as a reference point.

There have been various problems in Şükran Neighborhood for 20-30 years. In order to revitalize Şükran Neighborhood and foreground historical and cultural heritage, urban transformation fiction was analyzed for preserving, revitalization, and renewal strategies.

The density of building have been decreased due to the archeological ruins in Şükran Neighborhood which is in the archelological site in the third degree. Therefore, transferring Uluirmak and Aymanas areas that resembles Şükran Neighborhood in socio economic level preferred.

Keywords: Historical city centre, historic preservation, urban revitalization, urban transformation, risky area, transfer of property and reconstruction rights.

August, 2019; 259 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1. Türk hukuk sisteminde aynı haklar.....	91
Şekil 3.2. Mülkiyet hakkının ayrıştırılabilir bileşenleri	92
Şekil 3.3. Kentsel dönüşüm projelerinde imar hakları transferiyle menkulleştirme.....	107
Şekil 4.1. Tarihsel süreçte Konya kenti mekânsal gelişimi (Aru, 1995)	111
Şekil 4.2. 1999 Konya nazım imar planı ve arazi kullanım şeması (Yenice, 2012).....	114
Şekil 4.3. Konya merkez planlama alt bölgesi 1/25 000 ölçekli nazım imar planı.....	116
Şekil 4.4. Kent merkezi gelişme alanı (Konya ulaşım ana planı, 2030).....	118
Şekil 4.5. Meram meskun yerleşim bölgesi eşik analizi.....	119
Şekil 4.6. 2014-2019 döneminde Meram'ın mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimine yönelik oluşturulan mekânsal stratejiler.....	121
Şekil 4.7. Meram kentsel dönüşüm master plan etaplama.....	125
Şekil 4.8. Meram kentsel dönüşüm alanında yapıların kalitesi ve cinsi	127
Şekil 4.9. Yapı kullanım fonksiyonu ve proje-mahalle-riskli alan sınırları.....	127
Şekil 4.10. 2018 yılı Meram kentsel dönüşüm amaçlı master planı	132
Şekil 4.11. MKDMP sınırı ve kamu eliyle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm (mavi) alanları	134
Şekil 4.12. 2015 yılı Ulurmak rezerv yapı alanı uydu görüntüsü	135
Şekil 4.13. 2015 yılı Aymanas riskli alan uydu görüntüsü.....	136
Şekil 4.14. 2018 yılı Alaeddin Tepesinden Şükran Mahallesinden görünüm.....	138
Şekil 5.1. Abdülaziz, Sahibata, Şükran Mahallelerinde önemli anıtsal yapılar	145
Şekil 5.2. Tarihi kent merkezi kat adedi analizi.....	146
Şekil 5.3. Çalışma alanında Tarihi Kent Merkezinde bulunan bağımsız bölüm sayıları	147
Şekil 5.4. Tarihi kent merkezi çalışma alanı yapı cinsi analizi.....	147
Şekil 5.5. Tarihi kent merkezi çalışma alanı bina durum analizi.....	148
Şekil 5.6. Tarihi kent merkezi çalışma alanı fonksiyon analizi	148
Şekil 5.7. Jeoradar/GPR yöntemiyle elde edilen bulgular	149
Şekil 5.8. Proje alanında kalan At Pazarı Kapısı ve Larende Kapısı gravür çizimleri (Sarre, 1967)	152
Şekil 5.9. Selçuklu Dönemi Surlarını, sur kapılarını ve Selçuklu eserlerini gösteren haritadan bir kısım	154
Şekil 5.10. Osmanlı döneminde Şükran Mahallesi ve sur kalıntıları Bekir Şahin arşivinden	155
Şekil 5.11. Bekir Şahin'in fotoğraf arşivinden 20.yy. başlarında mahalle ve sokak dokusu	155
Şekil 5.12. 2015 yılında Başaralı Sokaktan Alaeddin Tepesine bakış.....	157
Şekil 5.13. Şükran Mahallesi ve çevresinin uydu görüntülerindeki değişim süreci	159
Şekil 5.14. Şükran Mahallesi anıtsal yapılar örneği	159
Şekil 5.15. Şükran Mahallesinde bulunan tescilli yapıların mekânsal dağılımı	160
Şekil 5.16. Proje alanı ile kentsel sit ve arkeolojik sit alanı sınırları.....	161
Şekil 5.17. Şükran Mahallesi sivil mimari yapılar örneği	161
Şekil 5.18. Şükran Mahallesi tescilli çeşmeler	162
Şekil 5.19. Sırçalı Medrese avlu ve dış cephe görselleri	163
Şekil 5.20. Sahib Ata Külliyesi müze ve türbe bölümü.....	164

Şekil 5.21. 2018 yılında Hasbey Darü'l Hüffazı görünüm	164
Şekil 5.22. Kentsel referans mekanlarına yürünebilirlik mesafeleri.....	165
Şekil 5.23. Kent içi konum ve ana ulaşım planı	166
Şekil 5.24. 2009 tarihli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Ulaşım şeması üzerinde Şükran Mahallesi çalışma alanı.....	167
Şekil 5.25. Şükran Mahallesi ve çevresinde Ulaşım Master Planı ile tanımlı yaya alanları.....	167
Şekil 5.26. 2015 tarihli Şükran Mahallesinden yapılaşma görüntüsü.....	169
Şekil 5.27. 2015 tarihinde Şükran Mahallesi sokak dokusu	174
Şekil 5.28. 2015 tarihinde proje alanından kesitler.....	174
Şekil 5.29. Yapıların yaş grubu.....	177
Şekil 5.30. Yapı fonksiyon analizi.....	178
Şekil 5.31. Proje alanındaki yapıların taşıyıcı sistemleri.....	179
Şekil 5.32. Proje alanındaki yapıların fiziki kalitesi	180
Şekil 5.33. 1/5000 Ölçekli Konya tarihi kent merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, ÖPA4	185
Şekil 5.34. Şükran kentsel dönüşüm proje alanı için öneri imar plan taslakları ve kentsel tasarım.....	186
Şekil 5.35. Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası UIP.....	187
Şekil 5.36. Proje alanına yönelik yapılan planlama ile parsel bazlı yeşil alan artışı.....	188
Şekil 5.37. 1/1000 ölçekli mer'i Uygulama İmar Planı üzerinde proje sahası ve yakın çevresi.....	190
Şekil 5.38. Şükran Mahallesi sözleşmeye esas değer haritası	202
Şekil 5.39. Ulırmak Mahallesi sözleşmeye esas değer haritası	203
Şekil 5.40. Şükran Mahallesi Hak sahipliği değerlendirme formu örneği.....	204
Şekil 5.41. Şükran mahallesinden Ulırmak ve Aymanas proje alanlarına hakediş aktarımı	206
Şekil 5.42. 2018 yılı Ulırmak rezerv alanının niteliksiz yapılardan temizlenmiş görüntüsü ve vaziyet planı.	208
Şekil 5.43. Şükran Mahallesi kentsel tasarım projesi	211
Şekil 5.44. Şükran Mahallesi Kadı Mürsel Camii çevresi kentsel tasarım projesi..	212
Şekil 5.45. Şükran Mahallesi Başaralı Caddesi kentsel tasarım projesi	212
Şekil 5.46. Şükran Mahallesi Altınçeşme sokak kentsel tasarım projesi.....	212
Şekil 5.47. Tarihi dokuda kullanılan malzeme ve mimari çizgi ile uyumu hedefleyen tasarımlar	213
Şekil 5.48. Şükran Mahallesi 2018 yılı Sırçalı Medrese çevresi yıkım ve enkaz temizleme çalışmaları.....	214
Şekil 5.49. Şükran Mahallesi 2018 yılı yıkım ve enkaz temizleme çalışmaları görüntüleri	215
Şekil 5.50. Hasbey Dar'ul Huffazı ile bağlantılı Selçuklu dönemi arkeolojik yapı ve kalıntıları	216
Şekil 5.51. Arkeolojik kazı için oluşturulan karelajlar (5m x5m)	217
Şekil 5.52. Şükran Mahallesi arkeolojik kazı çalışmaları sonrası	217

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1. 1980-2000 kentlerin dönüşümünü etkileyen yasal düzenlemeler.....	55
Çizelge 3.2. Korunması önem arz eden koruma kapsamındaki yasal düzenlemeler	56
Çizelge 3.3. Kentsel dönüşüm kapsamındaki yasal düzenlemeler	58
Çizelge 3.4. Türkiye’de imar hakları transferinin yasal ve finansal dayanakları	100
Çizelge 4.1. Çalışma kapsamında mahalleler	124
Çizelge 4.2. MKDMP etapları 2033 yılı projeksiyon nüfusu	133
Çizelge 4.3. Aymanas riskli alanındaki yapı ve bağımsız bölüm sayısı	137
Çizelge 4.4. Riskli yapıların kalite ve kat sayısı	137
Çizelge 5.1. Şükran Mahallesi’ni oluşturan mahallelerin 1848 tarihli Şer’iye sicillerine göre hane sayıları.....	153
Çizelge 5.2. Proje alanındaki anıtsal ve sivil mimari yapılar	162
Çizelge 5.3. ADNKS’e göre Şükran Mahallesi nüfus verileri.....	170
Çizelge 5.4. Şükran Mahallesi halkın gelir dağılımı	171
Çizelge 5.5. Şükran Mahallesi Bağımsız bölümde ikamet süreleri	171
Çizelge 5.6. Proje alanında yaşanan sorunlara dair anket sonuçları	173
Çizelge 5.7. Kullanıcıların projeye bakışı.....	175
Çizelge 5.8. Şükran Mahallesi mülkiyet oranları	176
Çizelge 5.9. Şükran Mahallesi mülkiyet adedi ve alanları	176
Çizelge 5.10. Kentsel dönüşüm çalışması avantaj ve dezavantajları.....	181
Çizelge 5.11. İmar planlarına göre kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasındaki toplam inşaat alanları	189
Çizelge 5.12. Şükran kentsel dönüşüm alanı hak ediş hesaplama formülü	195
Çizelge 5.13. Hak sahiplerine hak edişlerine göre önerilen daire tipleri	195
Çizelge 5.14. Ulurmak rezerv alanı hak ediş hesaplama formülü	196
Çizelge 5.15. Hak sahibinin hak edişine göre tercih edebileceği konut tipleri.....	197
Çizelge 5.16. Ulurmak ticari kullanımındaki taşınmazların hak edişlerinin hesabı ..	198
Çizelge 5.17. Konut borçlandırmada birim m2 borçlanma maliyet hesabı	199
Çizelge 5.18. Şükran Mahallesi sözleşmeye esas cadde-sokak bazlı değer tespitleri.....	201
Çizelge 5.19. Ulurmak rezerv proje alanı cadde, sokak bazlı değer tespitleri ve katsayıları	202
Çizelge 5.20. Yapıların yapı kalitesi ve kat sayısı	207
Çizelge 5.21. Şükran – Ulurmak, Şükran - Aymanas Mahallelerinin kendi aralarında mülkiyet hakedişlerinin aktarımı.....	210

SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AEAK	Arsa Satış Bedeli Endeksli Aktarım Katsayı Hesabı
AK	Aktarım Katsayıları
ANAH	French National Agency for Housing Improvement
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
ESDP	AB Mekânsal Gelişim Perspektifi
EZ	Girişim Bölgeleri
İHT	İmar Hakları Transferi
Jeoradar-GPR	Ground Penetrating Radar
KAKS/E	Kat Alanı Kat Sayısı/Emsal
KEAK	Konut Satış Bedeli Endeksli Aktarım Katsayı Hesabı
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KKTVKKBK	Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KONPLAN	Konya Nazım İmar Planında
KTVKK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
MBM	Meram Belediye Meclisi
MİA	Merkezi İş Alanı
MKDAMP	Meram Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Planı
MKDMP	Meram Kentsel Dönüşüm Master Planı
ÖPA4	Özel Proje Alanı 4
PTT	Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü
RDA	Bölgesel Geliştirme Teşkilatı
RYA	Rezerv yapı alanı
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TİCTK	Ticaret-Turizm-Konut
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDCs	Kentsel Gelişim Kuruluşları
UDG	Kentsel Geliştirme Ödenekleri
UİP	Uygulama İmar Planı
URG	Kentsel Dönüşüm Ödeneği
yy	Yüzyıl
%	Yüzde
m	Metre
m²	Metrekare
≤	Küçük ve eşittir
≥	Büyük ve eşittir

1. GENEL BİLGİLER

1.1 Giriş

Toplumun farklı sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel katmanlarını, değişik yaşam tarzlarını, çeşitli inançları, farklı üretim ve dağıtım faaliyetlerini içinde barındıran kentsel alanların, küreselleşme süreci ile birlikte mekânsal, ekonomik ve zihinsel dönüşümün merkezi olarak daha fazla ön plana çıktığı görülmektedir. Ayrıca, kentsel alanlar, fiziki, sosyal ve ekonomik geçişleri belirleyen süreçleri yansıtan ve süreçlerdeki değişimlerinden de temel sebebi olan karmaşık yapıdaki dinamik sistemlerden oluşur. Yaşayan bir organizmaya benzetilen kentsel alanlar; ekonomik, sosyal, kültürel ve politik pek çok dinamiğin etkisi altında sürekli değişen bir yapıya sahiptir. Kentlerin bu dinamik yapısındaki gelişmelerle birlikte sorunlu dokuların oluşumu da kaçınılmaz olarak ortaya çıkmaktadır.

Zaman içerisinde oluşan sorunlu dokuların tedavisi ve yeniden canlanabilmesine yönelik operasyonel yöntemlerle kentsel müdahaleler yapılması gerekmektedir. Müdahale yöntemlerinin temel amacı, içinde bulunduğu dönemin gerektirdiği politik, ekonomik, toplumsal ve teknolojik dinamiklerin etkisi altında değişen yaşam biçimlerine göre yeniden kurgulanarak dinamik yapısını ve canlılığını korumaktır.

Hızlı kentleşmenin getirdiği dinamizm; toplumsal, ekonomik ve fiziksel dengenin bozulmasına yol açmaktadır. İçinde bulunduğu dönemin şartlarında uygun konum ve özellikte inşa edilen kent için önemli alanlar, geçen zaman sürecinde yeni dönemin ihtiyaçların karşılayamaz duruma gelmektedir. Süreç içerisinde durgunluk yaşayan alanlar, eskimekte ve fiziki, sosyal, ekonomik boyutta hızla gerilemeye başlamaktadır. Kentsel mekândaki değişimler, planlı bir müdahale olmaması durumunda sosyal ve çevresel sorunları da beraberinde getirirken kentlerin geleceği için de tehditler oluşturmaktadır. Bu durumda kentsel mekânın üretimi, tüketimi ve yönetimi konusu doğal olarak en önemli gündem maddelerinden biri olarak sürekli gündemimizdeki yerini korumaktadır.

Kentlerin içinde bulunduğu mekânsal, ekonomik ve sosyal değişim süreçlerinde karşılaşılan sorunlara yenileme, sağlıklılaştırma, koruma, yeniden canlandırma vb. müdahalelerle çözüm üretmeye yönelik kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm kavramı genelde kentsel alanların fiziki, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutta uğradığı değişimlerin karşılığı olarak kullanılmaktadır. Günümüz kentlerindeki çok boyutlu, karmaşık sorunların kontrol altına alınmasında ve çözümünde kentsel dönüşüm projeleri en önemli yöntem olarak görülmektedir.

Kentsel alanların fiziki, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutta uğradığı değişimlerin karşılığı olan kentsel dönüşüm kavramının literatürde iki farklı anlamda kullanıldığı görülmektedir. Bunlardan ilki dönemin şartlarına göre doğal süreçte kendiliğinden gelişen kentsel dönüşüm, ikincisi ise planlı bir müdahale sonucu oluşan kentsel dönüşümdür. Tez çalışması kapsamında kentsel dönüşüm kavramıyla anlatılmak istenen, planlı ve bütüncül bir şekilde kentsel müdahale yöntemlerinin uygulandığı kentsel dönüşüm olgusudur.

20.yy'da büyük kentlerdeki; kentsel alanların yeniden yapılandırılması, sosyo-ekonomik ve mekânsal politikalardaki hedefler doğrultusunda gelişmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm olgusu kentlerde 1980'li yıllardan itibaren kent merkezlerini yeniden değerlendirme, canlandırma şeklinde başlamıştır.

Küreselleşmeyle birlikte yeni yaşam biçimlerinin ve tercihlerin oluşması, tüketim odaklı kültürün ve yaşam çevrelerinin kitlelere empoze edilmesi neticesinde küresel sistemde birbirine benzeyen yapılar ve yaşam alanları oluşmaya başlamıştır. Kentsel alanların özgünlüklerini yok eden gelişim ve değişimlerin yaşandığı bu dönemde, kentsel dönüşüm projeleri; kentleri uluslararası alanda bir adım öne çıkarmak, uluslararası yatırımları çekmek, işlevsiz kalan alanları yenilemek ve canlandırmaya yönelik en önemli yöntem olarak görülmüştür.

2000'li yıllarda başlayan küreselleşme ve yerelleşme etkisi altındaki birçok ülkede kendi tarihi, kültürü, mülkiyet ve planlama yapısı, kanunları, fiziki gelişimi, sosyo-ekonomik yapılanmasına uygun bir şekilde kentsel dönüşüm yapılandırılmıştır. Bir devlet politikası olarak da benimsenmiştir.

Hükümetlerin en önemli gündem maddelerinden birisi olan konut sorununun çözümünde, sosyal içerikli politikalarda, makro boyuttaki ekonomik yatırımlarda, istihdam oluşturmada, önemli olan alanların ıslah edilmesinde kullanılan kentsel dönüşüm uygulaması hedeflenmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sadece

sorunlu alanlara çözüm üretmenin yanında yerel ve ulusal kalkınmaya da katkı sağlamaktadır. Ayrıca kentsel çevre ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi; ekonomik büyümenin, ulusal ve yerel kalkınmanın sürdürülebilirliği için temel faktörlerdir.

Ulusal ekonomilerin yerini küresel ekonominin almaya başlamasıyla çok uluslu küresel şirketler ve sermaye; ulus devletlerin ve siyasi hiyerarşilerin gücünün zayıflamasına neden olmuştur. Bu süreçte kentler, uluslararası düzende Hükümetlerden daha önemli aktörler olarak öne çıkmaktadır.

Hızla değişen yeni Dünya düzeninde ülkemiz, jeopolitik konumu nedeniyle; politik, askeri, ekonomik, sosyal ve kültürel dönüşümün merkezinde yer alan kilit ülke konumundadır. Fakat bulunduğumuz coğrafyadan kaynaklı bazı sorularla karşı karşıya kalınmaktadır. Bununla birlikte küresel ekonomideki geleceğe dönük riskler ve belirsizlikler; 2000’li yıllardan itibaren kentlerimizin fiziki, sosyal ve kültürel dönüşümüne de yansıyan ülkemiz ekonomisindeki gelişim ve büyüme hareketini olumsuz etkilemiştir. Küresel düzeydeki belirsizlikler, enerji ve hammadde fiyatlarındaki dalgalanmalar ve küresel enflasyon riskinin yatırımcıyı olumsuz etkilemesi nedeniyle kentsel dönüşüm süreçleri de doğrudan olumsuz etkilenmiştir.

Dünyada gelişmekte olan ülkelerde ve Türkiye’de kentsel alanda sürekli artan nüfus, bölgeler arası gelişme düzeylerindeki farklılıklar, özel araç sahipliğindeki artış, toplumsal gerilimler, üretim ve tüketim biçimlerinde yaşanan değişiklikler, kentsel mekânın hızla tüketilmesine neden olmaktadır. Bu durum parsel bazında gerçekleşen yapılaşmalara, kentsel alanlarda büyüme ve kentsel yayılmanın artmasına, kentsel altyapı maliyetlerinin de gereksiz bir şekilde artışına sebep olmaktadır.

Ülkemizde kentleşme pratiğinin temelini oluşturan parsel/ada bazlı planlama, uygulama ve yapılaşma süreciyle hedeflenen planlı kentsel gelişim sağlanamamıştır. Parsel bazlı yaklaşımlar; kent genelinde bir katma değer oluşturmaktan uzak kalmıştır. Ayrıca kentlerin kimliksizleşmesinde etkili rol oynamıştır. Arsa, arazi ve konut politikalarındaki hatalı tutumlar, denetim eksikliği vb. nedenlerle olası doğal afetler karşısında dayanımı olmayan yapıları ortaya çıkarmıştır. Plansız ve kontrolsüz mekânsal gelişme; kente göç edenler ve kentin dezavantajlı kesimleri bakımından sağlıksız çevre ve barınma koşulları, sosyal ve kültürel açıdan çeşitli uyum sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

Tarih ve kültür mirası açısından da son derece zengin olan kentlerimizde; mevcut potansiyeli değerlendirerek, tarihi ve kültürel mirası koruyarak, eskimeye başlayan kısımları yeniden işlevlendirmek suretiyle kentlerimize kazandırılması gerekir. Bunun yanında kentlerimiz için mevzuata aykırı plansız gelişmiş ve yapılaşmış alanların ıslahını sağlamak her yönden büyük bir kazanımdır.

Sosyal değişimin ve hafızanın temsilcisi, geleceğin kuluçkası, geçmişin abidesi, insanlığın ortak mirası ve gelecek nesillerin emaneti olan kentlerimizin tarihi dokusunu ve kimliğini koruyarak değişim ve dönüşümü gerçekleştirmeliyiz (Schubert, 1996).

Göç ve hızlı nüfus artışıyla birlikte plansız büyüyen kentlerimizde, 1980'li yıllarda başlayan kentsel dönüşüm çalışmaları, 1999'da meydana gelen Marmara Depremi ile hız kazanarak "Kentsel Dönüşüm" kavramı Türkiye gündeminin ana konularından biri olmuştur. 2011 Van depremi ile de afetlere ve risklere dayanıklı sağlıklı kentsel alanların inşa edilebilmesi için ülke genelinde kentsel dönüşüm çalışmaları teşvik edilmiştir. Yerel yönetimlerin yapılandırılması, İmar mevzuatı, afet riski altındaki alanların ıslahı ve tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması kapsamında gerçekleştirilen birçok yasal düzenlemenin temelinde kentsel dönüşüm olgusu yer almaktadır.

Günümüzde tarihi kent merkezlerinde tarihi ve kültürel dokunun korunduğu, özgün, kimliği olan, turizm ve yerel ticaretin canlandırıldığı merkezlerin önemi artmıştır. Eskime ve yıpranma sürecine girmiş, çözüm üretmenin imkânsız hale geldiği tarihi kent merkezlerindeki kentsel dönüşüm ve yenileme projeleri; tarihi merkezleri fiziki, ekonomik ve sosyo-kültürel yönden eski canlılığına kavuşturmak, ulusal ve uluslararası yatırımları çekmek için en önemli yöntemlerden biri olarak görülmektedir.

Fiziki, ekonomik ve toplumsal açıdan çöküntüye uğrayan, işlevini kaybetmiş, sorunlu tarihi kent merkezlerinin yerinde dokunuşlar ve kentsel müdahalelerde bulunmak suretiyle yeniden kent ekonomisine ve kültürüne kazandırılması gerekir. Çevre ve yaşam kalitesi düşük, kentsel altyapı hizmetlerinden mahrum, özgünlüğünü ve işlevini kaybetmiş, kent imajını zedeleyen, tarihi ve kültürel mirası tehdit eden çöküntü alanlarının uygun yöntem ve kentsel stratejilerle kentsel yaşama tekrar

kazandırılmasına yönelik bütüncül kentsel politikalar oluşturulması oldukça önemlidir.

Tez çalışması kapsamında Konya ili, Meram ilçesi tarihi kent merkezinde bulunan fiziksel ve işlevsel fonksiyonunu kaybeden, çevresel faktörlerden dolayı çöküntü alanına dönüşen Şükran mahallesinin tarihi dokusunun korunması, bölgenin yeniden yapılandırılarak canlandırılması yanında sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan da bütüncül ve sürdürülebilir kentsel dönüşümü için geliştirilen kentsel politikalar ve izlenen stratejiler ele alınmıştır. Ayrıca Meram İlçesindeki çöküntü alanlarının bütüncül bir anlayışla dönüşümünü hedefleyen, “Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Planlama (MKDAMP)” çalışmaları da bu bağlamda çalışma kapsamında incelenmiştir.

1.2 Çalışmanın Amacı ve Hedefleri

Yerel yönetimlerin temel görevi; her türlü teknik ve sosyal altyapıya sahip, planlı ve düzenli kentleşmeyi ve gelişmeyi sağlamaktır. Planlı bir yapılaşma ve gelişim için gerekli olan; imar planına uygun altyapıya sahip arsa üretimi ve mülkiyet sorunlarının kısa ve orta vadede çözümünün sağlanmasıdır. Bunun için de en önemli yöntem, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18.maddesi gereğince yapılan arazi ve arsa düzenlemeleridir. Fakat 1950’li yıllardan itibaren hızlı kentleşme süreci yaşayan kentlerimizde özellikle kent çeperlerinin içinde kalan yoğun meskun alanlarda 18. madde gereğince yapılan arsa ve arazi düzenlemeleri yapılmasına rağmen alanın yenilenmesine yönelik çalışmalar istenilen sonuçları verememektedir.

İmar planlarının uygulama yöntemlerinden en önemlisi olan arazi ve arsa düzenlemeleri genelde kırsal alan yoğunluklu yapılaşmamış alanlarda çözüm üretmek amacıyla yapılmaktadır. İmar mevzuatına aykırı niteliksiz yapılaşmaların yoğunlaştığı kentsel mekânlarda, özellikle eski kent merkezlerinde arazi ve arsa düzenlemesinin yapılmasında hukuki ve teknik yönden sorunlarla karşılaşmaktadır. Yoğun yapılı karaktere sahip sorunlu kentsel alanlarda, bir imar uygulama metotlarından olan kentsel dönüşüm müdahale yöntemleri ile çözüm üretilebilmektedir.

Geçmişten günümüze kentsel mekânda yaşayan nüfusun temel ihtiyaçlarının karşılanması, çevre ve yaşam kalitesinin artırılması, toplumsal gelişmenin

sağlanması, tarihi ve doğal zenginliklerin korunarak yerel kalkınmanın devamlılığı sürdürülebilir kent değerlerinin korunarak gelişmesine bağlıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları, kentsel değerlerin korunması, fiziki mekânın iyileştirilmesinin yanında, ekonomik ve toplumsal gelişmenin sağlanmasına yönelik stratejiler izlemesi bakımından sürdürülebilir gelişimi destekleyebilecek özelliğe sahiptir.

Parsel ölçeğinde, birbirinden kopuk, üst ölçekli planlama yaklaşımından uzak ele alınan kentsel dönüşüm yaklaşımları şehrin altyapısına yük getirmektedir. Kentsel dönüşüm çalışmalarının uzun vadede tüm kenti fiziksel, sosyal vb. yönden etkileyeceğini düşünerek; bütüncül bir bakış açısıyla üst ölçekli bir planlama dahilinde yapılması gerekmektedir. Geniş kapsamlı kentsel dönüşüm projeleri, ekonomik gelişimin anahtar yatırımlarına ortam hazırlayarak şehir ekonomisini canlandırmaktadır. Buradan hareketle kentsel dönüşüm çalışmalarından önce yapılacak fiziki, ekonomik ve sosyolojik analizler ışığında kentsel dönüşüm amaçlı master imar planlarının yapılması bütüncül bir düzenleme ve çözümler için önemlidir.

Tarihi kent merkezi ve yakın çevresinde yaşanan sorunlara bütüncül bir yaklaşımla çözüm üretilmesi amacıyla, MKDAMP çalışmasının yapılması, devamında MKDAMP'nın hayata geçirilmesine ivme kazandıracak planlama alanında farklı mahallelerde kamu eliyle kentsel dönüşüm stratejilerinin uygulanmasının kent bütününde ve halk katılımı açısından sürdürülebilir sonuçlar vereceği düşünülmektedir.

Tez çalışmasında amaç; MKDAMP ve kentsel yenileme, yeniden canlandırma, kentsel koruma, sağlıklılaştırma gibi kentsel dönüşüm stratejilerinin uyum içerisinde yürütülmesi ve MKDAMP'nın farklı bölgelerinde eş zamanlı olarak kendi içinde mülkiyet haklarının aktarımı yaklaşımının matematiksel kurgudaki önemini ortaya koymaktır.

Tez çalışması kapsamında uygulama bölgesinde çalışma alanı olarak Şükran Mahallesinin belirlenmesinin nedeni; tezin amacına uygun çoklu parametreleri üzerinde bulunduran bir bölge olmasıdır. Tarihi kent merkezinde kalan Şükran Mahallesinin özgünlüğü nedeniyle diğer kentsel dönüşüm alanlarından farklı bir şekilde ele alınması ve planlanıp uygulanması gerekmektedir. Tez çalışmasıyla hedeflenen, proje alanında çok boyutlu yaşanan sorunları anketler ve analizlerle ortaya

çıkarmak, ülkemizde birçok kent merkezinde yaşanan sorunlara, benzer yöntemlerle çözüm üretilebileceğini göstermektir.

Anadolu'daki ilk Devletimizin başkenti olan Konya, tarihi bir derinliğe ve kültürel birikime sahip olup tarihi kent merkezinin büyük bir kısmı Meram ilçesinde kalmaktadır. Konya'nın tarihi dış kale surlarının içinde kalan Şükran Mahallesi mücavirinde Tarihi Bedesten Çarşısı, Kapı Camii, Sırçalı Medrese, Sahip Ata Külliyesi vb. birbirinden değerli, büyük medeniyetimizin izleri bulunmaktadır. Bu izlerin gün yüzüne çıkarılmasına yönelik yapı yoğunluğunu da düşürmek suretiyle toplumsal, fiziksel ve finansman açısından oldukça zor bir projenin mümkün olduğunu göstermek hedefler arasındadır.

Kentsel dönüşüm projeleri için gerekli olan finansman sorunu, genelde imar yoğunluğunun arttırılması ile çözülmektedir. Bu çalışmada proje alanının tarihi ve kültürel dokusu, kent için stratejik önemi nedeniyle Ülkemizdeki uygulamalardan farklı olarak imar yoğunluğu/emsal düşürülmüştür. Tez çalışması kapsamında, Meram Belediye'sinin öz kaynaklarıyla, geliştirilen finansal yöntemler ve doğru yaklaşımlar ile bugüne kadar yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarından farklı olarak, uygulama kapsamında aynı anda üç farklı bölgede kendi içlerinde mülkiyet haklarının aktarımı suretiyle halk katılımının sağlanabileceği bir kentsel dönüşüm yaklaşımının mümkün olacağını göstermektedir.

1.3 Çalışmanın Konusu ve Kapsamı

Dünyada ülkeler her yönden rekabet halinde iken günümüzde ulusal ve uluslararası çapta kentler yarış halindedir. Hızlı kentleşme, küreselleşme, fiziki dokunun eskimesi ve işlevini kaybetmesi vb. nedenlerle özgünlüğünü ve önemini yitiren tarih ve kültür mirası açısından da muazzam bir zenginliğe sahip şehir/kentlerimizde; mevcut potansiyelini değerlendirerek, çöküntüye uğrayan kentsel dokuya kentsel müdahalelerle geliştirmek ve canlandırmak oldukça önemlidir.

Tez çalışmasının uygulama bölümünü oluşturan Şükran Mahallesi, kentsel dönüşüm projesi; çok sayıda medeniyete ev sahipliği yapan Konya'nın tarihi kale surları içerisinde kalmaktadır. Tarihi kent merkezinde bulunan tarihi Kapı Camii ve Bedesten Çarşısı mücavirinde bulunan ve eskiden ticaret merkezi olan bölge aynı zamanda

Mevlâna Türbesi'ne de beş dakika yürüyüş mesafesindedir. Bölgede Sırçalı Medrese, Sahip Ata Külliyesi, Sultan Hamamı, Hasbey Dar'ül Huffazı, Erdemşah Mescidi vb. 30 anıtsal yapı ve sivil mimari örneği yapı bulunmaktadır. Bölge; yerli, yabancı turistin yoğun olarak gittiği uğrak alanıdır.

Tarihi kent merkezinde bulunan Şükran mahallesinin tarihi, kültürel ve konumsal açıdan önemi, hızlı kentleşme sürecinde geçirdiği değişimlerle tarihi kent merkezlerindeki kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek olabilecek bir yaklaşımı tüm bileşenleri ile değerlendirmek çalışma kapsamındadır.

Ülkemizdeki hızlı kentleşmenin beraberinde getirdiği kaçak yapılaşma, plansız yerleşimlere bağlı sosyal ve teknik donatı yetersizlikleri, çevre ve yaşam kalitesindeki düşüş, köhneme vb. sorunlar, Meram ilçesindeki tarihi kent merkezi ve mücavirindeki 9,5 milyon metrekare (m²) alanı kapsayan 29 mahallede de çözüm bekleyen konuların başında gelmektedir. Fakat 950 hektar büyüklüğünde olan bir alanda kentsel müdahaleyi tek hamlede gerçekleştirmek idari ve toplumsal dengeler açısından mümkün değildir. Ayrıca kamunun gerekli finansmanı sağlaması açısından da reel değildir.

Master plan kapsamında kalan bölgenin tamamının yıllarca sürebilecek kentsel dönüşüm çalışmalarının bütüncül ve sürdürülebilir bir anlayışla ve Kamu ve özel sektör yoluyla gerçekleşmesine yönelik stratejiler geliştirilmesi gerekmektedir. Bunun yanı sıra yerel yönetimlerin asli görevi, her türlü teknik ve sosyo-kültürel altyapıya sahip, yapılaşmaya elverişli imarlı parseller üretmek ve imar planlarına uygun gelişimi sağlamaktır.

Tez çalışmasında gerek kamu gerekse özel sektör yoluyla yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında bütüncül bir planlama anlayışını önceleyen, kentsel dönüşüm çalışmalarının temel altyapısı niteliğindeki Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Planlarının yapılmasının önemi de vurgulanmıştır.

Tez çalışması kapsamında 6306 sayılı yasa gereğince riskli alan ilan edilen Şükran, Ulırmak ve Aymanas mahallelerinde üç farklı bölgede, rezerv yapı alanı olmaksızın yerel yönetim tarafından kendi içinde geliştirilen çözümlerle uygulamaya yön veren çalışma irdelenmiştir. Şükran Mahallesinin arkeolojik sit alanı olmasının taşınmaz

sahipleri aleyhine getirdiği riskler ve kamusal alanlar lehine yapı yoğunluğunun düşürölmesi nedeniyle hak sahiplerine Uluırmak ve Aymanas mahallesindeki kentsel dönüşüm proje alanlarından konut edinebilme imkânı verilmiştir. Uluırmak ve Aymanas Mahallesi riskli alanları da tez konusunun alt bileşenleri olarak çalışma kapsamında ele alınmıştır.

1.4 Metodoloji

Meram Belediyesi tarafından 2014-2019 döneminde yapılan kurumsal çalışmalar değeriendirilmiştir. Bu dönemde saha çalışmalarında üretilen veriler, kurumsal veriler olarak kabul edilmiştir. Tez çalışması kapsamında kurumsal veriler kullanılarak analiz ve sentezlemeler yapılmıştır.

Hâlihazır haritalar, kadaastro haritalar, hava fotoğrafları, farklı ölçeklerde imar planları ve raporları, Koruma Bölge Kurulu kararları, tarihi kent merkezine ilişkin gravür ve fotoğraflar, analizler, anket çalışmaları, jeoradar çalışmaları, Belediye meclis ve encümen kararları, değerieme ve kıymet takdir raporları vb. nesnel ve nicel veriler araştırmada temel materyaller olarak kullanılmıştır.

Çalışmanın birinci bölümünde çalışmanın amacı, hedefleri, konusu, kapsamı, çalışma yöntemi ve bilgi kaynakları anlatılmıştır.

Çalışmanın ikinci bölümünde çalışma yöntemi olarak öncelikle yapılan çalışma kapsamında kavramsal ve kuramsal incelemeye yönelik olarak ulusal ve uluslararası edebiyat taraması yapılarak bilgi şöleni ve makaleler incelenmiştir. Literatür taramasında kentsel dönüşüm kavramsal ve kuramsal yönden incelenmiş, kavramsal inceleme ve kuramsal yaklaşımlarla, tez konusu çalışma alanı ve uygulamanın uyumu sağlanmışır. Kentsel dönüşüm olgusunun tarihsel süreçteki gelişimi, kentsel dönüşüm stratejileri ve bileşenleri ele alınmıştır.

Çalışmanın üçüncü bölümünde Kentsel dönüşüm olgusu, kentsel dönüşümde tarihsel süreç ve değışen yaklaşımlar, yıpranan kent merkezlerinin yeniden canlandırılmasıyla ilgili bakış açıları, kentsel dönüşümde izlenen stratejiler, yenilikçi yaklaşımlar, ölkemizde kentsel dönüşüm süreçleri ve sürdürülebilir kentsel dönüşümün bileşenleri yer almıştır. Ayrıca bu bölümde kentsel dönüşüm olgusuna kavramsal ve kuramsal bir bakış ile çerçeve çizilmiştir.

Dördüncü bölümde; Konya tarihi, planlı dönem öncesi ve sonrasında kent formunun gelişimi, yürürlükteki imar planları, koruma amaçlı planlar, Merkezi İş Alanı (MİA) gelişimi kent ölçeğinde ele alınmıştır. Meram İlçesi ölçeğinde mekânsal gelişim ve mekânsal gelişimi yönlendiren alanlar incelenmiştir. Meram İlçesinde potansiyel dönüşüm alanlarındaki kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmalarının bütüncül bir yaklaşımla yürütülmesini hedefleyen MKDAMP analiz ve süreçlerine yer verilmiştir.

Meram İlçesinde kentsel dönüşümü zorunlu hale gelen potansiyel kentsel dönüşüm alanlarının mahalle ölçeğinde ve MKDAMP kapsamında değerlendirilmesi bütüncül bakış açısının bir neticesidir. Kamu ve özel sektör yoluyla, sorunlu kentsel dokuların kısa, orta ve uzun vadede etaplar halinde dönüşümü, yeniden üretimi ve canlandırılmasında mekânsal planlamanın çerçevesi, 950 hektarlık alanda 29 mahalleyi kapsayan MKDAMP çalışmaları bu kapsamda incelenmiştir. Şükran mahallesi kentsel dönüşüm proje kurgusu dahilinde, proje alanı ile uygulamada birlikte çözümlenen Ulırmak ve Aymanas riskli alanları, çalışma kapsamında ele alınmıştır. MKDAMP çalışması, Ulırmak ve Aymanas riskli alanlarının çalışmada yer alması tamamen Şükran yeniden canlandırma projesinin kentsel dönüşüm stratejisi ve kurgusu ile ilişkilidir.

Beşinci bölümde, tez konusu çalışma alanının önemi, tarihi gelişim süreci ele alınmıştır. Proje alanındaki sorunlar, uygulama alanının tespitine yönelik çalışmalar, çalışma alanına ilişkin sayısal ve sözel verilerden hareketle analizler, SWOT analizi ve anket sonuçlarına dayalı raporlamaların yer aldığı proje alanına yönelik bulgular değerlendirilmiştir. Proje alanında yer alan korunması gereken yapılar, fiziki yapı analizleri, çevre ile bağlantıları, sosyo-ekonomik veriler, jeoradar verileri, planlama aşamaları ve kentsel tasarım çalışmaları, uygulamaya esas ilkeler, Meclis kararları vb. nesnel, nicel ve nitel veriler ile alan tanımlanmıştır. İmar planı ve kentsel tasarım çalışmalarının alan özelinde hedefleri, uygulama süreçleri ve proje alanındaki son durum ve tahliyeler, yıkımlar ve enkazın kaldırılması yapım süreçleri ele alınmıştır.

Altıncı bölümde tez çalışmanın yönelik uygulama alanını da süreç boyunca karşılaşılan fiziki, ekonomik, politik, sosyal sorunlara yapılan çalışmalara ele alınarak elde edilen sonuçlar ve önerilerde bulunulmuştur.

2. LİTERATÜR ÖZETLERİ

Yenice (2005) çalışmasında, Konya kent bütününe kapsayan imar planları ve raporları, ulaşım ağı, nüfus yoğunluğu irdelenerek, kentsel planlama kararlarının kentsel gelişme alanı üzerindeki etkileri incelenirken, Konya kent formunda plan öncesi ve sonrası değişim ve dönüşümler irdelenerek açıklanmıştır.

Kocamemi (2006) çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramı ve gelişim süreci irdelenerek, kentsel dönüşümde Dünya ve Türkiye’den örnekler incelenmiştir. Kazlıçeşme kentsel dönüşüm projesi değerlendirilmiştir.

Erden (2003) çalışmasında, tarihsel süreçte kentsel planlama ve kentsel koruma yaklaşımlarındaki değişimler incelenmiştir. Ülkemizdeki kentsel planlama ve koruma yaklaşımlarındaki değişimler irdelenerek, Haliç dönüşüm projeleri örneklerine derlenerek değerlendirilmiştir.

Linkous (2016) çalışmasında, uygun fiyatlı konut teşviki ve korunmasını içeren amaçlar ile çevresel kaynaklar kullanılarak, arazi sahipleri arasındaki hak alışverişi daha fazla yoğunlukta yapı inşa etmek isteyen koruma ve geliştiriciler büyümeye yatkın alanlarda kalıcı bir planlama aracı Transfer of development rights programının teori ve pratikte farklılıkları incelenmiştir. Florida’nın ortaya çıkan kırsal Transfer of development rights programı incelenerek yeni bir bakış açısı ortaya çıkarmıştır.

Köksüz ve Baz (2019) çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramı ve tarihsel gelişimi, çeşitleri incelenmiştir. Hollanda, Rotterdam’daki Kop Van Zuid kentsel dönüşüm projesi irdelenerek şehrin kuzey ve güney yakaları birbirine bağlayarak şehrin ekonomisine katkı sağladığı görülmüştür.

Ataöv ve Osmay (2007) çalışmasında, kentsel dönüşüm olgusu incelenerek, toplumda fiziksel ve toplumsal tarihsel bir değerlendirme yapılmıştır. Farklı kentsel dönüşüm uygulamaları incelenerek önerilerde bulunulmuştur.

Krabben ve Needham (2008) çalışmasında, Hollanda’dan Breda, Arnhem ve Schiedam bölgelerinde kentsel dönüşüm uygulamaları irdelenerek, ortaya çıkan değer artışını incelenmiştir.

Özüdoğru (2010) çalışmasında, Dünyadan ve Türkiye’den kentleşme süreci ve gelişimi incelenmiştir. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm algısı ortaya irdelenerek, çeşitli uygulamalarda kentsel dönüşüm çalışmalarında değer tespiti çalışmalarının nasıl gerçekleştirildiği bahsedilerek, Gülsuyu-Gülensu Bölgesi kentsel dönüşüm uygulanabilirlik araştırması yapılmıştır.

Özdemir (2010) çalışmasında Türkiye’den ve İngiltere’den akademisyenleri bir araya getirerek kentsel dönüşüm konusunu kuramsal ve uygulama boyutunda ele almaktadır. Avrupa’da uygulanmış kentsel dönüşüm proje deneyimlerinden hareketle Türkiye için dersler çıkarmakta ve eleştirel bir bakış açısıyla incelemektedir.

Özden (2008) çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramı yerine literatürde tartışma konusu olan kentsel yenileme kavramını kullanmayı tercih etmiştir. Kentsel yenilemeyi dönemlere ayırarak kuramsal boyutları ile ele almış, yasal ve yönetsel açıdan incelemiştir. Kentsel yenileme deneyimine sahip Batılı ülkelerden ve Türkiye’den örnekler vererek, uygulamaya yönelik önerilerde bulunmuştur.

3. KENTSEL DÖNÜŞÜM OLGUSUNA KURAMSAL YAKLAŞIM

3.1 Kent ve Kentleşme Olgusu

Ortak yaşama kültürünün mekânsal bir çıktısı olan şehir/kent olgusu, insan topluluklarının uzun yıllar boyunca birikimleri ve yaşam biçimleriyle şekillenen insanlığın gelişimine de şahitlik eden büyük yerleşim alanlarını açıklar. Sosyal bir varlık olarak insanların toplu halde bir arada yaşadıkları yerleşim alanları; sosyal, kültürel, ekonomik ve iletişim ağlarının geliştiği ve kurumsallaştığı yerlerdir.

Şehir/kent, tarihteki olaylara ve insanlığın gelişimine göre dönemsel olarak farklı özellikler gösteren dinamik bir yapıdadır. Tarihi süreçte insan ihtiyaçlarının ve ilişkilerinin farklılaşmasının doğal sonucu olarak sürekli bir dönüşüm ve gelişim içerisinde. İnsanlık tarihi, kentlerin ve kentsel yaşamın tarihi ile doğrudan alakalıdır.

Ekonomik, politik, ekonomik ve toplumsal gelişmelerin merkezinde yer alan kentler, tarih boyunca medeniyetlerin doğuşuna ve gelişimine şahitlik etmesi nedeniyle toplumların gelişimini etkileyen yerleşim alanlarını ve tarihsel bir süreci anlatmaktadır.

Kent tanımlanması oldukça zor ve karmaşık bir olgudur. Tarihin bütün dönemlerinde değişik anlamlara sahip olabilen dinamik bir kavram niteliğindedir. Literatürde ve mevzuat düzenlemelerinde her zaman, her ülke için geçerli sayılabilecek bir tanımlama yapmak imkânsız görülmektedir (Toprak, 2001).

Kent ve kentleşme kavramı üzerine toplum bilimciler, kent bilimciler, sosyologlar, şehir plancılar, iktisatçılar, antropologlar, edebiyatçılar, tarihçiler, mimarlar vb. birçok meslek disiplininin kendi mesleki disiplinde bina ettiği tanımlamalar yapılmıştır.

Tarihsel süreçte sosyo-ekonomik gelişmelere bağlı olarak, kavramsal değişiminin yanında kent kavramının içeriğinde de önemli değişimlerin yaşandığı görülmektedir. Geçmiş dönemlerde “cite”, “polis”, “medine” ve “kent” vb. az çok yakın anlamlarda kullanılan kavramların yerini, bugün “bourg”, “ville”, “city” ve “urban” kelimeleri almıştır (Topal, 2004).

Eski çağlarda kaleler ve surlar, kent sözcüğünü tanımlamada önemli bir ölçüt olarak ele alınırken günümüzde kent kavramının tanımlanmasında istihdam şartları, ekonomik etkinlik kriterleri ve nüfus yoğunluğu vb. farklı ölçütlerin kullanıldığı görülmektedir (Yılmaz ve Çiftçi, 2011).

Kent kavramı için uygarlık anlamına gelen, Yunanca’ da “polis”, Arapça’ da “Medine”, Fransızca’ da “cite”, Almanya ve Saksonya’dan İskandinavya’ya “kale” ya da oturma alanı anlamında “burgh” ya da “borough”, Latince’de ise yurttaşlık anlamında “urbs” ve “civitas” kelimeleri kullanılmaktadır (Benevolo, 1995).

Latince kökenli dillerdeki “civilization” kent anlamına gelen “civitas” tan türemiştir. Arap kültüründe de yine uygarlık anlamına gelen “medeniyet” kavramının kökeni bir şehir adı olan “Medine” ye dayanmaktadır Medine şehir inşa etmek, şehir anlamındadır (Öztürk, 2015).

Farsça “şehir” kelimesi çalışma yaşındaki nüfusunun çoğunluğunun ticaret, sanayi ve yönetim vb. işlerle uğraşan büyük yerleşim merkezlerini ifade eder. Türkçe ’de 21.yy’dan itibaren halk dilinde şar biçiminde telaffuz edilen şehir karşılığında Soğdca kökenli kent ile (kant) “kale ve saray” gibi anlamlara da gelen balık kelimeleri kullanılmıştır (URL-1).

Tarihi seyir içerisinde kent kavramında yaşanan değişiklikler incelendiğinde, ilk dönemlerde uygarlık anlayışının şehir kavramının tanımlanmasında etkili olduğu görülmektedir. Nitekim şehir/kent ile aynı anlamda kullanılan “Medine” kelimesi, insanların yaşam biçimleriyle ekonomik ve toplumsal yapı farklılıklarını ortaya koymak üzere kullanılmıştır. Bu bağlamda kent yaşamı organize edilmiş bir sosyal hayatı ifade etmektedir (Öztürk, 2015).

Türk Dil Kurumu Bilim ve Sanat Terimleri Sözlüğünde kent kavramı; Türkçe: şehir, İngilizce: city, Fransızca: ville, Almanca: Stadt kavramının karşılığı olarak verilmekte olup, sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun, yerleşme, barınma, ulaşım, çalışma, dinlenme, eğlenme vb. gereksinmelerinin karşılandığı, çok az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşme birimi olarak tanımlanmaktadır.

Bir yerleşim alanında yoğunlaşan insan ve yapı topluluğu, tek başına kent olgusu için yeterli değildir. Yerleşim alanlarını karmaşık ve dinamik bir yapıya sahip olması nedeniyle yalnızca demografik sınırlamalar ve sayısal veriler ile tanımlamak yerine çoklu kriterlerle tanımlanması gerekir. Yerleşim alanlarının kent statüsü kazanmasında; yönetsel biçimi, fiziksel, kültürel, siyasi, iktisadi ve içtimai toplumsal altyapısındaki gelişmişliği önemli ölçütlerdendir. Bu cihetle de kalkınmayı, medenileşmeyi ve gelişmişliği yansıtır.

Sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan kent; sosyal hayatın mesleklere, işbölümüne ve farklı kültür gruplarına göre organize edildiği, kurumsallaşmanın yoğunlaştığı, karmaşık insan ilişkilerinin bütün bir günlük yaşayışı etkilediği yerleşim merkezleridir (Keleş, 2000).

Şehir/kent; insanın hayatını düzenlemek üzere meydana getirdiği en önemli, en büyük fiziki ürün ve insan hayatını yöneten, çerçeveleyen yapıdır. Bu yapıya biçim veren tercihleri ise insan ve toplumlar; inançlarından, dinlerinden hareket ederek belirlerler. Şehir/kent, toplumsal hayata, insanlar arasındaki ilişkilere biçim veren, sosyal mesafelerin en aza indiği, ilişkilerin en çok yoğunluk kazandığı yerlerdir (Cansever, 2006).

Ahmet Hamdi Tanpınar eserlerinde şehrin inşa ettiği, kentin ise imha ettiğini ifade ederken şehrin kadimden gelen yönüne, geleneksel yaşam çevrelerine vurgu yapmıştır.

Weber'e göre; kentin ayırt edici vasfı, burjuva tarafından kurulmuş olmasıdır. Weber, Doğu'daki şehirleri kent olarak nitelemez. Kent, Batı'ya özgüdür (Weber, 2003).

Günümüzde kent büyük oranda çalışma, yerleşme, eğitim, sağlık ve sosyalleşme imkânları sunan bir yer olmanın çok daha ötesinde kapitalizmin öznesi olarak küresel sistemdeki bir çekim merkezidir. Kentin temeline Batı'nın iktisadi dayatmasının sonucu olan kapitalizm yerleşmiştir. Günümüz kentleri küresel rekabet gücü ve üstünlüğünün yanı sıra artan ekonomik ağırlığı ile ülkelerinden daha fazla ön planda konumlanmakta, ekonomik ve siyasal düzene de yön verebilmektedir. Kentlerin temelinde bulunan kapitalizm, sanayi devrimi gibi bir kent ve tüketici devrimi de üretmiştir (URL-2).

Günümüzde Dünya'nın büyük bir pazar haline gelmesinin temelinde modernite ile gelen emperyalizm ve küreselleşme vardır. Kent, insan hayatının en önemli fiziki ürünü ve insan hayatına yön veren en önemli ana unsur haline gelmiştir (Niray, 2002).

Emperyalizm ve küreselleşme temelli sorunlar, hem kentler hem de bugünün modern şehirlerinde de görülmektedir. Kapitalist gelişme baskısına yenik düşen kadim şehirlerin bir yandan geçmiş ile bağlantıları zayıflarken, diğer taraftan modern yaşam çevreleri ile kuşatılmıştır. Bugünün modern şehri ve kent yapılanması mekânsal yönden temelde aynı sorunlarla boğuşmakta ve sorunlarına çözüm aramaktadır. Kent ve şehir kavramı üzerine kavramsal ve kuramsal tartışmaların tez kapsamında yer almaması ve edebiyat taramasında kent kavramının kullanılması nedeniyle dilde ve uygulamada birliktelik olması bakımından tez çalışmasında kent kavramı kullanılmıştır.

Kentler, nüfus büyüklüğü ve yoğunluğu açısından, toplumsal heterojenlik ve entegrasyon düzeyi yükselmiş, karmaşık ve dinamik bir mekanizmanın sürekli olarak işler halde bulunduğu insan yerleşkesi olarak ele alınmaktadır (Güven, 2016).

Farklı dinamiklerin etkisi altında zamanla gerileme ve gelişme özelliği gösteren kentsel alanlarda, ülkelerin gelişmişlik durumunu belirlemede kullanılan faktörlerden biri de kentleşmedir.

18. yy' da Batı Avrupa'da başlayan ve kentleşmenin itici gücü olarak görülen Sanayi Devrimi; eğiliminde olan kentlerin hızlı büyüme sürecine girmesi sonucu ve nüfuslarındaki ani artışlarla kentlerin gelişiminde yeni bir dönemin başlamasına neden olmuştur. Üretim biçimlerinde yenilik, sosyal yapıda farklılık ve nüfus oranlarındaki artışların kentsel alanları karmaşık bir şekilde etkilemeye başlaması ile bugünkü anlamda kentleşme de belirgin hale gelmiştir.

Tarımla uğraşan kırsal toplum yapısından hizmet sektörü ve sanayi ile uğraşan kentsel toplum yapısına dönüşme sürecinin de karşılığı olan kentleşme, aynı zamanda toplumun ekonomik, siyasal, sosyal ve kültürel yapısındaki değişim sürecini de anlatır. Bu bağlamda dinamik bir anlam taşıyan kentleşme olgusu, toplumsal değişimin hem nedeni hem de sonucu olup çok boyutlu ve karmaşık süreçler içerir.

Kentleşme, sanayileşme ve ekonomik ilerlemeye koşut olarak, kent sayısının artması bu günkü kentlerin büyümesi sonucunu meydana getiren toplum yapısında artan oranda örgütlenme, iş bölümü ve uzmanlaşma yaratan insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü farklılıklara yol açan nüfus artışı olarak tanımlanabilir (Başaran, 2008).

Bu bağlamda kentleşme, kitlesel nüfus hareketliliği ile birlikte bu hareketliliğin temelindeki toplumsal yapı ve ekonomik gelişmeler ile doğrudan alakalıdır. Kentleşmenin özünde demografik hareketlilik olmakla birlikte kentleşmeyi salt nüfus miktarının ve yapısının değişimi ile açıklamak yetersiz olup, ekonomik ve sosyo-kültürel göstergelerle birlikte değerlendirilmesi esastır. Tam anlamıyla bir kentleşmeden söz edilebilmesine yönelik demografik, ekonomik ve sosyal açıdan kentleşmeye ilişkin değişimlerin dönemsel olarak aynı zaman diliminde gerçekleşmesi gerekir.

Gelişmiş ülkelerdeki kentleşme; üretimdeki, ticaretteki ve hizmetlerdeki sürekli büyümeyi gerçekleştiren teknolojik yeniliklere paralel olarak ortaya çıkmış ve sanayi devrimi ile birlikte tarımda başlayan yapısal değişim ve üretim artışı halkın kentler de toplanmasına yol açmıştır. Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde kentleşme demografik, ekonomik ve toplumsal yönlerden farklı özelliklere sahiptir. Bu ülkelerdeki kentleşme, sanayileşmeden daha hızlı bir tempo ile ilerlemektedir. Bunun yanı sıra üretim sanayisinden çok hizmet sektörüne dayalı bir ekonomik yapıya sahiptir (Erkan, 2010).

Gelişmiş ülkelerde tarım ekonomisi ve sanayi ekonomisi güçlendikten sonra hizmet sektörü de gelişmeye başlamıştır. Gelişmekte olan ülkelerde ise öncelikle hizmet sektörü gelişmekte ve kentler yalnız nüfus bakımından kentleşme tanımına uygun düşmektedir. Gelişmiş ülkelerde kentleşme ile eş anlamlı olarak kullanılan kalkınmanın gelişmekte olan ülkelerde kentleşme olayını açıklamakta yetersiz kaldığı söylenebilir (Erkan, 2010).

Gelişmiş ülkelerde ve sanayi toplumlarında kentleşme ve kalkınma birlikte yürürken, gelişmekte olan ülkelerde, sanayileşmenin kentleşmenin çok gerisinden geldiği görülmektedir. İthal sanayi ile kalkınmaya çalışan ülkelerde, sanayileşmenin ürünü olan bir kentleşmeden bahsedilemez. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde kentleşme; sosyo-ekonomik ve siyasal dinamikler temelinde kırsal alandan kentsel

alana kitlesel göçlerle birlikte kentlerin kontrolsüz ve plansız büyümesi sonucu gerçekleşmektedir.

Ülkemizdeki kentleşme süreci, sanayileşmenin geç başlaması nedeniyle Batılı ülkelerdeki süreçlerden pek çok yönden farklılık gösterir. Gelişmiş ülkelerden farklı olarak; sosyal ve ekonomik yönden cazibesi yüksek kentsel alan ve çevresi, kırsal alandan kentlere göç eden milyonlarca kişinin yerleşim yeri olmuştur. Kısa sürede, hızlı bir şekilde gerçekleşen kentleşmenin getirdiği sorunlara karşı merkezi karar organlarının kentsel politika eksikliği, sorumlu Kurum ve Kuruluşlarının göç dalgasına hazırlıksız yakalanmaları, denetim eksikliği ve yetersizliği, sorunların daha fazla katlanarak büyümesine neden olmuştur. Özellikle de konut gereksiniminin karşılanamaması gecekondulaşma, kaçak yapılaşma vb. çarpık ve sağlıklı bir kentleşmeyi de beraberinde getirmiştir.

Türkiye'de kentleşme, yalnızca kentli nüfusun artması ya da kentlerin planlı olarak büyümesi değil, bir arada ya da birbirine eklemlenmiş biçimde yoksulluk, gecekondu ve enformel sektör gibi sorunlar akla gelmektedir (Ekinci, 1995).

Türkiye'deki kentleşme süreci, ülkemizin toplumsal ve ekonomik yapısını şekillendiren ana unsurların başında gelmektedir. Bu şartlar yalnızca tarımdaki değişimlerin ve sanayileşmenin bir sonucu değil, aynı zamanda toplumsal değişim sürecinin de bir göstergesi olarak görülmektedir (Niray, 2002).

Hızlı kentleşme; ulaşım ve altyapı maliyetlerinde artış, arsa spekülasyonu, kira fiyatlarında artış ve gecekondulaşma gibi fiziksel çevreye dair pek çok problemi de beraberinde getirmektedir. Bu süreçte kentsel yaşam kalitesinin belirleyicisi olan kentsel mekânın kalitesi daha da önem kazanmaktadır.

Kentsel yaşam kalitesini dar anlamda, kentlerdeki, kentsel alt yapı, iletişim, ulaşım, konut vb. olanakların sunulma düzeyinin önceden belirlenen ölçütlerin üstünde olması durumu olarak tanımlamaktadır. Geniş anlamda ise, toplumsal, kültürel, siyasal öge ve süreçleri içermektedir (Yavuzçehre ve Torlak, 2006).

3.2 Kentsel Dönüşüm Kavramı

Küresel anlamda siyasi, ekonomik, askeri ve kültürel güç dengelerindeki değişimler, ulaşım, iletişim ve teknolojik alanlardaki gelişmelerin yaşam biçimlerine etkileri ve kentsel alanlar üzerinde neden olduğu değişim ve dönüşüm baskısı; kentsel dönüşüm kavramını toplumsal alanda tartışılan kavramlar arasında en üst sıralara taşımıştır.

Kent, sürekli bir dönüşüm yaşayan bir çeşitli mekân kalmaktadır. Kentteki nüfus hareketleri, kent ekonomisindeki gelişim, ulaşım ağındaki gelişmeler, teknolojik gelişmeler, yapısal eskimeler, afet riskleri, yasadışı yapılaşan alanlar vb. gibi nedenlerle sürekli bir değişim ve dönüşüm baskısı altındadır (Tekeli, 2003).

Farklı dinamiklerin etkisi altındaki kentsel alanlar, doğası gereği devingen bir yapıya sahiptir. Zaman içinde değişen dinamiklerin etkisiyle kentlerde ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunların ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlara çözüm üretilmesi ve bu değişime uyum sağlayacak gelişim ve yenileme de kaçınılmaz olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm çok boyutlu, katmanlı, aktörlü, kavramlı ve değişim noktasında süreklilik gösteren bir süreç olduğu söylenebilir.

Sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş ve ekonomik yeniden yapılanma sonucunda kentsel alanların yapılanmasında ve işlevlerinde büyük değişimler yaşanmaktadır. 19.yy'dan bu yana hızlı değişim süreçlerinden geçen gelişmiş ülkelerin kentlerinde görülen aşırı nüfus yığılmaları, ekonomik koşullar, üretim ve hizmet sektörlerinin mekâna yönelik yer seçimindeki tercihleri, mekânsal arz-talep eğilimleri vb. çeşitli nedenlere bağlı yaşanan çöküntü süreci günümüzde gelişmekte olan ülkelerle birlikte ülkemizde de görülmektedir.

Bu süreçte değişen koşullara ayak uydurmak amacıyla kentsel alanlarda görülen eskime, gerileme ve köhneme sorununa yönelik çözüm arayışlarında tek başına geleneksel planlama anlayışı ile çözüm üretilmeyeceği görülmektedir. Kentsel alanların ıslahı, canlandırılması ve yeniden üretimi konularında kentsel dönüşüm kavramı üst başlığıyla ifade edilen kentsel müdahale yöntemleri en önemli yöntemler olarak gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramının yerli ve yabancı literatürde pek çok tanımı yer almaktadır. Kavramların gerek Türkçeye çevirisinde gerek kavramsal tanımlamalarda

farklı bakış açılarının bulunduğu görülmektedir. Burada ülkelerin farklı ekonomik, sosyal, kültürel, toplumsal ve yönetim yapıları ile birlikte kentsel dönüşümün çeşitli tarihlerde değişik amaçlarla gerçekleştirilmesi genel bir kentsel dönüşüm tanımının yapılmasını zorlaştırmaktadır.

Kentsel dönüşüm kavramı, gündeme girdiği zamandan itibaren yapı ve içeriği bakımından değişim ve dönüşüme uğramıştır. Kentsel dönüşüm geniş bir uygulama alanını ve disiplini kapsadığı için literatürde birbirinden farklı kavram ve tanımlamalar görülmektedir. Bu tanımlar vurguladıkları, vizyon, amaç, strateji ve yöntemlerine göre farklılık gösterir (Akkar, 2006).

Kentsel dönüşümü; değişik aktörler ve çıkarları içeren, çeşitli, karmaşık ve genellikle belirsizce tanımlanan bir eylemler dizisi olarak belirtilmektedir (Turok, 2004). Bu durum hareketle kentsel dönüşümün esnek bir yapıda değişime açık bir süreç olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm kavramı, tarihsel süreç içerisindeki politik, sosyal, ekonomik, yasal ve yönetsel yapılardaki değişikliklere bağlı olarak dinamik bir özellik kazanmıştır. Kentsel dönüşüm kavramı başlığı altında yer alan müdahale yöntemleri olan;

- Yenileme,
- Yeniden canlandırma,
- Yeniden geliştirme,
- Koruma,
- Sağıklaştırma vb. kavramlar dinamik özellikte olmasının bir sonucudur. Küresel ve bölgesel anlamda değişen dinamiklerin etkisi altındaki kentsel mekân ve sorunlarında yaşanan farklılaşmalar, ulusal politika ve stratejiler bağlamında kapsam ve amaçlardaki değişiklikler nedeniyle kavramsal yönden de farklılaşmalar olmuştur.

Her ülkede belirli coğrafi, ekonomik ve politik bağlamlar içerisinde kentsel sorunlar ortaya çıkmaktadır. Sorunların çözümlerine yönelik araçlar da genellikle kamu yönetim ve politikalarının ulusal yapısı ile bağlantılı olmaktadır (Andersen, 2004).

- Kentsel dönüşüm kavramı, eskimiş kent kesimleri ile kaçak yapılardan oluşan gecekonduların yenilenmesini anlatmak üzere kullanılmaktadır. Kentsel

dönüşüm kendiliğinden gerçekleşen bir süreç değildir. Toplumsal, ekonomik, kültürel ve popülizme yönelik amaçlarla kent parçalarının kullanım biçimine dışarıdan bir karışma sonucunda gerçekleşir. Kentsel dönüşüm gerektiren alanlar;

- Gecekondü bölgeleri,
- Yüksek yoğunluklu apartmanların bulunduğu alanlar,
- Doğal yıkım riski yüksek alanlar,
- Kent özelliklerindeki çöküntü alanlarıyla,
- Tarihsel kent çekirdekleri
- Ekonomik ömrünü doldurmuş görünen kent bölümleridir (Keleş, 2006).

Kentsel dönüşümün tarihsel gelişim sürecinde 1980'li yıllar bir dönüm noktasıdır. 1980'li yıllardan itibaren; kent planlama disiplini ve kentsel politikalarda kentsel alanları tehdit eden fiziki, ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlara çözüm üretme konusunda kentsel dönüşüm kavramı gündemde yoğun bir şekilde yer alırken kavramsal olarak tanımlamaların da netleşmeye başladığı görülmektedir.

1980' li yıllardan önce savaşlar ve Sanayi Devrimi'nin kentsel alanlardaki tahribatını gidermeyi amaçlayan kentsel dönüşüm anlayışı, 1980'li yıllardan sonra küreselleşme etkisi altındaki kent merkezlerinin sürdürülebilirlik ekseninde çok boyutlu olarak yeniden değerlendirilmesi yaklaşımına dönüşerek değişim geçirmiştir.

Sanayi devriminden itibaren 1980'li yıllara gelen süreçte, kentsel dönüşüm olgusu; hızlı kentleşme, nüfus yoğunlaşması, fiziki mekândaki değişimler vb. nedenlerden dolayı kentsel alanlarda yaşanan fiziki çöküntünün giderilmesi şeklinde olmuştur. 1980'li yıllardan sonra fiziki, ekonomik, kültürel, sosyal, çevresel yönden bütüncül olarak ele alındığı bir yöne verilmiştir.

Kentsel dönüşüm konusunda en fazla deneyime sahip ülkelerden biri kabul edilen İngiltere'de, konu ile ilgili güncel kavramsal çalışmalarda, önceleri “kentsel yeniden canlandırma”, son yıllarda da “kentsel dönüşüm” ve “kentsel yenileme” olarak Türkçeye çevrilen “urban regeneration” kavramının kullanıldığı görülmektedir (Kocabaş 2006).

Kentsel dönüşüm; farklı nedenlerle sorun yaşanan ve giderek hastalıklı bir dokuya dönüşen kentsel mekânlardaki fiziki mekân sorunlarının sosyal, ekonomik, çevresel,

ekolojik ve yasal tabanlı yaklaşımlarla bir bütünsellik çerçevesinde ele alma ve sorunların giderilmesi anlamında bütünleşik strateji ve eylemleri kurgulama ve yaşama geçirme süreçlerinin toplamıdır (Turgut ve Ceylan, 2010).

Kentsel dönüşümün amacı, kapsamı, ülkeler arasında değişen fiziksel, toplumsal ekonomik ve politik şartlar altında farklılık gösterdiğinden kavramlar da farklılaşabilmektedir. Kentsel dönüşüm (Urban Regeneration) kavramı kapsayıcı ve genel bir kavram olup;

- Kentsel yenileme/ yenileştirme (urban renewal),
- Yeniden canlandırma (revitalization),
- Koruma (preservation / concervation),
- Sağlıklaştırma (rehabilitation),
- Soylulaştırma/ (gentrification),
- İmar-ıslah (upgrading),
- Yeniden geliştirme (redevelopment) vb. kavramlar, kentin tümünü ya da bir bölümünü müdahale yoluyla dönüşümünü sağlamayı ifade etmektedirler.

Değişik zaman dilimlerinde, çeşitli ülkelerin politikalarına, ekonomik ve kültürel yapılarına göre kentin mekâna ilişkin ihtiyaçları doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerinde farklı müdahale yöntemleri kullanılmıştır.

Kentsel dönüşüm, “urban transformation” ifadesinin karşılığı olarak literatürde kullanıldığı da görülmektedir. Bunun yanı sıra “urban regeneration” kavramının “kentsel dönüşüm” ve “kentsel yenileme” kavramı olarak iki türlü de kullanıldığı görülmektedir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları aynı içerikte görünmekle birlikte temelde birbirinden farklı iki kavramdır. Kentsel dönüşüm kentsel yenilemeyi de içeren genel bir kavramdır Yalnızca kentsel mekânın fiziksel, sosyal ve ekonomik anlamda iyileştirilmesini anlatmaz (Kılıç, 2006). Kentsel yenileme, kentsel dönüşümün fiziki mekândaki uygulama yöntemi olup, yenileme sonucunda kentsel dönüşüm gerçekleşmektedir.

Bu durumda kentsel dönüşümün; yenileme, sağlıklılaştırma, iyileştirme vb. birtakım kavramları da kapsadığını ve kavramsal karmaşanın ancak süreç içinde uygulamalarla ortadan kalkacağı ve kavramsal netleşeceği düşünülmektedir (Göksu, 2006).

Kentsel dönüşüme ilişkin kavramların Türkçeye yansıtılmasında farklılıklar görülmektedir. Bu farklılıkların temel sebepleri; müdahale gerektiren kentsel sorunların bulunduğu ülkenin koşulları, ihtiyaçları ve beklentilerine geliştirdiği çözümlerin de zamana, bölgeye, ülkelerin teamülleri ve dinamiklerine bağlı olarak değişmesidir.

Kentsel dönüşüme ilişkin kavramlarda farklılıklar olsa da, temelde odaklandığı konular ve sorunlar olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüm, fiziksel olarak yıpranmış, ekonomik ve toplumsal açıdan gerileme yaşayan kent yapısının çok boyutlu ve bütüncül olarak iyileştirilebilmesi amacıyla kullanılan farklı müdahale yöntemlerinin hepsini kapsayan üst bir kavramdır.

Kentsel dönüşüm temelde fiziksel, çevresel, sosyo-kültürel ve ekonomik yönden gerileme yaşayan kentsel mekândaki sorunların çözümü ve bu alanların tekrar kazanımına yönelik uygulanan sistematik ve planlı müdahalelerin tümünü içerir. Örneğin tarihi kent merkezinde yapılan bir kentsel dönüşüm uygulamasında tarihi ve kültürel dokunun korunması gerekliliği, koruma ve sağlıklılaştırma stratejilerini izlemeyi gerektirirken, işlevsellik kaybında yeni işlevlendirmeler yapmak suretiyle yeniden canlandırma stratejisini, tarihi dokuyu bozan niteliksiz yapıların yenilenmesi için yeniden üretim ve yenileme stratejilerini gerektirmektedir.

Ayrıca diğer taraftan tarihi dokunun çevresinde kamuya açık alanların oluşturulması ve alanın yapı yoğunluğunu düşürmek amacıyla alanın kısmen temizlenmesi gerekmekte, bu alandaki hak sahiplerinin başka bir alana aktarılması da çoğu kez soylulaştırma ile sonuçlanabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel koşullarını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Akkar, 2006). Kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında biriken sorunların, eşgüdümlü bir biçimde çözülmesi için ortaya konulan yol ve yöntemlerini anlatır (Donnison, 1993).

Kentsel dönüşüm kentsel çöküntü sürecindeki sorunlu kentsel dokuların dönüşümüne yönelik olarak tasarlanan bölgesel politika ve stratejiler olarak tanımlanabilir (Lang, 2005). Bu süreçte yaşanan sorunları, potansiyelleri, stratejileri; çevresel, sosyal, kültürel ve ekonomik boyutta ve bütüncül bir perspektifle değerlendirilir.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm; kentsel yenileme, kentsel geliştirme ve yeniden canlandırma kavramlarının çok ötesinde bir kavram olup tüm yaklaşımlar, sürdürülebilir bir şekilde ve çok boyutlu stratejik amaçlarla yapılandırılmalıdır.

Kentsel dönüşüm; yerel ekonomiye ilişkin dinamikleri harekete geçirmek suretiyle fiziksel ve sosyal yönden çöküntü sürecine girmiş kentsel alanları yeniden yaşanabilir, canlı alanlar haline getirmeyi ve yeniden kente kazandırmayı hedefleyen kapsamlı, bütünleşmiş bir vizyon ve eylemler bütünü olarak açıklanabilir (Roberts, 2000).

Kentsel dönüşümüne ilişkin açıklanan kavramların ışığında kentsel dönüşüm; bir yerleşim alanının zaman içerisinde eskime sürecine girmesi, işlevselliğini kaybetmesi, kentsel gelişme dinamikleri karşısında gerilemesine bağlı olarak kente tekrar kazandırmak, fiziksel, ekonomik ve sosyal açıdan iyileştirmeye yönelik ve ulusal ve yerel politikalar perspektifinde, mevcut koşullar da gözetilerek belirlenen strateji ve eylemlerin tümünü kapsayan kentsel müdahaleler paketi olarak tanımlanabilir.

Kentsel dönüşüm; birçok

- Müdahale aracını,
- Kentsel olguyu,
- İlişkiyi,
- Mesleki disiplini kapsayan,
- Sonuçları itibarıyla tüm kenti doğrudan etkileyen yönü ile kompleks bir yapıdadır.

Kentsel dönüşüm;

- Fiziki çevre kalitesinin arttırılması,
- Tarihi ve kültürel mirasın korunması,
- Kent kimliğinin muhafazası ve yeniden tesisi,
- Kent imajının iyileştirilmesi,
- Yaşam kalitesinin arttırılması ve sürdürülebilirliği,

- Altyapının iyileştirilmesi,
- Ekonomik canlanmanın sağlanması,
- Toplumsal sorunların çözülmesi vb. geniş bir yelpazede çok yönlü gelişimi hedefleyen politikalar ve stratejiler içerir.

3.3 Kentsel Dönüşümde Tarihsel Süreç ve Değişen Yaklaşımlar

Kentsel dönüşüm ile ilgili ilk çalışmalar; İngiltere, Avrupa ülkeleri ve Amerika Birleşik Devletleri (ABD) gibi gelişmiş ülkelerde Endüstri Devrimi ve savaşlar sonucu yıkılmış, fiziksel ve ekonomik yönden çöküntüye uğramış kentsel alanların canlandırılması, zarar görmüş tarihi ve kültür mirasın onarılması amacıyla hükümetlerin çözüm arayışları sonucu başlamıştır. Bu süreçte Avrupa'da ilk kentsel dönüşüm uygulamalarının öncülüğünü yapan İngiltere'nin diğer Avrupa ülkeleri ve ABD'de başlayan kentsel dönüşüm çalışmalarının gelişiminde katkısı büyüktür.

Endüstri Devrimi'nin anavatanı olan İngiltere'de, endüstrileşme sürecinde oluşan işçi kentlerindeki yaşam koşullarını iyileştirmek ve artan konut ihtiyacını gidermek üzere sosyal konut yapımına ağırlık verilmesi ile kentsel dönüşüm başlamıştır. Kentsel dönüşümünün gelişiminde, planlı bir devlet müdahalesi ile yapılandırılan konut ağırlıklı kentsel dönüşüm politikaları etkili olmuştur.

"Buldozer Dönemi" olarak kavramlaştırılan bu dönemde, işçilerin barınması için inşa edilen ve "slum" denilen niteliksiz konutların tamamen yıkılması ile ilk yenileme eylemleri başlatılmıştır. Bu dönemde Avrupa kentleri, savaşın yıkıntı ve hasarından sonra ikinci kez büyük bir yıkım hareketine sahne olmuştur. Savaş boyunca İngiltere'de 250 binden fazla konut yıkılmış ve yaklaşık 1 milyon 250 bin kişi ise daha iyi bir konuta yerleştirilmiştir. Bu durum, II. Dünya Savaşının başlamasından, 1954 Konut Yasasının yenilenmesine kadar devam etmiştir (Andersen, 1999).

II. Dünya Savaşı sonrası, İngiltere'nin başı çektiği Batı Avrupa genelinde, 1950'li ve 1960'lı yıllarda savaşın kentsel mekândaki yıkıcı izlerini ortadan kaldırmayı, artan nüfusun ortaya çıkardığı konut açığını gidermeyi, yaşam koşullarının iyileştirilmesini hedefleyen politikalar izlenmiştir. Bu dönemde bir master plan çerçevesinde merkezi ve yerel yönetimlerin öncülüğünde kentlerin yeniden inşasına (reconstruction) yönelik çabalar gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte özel sektör projelere katılsa da, ağırlıklı olarak

kamu kaynakları kullanılmış ve özel sektörün katkısı daha kısıtlı kalmıştır. 1960'lı yıllar, özel sektör yatırımlarının daha ağırlık kazandığı, sosyal refah devleti uygulamalarının yaygınlaştığı, 1950'lerin devamı olacak şekilde rehabilitasyon çalışmalarının sürdürüldüğü bir dönem olmuştur (Özdemir, 2010).

Bu dönemde Ebenezer Howard ve Tony Garnier vb. isimler ve “Bahçe Şehri” tipi ütopyacı akımlar ortaya çıkmıştır. Bunları “Yeni Kent” ve “Modern Kent” vb. kent yenilemesi stratejileri takip etmiştir. II. Dünya Savaşı sonrası büyük yıkıma uğrayan Avrupa’da zorunluluk haline gelen kentsel dönüşüm ile idealizmden uygulama ağırlıklı bir yaklaşıma ihtiyaç duyulmuştur. Bu süreçte kentsel dönüşüm kurumsallaşmaya başlamış ve devlet destekli projeler uygulanmıştır. 1960'lı yıllardan 1980'lere kadar kamu yönetiminde projeler geliştirilmiş, sosyal konut uygulamaları yapılmıştır. 1980'li yıllarda neo-liberal ekonomi politikalarının yaygınlaşmaya başlamasıyla birlikte kademeli olarak, kamu güdümlü projelerin yerini kamu-özel sektör ortaklıkları veya özel sektöre bırakmaya başlamıştır (Köksüz ve Baz, 2019).

1980'li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm olgusu Avrupa ve Kuzey Amerika ağırlıklı olmak üzere tüm Dünyada etkili olmaya başlamıştır. Üretim sistemindeki köklü değişimler, üretim merkezlerinin mekânsal açıdan yer seçim tercihlerindeki değişiklikler, ekonomik yeniden yapılanma, bilgi, iletişim ve ulaşım altyapısındaki gelişmeler ile küreselleşme ve yerelleşme akımlarının etkisinde kentsel dönüşümünün kavramı ve kapsamı da değişim göstermiştir. Mekânsal, politik, ekonomik ve toplumsal koşullara uygun şekilde dönüşümdeki stratejiler ve algılar da değişim gösterip, küreselleşme ve sürdürülebilirlik kavramları çerçevesinde yeniden şekillenmeye başlamıştır.

Avrupa'daki gelişme hareketleri, kent ve kasabaların çevresinde banliyö denilen yeni yerleşim birimlerinin oluşmasıyla belirginlik kazanmıştır. Özellikle İngiltere’de kentsel dönüşüm projeleri geniş bir uygulama alanına sahiptir. İngiltere’deki kentsel dönüşüm projelerinin hedefleri; düşük gelirliilerin güçlendirilmesi sosyal ve kültürel çeşitliliğin sağlanması, sosyal açıdan bütünlüğün korunmasıdır (Bailey, 2004).

Başta konut sorunu olmak üzere hızlı kentleşmenin sebep olduğu fiziksel, ekonomik ve toplumsal sorunlar, kentlerde derin çöküşlerin başlangıcına start vermiştir. 1960'lı yıllara kadar kentsel büyüme kent merkezi ve çevresi ile sınırlı kalırken bu tarihten

sonra konut ve iş alanları merkezden kent çeperlerine, banliyölere doğru gelişim göstermiş ve kent çeperlerinde saçaklanmalar başlamıştır.

Amerika'da hızlı artış gösteren banliyöleşme, kentsel yayılma ve saçaklanma sorunu, özellikle kent merkezlerinin dönüşümünü zorunluluk haline getirmiştir. Kamu ve özel sektör arasında dengeli bir katılım ortaklığının olduğu bu dönemde ekonomik anlamda özel sektör ağırlık kazanmıştır.

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde, kırsaldan kentsel alanlara doğru yaşanan yoğun göçler sonucunda hızla artan nüfusun barınma ihtiyacı; kentsel politika ve strateji eksikliği nedeniyle göçle gelen nüfusun inisiyatifinde spontane olarak inşa edilen kaçak yapı ve gecekondü alanları ile çözülmüştür. Bu alanlar zamanla altyapıdan yoksun, sağlıklı çevreler haline gelmiş, küreselleşmenin kentsel mekân üzerindeki etkileri de eklenince kentsel dönüşüm zorunlu hale gelmiştir. Bu nedenle az gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm kavramı, gelişmiş ülkelere göre daha geç gündeme gelebilmiştir.

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde sürekli olarak kentsel alanda büyüme ve yayılmayı öngören bir gelişim göze çarpmaktadır.

1980'li yıllara kadar, hızlı kentleşme, kentlerdeki nüfus yoğunlaşması, sanayinin kent merkezlerini terk etmesi ile kentsel alanda yaşanan değişimler, savaşırlara bağlı hasar ve yıkımlar gibi faktörlerin sebep olduğu fiziki köhnemeye karşı kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma gibi kentsel müdahalelere başvurulmuştur. Küresel düzeyde ekonomik yapılanmanın başladığı 1980'li yıllarda ise bu anlayış değişerek kentsel alanları fiziksel, ekonomik, sosyal ve çevresel boyutta ele alan daha bütüncül bir yaklaşıma dönüşmüştür.

1980'lerde etkisini hissettiren küreselleşme ile birlikte kentlerin ekonominin merkezleri olarak görülmeye başlaması ile kentsel alanlar, uluslararası şirketlerin yatırım alanı olarak prestijli projelerin hayata geçirildiği bir dönem yaşamıştır.

1990'lı yıllardan itibaren kentlerdeki toplumsal gerilimler, suç oranlarındaki artış, etnik ve sınıflar arası çatışmalar vb. nedenlerle sosyal boyutta ağırlık kazanmıştır.

Kentsel dönüşüm deneyimlerinin temel olarak dört aşamadan geçtiğini aktarmaktadır (Görgülü vd., 2006).

- 1960'lara kadar devam eden "Devlet eliyle bütüncül yeniden geliştirme ve kentsel yenileme"
- 1960'ların ortalarından 1970'lere kadar devam eden çok boyutlu "yeniden gelişim" (redevelopment) ve "sağlıklaştırma" (rehabilitation) çalışmaları.
- 1970'lerden 1990'lara kadar devam eden "taşınmaz eksenli kamu-özel ortaklığı dönüşümleri"
- 1990'ların ikinci yarısından itibaren ortaklık modellerinin çeşitlenerek devam ettiği ve "toplumun yeniden hatırlandığı" dönüşüm çalışmaları.

Tarihi perspektifte kentsel dönüşümün ekonomik, politik ve toplumsal değişimlerin etkisi altında geçirdiği gelişim temelde 5 evrede inceleyebiliriz;

- 1950 yıllarına kadar: endüstri Devrimi sonrasında kentlerin dönüşümü yıkıp, yeniden yapma, buldozer dönemi
- 1950-1970 yıllar arası: II. Dünya Savaşı sonrasında yeniden İnşa süreci, konut esaslı yenileme ve rehabilitasyon uygulamaları
- 1970-1980 yılları arası: petrol krizi sonrası dönemde gayrimenkul eksenli yenileme çalışmaları (yenileme: renewal)
- 1980-1990 yılları arası: küreselleşme etkili kentsel yeniden yapılanmada "Gayrimenkul Eksenli Yeniden Canlandırma" çalışmaları
- 1980 yılları: kamu-özel ortaklıkları Kentlerin Yeniden Geliştirilmesi - Kentsel Rönesans ve Gentrification (yeniden geliştirme: redevelopment)
- 1990- ... yıllar: kentsel dönüşümde çok boyutlu, çok aktörlü ve çok amaçlı yaklaşım ve sürdürülebilirlik (yeniden oluşum: regeneration)

3.3.1 Endüstri devrimi sonrası kentlerin dönüşümü

Kentsel dönüşüm, 19.yy.da gerçekleşen Endüstri Devrimi ile hız kazanan sanayileşmenin sonucunda kentlerdeki büyüme hareketine bağlı olarak gelişmiştir.

Sanayileşmenin getirdiği kırsaldan kentsel alana göç dalgası, sanayi ve yerleşim alanlarının altyapıdan yoksun bir şekilde yapılaşmasına sebep olmuştur. Avrupa'da

Endüstri Devrimi sonrasında, sanayi için tesis edilen endüstriyel yapılar ile işgücünde çalışanların barınmasına yönelik inşa edilen yüksek yoğunluklu, niteliksiz, sağlıklı yerleşim bölgeleri kent imajını olumsuz etkilemiştir.

19.yy boyunca Avrupa kentleri, sanayileşmenin tetiklediği hızlı kentleşme sürecinin yol açtığı ve ciddi boyutlara ulaşan konut sorunu ile baş etmek zorunda kalmıştır. Endüstri Devrimi'nin anavatanı olan İngiltere diğer ülkelere nazaran bu süreçten daha fazla etkilenmiştir. Kent merkezlerindeki yığılma ile mücadele edebilmek için işçi kentlerindeki yaşam koşullarını iyileştirmek ve artan konut ihtiyacını gidermek üzere alt gelir gruplarına yönelik sosyal konut yapımına ağırlık vermiştir. İngiltere'de bu dönemde izlenen konut politikaları, genellikle kent merkezindeki mahallelerde barınan yoksul nüfusun kent çeperlerinde yeni oluşturulan sosyal konutlara yerleştirilmesi şeklinde gelişmiştir.

Oluşan sağlıklı yaşam çevreleri, kentleri sıklıkla kasıp kavuran salgın hastalıklar yüzyılın son çeyreğinde kamu sağlığı kavramının ortaya çıkmasına neden olmuş, konut standartlarının yükseltilmesi, salgın hastalıkların kaynağı olarak görülen çöküntü alanı haline gelmiş konut alanlarının yıkılarak temizlenmesi (slum clearance) başta İngiltere ve ABD olmak üzere gelişmiş Batı ülkelerinde giderek önemli bir kentsel politika olarak benimsenmiştir (Görgülü vd., 2006).

Carmon'un "Buldozer Dönemi" olarak tanımladığı bu dönemde, işçilerin barınması için inşa edilen ve "slum" denilen sefalet yuvalarının tamamen yıkılması ile ilk yenileme eylemleri başlamıştır. Bu dönemde tüm bir alanın yıkılıp yerine her şeyi ile yeni bir şehrin inşa edilmesi politikası izlenmiştir. (Erden, 2003).

Bu dönemde Avrupa kentleri, savaşın yıkıntı ve hasarından sonra ikinci kez büyük bir yıkım hareketine sahne olmuştur. İngiltere'de 250 binden fazla konut yıkılmış ve yaklaşık 1 milyon 250 bin kişi ise daha iyi bir konuta yerleştirilmiştir. Bu süreç, II. Dünya Savaşının başlamasından, 1954 Konut Yasasının yenilenmesine kadar devam etmiştir (Carmon, 1999).

Kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel yenileme faaliyetleri modernist prensiplere dayalı yüksek yapılardan oluşan yeni konut alanlarının ve ofis yapılarının inşa edilmesi, ulaşım sistemini yeniden düzenlemeye yönelik geniş yolların açılması gibi bir dizi

dönüşümü beraberinde getirmiş, kentlerin çehresini önemli ölçüde değiştirmiştir (Görgülü vd., 2006).

Bu dönemde kamu sektörü yönetimli liderlik modeli ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreçleri iki farklı temele dayanmaktadır. Bunlar 1851’de İngiltere’de çıkarılmış olan ve kentsel politikalar üreten “Konut Kanunu” ve 1851-1873 yılları arasında Fransa’da, Paris kenti için gelişim müdahaleleri gerçekleştiren Haussmann’ın operasyonlarıdır (Gürler, 2003).

Paris, Endüstri Devrimi ile kente akın eden nüfusun getirdiği baskı sonucunda 19. yy ortalarında; dar sokakların, sağlıksız yaşam koşullarının, salgın hastalıkların, suçun, büyük halk ayaklanmalarının ve düzensizliğin hakim olduğu bir kenttir. Nitekim o dönemde yaşayan ünlü Fransız yazar Emile Zola, romanlarında dönemin Paris'ini dar sokaklar, sefalet, çöp yığınları, çamur, kötü kokular, gürültüsü ve toplumsal sorunları ile tasvir eder.

Temelde Paris'teki halk ayaklanmalarına karşı önleyici tedbirler almak, sokağı disipline edebilmek ve toplumsal düzeni korumak amacıyla vali Haussmann yönetiminde, toplumsal ve ekonomik boyutu Devletin yönetiminde olan bir yaklaşımla, günümüzdeki Paris'i modern kent konseptine göre yeniden inşa eden planlama anlayışı, imar ve yenileme operasyonları ve kamulaştırma çalışmaları yürütülmüştür. Geniş caddeler ve sokakların açılmasına yönelik olarak binaları kamulaştırmak için özel bir mülkiyet kanunu çıkarılmıştır. Bu yönüyle Devlet tarafından gerçekleştirilen ilk kapsamlı kentsel müdahaledir. Her ne kadar Ortaçağ döneminden kalma dar sokaklar yerine geniş sokaklar açmak, birbirine bağlantılı ışınal yollar ve büyük meydanların açılması suretiyle kentin askeri birliklerce denetimini kolaylaştırarak isyanları önlemek temel amaç olsa da sefalet mahallelerini temizlemek, altyapı eksikliği ile sağlıksız yaşam koşullarının neden olduğu salgın hastalıkları önleyecek sağlıklı çevreler oluşturmak ve trafik sorunlarını çözecek ulaşım altyapısını oluşturma gayesi de güdülerek radikal, kapsamlı ve büyük ölçekli bir kentsel dönüşüm uygulanmıştır.

19.yy'ın ortalarında başlayan bu yeniden inşa döneminde teknik temeller üzerine oturtulan kapsamlı kent planlamasında cadde ağları dikkat çekicidir. Paris'in sorunlarına, kent dokusunu koruyarak çözüm üretmek yerine radikal bir şekilde

binaları yıkarak temizleme yaklaşımı ve işçilerle, fakirleri yerinden etmesi nedeniyle eleştirilmiştir. Ortaçağ Paris'ini modern bir kente dönüştüren ve kent imajını yenileyen Haussmann, kent merkezinde açtığı kent meydanları ve geniş bulvarlar boyunca devam eden ticari ve konut kullanımları ile burjuvaziye yeni bir kentsel yaşam alanı sunmuştur.

Sefalet bölgelerinin temizlenmesini hedefleyen 'Slum clearance' yaklaşımı, bölgede yaşayan yoksul kesimin yerinden edilmesi, bölgenin soylulaştırılması ve bu kesimin kiralık konut için başka çöküntü alanlarına yönlendirilerek sorunun bir kısır döngüye neden olması yönüyle her dönemde eleştirilen bir yöntem olmuştur. Tüm eleştirilere rağmen hızlı kentleşmenin devam ettiği dönemlerde de kısmen geliştirilerek konut politikalarının bir bileşeni olarak kullanılmaya devam edilmiştir.

Yeniden inşa devam ederken diğer taraftan banliyö oluşumları da başlamıştır. Her ne kadar konut ve yaşam koşullarının iyileştirilmesi amaçlanmış olsa da bu dönemdeki çalışmalarda fiziki boyut ön plana çıkarılmış, sosyal boyut göz ardı edilmiştir. Bu süreçte Batı Avrupa'da sanayi devrimi sonrasında her geçen gün artan konut açığını gidermeye yönelik merkezi yönetimlerce sosyal konutlar inşa edilmiştir. Çevresel anlamda sanayinin olumsuz etkilerini gidermek amaçlı kamu parkları ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır. Ekonomik boyutta ise kamu sektörü yatırımları ağırlık kazanmıştır.

3.3.2 II. Dünya savaşı sonrası yeniden inşa süreci, konut esaslı yenileme ve rehabilitasyon uygulamaları (1950-1970)

Endüstri Devrimi ile sanayi kenti haline gelen ve II. Dünya Savaşı'ndan büyük hasarla çıkan, başta İngiltere olmak üzere Avrupa genelinde savaş ve sanayileşmenin sebep olduğu fiziki, sosyal ve ekonomik boyutta yaşanan çöküntü ve bu alanların canlandırılması ihtiyacı, hükümetleri çözüm arayışlarına yöneltmiştir.

Bu dönemde kentsel alanlardaki savaşın verdiği hasarın giderilmesi, yeniden inşa süreci ile yaygın ve kitlesel üretim sağlayan fordist üretim biçiminin etkisinde şekillenmiştir. Gelişmiş ülkelerin sanayileşmiş kentleri, fordist sanayiler ve merkezi iş alanları ile kent merkezlerini tanzim ederken, gelişmekte olan ve tarımsal üretimin

ağırlık kazandığı ülkelerde ise kırsaldan kentsel alanlara kitlesel göç hareketleri ile kent merkezleri yapılanmıştır.

Savaş sonrası ekonomik gelişmelerin büyük ölçüde hız kazanmaya başladığı dönem, toplumun tüm kesimlerinin bu gelişmeden eşit düzeyde pay alamaması nedeniyle yoksulluk olgusunun da ortaya çıktığı bir dönemdir (Görgülü vd., 2006).

II. Dünya Savaşı'nın verdiği hasarı ve konut açığını gidermek üzere 1950-1960'lı yıllarda İngiltere ve Batı Avrupa ülkelerinde planlama ve fiziki düzenlemelere hız verilmiştir. Kamu kaynakları ile gerçekleştirilen çalışmalarda, özel sektörün zayıf kaldığı görülür.

Bu dönemde gerçekleştirilen yeniden geliştirme çalışmaları yıkım ve yeniden inşa faaliyetleri olarak iki aşamada incelendiğinde kamunun rolünün İngiltere ve ABD'de farklılaştığı ifade edilmektedir. İngiltere'de Kamu, savaşta hasar gören yapı stokunu ve nüfusu yeniden yapılandırmak ve sosyal konut sunumunu gerçekleştirebilmek için inşa faaliyetlerinde özel sektöre yer vermekle birlikte hem yıkım hem de yeniden inşa aşamalarına aktif olarak katılmıştır. Öte yandan ABD'de ise kamu sadece yıkım çalışmalarında yer almış yeniden inşa çalışmalarını ise özel sektöre bırakmıştır. ABD'deki yeniden geliştirme fonunun sadece yüzde (%) 1'den az bir payı yenilenen alanda yaşamakta olan nüfusun yeniden yerleştirilmesi çalışmalarına ayrılmış, dolayısıyla yenileme süreci söz konusu çöküntü alanlarında çoğu siyahlardan ve etnik azınlıklardan oluşan grupların yerinden edilmesi ile sonuçlanmıştır. Bu yaklaşım nedeniyle bu yenileme faaliyetleri “siyahları yerinden etme programı” veya “devletin zorla yıkımı” olarak nitelendirilmiştir (Görgülü vd., 2006).

1960'larda ise özel sektör yatırımlarının daha ağırlık kazandığı, sosyal refah devleti uygulamalarının yaygınlaştığı, 1950'lerin devamı olacak şekilde rehabilitasyon çalışmalarının sürdürüldüğü bir dönem olmuştur (Roberts, 2000). İngiltere'de yılda 25.000-60.000 arasında konutun yıkıldığını ve 100.000-150.000 arasında yeni konutun inşa edilmiştir (Carmon, 1997).

1960'lı yıllar ile birlikte Batı ülkelerinde ve ABD'de, çöküntü bölgelerinin yenilenmesinde kullanılan buldozer yaklaşımına karşı sert eleştiriler oluşması, artan

toplumsal hareketlilik ve ekonomik gelişmeler üzerine kentsel dönüşümde farklı yaklaşımlara yönelme olmuştur.

1960'lara kadar metropoliten kentlerin merkezlerinde gerçekleşen büyüme hareketi bu tarihten itibaren merkezlerden banliyölere doğru kayma eğilimi göstermiştir. Banliyöleşmenin hızla artması ve kentsel alandaki kontrolsüz büyüme ve yayılmanın ciddi bir tehdit haline dönüşmesi, Amerika' da kent merkezlerinin dönüşümünü gündeme getirmiştir.

1960'lardan itibaren az gelişmiş ülkelerde ise gecekondulaşma zirve yaparak, kent sistemindeki etkinliğini arttırmaya başlamıştır.

1970'li yıllarda, “konut alanı esaslı yenileme programları” kapsamında yerinden edilen alt gelir gruplarının devlet desteği ile kendi mahallelerinde özel sektörce yenilenmiş konutlarına kavuşabilmelerini sağlayacak yasal düzenlemeler yapılmıştır (Kocabaş, 2006). Bu düzenlemeler yalnızca fiziksel boyutta uygulanan kentsel yenileme yaklaşımının yerini kentsel sağlıklaştırma yaklaşımı almıştır. Bölgesel yıkım yaklaşımının terk edilmesinde, bir alanın tamamen yıkılıp yerine yenisinin yapılmasının maliyetinin ağır olması da etkili olmuştur. Ancak bu yaklaşım, 1980'li yıllarda egemen hale gelen gayrimenkul eksenli dönüşüm politikalarının başlaması ile terk edilmiştir.

1960'lar ve 1970'lerin başları, kentsel iyileştirme (urban improvement) ve kentsel yenileme (urban renewal) projelerine öncelik verilen yıllardır. Bu dönemde, fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasında doğrudan bir ilişki olduğu kabul edilmiş; toplumsal sorunlara daha fazla duyarlı ve alan odaklı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri geliştirilmiştir. (Couch, 2003). Yenileme yapılacak bölgedeki kullanıcıların sosyo-kültürel yapısı ve ekonomik koşullarını gözeten yenileme yaklaşımları ile eğitim, istihdam, sağlık, güvenlik gibi konularda da çözüm üretilmeye çalışılmıştır.

1968 tarihinde İngiltere'de kentsel politika oluşturulması yönünde ilk adım olarak kabul edilen Kentsel Programın, kent merkezlerindeki sosyal sorunlara çözmeyi hedefleyen, eğitim ve sosyal programlara yönelik bir yapı olduğunu belirtmektedir (Tallon, 2010).

Bu dönemde kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel yenileme faaliyetlerinin modernist prensiplere dayalı yüksek yapılardan oluşan yeni konut alanları ve ofis yapılarının inşa edilmesi, ulaşım sistemini yeniden düzenlemeye yönelik geniş yolların açılması gibi bir dizi dönüşümü beraberinde getirdiğini ve kentlerin görünümünü önemli ölçüde değiştirdiğini belirtmektedir (Couch, 1990).

Bu dönem, ayrıca, devletin desantralizasyon politikaları ve daha katılımcı yaklaşımları benimsemeye başladığı yılları temsil eder. Özellikle kent merkezi ve çevresini ele alan dönüşüm projelerini başlatan ve yürüten aktörlerin çeşitlendiği gözlenir (Roberts, 2000).

1970'li yıllarda ekonomik yeniden yapılanma ile doğrudan bağlantılı olarak üretim biçimlerinde ve yer tercihlerinde yaşanan değişimlerin bir sonucu olarak üretim sektörü, kent merkezinden ucuz arsa ve işgücünün bulunduğu kent çeperlerine taşınmıştır. Kent merkezlerinde üretim sektörünün boşalttığı sanayi alanlarının yeniden işlevlendirmek suretiyle kente yeniden kazandırılması düşüncesi, bu alanları potansiyel dönüşüm alanları olarak ön plana çıkarmıştır. Dönüşümün hedefindeki kent merkezinde kalması nedeniyle yüksek cazibeli bu alanlarda, kar marjı yüksek olan lüks konut ve ticari kullanımlar tercih edilmiştir. Bu dönemde mekânsal ölçekte dönüşüm projelerinde semt ve mahalle bazında uygulamalar artarken, ekonomik açıdan özel sektörün rolü daha da artmıştır.

3.3.3 Petrol krizi sonrası dönemde taşınmaz eksenli yenileme çalışmaları (1970-1980)

1970'lerin sonlarında yaşanan enerjiye dayalı ekonomik kriz, ekonomik yeniden yapılanma, artan işsizlik oranları, mali krizler ile birlikte değişen sosyal ve siyasal yapı kentsel dönüşümde yeni bir bakış açısını getirmiştir.

Yeniden yapılanan sanayi üretiminin uluslararası düzlemde desantralize olmasıyla sanayisizleşme eğilimi içine giren gelişmiş Batı ülkelerinde, ekonomileri imalat sanayine dayalı olan kentlerde önemli istihdam kayıpları yaşanmış, kent ekonomileri çöküntüye uğramıştır (Görgülü vd., 2006).

Avrupa ülkelerinden İsveç, Danimarka, Hollanda ve Almanya'da İngiltere'deki uygulamalara benzer konut iyileştirmesi hareketleri olurken Kanada, Fransa ve

İsrail'de ise ABD'deki bütüncül model uygulanmıştır.1970'lerde işsizliğin artması temel kentsel sorun haline gelmiştir. Sanayinin gerilemesi ve yatırımların azalması gündemde ön plana çıkarak sosyal yaklaşımın yerini almıştır (Carmon, 1997). Bunun yerine, kent merkezlerinde ekonomik kalkınma ile istihdam oluşturma koşullarının desteklenmesi vurgulanmaya başlanmıştır. Devlet ve yerel makamlar, kamu sektörü önderliğindeki sanayi için taşınmaz geliştirme, çevresel iyileşme ve küçük ölçekli işletme geliştirme stratejilerini desteklemişlerdir (Turok, 2004).

1970 ekonomik krizinin Batı Avrupa'daki merkezi yönetimlere de yansması sonucu kamunun konut üretimindeki rolü zayıflayarak konuta yaptığı yatırımlar da azalmıştır. Ekonomik krizin Kamuda yol açtığı ekonomik kısıtlılık, kentsel politika ve programlarda, Kamu-özel sektör ortaklıklarına yönelmiştir. 1970'lerin ekonomik kriziyle başlayan ve 1980'lerde de devam eden süreçte kamu harcamalarında tasarrufa gitmek için yerel yönetim kaynakları kısılarak merkezi idarede toplanmış, özelleştirme süreçlerine ağırlık verilmiştir.

1973 petrol krizi akabinde konut yatırımlarında duraksama yaşanmıştır. Üretimde tüketimde ve istihdamda esnekleşme ve yerele yönelme olarak tanımlanan postfordist üretim biçimine geçişle birlikte sanayi ve ekonomide yakalanan ivme, konut yatırımlarının yeniden canlılık kazanmasını sağlamıştır. Serbest piyasa ekonomisine geçişin doğal sonucu olarak özel sektörün önem kazanmaya başladığı bu dönemdeki kentsel dönüşüm projeleri, kamu-özel sektör birlikteliğinde geliştirilmiştir. Kent merkezlerinde yer alan tarihi bölgelerde düşük seviyelerde seyreden konut ve arazi fiyatları, özel sektörün dikkatini çekmeye başlamış ve kamu-özel ortaklıklarının önemini iyice arttırmıştır (Özden, 2008).

Ekonomik gelişmelerini dünya piyasalarına eklemlemeye endeksleyen kentler, çokuluslu şirketlerin yönetim merkezlerini, finansal sermayeyi ve yükselen servis sektörünü kendilerine çekme stratejileri doğrultusunda birer “girişimci kent” kimliğine bürünmüşlerdir (Enlil, 2000). Bu aşamada hazırlanan kapsamlı ve büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri, uluslararası yatırımları çekmek suretiyle kent ekonomilerini canlandırmak için taşınmaz eksenli birer araç olarak görülmüştür.

Ancak 1960'lı yıllar ve 1970 başlarında egemen olan topyekûn yıkım ve temizlemeye dayalı kentsel dönüşüm modelinin kentsel çürümenin, bozulmanın (urban blight)

önüne geçememiştir. Ayrıca taşınmaz eksenli yeniden canlandırmaya dayalı kentsel dönüşüm modeli de sanayisizleşmenin yol açtığı ekonomik sorunların temelden çözümünde yetersiz kalmıştır (Görgülü vd., 2006).

1970'li yıllarla birlikte İngiltere'de kentsel dönüşüm çevre ve yaşam kalitesinin iyileştirilmesine yönelik ciddi adımlar atılmıştır. 1965-1979 yılları arasında İngiltere'deki izlenen kentsel alana yönelik politikada “Kentsel Program” (Urban Programme), “Yerel Toplulukların Gelişimi Projeleri” (Community Development Projects) ve “Kent İçerisindeki Alanlara Yönelik Çalışmalar” (Inner Area Studies) olmak üzere üç ana politikanın etkin olduğu görülmüştür. Bu programlarla köhneyen kent merkezleri iyileştirilmeye çalışılırken, yaşayanlarında sosyal açıdan geliştirilmesi ve yoksullukla mücadele hedeflenmiştir (Tallon, 2010).

Geliştirilen programlar içinde en dikkat çeken, mahalle sakinlerinin organize olacakları, kilit sorunları tanımlayan "Yerel Toplulukların Gelişimi Projeleri" (Mahalle Geliştirme Sosyal Projeleri) dir. (Carmon, 1997).

Küreselleşme ve Neo-liberal politikaların etkili olmaya başladığı 1980’li yıllardan itibaren piyasa ekonomisi önem kazanırken, benimsenen özelleştirme politikalarıyla neticesinde kamu iktisadi teşebbüslerinin yerini özel teşebbüsler almaya başlamıştır. Bu dönemde kentlerin mekânsal dönüşümünü hızlandıran temel dinamikler; liberalleşme, özelleştirme ve küreselleşme olmuştur. Bu dönemde ulus devlet anlayışının küreselleşme etkisinde güç kaybetmeye başlaması ve güçlenen sermaye kentleri ön plana çıkarmıştır.

1970-80’li yıllarda ekonomik yeniden yapılanmayla üretim sistemindeki köklü değişimler, ekonomik ve mekânsal boyutun yanında toplumsal yapıda da büyük dönüşümlere sebep olmuştur. Kent merkezinde sıkışıp kalan sektördeki yatırımcılar, kentsel alan dışındaki ucuz işgücü ve gelişen ulaşım altyapısının avantajlarından yararlanmak üzere kent dışındaki daha geniş alan ve düşük maliyetli yerleri tercih etmiştir.

Avrupa genelinde ve Amerika’da kent merkezindeki üretim sektöründe faaliyet gösteren firmaların üretim biçimlerinde veya yer seçim tercihlerindeki farklılaşmaların

fiziksel, ekonomik ve toplumsal yansımaları 1990'lı yıllara kadar artarak devam etmiştir.

Ekonomik yeniden yapılanma etkisinde üretimin küresel düzeyde yayılmacı bir şekilde ilerlemesiyle iş çevrelerinin ihtiyaç duydukları bankacılık, finans, pazarlama, dağıtım ve hizmet sektörlerinin kent içindeki ağırlığı artmaya başlamıştır.

Kent içindeki üretim sektöründeki istihdamın payını servis sektörü karşılamıştır. Servis sektörünün öneminin artması ile uzmanlaşmış idari, teknik ve sosyal gruplar ön plana çıkmaya başlamıştır. Kentlerde sanayi sektörünün kent dışına taşınmasının yol açtığı istihdam kayıplarına karşılık hizmet ve finans sektöründeki istihdamda artış yaşanmıştır. Bu süreçte, Batılı sanayi kentlerinin çoğu üretim merkezlerinden tüketim merkezlerine dönüşmeye başlamıştır.

Büyük kent merkezleri, yönetim merkezi olarak öne çıkarken hizmetler sektörünü ve büyük yatırımları çekmek için birbirleri ile yarışa girmişlerdir. Bu dönemde hızlı bir değişime tanık olan kent merkezlerindeki dönüşümler, yerel yönetimlerin öncülüğünde özel sektör tarafından gerçekleştirilmiştir.

1970'ler ve 1980'lerde, hızlı kentleşme ve küreselleşme etkisinde büyüme eğiliminde olan metropol niteliğindeki büyük kentlerde, fiziksel ve toplumsal boyutta çöküntü ve bozulmalar, çatışmalar, bunalımlar görülmeye başlanmıştır. Kent çeperlerinde hızlı bir çarpık kentleşme ile olumsuz yönde değişim ve dönüşüm kentlere yansımıştır.

Bu dönemde sosyal yapının ve çevresel değerlerin de dönüşümün bir bileşeni olduğu kabullenilmiş ve dönüşüm olgusu yeniden şekillenmeye başlamıştır. Yenileme (Renewal) çerçevesinde yerellik ve çevresel değerlerin ön plana çıktığı toplumsal içerikli projeler üretilmeye başlanmıştır.

3.3.4 Küreselleşme etkisi altında yeniden yapılandırma süreçleri ve taşınmaz eksenli yeniden canlandırma çalışmaları (1980-1990)

1980'li yıllarda birçok değişim ve dönüşüm yaşanırken, kentsel dönüşüm konusunda da önemli kırılmaların ve değişimlerin yaşandığı bir dönem olmuştur. 1980'li yıllardan önce gerçekleştirilen kentsel dönüşümler, savaşlar, sanayileşmenin olumsuz sonuçları

ve sağlıksız kentleşmenin temizlenerek yeniden inşa edilmesini öngören kentsel yenileme anlayışına sahip fiziksel değışimlerdir.

1980'li yıllardan itibaren ise küresel boyutta yaşanan ekonomik, politik, teknolojik, sosyal ve kültürel değışimlerle birlikte önceki dönemlerde yapılan kentsel dönüşümlerden farklı bir yapılanmayı gerektirmiştir. Kentsel dönüşümde sanayileşmenin bir kırılma noktası olduğu kadar sanayisizleşme de aynı ölçüde kentsel dönüşüm için bir kırılma noktası olarak fiziksel, ekonomik ve toplumsal değışimleri getirmiştir.

1980'li yıllardan itibaren yerel yönetimlerin yatırıma yönelik kararlarının odağında ağırlıklı olarak, küresel ekonomi dinamiklerinin çıktısı olan ekonomik canlanma yer almıştır. İşlevsiz kalan eski sanayi alanları, liman, antrepo ve depo alanlarını yeniden işlevlendirerek kent ekonomisine kazandırılmasını hedefleyen kentsel yeniden canlandırma anlayışı dönemin en önemli mekânsal politikalarındandır.

Yeni oluşturulan kentsel politikalarda, küresel sermayeyi çekecek yatırım alanları, altyapı, doğal ve tarihi dokunun korunması, eğitim ve istihdama yönelik sosyal programlar vb. konuların da yer almaya başladığı görülür.

Bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliğı 'Kentsel yeniden yapılandırma' (urban redevelopment) politikasının yaygın olarak kullanılmasıdır (Akkar, 2006).

1980'li yıllarda, savaşların ardından konut sorunun çözmek için inşa edilen sosyal konut alanlarında görülen sorunlar, kamunun müdahalesini zorunlu hale getirmiştir. Sorunlu kentsel dokulara fiziki anlamda üretilen çözümlerin yetersizliğinin tecrübe edilmesi üzerine kentsel dönüşüm politikalarına ekonomik ve toplumsal boyutta dahil edilmiştir.

Avrupa'da yerelleşme politikaları gereğı, merkezi idare-yerel yönetim ilişkileri yeniden yapılandırılarak yerel yönetimler daha özerk bir yapıya kavuşturulmuştur. Ayrıca merkezi yönetimden yerele aktarılan kaynakları azaltan bir yapılanmada gerçekleşmiştir.

Sanayinin 1970’li yıllardan itibaren kent merkezlerini terk etmesiyle ekonomik girdileri oldukça zayıflayan yerel yönetimlerin, kaynaklarının ve güçlerinin merkezi yönetimde toplanmasıyla merkezi idareden gelen kaynaklarını da kaybettiği bir dönem olmuştur.

Yaşanan süreçte yerel yönetimler, neoliberal politikalar ekseninde mali kaynak elde edebilmek için özel sektör ile ortaklıklarını arttırmak zorunda kalmıştır. Bu durum, yerel yönetimlerin etkinliğini ve gücünü azaltırken özel sektörü daha da güçlü kılmıştır. Bu durum 1980’li yılların kentsel politikasında küçülen devlet yapısı ve büyüyen özel sektör yapısını getirmiştir.

II. Dünya Savaşı sonrası döneminin sosyal politikaları yerini emlak sektörü yatırımları yoluyla ekonominin canlandırılmasına yönelik politikalara ve uygulanan projelere bırakmıştır. Bu bağlamda başta İngiltere olmak üzere, 1980’lerin ortalarından itibaren birçok Avrupa ülkesinde Amerika’daki örneklerden esinlenerek büyük iş ve alışveriş merkezleri, kongre merkezleri, spor tesisleri vb. taşınmaz piyasalarını tetikleyecek, yatırımcıları ve turistleri çekmeyi hedefleyen taşınmaz eksenli büyük projeler uygulanmaya başlamıştır (Özdemir, 2010).

Bu tip projeler, yerelden ziyade küresel sermayenin taleplerini karşılayabilecek tarzda geliştirilmiştir. Özellikle Amerika ve İngiltere’de serbest piyasa ekonomisinin etkisi altında, özel sektörün etkin olduğu bir yapıyı ortaya çıkmıştır.

Merkezden gelen kaynakları kesintiye uğrarken yerel yönetimler, çözümü taşınmaz sektöründeki yatırımlarla ekonomik canlanmayı sağlayacak politika ve projelere ağırlık vererek sağlamışlardır. Taşınmaz piyasalarını tetikleyebilecek taşınmaz eksenli büyük projeler ağırlıklı olarak uygulanmıştır. Taşınmaz eksenli projeler çoğunlukla kent merkezinde terk edilen sanayi alanları ve işlevsiz hale gelen rıhtım, dok ve antrepoların bulunduğu kıyı alanlarında uygulanmıştır.

Ekonomik yapılanmadaki değişimin getirdiği kentleşme hızının düşmesiyle birlikte "İngiltere’nin kentleşme politikaları kentsel gerilemeyi kontrol altına almakla uğraşmaya başlamıştır" (Gibson ve Kocabaş, 2000). Thatcher hükümetinin iş başında olduğu 1980’li yıllar boyunca deregülasyon, liberalleşme ve özelleştirme benimsenen politikalar olurken sosyal konular ikinci plana atılmıştır. Bu dönemde kentsel dönüşüm

politikaları, taşınmaz eksenli projelere ve girişimcilik kültürünün geliştirilmesine kaymıştır (Thornley, 1991).

İngiltere'de Thatcher (1979-1990) döneminde başlatılan ve taşınmaz üzerine kurulu yeniden canlandırma projelerinde "Kentsel Gelişim Kuruluşları"(Urban Development Corporations) eliyle, yeniden canlandırma stratejilerinin uygulandığı alanlarda parçalanmış, hisseli mülkiyet yapısından bütüncül bir mülkiyet yapısına geçilmesi sağlanmıştır. Ancak süreç içinde yerel yönetimlerin eylem alanlarının ve yetkilerinin azaltılması kapsamlı bir stratejik planlama ve koordinasyonun oluşturulamaması şeklinde ortaya çıkmıştır (Özdemir, 2010).

1980'lerde kentsel gelişim ve dönüşüm ödeneklerinin bir araya getirilmesiyle kentsel dönüşümlerin hızlandırılmaya çalışıldığı görülmektedir. Bu amaçla, ilk adım olarak "Kentsel Gelişim Kuruluşları (UDCs)" ve "Girişim Bölgeleri (EZ)" oluşturulmuştur. Sonra da özel sektörün kentsel dönüşümdeki payını arttırmak amacıyla "Kent Geliştirme Ödenekleri"(UDG), "Kentsel Dönüşüm Ödeneği" (URG), "Kent Ödeneği" adlı ödenekler oluşturulmuştur. Bu yıllarda İngiliz hükümeti tarafından 13 farklı bölgede, kentsel girişimcilik esasına dayalı 'Kentsel Gelişim Kuruluşu' (Urban Development Corporations) kurulmuştur. Bu uygulamalar kentlere yatırım çekme ihtiyacından doğmuştur. Kentsel gelişim kuruluşlarını (UDCs), yerel yönetim bünyesine kısmen bağlı bir kamu kuruluşu olarak tanımlamaktadır (Beswick, 2001).

Merkezi yönetimin kurduğu UDCs aracılığıyla merkezi yönetimden kaynak elde etmeye çalışan yerel yönetimler, özel sektör ile ortaklık kurmaya adeta zorlanmıştır. Kentsel politikada oluşturulan bu parçalı yapılanma ve kurumlar arası koordinasyon eksikliği, sürecin başarısını ve yönetimini zorlaştıracı bir etki göstermiştir.

Bu dönemde yoğun bir şekilde uygulanan taşınmaz piyasası temelli dönüşüm uygulamaları, yerel halkın ihtiyaçlarına ve sosyal sorunlara duyarsız kaldığından 1990'lı yıllarla birlikte kentsel politikalar da yön değiştirmiştir.

Katılımın ve çok aktörlü ortaklıkların da esas alındığı bir yöne çevrilmiştir. "Kentsel Gelişim Kuruluşlarının" yerini "Kentsel Dönüşüm Kuruluşları" (Urban Regeneration Corporations) almıştır (Detr, 2000).

Kentsel Dönüşüm Kuruluşlarının özel fonları bulunmadığını ve kaynaklarının ağırlıklı olarak ortaklıklar temelinde kurgulandığını belirtmektedir (Atkinson, 2004).

1980'li yıllar tüm Dünya'da kentsel dönüşüm açısından önemli bir dönemeç olmuştur. Küreselleşme, liberal politikalar, özelleştirmelerin yansımaları ekonomik değişimlerin yanında toplumsal yapıda değişimi de tetiklemiştir. Yaşam biçimleri ve tercihlerdeki değişimlerin kentsel mekâna yansımaya başlaması kentsel dönüşümleri hızlandırmıştır.

Kentsel alanlarda 1980'li yıllarda başlayan değişim ve dönüşüm süreci, 1990'lardan itibaren ivme kazanarak ve değişim geçirerek günümüzde de devam etmektedir. Sanayinin kent dışında taşınmaz yer seçmesi sonucu çöküntü alanına dönüşen kent merkezindeki alanlarda, tüketim ve finans ağırlıklı sektörlerin yer almaya başlaması, yönetim ve servis hizmetlerinin ağırlık kazanmaya başlaması ile kent merkezleri yeniden önem kazanmaya başlamıştır. Bununla birlikte dönüşüme konu alanların, küresel sermayenin çekilmesinde potansiyel alanlar olduğunun farkına varılmıştır.

Kente küresel yatırımcıların çekilmesi ve küresel etkiler altında özgün özelliklerin ortaya çıkarılması hedefleriyle kent merkezleri gündeme gelmiş, özellikle yeni yüksek vasıflı işgücü kent merkezlerine yönelmiştir. Bu eğilim sonucu kent merkezlerinde bir dönüşüm süreci yaşanmaya başlamıştır.

Bu dönemde gentrification kavramı ortaya çıkmıştır. Düşük gelirlilerin yaşadığı kent merkezindeki eski konutları, orta ve üst sınıflar satın alarak yenilemeye başlamışlardır. Böylece, orta sınıfın kentin merkezine dönüşü başlamıştır. Yenileşme, yenileme ve yeniden yapılanma çabaları sonucu, fiziksel olarak güçlenen kentsel doku içinde yaşayan eski sakinler ise bu alanlardan ayrılmak durumunda kalmıştır.

1980'lerin kentsel dönüşüm projelerinin odağında, kentlerde boşalmış, atıl ve çöküntü haline gelmiş alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamak olmuştur. Bu amaçla, başta İngiltere olmak üzere, Avrupa ve Kuzey Amerika'da kentsel dönüşümün katalizörleri olarak işleyecek “öncü projeler” yapılmıştır. Çoğunlukla kamu-özel sektör işbirliği içerisinde gerçekleştirilen projelerde, özel sektörün rolü ön plana çıkarılırken, kamu (özellikle merkezi yönetim) temel altyapı sunumu ve arazi ıslahını sağlayarak, kentsel dönüşümün gerçekleşeceği bu alanlara özel sermaye ve yatırımcıları çekme rolünü

üstlenmiştir. Kamunun diğer bir rolü, dönüşüm projelerini yürütecek ortaklıkları sağlayacak kurumsal örgütlenmeleri kurmaktır (Akkar, 2006).

Bu perspektifte kentsel dönüşüm, kent ekonomisini yeniden canlandırmaya yönelik bir eylem alanına dönüşürken, uluslararası rekabet ortamında kent yönetimleri, kentlerini uluslararası akışlara cazip kılacak projeler üretmeye odaklanmıştır. Yatırımlar, ulaşım ve iletişim altyapısının geliştirilmesiyle birlikte uluslararası iş çevrelerinin yeni mekânsal taleplerini karşılayacak donanımına sahip modern ofis binaları, güvenli lüks konutlar, lüks oteller, kongre merkezleri ve alışveriş merkezleri vb. taşınmaz eksenli, büyük ölçekli ve tüketim odaklı öncü prestij projelerinin inşa edilmesine ayrılmıştır.

Kamu-özel sektör ortaklığında hayata geçirilen bu model, Kentsel yeniden canlandırma literatüründe “prestij modeli” olarak yer almaktadır Bu projeler öncü projeler (flagship projects) olarak görülmektedir. Bu bağlamda öncü projeler, küçük hareketleriyle deniz yüzeyinde büyük dalgalar oluşturan amiral gemisi misali kent içinde büyümeyi destekleyerek yerelde önemli etkiler oluşturabilme potansiyeli olan projeler olarak tanımlamaktadır (Loftman ve Nevin, 1994).

Özel sektör ve yerel yönetimlerce de desteklenen birçok kent merkezi, dönüşüm projeleriyle yeni cazibe alanları olurken, küçük ve büyük ölçekte yatırımcıları, bankaları, şirketleri vb. yeni aktörler ortaya çıkmıştır. Bu süreçte kentin yenilenmesi için yatırımlar yapmaya başlayan serbest piyasa girişimcilerinin de kentteki gelişmelerin bir parçası haline gelmiştir (Erden, 2003).

Kamu ve özel sektör ortaklıklarının etkin olduğu süreçte, ekonomik boyutta taşınmaz piyasasının yön verdiği yaklaşım hakim olmuştur. Bu yaklaşımın ürünü olan prestijli projeler döneme damgasını vurmuştur.

Kentsel ekonomiyi canlandırması hedeflenen öncü prestij projeler, toplumsal ayrışmayı daha da körüklemiştir. Ancak taşınmaz eksenli dönüşüm modeli kentlere güvenilir, istikrarlı ve sürdürülebilir bir ekonomik dönüşüm ortamını sağlamakta yetersiz kalmıştır (Healey, 1992).

3.3.5 Kentsel dönüşümde çok boyutlu, çok aktörlü, çok amaçlı yapılanma ve sürdürülebilirlik (1990'dan günümüze)

Avrupa ve ABD merkezli başlayan tüm dünyada 1980'lerde etkisi görülen neoliberal ekonomi politikalarının, 1990'larla beraber mekâna yansımaları daha da belirginleşmiştir. Ekonomi politiğı farklı olan yeni kentsel dönüşüm anlayışı, gerek uygulama çerçevesi gerek sonucunda elde edilen rant nedeniyle, 19.yy'dan bu yana gerçekleştirilen bütün kentsel yeniden yapılanma hareketlerinden ayrılmaktadır (Şen, 2008).

Bu dönemde ekonomik, mekânsal ve sosyal boyutta küreselleşmenin olumsuzlukları daha fazla hissedilmiştir. Toplumsal yapıdaki değişim hızlanmış, kent merkezlerindeki suç oranlarında artışın yanında politik ve etnik gerilimlerde yoğunlaşmıştır. Önceki dönemde göz ardı edilen işsizlik, artan yoksulluk vb. toplumsal problemlerde artışın toplumsal huzursuzluğu artırarak, tepkilere neden olmuştur. Taşınmaz eksenli, piyasa temelli ve parçacıl yeniden canlandırma girişimlerine güçlü tepkiler gösterilmesi üzerine, 1990'lardan itibaren kentsel dönüşümün eylem alanını genişlettiğini, taşınmaz eksenli yeniden canlandırmanın beraberinde sosyal eşitsizlikleri gidermeyi hedefleyen toplumsal dönüşüm ve toplumun güçlendirilmesi yaklaşımlarına da önem verilmeye başlanmıştır (Carmon, 1997).

Avrupa 1970'li yılların ortalarından 1990'lı yıllara kadar devam eden taşınmaz eksenli, tüketime dayalı dönüşüm projelerini tümüyle olmasa da büyük ölçüde terk ederek, katılım süreçleri ile yerel halkı gözetken ve özel sektörü dizginleyen bir politikaya geçmek zorunda kalmıştır (Özdemir, 2010). Bu düzlemde 1980'lerdeki kamu-özel sektör ortaklıklarına dayalı politikalar, 1990'larda yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının da bu ortaklıklara eklenmesi ile çok sektörlü ve çok aktörlü bir yapıya dönüşmüştür.

1990'larla birlikte bir kentsel dönüşüm yaklaşımı olarak kentsel yeniden canlandırma daha önceki dönemlerde egemen olarak yaklaşımlardan açık bir biçimde farklılaşmaktadır. Yerel toplulukların katılımı giderek, ön plana çıkmakta, sadece yıkım değil kentsel mirasın korunması da önem kazanmaktadır. Devlet eliyle yapılan müdahaleler giderek çeşitlenen ve toplumun değişik kesimlerini içeren ortaklık anlayışına yerini bırakmaktadır (Görgülü vd., 2006).

Fiziksel yenileme ya da yeniden canlandırma artık tek başına yeterli görülmemekte, istihdamı arttırmak, işsizliği azaltmak, sosyal dışlanmayı gidermek, sosyal donatı alanlarını arttırmak, eğitim ile yoksul kesimin kapasitesini arttırarak istihdam edilebilirliği sağlamak gibi konular ön plana çıkmaya başlamıştır (Görgülü vd., 2006).

Bu dönemde sosyal problemlerin yanı sıra küreselleşme etkili teknolojik gelişmeler ve tüketim alışkanlıkları, çevresel tahribatı arttırmaya başlamıştır. Kentsel alanda ortaya çıkan göç, yoksulluk, işsizlik vb. sorunların büyümesi, doğal kaynaklar üzerinde artan baskılar, zorlaşan yaşam koşulları, yerelde ulaşım ve altyapı sorunları artış göstermiştir. Bu oluşan sorunlar üzerine Avrupa Birliği (AB) tarafından kendi içerisinde bütünlüğü sağlayacak, yereldeki farklılıkları destekleyecek ve yaşam kalitesini artıracak politikaların oluşturulmasına yönelik çalışmalara başlanmıştır.

1990'lı yıllarda AB'nin kentsel çerçevedeki bazı açılımları, kentsel yenilemeyi de etkilemiştir. Mahalle yenilemesinin anlamı değişmekte; 21.yy'da sürdürülebilir toplumlar oluşturmaya yönelik, ulusal kentsel karar ve hedefleri gerçekleştirmek için bir mekanizma olarak algılanmaya başlanmaktadır (Kocabaş, 2006).

Ekolojik boyutun yanı sıra tarihi ve kültürel dokunun korunmasına yönelik kentsel politikalarda daha kapsamlı yaklaşımlar göze çarpmaktadır. Kentsel sorunlara daha bütüncül bir bakış açısı ile çözümler üretilmeye çalışılmıştır. Bu dönemde kentsel mekânın fiziksel ve ekonomik boyutlarına sosyal ve çevresel boyutların da eklendiği, kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme, değerlendirme süreçleri ile bütüncül bir anlayışla ele alındığı söylenebilir.

1990'lardan itibaren sürdürülebilir gelişim; mekânsal, sosyal, ekonomik ve çevresel anlamda "Sürdürülebilir kentler" kavramıyla birlikte etkisini göstermeye başlamış, 1992'de Rio Konferansında ilk defa sürdürülebilirlik kavramı gündeme gelmiştir. Rio deklarasyonu, çevre koruma ve ekonomik kalkınmanın birlikte planlanması ile kalkınmanın oluşturduğu çevresel tahribatın azaltılmasını önermiştir. Bugünün ihtiyaçları karşılanırken, gelecek nesillerin ihtiyaçlarının da göz önüne alınması anlamındaki sürdürülebilirlik kavramını gündeme taşımıştır. Sürdürülebilir gelişmeler için kentsel yaklaşımların çerçevesi Avrupa Kentsel şartı ile tanımlanmıştır.

1992’de Avrupa Konseyi’nin kentsel politikalarına dayanarak oluşturulan “Avrupa Kentsel Şartı” kentsel mekânın yönetimini demokratik ve katılımcı yöntemlerle biçimlendirmeyi hedefleyen bir düzenlemedir.

AB’nin gelecekte daha dengeli ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşması amacıyla hazırlanan ve bütün Avrupa’yı kapsayan ilk rehber doküman özelliğindeki AB Mekânsal Gelişim Perspektifi (ESDP) ise AB’ye üye ülkelerin komisyonlarının ortak çalışmasının ürünü olarak 1999’da Brüksel’de onaylanmıştır.

European Commission (1999) raporunda, Mekânsal Gelişim Perspektifi ile üye ve aday ülkelerin kentlerinde, ekonomik ve sosyal uyumunu geliştirmeyi ve sürdürülebilir gelişmeyi desteklemeyi amaçladığı yer almıştır.

Hedefleri arasında dengeli mekânsal gelişme, sürdürülebilir gelişme ile doğal ve tarihi mirasın korunması da yer alan dokümanda güçlü halk katılımına, kamu ve özel sektör ortaklıklarının gerekliliğine vurgu yapılmıştır. “Küresel anlamda düşünüp yerel anlamda hareket etmek” ifadesi oldukça anlamlıdır.

1990’lı yıllardan itibaren kentsel alana müdahalelere ilişkin politikalarda stratejik bakış açısı benimsenirken, bölgesel düzeyde kurumsallaşma, sürdürülebilir çevre yaklaşımları ile çok aktörlü ve sektörlü işbirlikleri önem kazanmaya başlamıştır. Bu dönemde Kamu ve özel sektörün yanında sivil toplum kuruluşlarının ve yerel halkın kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının sağlanmasına yönelik yeni yasal düzenlemeler ve programlar oluşturulmuştur.

Çöküntüye uğramış kentsel alanların ıslahı ve altyapı hizmetlerinin sunumunda kamunun teşviki ile özel sektörün dönüşüm süreçlerine aktif katılımı sağlanmaya çalışılmıştır. Özel sektör yatırımlarını çekme gayesi ile kamu harcamalarının yapıldığı kentsel dönüşüm projelerine odaklanılmıştır.

AB ülkelerinde 1990’lı yıllarla birlikte, merkezi yönetimlerin konut sunumundaki rolünü yeniden tanımlamasında serbest piyasa ekonomisine geçiş sürecinin de etkili olduğu görülür. AB’ne tabi merkezi yönetimler, ödenebilir konut sayısını dengede tutabilmek amacıyla yeni yaklaşımlar geliştirmiştir. İngiltere, piyasaya giren her yeni girişime yerel yönetim hedefleri doğrultusunda, ödenebilir konut yapımına katkıda bulunmayı zorunlu kılmıştır. Doğu Avrupa ülkelerinde sosyal konutlar kullanıcılarına

satılırken, İngiltere ve Hollanda'da kar amacı gütmeyen konut kooperatiflerine devredilmiştir.

Kentler, Ulus-Devlet içinde ve Avrupa'da merkezi bir konuma gelmişlerdir. Kriterler çoğu kez ekonomik gelişmenin motor gücü, Avrupa'nın rekabet gücünün tetikleyicisi ya da bilgi ekonomisinin merkezi olarak tanımlandılar (Atkinson, 2010).

Kentsel dönüşümde yeni dönem, tamamen “küresel finans sermayesine” göre şekillenen ve “küresel finans sermayesinin” hareketini kolaylaştıran bir mekânsal ekonomiye sahiptir. Bu yeni sürecin denetimi bürokratik temelden uzak, özelleşmiş bir yapıya göre şekillenmiştir (Şen, 2008).

Kentsel dönüşüm projelerinin gündemde olduğu dönemde, saygınlık projeleri ile küreselleşen dünya içinde sesini duyurmaya, eski cazibeli konumlarına geri dönmeye çalışan Avrupa ve Amerika kentleri, kentsel dönüşüm projelerini sadece devlet desteği ile değil, sivil, toplum ve özel sektörün de bir araya geldiği ortaklıklar ile yürütmüşlerdir. Ortaklıklar çerçevesinde yürütülen projeler başarıya ulaşmış ve dünya çapında ses getirmiştir (Sönmez, 2005).

1990'lı yıllarda kentsel dönüşümde benimsenen "çok aktörlü ve çok sektörlü" yapıyı, İngiltere'de 'Kentsel canlandırma şirketleri' adıyla kurulan danışmanlık şirketleri ile vurgulamaktadır. 1990'ların sonu ve 2000'lerle beraber özel sektör kentsel dönüşüm projelerinde farklı ortaklıklara giderek, iş hacmini genişletmiştir. Kentsel dönüşüm, bu yönde çalışan yeni şirketlerle ve oluşumlarla, sermayenin yeni kaynağı haline gelmiştir (Akkar, 2006).

İngiltere'de kentsel çöküntü alanlarının canlandırılmasında özel sektör kuruluşları, yerel yönetimler, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerle ortaklıkların kurulmasına öncülük eden, finansal kaynak sağlayan ve bölgesel ölçekte çalışan 'kentsel canlandırma ajansları' bu türden kuruluşlardır.

Özellikle 1990'ların sonlarına doğru, kentsel canlandırmada özel sektör danışmanlığı ön plana çıkartılmıştır. Kentsel canlandırma (dönüşüm) şirketleri (Urban regeneration company) adı altında ortaya çıkan danışmanlık şirketleri, İngiltere'de çöküntü alanlarında dönüşüm projelerinin hazırlanmasından hayata geçirilmesine, çok paydaşlı

ortaklıkların kurulmasından yürütülmesine, finansal kaynak bulunmasına kadar kentsel dönüşümün birçok aşamasında öncü rol oynamaktadırlar (Akkar, 2006).

1990'ların sonlarındaki en önemli kurum, Bölgesel Geliştirme Teşkilatı (RDA) ve İngiliz Ortaklıklarıdır. RDA'nın amacı, bölgesel düzeyde eşitsizliğe çözüm bulmak, ekonomik canlanmayı ve kalkınmayı sağlamak suretiyle rekabete ve sürdürülebilir gelişmeye imkan vermektir. Bu amaçla, "Bölgesel Yardım Politikası" ve "Topluluklar için Yeni Anlaşmalar" gibi programlara kaynak sağlamış, "Tek Dönüşüm Bütçesi" için fon düzenlemelerini revize etmiştir. "İngiliz Ortaklıklarının amacı ise terk edilmiş alanları geliştirmek ve ıslah etmektir (Beswick, 2001).

Kentsel canlandırma projeleri aracılığıyla kentlerin küresel düzeyde pazarlanması halen devam edilmektedir. 1980'lerden farklı olarak günümüzde kentsel canlandırma projeleri, kent pazarlama programlarında, kentlere yeni imajlar oluşturmaktan çok, kentlerin mevcut tarihi ve kültürel mirasını ön plana çıkaracak imajlarını kullanmaktadırlar. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik gelişme arasındaki güçlü bağın öneminin anlaşılması, 1990'lardan itibaren kentsel korumanın kentsel dönüşüm çalışmalarında ön plana çıkmasına yol açmıştır (Akkar, 2006). Bu amaçla köhnemeye başlayan tarihi kent merkezleri ve ticaret alanlarının canlandırılmasında kentsel koruma amaçlı canlandırma projeleri uygulanmaya başlamıştır.

2000'li yıllardan itibaren İngiltere'de kentsel mekândaki gerileme ve köhneme kökenli sorunlara çözüm bulmak amacıyla, ülke genelinde kentsel rönesans olarak adlandırılan politikalar tercih edilmiştir. Kentsel rönesans; serbest zaman etkinlikleri, eğlence, kültür, perakende, ticaret, konut sektörlerine ve soylulaştırma konularına odaklanmaktadır (Göksu, 2003). Bu süreçte merkezi yönetimin izlediği kentsel rönesans politikasında sürdürülebilirlik, çeşitlilik ve yerel halk olmak üzere üç temel parametre etkili olmuştur (Tallon, 2010).

Merkezi yönetim tarafından, sanayisizleşme, yerel yönetim gelirlerindeki azalmalar ile nüfusun ve ekonomik faaliyetlerin banliyölere taşınması etkili kent merkezlerinin gerileme ve çöküş sürecine çözüm amaçlı birçok fon ve girişim hayata geçirilmiştir (Özdemir, 2010). Alan özelinde girişimleri teşvik etmeye yönelik pek çok program ortaya çıkmıştır. Teşvik programları arasında başlıcaları;

- İngiliz Ortaklıkları,
- Yerel Gruplar için Yeni Anlaşma,
- Yerel Stratejik Ortaklıklar,
- Bölgesel Kalkınma Ajansları,
- Kentsel Dönüşüm Şirketleri,
- Konut Piyasası Yenileme Öncü/Kılavuz Projeleri,
- İş Geliştirme Bölgeleridir.

1990'lı yıllara kadar çoğu ülkede konut politikasının temelini düşük gelirliilerin yararlanabileceği sosyal konut yardımları oluşturmuştur. Bu süreçte kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşması ve proje alanındaki taşınmaz fiyatlarının hızla artacağı beklentisi, bankaların ve yatırımcıların fazla cesur davranarak, düşük gelirli kullanıcının konut satış bedelini veya kira bedelini ödeyememe riskini çok düşük görmelerine sebep olmuştur. 1990'lı yıllardan başlayarak, kredi krizinin başladığı 2008 yılına kadar taşınmaz piyasalarında güçlü bir hareketlilik yaşanmıştır.

Bu dönemde Amerika'da da fiziksel iyileştirmeler, yönetimin iyileştirilmesi ve toplum hizmetlerinin canlandırılmasını amaçlayan sosyal konut programı faaliyete geçmiştir. "Her yerdeki insanlar için konut fırsatları" (Housing Opportunities for People Everywhere-HOPE VI) adlı program 1992 'de başladı. HOPE VI, Amerika'nın en kötü durumdaki sosyal konut alanlarını yeniden geliştirmeye çalışıyordu (Özdemir, 2010).

HOPE VI programı kimi yoksul ailelere evlerinden çıkmaları ve başka bir yere taşınmaları için yardım yaptı. Yüzlerce yoksunluk içindeki konutun yıkılması kararlaştırıldı ve bunların yerine iyi tasarlanmış, kaliteli, karma gelir gruplarından gelen aileler için konutlar yapıldı. HOPE IV programı, proje finansmanı, yönetim ve hizmet sunumu konularındaki birçok yeniliğin doğduğu bir alan oldu. Kimi projeler çevredeki konut alanlarının da koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Böylelikle kent merkezlerinde yerel halkın yaşadığı birçok mahalle yenilenmiştir. Yoksunluk içindeki mahalleleri yenilemeye yönelik çaba, Amerikan kentlerindeki yüksek riskli ipotek kredileri veren piyasaları tetiklemiştir. Ancak yoksul insanları konut sahibi yapmaya yönelik teşviklerin sonuçları, hem yerel hem de uluslararası düzlemde felaketle sonuçlanmıştır. Amerika'da 2008 yılında yüksek riskli ipotek kredileri

piyasası çöktüğünde, Detroit'deki kimi evlerin fiyatı 10.000 doların altına düşerek bankaların elinde alıcısı çıkmayan binlerce ev kalmıştır (Özdemir, 2010).

2008 mali krizinde riskli durumlarda ipotek kredisi verme hususunda tedbirli davranamayan bankaların payı yüksektir. Ekonomik zenginliğin yaşandığı bu dönemde, kentsel dönüşümün taşınmaz değerlerini arttıracak inancı ve tecrübesi nedeniyle yatırımcıların ve bankaların kentsel dönüşüme yatırdıkları paranın karşılığını alacaklarına olan güvenleri maksimum düzeydeydi. Başarılı kentsel dönüşüm projeleri, bankaların ve girişimcilerin daha cesur davranmalarında etkili olmuştur. Ancak konut fiyatlarının artması ile kredi almak suretiyle borçlanan düşük gelirli gruplar, ödemede sorun yaşamaya başlayınca, alıcı bulunamayan binlerce konut bankaların üzerinde kalmıştır. Bu konutların farklı bankalarca aynı dönemde satış için piyasaya arz edilmesi ile birlikte konut fiyatlarında hızlı ve sert düşüşler yaşanmıştır. Sonuçta da konutlar, konut üreticisi ve kredi veren bankaların elinde kalmıştır. Hükümetler, bankaları kurtarabilmek için bankalara borç vermek zorunda kalmıştır. Bankalar kritik durumdaki tüketicilerin kredi taleplerine cevap veremeyince de bankacılık sektöründeki kriz, tüm dünyayı kasıp kavuran 2008 krizi olarak bilinen, finans eksenli büyük bir ekonomik krize dönüşmüştür. Bu krizin etkileri günümüzde halen devam etmektedir.

2008 yılındaki tüm dünyayı etkileyen mali kriz, kentsel alandaki arsa ve emlak piyasalarının canlandırılmasını sağlayan kentsel dönüşüm projelerinin önemini daha çok arttırmıştır.

Tüm bunlarla birlikte küresel ekonomik yeniden yapılanma, kentsel alan üzerindeki toplumsal ayrışmaları ve çatışmaları da körüklemiştir. Bu anlamda Batı'da 2008 yılında yaşanan ve etkisi devam eden ekonomik kriz ile Ortadoğu'da halk ayaklanmasıyla başlayan siyasi dönüşüm ve yapılanma hareketi, küresel çapta tüm ülkeleri dolaylı olarak etkilemektedir.

Küresel durgunluğun ve emlak piyasasında hassas bir dönemin yaşandığı günümüzde emlak-eksenli dönüşüm konusu yeniden gündemde yer almıştır. Bölgesel ve kentsel politikalar çerçevesinde kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmekte, çok sektörlü, çok amaçlı, çok aktörlü ortaklıklar oluşturulmaktadır. Son yıllarda ağırlıklı olarak hizmetler sektörünü kapsayan, kültür eksenli bir vizyonda geliştirilen, tüketime dayalı

projeler ön plana çıkmaktadır. Bu çerçevede küresel çaplı kentler arası rekabette büyük alışveriş merkezleri, uluslararası fuarlar, uluslararası etkinliklerin düzenlendiği Olimpiyat Oyunları, kültürel ve sanatsal etkinliklerin düzenlendiği alanlar, Avrupa Kültür Başkentleri vb. argümanların kullanıldığı projeler revaçtadır.

3.4 Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Yasal-Yönetsel Yapısı

Amerika ve Batı Avrupa kentlerinde kentsel dönüşüm ihtiyacı, temelde sanayileşmenin getirdiği sağlıklı kentleşme, niteliksiz konutlar ve sağlıklı yaşam çevreleri ile savaşların yıkıcı etkilerinden kaynaklanmıştır.

Gelişmiş ülkelere göre, sonradan sanayileşen Türkiye’de ise kentsel dönüşümü gerektiren sebeplerin odağında sanayileşme ve savaşlar yer almamaktadır. Sanayileşmeden ziyade tarımsal üretimdeki işgücü fazlalığı, toplumsal dinamiklerden kaynaklı kentsel alanlara yönelen yaşanan yoğun göç dalgası sonucu oluşan niteliksiz yapı stoku ve sağlıklı kentleşme, kentsel dönüşümü gerektiren temel nedenlerdir. Ülkemizdeki istikrar ortamının; mutad hale gelen siyasal, askeri, ekonomik ve toplumsal krizlerle bozulmuştur. Bu nedenle farklı zamanlarda hükümetlerin öncelikleri ekonomi, terörle mücadele, güvenlik ve istikrar ortamının sağlanması gibi konulara yönelmiştir. Kentsel mekâna yönelik politikalar, gerektiği şekliyle gündemde hak ettiği yeri oluşturamamıştır.

Batı’da yaşanan deneyimlerden farklı olarak, ülkemizde kentsel dönüşüm olgusu 1999 Marmara depremi ile ön plana çıkan olası afet risklerine karşı dayanıksız yapı stokunun yenilenmesi amacına odaklanmıştır. Devlet politikası olarak öncelikli konular arasında yer almıştır.

Kentsel dönüşümün kentlerin imarında, planlamasında ve merkezi / yerel yönetimlerin gündeminde bir sorun olarak merkezi bir konum kazanmıştır. Bunun nedenleri olarak Türkiye’nin kentleşme tarihinden getirdiği olgular, Dünya’da sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçerken ortaya çıkan dönüşüm gereksinimleri ve Türkiye’nin ekonomik krize düşmemek için inşaat sektörünü canlı tutma zorunluluğunda olabilir (Tekeli, 2016).

1950’den sonraki çok partili dönemde benimsenen liberal ekonomi politikası, Türkiye’de önemli yapısal değişikliklere yol açmıştır (Köktürk, 2003). II. Dünya

Savaşı sonrasında ABD'nin gelişmekte olan müttefiklerine sanayi ve kalkınma yatırımları için verdiği Marshall yardımları kapsamında verilen tarım makineleri, iktisadi ve toplumsal yapıda büyük değişimlere sebep olmuştur. Bu durum kırsaldan göç olgusunu başlatan kıvılcım olarak düşünölmektedir. Marshall yardımları ve uzun vadeli kredilerle karayollarının yapımına ağırlık verilmesi, tarımda modernizasyon, sanayileşme politikalarına bağlı olarak sanayinin yükselişe geçmiştir. Bu süreçte tarımsal üretimde kullanılan araç ve traktör sayısındaki artışlar, tarımda işgücü ihtiyacının azalmaya yol açmıştır. Tarım sektöründen kopuşla başlayan işsizlik, kırsalın iticiliği, yoksulluk ve eğitim, sağlık vb. temel hizmetlerden yoksunluk karşısında büyük kentlerin yüksek çekim gücü, kentsel alanlara yönelime yol açmaktadır. Bu durum göç olgusunu meydana getirmiş ve kentlerin özellikle büyük kentlerin doğal nüfus artışlarının hızla ve yaklaşık üç katı oranında artışına yol açmıştır (Osmay, 1999). Böylece ölkemizde kentsel nüfus 1950 ve 1960 yılları arasında toplam ölkö nüfusuna oranla %80'e varan bir artış göstermiştir.

Hükümetlerin kentleşme, konut üretimi ve kentsel mekânın gelişimi, göç ve istihdam konularında politikasının olmaması, yerel idarelerin ise gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma ile mücadelede duyarsız ve yetersiz kalması, göç eden kesimin barınma ihtiyacını kendi imkânları ile piyasa koşullarında çözerek, sağlıksız yapılar ve çevreler üretmesine yol açmıştır. Göç olgusu, Türkiye'nin toplumsal yapısı ve kentsel mekânlarını dönüştürürken uzun vadede çözölemeyecek kalıcı sorunları da beraberinde getirmiştir.

1940'larda başlayan gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma süreci yarım asrı açan bir süreçte kentlerin planlama anlayışını alt üst etmiştir.

Altyapı eksiklikleri, sosyal donatı yetersizlikleri ve estetikten uzak, niteliksiz, riskli yapı stokuyla büyük kentler abluka altına alınmıştır. Bu kapsamda Türkiye'deki kentsel alanların gelişmiş Batı kentlerine nazaran çok daha hızlı bir değişim ve dönüşüm süreci geçirdiği düşünölebilir.

II. dünya savaşından sonra 1980'li yıllara kadar, Türkiye'de ekonomide büyüme politikası izlenmiş ve kent nüfusu hızla artmıştır. Ekonomik büyüme 1950-1960 yılları arasında sanayileşmeyi, dış yardımları, liberal ekonomi modelini ve tarımsal modernleşmeyi beraberinde getirmiştir (şenyapılı, 2007).

1960-1970 yılları arasında planlı ekonomiye geçildikten sonra ithal ikame modeli uygulanmış, iç pazar genişletilmiş ve neo-klasik ekonomik yaklaşım benimsenmiştir. 1970-1980 yılları arasında ekonomik krizlerin yaşandığı, işsizliğin arttığı, çocuk ve kadının işgücüne katılmaya başladığı ve inşaat sektörünün öne çıktığı yıllardır (Ataöv ve Osmay, 2007).

Türkiye'de 1950'lerden günümüze metropoliten kentlerdeki kentsel dönüşümü;

- 1950-1980 arası yılları ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yaşandığı dönem,
- 1980-2000 yılları arası büyük kentlerin dışa açık liberal ekonomiden ve küreselleşmeden etkilendiği dönem,
- Kentsel dönüşümün ilk defa stratejik olarak tanımlandığı, yerel yönetimlerin özel sektörle işbirliğinin hız kazandığı 2000'li yıllar olmak üzere üç farklı dönemde incelemektedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

3.4.1 1950-1980 Birinci dönem gecekondudan apartmana hızlı kentleşme

Ekonomik büyüme politikasının yaygınlaştırıldığı ve sanayileşmenin yaşandığı 1950-1980 arası dönem sanayi kentlerinin oluşumu ile eş zamanlı olarak büyük kentlere yoğun göçlerin yaşandığı ve gecekonduların yaygınlaştığı devredir. Bu dönemde en önemli kentsel dönüşümün kent çeperindeki boş arazilerin gecekondulu mahallelerine dönüşmesi ve daha sonra bu mahallelerin 'sağlıklaştırılması', apartmanlaşarak 'yeniden yapılandırılması' veya temizlenerek farklı nüfus gruplarına yönelik 'yenilenmesi' şeklinde geliştiğini belirtmektedir (Ataöv ve Osmay, 2007).

Bu dönemdeki değişim ve dönüşümler;

- ABD'nin Marshall yardımları ile başlayan tarım sektöründe modernleşme ve makineleşmeye bağlı tarımsal işgücü talebinde azalma, kırsalda artan işsizlik sonucu büyük kentlere kitlesel göçler,
- İç piyasaya dönük ithal ikamesiyle kalkınma modeline geçilmesi, 1950 sonrası çok partili döneme geçişle birlikte ekonomide özel sektöre verilen önemin artması ve ithal ikame ile karma ekonomik yapı içinde sanayileşmeye yönelme (Keleş, 2004),

- Kentlere göçle gelen kesimin barınma sorununu, kent çeperlerindeki kamu ya da özel araziler üzerine gecekondular yapmak suretiyle çözüm bulmasıyla başlayan kontrolsüz büyüme ve ilerleyen süreçte gecekondular mahallelerine dönüşümü
- Gecekondular mahallelerinde kurulan ‘Hemşehri Dernekleri’ yoluyla örgütlü toplumsal ve siyasal güç oluşumu,
- 1950 yıllarda Adnan Menderes İmarı olarak adlandırılan uygulamalar ile İstanbul’da araç trafiğine uygun geniş yollar açılması,
- Planlı kalkınma modeline geçiş, 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT)’nin kurulması ile birlikte kentleşme politikalarının kalkınma planlarında yer alması,
- Büyüme politikalarının etkin uygulanmasının sonucunda merkezi yönetim odaklı planlama anlayışının izlenmesi ve planlama yetkisinin merkezi idarede toplanması
- Mülkiyet haklarının; hisseli/paylı mülkiyet, kat irtifakı ve kat mülkiyeti vb. yöntemlerle yasal zeminin oluşturulması,
- İmar affı kanunları ile gecekondular ve kaçak yapılaşmayı devinime geçirecek süreçler,
- Gecekondular alanlarının sağlıklı çevrelere dönüşümü amacıyla yapılan yasal düzenlemelerin gecekonduları yasallaştıran bir yapıya dönüşümü,
- Kent içinde piyasa koşullarında gerçekleşen yap-sat sisteminin ve apartmanlaşmanın yaygınlaşması, kent içindeki gecekonduların yerine ruhsatsız apartmanların inşası,
- Planlı ve düzenli yapılaşmayı hedefleyen 1956 tarihli 6785 sayılı İmar Kanunun yürürlüğe girmesi,
- Kent merkezindeki düşük yoğunluklu, az katlı yapıların çok katlı apartmanlara dönüşümüne imkân veren ve bireysel yapı birimlerine yönelik mülkiyet haklarının genişletilmesini imkân tanıyan 1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu (Balamir, 1975),
- İslah imar planları yoluyla gecekonduları yasallaştıran ve ticarileştiren 1966 tarihli 775 sayılı Gecekondular Yasası (Tekeli, 2003).
- Konut, sanayi, eğitim, sağlık, turizm ve kamu yatırımlarında ihtiyaç duyulan arsa ve arazi temini amacıyla 1969 tarihli 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunuyla hukuki alt

yapısını oluşturan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü vasıtasıyla altyapılı arsa üretim çalışmaları başlamıştır.

Barınma ihtiyacının karşılanmasına yönelik genelde kamu arazilerine inşa edilen gecekondular, 1960'lı yıllarda başkalaşım geçirerek işlev değiştirmeye başlamış ve ticari bir meta haline dönüşmüştür. 1970'lerde ise örgütlü bir yağmacılık sistemi ile şehirler illegal yapıların tehdidi altında kalmıştır (Görgülü, 2002). Siyasi popülizmin sonucu olan imar afları ile sorun daha da karmaşık hale getirilmiştir. Bu durum ülkemizde ekonomi başta olmak üzere çeşitli yönlerden sorun ve ağır yükler getirmiştir.

3.4.2 1980-2000 İkinci dönem ıslah imar planı uygulamaları

Bu dönemde dışa açık liberal ekonomi ve küreselleşme etkilerinin görülmeye başladığı metropoliten kentlerde; yerleşim alanlarının merkezden kent çeperlerine doğru yayıldığı ve kent içinde ruhsatlı/ ruhsatsız yapılaşmaların yoğunluk kazandığı görülür (Ataöv ve Osmay, 2007). 1980'i kentleşme açısından bir önceki dönemden ayıran üç temel öge vardır. Bunlar, nüfus değişimi ve kentleşme sürecinde yaşanan doyumluk, Dünya bunalımı sonrası yeniden yapılanma sürecinin netleşmesi ve 12 Eylül askeri darbesi ile 24 Ocak kararlarının yeni bir döneme yol açmasıdır. (Tekeli, 2009).

Kentlerimizde mekânsal kalite arayışının sonucu olarak gecekondular alanlarının dönüşümü gündeme gelmiştir. 1980-2000 döneminin iktisadi, mekânsal, toplumsal, yasal ve yönetsel temel gelişmeler şöyle özetlenebilir;

- Liberal ekonomi politikalarının uygulanmaya başlaması ile ekonomide uluslararası pazarlara açılım sağlanması,
- Kent içinde üretim faaliyetinde bulunan işletmelerin büyük ölçekli organize üretim birimlerine dönüşmeye başladıkça kent dışına çıkması, organize sanayinin desantralize olması ve kentte MİA gelişimi (Tekeli, 1999),
- Yenileme, ıslah, canlandırma, sağlıklılaştırma vb. kavramlarla uygulanan kentsel dönüşümün ekonomik büyümeyi destekleyen bir yöntem olarak görülmesi,
- Liberal ekonomi politikalarının sonucu olarak dışa açık ihracata yönelik kalkınma modeli ile kentlerde sermaye piyasaları, serbest ticaret ve üretim, bankacılık alanlarında yeni kurumların oluşumu, altyapı politikalarında telekomünikasyon

yatırımlarına öncelik verilmesiyle ülkemizin haberleşme kapasitesinin artırılması (Tekeli, 1999),

- 1980 öncesinde Devlet kaynakları sanayileşmeye ayrılırken, 1980 sonrasında bir Devlet politikası olarak kentsel mekânın üretimine de kaynak ayrılması,
- Belediye Kanunu ve İmar Kanunu ile planlama yetkisi merkezden yerel yönetimlere devredilmesiyle birlikte yerel yönetimlere aktarılan kaynakların arttırılması,
- Yoğun göç alan büyük kentlerde kapsamlı planlama ve imar çalışmalarının başlaması,
- Konut ihtiyacını karşılamada, kentsel altyapılı çevre üretiminde etkili bir aktör konumundaki Toplu Konut İdaresi'nin (TOKİ) 1984 yılında kurulmasıyla birlikte aşağıdaki gelişmeler sağlanmıştır:

- a. İslah İmar Planları ile gecekondulara, önce tapu tahsis belgesi ardından tapu verilmesini takiben verilen ilave imar hakları ile gecekonduların dört ve beş katlı binalara dönüşüm sürecine girmesi,
- b. İç piyasaya dönük ithal ikamesiyle kalkınma modelinden, dışa açık ihracata yönelik kalkınma modeline geçiş, rekabet temelli liberal politikaların gelişimi,
- c. TOKİ'nin konut üretimi, yerel yönetim-TOKİ işbirliğinde toplu konut yapımı, Türkiye Emlak Bankası'nın toplu konut çalışmaları, kooperatifler ve kooperatif üst birliklerinin örgütlenmesi ve özel sektör yapılanmaları ile konut üretiminde yakalanan ivme,
- d. Tarihi kent merkezinde çöküntü sürecine giren bölgelerin koruma altına alınmasıdır.

Hazine ve Kamu arazilerinin, gecekondular alanlarının el değiştirilerek sermaye gruplarına ve mafyaya geçişi; 1980 öncesinde konut alanlarının ağırlıkta olduğu gelişme deseninin, 1980 sonrasında, sanayi, ticaret ve turizm sektöründeki gelişmelerle şekillenmesi 1980-2000 döneminde kentlerin dönüşümünü etkileyen yasal düzenlemeler şunlardır (Çizelge 3.1);

Çizelge 3.1. 1980-2000 kentlerin dönüşümünü etkileyen yasal düzenlemeler.

TARİH	SAYI	KANUN
1984	3030	Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Kanun
1985	3194	İmar Kanunu
1984	2985	Toplu Konut Kanunu
1982	2634	Turizmi Teşvik Kanunu

Korunması önem arz eden hassas bölgeler için koruma kapsamında çıkarılan yasal düzenlemeler şunlardır (Çizelge 3.2);

Çizelge 3.2. Korunması önem arz eden koruma kapsamındaki yasal düzenlemeler.

TARİH	SAYI	KANUN
1983	2863	Kültür ve Tabiat Varlıkların Koruma Kanunu
1983	2960	Boğaziçi Yasası
1983	2873	Milli Parklar Yasası
1983	2872	Çevre Kanunu
1990	3621	Kıyı Kanunu

- Gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma sorununa yönelik olarak 1983-1988 yılları arasında 5 af yasası çıkartılmıştır. Bunlar;

1. Gecekondulara tapu tahsis belgesi veren 1983 tarihli ‘2805 sayılı kanun’
2. İslah İmar Planı, gecekonduların tapularını veren 1984 tarihli ‘2981 sayılı kanun’
3. Konut kullanımındaki gecekonduların işyerine dönüştürülenleride kapsayan ve gecekondulara 4 kat yapılaşma hakkı vererek gecekondu affının kapsamını genişleten 1986 tarihli ‘3290 sayılı kanun’
4. İslah imar planı ya da kadaastro haritaları ile belirlenen alanlarda doğrudan tapu verilmesi, tapu tahsis belgeli gecekondu parsellerinin satışına imkân veren 1987 tarihli ‘3366 sayılı kanun’
5. 775 sayılı Gecekondu Kanunu’nun, kendilerine arsa/arazi tahsisi yapılanlara 20 yıl süreli satış kısıtlamasının iptali, tüm kaçak yapıları af kapsamına dâhil eden 1988 tarihli ‘3414 sayılı Kanun’ ile gecekondu sahiplerine rant sağlanmasına yöneliktir.

1980’li yıllardan itibaren gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma olgusu üzerinden gelişen arsa ve arazi spekülasyonu ve gecekondu ve kaçak yapılara resmiyet ve hak kazandıran düzenlemeler ile kentleşme politikası şekillenmiştir. Bu durum rant odaklı olumsuz ve sorunlu bir kentsel dönüşüm yaklaşımıyla kentlerimiz milyonlarca niteliksiz, riskli yapılarla sağlıksız bir hale getirilmiştir.

Tarım arazileri, orman alanları, su koruma havzaları, jeolojik açıdan sakıncalı alanlar ve dere yatakları yapılaşma baskısı ile karşı karşıya kalmıştır. Burada temeldeki sorun, kentleşme politikası yetersizliği, merkezi ve yerel yönetimlerin konut sorununa

kayıtsız kalması, denetim eksikliği olmakla birlikte, bütünüyle rant ve spekülasyona teslim olan toplumsal yapı ve bunları besleyen kurumsal yapılardır. Günümüzde ise 70 yıllık süreçte kentleşme ve konut sorununun nicelik sorunu olmaktan çıkarak nitelik sorununa dönüşmüştür.

3.4.3 2000' den günümüze üçüncü dönem afet riskli alanlarda dönüşüm

Ülkemizde 1970'li yıllardan itibaren gündemde olan kentsel dönüşüm olgusu, devlet politikası ve idari yönüyle 2000'li yıllardan sonra ana gündem maddesi olarak yer almaya başlamıştır.

Üçüncü dönemin temel gelişmeleri şöyle özetlenebilir;

- 1980'de başlayan, küreselleşme sürecinin bir parçası olan dışa açık ekonomik büyüme anlayışının 2000 yılı sonrasında daha da hızlanarak devam etmesi,
- Yerel yönetimlerin özel sektörle işbirliğinin hız kazanması, çok aktörlü katılım süreçleri,
- Yerelleşmenin teşvik edilmesinin yanında merkezi idarenin gücünü arttırması,
- İlk defa 'dönüşüm' ün strateji olarak tanımlanması, kentsel dönüşümün yasal düzenlemelerde yer alması (Ataöv ve Osmay, 1999),
- Stratejik planlama yaklaşımının benimsenmesi,
- 1980 sonrasında Devlet desteğiyle özel sektör tarafından yık-yap-sat yaklaşımıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşümlerin, 2000 yılı sonrasında TOKİ ve belediyeler yoluyla doğrudan Devlet tarafından gerçekleştirilmesi,
- Dönüşüm stratejisi olarak kentsel yenileme ile birlikte tarihi konut alanlarının soylulaştırılarak korunması ve çok katlı yapı alanlarının iyileştirilmesi,
- Yeni liberal politikaların hız kazanması üzerine, ulusal ve küresel ölçekte diğer kentlerle yarışa girmek zorunda kalan kentlerin, öne çıkabilmek için markalaşmaya yönelmesi,
- 2000'li yıllarla birlikte ekonomik büyümenin itici gücü olarak görülen inşaat sektörünün gelişip, büyümesi, inşaat firmalarının uluslararası pazarlara açılması,
- Konut talebinin üzerinde gerçekleşen konut üretimi, 2000'li yıllara kadar birkaç örnek dışında küçük ölçekli ve parsel bazlı gerçekleşen kentsel dönüşüm süreçlerinden, bütüncül planlama ve kentsel dönüşüm anlayışına dayalı mahalle ölçeğinde dönüşüm süreçlerine geçiş,

- Kentsel dönüşümlerde, Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin güçlü iki yatırımcı olarak da süreçlerde yer alması,
- TOKİ ve yerel yönetimlerin işbirlikleri vasıtasıyla (BİT) ortaklaşa kentsel dönüşüm projeleri yürütülmesi,
- Büyük projelerde, Kamu ve özel sektör işbirlikleri ile gelir paylaşımı şeklinde yeni yöntemler geliştirilmesi,
- Finans sağlayıcı kurumlar tarafından fonlanan özel sektörün büyük projeler geliştirmesi,
- Projelerin finansmanında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ile ‘Gayrimenkul Sertifikası’ vb. yeni finansal kaynaklara erişim imkânı,
- Kentsel dönüşüm projelerinde ‘değer esaslı’ paylaşıma dayalı uygulamaların başlaması,
- ‘Taşınmaz eksenli’ kentsel dönüşüm projelerinin özellikle İstanbul’da artması,
- Kentsel dönüşüm projelerinin finansmanında ağırlıklı olarak imar yoğunluğunu artırma yaklaşımının kullanılması ile kentsel alanlarda dikeyde büyüme ve yoğunluk artışı,

Bu dönemde planlı kentsel dönüşüm çerçevesinde yapılan yasal düzenlemeler Çizelge 3.3’de verilmiştir.

Çizelge 3.3. Kentsel dönüşüm kapsamındaki yasal düzenlemeler.

TARİH	SAYI	KANUN
2004	5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
2004	2863	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
2004	5226	2863 sayılı KTVKK’da yapılan değişiklik
2004	5216	Büyükşehir Belediye Kanunu
2005	5393	Belediye Kanunu
2005	5302	İl Özel İdaresi Kanunu
2005	5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
2010	5998	5393 sayılı kanunun 73. maddesi değişikliği
2011	644	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamesi (KHK)
2012	6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Ülkemizde son on yıllık zaman dilimine kadar kentsel dönüşüm, kent çeperlerinde orta ve alt gelir gruplarına toplu konut üretimi şeklinde algılanmıştır. Yerel yönetimlerin

kentsel dönüşüm projesi olarak adlandırdığı projelerin çoğunluğu yeni yapılan toplu konut çalışmalarından öteye geçememiştir.

17 Ağustos 1999 İzmit, 12 Kasım 1999 Düzce, 23 Ekim 2011 Van depremlerinin can ve mal kaybındaki acı bilançosu; Ülkemizdeki afet risklerine karşı dayanıksız yapı stokunun bir an evvel yenilenmesi gerekliliğini gündeme taşımıştır. Onuncu ve XI. Kalkınma Planlarında da kentsel dönüşüm ve afet riskli alanlar, Devlet Politikası olarak yer almıştır.

31.05.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6306 Sayılı ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ ile de Ulusal ölçekte bir kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmıştır.

6306 sayılı yasa ile mekânsal dönüşüm, kentsel alanlara has bir kavram olmaktan çıkmış, kırsalda planlı olarak mekânsal dönüşüme konu edilmiştir. 6306 sayılı kanun, kentsel dönüşümü dar anlamda sadece ‘risk’ kavramı üzerinden riskli yapı ve riskli alana indirirken coğrafi olarak uygulama alanını genişletmiştir. Ulusal sınırlar içinde mekânı bir bütün olarak ele alan dönüşüm yaklaşımı başlatılmıştır.

Bu kanunla ruhsatlı ya da ruhsatsız, jeolojik zemin özelliği ya da yapılaşma itibarıyla olası afetlere karşı dayanıksız yapı stokunun tasfiyesi hedeflenmiştir. Bu süreçte tasfiye ve temizleme nedeniyle fiziki yönü ağır basan kentsel yenileme yöntemi benimsenmiştir.

1980 öncesi dönemde ıslah imar planları kullanılarak yık-yap/yap-sat olarak bilinen parsel bazlı planlama ve yapılaşma yaklaşımlarının kentler üzerindeki olumsuz sonuçları üzerine, 2000’li yıllardan itibaren büyük ölçekli projeler ve mahalle ölçeğinde çözümler ağırlık kazanmıştır.

6306 sayılı yasanın ‘afet riskli yapı’ kavramı üzerinden parsel bazında kentsel dönüşüme imkân tanınması; 1980-2000 döneminde ıslah imar planları ile gerçekleştirilen parsel bazlı gecekonduyu yıkıp yerine çok katlı bina inşası suretiyle yenileme yaklaşımının yol açtığı sonuçların bir kez daha yaşanmasına sebep olacağı aşîkârdır. Nitekim tarih değil hatalar tekerrür eder. Bu durum tarihin değil hataların tekerrür edeceğinin ipuçlarıdır.

Yerel yönetimler tarafından kentsel çöküntü alanlarında 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları, 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un yürürlüğe girmiştir. Bu kanunla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB)'nin kira desteği, kentsel dönüşüm çalışmalarında kullanılmak üzere oluşturulan rezerv alan üzerinden kaynak sağlanması imkânı getirmiştir. Bu durum kentsel dönüşüm çalışmalarında 6306 sayılı kanunun getirdiği imkânlar nedeniyle tercih edilmekte ve ön plana çıkarmaktadır.

2000'li yıllardan itibaren devam etmekle birlikte yasal düzenlemelerle kentsel dönüşümün ivme kazandığı son 10 yıllık süreçte Kalkınma Planlarında kentleşme, planlı gelişme ve kentsel dönüşümüne yönelik mekânsal gelişme politikalarını aktarma bağlamında özellikle X. ve XI. Kalkınma Planlarının incelenmesi gerekir. Nihayetinde Kalkınma Planları, tüm ulusal politikaların oluşturulmasında ve ulusal önceliklerin belirlenmesinde, makro ölçekte yol haritası niteliğindeki zirvedeki belgelerdir.

Kalkınma Planları tüm ulusal politika ve öncelikler için makro düzeyde yol gösterici olan en üst belgedir. Rio+20 Zirvesinin sonuçları 10. Kalkınma Planına (2014-2018) entegre edilmiştir. 10. Kalkınma Planının temel eksenlerinden biri sürdürülebilir büyüme olarak belirlenmiştir.

2014-2018 Dönemine İlişkin Onuncu Kalkınma Planı;

X. Kalkınma Planında büyüme, kalkınma, bölgesel gelişme ve mekânsal gelişme politikalarının uyumlu yürütülmesinin önemine dikkat çekilmiştir.

X. Kalkınma Planında, Kentsel dönüşümün canlandırma, rehabilitasyon, restorasyon vb. farklı ihtiyaçlara yönelik uygulamaları da barındıran bir sistem bütünlüğüyle ele alınmasının uygulamanın etkinliğini arttıracığı anlaşılmıştır. Kalkınma planında uygun büyüklükteki alan tanımlaması ve iyi planlamayla, kentsel dönüşümün, hem kendi finansmanını üreten, hem de daha kaliteli, güvenli ve sağlıklı yaşam ortamları sunan etkili bir araç olma potansiyeli taşıdığı belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yanı sıra, taşınmaz yatırımlarındaki hızlı büyüme, dikkat çekici bulunmuştur.

Bölgeler ve şehirleri doğrudan küresel aktörler haline getiren süreçler, sanayi alanı, işyeri ve konut başta olmak üzere taşınmaz talebinin, özellikle metropol alanlarda, uluslararası düzeye taşınmasına yol açmıştır. Bu kapsamda, kentsel dönüşümün, kamulaştırma, arazi toplulaştırma ve imar uygulamalarının etkinliğini artırmak ve piyasanın daha sağlıklı işlemesini sağlamak üzere objektif ölçütlere dayalı bir taşınmaz değerlendirme sisteminin geliştirilmesine duyulan ihtiyaç da kalkınma planında yer almıştır. Bu kapsamda, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) bünyesinde ulusal bazda değer haritalarının oluşumu için çalışmalar başlatılmıştır.

Kalkınma planında sağlıklı yapılaşma, eskiyen ve yıpranan yapı stoku, afet riskleri, hızlı nüfus artışı, değişen mekân tercihleriyle işlev ve değer kaybeden alanların oluşması ve üretim ve hizmet alanlarının sıkışması vb. faktörlerin şehirlerde yapıların ve alanların dönüşüm ihtiyacını arttırdığı belirtilmektedir. Ayrıca konut piyasasında arz-talep dengesinin kurulması, konut finansmanı, yapım ve örgütlenme yöntemleri ile altyapılı arsa arzının geliştirilmesi; konut üretiminin gelir gruplarının ihtiyaçlarına, yerleşmelerin gelişme eğilimlerine ve özelliklerine göre yönlendirilmesi öngörülmüştür.

Şehirlerde afet riski taşıyan, altyapı darboğazı yaşayan, eski değerini ve işlevini kaybeden, mekân kalitesi düşük bölgeleri sosyal, ekonomik, çevresel ve estetik boyutlar dikkate alınarak yenilemek; kentsel refahı, yapı ve yaşam kalitesini yükseltmek temel amaç olarak belirlenmiştir.

X. Kalkınma Planında kentsel dönüşüme yönelik belirlenen politikalar;

- Afet riski taşıyan alanlar başta olmak üzere üretim ve ortak kullanım alanlarında yüksek fayda ve değer üreten, büyüme ve kalkınmaya katkı sağlayan, mekân ve yaşam kalitesini yaygın şekilde artıran dönüşüm projelerine öncelik verilecektir.
- Kentsel dönüşüm projeleri, farklı gelir gruplarının yaşam alanlarını kaynaştıran, işyeri-konut mesafelerini azaltan, şehrin tarihi ve kültürel birikimiyle uyumlu, sosyal bütünleşmeyi destekleyen bir yaklaşımla gerçekleştirilecektir.
- Kentsel dönüşümde ideal alan büyüklüğü ve bütünlüğü gözetilecek, planlama araçlarından en üst düzeyde yararlanılması sağlanacak, plan ve projelerin niteliklerini,

önceliklendirme, hazırlama, uygulama, izleme, değerlendirme, denetim ve yönetim süreçlerini tanımlayan usul ve esaslar geliştirilecektir.

- Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi ve katma değer oluşturan sektörleri, yenilikçi endüstriler ile yüksek teknoloji ve çevreye duyarlı üretimi destekleyen uygulamalara öncelik verilecektir.
- Ekonomik bakımdan dar gelirli kesimler başta olmak üzere, halkın temel konut ihtiyacının daha yüksek oranda karşılanması için gerekli önlemler alınacak; barınma sorununa sağlıklı ve alternatif çözümler geliştirilecektir.
- Kamunun, konut piyasasında yönlendirici, düzenleyici, denetleyici ve destekleyici rolü güçlendirilecek, altyapısı hazır arsa üretimi hızlandırılacaktır (URL-3).

2014-2019 Dönemine İlişkin XI. Kalkınma Planı;

XI. Kalkınma Planında öncelikli gelişme alanları olarak tarım, savunma sanayii ve turizm görülmüştür. Şehirleşme başlığı altında sunulan şehirleşme temel amaç; insan odaklı, doğal hayata ve tarihi mirasa saygılı, temel kentsel hizmetlerin adil ve erişilebilir bir şekilde sağlandığı, yaşam kalitesi yüksek ve değer üreten şehirler ve yerleşimler oluşturmak şeklinde belirtilmiştir (URL-3).

X. Kalkınma Planında yer verilen taşınmaz değerlendirme sistemi konusu, XI. Kalkınma Planında taşınmaz değer bilgi merkezi kurulması şeklinde geliştirilmiştir. Taşınmaz değer artışlarının etkili yönetimiyle kentsel mekân ve hizmet kalitesinin artırılması, kentsel hizmetlerin yaygınlaştırılması ve geliştirilmesine yönelik faaliyetlere kaynak oluşturması sağlanacaktır. Tapu işlemlerinde gerçekleşen fiyatın kaydedilmesi, değer değişimlerinin takip edilebilmesi, kamu yatırımları ve düzenlemeleri sonucu ortaya çıkan değer artışlarının tespit edilmesi, yer seçim analizlerine katkı verilmesi ve taşınmaz değer haritalarının oluşturulabilmesi için Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine entegre bir taşınmaz değer bilgi merkezi kurulacak ve taşınmazların değere yönelik verileri mülkiyet bilgileri ile birlikte tutulacaktır (URL-3).

Konut başlığında temel amaç; dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, dayanıklı, güvenli, kapsayıcı, ekonomik olarak karşılanabilir, sürdürülebilir, iklim değişikliğine dirençli, temel altyapı hizmetlerine sahip konuta erişiminin sağlanmasıdır (URL-3).

Kentsel Dönüşüm başlığında amaç; afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler, bilim, teknik ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülmesidir (URL-3).

XI. Kalkınma Planında Kentsel Dönüşümde Politika ve Tedbirler;

- Kentsel dönüşüm; yatay mimari anlayışıyla, yaşam kalitesini yükseltme ve kentlilik bilincini geliştirme amacı çerçevesinde tarihi merkezlerin yenilenmesini içerecek şekilde yürütülecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında, tarihi kent merkezi alanlarının yenilenmesinin yaygınlaştırılmasıdır. Ayrıca yerel yönetimlerle paylaşımlı bir finansman modeli oluşturulması sağlanacak ve 81 ilde tarihi kent merkezleri, kent kimliğini ön plana çıkaracak şekilde dönüştürülerek, yatay mimari ve insan odaklılık anlayışıyla tasarımları gerçekleştirilecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında, il bazında hazırlanan kentsel dönüşüm stratejileri esas alınacaktır.
- İl ve ilçe bazında riskli ve rezerv alanlara ilişkin verileri, sosyal yapı analizini, ekonomik bütünleşme, altyapı durumu, finansman modelleri ve il bazında dönüşüm hedeflerini içeren kentsel dönüşüm stratejileri hazırlanacaktır.
- Kentsel dönüşüm projeleri katılımcılık esasları dikkate alınarak, kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle yerinde dönüşüm ilkesi benimsenerek, mevcut sosyal yapının mekânsal ihtiyaçlarını göz önünde bulunduran çözümlerle kent dokusuyla uyumlu ve alan bazlı olarak yürütülecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları öncesinde sosyal etki analizi yapılacaktır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde, katılımcılık esasları tanımlanacak ve sürecin işbirliği içerisinde ilerlemesi sağlanacaktır.
- Afet riskli alanların tespiti ve ilanına ilişkin mevcut kriterler geliştirilecek ve netleştirilecek; yüksek öncelikli alanlar çok ölçütlü değerlendirme sistemiyle önceliklendirilerek ivedilikle dönüştürülecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşim alanı bazında önceliklendirmeye yönelik çok ölçütlü değerlendirme modeli, can ve mal kaybına neden olma açısından afet riskleri, tehlikesi, etkilediği nüfusun büyüklüğü, mali ve finansal gereksinim, rezerv alanın mevcudiyeti vb. parametrelerin esas alındığı kriterler ve puanlama

sistemi çerçevesinde geliştirilecek ve yerleşim alanları bu kapsamda önceliklendirilecektir.

- Tehlikeli ve riskli alanlardaki yapıların risk önceliklendirilmesi yapılarak ülke çapında konutların ve şehir içinde kalmış sanayi sitelerinin illerden gelen talep ve ihtiyaçlara göre kentsel dönüşüm hizmetleri yürütülecektir.
- Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alanlarının altyapılarının oluşturulması, idari ve çevresel düzenlemeler ve kira yardımları ile hak sahiplerinin mali ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik finansman modeli geliştirilecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarına kaynak sağlanmasına yönelik hazineye ait sanayi parselleri, küçük sanayi kooperatiflerine satılacaktır.
- İstanbul genelinde kentsel dönüşüm uygulamaları ve imara yeni açılacak alanların planlaması yapılırken nüfus yoğunluğu dikkate alınarak afet ve acil durum toplanma alanları oluşturulacaktır.
- İstanbul'da fay hattına yakın olan alanlar tespit edilerek kentsel dönüşüm çalışmalarında önceliklendirilmesi sağlanacaktır.
- İstanbul'da mevcut yapılaşmış alanlarda yapı stoku dikkate alınarak, kentsel dirençliliğin artırılması amacıyla mevcut altyapı sistemlerinde afet risk önceliklendirme çalışması yapılarak ihtiyaç duyulanlar yenilenecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamaları ve imara yeni açılacak alanlar ile sanayi alanlarının dönüşümü kapsamında şehir planlaması yapılırken şehrin afet geçmişi, afet tehlikeleri ve riskleri göz önünde bulundurulacaktır.
- Mekânsal planlama faaliyetlerinde, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından hazırlanan Afet Riski Azaltma Sisteminin kullanılması sağlanacaktır.
- Afet risklerinin planlama aşamasında gözetilmesine yönelik imar planlaması kriterleri geliştirilecek ve afet tehlike ve risklerine uygun imar planlaması yapılması sağlanacaktır.
- Kentsel dönüşüm çalışmalarının, yerli ve yenilikçi malzemelerin üretilmesini destekleyecek şekilde yapılması sağlanacaktır.
- Kentsel dönüşümün yerli ve yenilikçi üretimi destekleyecek şekilde uygulanmasına yönelik usul ve esaslar belirlenerek mevzuat bu yönde geliştirilecektir (URL-3).

3.5 Sürdürülebilir Kentsel Dönüşümün Bileşenleri

Kentsel dönüşümün çok boyutlu olarak değerlendirilmesi gereken bir olgu olduğu akademik çevrelerce vurgulanmaktadır. Ancak ülkemizde yapılan birçok uygulamada ne yazık ki halen kentsel dönüşüm yalnızca fiziki boyuta indirgenmekte ve taşınmaz eksenli dönüşüm projeleri uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm yöntemlerinin dönüşüm sahasında yaşayan nüfus, kent nüfusu ve kentin tamamında oluşturabileceği etki göstereceği dikkate alınmamaktadır.

Hâlbuki bugüne kadar dünyada uygulanan kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerindeki deneyimlerden yola çıkarak; ekonomik, sosyal ve çevresel dinamikleri önemseyen, üst ölçekli devlet politikaları ile yasal ve finansal açıdan desteklenen yerel yönetimlerin bütüncül kentsel dönüşüm yaklaşımlarının başarılı olduğu söylenebilir.

Kentsel dönüşüm, yerel halkın sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, ülkedeki yasal ve yönetsel yapı, planlama ve mühendislik boyutu, çevresel ve ekolojik boyutu ile çok boyutlu olarak değerlendirilmesi gereken birçok meslek disiplinini ilgilendiren uygulamalar bütünüdür. Bu boyutlar arasında birbiri ile doğrudan ilişkidir.

Ülkesel ya da bölgesel ölçekteki koşulların farklı olması kentsel dönüşümde çok boyutlu düşünce ve eylem tarzını önemli kılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramını ülkelerin politik, ekonomik, sosyal ve mekânsal dinamiklerine göre değişiklik gösteren yapısı, her ülkenin kendi dinamiklerini göz önünde bulundurarak hareket etmesi gerektiğini göstermektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmesine yönelik bölgenin ihtiyacı olan müdahale yöntemlerinin doğru tespiti ile çok boyutlu bir yaklaşım modelinin kurgulanması gerekir. Tezin bu bölümünde kentsel dönüşüm olgusu etkileşim içinde olduğu bileşenleri ile ele alınacaktır.

3.5.1 Sosyo-kültürel bileşen

Küreselleşme, yerelleşme ve kentleşme vb. dinamiklerin etkisi altındaki kentsel alanlarda yaşanan nüfus hareketleri ve ekonomik değişimler, ekonomik ve sosyal alandaki kutuplaşmaların da ivmesini arttırmaktadır. Buna bağlı olarak kentsel

mekânın fiziksel olarak dönüşümünden ziyade sosyal bir dönüşüm sürecinin önem kazandığı söylenebilir. Kent mekânına yapılan her türlü fiziki ve ekonomik müdahale toplumsal yapıya da doğrudan etki etmektedir.

Temelde kentsel dönüşüm alanındaki yaşam kalitesi ve toplumsal ilişkileri kapsayan sosyo-kültürel bileşen; düşük gelir gruplarının sosyal açıdan bütünleşmesi, güçlendirilmesi, katılım, mekâna aidiyet, hoşnutluk, sosyal ve kültürel çeşitliliğin korunmasını ve sürdürülmesini hedeflenmektedir. Sağlık, eğitim, suç, konut ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içerebilir. Yerel halkın becerilerini geliştirmek suretiyle işe kabul edilebilirliğini desteklemek, dezavantajlı kesimlerin güçlendirilmesinin yanında sosyal ve kültürel çeşitliliği de sağlar (Turok, 2005).

Kentsel dönüşüm konusunda en fazla deneyime sahip ülke sayılan İngiltere'de bile, süreç içinde birçok alan fiziksel olarak geliştirilmiş olmasına rağmen, arka planda hala çözümlenmemiş sosyal ve ekonomik problemler bulunmaktadır (Turok, 2005).

Her ne kadar kentsel dönüşüm uygulamaları için seçilen alanlar ve barındırdığı sorunlar, dünya genelinde benzer özellikler gösterse de her uygulama bölgesindeki sorunlara karşı üretilen strateji ve politikalar bölgeye özgün nitelikte olmalıdır. Özellikle de insan odaklı yaklaşımlar geliştirilmesi ve yerel halkın sürdürülebilir bir şekilde sosyo-ekonomik gelişiminin sağlanması oldukça önemlidir. Bu aşamada uygulamadan doğrudan etkilenecek yerel nüfusun sosyal ve kültürel özelliklerinin tespiti sosyal politikaların oluşturulabilmesi için gereklidir.

Kentsel dönüşüm alanında yaşayanlara ilişkin geldiği yer, kültürel özellikleri, eğitim durumu, ekonomik durumu, yaş ve cinsiyet durumları, meslek grupları, mülkiyet durumu, kiracılık oranı ve yaşadıkları çevre ile ilgili yaklaşımları vb. verilerin uygulama öncesi bilinmesi, uygulamaya yön verme açısından önem taşır.

Mekânsal olarak değişim ve gelişim sağlanırken toplumsal boyutun göz ardı edilmesi, sosyal dışlanma adı verilen olguyla karşılaşmaktadır. Sosyal dışlanmışlığı etkileyen faktörler şunlardır:

- Yoksulluk ve yoksunluk,
- Yerinden edilme,

- Ekonomik yetersizlik,
- İşsizlik,
- Eğitimsizlik,
- Kamusal ve sosyo-kültürel hizmetlere erişimde yetersizlik,
- Katılımın önemsenmemesi,
- Etnik,
- Dini ve sınıfsal etkenlerdir.

Yoksulluk ve sosyal dışlanma riski taşıyan birey ve grupların ekonomik ve sosyal hayatta aktif olarak yer almalarını sağlayacak politika ve stratejiler, kentsel dönüşümün sosyal boyutunda sürece dahil edilmelidir.

Yoksulluk ve sosyal dışlanmanın önlenmesine yönelik politikaların uygulanmasında, merkezi idare, yerel idareler ve sivil toplum kuruluşları başta olmak üzere toplumun tüm kesimlerinin koordineli bir şekilde çalışması sağlanmalıdır.

Genellikle proje alanındaki sosyal yapının değişmesi ve eski nüfusun yerini yeni bir sosyal sınıfın alması ile sonuçlanan çalışmalarda, uygulama alanından ayrılmak zorunda kalan yerel halkın kentin bir başka bölgesinde yeni sorun alanları oluşturduğu birçok kentsel dönüşüm projesinde karşılaşılan bir durumdur.

Soylulaştırma (gentrification) adı verilen müdahale yöntemlerinin alandaki sosyal yapıyı tamamen değiştiren sonuçlara sebep olması örnek gösterilebilir. Kentin farklı bölgelerinde yeni sorunlu alanların oluşumuna zemin hazırlayacak kentsel dönüşüm yaklaşımları yerine mümkün olduğunca kentsel dönüşüm alanındaki yerel halkın muhafazasına yönelik yerinde dönüşüm odaklı yöntemler tercih edilmelidir.

Kentsel dönüşüm uygulamasından etkilenecek yerel halkın süreç içinde kararların oluşumuna katkıda bulunması ve sürecin devamında temsilcileri vasıtasıyla yönetim sürecine katılmasına imkân verilmelidir.

Yerel halkın projeyi sahiplenmesi, bilinçli hareket etmesi, süreci kolaylaştırması, mağdur olmaması ve demokrasi kültürünün yerleşmesi ve özellikle de sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm için katılım ve fırsat eşitliği zorunluluktur.

Günümüzde kentsel dönüşüm projeleri, ulusal ya da uluslararası sermayeye sahip ekonomik güçlerin baskısı altında oluşan taşınmaz odaklı politika ve eylemler haline gelmiştir. Taşınmaz odaklı yaklaşım neticesinde sosyal politikalar söylemden ileriye gidememektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel halkın sosyo-ekonomik yapısının analiz edilerek, yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve dezavantajlı grupların güçlendirilmesine yönelik politika ve stratejilerin geliştirilmesi sosyal dönüşüm için gereklidir. Sosyal konut politikaları geliştirilerek yerel halkın bulunduğu bölgede yaşamını sürdürmesi sağlanabilir.

Uygulama alanındaki sürdürülebilir gelişimin sağlanabilmesinde, toplumsal dönüşüm odak noktasını oluşturur. Bunun için de yerel halkın meslek edindirme, beceri kazandırma, eğitsel ve kültürel faaliyetler, yeni oluşacak çevrede toplumsal uyum, bilinçlenme ve istihdamda önceliğe yönelik sosyal politikalar geliştirilerek; yerel halkın yaşam kalitesini ve ekonomik düzeyini iyileştirici aktiviteler oluşturulabilir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyo-kültürel boyutu oluşturan durumlar şunlardır:

- Bölgede yaşayan nüfusun yoğunluğu,
- Yerel halkın eğitim düzeyi,
- Ekonomik gelir düzeyi,
- Bilinç düzeyi,
- Mahalledeki yaşam süresi,
- Bölgeden memnuniyet,
- Alışkanlıklar,
- Yaşam tarzı,
- Yöresel-etnik gruplaşmalar vb. dir.

Kırsal alandan kente göç eden nüfusun geldiği bölgenin yaşam tarzını, gelenek ve göreneklerini devam ettirme eğilimi uygulamanın yapılmasını zorlaştıracı bir etkiye sahiptir.

Kentsel dönüşümün sürdürülebilir olmasına yönelik fiziksel iyileştirme ve müdahalelerin yanı sıra alanda yaşayan yerel halkın mevcut durumu, ihtiyaç ve beklentileri de dikkate alınarak uygun yaşam koşulları belirlenerek kentsel dönüşüm uygulamasına yön verilmelidir.

Avrupa ülkelerinde özellikle İngiltere'deki uygulama deneyimlerinde, fiziksel yapı yenilenirken sosyal yapının göz ardı edilmesinin alanda gelecekte de sorunların yaşanmasına sebep olduğunu göstermektedir.

Toplumun sosyo-kültürel ve ekonomik açıdan güçlendirilmesi, istihdam imkânlarının artırılması ve hizmetlere erişim imkânlarının iyileştirilmesi sosyal yönden sürdürülebilirliği sağlamada oldukça önemlidir (Percy, 2008).

Sosyal dışlanmaya karşı geliştirilen sosyal içerme politikalarının; istihdamın, eğitim imkânlarının ve seçeneklerin artırılması, toplumsal konulara katılımın güçlendirilmesi ve bireylerin kabiliyetlerini ortaya çıkaracak programlar üretilmesini ve toplumun sosyal kapasitesinin artırılmasını içermektedir (Percy, 2008).

Kentsel dönüşüm alanında, yaşayan nüfusun genel ekonomik durumu yanında, alanda kiracı ve ev sahibi dengesi de konut alanlarının yenilenmesinde büyük bir rol oynamaktadır. Devletin ve yerel yönetimlerin konut yenileme alanlarına yaptıkları yardımlar ve yatırımlar ile özel sektör yatırımları, kamu ve özel sektör için bir ekonomik getirisi olmadığından, diğer alanlara oranla kısıtlıdır. Bu nedenle, bu alanlarda taşınmaz sahipleri ve kiracılara ekonomik açıdan bir yük binmektedir. Bu yükü devlet alacağı tedbirlerle hafifletmek, kolaylaştırmak ve özendirerek teşvik etmek durumundadır (Özden, 2008).

Ülkemizde kentsel yerleşim birimleri ve bölgeler arasında sosyo-kültürel yapı ve gelir düzeyi dengesizlikleri bulunmaktadır. Yoğun göç hareketlerinin yol açtığı nüfus baskısı karşısında kentlerin hâlihazırdaki fiziki, sosyal altyapısı ve istihdam imkânları yetersiz kalmaktadır. Bu durumda; kentsel dönüşüm uygulama alanındaki sorunlara ve potansiyellere göre çeşitli tedbirleri içeren bütüncül bir bölgesel gelişme politikasını gerekli kılmaktadır.

3.5.2 Ekonomik bileşen

Büyük maliyetler gerektiren kentsel dönüşüm projelerinin en önemli aşaması ekonomik bileşen oluşturmaktadır. Dönüşüm alanında yaşayanların gelir seviyesi, istihdam imkânları, uygulamanın yapılabilmesine yönelik ihtiyaç duyulan finansal kaynak temini vb. uygulamada karşılaşılan sorunlar ağırlıklı olarak kentsel dönüşümün ekonomik bileşenleridir.

Kentsel dönüşümün ekonomik ağırlıklı gündem, kentlerdeki ekonomik ve istihdama ilişkin koşulları iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Ekonomik bakış açısı, her şeyden önce iş imkânları ve gelirle ilgilenir. Öncelikli alanın içinde veya çevresinde istihdam imkânlarının nitelik veya niceliğini arttırmaya çalışır ve daha geniş yerel emek piyasasında rekabet edebilmeleri için yerel halkın becerilerini ve işe kabul edilebilirliğini arttırmaya çalışır (Turok, 2005).

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutunu oluşturan unsurlar şunlardır:

- İnşa edilecek yapıların maliyeti,
- Kamulaştırma maliyeti,
- Kira yardımı maliyeti,
- Bina enkazlarının alandan taşınma maliyeti,
- Teknik altyapı ve sosyo-kültürel donatı maliyetleri,
- Yerel halkın eğitim ve meslek edinmesine yönelik maliyetler,
- Tanıtım ve organizasyon giderleri,
- Plan-proje giderleri,
- Personel giderleri
- Yerel halkın ekonomik koşulları,
- Devlet teşvikleri ekonomik boyutu doğrudan etkileyen faktörlerdir. Tüm bu maliyetlerin finansmanı genellikle yerel yönetim öz kaynakları, merkezi idare yardımı, dış kaynaklı kredi ve fonlar ve özel sektör kaynaklarından karşılanmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri ağırlıklı olarak kamu-özel sektör işbirliği çerçevesinde gerçekleşmekte olup finansman da bu doğrultuda gerçekleşmektedir. Yatırımın finansmanı oluşturulurken finansal kaynağın piyasa odaklı çözülmesi, kamu yararı yerine rant odaklı oluşumlara ağırlık kazandırmaktadır. Bu durum, kentsel dönüşümün finansman odaklı modellenmesine yol açmaktadır.

Avrupa’da 1970’lere kadar uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin arkasında tekil bir güç olarak kamu sektörü bulunmaktaydı. Ancak 1970’li yıllarda iktisadi hayatta yaşanan kriz, ekonomi politikaların değişmesine neden olmuştur. Ekonomi politikalarında ki değişim de kentsel dönüşüm politikalarında değişmelere yol açmıştır. Ekonomi de neo-liberal politikaların benimsenmesiyle kentsel dönüşüm politikalarının da içeriği, organizasyonu ve belki de en önemlisi finansmanı değişiklik göstermiştir (Sönmez, 2005).

Kentler de artan nüfus beraberinde sosyal, ekonomik ve fiziksel problemleri getirmiştir. Nüfus ile artan problemler ile birlikte, kentlerin yenilenme gereksinimini de arttırmıştır. Yenilenme gereksiniminde sorunların hızlı ve kalıcı bir şekilde çözümlenmesi ve kentlerin sürdürülebilirlik kazanabilmesine yönelik birçok sektörün birlikte, ortaklık içinde çalışabileceği bir yönetime ihtiyaç duyulmuştur (Sönmez, 2005).

1980’li yıllarla birlikte neoliberal ekonomi politikalarının benimsenmesi, kentler üzerinde merkezi yönetimlerin ekonomik desteğinin azalmasını sağlayarak kentlerin kendi kendilerine yetme zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bunun sonucunda, dünyadaki kentler arasında, yeni üretim tür ve biçimlerinin getirdiği sermayenin etrafında organize olabilmek adına uluslararası ölçekte rekabet başlamıştır. Bununla birlikte kentsel dönüşüm yeni bir proje olarak kentlerin gündeminde yer almaya başlamış ve önem kazanmıştır (Görgülü, 2005).

Kentsel dönüşüm alanının seçiminde, sosyal ve fiziksel çöküntünün yanı sıra alanın ekonomik açıdan taşıdığı potansiyel de etkili olmaktadır. Kentsel dönüşüm yatırımları da genelde kâr marjını yükseltici bir potansiyeli içerir. Kentsel dönüşüm kararı verilecek alanın en başta, uygulama sürecindeki maliyetlerin ve dönüşüm sonrası beklenen ekonomik faydanın dengeleneceği fayda-maliyet analizinin yapılması gerekir. Bu finansman boyutunun modellenmesi için de gerekli bir unsurdur.

Kentsel dönüşüm projelerinin hem ilerleyen süreçte sekteye uğramaması hem de projede yer alan kamu, özel sektör ve yerel halkın ekonomik yönden kazanç ve kaybının ortaya konması için ekonomik fayda-maliyet analizleri gereklidir.

Kentsel dönüşüm alanındaki uygulama sonucu ortaya çıkacak değer artışı, kentsel rant ve katlanılan maliyetler dönüşümün finansman boyutunu daha da önemli kılmaktadır. İyi kurgulanmış bir kentsel dönüşüm modelinde uygulama sonucundaki değer artışı, ortaya çıkan tüm maliyetlerin geri dönüşümünü sağlayabilmelidir.

1990'lı yıllarla birlikte dünyada kamu-özel sektör işbirliğinde yürütülen dönüşüm projelerine ilgi artmıştır. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm politikalarının çoğunda kamu-özel sektör ortaklıkları ve kamunun iştirak ettiği oluşumlar desteklenmektedir.

Kamu, kentsel dönüşüm alanını cazip hale getirerek, özel sektör yatırımını alana çekmeye yönelik dönüşümün başlangıcında kısmi finansman sağlarken özel sektör daha büyük ölçekli finansman sağlamaktadır. Bu finansman yönteminde, kentsel dönüşümün kendi kendini finanse etmesi amaçlanmaktadır.

Sosyo-ekonomik açıdan ve kentsel dönüşüm sonunda sürdürülebilir bir çevreye yönelik kamu-özel sektör işbirliği gerek akademik çevreler gerekse hükümetler tarafından teşvik edilmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki deneyimler, kamu-özel sektör işbirliğinde yürütülen kentsel müdahalelerin genellikle belirlenen süre içinde hedeflerin gerçekleştirdiğini göstermektedir. Özel sektörün, kamunun kentsel dönüşümdeki maliyet yükünü hafifletici ve dönüşümün potansiyel etkinliğine ivme kazandıran yönünün yanında bürokrasi ve formalite sürecinin olmaması etkinliğini arttırmaktadır. Kamuya göre özel sektör, dönüşüm sürecinin her aşamasında hızla personel, araç, donanım ve finansman sağlayabilecek özelliğe sahiptir.

Kamu-özel sektör işbirliğinde yürütülen uygulamalarda kamu sektörü, kamu yararının gözetilmesi ve maliyetin geri dönüşümünü hedeflerken özel sektörde kar marjını yükseltmeyi hedefler. Kamu-özel sektör ortaklığında spekülasyon yollarla özel sektörün menfaatini ön plana çıkaracak yaklaşımlar yerine kamu yararını gözetilen ve tarafların kazanımlarında dengeyi sağlayan stratejiler izlenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kısa vadeli finansal kaynaklar, dönüşümün sürdürülebilirliğine yönelik önemli olmakla birlikte, dönüşümlerin uzun bir döneme yayıldığı durumlarda uzun vadeli finansmana daha çok ihtiyaç duyulmaktadır. Uzun

vadeli kaynaklar, ulusal ya da uluslararası finans kuruluşlarınca sağlanan kredilerden oluşmaktadır.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerinin uygulayıcısı olan belediyeler, finansmanı tek başına karşılayamadığı için imar planında yoğunluk artışı, ticari alanlar tasarlanması, hasılat paylaşımı, proje geliştirme mantığı, belediye öncülüğündeki yapılaşma yöntemleri vb. kendi kendini finanse edebilen finansman modelleri ile aşmaya çalışmaktadır. Bu finansman yöntemlerini yerel yönetimlerin tercih sebebi; kendi bütçelerinin yetersizliği, finansal kaynak bulmadaki zorluklar ve dönüşüme yönelik ulusal bazda kredi ve fon sisteminin sunum ve kullanımındaki yetersizliklerdir.

Kentsel dönüşümlerde kullanılabilecek finansal kaynakları belediyelerin öz kaynakları, İlbank A.Ş., dış kaynaklı kredi ve fonlar oluşturmaktadır. İlbank A.Ş. son düzenlemelerle yerel yönetimlere finansman noktasında ön plana çıkmakla birlikte, kendi finansal kaynak yetersizliği yerel yönetimlere de yansımaktadır. Bankanın, yerel yönetimlerin yaptığı çalışmalara finansman sağlamasının yanı sıra yerel yönetimlerin büyük ölçekli kentsel projelerine uluslararası hibe ve destek kredisi temininde garantör olarak yer alması ya da doğrudan hibe ve desteği yerel yönetimlere aktarabilmesi bankanın önemini arttırmaktadır.

3.5.3 Yasal ve yönetsel bileşen

Kamunun kentleşme politikalarının zeminini oluşturan kentsel müdahaleler, kentte yaşayanlara verilen bir kamu hizmeti niteliği taşıması, mülkiyet ve yaşam hakkını ilgilendirmesi nedeniyle yasal ve yönetsel boyutu da önem kazanmaktadır.

Kentsel dönüşüme ilişkin, ülkelerin yasal ve yönetsel yapılanmaya ilişkin farklı düzenlemeleri bulunmaktadır. Bu düzenlemelerde genelde uygulama yetkisi ve sorumluluğu kendilerine verilen yerel yönetimler, dönüşüm uygulamalarının baş aktörü konumundadır. Yasal zemini oluşturan merkezi idare, finansmanla ilgili yardımlar ile dönüşümü teşvik edici ve kolaylaştırıcı bir rol üstlenirken aynı zamanda ulusal ölçekte kentsel politikalar üretmektedir.

Dönüşüm yapılacak alandaki karar verme süreci ve uygulamaya dönük tüm adımlar, yasal çerçevede yönetsel kararlarla oluştuğu için yönetsel boyutta rol alan aktörler, yasal yapı ve örgütlenme biçiminin başarısında kilit rolü vardır. Kentsel dönüşüm

uygulamasında karşılaşılan sorunların pek çoğu yasal ve yönetsel boyutta yaşanan belirsizlik ve istikrarsızlıktan kaynaklanmaktadır.

Kentsel dönüşümde yetki, sorumluluk ve örgütlenme konusunda yönetsel yapısını yasal düzenlemeler ile sağlıklı bir yapıya kavuşturan ülkeler, başarılı kabul edilen kentsel dönüşüm uygulamalarına sahne olmaktadır.

Yönetsel yapının sağlıklı oluşumu ve yetki paylaşımının etkin hale getirilmesi önemli bir husustur. Yönetsel bileşeni, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer grupların katılımı, proje liderliğinin özelliği ve türü yönetsel bileşeni oluşturmaktadır (Turok, 2005).

Yönetsel ve örgütlenme açısından sürece dahil olan aktörler kamu, yerel yönetimler, yerel halktan temsilciler, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları vb. yerel unsurların da yer aldığı çok sektörlü bir yapı olup farklı beklentiler olması doğaldır. Bu süreçte yerel yönetimler, kamu yararını gözetken öncü bir rol üstlenerek koordinasyonu sağlarken diğer taraftan dönüşüm alanına yatırımcıları çekebilmeye yönelik belli ilkeler çerçevesinde yatırımcıya kolaylık sağlayan, teşvik eden mekanizmaları da geliştirmek zorundadır (Turok, 2005).

Kentsel dönüşümde yer alan aktörlerin eşgüdüm içerisinde ve etkin çalışmasını sağlayacak organizasyon modellerinin kurgulanması önemlidir. Kentsel dönüşüm programındaki taraflar arasında koordinasyon sağlanması, özel sektör yatırımlarının teşvik edilmesi, belirlenen kentsel politikalar çerçevesinde uygulamanın yürütülmesinin sağlanması ve denetlenmesine yönelik etkin bir kent yönetim politikasının yanı sıra kapsayıcı, yol gösterici devlet politikalarının gerekliliği ortadadır.

Günümüzde dönüşüm, giderek "kurtarma araçları" olarak işlev gören çok-sektörlü ortaklıkların devreye girmesi ile tanımlanmaktadır. Çok sektörlü kentsel dönüşüm ortaklıklarında kamu ve özel sektör dışında, meslek örgütleri, sivil toplum kuruluşları, ilgili kamu kurumları ve yerel halkın katılımı esastır. Böyle bir ortaklık tipinin gelişmesi kısmen yerel halkın sürece dahil edilmesi ve müzakere yoluyla mahallenin geleceğine ilişkin konulara karşı görüş bildiren toplumsal eylemcilerin devreye girdiği uygulamalardan kaynaklanmaktadır. Kişilerarası ve uzlaşmacı olmak bu ortaklık türü

için gereken özellikler arasında yer alır (Hague, 2004). Kentsel sorunların karmaşık bir yapı sergileme özelliği nedeniyle sorunların çözümünde de farklı aktörleri ve entegre bir çalışmayı gerektirir.

1980'lerden sonra kentsel dönüşüm projelerinde çeşitli aktörler yer almaya başlamıştır. Zaman ve mekân kavramının daraldığı küreselleşme süreci ile küçülen dünyada, cazibe merkezi haline gelmek isteyen Avrupa ve Amerika kentleri, kentsel dönüşümün sadece devlet desteği ile gerçekleştirmenin yeterli olamayacağını görmüşlerdir. Dönüşüm projelerini, kamu sektörünün yanında, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın yer aldığı ortaklıklar ile yürütmüşlerdir. 1990'lı yıllarda alınan kararlar doğrultusunda dönüşümün uygulandığı görülmektedir. Bu anlamda sürdürülebilir bir kentsel dönüşümde sadece tekeli bir kamu sektörü değil diğer aktörlerle işbirliği yapılarak, geçmişte yaşanan başarısızlıktan ders alındığı görülmektedir (Özdemir vd., 2005).

Kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı anlayışın benimsenmesiyle, merkezi ve yerel yönetim, özel sektör sürece birlikte dâhil olmuşlardır. Bunun yanı sıra son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri, uluslararası kuruluşların katılmasıyla çok daha geniş aktörlerle de gerçekleştirilmektedir. Bu aktörler daha geniş finansal kaynak sağlamaları bakımından güçlü birer ortak konumuna gelmektedir. Örneğin UNESCO, IMF ve Dünya Bankası gibi küresel seviyedeki aktörler, kentlerin politikalarını etkileyebilmektedir. Ülkemizde ise Avrupa Birliği en etkili olan dış aktördür. IMF ve Dünya Bankası daha çok ulus devlet-ticaret ilişkileri üzerinde odaklanırken, AB daha geniş politik alanda etkili olmaktadır. AB fonlarından gelen kaynaklar, kentlerin geleceği üzerinde belirleyici rol oynayabilmektedir (Sönmez, 2005).

Kamu-özel sektör ortaklıklarında 30 yıla dayanan deneyimi bulunan Hollanda'da kentsel dönüşüm projelerinin göreceli başarısı, temelde gerçekleştirilen büyük ölçekli kamu ve özel sektör yatırımlarından kaynaklanmaktadır (Spit, 2005). Hollanda'daki bu tarz ortaklıklarda, projenin geliştirilmesi ile ilgili tüm kontrol özel şirkete ilişkin olurken, kamu kontrolü ise Uygulama İmar Planı (UİP) ya da başka bir araç ile yasal olarak sağlanmaktadır.

Dünya genelinde kentsel dönüşüm programları merkeziyetçi bir idari yapılanmadan yerine yerel yönetimlerin etkinliğinin artırıldığı bir yaklaşıma dönüşmektedir. Kentsel

dönüşüm sürecinde etkinliği artan yerel yönetimlere; projenin hedeflerini ve kapsamını belirleme, finansal kaynak oluşturma ve diğer kurum ve kuruluşlar ile eşgüdüm içerisinde çalışmayı sağlamak gibi konularda büyük görevler düşmektedir.

İngiltere, kentsel dönüşüm/yenileme uygulamalarında özelleştirmeye ağırlık vererek kamunun yükünü özel sektöre devretmiştir. Ancak yerel yönetimlerin özel sektörle kurduğu ortaklıklarla birebir uygulamaların içerisinde bulunan yapısıyla dikkat çekmektedir (Özden, 2008).

Almanya’da yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm kapsamlı müdahalelerde oldukça etkin oldukları görülür. Almanya, eyaletler sistemine göre yürütülen bir ülke olmakla beraber federal bir yasa olan ve tüm eyaletleri bağlayıcı kapsamda olan Federal Alman İmar Kanunu çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamalarını yürütmektedir.

Almanya’da nüfusun azalması ve yapısındaki değişime bağlı kentlerdeki çöküntü alanlarına çözüm getirme amaçlı uygulamalar son yıllarda ağırlık kazanmıştır. Yerel yönetimler, imar planı ve uygulaması, teknik altyapı, taşınmaz sahipleri ile görüşme ve kamulaştırma çalışmaları ile sorumlu iken yapı sahipleri yapılarının sağlıklılaştırılmasından sorumludur.

Fransa’da konuyla ilgili 250 adedi yerel yönetimlerin denetimi altındaki kamu birimleri ve 360’ı sınırlı sorumlu anonim şirket niteliğinde olan 1000 kadar örgüt bulunmaktadır. Buna bağlı olarak, rehabilitasyon politikaları da devletin sorumluluğundadır. Taşınmaz sahibinin kendisinin oturduğu konutlara yardım(konut iyileştirme yardımları) yine devletin sorumluluk alanına girerken, arsa sahiplerine yardım yetkisi ise French National Agency for Housing Improvement (ANAH) adlı kuruluştadır (Özden, 2008). Ulusal düzeyde kentsel alana yönelik politika üretmek, yönetmek ve mali kaynak temin etmek merkezi idarenin sorumluluğundadır.

Amerika’da önceleri yoksul kesimlerin barındığı niteliksiz konutların temizlenmesine yönelik sosyal konut yapımını destekleyen yasanın iptali ile kentsel yeniden gelişimi ve kalkınmayı hedefleyen daha kapsamlı niteliğe sahip konut yasası ile eyaletler ve kentler bazında uygulamaların yapılması dikkat çekicidir.

Tüm bu veriler çerçevesinde dönüşümle ilgili mevzuatta, uygulama kapsamındaki tüm konularda yasaların birbirini tamamlayıcı, yoruma açık olmayan, çelişki içermeyen öz

hükümler içeren bir yapıda olması gerekmektedir. Yönetmelikten ise merkezi ve yerel otoritelerin politika ve kaynaklarda işbirliği ile sivil toplum kuruluşlarının ve özel sektörün de iştirak ettiği entegre birliklere ihtiyaç vardır.

3.5.4 Planlama ve tasarım bileşeni

Kentsel dönüşüm uygulamaları, günümüzde mekânsal gelişmede bir nevi imar planı ve uygulama aracı olarak kullanılmaktadır. Kentin gelişiminde parsel ölçeğinde ele alınan kentsel dönüşüm yaklaşımları kentin altyapısına yük getirirken, büyük ölçekli kentsel dönüşüm projeleri ekonomik gelişimin anahtar yatırımları olarak gündeme gelmektedir.

Kentsel mekânlardaki değişim ve dönüşümle ilgili her türlü müdahale, proje temelli yaklaşımlar yerine, arazi kullanım kararlarının makro ölçekte değerlendirildiği bütüncül bir planlama anlayışını gerektirir. Kısa vadede ekonomik kazanımlara odaklı planlama ve müdahalelerin uzun vadede kent bütünü için olumsuz sonuçlar verdiği defalarca tecrübe edilmiştir.

Günümüz koşullarında dinamik bir yapı sergileyen kentsel mekânın yeniden yapılanma sürecinde sağlıklı ve sürdürülebilir bir gelişme gösterebilmesi açısından sağlıklı ve doğru planlamanın önemi büyüktür.

Kentsel dönüşüm projelerinin oluşumunda tüm boyutlar, disiplinler arası bir yaklaşımla kapsamlı bir şekilde ele alınarak tüm süreçler net bir şekilde ana hatlarıyla belirlenmeli ve yapılan çalışmalar master plan ölçeğinde bütünleştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm projeleri, stratejik yaklaşımlar ile üst ölçekli planlara uyumlu olarak planlanmasıyla kent ile bütünleşerek sinerji oluşturabilir. Planlama yapılırken insan odaklı, sürdürülebilir yerel kalkınmayı hedefleyen, kamu-özel sektör ve sivil toplum kuruluşları işbirliğinde katılımı benimseyen bir yaklaşım sergilenmesi projedeki paydaşların uzlaşmalarını kolaylaştırıcı bir etki gösterir.

Günümüzde kentsel dönüşüm projeleri; planlama, tasarım ve mühendislik boyutunda değerlendirildiğinde iki temel konu ortaya çıkar. Bunlardan birincisi kent bütününde dönüşüme konu olacak alanların tespiti, ikincisi ise dönüşüm alanındaki planlama ve

uygulama konusudur. Kentsel dönüşümüne konu olacak alanın taşıdığı ekonomik potansiyel, genellikle dönüşüm alanı seçimlerinde etkili olmaktadır.

Kentsel Dönüşüm alanı olarak öngörülen alanın dönüşüm potansiyeli; fiziki, ekonomik ve sosyal koşullarına, ulusal ve yerel politikalarda belirlenen mekânsal amaçlara uygunluğuna, yereldeki dinamikler ve yerel halkın projeye bakışına göre değişim gösterir.

Kentsel alanların planlamasında, kentleşme ve nüfus artış hızının önceki dönemlere oranla yavaşladığını dikkate alınarak gereksiz yoğunluk artışlarına girmeden, sürdürülebilir kentsel dokuyu hedefleyen, yerinde dönüşümü temel alan insan odaklı projelere ağırlık verecek stratejik planlama yaklaşımlarına ihtiyaç vardır.

Günümüzdeki kentsel dönüşüm projelerine ilişkin planlama ve kentsel tasarım çalışmaları incelendiğinde birbirine benzeyen tek tip yapılar ve çevreler ile fonksiyon çözümlerine ön plana çıkmaktadır. Küreselleşmenin de bir sonucu olarak farklı coğrafyalarda birbirinin kopyası fonksiyonlara ve yapı tipolojilerine sahip mekânlar ortaya çıkmaktadır. Bu durum, kent kimliğinin, özgünlüğünün ve kültürel bilincin korunmasında büyük sorunlar yaşandığının göstergesidir.

Kentsel dönüşüm alanlarının belirlenme süreci, bütüncül planlama yaklaşımı kapsamında düşünüldüğünde, kentsel dönüşüm sürecinin başlangıcı ve en önemli noktalarından biridir. Ülkemizde de ayrı bir problem noktası olarak karşımıza çıkmaktadır. Kentsel dönüşümün, çoğunlukla politikacılar tarafından seçim vaadi, yatırımcılar için arsa üretme ve pazarlama aracı gözüyle bakılacak kadar sığ bir şekilde ele alındığı görülmektedir.

Dünyada gelişmekte olan ülkelerde olduğu şekliyle Türkiye’de de hızlı kentleşmenin ürünü olan sorunlu alanlara klasik imar planlama anlayışı ile üretilen çözümler yetersiz kalmaktadır.

Günümüzde artık kentleri sürekli bir dönüşüm mekânı olarak algılayan çeşitli dinamiklere dayalı olarak kentsel alanda yaşanan değişim ve dönüşümlerin analiz edilerek, tüm bileşenleri ile yönetilmesini sağlayan stratejik planlama zorunludur. Kentsel dönüşümü klasik planlama anlayışından ayıran temel özelliktir. Geleceğin kentleri, klasik imar planları yerine 'Mekânsal Gelişim Stratejisi' çerçevesinde

şekillenecektir. Geleneksel parsel bazlı planlama, uygulama ve yapılaşma anlayışı yerini kent bütününe hedef alan çok boyutlu stratejik planlama yaklaşımlarına bırakmaya başlamıştır.

Kentsel dönüşüm alanlarında öncelikle demografik, sosyo-kültürel ve ekonomik yapı tespit edilir. SWOT analizi ve mevcut veriler ile istatistiki analizler doğrultusunda plan ve tasarım projelerine yön verilmesi doğru bir yaklaşımdır. Kentsel dönüşüm alanının yapısına uygun, sosyal entegrasyonu önemseyen, özgün kentsel ve mimari tasarımlar üretilmelidir.

Projelerin gelişim süreçlerinde hak sahipleri ve ilgili sivil toplum kuruluşlarının görüş ve önerilerini dikkate alan katılımcı yöntemler benimsenmesi dönüşümün başarısı için gereklidir.

Planlama eş zamanlı kentsel dönüşüm alanındaki hayat standartlarını ve cazibesini arttıracak, yatırımcıyı alana çekecek kentsel tasarım çalışmalarının da yapılacak şeklinde olması gerekir. Tasarım çalışmaları kapsamında cadde, sokak, park, meydan ve rekreasyon alanı, kamusal alanlar ile karma kullanımların düzenlenmesi yer alır.

Düzenleme alanındaki tarihi ve kültürel doku, sokak ve cadde silueti ile uyumlu yapı cephe tasarımlarının oluşturulması planlama, mimari, tasarım disiplinlerinin işbirliğini gerektirir. Planlama ve tasarım çalışmalarında, kentsel dönüşüm alanındaki dönüşümün paydaşları tarafından da kabul görecektir bir yaklaşım ve esneklik benimsenmelidir. Kentsel tasarım çalışmaları, kentsel dönüşüm alanındaki taşınmaz sahipleri ile görüşmelerde görselliği ve cazibesi ile projenin benimsenmesinde, içselleştirilmesinde ve uzlaşma sağlanmasında oldukça etkili olmaktadır.

Tasarımcı, dönüşümün projelendirme aşamasında yapılaşma nitelikleri ile ilgili kararları da oluşturmalıdır. Yeni kent dokuları, konut tipolojileri, yeni yaşam alanları ve biçimleri oluşturularak mekânsal farklılıklar geliştirilmelidir. Ayrıca kentsel dönüşüm projesi yoluyla alana kimlik katkısı sağlanmalıdır (Göksu, 2006).

3.5.5 Çevresel bileşen ve ekolojik boyut

21.yy’da hızlı kentleşmeye endeksli kentsel alanlardaki kontrolsüz büyüme, hızla artan kentsel nüfusun daha konforlu mekânlarda yaşama isteği ile kentler, yatayda ve

dikeyde hızla büyürken, doğal yapı tahrip olmakta, ekolojik denge de hızla bozulmaktadır. Tüm dünyayı tehdit eden küresel ısınma ve ekolojik dengedeki bozulma, iklimsel değişikliklere varan ölçüde kendisini hissettirmiştir. Artan çevresel sorunlar, sürdürülebilir bir kentleşme ve kentsel dönüşüm için çalışmalarda ekolojik boyutun ve çevresel değerlerin dikkate alındığı yaklaşımların geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Sürdürülebilir kentleşme, çevre ve yaşam kalitesini arttırmaya yönelik her türlü müdahalenin, gelecek nesillerin yaşayacakları çevreye zarar vermeden gerçekleştirilmesini içermektedir.

Çevresel açıdan sürdürülebilirlik ise mevcut kaynakların dengeli kullanımını esas alan bir yaklaşımdır. Hızla tükenen yeraltı ve yerüstü kaynaklarının gelecek nesillerin ihtiyaçlarını da karşılayabilecek biçimde verimli ve geri dönüştürülebilir şekilde kullanımını öngörmektedir. Özellikle kentsel alana yapılan müdahalelerde doğal dengelere hassasiyet gösterilmesini amaçlar.

Çevresel sürdürülebilirlik; doğal çevrenin taşıma sınırları içerisinde kullanılmasını, uzun dönemde sağlıklı bir ekosistemin gelecek kuşaklara ulaştırılmasını amaçlamaktadır. Ekonomik sürdürülebilirlik ise günümüz ve gelecek nesiller için uzun dönemde tatmin edici, yüksek yaşam kalitesini sağlamak amacıyla mal ve hizmetlerin üretimini ve dağıtımını içermektedir (Görgülü vd., 2009).

Gelişmiş batı ülkelerinde sürdürülebilir gelişme ve kentsel yenileme; ulusal kent politikalarının iki ana başlığını oluşturmaktadır (Detr, 2000).

Sürdürülebilirlik kavramının ilk defa gündeme geldiği 1992 Rio Konferansındaki Rio deklarasyonu, çevre koruma ve ekonomik kalkınmanın birlikte planlanması ile kalkınmanın oluşturduğu çevresel tahribatın azaltılmasını önermiştir. Bugünün talepleri karşılanırken, gelecek nesillerin de ihtiyaçlarının göz önüne alınması anlamındaki sürdürülebilirlik kavramını gündeme taşımıştır (URL-4).

Gelişmiş ve sanayileşmiş ülkelerde, sanayi üretimi ve buna bağlı olarak oluşan su, hava, toprak ve gürültü kirliliği, insan sağlığını ve refahını doğrudan etkileyen çevre sorunlarını oluşturan etmenlerin başında yer almaktadır. Sanayi kuruluşlarının sıvı ve katı üretim ve tüketimlerinden kaynaklı oluşan uzaklaştırılması gereken atıkların taşınması, kentlerin temizliği, ulaşımın örgütlenmesi ve kentsel yaşamın kalitesinin

genel olarak bozulması ise dolaylı etkileyen çevresel sorun kaynakları olarak ortaya çıkmaktadır (Keleş, 1993).

Plansız ve kontrolsüz gelişen sanayi, çevresel dengenin bozulmasında en büyük etken olarak karşımıza çıkmaktadır. Ülkemizde özellikle hakim rüzgâr yönü, toprak kalitesi, yeraltı ve yer üstü su kaynaklarına mesafesi, konut alanları ile olan ilişkisi vb. çok sayıda kritere uymayan yerlerde sanayilerin oluşması ve daha önce şehirlerin yakınında iken şehirlerin büyümesi ile şehir içinde kalması temel sorundur. Üretimlerine devam eden mevcut sanayi tesisleri yakın çevresinde ciddi boyutlarda çevresel sorunlara sebep olmakta yol açmakta ve toplum sağlığını etkilemektedir. Sanayileşmenin çevre üzerindeki etkileri, sanayi dallarına göre ve sebep olduğu soruna göre değişkenlik gösterir.

Günümüze kadar yapılan kentsel dönüşümle ilgili müdahalelerde genelde çevresel ve ekolojik boyutun ihmal edildiği görülmektedir. Akademik çalışmaların çoğunda da kentsel dönüşümün bileşenleri arasında çevresel ve ekolojik boyut dikkate alınmadığı görülmektedir. Ekolojik yaklaşımların kentin en küçük birimi olan yapı ölçeğinde ve çevresinde benimsenmesi ile yapıların kent ekosistemi üzerindeki baskılarını da azaltmak mümkündür.

Kentsel alana gelişim ve iyileştirme amaçlı yapılan her türlü kentsel müdahalede, artan çevresel sorunlara karşı öncelikle çevreci bir yaklaşım geliştirilmesi gerekir. Kentsel dönüşüm alanının imar planları, tasarım, altyapı projeleri hazırlanırken ekolojik ve çevresel dengeyi koruyacak politika ve yaklaşımların üretilmesi önem arz eder.

Kentsel dönüşüm alanının doğal karakteristiği ile uyumlu ve sürdürülebilirliği olan kentsel alanlar, çevre kalitesinin ve çevresel değerlerin arttırılmasını hedefleyen politika ve stratejiler çerçevesinde oluşturulabilir. Gelecek nesillere yaşanabilir bir çevre bırakmanın yolunun kentsel dönüşümün ekolojik boyutu da içeren bir metodolojinin izlenmesinden geçer.

3.6 Yıpranan Tarihi Kent Merkezlerinin Yeniden Düzenlenmesinde İzlenen Stratejiler

Küreselleşmenin ve liberal ekonomi politikalarının etkin olmaya başladığı 1980’li yıllardan itibaren Ulus devlet anlayışının zayıflamaya başlaması ile orantılı olarak kentler, ulusal ve uluslararası arenada ön plana çıkmaya başlamıştır. Kalkınmanın yerelden başlayabilmesi için kent ekonomisinin canlandırılması ile birlikte yerel ve bölgesel dinamikleri harekete geçirebilecek stratejilere de ihtiyaç vardır.

Kentlerin planlı olduğu kadar kimlikli gelişmesinden de sorumlu olan yerel yönetimler, tarihi kent merkezlerindeki sorunlu kentsel alanlara yeni imajlar yüklemek yerine farklılıklarını ve özgünlüğünü ön plana çıkarmak, var olan tarihi ve kültürel zenginliğini görünür hale getirmek suretiyle var olan imajlarını güçlendirebildiği ölçüde avantaj elde etmektedir. Tarihi ve kültürel miras ile ekonomik ekonomik büyüme arasındaki etkileşim yerel kalkınma açısından çok büyük öneme sahiptir (Akkar, 2006).

Kentlerin, ekonomik yapılanma sürecinde kültürün artık bir üretim, tüketim ve imaj stratejisi olarak önem kazandığını ifade etmektedir. Tarihi ve kültürel mirastan destek alan kültür endüstrileri kültürel aktiviteler, kent ekonomisi için büyük bir potansiyel oluşturmaktadır (Özdemir, 2010).

Kentsel mekânların tek tipleştiği günümüzde, Uluslararası birçok uygulamalarda güçlü yerellik ve özgünlük vurgusu ile dikkati yeniden tarihi kent merkezine çekerek hizmetler sektörü, kültür ve turizm odaklı sektörlerin gelişiminin sağlanması ile yerel kalkınmaya ivme kazandırıldığı görülmektedir. Ekonomik çeşitliliğin sağlanmasının yanında sosyal ve beşeri sermayenin gelişimi, kent kültürü, kent kimliği ve aidiyet bilincine de katkı sağlanmaktadır.

Yıpranarak gerileme sürecine girmiş tarihi kent merkezlerinin yeniden düzenlenmesinde; koruma, sağlıklaştırma, yeniden canlandırma, yenileme vb. müdahale yöntemlerinin aynı anda kullanılması ile sonuç almak mümkün olabilmektedir. Doğru kentsel müdahalelerin yanında kent kimliğini yansıtacak kentsel tasarım süreci, canlanmayı sağlayacak işlevlendirmeler ve fonksiyon çeşitliliği de önem arz etmektedir. Yaşama-çalışma-dinlenme dengesinin ve birlikteliğinin

sağlandığı karma kullanımlar, ekonomik çeşitlilik, artan açık ve kapalı kamusal alanları ve yayalaştırılmış sokakları ile uyumayan kent merkezleri istihdama da büyük katkı sağlamaktadır.

Yıpranan kent merkezlerinde farklı amaçlarla uygulanan kentsel dönüşüm müdahalelerinin ilk ve kapsamlı örneği, Vali Haussmann yönetiminde modern kent konseptine uygun Paris'i yeniden inşa eden planlama anlayışı ve yenileme operasyonlarıdır. Sosyal ve ekonomik boyutunu doğrudan Devletin yönettiği bu süreçte, temelde Paris'teki halk ayaklanmalarına karşı önleyici tedbirler almak, sokağı disipline edebilmek ve toplumsal düzeni korumak hedeflenmiştir.

Geniş caddeler ve sokaklar açılması, birbirine bağlantılı ııınsal yollar açılması ve büyük meydanlara bağlanması suretiyle kentin askeri birliklerce denetimi kolaylaşırken, isyanlar büyük ölçüde bastırılmıştır. Toplumsal düzeni sağlamak olsa da yoksul mahallelerini temizlemek, altyapı eksikliği ile sağlıklı yaşam koşullarının neden olduğu salgın hastalıkları önleyecek sağlıklı çevrelerin oluşumu, ulaşım altyapısını oluşturma gayesi de olan kapsamlı, radikal ve doğrudan Devlet destekli ilk kentsel müdahaledir.

3.6.1 Kentsel yenileme

Kentsel yenileme mekânsal bir temizlik hareketi olarak düşünülmektedir. Kentsel yenileme, işlevsel değişimle bütünleşik olan temizleme operasyonlarıdır. Bu operasyonlar belli bir alanın tamamen yıkılıp yeniden yapılması şeklinde veya ticari canlanma için koridor caddelerin açılması yoluyla gerçekleştirilmektedir. Bölgesel temizlik ya da 'Haussman Metodu' olarak adlandırılan bu yöntemle, mekânın işlev değiştirmesi ve ekonomik açıdan canlanması sağlanmaktadır (Schubert, 1996).

Radikal bir kentsel müdahale olarak tanımlanan kentsel yenileme; birçok dinamiğin etkisiyle ekonomik değerini, işlevini ve niteliğini kaybetmiş, çevre ve yaşam kalitesi düşüşe geçmiş kentsel dokuların içinde bulunduğu dönemin koşullarına, ihtiyaçlarına ve tercihlerine göre yeniden yorumlanmak suretiyle eskiyi yıkıp, yeniden inşayı öngören, fiziki yönü ağırlıklı bir müdahale türüdür. Kentsel mekânın yeniden üretimidir (Tekeli, 2003).

3.6.2 Kentsel yeniden geliştirme, yeniden yapılanma

Yeniden geliştirme kavramı, mevcut yapıların yıkılması ve kazanılan alanların yeni kullanışlara ayrılmasıdır (Keleş, 2006). Fiziki, ekonomik ve yapısal özellikleri sağlıklılaştırma vb. yöntemlerle iyileştirilmeyecek derecede yıpranmış, koruma gerektirecek yapıların olmadığı alanlarda, ağırlıklı olarak alt gelir gruplarının yaşadığı fiziki çevrenin yıkılarak arazinin maksimum kullanımını hedefleyen bir yaklaşımla yeni çevre oluşturmaktır.

1850'lerden beri İngiltere'deki konut alanlarında uygulanmakta olan slum temizleme ile benzer nitelikte olmasından dolayı alansal temizleme olarak da görülebilen bu yaklaşımı, iyileştirmenin mümkün olmadığı alanlarda başvurulabilecek bir yöntem olarak tanımlamaktadır (Andersen ve Leather, 1998).

Gelişmekte olan ülkelerde kent merkezlerini modernize etmek, çevre ve yaşam koşullarını iyileştirmek için tercih edilmektedir. Yıkılacak alanda yaşayan düşük gelire sahip kullanıcıları kentin başka yerleşim alanlarına yönlendirilmektedir. Sıkça başvurulan bir yöntem olmakla birlikte yüksek maliyetler içermesi ve alt gelir gruplarını yerinden etmesi nedeniyle eleştirilen bir yöntemdir.

3.6.3 Yeniden canlandırma

Yeniden canlandırma; küreselleşmenin etkilerinin görülmeye başlandığı 1980'li yıllardan itibaren tarihi kent merkezleri yeniden önem kazanmıştır. Fiziksel, ekonomik ve sosyal yönden yıpranan, gerileme sürecine giren tarihi kent merkezlerinin çok boyutlu yaklaşımlarla eski dinamizmine kavuşturulmasıdır.

Kent merkezleri tarihi dokuda olması nedeniyle koruma ve yeniden canlandırma programları birlikte kullanılmaktadır. Yeniden canlandırma programlarında uzun vadede sonuçların sürdürülebilir olması, fiziki iyileştirmenin ötesinde ekonomik canlanmanın sağlanabilmesi ile mümkündür.

Canlandırma, yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda bir gereksinme olarak belirir (Keleş, 2006).

Ağırlıklı olarak tarihi kent merkezlerinde zaman içerisinde yaşanan, işlev kaybı, fiziki eskime, ekonomik gerileme ve sosyo-kültürel açıdan kentsel dokunun çöküntüye yol açan faktörlerin bertaraf edilmesi, yeniden işlevlendirilmesi ve restorasyon, yenileme vb. araçlarla birlikte yeniden ekonomik ivme kazanması hedeflenir. Bölgenin fiziki, ekonomik, sosyal ve kültürel bileşenlerinin bütüncül olarak iyileştirilmesi neticesinde kent sistemine yeniden entegrasyonunu sağlayan bir müdahale türüdür.

3.6.4 Yeniden üretim ve yenileşme

1990 yılından günümüze kentsel dönüşümde kullanılan en yaygın müdahale biçimi, 'kentsel yenileşme' ya da 'kentsel canlandırma'dır. Bu dönemin önde gelen özelliklerinden biri, çok aktörlü ve farklı sektörlü işbirliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin mevcut olduğunun kabul edilmiş olmasıdır (Akkar, 2006). Tamamen yıpranan ve çöküntü bölgesi haline gelmiş kentsel alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması ya da mevcudun iyileştirilmesidir.

3.6.5 Kentsel koruma

1960'lı yıllarda Modernizmden Postmodernizme geçiş süreciyle birlikte, kent merkezlerinde kalan tarihi dokunun yeniden ele alınmasına ihtiyaç duyulmuştur. Tarihi doku ve birikimlerini ilerleme önünde engel olarak gören modernist yaklaşımlara tepki olarak gelişen postmodernizm ile kentsel dokunun korunması önem kazanmıştır.

Koruma, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nda taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleri olarak tanımlanmaktadır.

Farklı dinamiklerin etkisiyle zaman içinde yıpranmış, ihtiyaç duyulan bakım ve onarımları ihmal edilmiş, kaderine terk edilmiş eski kentsel dokuların; kentleşmenin getirdiği değişimlerden olumsuz etkilenmesini önlemek amacıyla, döneminin gerektirdiği toplumsal, ekonomik ve fiziksel şartları da gözетerek aslına sadık kalarak yenilenmesi, işlev ve fonksiyon değişikliği yapılarak yeniden canlandırılmasıdır.

Koruma, genellikle işlevlerini yerine getirebilen yapıların, büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde, onlarla birlikte korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfus birikiminin önlenmesidir (Keleş, 2006).

Koruma kavramının özgün niteliği ile koruma (preservation) ve sınırlı değişim ile koruma (conservation) olmak üzere iki tür korumayı içermektedir. Özgün niteliği ile koruma (preservation) yapı ve yapı gruplarının özgünlüğüne zarar vermeden korumayı ifade ederken, sınırlı değişim ile koruma (conservation) ise, yapıların veya yapı gruplarının ya da varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğin korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesidir (Kocamemi, 2006).

Tarihi ve kültürel mirasın bulunduğu kentsel alanların korumacı yaklaşımlarla sürdürülebilirliğinin sağlanmasıyla birlikte doğru stratejilerle katma değer oluşturacak şekilde kullanıma sunulması, ekonomik büyümeye de katkı sağlamaktadır.

3.6.6 İyileştirme sağlıklaştırma ve esenleştirme

Genellikle konut kullanımının ağırlıklı olduğu eski kent merkezlerinde çeşitli nedenlerle bozulan fiziki dokudaki kaliteyi arttırmada kullanılan bir yöntemdir. Sıhhileştirme, bir yerleşim yerinin tümünün ya da bir bölümünün, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak üzere gerekli donatıların eklenmesi ve mevcut imkânların kullanılabilir hale getirilmesi yoluyla elden geçirilmesidir (Keleş, 1998).

Sağlıklaştırma; yıpranma ve deformasyon olmakla birlikte, özgün niteliğini henüz kaybetmemiş köhne eski kent parçalarının yeniden düzenlenerek, eski görünümüne kavuşturulması ve sağlıklı bir hale getirilmesi eylemidir. Kentsel dokunun özgün niteliğine zarar veren tüm oluşumlar ayıklanır (Özden, 2008).

Rehabilitasyonla binaların çağdaş teknik imkânlarla kavuşturulmasında tamir ve bakım ile yenilemelerinin sağlanmakla birlikte çevre şartlarının iyileştirilmesi de amaçlanmaktadır. Rehabilitasyondaki amaç, bozulan konut içi ve konut dışındaki çevre koşullarının iyileştirilmesidir. Kentsel mekândaki binalara yapılan müdahale, bina strüktürüne dokunmadan binanın yeniden organizasyonu şeklinde olmaktadır (Andersen ve Leather 1998).

3.6.7 Kentsel rönesans

Kentsel Rönesans, İngiltere’de banliyöleşmenin artarak kentlerin nüfus kaybetmesi ve çökmesi karşısında kent merkezlerinin, dönüşüm aracılığıyla çekici ve etkili çalışan bir hale getirilmesi ve canlandırılmasıdır. 1990’lı yılların sonlarına doğru gelişmeye başlamıştır. 21.yy şehirlerinin ekonomik büyümenin motoru olarak görülmeye başladığı, kentlerin ise yaşayan, iyi tasarlanmış, dengeli, hızlı çalışan, verimli kent merkezleri tarafından yönlendirileceği düşüncesine dayanır (URL-5).

Kentsel Rönesans, kent merkezlerindeki sosyal ve mekânsal temelli sorunların çözümünde kültür, turizm, ticaret fonksiyonları kullanılarak, koruma eksenli dönüşüm stratejilerinin kurgulanması ve uygulanmasıdır (Özdemir, 2010).

Kent merkezini tercih edilen bir kentsel odağa dönüştürme amacı taşıyan kentsel Rönesans, kentin tarihi ve kültürel zenginliğinin görünürlüğünü arttırma, kentsel kimliğin güçlendirilmesi, nitelikli kamusal alanlar, yaşama-çalışma-dinlenme kullanımının dengelenmesi, ekonomik çeşitlilik, kentsel serbest zamanın değerlendirilmesine yönelik çeşitli aktiviteleri destekleyen yaklaşımlar içerir.

3.6.8 Soylulaştırma ve seçkinleştirme

Tarihi kent merkezlerinde; tarihi yapılardaki özgünlüğün muhafazasının yanında yüksek kiracılık oranı, sosyo-ekonomik gerileme ve güvenlik problemleri vb. sorunlar yaşayan kentsel dokunun canlılığını sağlamak üzere kullanıcı profiline değiştirilmesidir. Kentsel dönüşüm çalışmalarında koruma (conservation) yöntemi ile birlikte entegre çalışan bir müdahale türüdür.

Seçkinleştirme, soylulaştırma (mutenalaştırma) temelde düşük gelirliilerin yaşadığı kent merkezindeki eski konutları, orta ve üst gelir grupları tarafından satın alarak yenilenmesi olarak tanımlanabilen bir kentsel yenilenme stratejisidir (Carmon 1999).

3.7. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar

20.yy’dan itibaren kentsel alanlardaki hızlı büyümeyle birlikte kent yönetimlerinin karşı karşıya kaldığı plansız kentleşme, ulaşım sorunlarına çözüm bulma, sınırlı kentsel arazinin yönetimi, kentsel gelişimin kontrolsüz yayılımını önleme, doğal çevre ve tarihi dokunun korunması gerekliliği, kamu yönetimini kentsel mekânla ilgili yeni

yaklaşımlar geliştirmeye zorlamıştır. Yapısı itibariyle önem arz eden kentsel alanların değerlendirilmesinde, koruma araçları ve piyasa odaklı yaklaşımlar pek çok ülkenin gündeminde yer almaya başlamıştır.

2000’li yıllardan itibaren kentsel alanların planlanması, uygulama yöntemleri ve kentsel dönüşüm stratejilerinde değişimlerin başlaması ile birlikte geleneksel planlama ve uygulama yaklaşımları da işlevini kaybetmeye başlamıştır.

Klasik mekânsal planlama ve uygulama teknikleri ile mevcut kentsel sorunlara çözüm retilmeyeceğinin anlaşılması üzerine yeni arayışlar başlamıştır. Bu süreçte birçok devlet, arazi tüketime yönelik çeşitli koruma araçları ve piyasa odaklı yaklaşımları benimsemiştir.

1970’li yıllara kadar kentsel arazinin üretimi ve tüketime, arz-talep ekseninde gerçekleşmekte iken, küreselleşme sürecinin etkisi ile birlikte sermayenin küreselleşmesi, yer seçimi süreçlerini de etkilemiştir. Arz-talep ilişkisinin belirlediği süreçlerden yatırım amaçlı değerlendirme süreçlerine geçişin yaşandığı bu dönemde; kentsel arsa ve taşınmaz geliştirme süreçlerinin bir yatırım aracı olarak küresel yarıştaki pastası büyümüştür. Kentsel planlama ve koruma programlarına serbest piyasa temelli yaklaşımları entegre etmeye başlayan ülkeler, genellikle bu alanda ABD’yi referans noktası olarak seçmektedir.

Kentsel alanların kullanım değerlerinin yanında yatırım değerlerini de dikkate alan, kentsel yapılı çevrelerin üretimi ve tüketime, korunması yanında gelişimini de hedefleyen imar hakları transferi/aktarımı, toplulaştırılması ve menkulleştirme vb. yenilikçi yaklaşımlar benimsenmiştir. Özellikle tarihi kent merkezlerinde kalan bölgelerdeki özel mülklerin gelişimini kontrol etmeye yönelik yasal ve kurumsal düzenlemelerle desteklenen uygulanabilir ve sürdürülebilir yaklaşımların geliştirilmesi daha fazla önem arz etmektedir.

lkemizde kırsaldan kentsel alanlara yaşanan göç dalgası ve hızlı kentleşme ile eş zamanlı gelişen, kentsel alanlardaki artan nüfusun konut ihtiyaını gidermeye yönelik denetimsiz, spontane çözümlerin sonucunda gelinen nokta yaklaşık 7 milyon riskli yapının yenilenmesi ve güçlendirilmesi gerekliliğidir.

Günümüzde kentlerimizin mekânsal boyutta en önemli sorunları, düşük kalitedeki dayanıksız yapılar ve yaşam kalitesi düşük çevreler, kentsel alanda bölgeler arası gelişim düzeylerindeki aşırı farklılıklardır. Bu ölçekte riskli konut stokunun yenilenmesi ve kentsel çevre kalitesinin artırılabilmesi için makro düzeyde finansal kaynak ve finansman araçlarına ihtiyaç vardır.

Kentlerimizde kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımları zorlayan temel sorunlar:

- Toplumsal ve ekonomik kalkınmaya yönelik sınırlı kentsel arazinin doğru yönetimi,
- Kentsel gelişmede kontrolsüz yayılmanın önlenmesi,
- Doğal çevre ve tarihi dokunun korunması, üzerindeki yapılaşma baskısının azaltılması,
- Olası afet riski karşısındaki dayanıksız yapı stokunun yenilenme ihtiyacı,
- Parsel bazında yoğun yapılaşmış, çevre ve yaşam kalitesi düşük çevrelerin dönüşümündeki finansal kaynak sorunu,
- Riskli yapıların yenilenmesine yönelik finansal kaynak yetersizliği,
- Kamusal alan ve sosyo-kültürel donatı eksikliği,
- Demokratik ve katılımcı uygulama modellerine duyulan ihtiyaç,
- Esnek planlama ve uygulama araçlarına duyulan ihtiyaç,
- Mevcut uygulama araçlarının günümüz koşullarında tek başına çözüm üretmekte yetersiz kalmasıdır.

Kentleşme pratiğimizin temelini oluşturan klasik imar planı anlayışına dayalı parsel bazlı yapılaşma mantığı geçmişten günümüze taşınan sorunlar ve ihtiyaçlar karşısında yetersiz kalmıştır. Kentsel mekândaki fiziksel, ekonomik ve sosyal sorunlar ile afet risklerine karşı bir Devlet politikası olarak benimsenen kentsel dönüşüm projelerinin, önümüzdeki yıllarda daha da hız kazanacağı ön görülmektedir.

Kamunun kaynak yetersizliği de göz önüne alındığında; değişen dinamikler ve sorunlar çerçevesinde, kendi finansal çözümünü kendi içinde sağlayabilen yenilikçi yaklaşımlarla uygulamalara yön verilmesi mekânsal, ekonomik ve toplumsal bir zorunluluk haline gelmiştir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel alandaki gelişme dinamikleri ile kullanıcıların talep ve tercihlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi önemlidir. Doğru tespitler, doğru planlama/uygulama araçları ve doğru senaryo ile kendi kaynak ihtiyacını kendi bünyesinde çözeabilen proje kurgusu mümkündür.

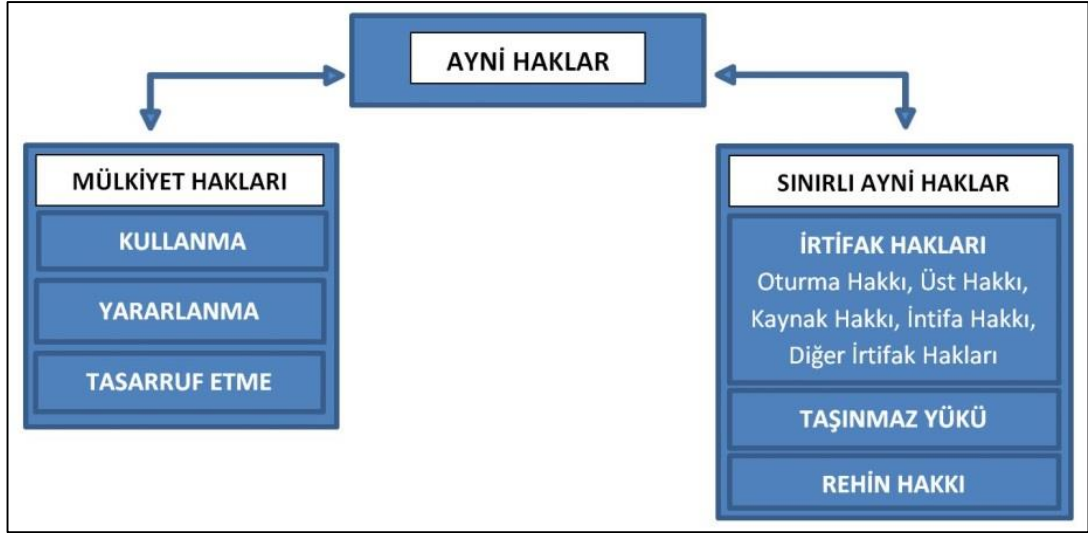
Değer artışının düşük ve yüksek olduğu farklı bölgeler arasında imar haklarının aktarımı programının gerçekleştirilmesinde, bölgeler arası kaynak aktarımı esasına dayanan çapraz finansman metodunun tercih edilmesi ile finansal kaynak sorununun aşılması mümkündür.

Son dönemlerde parsel bazlı yapılaşma anlayışının yerini hızla proje bazlı yapılaşma anlayışının aldığını görülmektedir. Uluslararası alanda özellikle koruma gerektiren alanlarda benimsenen, proje bazında üretilen değer paylaşımı esasına dayanan, imar hakları ve planlama kararları üzerinden geliştirilen yöntemler olan imar haklarının birleştirilmesi, imar haklarının aktarımı/transferi ve menkulleştirme vb. yöntemler yasal, yönetsel ve kurumsal bir zeminde başarılı bir şekilde uygulanmaktadır.

Kentsel dönüşüm ve İHT'nin temel unsuru mülkiyet olgusu ve mülkiyete ilişkin haklardır. Kısıtlama getirilen taşınmazlar üzerinde mevcut olan yapılanma/imar haklarının, taşınmazdan ayrıştırılarak başka bir taşınmaz üzerine aktarılacak kullanımı esasına dayanan yöntemlerin özünü oluşturan mülkiyet hakkı ve imar hakkı kavramları da ön plana çıkmaktadır.

Türk Hukuk sisteminde, eşya üzerinde en geniş yetki sağlayan ayni hak olarak bilinen mülkiyet hakkı; kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma olmak üzere malike üç temel yetki verir (Şekil 3.1). Mülkiyet hakkı, sahibine eşya üzerinde en geniş yetkiler veren bir aynî hak olmakla birlikte sınırsız bir hak değildir.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası 35. maddesine göre; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” ifadeleri ile kamu yararına sınırlama getirilmiştir. Koruma olgusu da, kamu yararı gereğince kullanım haklarını kısıtlayan hususlar içerir.



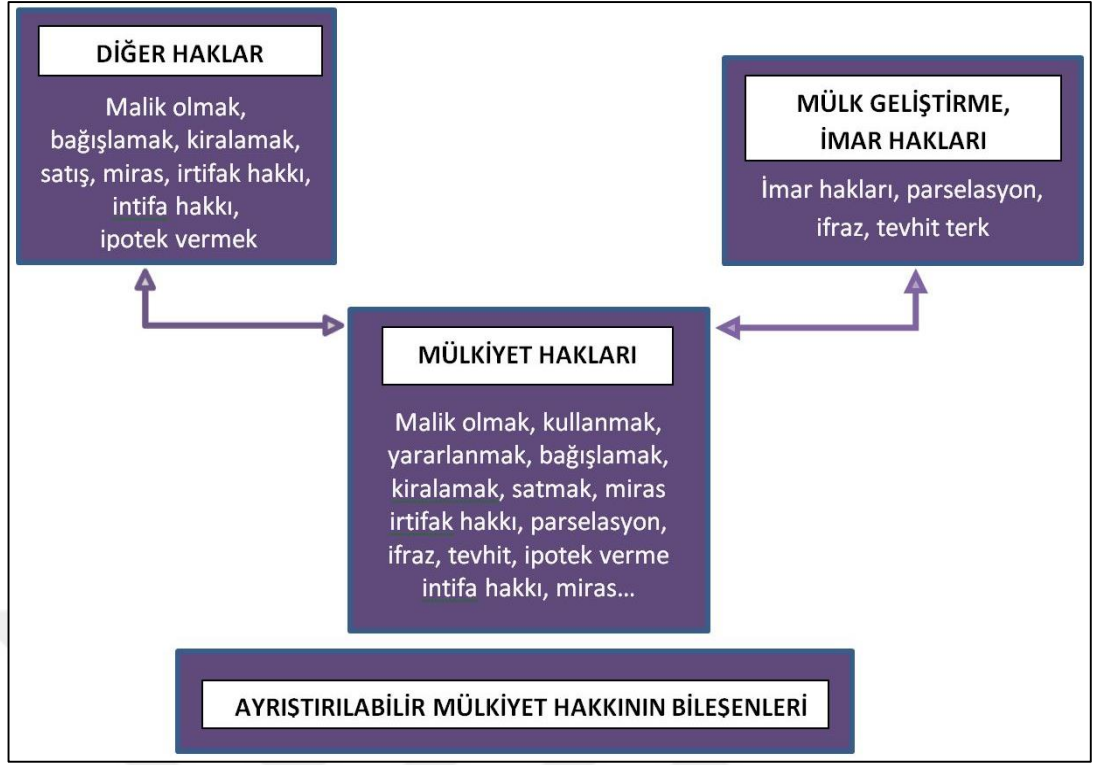
Şekil 3.1. Türk hukuk sisteminde ayni haklar.

Göksu’ ya göre taşınmaz sahipliğinin “haklar demeti” teorisine dayandığını belirtmektedir. Teoriye göre arazi sahibi, taşınmaz üzerinde kullanma, satma, kiralama, geliştirme hakkı vb. çeşitli haklara sahiptir. Bu haklar demeti içindeki parçalar birbirinden bağımsız olarak düşünülebilir ve mülkün kendisinden ayrılarak bir eşya gibi satılabilir (Göksu, 2003). Haklar demetini oluşturan parçaların bir bölümü ya da imar / geliştirme hakkı, hakkın ait olduğu parselden ayrılarak başka bir parsele aktarılabilir.

Mülkiyet hakları demetinin en önemli bileşenlerinden olan mülk geliştirme/imar hakkı; yaşam çevrelerindeki kullanım sınırlarını belirleyen, imar planı kararları ile arsa ve araziye tanınan yapılaşma hakkının, fiziki geliştirme ve dönüştürme işlemleri sonucunda kazanılmasıdır. Kamu yararı söz konusu olduğunda yine planlama kararları ile kısıtlanabilen haklardır (Şekil 3.2).

Kentsel alanlardaki arsaların ve arazilerin değerlerinin imar hakları ile doğru orantılı olması, mülkiyet hakları içindeki konum ve önemini daha da arttırmaktadır.

İmar hakkı, bir parselin hali hazırdaki mevcut kullanımı ile kanunların izin verdiği potansiyel kullanımı arasındaki fark olarak tanımlanmaktadır (Pizor, 1986).



Şekil 3.2. Mülkiyet hakkının ayrıştırılabilir bileşenleri.

Plan kararları, çevresel özellikler ve ihtiyaç umumi hizmet alanlarının sağlanması vb. nedenlerden dolayı herkese eşit imar ve yapılanma hakkı sunamaz. Özellikle tarihi ve doğal açıdan korunması önem arz eden bölgelerde bulunan taşınmaz sahiplerinin aleyhine kısıtlayıcı düzenlemeler ve planlama kararlarıyla oluşan kentsel mekândaki eşitsizlik durumu, imar uygulama ve kamulaştırma yöntemleriyle giderilmeye çalışılmaktadır. Kamulaştırmanında içinde bulunduğu imar planı uygulama yöntemleriyle giderilmeye çalışılmaktadır.

Batı ülkelerinde son yıllarda kentsel dönüşüm sürecinde oluşan mülkiyet dağılımının organizasyonunda oluşan, kamusal rantın yeniden dağıtımında, imar haklarının yeniden dağılımı sonucu oluşan kentsel alanların sermaye birikimine yönlendirilmesinde, vergilendirilmesinde kullanılan planlama araçlarının dönüşümü dikkat çekmektedir. Kentsel planlama ve dönüşüm sürecinde yer alan yatırımcıların beklentileri, kararları, kurumsal olarak ve kamu yararı gözetilerek kentlerin dönüşümü ile birlikte yönetilebilmektedir. Bu doğrultuda imar hakkı transferi aracı, kentlerin sürdürülebilir gelişiminde ve dönüşüm sürecinde ortaya çıkan sermayenin, kamu yararı gözetilerek dağıtımında en etkili kentsel planlama aracı haline gelmektedir (Özbilen ve Gülersoy, 2016).

Tarihi kent merkezlerindeki koruma ve canlandırmaya yönelik yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında; yoğunluğu düşürme, kamusal alanları arttırma, taşınmaz sahiplerinin yapılarını yenileyerek dönüşüm alanında kalabilmek için gereken ilave maliyetlere katlanma imkânını bulamaması, fonksiyon ve işlev değişikliği vb. nedenlerden dolayı çoğunlukla yerinde dönüşüm imkânı bulunmamaktadır.

Yerinde dönüşüm imkânı olmayan bu tür alanlarda, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince yapılacak kamulaştırma çalışmaları ise finansal açıdan yerel yönetimlerin gücünü aşmakla birlikte kamuoyu tarafından da mülkiyet hakkını özüne dokunan bir işlem olarak görülmektedir.

Koruma gerektiren tarihi ve doğal çevrelerin korunmasında yerel yönetimler, sahip oldukları planlama ve kamulaştırma yetkilerini ağırlıklı olarak finansal kaynak yetersizliği olmak üzere siyasi ve toplumsal baskılardan dolayı kullanamamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nu 18. maddesi gereğince yapılan arsa ve arazi düzenleme çalışmaları ise kent merkezlerindeki yoğun yapılaşma, kat mülkiyeti, sorunlu ve çok hisseli mülkiyet yapılanması, plan kararları, sosyo-ekonomik yapılanma vb. nedenlerden dolayı kent merkezinde sağlıklı bir uygulama zemini bulamamaktadır.

Ülkemizde imar planı kararları gereği tarihi, kültürel ve doğal çevreyi koruma kapsamındaki alanlar, kentsel donatı alanları ve yapılaşma yasağı olan alanlarda kalan taşınmazların yapılanma hakkına getirilen kısıtlılık, mevzuat gereği kamulaştırma ve trampa yoluyla taşınmaz maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi öngörülmektedir. Ancak İdarelerin mali kaynak sorunu nedeniyle kamulaştırma ya da trampa yöntemi de çoğu kez yapılamamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamasında kullanılan kamulaştırma, trampa, arsa ve arazi düzenlemesi vb. geleneksel uygulama yöntemlerinin yerine;

- Koruma ve gelişme hedeflerine tek uygulama ile ulaşma imkânı veren
- İmar planı kararları ile oluşan artı değerın adil ve etkin mekânsal dağılımını öngören,
- Taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarını koruyan ve hak kayıplarını minimize eden,

- Kamulaştırmatsız el atma davaları vb. davalar nedeniyle oluşan kamu yükünü azaltan
- Kendi finansal çözümünü kendi içinde sağlayabilen,
- Kamu, özel sektör ile küçük ve çok hisseli yapıdaki taşınmaz sahiplerini proje bazında bir araya getirebilen imar haklarının toplulaştırılması ve imar haklarının transferi/aktarımı vb. yeni yaklaşımlara yönelinmesi gereklidir. Böylece, ABD ve Avrupa’da başarılı sonuçlara ulaşmış pek çok uygulama örneği olan “İmar Haklarının Toplulaştırılması” ve “İmar Haklarının Transferi/Aktarımı” vb. yeni yaklaşımların kentsel dönüşüm projelerinde kullanılması ile ekonomik, mekânsal ve toplumsal alanda pek çok soruna da çözüm üretilebilecektir.

3.7.1 İmar haklarının toplulaştırılması yöntemi

Mülkiyetin toplulaştırılması yöntemi, parsel bazında, klasik anlamda mevcut imar haklarının, proje bazında bir araya getirilerek, toplulaştırılması ve oluşan değerin kamu ve özel sektör işbirliğinde ortaklaşa paylaşılmasıdır (Göksu, 2003).

Özellikle çok parçalı mülkiyet yapısı, küçük hisseler ve kat mülkiyetine geçmiş, yoğun yapılaşmanın olduğu tarihi kent merkezlerinde, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince düzenleme yapmak mümkün görünmemektedir. Bunun yerine, imar haklarının toplulaştırılması yöntemi en uygun çözüm olarak düşünülmektedir.

Klasik imar planı anlayışında parsel bazında kullanılan bireysel yapılanma hakkı yerine, proje bazında bir araya getirilmiş imar haklarının toplulaştırılması suretiyle oluşturulan değerin paylaşımı esasına dayanan yöntem, proje ortaklıklarının gelişimine de imkân tanır. Serbest piyasa koşullarında, arazi ve proje geliştirme mantığında üretilen değerin; Kamu, yatırımcı ve taşınmaz sahiplerinin işbirliğinde ortaklaşa paylaşımı, projenin taraflarını politik, ekonomik ve sosyal açıdan rahatlatmaktadır. Proje bazında üretim teknikleri ile finansal kaynakları önceden belirlenmiş, kentsel standardı yüksek yaşam alanları ve çevrelerin üretimi de sorunsuz gerçekleşebilmektedir.

Finansal, mekânsal fizibiliteler ve piyasaya dayalı arazi kullanım stratejileri ile proje geliştirme yöntemi yoluyla ekonomik büyüme ve çevre koruma arasında dengenin sağlanmasının yanında tüm taraflar kazanmaktadır.

3.7.2 İmar haklarının transferi yöntemi

Bir parseli değiştirme ve dönüştürme hakkının parçası olan imar haklarının başka bir parselde pazarlanabileceği ve kullanılabileceği bir teknik olarak da tanımlanmaktadır (Tavares, 2003). İmar haklarının aktarımı/transferi (transferable development rights) kavramı, temelde taşınmazın kısıtlanan imar hakkının karşılığında kısıtlanan imar/geliştirme hakkının menkulleştirilmesi ve başka bir bölgede kullanımına imkân verilmesini ifade eder. Yöntemin temelinde, taşınmaz sahiplerinin taşınmazları üzerindeki inşaat yapma, kullanma, satış, kiraya verme, irtifak hakkı tesisi vb. aynı haklarının bir kısmından kendisine bedel ödenmesi karşılığında kalıcı olarak vazgeçmesi vardır.

Kentsel dönüşüm projelerinde tamamlayıcı bir yöntem olarak; olası afetler karşısında riskli alanlar ve kamusal alanların boşaltılması, gecekonduların bölgelerinin ışlahı vb. zm üretmede farklı sorunlu alanlarda da bir çözüm yöntemi olarak kabul görmüştür.

İlk olarak tarihi kent merkezlerindeki korunması gereken tarihi yapılar ve hareketle geliştirilen İHT kavramı, kırsal ve ekolojik karakterdeki özel alanların korunmasında da başvurulan bir yöntemdir. Yapılaşmanın kısa dönemdeki ekonomik getirisi karşısında korunmasız kalan doğal çevrelerin yapılaşma baskısı altında kalması üzerine, koruma amaçlı programlarda kullanılmıştır.

ABD’de 1960’lı yıllarda ortaya çıkan İHT kavramı günümüzde Avrupa lkelerinde de kullanılan kentsel dönüşüm uygulamalarına yardımcı bir finansman yöntemi olarak kullanılmaktadır. Hızlı kentleşmenin yol açtığı sorunlar karşısında, korunması önem ve öncelik gerektiren tarihi, kültürel ve doğal çevreye yönelik çalışmalarda, yereldeki yönetimleri en az maliyet ile sonuca ulaştırması nedeniyle tercih edilmektedir.

ABD, bazı Avrupa lkeleri ile Asya lkelerinde temel uygulama araçlarını tamamlayıcı nitelikte kurumsal bir yenilik olarak benimsendiği görülmektedir. Özellikle ABD’de, serbest piyasa dinamiklerinin ve özel mülkiyetin etkinliği nedeniyle en önemli uygulama araçlarından biri olarak benimsenmiştir.

Tarihi, kültürel, doğal dokusu gereği korunması gereken ve kamu yararı gereği dönüşümü planlanan alanlarda, kısıtlama getirilen taşınmazlar üzerinde mevcut yapılanma/imar haklarının, taşınmazdan ayrılarak başka bir taşınmaz üzerine aktarılması, burada kullanımı ve likide çevrilmesi esasına dayanan İHT yaklaşımı, bir nevi teşvik programıdır.

Korunacak ve dönüştürülecek alanlardaki kısıtlanan mülkiyetler üzerindeki potansiyel imar haklarını İHT aracılığı ile kamusal kaynak gerektirmeksizin gelişme potansiyeline sahip alanlara aktarmak suretiyle kısıtlanan alanlardaki mülk sahiplerinin değer kaybı telafi edilmektedir. Yöntem hak kaybının telafisi yanında, koruma, geliştirme, ekonomik büyümeye katkı sağlama gibi pek çok görevi aynı anda icra etmektedir.

İmar hakları aktarımı, ABD’de yerel yönetimlerin ilk yıllarda tarihi çevrelerin korunmasında bir uygulama olarak kullanmaya başladığı yöntem, daha sonra kentsel gelişmenin kontrolü ve yönlendirilmesi, yeni iş imkânları ve girişimcilerin kent merkezine çekilmesinde ve kalkınmayı teşvik etmek üzere geniş bir alanda olmak üzere 239 program çerçevesinde dar gelirliilerin konut edindirilmesine yönelik iskân projelerinde ve doğal kaynakların korunmasında da kullanılmaktadır (Linkous, 2016).

1990’lı yıllardan itibaren Avrupa’da yerel yönetimlerde, çevresel niteliği korunacak bölgeler, verimli tarım arazileri, kent merkezlerindeki tarihi alanların ve kentsel dönüşüm alanlarının ivme kazanmasında yöntemi kullanmaya başlamıştır.

Afet riski taşıyan bölgelerin boşaltılması ve kentsel dönüşüm vb. mekânsal ve çevresel boyuttaki Hükümet politikalarının uygulanmasına imkân vermesinin yanında taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarını koruyan, hak kayıplarını minimize eden, katılımcı esnek bir yöntem olarak Hükümetlerin ve yerel yönetimlerin mekânsal ve sosyo-ekonomik politikalarının gerçekleşmesinde bir ara yüz olarak benimsenmiştir. Yoksul kesimlerin konut ihtiyacına yönelik sosyal konut arzında, yatırımcılara cazip yapılaşma koşulları sunabilmek gayesiyle geliştirilen menkulleştirme ve finansal araçlar ile birlikte çözüm ortağı uygulamalar olarak da kabul görmüştür.

Amerika ve Avrupa’nın pek çok ülkesinde başarılı bir biçimde uygulanan finansal bir araç olmasının yanı sıra arsa ve arazi düzenleme aracı niteliği de taşıyan İHT yöntemi;

imar haklarının kamulaştırılmasına, trampasına ve menkulleştirilmesine de da imkân veren esnek yapısı nedeniyle imar uygulamalarında en temel yardımcı araçtır.

Koruma uygulamalarının tamamlayıcı aracı niteliğindeki İHT yaklaşımı, esnek yapısının yanında kamu ve şahıslar arasındaki çatışmayı dengeleyebilecek, adaletli, eşitlikçi, katılımcı bir özelliğe sahiptir. Piyasa endeksli arazi kullanım stratejileri, ekonomik büyüme hedefleri ve korumaya yönelik yaklaşımları dengede tutma potansiyeli, çok aktörlü yönetim yapısı, paydaşların programdan farklı beklentileri ve tüm tarafların kazançlı çıkma beklentisi nedeniyle çok yönlüdür.

Taşınmazın kendi mülkü üzerinde inşaat yapma, imar hakları vb. tasarruflarına kamu yararı gereğince kısıtlama veya ortadan kaldıran bir uygulama aracı olan kamulaştırma yöntemi, mülkiyet hakkını ihlal eden bir yaklaşım olarak nitelendirilmektedir. İmar haklarının ya da doğrudan mülkiyetlerin başka bir bölgedeki kentsel dönüşüm alanına aktarımı yöntemi ise kamulaştırmaya nazaran daha katılımcı, mülkiyet hakkı ile kamu yararı arasındaki dengeyi gözeten yapısıyla finansal, politik ve sosyal yönden uygulayıcıların ve Hükümetlerin tercih nedeni olmaktadır.

İmar planı kararları ile yapılanma hakları kısıtlanan taşınmaz sahiplerine nakdi bedel ödemek yerine, kentsel gelişimi hedefleyen farklı proje alanlarından imar haklarının aktarımı suretiyle zararları tazmin edilirken, kısıtlı Kamu kaynaklarının farklı alanlarda kullanımına imkân sağlanmaktadır. Hukuki yönden ise kısıtlılık nedeniyle Kamunun karşılaşılabileceği tazminatlar giderilmektedir.

Koruma, kentsel dönüşüm ve gelişmeyi bir arada gerçekleştirme imkânı sunan İHT yöntemi, parseller arası, tasarlanan bölgeler arası, kentsel alan ile kırsal alan arası ve yerleşmeler arası olmak üzere dört şekilde gerçekleştirilmektedir (URL-6).

3.7.3 İmar hakları transferinin bileşenleri

İHT yönteminin, ikisi mekânsal ikisi de finansal olmak üzere temelde dört bileşenden oluştuğu söylenebilir. Bu bileşenler:

- Korunması gereken bölgedeki imar haklarını “Gönderen Bölge” (Göksu, 2003),
- Gelişimi teşvik edilen bölgede imar haklarını “Alan Bölge” (Göksu, 2003),

- Kısıtlanan imar haklarının değerini gösteren menkul kıymet “İHT Sertifikası”,
- Sertifikaya bağlanan kısıtlanmış imar/geliştirme haklarının piyasada değerlendirilmesine imkân veren İHT Bankası’dır.

Gönderen bölge; tarihi, kültürel ve ekolojik açıdan koruma kapsamındaki kentsel alanlardır. Alan bölge, genelde gelişmesi teşvik edilen yeni gelişme alanlarıdır. Alan bölge olma potansiyeline sahip alanlar; 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 69. ve 73. maddesi kapsamındaki kentsel dönüşüm ve gelişim alanları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve imar planlarında gelişimi hedeflenen alanlardır.

İHT’nın başarısı, alan bölgenin gönderen bölgeye olan mesafesi, alan bölge ile gönderen bölgedeki yerel halkın sosyo-ekonomik yapısının uyumu ve alan bölgenin gelişmeye açık olma potansiyeli ile doğru orantılıdır. Arz-talep dengesi, banka havuzunda bulunan İHT sertifikası miktarı, gönderen ve alan bölgedeki imar yoğunluğunun da programın başarısını etkileyeceği muhakkaktır.

İmar ve mülkiyet haklarını farklı bir yaklaşımla ele alan yapılaşma haklarının mülkiyetten ayrıştırılarak aktarımı esasına dayalı yöntemler; her ülkenin kendi koruma, gelişim, dönüşüm ve imar politikalarına göre şekillenmektedir. Taşınmazın kendisi yerine, üzerindeki imar haklarının piyasa koşullarında değerlendirilmesi yöntemin esasını oluşturmaktadır. Taşınmaz sahipleri, mlk üzerindeki ayni hakların bir kısmından ya da tamamından ödenen bedel karşılığında daimi olarak vazgeçmekte, mlk üzerindeki yapılaşma haklarının gelişmesi hedeflenen bölgelere aktarılması ve serbest piyasa koşullarında sertifikalandırılması suretiyle haklarını menkulleştirebilmekte, kısıtlılıktan kaynaklı mağduriyeti telafi edilmektedir.

Yapı yasağı getirilen alanlarda yapılaşma haklarının menkul hale getirilerek, hakların finans piyasalarında kıymetli kâğıt olarak işlem görmesi veya menkul değer (sertifikasyon belgesi) karşılığında başka bir alanda yapı projesi gerçekleştirilmesi veya sermaye piyasaları içinde bir emlak borsası oluşturulması vb. süreçler önem kazanmıştır (Duyguluer, 2014).

İmar Hakkı Transferi Sertifikası; tarihi, kültürel ve doğal yapısı nedeniyle koruma kapsamına alınan gönderen bölgenin, geliştirme/imar hakkı kısıtlanan taşınmaz

malikine imar hakkından vazgeçmenin bedeli olarak verilen, piyasada devredilebilir menkul kıymetlerdir.

İmar Hakkı Transferi Bankası; İHT Sertifikasına bağlı kısıtlanmış imar/geliştirme haklarının piyasa koşullarında alım satımını sağlayan finansal bir organizasyondur. Gönderen bölge ile alan bölge arasında köprü görevi görür. Banka, İHT kredilerini alan, satan, İHT kredilerinin piyasadaki fiyatı ve niteliğini kontrol eden bir kurumdur. İHT kredilerine yönelik son satın alma mercii olarak piyasanın likidite ihtiyacını da karşılayan banka, merkezi ve yerel yönetim tarafından kurulabilmektedir (Tavares, 2003).

Yerel idareler zaman zaman imkânı ölçüsünde piyasaya alıcı olarak girmekte, hem satıcılar için satış garantisi sağlamakta hem de fiyatları ve imar planı uygulamasını kontrol etme fonksiyonunu icra etmektedir.

Modelin tipik uygulamasında; plan kararıyla koruma altına alınmış alanda (sending zone), mülkiyet sahibi taşınmazında tanımlı olan yapılanma haklarını alıcılara (girişimci, diğer mülk sahipleri, yerel idareler, aktarım bankaları) satar. Bu sayede bir taraftan taşınmazın rantının belli bir miktarını alarak onu kullanımında tutmaya da devam eder.

Alıcılar ise satın aldıkları yapılanma haklarını, önceden belirlenmiş gelişme bölgelerinde (receiving zone) inşaat yoğunluğunu arttırmak için kullanırlar. Bu kullanım genelde bir nevi “bonus” olarak kabul edilmekte ve alıcıları özendirilmektedir (Tavares, 2003).

Kentsel alanlardaki müdahale yöntemlerine göre İHT’nin avantajları:

- Şehrin merkez bölgelerinde kompakt bir biçimde gelişmesine imkân verip yayılmanın engellenerek doğal değerlerin ve kaynakların korunmasının sağlanması,
- Arazi kullanımındaki düzenlemeler sonucu arsa sahipleri üzerine yüklenen sorumluluğun eşit bir şekilde dağılmasını sağlayarak eşitlikçi imar hakkı dağılımı ile projelerin uygulanabilirlik potansiyelini şansını arttırması.
- Taşınmaz sahiplerinin koruduğu mülkiyet hakkını için politik yönden uygulanabilir olması

- Yaratılan teşviklerin hem mülk sahipleri hem yatırımcılar için cazip olması sonucu katılımın yüksek olması
- Piyasa mekanizmasını kullanarak kamu yararı için kaynak oluşturulması. Yerel yönetimlere, kamulaştırma yöntemine başvurmaya gerek kalmadan yenileme, dönüşüm, koruma uygulamalarına finansman yaratarak ponjeleri gerçekleştirme olanağı vermesi
- Korunması gerekli alanların sürekli olarak muhafazasının korunmasını sağlaması, politik yönetim değişimi ile koruma kararının değişmesinin engellenmesi
- Kompakt gelişim ile trafiğin yükünün azaltılması, altyapı için minimum gidere ulaşılmasıdır (URL-7).

3.7.4 Türkiye’de imar hakları transferinin yasal yönetsel yapısı

İHT, ülkemizde yasal açıdan ilk defa “yapılanma hakkı aktarımı” şeklinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (KTVKK)’nda değişiklik yapan, 2004 tarihli 5226 sayılı Kanun ile yapılan temel düzenleme ile gündeme gelmiştir. Koruma amaçlı planlama alanlarında uygulanmak üzere, yapılanma hakları kısıtlanmış taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının, imar planlarındaki aktarım alanlarına, bir program dâhilinde aktarmaya belediyelerin ve valiliklerin yetkili olduğu hususları eklenmiştir.

2004 tarihinde 5226 sayılı yasayla, 2863 sayılı KTVKK’da “yapılanma hakkı aktarımı” olarak anlatılan yöntem, 2011 tarihli ÇŞB’nin Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede (644/648) “imar hakkı transferi” kavramı ile belirtilmiştir. Sadece kentsel dönüşüme ilişkin işlemlerde İHT kullanma yetkisi tanınmıştır. 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da ise “imar haklarını başka bir alana aktarma” kavramı tercih edilmiştir (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4. Türkiye’de imar hakları transferinin yasal ve finansal dayanakları.

KANUN KHK	UYGULAMA ALANI	AKTARIM YÖNTEMİ TANIMLAMA	YÖNTEM	FİNANSAL ARAÇLAR
2863	Koruma Amaçlı Planlama Alanları	Yapılanma Hakkı Aktarımı	Menkulleştirme	İHT Sertifikası İHT Bankası
644	Riskli Alan Rezerv Yapı Alanı	İmar Hakkı Transferi		
6306	Riskli Alan Rezerv Yapı Alanı	İmar Haklarını Başka Bir Alana Aktarma	Menkulleştirme Kredilendirme	Konut Sertifikası

Yasal düzenlemelerde ve uygulamada imar hakları aktarımı, İHT, emsal transferi, emsal aktarımı, yapılanma hakkı aktarımı, yoğunluk transferi, imar hakları kredisi ve imar haklarının devri şeklinde farklı adlandırılmalarla bulunmaktadır. Bu tekniklerin ortak yönü; doğal, tarihi ve kültürel karakteristiği bulunan alanların korunması amacıyla yapılaşma hakkı kısıtlanan taşınmaz maliklerinin sınırlı yapılanma haklarının, tazmin için menkulleştirilerek gelişimi teşvik edilen başka bir proje alanına aktarılacak suretiyle burada kullanımına imkân verilmesidir.

2863 sayılı KTVKK'da 2004 tarihli 5226 sayılı yasa ile yapılan değişiklikler, imar/yapılanma hakkı aktarımının uygulamasına ilişkin yasal zemini oluşturmuştur. İmar/yapılanma hakkına ilişkin düzenlemeler şunlardır;

- Yapılanma yasağı getirilen sit alanlarındaki özel mülkiyete konu taşınmazların Hazine arazileriyle takası yerine, belediye ve il özel idarelerine ait taşınmazlarla trampa edilebilmesi imkânı getirilmiştir. İdare mülkiyetine geçen taşınmazların satış konusu yapılamayacaktır. Ayrıca tapu işlemlerinde harç ve vergi muafiyeti de getirilmiştir.
- Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar planlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar planlarıyla yapılanmaya açık 'aktarım alanı' olarak ayrılmış alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, böyle bir alanın ayrılmasının mümkün olamaması durumunda ortak program yürütmeye belediye ve valilikler yetkili kılınmıştır.
- Aktarım işlemlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylı taşınmaz değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesinin esas alınmasıdır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değerinin dikkate alınmayacağı yönündeki düzenleme ile de aktarım konusunun temelini 'değer' yaklaşımının oluşturduğu görülmektedir. Yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare adına tescil edilir ve artık satışa konu edilemez. Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde yapılanma hakkı kısmen aktarılacak ve malikin kısıtlı alandaki mülkiyet hakkı devam edecektir.

- Kısıtlanmış yapılanma haklarının aktarım alanlarında kullanılmasını sağlayacak ve hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, belgeleri hak sahiplerine vermeye ve aktarım alanlarında ruhsat vermek için belgeleri toplamaya belediye ve valilikler yetkili kılınmıştır. Menkul kıymet belgelerinin basılması, saklanması, el değıştirme işlemlerinin onaylanması, veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesinin İller Bankası A.Ş.'ye verilmesi ile de menkulleştirmeye imkân tanınmıştır.
- Tescilli taşınmaz kültür varlığı bulunan malikler, menkul kıymet belgelerinin verilmesi, o kültür varlığının gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasının başlatılıp tamamlanması şartını içeren ve tapuya şerhi gereken sözleşmelerle birlikte mümkün olacaktır. Yapılması gerekli bakım, onarım veya restorasyonunun olmaması halinde, taşınmaz sahibine teslim edilen menkul kıymet bedeli, faiziyle birlikte o malikten geri alınarak tahsil edileceği de hüküm altına alınmıştır.

Kesin yapılanma yasağı getirilen taşınmazlarda, mülkiyet hakkı ilgili idareye devredilmektedir. Ancak, yapılanma hakları kısmen kısıtlanan taşınmaz maliklerinin mevcut yerlerindeki mülkiyet hakları korunmakta iken kısıtlanan hakkın karşılığı olan değer, başka bir alana aktarılmaktadır.

İHT yöntemi ile ilgili düzenlemelerin 2008 krizinin etkilerinin devam ettiği bir dönemde yasal zemine oturtulması; kriz kaynaklı inşaat, gayrimenkul ve finans sektöründeki tıkanıklıkları aşma ve canlanma sağlamak suretiyle ekonomik büyümeye katkı sağlama yolunda önemli bir adımdır.

2863 sayılı KTVKK ile İHT aktarımın konusu olan menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değıştirme işlemlerinin onaylanması, veri tabanlarının oluşturulması ve denetlenmesi konusu, İller Bankası A.Ş.'ye verilmekle birlikte halen uygulamaya geçilememiştir. İHT programlarının finansal altyapısını oluşturan İHT Sertifikası ve İHT Bankasının acil olarak hayata geçirilmesi, programların yürütülmesi için bir zorunluluktur.

2863 sayılı KTVKK'da yapılanma hakkı aktarımının temelinde değer esaslı yaklaşımlarla yapılması hüküm altına alınırken, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi gereğince yapılan arazi ve arsa düzenlemesinde, alan eşitliği üzerinden uygulama yapılmaktadır. Özellikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi

gereğince yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde, Avrupa’da yıllardır başarılı bir şekilde uygulanan eşdeğerlilik prensibinden ilkesinden hareketle değer esaslı bir sistem üzerinden yürütülmesine imkân verecek teknik ve hukuki düzenlemelerin gereklidir. Yapılacak düzenlemeyle imar planı ve uygulamaları, koruma amaçlı düzenlemeler, kentsel dönüşüm ve gelişim çalışmalarına ilişkin iş ve işlemleri hüküm altına alan temel yasalar olan 3194, 2863 ve 6306 sayılı yasalarda taşınmazlara ilişkin işlemlerin değer esaslı bir veri tabanı üzerinden yürütülerek uygulama birlikteliği sağlanmış olacaktır. Bu süreçte taşınmaz değer haritaları, imar hakları ve taşınmaz borsasının sisteme entegrasyonunun sağlanması ile uygulamalar da dinamizm kazanacaktır.

ÇŞB’nin Teşkilat ve Görevleri Hakkında 644 sayılı KHK’da (648 sayılı KHK ile 2011 yılında yapılan değişiklik) “imar hakkı transferi”, Bakanlığın görev tanımları içinde yer almış, uygulama görevi ve yetkisi Bakanlık bünyesindeki Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğüne verilmiştir. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nün, İHT kullanımı ile ilgili yetki alanının, riskli alanlar ile bu alanlardaki mülkiyet ya da imar haklarının transferinin ön görüldüğü rezerv yapı alanları ile sınırlandırılmıştır.

2012 tarihli 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile ÇŞB’nin, uygulama alanında toplulaştırma yapma, taşınmazları satın alma, ön alım hakkını kullanma, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampa etme, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma, anlaşma sağlanmak kaydı ile taşınmaz mülkiyetini menkul değere dönüştürme yetkisi verilmiştir. Ayrıca hak sahiplerine; konut, işyeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan, usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen ‘konut sertifikası’ verilmesi, konutunu ve işyerini kendi imkânları ile yapmak veya edinmek isteyenlere de kredi verilebileceği hüküm altına alınmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’da yapılan düzenleme ile kentsel dönüşümde konut sertifikasının da yolu açılmıştır. Proje aşamasında ya da yapımı devam eden projelerin finansmanında kullanılmak üzere ihraç edilen, projedeki 1 m²’lik brüt konutun değerine sahip, nominal değerleri eşit, hamiline yazılı olarak menkul kıymet düzenlenir. Kanunda anlatılan konut sertifikası

kavramı ile konut, iş yeri, arsa veya dönüşüm projeleri özel hesabından kredi veya mülkiyet ya da sınırlı ayni hak sağlayan usul ve esasları Bakanlıkça belirlenen bir menkul değer kastedilmektedir.

Taşınmazların menkulleştirilmesi özelliğine sahip İHT, taşınmazları taşınır hale getirmek suretiyle esnek bir yapıda inşaat sektörü ile finans sistemi arasındaki bağları da doğal olarak güçlendirmektedir.

TOKİ tarafından ihraç edilen, SPK denetiminde satışa sunulan konut sertifikası ile küçük tasarruf sahiplerinin uzun vadede konut sahibi olabilmesi ve tasarruflarının konut bazında değerini koruması esastır.

6306 sayılı kanun, kentsel dönüşümün, devlet politikası olarak benimsendiğinin en somut göstergesidir. 6306 sayılı kanun ile olası afet riskleri karşısında dayanıksız yapı stokunun bir an evvel yenilenmesi ve ıslahı için Ulusal ölçekte kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmıştır.

Yerel yönetimlerin finansal kaynak sorunu, yerinde dönüşüme ilişkin toplumsal beklentilere rağmen yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığı alanlar ve olası risklere karşı hızlı hareket edilmesi gerekliliği, yenilikçi yaklaşımlara sahip finansal araçların desteğini zorunlu hale getirmektedir. Bu bağlamda Amerika ve Avrupa'da başarılı uygulama örnekleri olan, imar haklarının mülk sahipleri ile işbirliği içerisinde gelişime açık bir bölgeye taşınmasında, kentsel dönüşüme yardımcı finansal bir uygulama aracı olarak İHT bundan sonra daha fazla gündemde yer alacaktır.

İmar Kanunu'nda malikin kısıtlanan yapılaşma hakkından kaynaklı zararını telafi edebilecek kamulaştırma ve trampa dışında bir hüküm bulunmamakla birlikte, uygulamada yerel yönetimler plan notlarında düzenlemeler yapmak suretiyle imar hakkı aktarımını gerçekleştirmektedir.

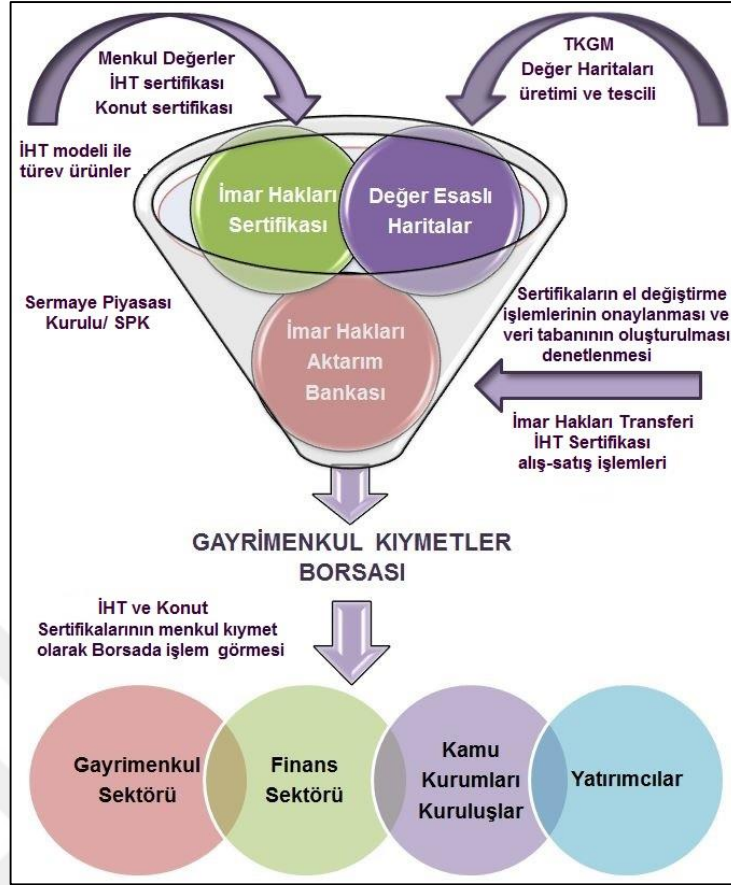
İHT yöntemi, koruma konusunda 2863 sayılı yasa, riskli alanlardaki kentsel dönüşüm konusunda 6306 sayılı yasa ile altyapısı oluşturulmasına rağmen, uygulamada edilgen kalmasının temel nedenleri şunlardır;

- 2863 Sayılı KTVKK’da, İHT programında transfere konu olan imar hakkını temsil eden menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması, veri tabanlarının oluşturulması ve denetlenmesi konusunda İller Bankası A.Ş. görevlendirilmekle birlikte halen uygulamaya geçilememiş olması,
- İmar hakkı kavramının tanımı, imar hakları aktarımındaki kriterlerin, aktarıma esas oranların dayanağının ve tanımının yasal zeminde yapılmamış olması, kentsel dönüşüm mevzuatının ilgili diğer kanunlarla koordinasyonunun sağlanmasındaki eksiklikler,
- Kentsel dönüşüm finansmanında menkul kıymetlerin kullanılmasında altyapı eksikliği,
- Dönüşüm projelerine dış kaynak finansmanı sağlanmasına yönelik taşınmaz sertifikası tebliği çıkarılmış olmasına rağmen henüz yaygın ve kapsayıcı sonuçların elde edilememesi,
- Gönderen bölge ile alan bölge arasında köprü görevi yapan, imar/geliştirme haklarının piyasa şartlarında alınıp satılabileceği İHT Bankasının faaliyete geçirilememiş olması,
- Yerel yönetimlere yönlendirici niteliğinde, 2863 ve 6306 sayılı yasa gereğince sonuçlanmış, başarılı İHT uygulama örnekleri ve menkulleştirme çalışmalarının eksikliği,
- Medeni Kanun, Tapu Kanunu, İmar Kanunu ve İlbank A.Ş. ile ilgili kanunlar da dahil olmak üzere gerekli yasal ve kurumsal altyapıdaki eksiklikler,
- Farklı yasal düzenlemelerle çeşitli isimler altında uygulama birlikteliğinden uzak bir anlayış nedeniyle uygulamalara yönelik yargıda verilen olumsuz kararlar,
- Taşınmaz sahiplerinin kentsel dönüşüm uygulamalarında, aşırı yükselen rant beklentisi, tüm paydaşların kentsel dönüşümden, maksimum düzeyde fayda ve kar beklentisi,
- Uygulama konusunda bilgi, birikim ve tecrübe eksikliği olan yerel yönetimlerin uygulama konusundaki tereddütleri ve isteksizliği,
- Siyasi ve bürokratik oligarşiden kaynaklı çeşitli engeller,
- Ulusal ve Uluslararası ölçekte yaşanan politik, askeri, ekonomik ve toplumsal gelişmeler,
- İdarelerin finansal kaynak sorunu olarak görünmektedir.

Ülkemizde %98'i deprem bölgesinde yer alan yaklaşık 7 milyon civarında riskli yapının kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmesi gerekmekte olup, yenileme için makro düzeyde kaynağa ve finansman yöntemlerine ihtiyaç vardır. 2863 ve 6306 sayılı kanun ve 644 sayılı KHK'da yapılan düzenlemelerle yasal zemine kavuşan imar haklarının aktarımı/transferi yöntemi; kentsel dönüşüm uygulamalarında taşınmazlardaki hakların değer esaslı menkulleştirilmesine ve finansal sisteme entegrasyon imkânı verilmesiyle, finans ve taşınmaz piyasaları açısından yeni bir aşamaya geçilmiştir.

Menkul bir değer olan İHT sertifikası ve konut sertifikasının yasal alt yapısının oluşması ile birlikte kurulacak banka üzerinden gayrimenkul, finans ve inşaat sektörü ile yatırımcılar tarafından sertifikaların alınıp satılması mümkün hale gelmiştir.

TKGM bünyesinde başlatılan değer esaslı harita üretimi çalışmalarının tamamlanarak tapu sicillerinde tescil edilmesi ile birlikte, taşınmazların sağlıklı ve güvenilir bir veri tabanında güncel tutulan değer üzerinden işlem görmesi mümkün olabilecektir. Karar vericilerin belirleyeceği vizyon doğrultusunda hayata geçebilecek, İHT ve Konut sertifikaları ile menkul bir kıymet olarak finans piyasalarında işlem görebileceği “Gayrimenkul Kıymetler Borsası / Taşınmaz Borsasının” oluşumu için gereken altyapı hazırlıkları da büyük ölçüde tamamlanmış olacaktır (Şekil 3.3).



Şekil 3.3. Kentsel dönüşüm projelerinde imar hakları transferiyle menkulleştirme.

4. BÜTÜNCÜL MEKANSAL PLANLAMA YAKLAŞIMI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM

21.yy'ın hızlı değişim ve dönüşüm süreçlerinde kentsel politikaların uygulanabilir ve sürdürülebilir olması için öncelikle planlama sisteminin sağlıklı bir yapıya kavuşturulması gerekir. Kentsel gelişim için öngörülen büyük ölçekli projeler, temel yatırımlar ve kentsel dönüşüm uygulamaları vb. kentsel mekâna yönelik politikaların bütüncül bir anlayışla gerçekleştirilebilmesi, sağlıklı bir planlama sistemi ile mümkündür. Kentsel mekâna yönelik politikaların bütüncül bir anlayışla hayata geçirilebilmesi için planlama ve kentsel dönüşüm birbirini tamamlayan temel müdahale yöntemleridir.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde sürdürülebilir planlamanın girişimci ve kaynak üreten etkin bir aracı olarak kullanılmakta olup, planların hayata geçirilmesinde en önemli uygulama yöntemi olarak benimsenmektedir.(Sökmen, 2003).

Yerel yönetimlerin yeni yasal düzenlemeler ve toplumsal talepler ışığında, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini temin etmek için hayata geçirdikleri mekânsal politikalar arasında kentsel dönüşüm projelerinin özgül ağırlığı her geçen gün artmaktadır. Kentsel mekâna yönelik fiziki, ekonomik ve sosyo-kültürel birçok sorunun çözümünde kent yönetimleri için kurtarıcı olan kentsel dönüşüm projelerinin, uzun sürede kent bütününde yol açacağı olumlu ve olumsuz sonuçlarını düşünerek bütüncül bir planlama anlayışıyla kurgulanması gerekmektedir.

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarına yön veren, kural koyan kurum olan ve yön veren ÇŞB'dır. Bakanlık, çoğu zaman bir bütünün parçası olması yerine birbirinden kopuk ve parçacıl gerçekleştirilen kentsel dönüşüm faaliyetlerini 2019 yılı itibariyle "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi" hazırlayarak yerleşim bütününe dikkate alan bir yaklaşımla ele alınmasının gerekliliğini ortaya koymuştur.

2019 yılında yayımlanan ÇŞB tarafından "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi Hazırlanmasına İlişkin İlke ve Esaslar" da, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; Büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve/veya ilçe belediyeleri ile İl Özel İdareleri'nin yetki sınırlarında bulunan yerleşim bütününde gerçekleştirecekleri

kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin ana kararlar içermektedir. Kentsel dönüşüm strateji belgesi üst ölçekli planlarla ilişkili, alan esaslı dönüşüme öncelik vererek ilgili yerleşmeye dönüşüm uygulamaları açısından bütüncül yaklaşım getiren ve uygun ölçekteki haritalar üzerinde dönüşüm stratejilerini yansıtacak kavramsal çalışmaları belli bir program dahilinde ortaya koyan il ve ilçe düzeyinde hazırlanan kentsel dönüşüme yönelik yol haritası niteliğindedir (ÇŞB, 2019).

Kentsel Dönüşüm projeleri, tarihi mirasın korunması ve yaşatılmasında büyük önem taşımaktadır. Anıtsal yapı ve sivil mimari örneklerini bünyesinde barındıran tarihi mekânlarda; yapıların fiziki durumlarının iyileştirilmesi ve mekânın kültürel dokusunun korunması, tarihi mekânların özgün kimliklerinin ortaya çıkarılması, eskiyen ve bozulan fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yaşanabilir mekânların oluşturulması hedeflenmektedir (ÇŞB, 2019).

Tez çalışması kapsamında Meram İlçesinde Kentsel Dönüşüm Master Planı çerçevesinde bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kentsel projeleri uygulama alanı olarak seçilmiştir. Bu kapsamda çalışma alanı içinde olmasından kaynaklı Konya Tarihi Kent Merkezi ve Kentsel Dönüşüm Master Planına da yer verilmiştir.

4.1 Planlı Dönem Öncesi Kent Yerleşimi ve Konya Tarihi

Anadolu'nun ilk yerleşim merkezlerinden olan Konya, köy/kent yerleşimlerinin ilk olarak görüldüğü neolitik çağdan günümüze kadar uzanan süreçte çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmıştır.

Kentin yakın çevresindeki ören yerlerinde ve Alaeddin Tepesi'nde yapılan kazılarda yerleşme tarihinin M.Ö. 6000 yılına kadar dayandığı anlaşılan Konya İli, Anadolu'nun en eski yerleşim merkezlerinden biri olmuştur. 1941 yılında Türk Tarih Kurumu adına Alaeddin Tepesi'nde yapılan arkeolojik araştırmalarda, ilk insan yerleşmesinin ya da yerleşim kültürünün günümüzden 4000 yıl öncesine kadar uzandığı tespit edilmiştir (Arık, 1941).

Selçuklulardan bugüne kadar kentin gelişimi eski bir höyük olan Alaeddin Tepesi'nin çevresinde olmuştur. Alaeddin Tepesi, 750 yıldan bu tarafa şehre gözcülük etmiştir. Frigler, Lidyalılar, Persler ve Romalılar sırasında merkez edinerek yerleşmişlerdir. M.S. 395 tarihine kadar Roma'nın vilayeti olarak kalan Konya, Roma

İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasıyla Bizanslılar'a kalmıştır. Bizans'ın elindeki "ikonium (ikonların ülkesi)" İslam akınları ile karşılaşmış ve Alaeddin Tepesine sıkıştırılmıştır (Bala, 2002).

Türkler, 1071'den sonra tabiat ve iklim şartları ile alışkın oldukları Orta Asya'ya benzeyen bu beldeyi sevmişler ve yerleşmişlerdir. Çevresi at ve hayvancılığa uygun otlaklarla çevrili, Türk savaş taktiği içinde savunulması ve gerektiğinde terk edilmesi kolay olan hükümdar, ordu, karargâh için son derece uygun Alaeddin Tepesi ile başkent yapılmıştır (Bala, 2002).

Alaeddin Tepesi araştırmalarında; ince tabaka olarak tanımlanan tepe üst yüzeyinden yaklaşık 5.00 metre (m) derinlikteki açmalarda, 18.yy'a tarihlenen yapı kalıntıları ve Türk-İslam mezarlarından oluşan Osmanlı Çağı yerleşme izleri belirlenmiştir. Tepe yüzeyinden yaklaşık 5.00-8.00m derinlikte Selçuklu Çağı yerleşim izleri, 8.00-12.00m arasında Bizans Çağı, 12.00-15.00m arasında Roma ve Yunan Çağına ilişkin yapı kalıntıları ve sur izleri belirlenmiştir. 15.00-18.00m derinlikte ise Frig Kültür Çağına ilişkin seramik buluntuları elde edilmiştir (Özcan ve Yenice, 2008).

Alaeddin Tepesi, Konya'nın ilk kurulduğu yer olarak Frigler döneminden, Selçuklular'a kadar katman katman tarihi bünyesinde barındırmış olmasıyla çok değerlidir (Bala, 2002).

Konya kent merkezi, planlı bir kent şemasına sahiptir. Alaeddin Tepesi'ni iç ve dış surlar çevrelemiştir. Kente giriş kapılarına açılan ışınal yollar boyunca tarihi surlardan dışarıya doğru genişleyen bir gelişme söz konusudur.

Roma medeniyeti döneminde koloni kenti olan Konya (Ikonion) kentinin ilk yerleşim alanı, Alaeddin Tepesi ve tepenin güneyi olmuştur (Tanyeli, 1987). MS 395 yılında Roma İmparatoru'nun ülkeyi iki oğlu arasında paylaşmasıyla kent, Bizans İmparatorluğu topraklarına katılmıştır. Kent Bizans döneminde dini ve askeri merkez olma özelliği ile ön plana çıkmıştır. Bizans döneminde de Roma döneminde olduğu gibi, özellikle Alaeddin Tepesi ve güneyindeki alanlarda yaşam alanları devam ettirilmiştir. 13.yy'da kentin yerleşme dokusu yine Alaeddin Tepesi çevresinde yoğunlaşmıştır. Anadolu Selçukluları zamanında iç kalenin tamir ve bakımı yapılmış,

- 1967-1983 ilave ve mevzi imar planları, gecekondu önleme bölgeleri, organize sanayi bölgeleri
- 1984 tarihli 128600 ha alanı kapsayan 1/25000 ölçekli Konya Çevre Düzeni Planı,
- 1990-1998 Islah İmar Planları, Revizyon Planlar (İmar Afları Dönemi)
- 1992-1999 ‘Meram Doğal Sit Alanı’ ve ‘Konya Tarihi Kent Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı’
- 1999 tarihli Konya Nazım İmar Planı (KONPLAN) çok merkezli kentsel gelişme amaçlı merkezler hiyerarşisi, kuzey aksta tek yönlü gelişimi benimseyen, dengesiz bir kentsel gelişme anlayışı
- 2016 tarihli Konya Nazım İmar Planıdır.

Konya’ya yönelik hazırlanan ilk kapsamlı ve bütüncül kent planı, 1946 yılında Asım Kömürcüoğlu tarafından ‘güzel kent’ yaklaşımı temel alarak hazırlanan 1/2000 ölçekli Konya İmar Planı’dır. Bu planın mekânsal gelişme açısından temel ilkesi; gerek konut gerek sanayi alanları için gelişme yönü olarak kentin batı ve güneybatı bölgelerinin seçilmesidir. Diğer taraftan kentin tarihsel ticaret bölgelerini oluşturan geleneksel Konya çarşısı ve yakın çevresi ile Alâeddin Tepesi ve Mevlana Müzesini birbirine bağlayan Mevlana Bulvarı kentsel yönetim ve hizmet merkezi olarak tanımlanmıştır (Yenice, 2012).

Ülkemizde 1950’li yıllarda etkisini göstermeye başlayan kırdan kente göç hareketi ve hızlı nüfus artışının beraberinde getirdiği hızlı kentleşme, 1946 planına ek imar planını gerektirmiştir. 1954 yılında Ferzan Baydar ve Leyla Baydar tarafından 912 hektarlık alanda ilk ilave imar planı hazırlanmıştır.

Hızlı kentleşme ve göç olgusunun sonuçlarına endeksli, kentsel mekân üzerinde oluşan yapılaşma baskısı üzerine, Yavuz Taşçı ve Haluk Berksan’a 1966 yılında yarışma usulü ile yeni bir planlama çalışması hazırlatılmıştır. Yaklaşık 2380 ha. alanda yürütülen çalışmalarda; kentin doğu ve güney çeperlerinde, tarımsal nitelikli araziler üzerinde oluşan yapılaşma baskısının önlenmesi düşüncesiyle, mekânsal gelişme kararlarında kentin batı ve kuzeybatı yönünde gelişmesi öngörülmüştür.

Konya’nın mekânsal açıdan tek merkezli yapıdan çok merkezli bir yapıya geçişin temellerinin atıldığı 1966 yılında planında; tarihi kent merkezinin yoğunluğunu

azaltmak üzere, İdari ve ticari yapılanma kararları ile donatılmış Büyükşehir Belediyesi ve çevresini tanımlayan ikinci bir kent merkezi öngörüsü önemli bir husustur.

775 sayılı Gecekondu Yasası'nın 1966 yılında yürürlüğe girmesi ile yasadışı yapılaşmayı önlemek amacıyla; Aydınlıkevler Mahallesi 1 nolu, Nalçacı Caddesi 2 nolu, Cumhuriyet ve Binkonut Mahalleleri 4 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi ve Konya Organize Sanayi Bölgesi II. etap olarak ilave ve mevzi imar planları Yavuz Taşçı tarafından hazırlanmıştır.

1984 yılında yürürlüğe giren 1/25.000 ölçekli Konya Çevre Düzeni Planı'nda; kent merkezi işlevsel yapısını devam ettirmekle birlikte kuzey gelişme aksında, yönetim ve hizmet birimlerinden oluşan yeni bir kentsel alt merkez planlanmak suretiyle çok merkezli bir yapı sağlanmıştır.

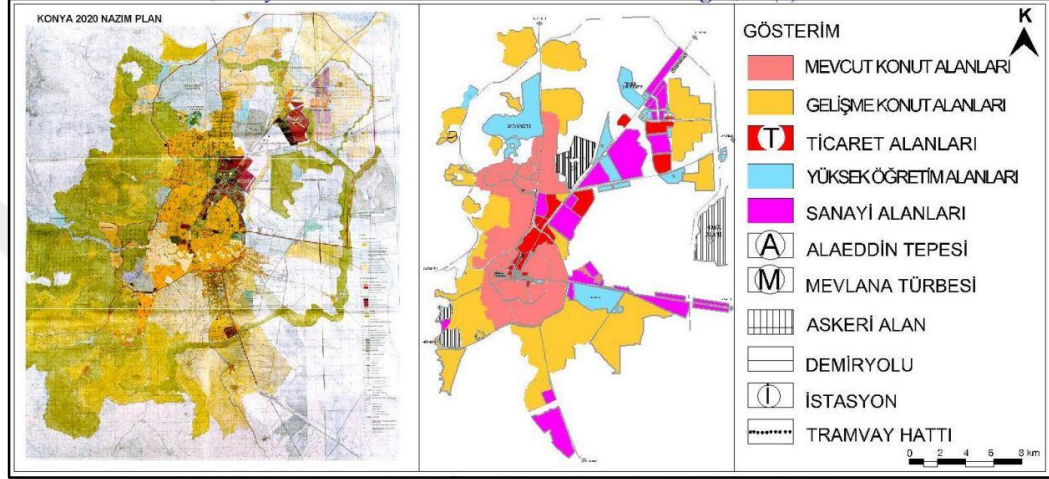
2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma (KTVK) Kanunu kapsamında 1992'de 'Meram Doğal Sit Alanı', 1982 yılında 'Kentsel Sit Alanı' olarak belirlenen ve 1996'da yürürlüğe giren 'Konya Tarihi Kent Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı' tarihi, kültürel ve doğal yapının korunması önem arz eden dokulara yönelik kapsamlı ilk koruma planlarıdır. "Tarihi Kent Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı" ile ilgili 1998–2009 yılları arasında yapılan planlama çalışmaları çeşitli nedenlerden dolayı birçok defa idari yargı kararları ile iptal edilmiştir. 2009 yılı itibarıyla Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından yenilenen 'Tarihi Kent Merkezi Koruma Amaçlı İmar Planı' KTVKK onayıyla tekrar yürürlüğe girmiştir.

Konya Tarihi Kent Merkezinde önemli yerler alanlar: kentin ilk yerleşim alanı olan Alaeddin Tepesi, kentin gelişimini etkileyen Mevlana Müzesi, Mevlana Caddesi üzerinde yer alan Tarihi Kent Meydanı (Kayalıpark/Valilik Binası ve çevresi), geleneksel çarşının yer aldığı Bedesten Bölgesidir. Ayrıca anıtsal nitelikteki tarihi camiler, külliye ve medreseler yakın çevresi ile birlikte alt odakları oluşturmaktadır.

Konya Belediyesi, 27.06.1987 tarihinde 3399 sayılı Konya İli merkezinde Karatay, Selçuklu ve Meram adıyla üç ilçe kurulması hakkında kanun (RG:27.06.1987/19500)'la Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmiştir. Karatay,

Selçuklu ve Meram İlçe Belediyeleri 26 Mart 1989 yapılan yerel seçimlerle birlikte faaliyetlerini sürdürmeye devam etmektedirler.

Büyükşehir statüsüne geçildikten sonra kent bütününde hazırlanan 1999 tarihli KONPLAN çok merkezli kentsel gelişme amacıyla merkezler hiyerarşisi kurgulanmıştır. Merkezi iş alanının kuzeye doğru gelişeceği öngörülürken, konut gelişme alanları da kentin kuzey aksında ağırlıklı olarak yer almaktadır (Şekil 4.2).



Şekil 4.2. 1999 Konya nazım imar planı ve arazi kullanım şeması (Yenice, 2012).

Özellikle 1999 tarihli KONPLAN çalışmalarında büyük ölçekli çalışma alanları ve önemli kentsel kullanım alanlarının kentin kuzey gelişme aksında planlanması ve yapılması sonucu kent bütününde tek yönlü gelişimi benimseyen, merkez ilçeler arasında hizmet alımı, kamusal alan kullanımı ve yatırımlar açısından dengesiz bir kentsel gelişme ortaya çıkmıştır.

6360 sayılı Ondört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmiyedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerinde Değişik Yapılmasına Dair Kanun (RG: 06.12.2012/28489)'la Konya Büyükşehir Belediyesinin sınırları 30 Mart 2014 yerel seçimlerle birlikte Konya İl mülki sınır olarak işlevsel olmuştur. Mülki sınırlar içinde yer alan belde belediyeleri ve köy tüzel kişilikleri kaldırılıp, köyler mahalle, belde belediyeleri ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı bulundukları ilçenin belediyesine dahil olmuştur.

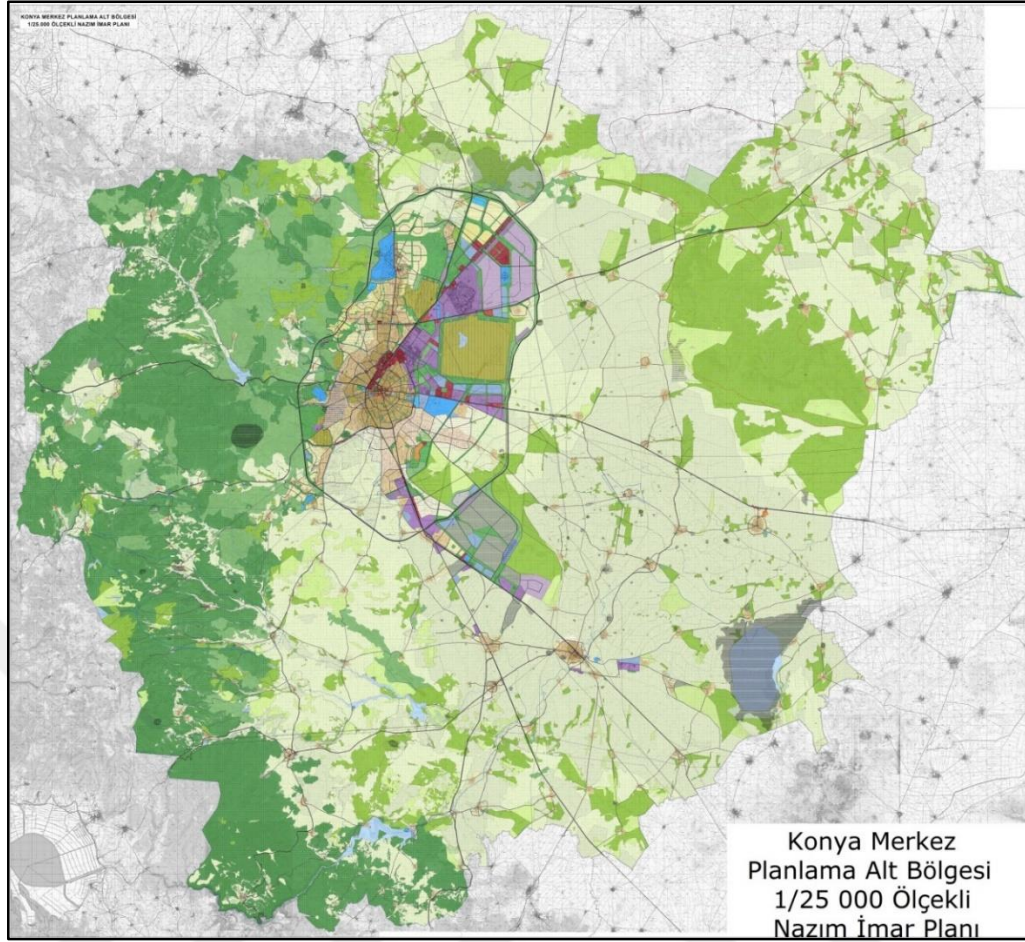
Avrupa Birliğine uyum çerçevesinde İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey-2 Konya Alt Bölgesini içine alan Konya ve Karaman İl sınırları dahilinde yürürlükte

olan Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 16.09.2013 tarihinde ÇŞB tarafından onaylanmıştır.

6360 sayılı Kanun sonrası yetki sınırları içindeki alanlarda Konya Büyükşehir Belediyesi tarafından, Konya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve planlama alt bölgelerinde 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmıştır.

Konya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2014 tarih 953 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Konya İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında; alt ölçek planlama çalışmalarının alt bölgeler bazında hazırlanan planlardan oluşan bir bütün olması kararlaştırılmıştır. Alt bölge sınırları ilçe sınırlarına bağlı kalınarak oluşturulmuştur. 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı niteliğinde “Alt Bölge Planı” yapılacak 6 alt bölge öngörülmüştür.

Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi, Selçuklu, Karatay, Meram, Çumra ve Akören İlçelerini kapsamaktadır (Şekil 4.3). Konya Merkez Planlama Alt Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı, 15.07.2016 tarihinde Konya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı 791 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Tez kapsamında çalışma alanında içinde yer aldığı 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu “4.2.3 Merkezi İş Alanı ve Çevresi” başlığı altında; “Konya mevcut kent merkezi ile plan dönemi içinde merkezin gelişmesi/genişlemesi öngörülen, yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı kullanımı amaçlanan alanlar planda merkezi iş alanı” olarak tanımlanmıştır.



Şekil 4.3. Konya merkez planlama alt bölgesi 1/25 000 ölçekli nazım imar planı.

Konya'nın günümüzde var olan MİA, geleneksel kent merkezinin kuzeybatı yönünde gelişmesiyle oluşmuştur. Günümüzde demiryolunun yalnızca doğusunda gelişmiş olan merkezi iş alanının, plan dönemi içinde kuzey yönünde gelişmesi ve genişlemesine yönelik plan kararları geliştirilmiştir. Yeni hızlı tren garının yer seçiminin de etkisi dikkate alınarak, merkezi iş alanının gelecekte genişleyeceği alanların demiryolu hattının iki yanında, günümüzde küçük sanayi sitesi olan alanların dönüşümü ile oluşturulması hedeflenmiştir.

Bu düzenleme ile bir yandan Konya geleneksel kent dokusunu oluşturan kentsel ve arkeolojik sit alanları üzerinde baskının azaltılması, diğer yandan merkezi iş alanı çevresinde oluşmuş mevcut konut alanlarında bozulmanın önüne geçilmesi amaçlanmıştır.

1/25.000 ölçekli planda merkezi iş alanı olarak belirlenen sınırlar içinde alt ölçekli planlama aşamasında esnek düzenlemeye gidilebilmesine ilişkin plan notu

düzenlemesi yapılmıştır. Bu kapsamda; 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarının geliştirilmesi aşamasında, 1/25000 ölçekli planda merkezi iş alanı olarak tanımlanan bölge, sınırları korunarak MİA olarak tanımlanabileceği planın ölçeği gereği gösterimi gerçekleştirilemeyen alt kullanımlara da ayrıştırılabilir.

Alt ölçekli plan kararıyla MİA tanımında yer verilen kullanımların yanı sıra, ticaret kullanımlarının diğer kullanımlarla bir arada yer alabileceği karma kullanım kararları da (ticaret+turizm alanı, ticaret+konut alanı, ticaret+konut+turizm) geliştirilebilir.

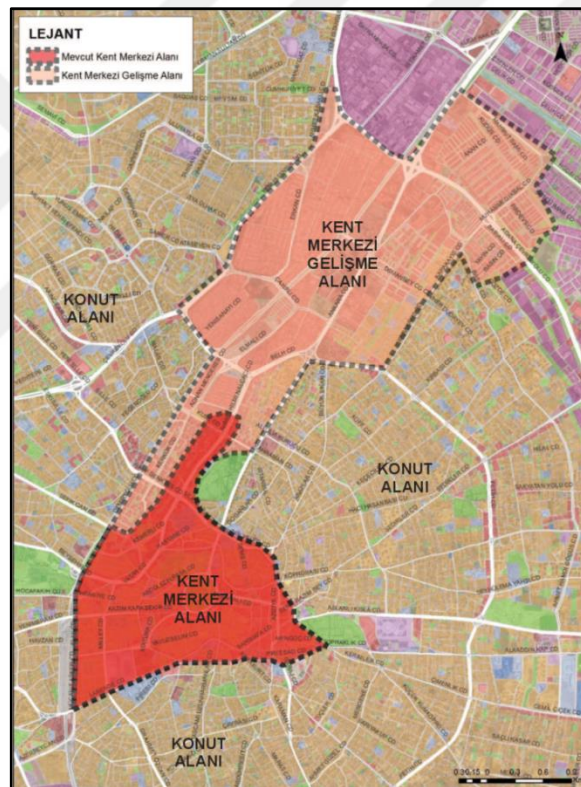
Konya MİA ile bütünleşir konumda olan ve plan dönemi içinde turizm ağırlıklı gelişmesi desteklenen Mevlana Müzesi ve Alaeddin Tepesi çevresindeki kentsel ve arkeolojik sit alanlarını da içeren geleneksel dokunun somutlaştığı alanlar turizm-ticaret-konut karma kullanımlı alanlar olarak planlanmıştır.

Plan notlarında, bu alanlarda ve MİA sınırları içindeki diğer alanlarda hazırlanacak alt ölçekli planlarda geleneksel kent merkezlerinin sahip olduğu doku özelliklerinin korunması zorunlu hale getirilmiştir.

2030 projeksiyon yılına göre güncellenen “Konya Ulaşım Ana Planı Sonuç Raporu” nda; yapılan gözlemler, imar planı kararları ve 2000 tarihli Ulaşım Ana Planı’nda önerilen çekirdek merkez dikkate alınarak

- Larende Caddesi,
- Furkan Dede Caddesi,
- Piri Esat Caddesi,
- Alaeddin Kap Caddesi,
- Aslanlı Kışla Caddesi,
- Sarı Hasan Caddesi,
- Şeyh Ulema Recep Ağa Caddesi,
- Köprübaşı Caddesi,
- İstanbul Caddesi,
- Sultan Veled Caddesi,
- Ulaş Baba Caddesi,
- Nalçacı Caddesi ve çevresi,
- Demiryolu Caddesi,

- Alay Caddesi
- Mücahit Asker Caddesi
- Azlık Sokak ile çevrili alan kent merkezi olarak tanımlanmıştır.

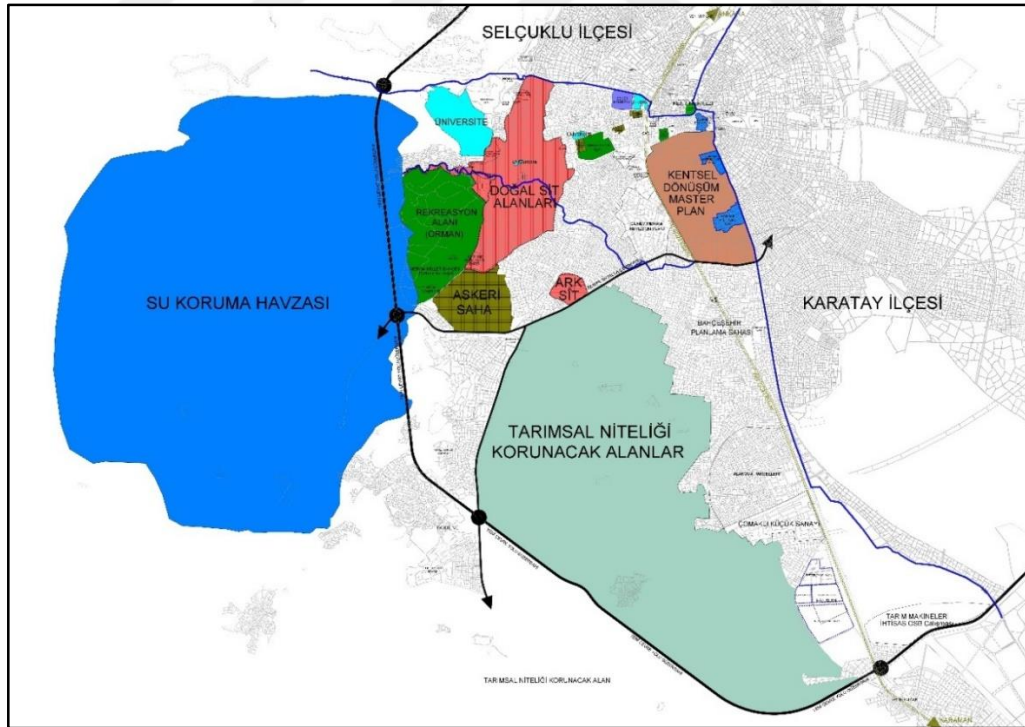


4.2 Meram Bölgesi Mevcut Durum ve Mekânsal Gelişimi Yönlendiren Alanlar

çalışmalarının sonucunda 69 mahalleye düşürülmüş, 31 Mart 2019 yerel seçimlerinden sonra yürürlüğe girmiştir.

Evliya Çelebi, seyahatnamesinde gezip gördüğü yerler arasında bağ, bahçe, bostanlardan söz ederken bağlık-bahçelik bu yerlere her defasında “Bağ-ı Meram” kullanarak buraların Konya’nın Meramı gibi olduğunu ifade etmektedir. Peçevi şehrinin baruthane Mesiresi, Kırım’ın Sudak bağı, İstanbul’un 175’den fazla bahçe ve gülistanları, Tebriz’in Şah-ı Cihan Bağı, Konya’nın Meram mesiresinin yanında bir çemenzar(yeşilliklerle ve çayırarla kaplı alan) bile değildir (URL-8).

Meram İlçesi meskun yerleşim bölgesi; güneyinde nitelikli tarım arazileri, batısında su koruma havzası, büyük askeri alanlar, orman alanları ve 1200 hektar doğal sit alanı ile sınırlıdır. Kuzey ve doğu yönünde ise Selçuklu ve Karatay İlçesi ile bütünleşmiştir. Meram İlçesi doğal eşikler ve idari eşikler göz önüne alındığında sınırlı bir yerleşim alanına sahiptir (Şekil 4.5). Meram meskûn yerleşim bölgesinde mekânsal gelişimi yönlendiren alanların şunlardır:



Şekil 4.5. Meram meskun yerleşim bölgesi eşik analizi.

- Tarım dışı kullanım kararı verilen alanlar; tarım arazisi özelliğini yitiren alanlar, tarımsal arazi grubu dışına çıkarılarak, düşük yoğunluklu planlama çalışmaları

yapılmıştır. İlk defa kırsal gelişim amaçlı imar planı hazırlanan bölgede 3194/18. madde uygulaması ile imar planına uygun arsa üretilmiştir. Kırsal gelişim amaçlı imar planı ve 18. madde uygulaması ile imarlı arsa üretimi kaçak yapılaşma ile mücadelede önem arz etmektedir.

- Sanayi ve istihdamın gelişimi ve yerel kalkınmaya yönelik planlanan kamu arazileri; Çomaklı Küçük Sanayi Sitesi, Hal Alanı, Tarım Makineleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi, Meram Serbest Bölgesi ve Organize Sanayi Bölgesi çalışma alanları,
- Kent merkezinde işlevini hale gelen sanayi alanlarının dönüşümü; eski yem sanayi revizyon planı, mahrukatçılar sanayi revizyon planı,
- Kentsel ve Ulusal ölçekli büyük kamusal yatırımlar; Konya metro projesi, yüksek hızlı tren projeleri, mavi tünel projesi, yeni çevreyolu projesi, tarım arazilerine yönelik arazi toplulaştırma projeleri,
- 6360 sayılı yasa ile doğrudan ilişkilendirilen kırsal yerleşmeler; 2014 yerel seçimleri sonrasında tüzel kişiliğini kaybeden ve Meram Belediyesi'ne mahalle olarak bağlanan 22 köy ve 6 belde belediyesi,
- Özel kanunlara tabi alanlar; tarımsal niteliği korunacak alanlar, sit alanları, askeri bölgeler, su koruma havzası, orman rejimine tabi alanlar, riskli alanlar, rezerv yapı alanları, tarihi ve kültürel miras alanları/tarihi kent merkezi, sağlık kompleksleri, üniversite yerleşkeleri vb.
- Sosyal amaçlı konut arzının karşılandığı alanlar; Gödene ve Beybes toplu konut alanları,
- Rezerv yapı alanı (RYA) olarak belirlenen kamu arazileri; Çomaklı Bölgesinde 2019 yılında RYA olarak belirlenen büyük kamu arazileri,
- Kaşınhanı bölgesinde organize tarım ve hayvancılığa yönelik planlanan kamu arazileri,
- Üniversite Yerleşkeleri (Necmettin Erbakan Üniversitesi Yerleşkeleri, Konya Gıda ve Tarım Üniversitesi Yerleşkesi),
- Kent merkezinde rekreasyon amaçlı tasarlanan büyük kamu arazileri; Yeni Meram Caddesi ile Eski Meram Caddesi arasında Ağır Ordonat olarak bilinen askeri alanın rekreasyon amaçlı planlanması, Eski Stadyum alanının Millet Bahçesi olarak planlanması, Dutlu Caddesi Meram Millet Bahçesi, Konya Şeker Fabrikası Alanı içerisinde kent merkezine hitap edecek bir kısmında rekreasyon amaçlı düzenlemeler yapılması,

- Planlı gelişen kentsel alanlar; İmar uygulaması büyük ölçüde tamamlanmış olup plan kararlarına uygun şekilde yapılaşmasını sürdüren alanlardır.
- İslah imar planı kapsamında üretilen planlar ile günümüze ulaşan kentsel hizmetlerden yoksun alanlar; çevre ve yaşam kalitesinin artırılması, kent merkezine yakın konumdaki ekonomik ömrünü tamamlamış, niteliksiz yapı stokunun yenilenmesi suretiyle kentsel yayılmanın önlenmesi ve afet riskleri öncelikli olarak bütüncül planlama yaklaşımı ile kentsel dönüşüm yapılması gereken alanlardır.

Meram meskûn yerleşim bölgesi kısıtları ve potansiyelleri göz önünde bulundurularak mekânsal gelişim ve dönüşüm hedefleri belirlenmiştir. Bu bağlamda temelde 5 başlıkta mekânsal gelişme stratejileri oluşturulmuştur (Şekil 4.6).

- Afet risklerinin öncelikli olarak ele alınması ve çevre-yaşam kalitesinin artırılması amacıyla 950 hektar alanda “Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Plan”
- Kentsel gelişime yönelik 670 hektar alanda “Güney Meram Revizyon İmar Planları”
- Kırsal gelişimi sağlama ve kaçak yapılaşmayı önlemeye yönelik 2000 hektar alanda düşük yoğunluklu “Bahçeşehir Planları”
- Sanayi ve istihdama yönelik 1000 hektar alanda “Küçük Sanayi Sitesi Planı” ve “Organize Sanayi Bölgesi Planları”
- Rekreatif amaçlı, büyük ölçekli dinlenme ve yeşil alan düzenlemeleridir.



Şekil 4.6. 2014-2019 döneminde Meram'ın mekânsal ve sosyo-ekonomik gelişimine yönelik oluşturulan mekânsal stratejiler.

Tez kapsamında çalışma alanı olan Konya Tarihi Kent Merkezi Şükran Mahallesi Canlandırma Projesi, Meram Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Plan çerçevesinde hazırlanmıştır.

4.3 Meram Kentsel Dönüşüm Master Planı

Konya Tarihi Kent Merkezi güneyinde kalan ve Meram İlçe sınırlarında yer alan kentsel meskun alanlara, ıslah imar planı kapsamında hazırlanmış planlar ile 2014 yılına kadar yön verilmiştir. Kentsel dönüşüm Master Plan kapsamındaki çalışma alanı, mülkiyeti ve mevcut yapılaşmayı korumayı önceleyen, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını göz ardı eden, parsel bazlı müdahaleler içeren, geleneksel imar planı anlayışı ile günümüze ulaşan alanlardan oluşmaktadır. Ağırlıklı olarak, 6785 sayılı Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddesi kapsamında oluşmuş ya da imar uygulaması görmemiş kentsel alanlardır.

2005 yılında 5393 sayılı Belediye Kanununun (RG:13.07.2005/25874) 73. maddesi ile yerel yönetimler kentsel dönüşüm projeleri için yetkilendirilmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmalarında, 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (RG:31.05.2012/28309) ile yerel yönetimler ve ÇŞB başta olmak üzere uygulayıcılara yeni bir pencere yol açılmıştır. Meram İlçesi sınırlarında gerçekleştirilen dönüşüm projesi çalışmalarının 2014 yılından itibaren Kentsel Dönüşüm Master Planı kapsamında ve bütüncül planlama yaklaşımı ile ele alındığı görülmektedir.

Kamu eliyle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm proje alanları, Meram Kentsel Dönüşüm Master Planı (MKDMP) bütününde çözümlenmiştir. Bütüncül planlama yaklaşımı ile genel plan revizyonu gerçekleştirilmiştir. Planlama alanları büyüklüğü nedeniyle etaplar halinde ele alınmıştır. Parsel ölçeğinden ada ölçeğinde yapılaşmaya geçilmiştir. Yapılaşma seviyesine kısmen ulaşmış meskûn kentsel alan yeniden üretilmektedir.

Kamu eliyle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm projeleri diğer revizyon alanlarına yönelik birbirini etkileyici durumlar oluşturacaktır.

2014 yılı sonrası dönemde; Meram İlçesi merkez mahallelerde gerçekleştirilen plan revizyonu ve kentsel dönüşüm proje alanlarında yaklaşık 170.000 kişi iskân

etmektedir. Bütüncül planlama yaklaşımı ile gerçekleştirilen planlama faaliyetlerinden beklenen sonuçlar;

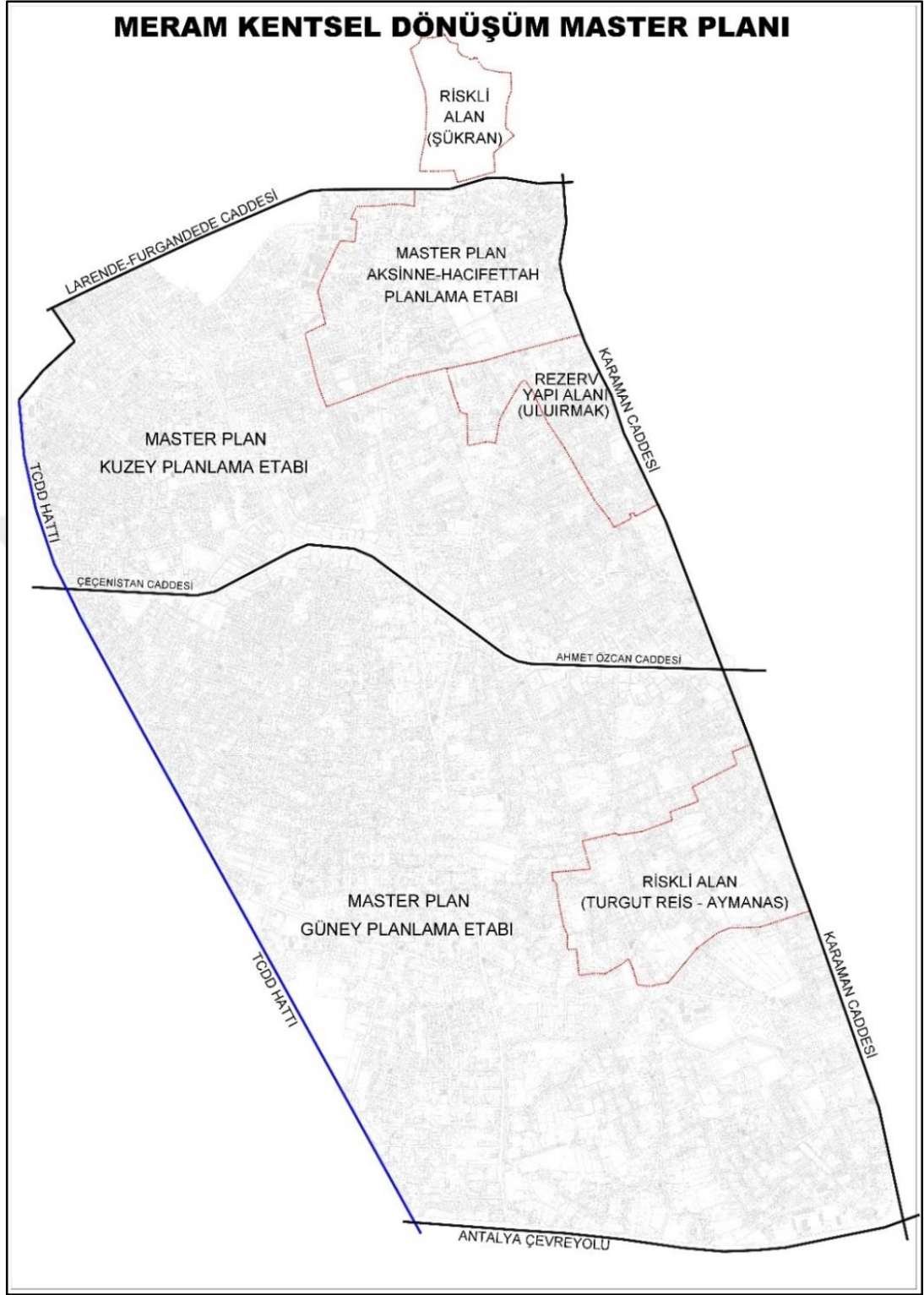
- Mülkiyet açısından sorunlu, kentsel altyapılar açısından yetersiz, değişen koşullara uyum sağlayamayan, kentsel standartlara uygun olmayan, ekonomik ömrünü tamamlayan yapılı çevrenin dönüştürülmesi,
- Meram İlçesinde doğal, fiziksel ve idari eşikler göz önüne alınarak mekânsal yayılmanın kontrol altına alınması,
- Yoğunluk kademelenmesi ile kent çeperinde doğal karakteri korunacak alanlar üzerindeki yapılaşma baskısının azaltılması,
- 2000 yılı öncesi mevzuat ve inşaat yapım tekniklerine göre oluşmuş yapı stokunun yenilenmesi, planlı yapılaşmaya geçilmesi, olası afet risklerine karşı önlem alınması,
- Geçmiş dönem imar planlarının sağlayamadığı nitelikli yaşam alanlarının oluşturulması,
- Mekânsal uyumun gözetilmesi, çevre ve yaşam kalitesinin artırılması,
- Tarihi ve kültürel mirasın korunması,
- Kamusal yatırımlarda verimliliğin sağlanması ve kamusal hizmetlerin etkin şekilde yürütülmesi,
- Revizyon alanlarının tercih edilir kentsel bölgelere dönüştürülmesi,
- Orta ve uzun vadede ekonomik canlanmanın sağlanmasıdır.

4.3.1 Planlama alanı sınırları

MKDMP ; kuzeyde Larende-Furkandede Caddesi, güneyde Antalya Çevreyolu, doğuda Karaman Caddesi ve batıda Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları hattı eşik kabul edilmiştir (Şekil 4.7). MKDMP, 28 mahalleyi içeren yaklaşık 900 hektar alanda bütüncül planlama anlayışı ile mekânsal bütünlük gözetilerek hazırlanmıştır. Planlama alanı fiziksel eşikler, müdahale yöntemleri ve idari sınırlara bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. Çalışma kapsamında 28 mahallenin plan kapsamına girdiği görülmektedir (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1. Çalışma kapsamında mahalleler.

Sıra No	Mahalle	Sıra No	Mahalle
1	Şükran	15	Muradiye
2	Öğretmenevleri	16	Zafer
3	Alpaslan	17	Gazanfer
4	Ekmekkoçu	18	Ulurmak Saka
5	Doğu Hadimi	19	Ulurmak Ali Hoca
6	Batı Hadimi	20	Fahrunnisa
7	Turgut Reis	21	Mehmet Vehbi
8	Dr. Ziya Barlas	22	Kurtuluş
9	Küçük Aymanas	23	Saadet
10	Büyük Aymanas	24	Çaybaşı
11	Kalfalar	25	Hacıfettah
12	Tırılırmak	26	Aksinne
13	Uzunharmanlar	27	Pirebi
14	Abdülaziz	28	Sahibata



Şekil 4.7. Meram kentsel dönüşüm master plan etaplamaşı.

4.3.2 Planlama alanının jeolojik yapısı

Kentsel Dönüşüm Master Planı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporlarına göre, Konya Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü onaylı planlama alanına

ilişkin “İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu” hazırlanmıştır. Bu rapora göre; planlama alanının topografik yapısının yüzeysel eğim düz ve düze yakın olup yamaç eğimi ve şev stabilitesi sorunu bulunmamaktadır. Planlama sahası “Önlemler Alan 5.1” olarak değerlendirilmektedir.

Planlama alanı sınırları içerisinde yer altı suyu bulunmadığı, eğimin %10’dan az olduğu ve Konya Formasyonuna ait çakıllı az kumlu kahve renkli kil birimlerin olduğu alanlar “Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü Açısından Sorunlu Alanlar” olarak mühendislik problemleri açısından “Önlemler Alan 5.1” olarak belirlenmiş olup, her tür bina için parsel bazında zemin etüdü istenecektir.

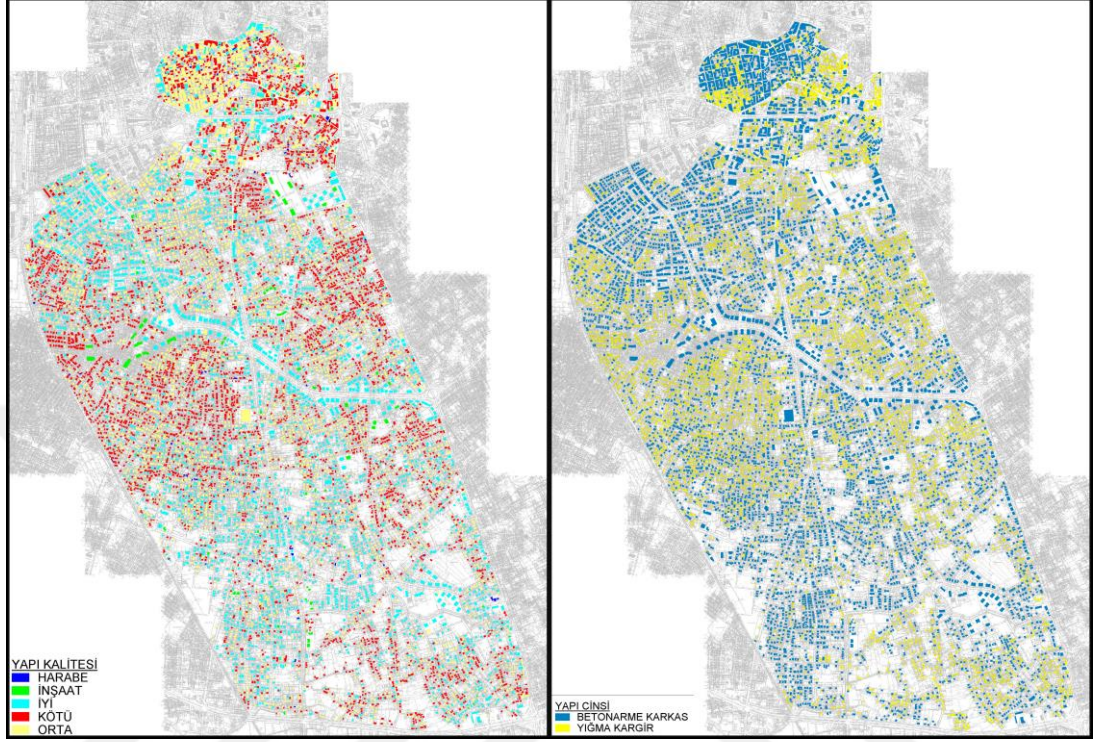
4.3.3 Meram kentsel dönüşüm master plan öncesi durum

Kentsel Dönüşüm Master Planı 1/1000 ölçekli UİP Açıklama Raporlarına göre, Master Plan öncesi imar planlarında konut alanları genel olarak $5 \leq$ katlı yapıya sahiptir. Çeçenistan Caddesi ve Ahmet Özcan Caddesi üzerinde yer alan serbest kat nizamına sahip yapılar, 2004 ve öncesi dönemde gerçekleştirilen imar düzenlemesi sonucu 3194/18. madde uygulaması ile oluşmuş ve büyük ölçüde yapılaşmasını tamamlamıştır. Geçmiş dönemlerde parçacıl değişikliklerle oluşan çok katlı konut alanları da yapılaşmasını tamamlamıştır. Genel olarak; kat yüksekliği $4 \geq$ yerlerde yapılaşmanın imar planı koşullarına göre şekillendiği ancak 2 ve 3 katlı konut alanlarının imar planına göre gelişemediği ve çoğunlukla nitelsiz olduğu görülmektedir (Şekil 4.8).

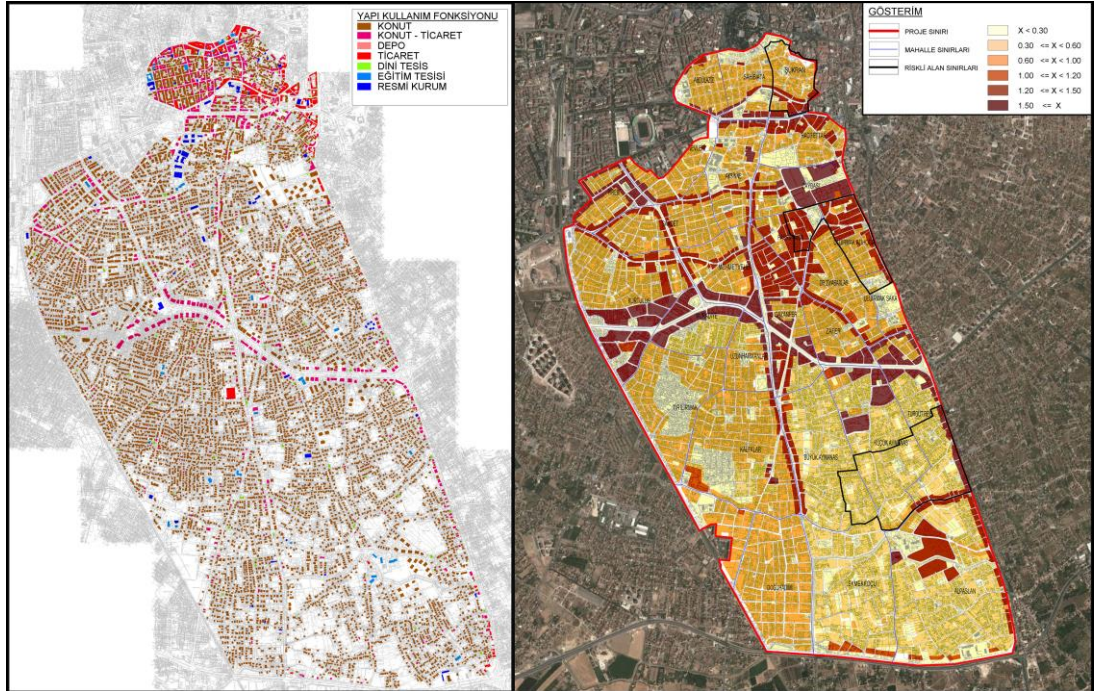
Mevcut imar planı kararları güncel mekânsal kullanma eğilimlerine karşılık verememektedir. Planlama alanı, kent merkezine yakın bir noktada yer almasına rağmen gelişen ve değişen kentsel ihtiyaçlara cevap verebilecek durumda değildir (Şekil 4.9).

Mevcut sokaklar genellikle dar, etkin toplu taşıma hizmeti oluşturulmasına uygun değildir. Planlama alanında oyun alanları, gençlere spor yapma imkânı verecek spor alanları ve halkın dinlenip vakit geçirmesini sağlayacak nitelikli rekreatif alanlar bulunmamaktadır. Sosyal hayatı geliştirecek ortak mekânlar ve kamusal hizmetler yeterli düzeyde değildir.

Mevcut altyapılar ihtiyaca karşılayacak durumda değildir. Alanda yer alan az katlı yapılar genellikle yığma taşıyıcı sisteme sahip olup yapılar zamanın etkisi ile yıpranmış ve ömrünü tamamlamıştır.



Şekil 4.8. Meram kentsel dönüşüm alanında yapıların kalitesi ve cinsi.



Şekil 4.9. Yapı kullanım fonksiyonu ve proje-mahalle-riskli alan sınırları.

Planlama alanında genelinde ortaya çıkan sorunlar;

- Fen ve sağlık şartlarına uygun olmayan olası afet risklerine karşı mühendislik hizmeti almamış, ekonomik ömürlerini tamamlamış yapı stoku,
- Paylı mülkiyete sahip kadastro parselleri,
- Konut alanlarının kullanıcılarına sağladığı konfor ve sağlık şartlarının düşük olması,
- Mevcut yol ağının toplu taşıma hizmetlerine cevap vermekte yetersiz kalması,
- Kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülememesi,
- Kentsel altyapının gelişen ve değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek kapasitede olmaması,
- Değişen ihtiyaçlara cevap verebilecek kapasitede olmaması,
- Sosyal hayatı geliştirecek ortak mekânların
- Kamusal hizmet alanlarının yetersiz
- Standart dışı olması, halkın rekreatif ihtiyaçlarını karşılayacak yeterli alan bulunmaması,
- Bölgedeki ticari alanların kullanıcılar için yetersiz olması
- Bölgenin kent merkezi ile bütünleşememesidir.

MKDMP öncesi imar planları; mülkiyet dokusuna ve mekâna yön veren bir tasarımın aksine mülkiyet desenine uygun olarak çizilmiş ve 3194/15. ve 16. maddeleri kapsamında uygulaması yapılmış yerleşme dokusunu öngörmektedir. Mevcut yapılaşma içerisinde Ahmet Özcan Caddesi ve Çeçenistan Caddesi cepheli yapı adaları 3194/18. madde uygulaması ile elde edilerek ve ulaşım altyapısı güçlendirilerek kentin önemli bir parçası haline gelmiştir.

4.3.4 MKDMP plan kararlarını yönlendiren hususlar

MKDMP 1/1000 ölçekli UİP Açıklama Raporlarına göre, Master Plan çalışmalarında plan şemasını ve plan kararlarını yönlendiren hususlar:

- Mevcut yapı stoku ve yapılaşma oranı,
- İmar planına uygun gelişme göstermiş alanlar ve önceki imar planlarının gerçekleşme durumu,
- Korunacak yapılar ve ruhsatlı parseller,

- Kadastral durum ve imar uygulaması görmüş parseller,
- Kamusal alanların dağılımı ve sosyal donatı alanları,
- Toplu taşıma güzergâhları ve mevcut altyapılar,
- Yapılaşmayı yönlendiren mevzuat/yönetmelik hükümlerinin değişmesi/hükmünü kaybetmesi,
- Konya Büyükşehir Belediyesinin kent merkezi bütününde aldığı genel yapılaşma kararları,
- Üst ölçek plan kararları,
- Orta vadeli program kapsamında ikili öğretime son verilerek tekli öğretime geçilmesi yönünde mevcut eğitim tesis alanları ve öneri eğitim tesis alanlarına ilişkin Milli Eğitim Bakanlığının ve İl Müdürlüğünün istekleri,
- Devlet Demiryolları Yüksek Hızlı Tren çalışmaları kapsamında plan kararlarını ve ulaşım sistemini etkileyen proje değişiklikleri,
- Ana ulaşım arterlerinin açılması veya genişletilmesi aşamasında ruhsatlı çok katlı yapıların ilgili idarelere getireceği yüksek kamulaştırma bedellerinin azaltılması,
- Mahallelerin kendine özgü özelliklerinin (yapılaşma oranı, ortalama parsel büyüklüğü, mülkiyet sahipliği, olası afet riskleri vb.) bulunmasıdır.

4.3.5 Genel plan kararları

1/1000 ölçekli UİP'nın açıklama raporlarına, plan çalışması genelinde toplu uygulamaları teşvik etmek, kamusal veya özel teşebbüs eliyle dönüşüm çalışmalarının önünü açmak, kamusal yatırımların geniş alanlarda uygulamasıyla etkinliğinin ve verimliliğinin artırması yönelik hedefler belirtilmiştir.

Master Plan öncesi imar planlarında yer alan farklı yoğunluk kararları ada bazlı genel yoğunluk kararlarına dönüştürülmüştür. Geniş alanlı uygulamaları teşvik etmek amacıyla parsel büyüklüğü şartına bağlı olarak inşaat yoğunluğu artacaktır. Büyük parsellerde kademeli emsal artışına olanak tanınması belli ölçüde yapılaşmış kent parçalarının dönüşümü için teşvik edici ve özendirici niteliktedir.

Geniş alanlı uygulamaları site içi çözümlemeler, küçük parsellerde tekil yapılaşmalara göre konfor ve değer artırıcı niteliktedir. Parsel içi açık alan kullanımları ile farklı yaş grupları ve dezavantajlı grupların emniyetli, gözetlenebilir, kontrol edilebilir kullanımı sağlanmaktadır. Site sakinlerinin özel alandan kamusal alana geçişte site bahçesi yarı

kamusal alan niteliğindedir. Yeraltı ve yerüstü site içi otopark çözümlemeleri araç sahiplerinin tercih sebebidir. Oluşacak yeni imar parselleri parsel içi yaşam alanlarına imkân verecektir. Geniş alanlı uygulamalar sayesinde düzenleme ortaklık payı kesintisi azalarak kesinti oranları yasal düzeyde gerçekleşecektir.

Belli ölçüde yapılaşmış kentsel alanların dönüşümünü hızlandırmak ve kolaylaştırmak üzere yüksek yoğun ve orta yoğun konut alanları belirlenmiştir. Konut ve karma kullanım alanlarında parsel büyüklüklerine bağlı yapılaşma koşulu getirilmiştir.

Planlama sahası genelinde kuzeyden güneye gidildikçe, ana ulaşım arterleri eşik olacak şekilde, yapılaşma yoğunluğu kademeli olarak düşmektedir. Antalya-Seydişehir çevreyolu; güneyinde kalan düşük yoğunluklu konut alanlarına geçişte fiziksel eşik oluşturmaktadır.

Kent genelinde yaşanan mekânsal yayılmaya karşıt olarak dikey yapılaşma sonucu yatayda kazanılan alanlar yeni kamusal hizmet alanları olarak değerlendirilecektir. Revizyon plan kararlarına göre; gerçekleştirilecek geniş alanlı uygulamalar yoluyla kamu idarelerine yüksek maliyet oluşturan altyapı yatırımları toplu olarak gerçekleştirilecek olup birim alanda m² altyapı maliyetleri düşecektir. Bu nedenle, yapılan plan revizyonu sosyal, ekonomik, çevresel ve teknik iyileştirmeler içeren kapsamlı bir projedir. Parsel bazında iyileştirmeler değil, bölge genelinde yapılaşma kararları belirlenmiştir.

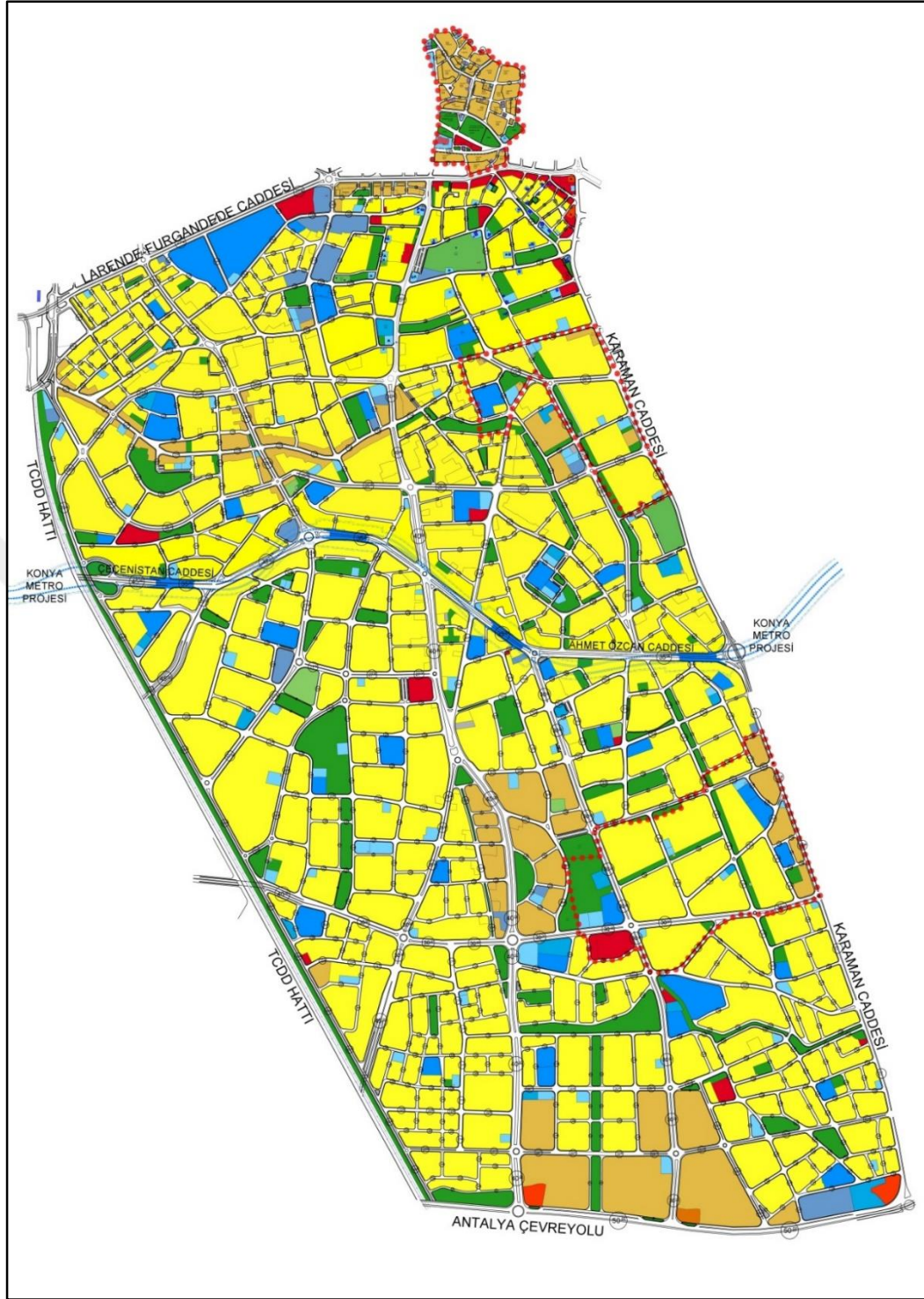
Bütüncül planlama anlayışı ile parçacıl ve mülkiyet açısından sorunlu, kentsel altyapılar açısından yetersiz kent bölgeleri, plan projeksiyon dönemi içerisinde sağlıklı yaşam çevrelerine dönüştürülecektir. 3194/15. ve 16. maddesine göre kamusal kullanım alanlarının kamu eline geçmesi ile 3194/18. maddesine uygulanmasıyla bir bütün halinde kamusal kullanımların kamu eline geçmesi farklılık arz etmektedir. 3194/18. Maddesi kapsamında uygulama yapılmasıyla birlikte takdirde imar planında uygulama bütünlüğü sağlanabilmektedir. Genel revizyon planında 3194/18. Maddesi kapsamında imar uygulamaları etaplar halinde gerçekleştirilmektedir.

MKDMP kapsamında bulunan 28 mahalle mevcut durumu ile farklı oranlarda yapılaşma seviyelerine ulaşmış, mülkiyet ve yapılaşmaya ilişkin sorunları değişiklik

göstermektedir. Bu nedenle çeşitli nitelikte olan mahallelere müdahale biçimleri ve plan kararları da farklı olacaktır.

Plan kararlarının hayata geçirilmesi, dönüşüm çalışmalarının hızlandırılması ve imar uygulamasına yön verilmesi amacıyla korunacak yapılar, parseller ve alanlar belirlenmiştir. Geçmiş dönemlerde parsel veya ada ölçeğinde imar planı tadilatları ile oluşan yapılaşmış parsellerin yoğunluk kararları ve kat nizamları korunabilmektedir (Şekil 4.10).





Şekil 4.10. 2018 yılı Meram kentsel dönüşüm amaçlı master planı.

MKDMP etapları 2033 yılı projeksiyon nüfusu 213.101 kişi olarak hesaplanmıştır (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2. MKDMP etapları 2033 yılı projeksiyon nüfusu.

ETABI	KİŞİ
Ahmet Özcan Caddesi Kuzeyi Planlama Etabı	70.964
Ahmet Özcan Caddesi Güneyi Planlama Etabı	101.117
Aksinne-Hacıfettah-Çaybaşı Planlama Etabı	18.610
Uluırmak Rezerv Yapı Alanı Planlama Etabı	8.230
Aymanas Riskli Alan Planlama Etabı	12.737
Şükran Mah. Riskli Alan Koruma Amaçlı İmar Planı Etabı	1.443
TOPLAM	213.101

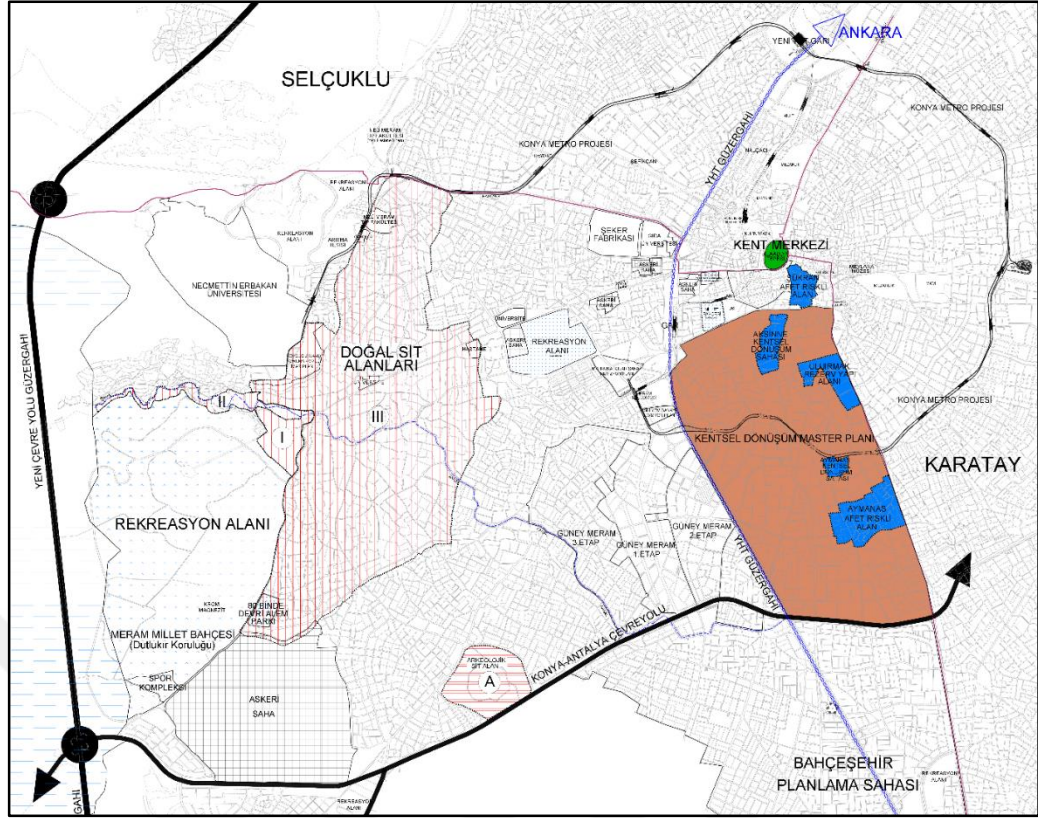
Kentsel Dönüşüm Master Planı ile büyük kentsel meskun alanlar yeniden üretilmiştir. Bu ölçekte bir planlama çalışmasının hayata geçirilmesinde; “zaman boyutu”, “idarenin kararlılığı ve projeyi sahiplenmesi”, “kullanıcıların ilkesel ve hakça eşit planlama yaklaşımını benimsemesi” öncelikli hususlar arasındadır.

4.4 Kamu Eliyle Öncelikle Müdahale Edilecek Alanlar

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanuna göre; fen, sanat, norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam çevrelerini teşkil etmek ve MKDAMP kapsamındaki çeşitli alanlarda çalışma yapmak biçimiyle ivme kazandırmak amaçlanmıştır. Bununla birlikte Belediye tarafından kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılacağı öncelikli müdahale alanları tespit edilmiştir (Şekil 4.11).

5393 sayılı Yasanın 73. Maddesine göre gerçekleştirilen “Aksinne Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Sahası” ve “Aymanas Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Sahası” bulunmaktadır. Ayrıca Aymanas Mahallesinin farklı bölgelerinde 6306 sayılı Yasa kapsamında ‘Riskli Alan’ ve 5393/73 sayılı Yasa kapsamında ‘Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Sahası’ bulunmaktadır. Fakat bu alanlar tarihi kent merkezi özelliği olmadığından dolayı tez kapsamında değerlendirilmeye alınmamıştır.

6306 sayılı Kanuna göre gerçekleştirilen Riskli Alanlarda (Şükran Mahallesi Riskli Alan ve Aymanas Riskli Alan) ve Rezerv Yapı Alanında (Uluırmak Rezerv Yapı Alanı) plan onaması ÇŞB tarafından gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.11. MKDMP sınırı ve kamu eliyle gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm (mavi) alanları.

4.4.1 Ulurmak rezerv yapı alanı

Konya İli, Meram İlçesi, Ulurmak Mahallesi, 31 Mart 2019 yerel seçimleri öncesi geçerli mahalle isimlerine göre Ulurmak Ali Hoca, Ulurmak Saka, Fahrünnisa ve Dr. Ziya Barlas Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 26,6 hektar alan, ÇŞB'nin 29.06.2018 tarih ve 114806 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilmiştir.

Rezerv Yapı Alanı kuzeyde Çaybaşı Caddesi, güneyde Kardeşler Sokak, batıda Beydilli Sokak, doğuda ise Karaman Caddesi ile sınırlanmaktadır. Alanın kuzeyi Çaybaşı Kentsel Dönüşüm Alanı, güneyinde ise Ulurmak Mezarlığı yer almaktadır. Alanın batısında meskûn konut alanları ve doğusunda ise Karatay İlçe sınırı bulunmaktadır (Şekil 4.12).

Ulurmak rezerv yapı alanının bulunduğu bölge; 1950'li yıllardan itibaren yapılaşma faaliyetleri başlamıştır. 1960 sonrası Konya şehrindeki gelişmeler ve kırsal bölgelerdeki ekonomik sorunlardan kaynaklı olarak bölge göç almaya başlamıştır. Bu

dönemdeki gelişme planlı bir şekilde olmamış, akrabalık ilişkileri ve kırsal alışkanlıklar ile yaşam alanları oluşturulmuştur. 1960-1970 yılları arasında rezerv alanının güneyinde yer alan Uluırmak Saka Mahallesi, 1975-1986 yılları arasında ise alanın kuzeyinde yer alan Uluırmak Ali Hoca Mahallesi büyük oranda yapılaşma olmuştur.



Şekil 4.12. 2015 yılı Uluırmak rezerv yapı alanı uydu görüntüsü.

Kentsel dönüşüm sürecinde gerçekleştirilen arazi çalışmaları ve imar planı açıklama raporlarına göre; alan kent merkezine yakın bir noktada yer almasına rağmen güçlü bir bağlantı yolunun olmayışı nedeni ile kent merkeziyle bütünleşememiştir. Kentin merkezle en önemli bağlantısı olan Karaman Caddesi, gelişen kentin ulaşım ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaya başlamıştır. Rezerv alanında bulunan sokaklar genellikle dar ve toplu taşıma ağının oluşturulmasına karşılayacak düzeyde bulunmamaktadır.

Rezerv alanında farklı yaş gruplarının ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte kamusal alanlar bulunmamaktadır. Planlama, mülkiyet ve altyapı eksikliklerinden dolayı nitelikli ticari kullanım alanları da bulunmamaktadır. Ayrıca mevcut imar planında konumlandırılmış sosyal tesis alanları, park alanları, okul alanı, teknik altyapı alanları vb. kentsel donatılar üzerinde yer alan ruhsatsız yapılaşma ve kamulaştırma maliyetinin yüksek olması vb. nedenler ile parsellerin projelendirilmesi oldukça güç hale gelmiştir.

Alanda yaşayanlar gündelik ihtiyaçlarını Karaman Caddesi üzerinde yer alan konut altı ticari birimlerden temin etmektedir. Ancak, ticari birimler, bir plan kapsamında oluşmadıkları için alana hizmet vermekte yetersiz kalmaktadır (Ek A,B,C).

Proje sahasında yer alan yapılar genellikle yığma taşıyıcı sisteme sahip tuğla, kerpiç ve betonarmedir. Genellikle bahçe içerisinde yer alan yapılar zamanın etkisi ile yıpranmış ve fiziksel olarak ömürlerini tamamlamışlardır. Bu yapılar, kullanıcılarına konfor ve sağlık koşullarını ortamları sağlamaktan yoksundur. Bu nedenle kentsel dönüşüme yönelik hazırlanan proje sahasına ilişkin nazım ve uygulama imar planları 16.07.2018 tarihinde ÇŞB tarafından onaylanmıştır.

4.4.2 Aymanas riskli alan

Konya İli, Meram İlçesi, Aymanas Mahallesi, 31 Mart 2019 yerel seçimleri öncesi geçerli mahalle isimlerine göre Turgut Reis, Küçük Aymanas ve Büyük Aymanas Mahalleleri sınırları içerisinde Bakanlar Kurulu'nun 02.02.2015 tarih ve 2015/7261 sayılı kararı ile yaklaşık 53,3 hektar bölge ÇŞB 'Riskli Alan' ilan edilmiştir.

Aymanas Riskli Alanda, 1970'li yıllardan itibaren yapılaşmaya başlamıştır. Bu alanda ülke genelinde kırdan kente göç faaliyetlerinin hızlandığı 1975-1980 dönemde mevcut yapıların fazlası inşa edilmiştir. Proje sahasına ilişkin nazım imar planları ve UİP 31.10.2018 tarihinde ÇŞB tarafından onaylanmıştır (Şekil 4.13).



Şekil 4.13. 2015 yılı Aymanas riskli alan uydu görüntüsü.

Aymanas Riskli Alan 1/1000 ölçekli UİP Açıklama Raporuna göre; Riskli Alan kuzey sınırını Fırat Sokak, Alevsaçan Sokak, Kalyoncular Sokak ve Emek Sokak oluşturmaktadır. Alanın güneyinde Koçbeyaz Caddesi, doğusunda Karaman Caddesi bulunmaktadır. Alanın batı sınırı ise Çatalsu Sokak, Dicle Sokak ve Ayçeken Sokak ile sınırlıdır.

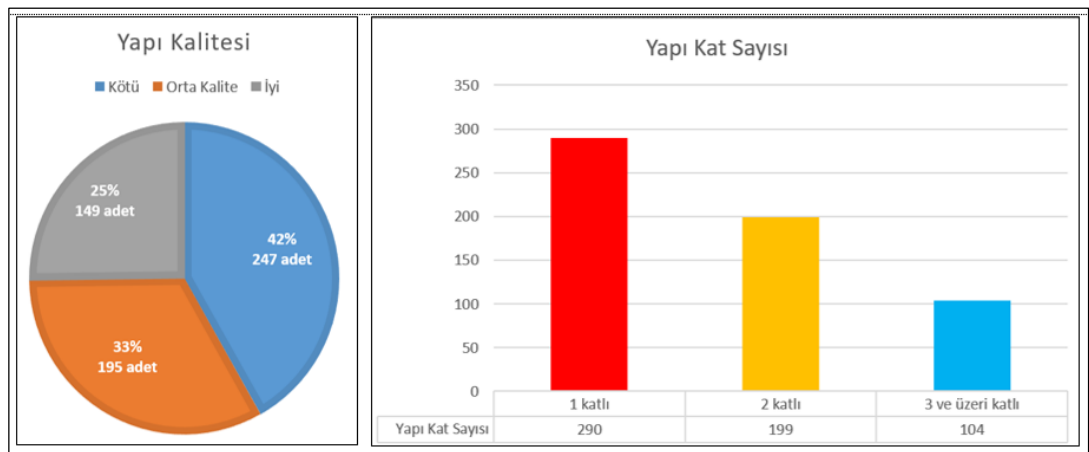
Aymanas riskli alanında 595 adet yapı, 1022 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır (Çizelge 4.3). Bağımsız birimlerde 3950 kişi yaşamaktadır.

Çizelge 4.3. Aymanas riskli alanındaki yapı ve bağımsız bölüm sayısı.

YAPI		BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Cins	Sayı	Cins	Sayı
Konut	563	Konut	984
Konut altı ticaret	20	Ticaret	38
Ticaret	5	TOPLAM	1022
Dini tesis-kurs	6		
Eğitim tesisi	1		
TOPLAM	595		

Riskli Alanda bulunan yapıların 591 yapının kalitesi kötü, orta ve iyi şeklindedir. Ayrıca 1 adet inşaat ve 3 adet harabe durumdadır. Bu yapıların 290'ı tek katlı müstakil yapılardan oluşmaktadır. Bunların dışında 199 yapı 2 katlı, 104 yapı 3 ve daha çok katlıdır (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4. Riskli yapıların kalite ve kat sayısı.



Taşıyıcı sistemlerine göre; yapılar 257 yığma yapı, 300 betonarme yapı ile karşılaşılmaktadır. Yapıların 38'i kerpiç ve diğer basit tarzla yapılmış yapılardır. Yapıların büyük bölümü bahçe nizamlı yığma yapılardır (EK, Ç,D,F).

4.4.3 Şükran Mahallesi riskli alanı

Tez kapsamında çalışma alanı olan Şükran Mahallesi, eskiyen kent dokusu içerisinde MİA ile bütünleşememiş ve zamanla çöküntü bölgesine dönüşmüştür.

Şükran Mahallesi Riskli Alan Dönüşüm Projesi, Konya Tarihi Kent Merkezi Alanında yer almaktadır. Alanın kuzeyinde Selçuklu İlçesine bağlı İhsaniye Mahallesi, doğusunda Karatay İlçesine bağlı Aziziye Mahallesi, güneyinde Hacıfettah Mahallesi, batısında ise Abdülaziz Mahallesi yer almaktadır. III. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde olup Alaeddin Tepesi'nin güneyinde yer almaktadır (Şekil 4.14).

Konya İli, Meram İlçesi, Şükran Mahallesindeki 16.3 hektar alan, Meram Belediyesi'nin başvurusu, ÇŞB'nin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nun 11/02/2015 tarih ve 2015/7284 sayılı kararı ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu gereğince "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Konya Tarihi Kent Merkezi Şükran Mahallesi Riskli Alan Koruma Amaçlı İmar Planının hayata geçirilebilmesi için Şükran Mahallesi'ndeki taşınmaz sahiplerinin hakedişleri karşılığında, MKDMP içerisinde yer alan Ulurmak rezerv yapı alanı ve Aymanas riskli alanından konut ve iş yeri anlaşması yapılmaktadır. Kent merkezinin yoğunluğunu azaltmak kültürel mirasın koruma-kullanma dengesinin sağlanması hedeflenmiştir.



Şekil 4.14. 2018 yılı Alaeddin Tepesinden Şükran Mahallesinden görünüm.

5. KONYA TARİHİ KENT MERKEZİNDE BULUNAN ŞÜKRAN MAHALLESİNİ YENİDEN CANLANDIRMA PROJESİ

Özellikle 1980 sonrası ivme kazanan ekonomi de yeniden yapılanma süreçlerine endeksli olarak sanayi ve imalat sektörünün kent merkezlerini terk etmesi üzerine üretim gösteren sektörler düşüşe geçmiştir. Üretimdeki düşüşe karşın finans ve hizmetler sektöründe artan hareketlilik, kentsel mekânın üretimi ve kullanımına yönelik kararları doğrudan etkilemiştir. Bu dönemde kent merkezlerinde kültüre dayalı turizm odaklı projeler önem kazanmaya başlarken diğer taraftan tarihi kent merkezleri yerel ve ulusal kalkınmanın itici gücü olarak ekonomik canlanmada öncelikli hedefler olarak görülmüştür.

Sağlıklı bir kentsel mekân politikasına yönelik tarihi ve kültürel mirası korumanın yanında tarihi doku ile uyumlu, dönemin getirdiği yeniliklere açık, esnek bir yapı kurgulamak gerekmektedir. Yeniden üretim ve dinamizm dengesinin doğru kurgulanması ile kent merkezlerinin canlılığını sürdürmesiyle birlikte tarihi ve kültürel miras korunabilir.

5.1 Koruma Eksenli Canlandırma Stratejileri

Kentsel alanlarda farklı dinamiklerin etkisi altında yaşanan makro ekonomik değişimlerin arazi kullanım kararları üzerindeki etkisi ve kent merkezlerindeki ekonomik aktivitelerin yer seçim tercihlerindeki farklılaşmalar, tarihi kent merkezlerindeki canlılığın merkezden yeni gelişen bölgelere doğru kaymasına sebep olmaktadır. Bu durum, tarihi kent merkezlerinin politik, yönetsel ve sosyo-ekonomik aktivitelerin merkezi olma rolünün zamanla gerilemesine neden olmaktadır. Küresel ölçekte ekonomik yeniden yapılanmanın yer seçim tercihlerine yansımaları ile başlayan merkezden kaçış ve çeperlere yayılma hareketi günümüzde küresel ölçekte, yeniden kent merkezlerine yönelik trendine geçmiştir.

Kentlerin yüzyılı olarak adlandırılan 21.yy ön plana çıkmasıyla başlayan süreçte tarihi merkezlere verilen önemde artmıştır. Bu süreçte yerel yönetimler, tarihi kent merkezlerini mevcut tarihi ve kültürel zenginliğini görünür hale getirmek, özgünlüğünü ön plana çıkarmak suretiyle mevcut görünümü güçlendirme yöntemi

olarak kabul etmişlerdir. Tarihi kent merkezleri, diğer taraftan da kent ekonomisine ve istihdama katkı sağlayıcı potansiyel alanlar olarak da görülmektedir.

Tarihi çevrede sonradan yapılan uygunsuz, niteliksiz ve kimliksiz yapıların ortadan kaldırılarak tarihi kent merkezinin dokusuna uygun sağlıklı ve güvenilir bir çevre oluşturulması gereklidir. Özgün yapıların korunmasıyla birlikte yeni oluşacak yapıların kent kimliğini yansıtmayı, sosyal ve teknik altyapının günümüz standartlarına uygun şekilde yeniden inşası alanın sürdürülebilirliği bakımından oldukça önemlidir.

Tarihi kent merkezlerinde yapılan kültür ve turizm odaklı çalışmaların, ulusal ve küresel düzlemde kentlerin rekabet gücünü arttırdığı bilinmektedir. Kentler, zengin birikimlerini ve potansiyellerini etkin bir şekilde kullanabildikleri ölçüde küresel rekabette başarıyı yakalayabilirler. Tarihi ve kültürel miras temelli kültür turizminin tarihi kent merkezlerine olan ilgisiyle birlikte, kentlerin dinamik yapılarının yanında değişen durumlara uyum sağlayabilme kapasiteleri de bölgesel ve küresel rekabet için önemli bir etken olmaktadır.

Tarihi kent merkezleri, doğru stratejilerle özellikle kültürel üretim ve tüketimde merkez olurken, ekonomik büyümeye de doğrudan katkı sağlamaktadır. Bu bağlamda zaman içinde geleneksel rolünü ve canlılığını kaybeden kent merkezleri; tarihi ve kültürel birikimleri, konumsal avantajları ile günümüzde büyük bir potansiyel barındırmaktadır. Bu alanların tarihi ve kültürel zenginliğini koruyarak dönüşümünü sağlamak, tarihi ve kültürel eksenli bir dönüşüm stratejisi ile mümkün olabilmektedir. Nitekim kültüre dayalı üretim ve tüketim için mekân oldukça önemlidir. Mekânı sadece kültürel aktivitelerin yer aldığı ve sergilendiği bir sahne olarak değil, aynı zamanda kültürel üretim sürecindeki bir 'girdi' olarak değerlendirmesi gereklidir (Newman ve Smith, 2000).

Tezin uygulama alanını oluşturan Şükran Mahallesi yeniden ele alınarak canlandırılmasında; koruma-kullanma etkileşimi ve dengesi gözetilerek planlama ve kentsel tasarım çalışmalarına yön verildiği görülmektedir. Bu çalışmalarda; planlama alanında kalan Konya dış kale sur duvarları, arkeolojik sit alanı kararları, proje alanı ve çevresinde önemli birçok tarihi referans noktasının bulunması salt klasik imar planlama ve uygulamasının ötesinde koruma, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma ve

yenileme stratejilerinin bir arada kullanımını gerektirmiştir. Nitekim imar plan kararları ve kentsel tasarım çalışmalarında; kentsel kimliği yansıtacak kentsel tasarım anlayışının izlendiği, alanda canlanmayı sağlayacak işlevlendirmeler ve fonksiyon çeşitliliğinin sağlandığı görülmektedir.

Bu süreçte, tarihi kent merkezlerinin sahip olduğu özgünlüklerinin, tarihi ve kültürel değerlerinin korunması, özgünlüğü bozan niteliksiz yapıların ortadan kaldırılarak tarihi doku ile uyumlu yapıların inşası ve ekonomik ve sosyal anlamda canlılığın sağlanabilmesi için koruma, sağlıklılaştırma, yeniden üretim ve canlandırma stratejilerinin yolları zorunlu olarak kesişmektedir. Tarihi kent merkezlerinin ekonomik, sosyal ve kültürel açıdan canlılık ve dinamizm kazanabilmesi için;

- Estetik ve mimari yaklaşımlarla oluşturulacak özgünlük,
- Yaşama, çalışma ve dinlenme dengesinin sağlanması,
- Toplumun farklı kesimlerini bir arada yaşama, çalışma ve serbest zaman geçirmesine imkân verecek yaklaşımlar,
- Popüler kültüre hitap edebilen hizmetlerde çeşitlilik,
- Serbest zamana yönelik aktiviteler ve aktivite alanları,
- Toplumsal tercih ve beklentilerdeki farklılaşmalar karşılayan işlevlendirmeler,
- Sosyalleşme biçimleri ve yaşam stillerini gözetten yaklaşımlar,
- Çevre ve yaşam kalitesi yüksek alanlar,
- Tarihi ve kültürel kimliğini ön plana çıkaran düzenlemeler ile birlikte kaliteli, temiz ve güvenilir çevrelere sahip, koruma temelli stratejiler ile yenileme ve canlandırmama temelli stratejilerin bir arada uygulandığı özel yaklaşımlar gerektirmektedir.

Kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerinden koruma temelli stratejiler ile kültürel canlandırma temelli stratejilerin kentsel dönüşüm çatısı altında birbirini tamamlayacağı öngörüsü ile koruma ve yeniden yapılandırma çalışmalarına yön verildiği anlaşılmaktadır.

Kültür endüstrilerinin üretim ve tüketiminde kentsel mekânın önemi oldukça büyüktür olduğundan kültür ve turizme dayalı projeler; yeme-içme, eğlence, serbest zaman geçirmeye yönelik aktiviteler, alış-veriş, konaklama vb. gibi genellikle tüketim odaklı bir yapıdadır. Dünya'daki tarihi kent merkezlerindeki mekânsal, sosyal ve ekonomik

sorunların çözülmesinde genellikle konut, ticaret, turizm ve kültür eksenli dönüşüm stratejileri etkili olmaktadır.

Toplumsal ihtiyaç ve beklentilerdeki farklılaşmalar, mekâna yönelik tercihler, yaşam stilleri mekânın kullanım kararlarına yansıdığı ölçüde canlılık sağlanabilir. Bu dinamizmin sağlanması ile birlikte, tarihi çevrenin korumacı yaklaşımının sürdürülebilirliği temel esastır. Koruyarak yeniden canlandırma stratejileri öncesinde işlevsellik ve fonksiyonellik analizleri, sosyo-ekonomik analizler, çevre kalitesi ve toplumsal eğilimler, küresel eğilimlere yönelik araştırma ve tespitler önem kazanmaktadır.

Çalışma, yaşama ve dinlenme dengesinin ve birlikteliğinin sağlandığı karma kullanımların plan kararlarında esnek bir yapıda verilmesi alana yatırımcı çekilmesinde, hizmet planlamasında yerel yönetimin ve yatırımcıya özelliştir. Aynı zamanda bölgenin zamana ve değişen ihtiyaçlarına göre işlev ve fonksiyon değişimine imkân tanınması yönüyle sürdürülebilirliği sağlayan bir yaklaşımdır.

Tarihi kent merkezinin yüksek çekim gücünün, kaliteli ve kimlikli bir yapıya kavuşturulmasının yanı sıra, Ulusal ve yerel kalkınmanın lokomotifi olacak hizmetler sektörünü de canlandıracağı için şehir ekonomisi açısından oldukça önemlidir.

5.2 Şükran Mahallesinde İzlenen Koruma ve Canlandırma Stratejisi

Konya tarihi kent merkezinde bulunan Şükran Mahallesinin tarihi dokunun korunarak canlandırılmasına izlenen stratejiler ilişkin şunlardır:

- Mekânsal, ekonomik ve toplumsal yeniden yapılanma ve canlanma için mahalle ölçeğinde kent bütünü ile ilişkisi kurgulanmış bir dönüşüm yaklaşımının kurgulanması,
- Tarihi kent merkezindeki aktivitelerin çeşitli alanlara kayması ile küçülen ekonomik aktivitenin merkezi olma şeklindeki ananevi rolünü tekrar güçlendirecek yaklaşımların esas alınması,
- Koruma eksenli gelişim stratejisi ile koruma-kullanma dengesinin sağlanması,
- Mekânda, işlevde ve kullanımda esnekliği sağlayan planlama ve tasarım yaklaşımı,

- Proje alanının konaklama, çalışma, dinlenme, eğlence, alışveriş ve serbest zaman değerlendirme yönüyle işlevsel çeşitliliğin artırılması,
- Yaşama, çalışma ve dinlenme işlevlerinin kendi arasındaki denge ve uyumun gözetilmesi,
- Kentsel tasarımda tarihi dokuyla uyumlu, özgünlüğü olan modern yaklaşımlar,
- Tarihi yapı ve dokuyla uyumsuz, niteliksiz yapıların ortadan kaldırılması,
- Estetik mimari yaklaşımlar ile kentsel mekânın ve bölgenin özgün bir kimlik oluşturulması,
- Emsal ve yapı yoğunluğunu azaltmak suretiyle tarihi yapıların çevresinde kamusal alanlar oluşturmak, tarihi yapıların görünürlüğünü arttırmak,
- Organik/doğal sokak dokusunu koruyan planlama ve kentsel tasarım yaklaşımı,
- Yıllardır kullanılan ticaret-konut akslarının projede korunması,
- İnsan ölçeğinde yeniden kurgulanan mahalle dokusu, göz hizasında yapılaşma,
- Mimari, cephede kullanılan malzemeler, sokak dokusu ve döşemede kullanılan malzemeler, peyzaj ve kent mobilyalarının, hazırlanacak Şükran kentsel tasarım rehberindeki ölçütler ve bir konsept kapsamında uygulanması,
- 24 saat yaşayabilen güvenli sokaklar,
- Farklı ölçeklerde rekreasyon alanları,
- Kentsel serbest zamanın değerlendirilmesinde kaliteli vakit geçirilecek aktivite ve hizmet sektörleri olarak restoran, kafeterya, müze, kültür merkezi, tiyatro, açık etkinlik alanları, fabrika satış mağazaları, butik oteller vb. alanda yenilikçi bir anlayışla hizmetler sektörünün yeniden yapılandırılması,
- Yerel kültürün sergilendiği özgün çevrelerin üretimi ve teşviki,
- Yayalaştırılmış alışveriş caddeleri,
- Günümüz konfor ve kullanma koşullarına uygun konut ve işyerleri tasarımı,
- Yürürlükte bulunan planlardaki yoğunluk kararlarını düşürerek kamusal alanları artırma yaklaşımı,
- Ekonomik canlılığı sağlamaya yönelik gerekli olan kentsel çevre kalitesi ve fiziksel görünümünün iyileştirilmesine yönelik proje ve tasarım çalışmaları,
- Kentsel alanın, yatırımlar ve yatırımcılara için çekim merkezi olmasına yönelik tanıtım, pazarlama,

- Ticaret, turizm, kültürel aktivitelere yönelik çekim merkez olmasını sağlayacak stratejiler,
- Mücavirinde bulunan tarihi Bedesten ile bütünleşmenin sağlanmasıyla Geleneksel Konya Çarşısı'nın canlılığını arttıracak stratejiler,
- Konya, Selçuklu ve Mevlevi mutfağının lezzetlerinin sunulduğu Gastronomi sokağı,
- Konut, ofis ve ticaret dengesinin piyasa dinamikleri ve konjonktürel olarak iyi takip edilmesi,
- Yaşam stilleri ve sosyalleşme biçimlerine uyumlu özgün, kimlikli mekânlar oluşturulmasıdır.

5.3 Tarihi Kent Merkezinde Çalışma Alanının Tespiti

5.3.1 Fiziki yapı analizleri

Şükran, Sahibata ve Abdülaziz mahallelerinin tarihi kent merkezinin kale surları içerisinde ve 1/5000 ölçekli Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve “III. Derece Arkeolojik Sit” alanında kalmaktadır. Bu alan 52 hektar büyüklüğünde olup tarihi ve kültürel mirasın yoğunlaştığı bir bölgedir (Şekil 5.1). Bölgede fiziki ömürlerini tamamlamış ya da tamamlamak üzere olan niteliksiz, düşük konfora sahip yapılar bulunmakta olup dayanıksız yapı stoku afet riski taşımaktadır. Bölgede binaların dış cephelerinden ya da çatılardan kopan parçalar hareket halindeki yaya ve taşıtların üzerine düşmekte yaralanmalara yol açmaktadır. Kentsel donatı ve rekreasyon alanlarından yoksun olan bölge, ticari merkez niteliğindeki bölgenin potansiyellerinden yeterince yararlanamadığından gün geçtikçe değer kaybetmektedir. Özellikle son 10 yıllık süreçte yabancı uyruklu yerleşimcilerin bölgeyi tercih etmesi ile toplumsal açıdan uyumsuzluklar ve güvenlik problemleri artmıştır.



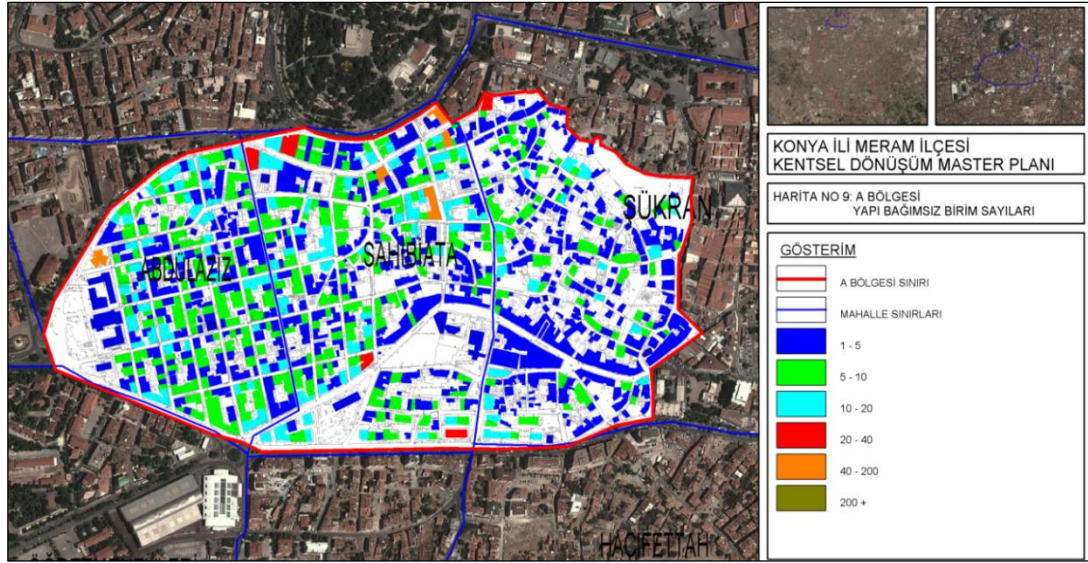
Şekil 5.1. Abdülaziz, Sahibata, Şükran Mahallelerinde önemli anıtsal yapılar.

Tarihi kent merkezinde kalan bölgenin, kente ve kentliye tekrar kazandırılması, turizm hareketliliğinin sağlanması, tehdit altındaki tarihi yapılarla uyumlu bir mimari ve yapılaşma düzeni, kent kimliğini yansıtan, çevre ve yaşam kalitesi yüksek, güvenli bir çevreye kavuşturulması hedefiyle kentsel dönüşüm müdahale yöntemlerine ihtiyaç duyulmuştur.

Alanın büyüklüğü, bağımsız birim ve ticari alanların yoğunluğu, projenin finansal çözümünü imkânsız hale getirmekten kaynaklı olarak ilk olarak Şükran Mahallesinde çalışmaların yapılmasına karar verilmiştir.

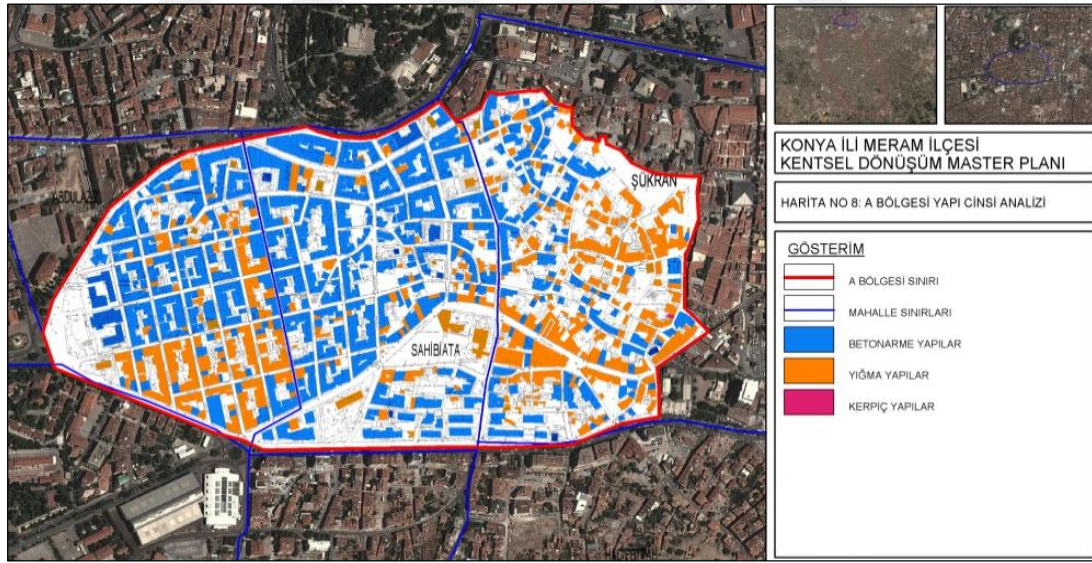
İlk çalışma yapılacak mahallenin; fiziki, sosyo-ekonomik ve çevresel sorunlarının çözümü ve elde edilecek diğer mahallelere de model oluşturacağından hareketle uygulamada doğru bir şekilde tespiti oldukça önemlidir. Bu amaçla üç mahallede de kapsamlı anket ve analizler yapılmıştır. Bu analizlere göre;

Abdülaziz Mahallesinde ızgara sisteminde yapılanmış sokak dokusu yoğunlukta iken, Sahibata Mahallesinde ise kısmen ızgara kısmen de organik sokak dokusu görülmektedir. Şükran Mahallesinde ise organik sokak izlerinin yaşadığı, tarihi açıdan

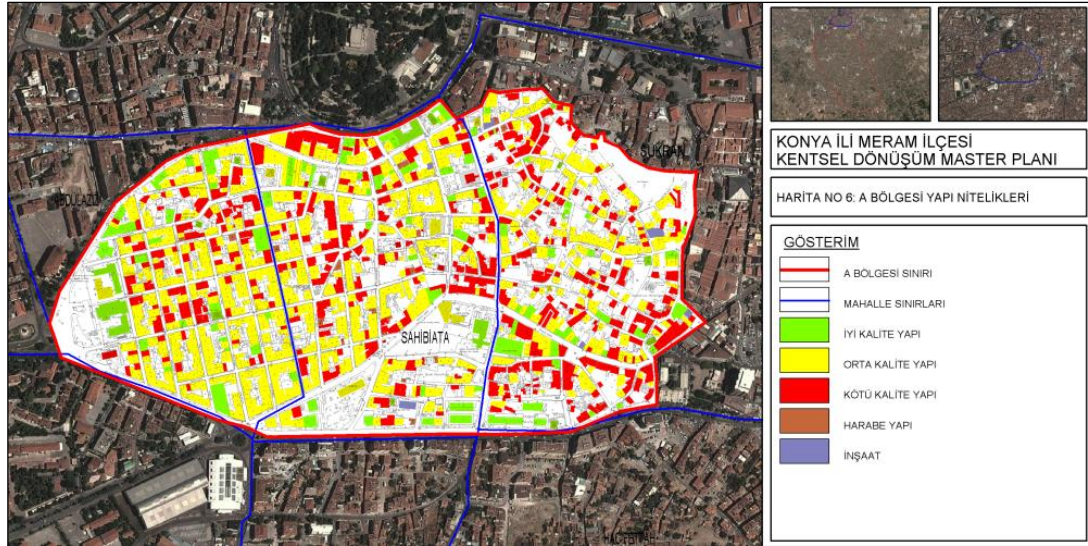


Şekil 5.3. Çalışma alanında Tarihi Kent Merkezinde bulunan bağımsız bölüm sayıları.

Abdulaziz ve Sahibata Mahallesiinde ağırlıklı olarak orta kaliteli yapılar bulunmaktadır. Şukran Mahallesiinde ise diğer iki mahalleye göre yığma yapılar Şekil 5.4’de ve düşük kaliteli Şekil 5.5’ de daha fazladır.

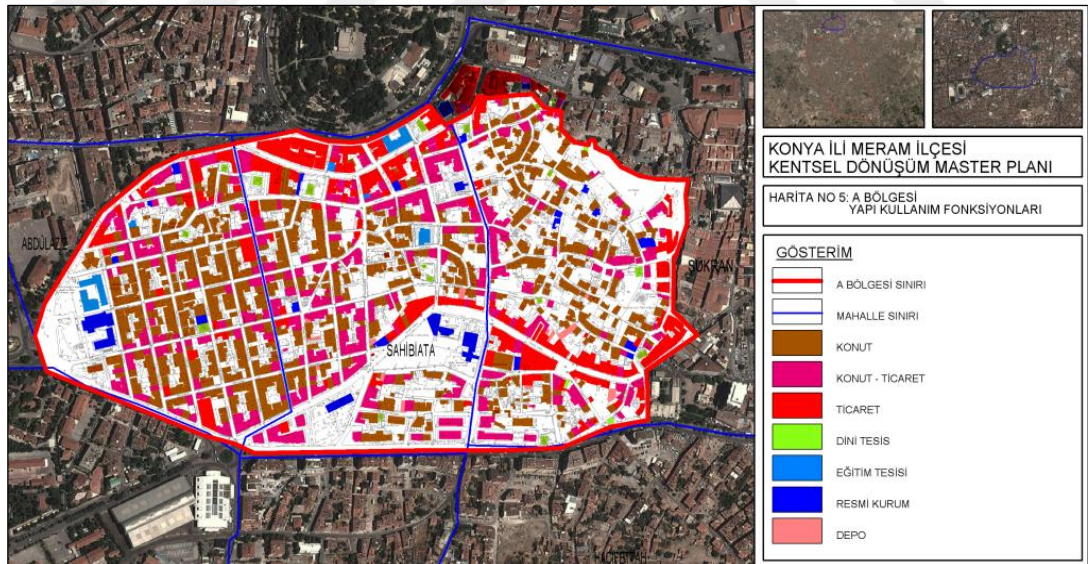


Şekil 5.4. Tarihi kent merkezi çalışma alanı yapı cinsi analizi.



Şekil 5.5. Tarihi kent merkezi çalışma alanı bina durum analizi.

Sahibata Caddesi ve Alaeddin Bulvarının çevresinde ticari kullanımlar yoğunluktadır (Şekil 5.6). Sahibata Caddesi üzerinde tek katlı sıra yapılar şeklinde konumlanan yapı marketleri bulunmaktadır. Üç mahallede de ana ulaşım aksları dışında kalan kısımlarda konut ve konut altı ticari fonksiyonlardan oluşan karma kullanımlar yoğunluktadır.



Şekil 5.6. Tarihi kent merkezi çalışma alanı fonksiyon analizi.

5.3.2 Jeoradar çalışmalar

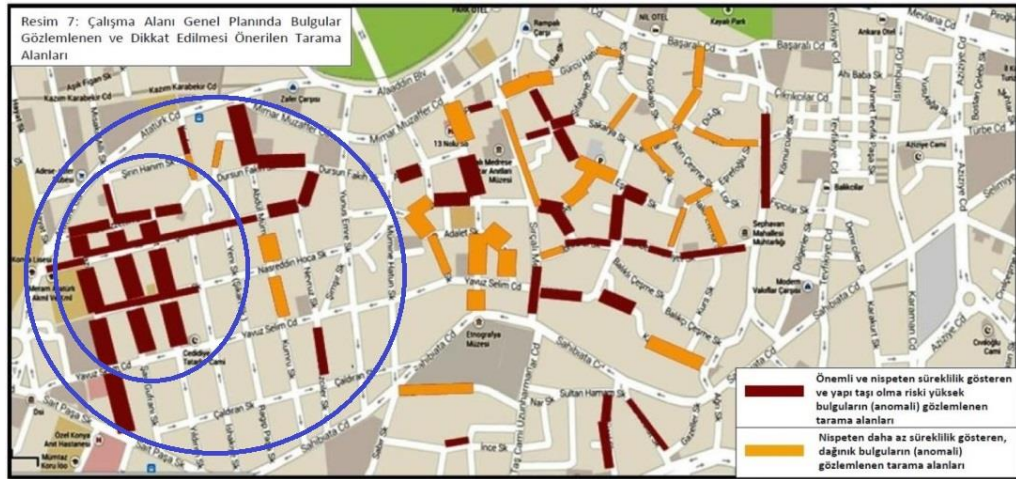
Roma Medeniyeti döneminde koloni kenti olan Konya (Ikonion)'ının ilk yerleşim alanı Alaeddin Tepesi ve tepenin güney kesimidir (Ter ve Özbek, 2005). Alaeddin

Tepesi'nin güneyinde kalan Abdülaziz Mahallesinde Roma dönemine ait, güney doğu tarafında kalan Şükran Mahallesinde ise Selçuklu dönemi ağırlıklıdır. Çalışma alanında Roma ve Selçuklu dönemlere ait tarihi eser kalıntılarının alma ihtimali oldukça fazla olduğu düşünülmektedir. Kentsel dönüşümde inşa faaliyetleri esnasında çalışma alanının büyük bir bölümünü kaplayacak tarihi eser kalıntı çıkması ihtimali çalışmaların uzun zamana yayılmasına yol açacağı için finansal, idari ve toplumsal yönden kentsel dönüşüm çalışmalarının uygulanabilirliğini ve sonuç alınmasını etkileyecektir.

İlk çalışma yapılacak bölgenin belirlenmesine yönelik olarak Abdülaziz, Sahibata ve Şükran Mahallelerini kapsayan alanda, yer altındaki olası tarihi eser kalıntıları tespit etmek için jeoradar yöntemiyle elde edilen bulgular ve çok kanallı rezistivite ölçümlerine dayanılarak üç mahalle içinde değerlendirme yapılmıştır. Çalışma kapsamında üç mahalleden, 85 farklı cadde ve sokaktan, 244 farklı bölümde jeoradar yöntemi ile taramalar yapmak suretiyle veri toplanmıştır.

Yüzeye yakın jeolojik kesitlerin çıkarılmasında kullanılan bir jeofizik yöntemi olan Jeoradar-GPR (Ground Penetrating Radar) yönteminde, yüksek frekanslı elektromanyetik dalgalar kullanılır.

Alaeddin Tepesi'nin güneybatısında yer alan Abdülaziz mahallesinin Roma dönemine kadar uzanan tarihi geçmişi/yerleşimi Jeoradar-GPR bulguları ile birlikte değerlendirildiğinde bölgede geniş bir alanda tarihi eser ya da kalıntılarının çıkma ihtimalinin oldukça yüksek olduğunu görülmektedir (Şekil 5.7).



Şekil 5.7. Jeoradar/GPR yöntemiyle elde edilen bulgular.

5.3.3 Çalışma alanının belirlenmesi

Tarihi kent merkezinin koruyarak canlandırılmasına yönelik kentsel dönüşüm çalışmalarının yürütüleceği bölgenin tespiti için yapılan fiziki analizler ve jeoradar çalışmalarından elde edilen bulgulara göre;

- Şükran Mahallesiindeki yapılara, Abdülaziz ve Sahibata Mahallelerinde yapılara oranla ortalama yapı kat yüksekliği daha az olması nedeniyle binalarda daha az bağımsız birim bulunmaktadır.
- Abdülaziz ve Sahibata Mahallelerinde, Şükran Mahallesiindeki yapılara rağmen orta kalitede, betonarme yapılar ağırlıklı iken Şükran Mahallesinde bulunan yapılar düşük kalitede ve ağırlıklı olarak yığma yapı sınıfında olup yaşayanlar için risk oluşturmaktadır.
- Kentin geleneksel tarihi merkezinde, büyüklüğü itibariyle ilk kentsel dönüşüm deneyimi olan projenin kısa vadede sonuç vermesi, yapılacak benzer karakterdeki diğer mahallelerde yerel halkın ve kent yöneticilerinin projeyi sahiplenmesini sağlayabilecektir. Aksi takdirde proje alanı ve çevresinde ticaret yapan, bu bölgeleri ulaşım amaçlı kullanan tüm kesimleri olumsuz etkileyecektir. Kazı ve inşaa faaliyetleri sırasında büyük ölçekli eski eser ya da kalıntıları ile karşılaşma riskine karşı jeoradar yöntemi ile elde edilen bulgularla yapılan analiz ve etüt sonuçlarına göre de Abdülaziz Mahallesi bu bakımdan büyük risk taşımaktadır.
- Geleneksel Konya Çarşısı olarak bilinen Bedesten ile entegrasyon imkânı olması Şükran Mahallesi üç mahalle içinde ön plana çıkarmaktadır.
- Kent imajını olumsuz etkileyen mekânsal ve sosyo-ekonomik yapısı, ekonomik ömrünü tamamlamış ya da tamamlamak üzere olan yapı stoku nedeniyle Şükran Mahallesi kentsel müdahale için ön plana çıkmaktadır.
- Kentsel dönüşüm projelerinde en önemli bileşenlerden biri proje finansmanı ve maliyetler olup, ortaya çıkan maliyetlerin geri dönüşümünün sağlanabilmesi Kamusal hizmetlerin devamlılığı için önemli bir husustur. Abdülaziz ve Sahibata Mahalleleri bina ve alan bazında daha fazla bağımsız birim bulundurması nedeniyle doğrudan proje finansmanını da etkilemektedir.

Elde edilen bulgular çerçevesinde Şükran Mahallesi, tarihi kent merkezinde koruma, yeniden üretim ve canlandırma stratejilerinin birlikte yürütüleceği kentsel dönüşüm proje alanı olarak ön plana çıkmaktadır.

5.4 Şükran Mahallesi ve Yakın Çevresinin Tarihsel Gelişim Süreci

Geleneksel şehirlerin tarihi süreçte meydana getirdiği kültür ve medeniyet birikiminin nüvesini semtler ve mahalleler oluşturmaktadır. Geleneksel kentsel doku; tarihi merkezin etrafında yapılan semt ve mahallerden oluşur. Mahalleler ise cami, mescit, tekke, zaviye vb. dini yapıların etrafında teşekkül etmiştir. Geleneksel Türk şehir yapılanmasında mahalle olgusu, fiziki mekân olmasının çok daha ötesinde işlevsel yönden bütünlüğü ve toplumsal dayanışmayı anlatır. Fiziki ve idari bir birim olmasının yanı sıra sosyal, kültürel, idari ve ekonomik yönüyle aynı zamanda kolektif bir yapılanmanın karşılığıdır.

Selçuklu döneminden, günümüze kadar gelebilen Konya şehri tarihi merkezdeki Şükran Mahallesi, Karamanoğlu ve Fatih dönemi resmi kayıtlarında bulunan nadir mahallelerden biridir (Konyalı, 2007). 924/1500 yılında Yavuz Sultan Selim döneminde 79 Konya Mahallesi arasında Şükran Mahallesinin adının da geçtiğini belirtmektedir. Şükran mahallesi, Konya'nın önde gelen tarihi sur içi mahallelerindendir (Sarıköse, 2011).

Konya'nın, ilk yerleşim yeri olan Alaeddin Tepesi, iç kale olarak bilinen çevrelenmiş şekilde bir surla korunuyordu. Anadolu Selçukluları döneminde yerleşim büyüyüp, gelişerek zamanla sur dışına taşmıştır.

Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubat tarafından 13. yy. ilk çeyreğinde Moğol saldırılarından korunmak, iç tehditler, sel baskınları ve şehrin gelişimini de düşünerek dış suru inşa ettirmiştir. Dış kale surlarının etrafı geniş bir hendek ile çevrilmek suretiyle kuzey batıdaki dağlardan gelen sel sularının hendekte toplanarak Aslım çayına aktarımı sağlanmıştır.

Surlardan şehre giriş için 12 adet kapı bulunmaktadır. Bu kapılar;

- Ertaş Kapısı,
- Halkabeguş Kapısı,

- Aksaray Kapısı,
- Telli Kapı,
- At Pazarı Kapısı,
- Deri (Darı) Kapısı,
- Demir Kapı,
- Larende Kapısı,
- Meram Kapısı,
- Yapılı Kapı,
- Çeşme Kapısı
- Sille Kapısı'dır (Konyalı, 2007).

Larende Kapısı ve At Pazarı Kapısı Şükran Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 1827'de Laborde'nin gravür çalışmalarında sur kapılarının resmedildiği görülür (Şekil 5.8). Selçuklu döneminde başlayan yerleşim, sur içinde kalması ve güvenli bir bölge olması nedeni ile halkın gelir düzeyi yüksek olan kesiminin yerleşim için tercih ettiği bir bölge olmuştur (Sarıköse, 2011).



Şekil 5.8. Proje alanında kalan At Pazarı Kapısı ve Larende Kapısı gravür çizimleri (Sarre, 1967).

Meram Belediye Meclisi (MBM)'nin 08/02/2006 tarih ve 30 nolu kararı (EK, E) ile Kürkçü, Kalecik, Şükran, Sephavan, Muhtar, İhtiyarettin, Mücellit, Kalecelp mahalleleri ile Karakurt ve Uluğbey mahallelerinin de kuzeydeki bölümleri olmak üzere on tarihi mahallenin birleştirilmesi ve sınır düzeltilmesi yapılmıştır. Böylelikle Şükran Mahallesi'nin sınırları; kuzeyde Alaeddin ve Mevlana Caddesi, doğuda İstanbul

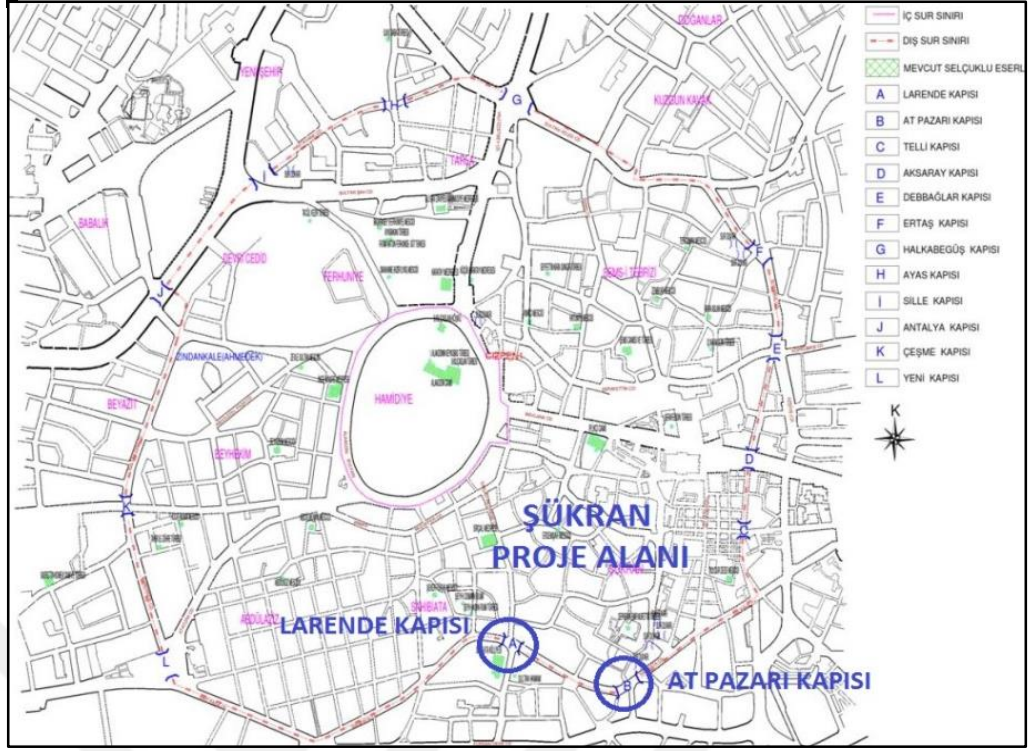
ve Karaman Caddesi, güneyde Furkandede Caddesi, batıda Taşcamı Uzunharmanlar Caddesi, Sırçalı Medrese ve Ressam Sami sokakla çevrili alan olarak tanımlanmıştır.

Konya Şer’iye sicillerindeki H.1264/ M.1847-1848 tarihli 148 numaralı defterdeki kayıtlara dayanılarak oluşturulan Konya’nın sosyo-ekonomik yapısına yönelik veriler, Şükran Mahallesi ile ilgili de önemli ipuçları vermektedir. Günümüz Şükran Mahallesi oluşturulan eski mahallelerden Uluğbey Mahallesinin, eski ismi “Öylebekledi” olarak geçmektedir. 10 mahallenin hane verilerine göre; günümüz Şükran Mahallesi’nin 333 haneyi kapsadığı anlaşılmaktadır. Karakurt ve Uluğbey Mahallesi’nin güneydeki Furkandede Caddesi güneyinde kalan kısımlarının Hacıfettah mahallesine dahil olduğu göz önüne alındığında, Şükran Mahallesi sınırlarındaki hane sayısının o dönemde 300 civarında olduğunu söylenebilir (Sarıköse, 2011)(Çizelge 5.1).

Çizelge 5.1. Şükran Mahallesi oluşturulan mahallelerin 1848 tarihli Şer’iye sicillerine göre hane sayıları.

Sıra No	Mahalle	Hane Sayısı
1	Kürkçü	45
2	Kalecik	27
3	Karakurt	26
4	Şükran	34
5	Mücellit	43
6	Sephavan	37
7	Muhtar	17
8	İhtiyarettin	32
9	Kalecelp	29
10	Uluğbey	43

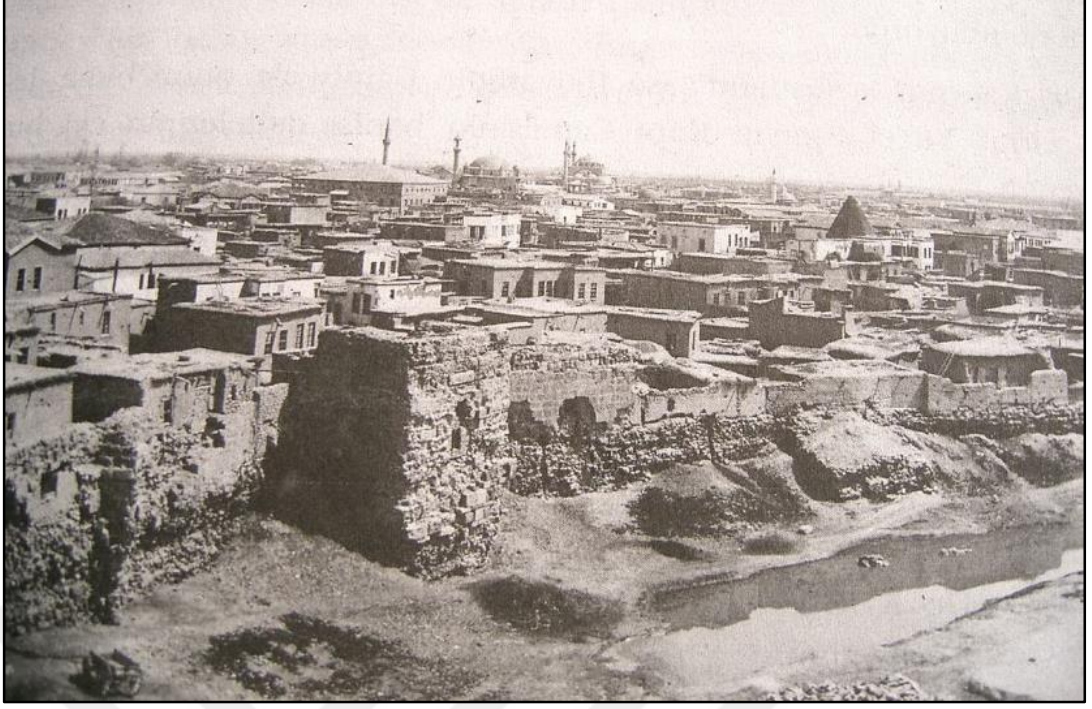
Konya Şeriye Sicillerinde yer alan muhtelif mülk satışlarında, satılan mülklerin bir taraflarının “bârû (sur)” ile çevrili olduğu belirtilmektedir. Karamanoğulları, Fatih ve Yavuz Sultan dönemlerinde mevcut olan mahallenin en büyük tarihî özelliği, Konya surunun en işlek kapısı olan Atpazarı Kapısı’nın mahallenin güneydoğu ucunda bulunmasıdır (Şekil 5.9). Ayrıca Konya’nın en hareketli ticarî bölgesidir. Kapı dışında ve çevresinde günümüze ulaşmayan han ve mescit vb. birçok yapı mevcuttur (Uz, 2013).



Şekil 5.9. Selçuklu Dönemi Surlarını, sur kapılarını ve Selçuklu eserlerini gösteren haritadan bir kısım.

Şükran, Kalecik, Kalecelp, Mücellit ve Kürkçü mahallerinin bulunduğu bölgeden “Altınçeşme Önü” semti olarak da bahsedilmektedir. Konya’nın ileri gelen eşrafının oturduğu semtte oturmak ayrıcalık olarak görülmektedir. Semtteki tüm mahallelerde Selçuklu döneminin özelliği olan dar ve çıkmaz sokaklar vardır. Şer’iye sicillerinde kale duvarlarından ve kalıntılarından bahsedilmesi o tarihlerde dış surun tamamen ayakta olduğunu gösterir (Uz, 2013).

Konya’nın eski yerleşim bölgesi içinde kalan ve dış sur hattı boyunca uzanan Sahibata Caddesi, şehrin Arkeolojik Sit Alanının güney sınırını oluşturmaktadır. Dış kale surlarının yüzeyde kalan kısımları tamamen yıkılmış olup, caddeye cepheli inşaatların hafriyatları sırasında zaman zaman Selçuklu Dönemi dış surlarının kalıntılarına rastlanmıştır. Günümüzde işyeri ya da konutların bodrum katlarında sur duvarları halen yaşamaktadır (Şekil 5.10).



Şekil 5.10. Osmanlı döneminde Şükran Mahallesi ve sur kalıntıları (Bekir Şahin arşivinden).

Tarihi kentlerde surlar, kentsel yaşam alanını kuşatan ve güvenliği sağlayan yapılardır. Aynı zamanda surlar olmakla birlikte geçmişten geleceğe kentlerin tarihini, kültürünü, hafızasını taşıyan, kimlik kazanmasını sağlayan en önemli referans noktalarındandır (Şekil 5.11). Ancak kent içerisinde yapılan sondaj kazılarında bulunan iç ve dış sur kalıntılarına ait genel bir koruma mahiyetinde alınan kurul kararları; bodrumda ya da temelde koruma yönünde olup, kalıntıların üzerinde yapılaşma halen devam etmektedir.



Şekil 5.11. Bekir Şahin'in fotoğraf arşivinden 20.yy. başlarında mahalle ve sokak dokusu.

Yapılan araştırmalarda ortaya çıkan kalıntıların bulunduğu alana ilişkin herhangi bir durdurma ya da kamulaştırma kararı alınmamakla birlikte, kalıntıların üzerine yapı yapılmaması yönünde alınmış herhangi bir karar da bulunmamaktadır.

Kentin ilk yerleşim yeri ve ticaret merkezi olan tarihi kent merkezi, günümüzde de ticari merkez olma özelliğini devam ettirmektedir. Merkezi kuzeye ve doğuya bağlayan tramvay hatları ile tüm toplu ulaşım hatlarının odak noktasının Alaeddin tepesi olması nedeniyle ulaşılabilirliği oldukça yüksek bir bölgedir.

şükran Mahallesi'nin doğu tarafında, tarihi merkezin önemli odaklarından biri olan “Bedesten Bölgesi” bulunmaktadır. Asırlardır geleneksel ticaretin aktif olduğu, geleneksel “Konya arşısı” olarak bilinen bölgede Kapı Cami, Aziziye Cami, Mecidiye Hanı, Nakipoğlu Hanı vb. önemli anıtsal yapılar ve tarihi iş yerleri bulunmaktadır. Bu alanların etkileşimine ilaveten Osmanlı dönemi eseri olan Valilik binası, Ziraat Bankası binası, Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü (PTT) binası vb. idari yapıların bulunduğu kentsel odağın, şükran mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. şükran Mahallesi'nin aynı zamanda yönetsel bir merkez olarak her dönemdeki önemini ortaya koymaktadır (EK F,G).

Tarih içerisinde gelişen ticaret potansiyeli ve artan nüfusu Konya'nın bir çekirdek etrafında gelişmesine sebep olmuştur. Cumhuriyet döneminin ilk yılları, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde tüm ülkede yaşanan ekonomik ve siyasi sorunlar, kentsel mekânların şekillenmesini doğrudan etkilemiştir. Planlı dönemle birlikte imar-iskân faaliyetlerinin de hız kazanmaya başladığı 1950'li yıllarda, sanayileşmenin getirdiği makineleşmenin de etkisi ile toptan ve perakende ticaret etkili olmaya başlamıştır.

Hızlı kentleşme ile artan nüfus, göç hareketleri ve üretim modelinde yaşanan değişimler, konut üretim politikalarını doğrudan etkilemiştir. Evlerin ekseriyeti tek katlı, küçük bahçeli ya da avlulu klasik Konya evlerinden oluşan mahallenin tarihi dokusu zaman içerisinde korunamamış ve birçok sivil mimari örneği yapılarda yıkılmıştır. Yeni bir yapılanmaya da gidilmediği için, yıkılan bazı yapı yerleri hâlen otopark olarak kullanılmaktadır.

Tarihi çekirdek etrafındaki bağ, bahçe nizamı ve bitişik nizamdaki az katlı yapılaşmanın yerini çok katlı apartmanların almasıyla birlikte 1990'lı yıllara gelinmiştir. Böylelikle Alaeddin Tepesi çevresindeki geleneksel merkez, apartmanlardan oluşan bir yapı stokuna dönüşmüştür. Kent bütününde apartmanlaşma hareketi ve artan nüfusa yönelik konut üretimi politikalarıyla merkezde bulunan ve yapı kalitesi göreceli olarak yeni yapılara nazaran kötü olan ve kentsel cazibesini yitiren proje alanında yapılar el değiştirilerek; göç ile dışarıdan gelen nüfusun barınma alanı haline gelmiştir (Şekil 5.12).

2000'li yıllarda yaşanan tüketim eğiliminin hızlanması ve konut ihtiyacındaki değişimler yapıların tekrar el değiştirilerek alt gelir grubuna yönelik barınma ya da alt/orta gelir grubunun yatırım aracı ve kiralama alanı olmaya başlamıştır. Bu durum mahallede yaşayanların profilinde çok ciddi değişimlere nedeniyle alandan kaçışı hızlandırmıştır.



Şekil 5.12. 2015 yılında Başaralı Sokaktan Alaeddin Tepesine bakış.

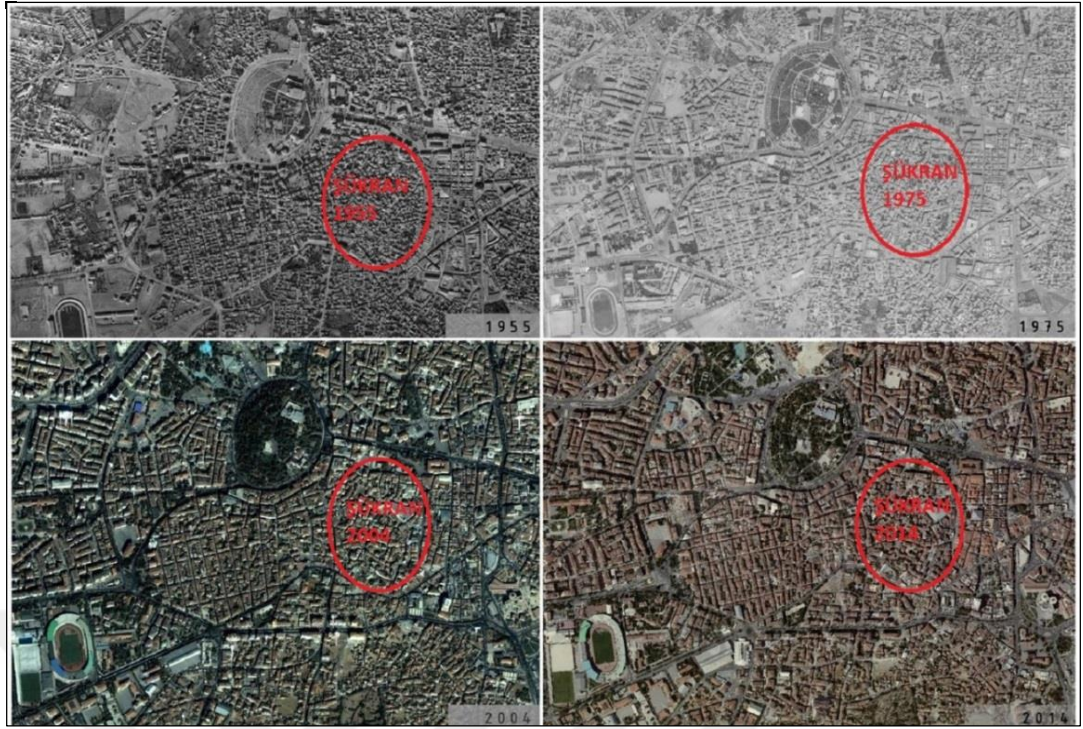
Tarihi kent merkezindeki bölgelerde, Cumhuriyet dönemi sonrasında özellikle ana caddelerin arkasındaki yapılan yapılar çoğunlukla fiziki ömrünü tamamlamış, fonksiyonelliğini ve işlevini kaybetmiş, sosyal donatı ve teknik alt yapı açısından yetersiz olarak genelde 3, 4 ve 5 kattan oluşan yığma yapılardır. Yapıların bir kısmı ticari alanlara yakın olmasından dolayı ticaret, küçük imalat alanı, kayıt dışı iş yeri, depolama vb. kullanımlar üstlenerek çöküntü alanı haline gelmeye başlamıştır.

Binaların çoğu bakımsızlıktan kaynaklı olarak ömrünü tamamlamıştır. Yeni binalara oranla daha ekonomik bir barınma ortamı oluşturmaları ve kent merkezinde konumlanması sebebiyle de toplumdaki dezavantajlı kesimlerin yerleşmede tercih sebebi olmaktadır. Binalardaki yaşam koşulları günümüz ihtiyaç ve beklentilerini karşılamaktan oldukça uzaktır. Alanda bulunan yapılar, gerek fiziki durumları, gerekse kimliksiz görüntüleri açısından tarihi doku içerisindeki tescilli yapılara da fiziksel ve kültürel açıdan tehdit unsuru olurken diğer taraftan kent imajını da olumsuz etkilemektedir.

Şükran Mahallesi; 1850 Kırım Harbi, 93 Osmanlı-Rus Harbi, Balkan Harbi ve son olarak da Suriye'deki savaş sonrası farklı zamanlarda muhacirlere kucak açmıştır. Geleneksel Konya evleri ile bilinen mahalle, muhacirlerin bölgeye yerleşmesiyle başlayan sosyo-kültürel değişiminin yanı sıra hızlı kentleşme süreçlerinde başlayan apartmanlaşma serüvenine yenik düşmüştür.

Günümüzde alanda yer alan sivil mimarlık yapılarının çoğu ağır onarım gerektirmekte olup ve yıkılmak üzeredir. Anıtsal ve sivil mimarlık yapıları çevrelerindeki yoğun yüksek katlı yapılaşmalardan ve zemin yükselmesinden dolayı sıkışmış ve özgünlüğü görünür durumda değildir. Eski mahalle dokusu tamamıyla kaybolmuş yoğun çok katlı yapılarının egemen olduğu, fiziksel olarak yıpranmış ve yaşam kalitesinin oldukça düştüğü bir yerleşim alanına dönüşmüştür.

1950'li yıllardan itibaren çok katlı yapılaşmaya geçilmiş, koruma ile ilgili yasal mevzuatın eksikliği ve bilinçsizlikten kaynaklı cami, medrese vb. dini içerikli anıtsal yapıların dışındaki tarihi doku tamamen tahrip edilmiştir. Şükran Mahallesiindeki anıtsal yapıların bir kısmı dışında tarihi doku yok edilse de, organik sokak dokusuna ait izler büyük ölçüde korunduğunu görülmektedir (Şekil 5.13).



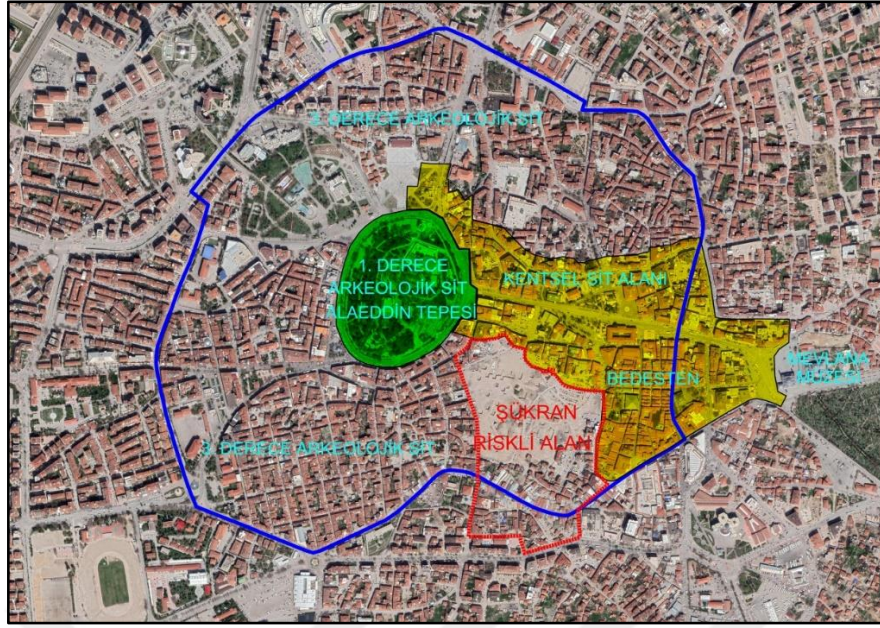
Şekil 5.13. Şukran Mahallesi ve çevresinin uydu görüntülerindeki değişim süreci.

5.5 Şukran Mahallesi Proje Alanında Bulunan Tescilli Yapılar

Selçuklu ve Osmanlı döneminde Alâeddin tepesinin doğu ve güney yönünde yoğunlaşan kent içi yerleşim, tarihi ve kültürel değerlerin yoğunlaşmasına sebep olmuştur (Şekil 5.14, 15).



Şekil 5.14. Şukran Mahallesi anıtsal yapılar örneği.

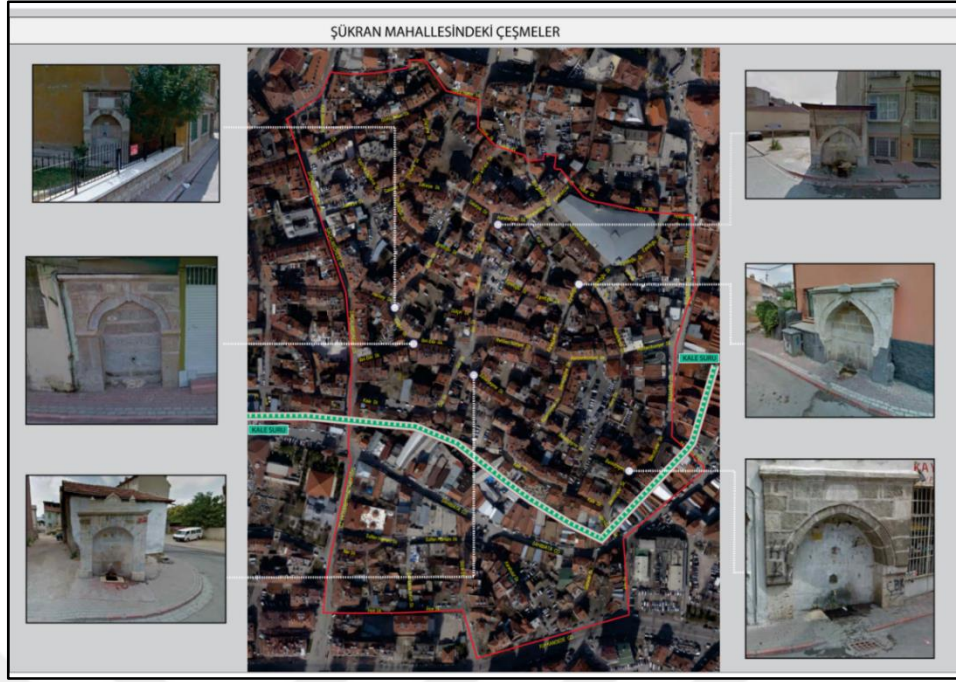


Şekil 5.16. Proje alanı ile kentsel sit ve arkeolojik sit alanı sınırları.

Proje alanı içerisinde tarihi öneme haiz 11 anıtsal yapı, 20 sivil mimari örneği yapı, 6 çeşme olmak üzere toplam 37 adet tescilli yapı bulunmaktadır (Şekil 5.17,18, Çizelge 5.2). Proje alanı mücavirinde Sırçalı Medrese, Sahib Ata Külliyesi, Kapı Camii, Bedesten yer almaktadır. Yakın çevresinde ise Mevlana Müzesi, Selimiye, Aziziye, Şerafeddin ve İplikçi Camii, Valilik, PTT, Ziraat Bankası, Müftülük olarak kullanılan olan birçok tarihi yapı bulunmaktadır.



Şekil 5.17. Şukran Mahallesi sivil mimari yapılar örneği.



Şekil 5.18. Şukran Mahallesi tescilli çeşmeler.

Çizelge 5.2. Proje alanındaki anıtsal ve sivil mimari yapılar.

ŞÜKRAN MAHALLESİ ANITSAL VE SİVİL MİMARİ YAPILARI				
ESERİN ADI	ADA	PARSEL	YAPI TÜRÜ	MÜLKİYET
KADI MÜRSEL CAMİİ	274	3_6	CAMİİ	KADI MÜRSEL VAKFI
KALECİK CAMİİ	279	9	CAMİİ	KALECİK AÇIK MAHALLESİ CEMAATİ İSLAMİYETİ
ERDEMŞAH MESCİDİ	280	13	MESCİT	KASAP OĞLU VAKFI
MÜCELLÂ CAMİİ	281	1	CAMİİ	MÜCELLÂ MAHALLESİ CEMAATİ İSLAMİYETİ VAKFI
SAPHEVAN CAMİİ	289	19	CAMİİ	SEPHAVAN MAHALLESİ VAKFI
SAPHEVAN EMİR NURETTİN TÜRBEİ	289	27	TÜRBE	EVKAF İDARESİ
İHTİYARETTİN CAMİİ	291	57	CAMİİ	İHTİ YARETTİN MAHALLESİ VAKFI
SULTAN HAMAMI	881	42	HAMAM	SAHİBATA VAKFI
KÜRKÇÜ MESCİDİ	273	1	MESCİT	KÜRKÇÜ MAHALLESİ VAKFI
HASBEY DARÜL HÜFFAZİ	285	64	MESCİT	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
KÖMÜRCÜLER MESCİDİ	YOL		MESCİT	
	273	34	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	273	35	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	274	1	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	274	2	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	278	12	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	284	22	SİVİL MİMARİ	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
	284	45	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	285	20	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET&MERAM BELEDİYESİ
	285	21	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	285	28	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	285	64	SİVİL MİMARİ	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
	287	20	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	287	19	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	287	18	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	288	14	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	106	30	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	16719	11	SİVİL MİMARİ	MERAM BELEDİYESİ
	16719	6	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET
	16720	1	SİVİL MİMARİ	CEMİYETİ HAYRİYE VAKFI
	16720	5	SİVİL MİMARİ	ÖZEL MÜLKİYET

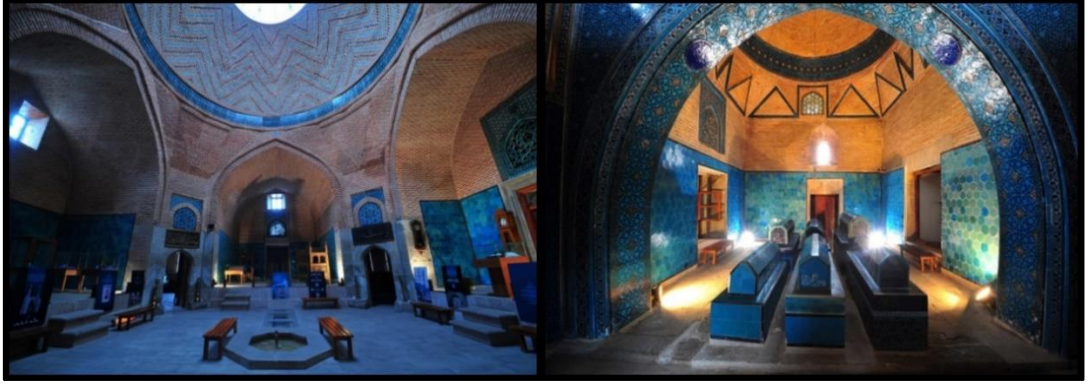
Tez çalışması kapsamı dışında kalsa da tarihi yapıların ayrı ayrı tarihi öneminden dolayı çalışma alanı hakkında görüş oluşturmaları için kentsel referans noktası olan Sırçalı Medrese, Sahibata Külliyesi ve Hasbey Darü'l-Hüffazı'ndan kısaca bahsedilmiştir.

Tez kapsamındaki çalışma alanının batı mücavirinde olan Sırçalı Medrese, Selçuklu döneminde Fıkıh okutulmak üzere yaptırılmış olup, açık avlulu medrese tipindedir (Şekil 5.19). Taç kapısındaki kitâbeye göre 640 (1243) yılında Selçuklu Emirî Bedreddin Muslih tarafından yaptırılmıştır. Sırlı tuğla ve mozaik çini süslemelerinden dolayı Sırçalı Medrese olarak tanınan yapı kurucusundan dolayı Muslihiyye Medresesi adıyla da anılmaktadır. Selçuklu ve Osmanlı dönemlerinde medrese olarak kullanılmıştır. Günümüzde zemin katı Mezar Anıtları Müzesi olarak kullanılan Sırçalı Medrese'nin üst katı ise Rölöve ve Anıtlar Müdürlüğü tarafından kullanılmaktadır (URL-9).



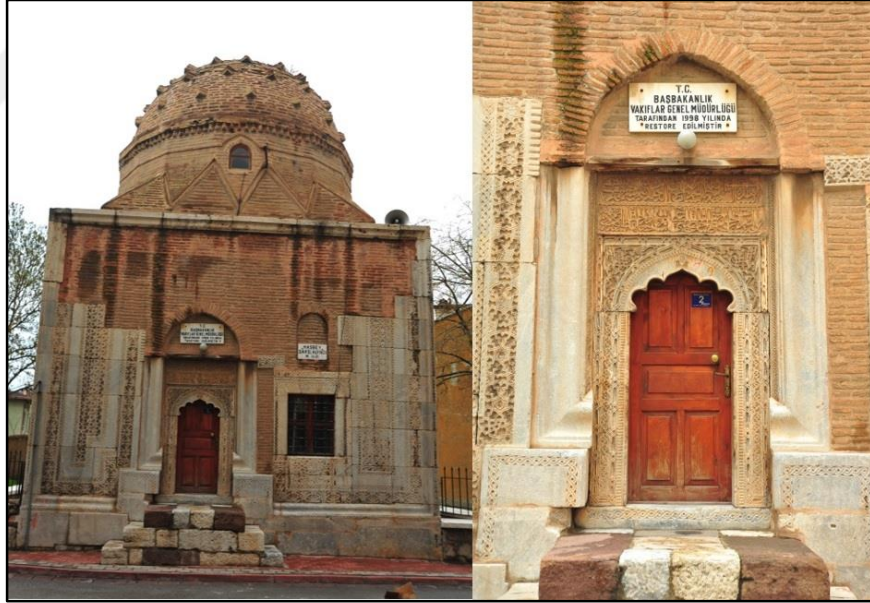
Şekil 5.19. Sırçalı Medrese avlu ve dış cephe görselleri.

Anadolu Selçuklu Devleti vezirlerinden Sahip Ata Fahreddin Ali tarafından yaptırılan Sahip Ata Külliyesi; cami, türbe, hankâh, çifte hamam, çeşme ve dükkânlardan oluşmaktadır (Şekil 5.20). 1258-1283 yılları arasında inşası tamamlanan Külliye, Larende (Karaman) yoluna açılan dış sur kapısının karşısındadır (URL-10).



Şekil 5.20. Sahib Ata Külliyesi müze ve türbe bölümü.

Mimari ve sanatsal yönüyle Batılıların Ayasofya Mescidi ismini verdikleri Hasbey Darü'l-Hüffazı; giriş kapısında bulunan kitabesinden anlaşıldığı üzere Karamanoğlu II.Mehmet Bey döneminde H.824/M.1421 tarihinde Hatıplı Hasbeyoğlu Mehmed Bey tarafından “Hafızlar Evi” olarak inşa edilmiştir (Şekil 5.21). Kitâbesinde dârülhuffâz olduğu açıkça belirtilen yapı için bazı Batılı yazarlar, Ayasofya Mescidi olarak yapıyı isimlendirmektedir (URL-11).



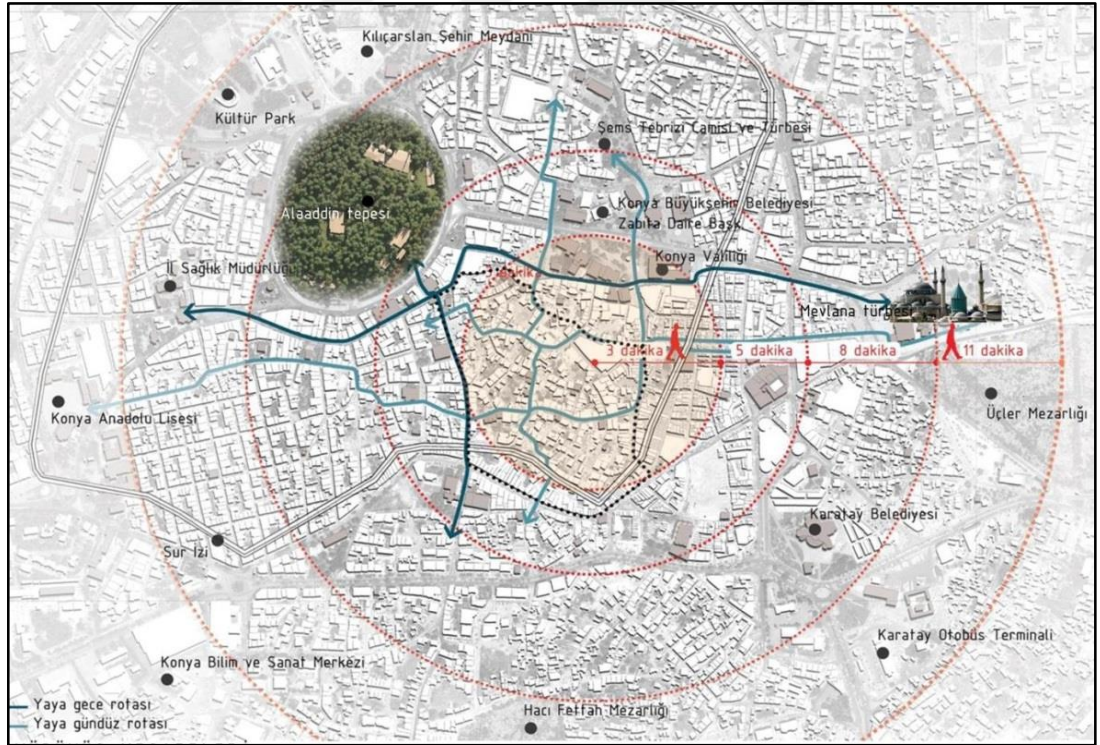
Şekil 5.21. 2018 yılında Hasbey Darü'l Hüffazı görünüm.

5.6 Çalışma Alanının Konya Kent İçi Konumu ve Ulaşımı

Şükran Mahallesi, Konya kent merkezinin ve Alâeddin Tepesi'nin güneyinde, Mevlana Müzesi'nin güneybatısında yer almaktadır. Çalışma alanı; kuzeyde Mimar Muzaffer Caddesi ve Hotuz Sokak, güneyde Furkan Dede Caddesi, batıda Sırçalı

Medrese Caddesi ve Taş Cami Uzunharmanlar Caddesi hattı, doğuda ise Başarılı Caddesi, Sahibiata Caddesi ve Ağrı Sokak hattı ile sınırlanmaktadır. Alanın kuzeyinde Konya'nın simgelerinden olan Alaeddin Tepesi ve günümüzde Dershaneler bölgesi olarak bilinen alan, güneyinde kent ticareti için önemli bir bölge olan Furkan Dede Caddesi, batısında kentin önemli yapılarından olan Sırçalı Medrese ve Sahib Ata Külliyesi, doğusunda ise geleneksel "Konya Çarşısı" bulunmaktadır.

Tek merkezli bir kent olarak gelişme gösteren Konya, Alaeddin Tepesi ve çevresinden başlayarak çeperlere doğru genişlemektedir (Ter ve Özbek, 2005). MİA, Alaeddin Tepesi ve çevresinde yoğunlaşmakla birlikte, tarihi kent merkezi; Alaeddin Tepesi ile Mevlana Müzesi arasındaki Mevlana Caddesi'nin üzerinde ve ağırlıklı olarak 'Geleneksel Konya Çarşısı'nın bulunduğu güney kısımda konumlanmıştır. Proje alanı, tarihi kent merkezinin temel kentsel odakları olan Alaeddin Tepesi, Mevlana Müzesi, Valilik Binası ve Geleneksel Konya Çarşısı arasında çevrelenmiş bir konumdadır (Şekil 5.22).

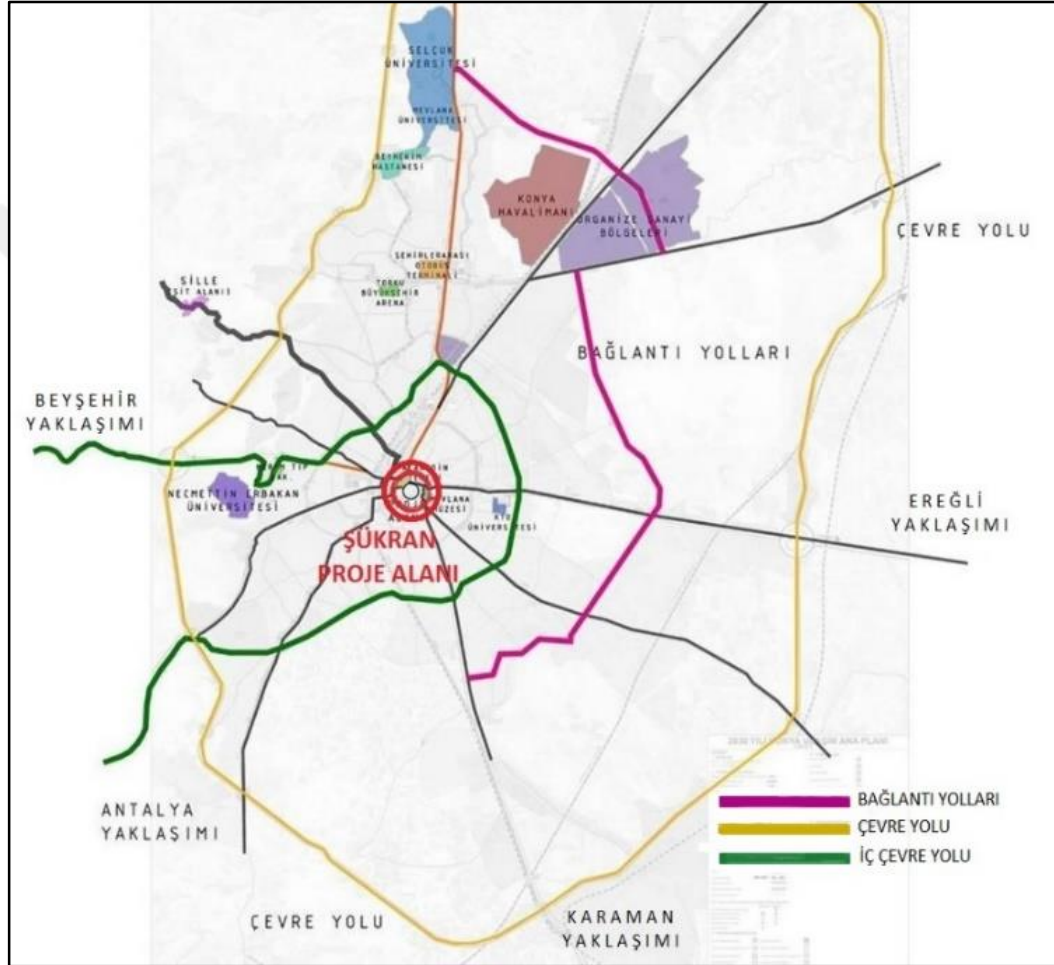


Şekil 5.22. Kentsel referans mekanlarına yürünebilirlik mesafeleri.

Hâlihazırdaki gelişim irdelendiğinde ticaret, turizm, konaklama alanındaki hizmetlerin özellikle son yıllarda daha da artan şekilde alan içerisinde ve çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir. Bu nedenle proje alanının bulunduğu bölge; MİA, yoğunlaşan sosyo-

kültürel alanlar, ticaret, turizm ve konaklama fonksiyonları ile yenilenen konut bölgeleri ve çalışma alanları arasında bir geçiş bölgesi niteliğindedir.

Tarihi kimliğiyle birlikte kent içinde ulaşılabilirliği yüksek bir alan olan çalışma alanının; kuzey, güney, doğu ve batı yöndeki yerleşim birimlerine ve çalışma bölgelerine toplu ulaşım bağlantıları, yürüyerek birçok yere erişim imkânı olması nedeniyle konumsal avantajı oldukça yüksektir (Şekil 5.23).



Şekil 5.23. Kent içi konum ve ana ulaşım planı.

Çalışma alanı çevresinde yürüme mesafesindeki Resmi Kurumlar ve ticari birimlerin yanı sıra alanın kuzeybatısında kalan Alaeddin Tepesi'nin çevresinde ring yaparak kentin kuzeyindeki konut, sanayi, çalışma alanları, hastane, sağlık ve eğitim kampüslerine, Selçuk Üniversitesi'ne erişim sağlayan tramvay hattı, geleneksel merkezi doğuya bağlayan tramvay hattı ile Sanayi, Adliye, Hastane ve Üniversite vb. alanlara doğrudan erişim imkânı vermektedir (Şekil 5.24).

5.7 Çalışma Alanında Kentsel Müdahaleyi Gerektiren Durumlar

Tez kapsamında uygulama alanı olan Şükran Mahallesinde kentsel müdahaleyi gerektiren nedenler şunlardır:

- Çalışma alanının genellikle yığma ve niteliksiz yapılardan oluşan mevcut yapı stokunun olası afetlere karşı dayanıksızlığı,
- Teknik ve sosyo-kültürel altyapı yetersizliği,
- Kent merkezinde fiziki, ekonomik ve toplumsal çöküntü alanı oluşumu,
- Kent merkezindeki ekonomik açıdan kıymetli alanların kent ekonomisi için atıl kalması,
- Kent merkezinde mevcut dokudaki köhneleşmenin kent kültürünü, tarihi ve kültürel mirasın yoğun olduğu çevreyi tehdit etmesi, yapılaşma baskısı oluşturması,
- MİA'nın parçası olarak yeniden işlevlendirmeye duyulan ihtiyaçlar,
- Geleneksel Konya Çarşısı, Mevlana Müzesi, Sırçalı Medrese ve Sahib Ata Külliyesi vb. tarihi referans noktaları ile çevrili alanın turizm potansiyelini ve kent görünüm ve algısını olumsuz etkilemesi,
- Estetikten yoksun, kent silüetini bozan kalitesiz yapılar (Şekil 5.26),
- Çok uluslu yapıdan kaynaklı toplumsal uyum sorunları ve gruplaşmaların sebep olduğu etnik gerilimler, sosyal ve kriminal olaylardaki artış,
- Bölgenin gece ve gündüz kullanıcılarındaki değişim, güvenlik sorunları,
- Sosyo- ekonomik gerileme ve çok uluslu yerleşime bağlı, hijyenden yoksun sağlıklı yaşam biçimleri, sağlıklı barınma ve yaşam koşulları,
- Çevre ve yaşam kalitesindeki düşüklüğe bağlı genel memnuniyetsizlik kabul görmeme durumudur.



Şekil 5.26. 2015 tarihli Şukran Mahallesi'nden yapılaşma görüntüsü.

Bölgede bulunan yapılar, çoğunlukla konut ve konut altı ticaret işlevindedir. Organik olarak konumlanmış olan bu yapılar, genellikle 30-40 yıl aralığında, malzeme ömrünü tamamlaması nedeniyle parçacıl çözümlerle tesisat ve fiziksel sorunların çözülmemeyeceği binalardır. Bu durum binaların ilk sahiplerinin bölgeden ayrılarak yeni inşa edilmiş veya daha iyi fiziksel şartlara sahip konutlarda yaşamaya itmiştir. Yapı kalitesi düşük olan ve sahipleri tarafından tercih edilmeyen bu yapılara kiracılık olgusu ile alt gelir grubundaki kesimler yerleşmiştir.

Sahibata Caddesi üzerinde bulunan tek katlı sıra dükkânlar yapı malzemesi alanında Konya'da önemli bir bölgedir. Bu dükkânların çoğunda su tesisatı dahi bulunmamaktadır. Alanda bulunan kanalizasyon sistemi ise artan ihtiyacı karşılayacak kapasitede değildir. Yağmur suyu şebekesinin olmayışı ve kanalizasyon sisteminin yetersizliği nedeniyle yoğun yağışlı havalarda işyerlerinde su baskınları yaşanmaktadır. Tahliye edilemeyen ve kanalizasyona karışan yağmur suları, kanalizasyonların taşmasına ve konutlarda atık su problemlerinin yaşanmasına neden olmaktadır. Bu dükkânlar aynı zamanda Konya iç surları bitişiğine inşa edilmiştir. Bazı dükkânların bodrumlarında sur kalıntıları duvar olarak kullanılmaktadır. Bu durum tarihi kalıntıların zarar görmesine ve tarih dokunun bir parçası olarak kente sunulmasına engel olmaktadır.

Bölgenin kentsel dönüşüm projesi kapsamında değerlendirilmesinin temel nedeni yıpranmış, niteliksiz, kimliksiz, estetikten uzak, sosyal ve teknik altyapı imkânlarından yoksun, kentsel yoksunluk ve yoksulluğun hâkim olduğu ihtiyaçlara ve beklentilere karşılık veremeyen mekânsal koşullar ve çevresinde yaşayanlar için can ve mal güvenliği açısından rahatsızlık oluşturan kent dokusunun iyileştirilerek yeniden kent yaşamına kazandırılması ihtiyacıdır.

5.8 Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Doku Analizleri

Meram Belediyesi tarafından 2014 yılında yapımına başlanan MKDAMP çalışmaları kapsamında, planlama ve kentsel dönüşüm çalışmalarına altlık olmak üzere uygulama alanında 2014 yılında yüz yüze anket çalışmaları yapılmıştır. 2014 yılından sonraki 2-3 yıllık zaman diliminde bölgenin kullanıcı profilinin çok hızlı bir değişim geçirmesi ile kiracılık oranları daha da artmıştır.

5.8.1 Şükran Mahallesi sosyal ve ekonomik yapı analizi

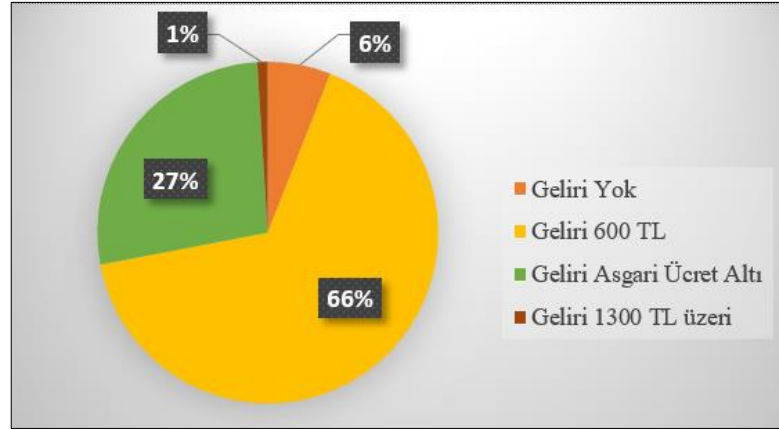
Her ne kadar ADNKS'ye göre; Şükran Mahallesinde 2014 yılı başlarında yaşayan kişi sayısı 2955'dir. Ancak 2014 Haziran ayında çalışmaya altlık olmak üzere hane bazlı yapılan tespitlerde 3380 kişinin yaşadığı tespit edilmiştir. Bu durum başta Suriye olmak üzere farklı uyruklu kişilerin kayıt dışı olarak Şükran Mahallesinde barındığını göstermektedir.

Şükran Mahallesinin nüfusunun yıllar bağlı olarak bilgileri incelendiğinde belirgin şekilde azalma olduğu görülmektedir (Çizelge 5.3). Bu durum kentsel mekânın işlevsel değişiklikler yaşamasıyla, köhneleşen yapıların yıkılmasıyla ve bazı konut alanlarının ticaret ve hizmetler sektörü alanına dönüşmesi ve yerleşik nüfusun alandaki problemlerden dolayı farklı bölgelere taşınarak yerini farklı milletlerden olan göçmenlere bırakmaları ile açıklanabilir. 2014 yılı bölgede yaşayan halkın gelir dağılımı anket verilerine göre Çizelge 5.4'de incelenmiştir.

Çizelge 5.3. ADNKS'e göre Şükran Mahallesi nüfus verileri.

Yıllar	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Şükran Mahalle Nüfusu	3372	3103	3309	3274	3375	2955	2895

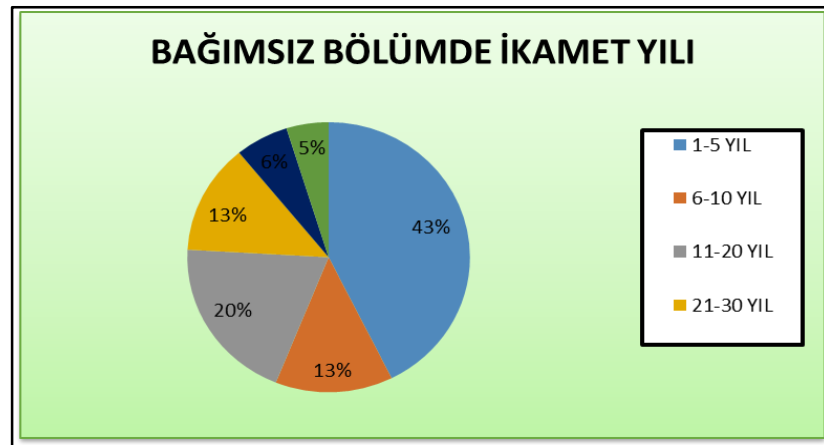
Çizelge 5.4. Şükran Mahallesi halkın gelir dağılımı.



Çalışma alanında yapı stoku incelendiğinde alanda yaşayanların %56'sının mülk sahibi, %4'ünün kira ödemeksizin yakınlarına ait konutlarda oturanların, %40'ının ise kiracı konumunda olduğu görülmektedir. Bu veriler 2014 yılı ilk yarısında elde edilmiş olup, Suriye'den gelen sığınmacıların yoğunlaşmaya başlaması ile birlikte 2015 yılında kiracılık oranında %55'in üzerine çıkarken, 2016 yılına gelindiğinde ise kiracılık oranı hızla artarak %67 seviyesine ulaşmıştır. Bu durum, tarihsel süreçte bir çekim merkezi olan bölgenin ilerleyen zamanda, sosyo-ekonomik açıdan gerilediğini, dezavantajlı grupların barınma alanı haline geldiğini de göstermektedir.

2014 yılı itibariyle ankete katılan kişilerin; % 43'ünün 1-5 yıl , % 13'ü 6-10 yıl, % 20'si 11-20 yıl, % 13'lük diğer kısmın 21-30 yıl aralıklarında bölgede yaşadıkları tespit edilmiştir. Ayrıca Şükran Mahallesinde yaşayanların % 6'sının kesim 31-40 yıl arasında %5'inin ise 40 yıldan uzun süredir yaşadığını belirlenmiştir (Çizelge 5.5).

Çizelge 5.5. Şükran Mahallesi Bağımsız bölümde ikamet süreleri.



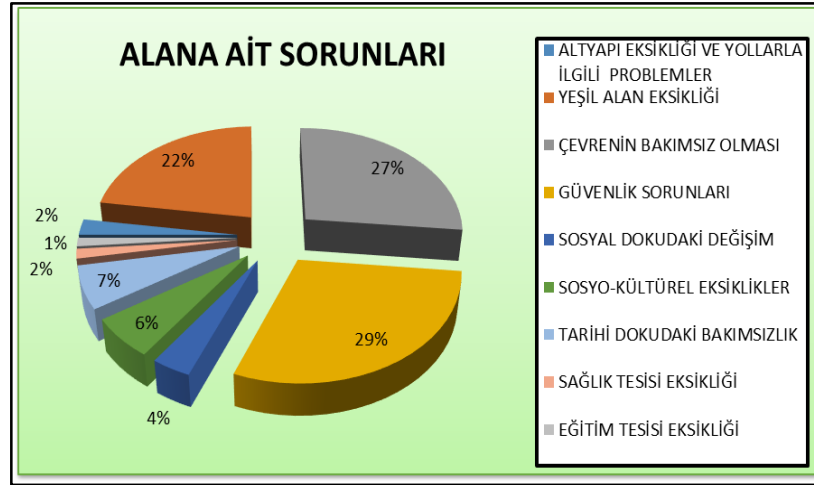
Anket sonuçlarına göre; 20 yıl ve üzerinde bölgede yaşayanlar konutların ilk sahipleri olarak değerlendirilebilir. 11-20 yıl aralığında bölgede mahallede yaşayanların da daha sonra gelmiş olmalarına rağmen bölgeyi benimsedikleri görülmektedir. Şükran Mahallesiinde yaşayanların %56'sının ise son 10 yıl içerisinde alana yerleşenler olduğu anlaşılmaktadır. Şükran Mahallesiindeki nüfus değişikliğinin olmasının nedenleri şunlardır:

- Konut ve çevre kalitesindeki düşüklük,
- İşlevsellikteki kayıplar ve fonksiyonellikten uzaklık,
- Toplumsal uyumsuzluk,
- Çok uluslu yapı,
- Güvenlik sorunları,
- İş,
- Eğitim vb. konulardır.

Şükran Mahallesiinde yapılan anket sonuçlarına göre; bölgenin başlıca sorununu %29 oranında güvenlik ve asayiş konularının oluşturduğu anlaşılmıştır. Bu durumun bölgenin yeni sakinlerinin, huzur ortamında sorunlar oluşturduğu ve alandaki güvenlik sorunlarını arttırdığı vurgulanmıştır (Çizelge 5.6).

Bölgenin karmaşık sosyal yapısı, gece-gündüz kullanıcılarının farklı olması ve kullanıcıların büyük bölümünün kısmi kullanıcı olması vb. nedenler konutlarda yaşayanlar için güvenlik sorunları oluşturmaktadır. Bölgenin yeni sakinleri içinde kent içindeki Doğanlar ve Sedirler mahallelerinden ve ülkelerindeki karışıklıklardan vb. sebeplerden dolayı ülkemize gelen Suriyeli, Iraklı, Afganistanlı ve Somalili göçmenler bulunmaktadır. Bu kişilerin bölgeye aidiyet duygusunun olmaması, kültürel farklılıklar, ekonomik durumlarının zayıf olması ve mesleki yeterlilikleri olmadığı için istihdam imkânlarının düşük olması, iletişimsizlik vb. sebepler, bölgede suç oranlarının artmasına sebep olmuştur.

Çizelge 5.6. Proje alanında yaşanan sorunlara dair anket sonuçları.



Bölgedeki gece ve gündüz kullanıcı profiline ve alanda yaşayanların gelir, etnik yapı ve kültürlerinin farklı olmasına bağlı sosyal gruplaşmalar, ayrışmalar sosyal dokuda bozulmaya neden olmuştur. Değişen ve karmaşık sosyal doku ile artan suç olgusu yerleşik halkı alandan ayrılmaya zorlayan bir durumdur. Bu nedenle alanda sosyal ayrışmanın ve uyumsuzluğun olduğu görülmektedir.

Sosyal ve fiziksel yoksunluklar sebebi ile alanda ikamet etmek zorunda kalan yerli nüfus, alanı terk etmiş ve taşınmazlarını yüksek kira getirisi nedeniyle özellikle yabancı uyruklu kişilere kiralamışlardır. Zamanla etnik gruplaşmalar ile alandaki sosyal ayrışma iyice artmıştır (Şekil 5.27).

Yerel halkın, bölgedeki mekânsal, ekonomik ve sosyo-kültürel sorunların çözümsüzlüğü nedeniyle alanı terk etmesi, bağımsız bölümleri, dairelerin değerinin altında satılması kişisel yatırımlardan hak edilen değerin elde edilememesine ve alanın değerinin düşmesine sebep olmaktadır.



Şekil 5.27. 2015 tarihinde Şükran Mahallesi sokak dokusu.

Alanda mevcut sorunların bir diğeri de %27 oranla çevrenin bakımsız olmasıdır. Kentin en işlek bölgelerinden olan çalışma alanında günlük yoğunluktan meydana gelen aşırı kullanıma cevap verememe, yıpranma ve temizlik kültüründen yoksun kesimlerden kaynaklı çevre kirliliği gibi nedenler bölgede yaşayanlar için sorun teşkil etmektedir (Şekil 5.28).



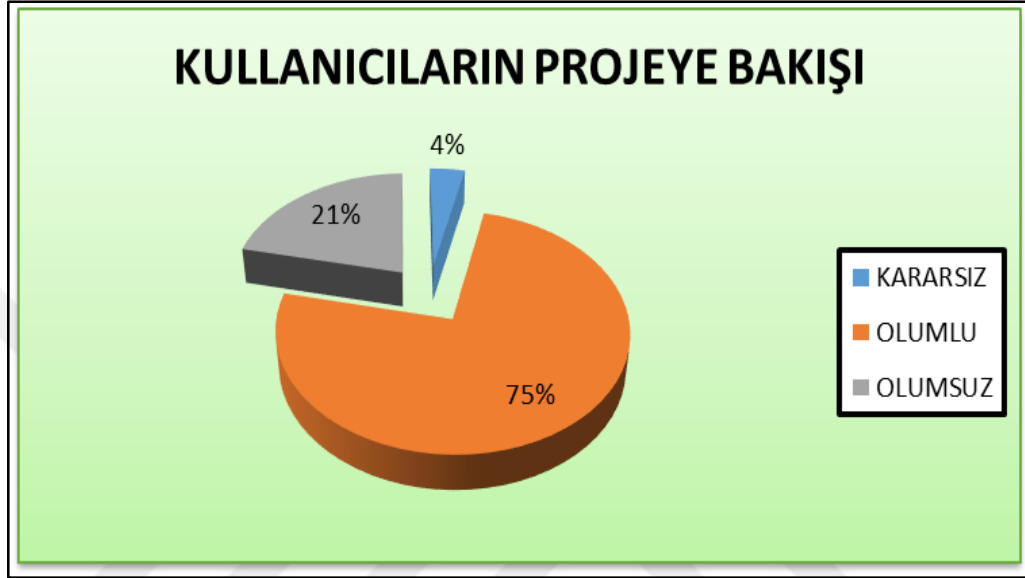
Şekil 5.28. 2015 tarihinde proje alanından kesitler.

Yeşil alan eksikliği de %22 oranında sorun olarak bildirilmiştir. Yapı yoğunluğunun fazla olduğu bölgede, kent merkezindeki konut ihtiyacı giderilmeye çalışılırken konutlarda ikamet edenlerin rekreatif ihtiyaçları göz ardı edilmiştir.

Ankete katılan kişiler %7'sini bir grupta bölgenin tarihi dokusu hakkında çevrenin yeterince duyarlı olmadığı ve yetkililerin bakım ve onarımda etkili olamadığını düşünmektedir.

Anket yapılan % 6'lık bir kesim bölgedeki sosyo-kültürel faaliyetlerin eksikliğinden şikâyet ederken, % 2'lik bir grup sağlık tesisi eksikliği ve yine % 2'lik bir kesim de yol ve altyapıyla ilgili sorunlardan şikâyet etmektedir. %1'lik bir grup ise alanda eğitim tesis eksikliği olduğunu ifade etmiştir (Çizelge 5.7).

Çizelge 5.7. Kullanıcıların projeye bakışı.

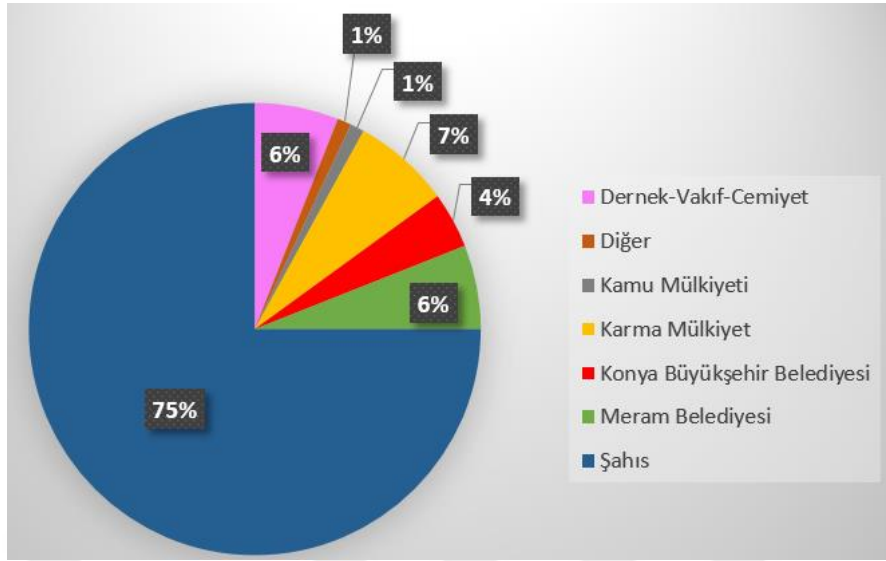


Meram Belediyesi'nin projedeki yaklaşımları, bölgede yaşayanların alanla ilgili tüm düşüncelerinin kendilerince değerlendirilip, yorumlanması sonucu ulaşılmış bir veri olması bakımından önemlidir. Bölgede yaşayanların projeye bakış açılarının %75 oranında olumlu olması çalışmalarda Meram Belediyesine büyük kolaylık sağlamıştır.

5.8.2 Mülkiyet analizi

Şükran Mahallesi'nde riskli alan ilan edilen bölge, kamusal alanlar dahil 16.2 hektardır. Parsellerin %75'i şahıslara ait bulunmaktadır (Çizelge 5.8). Proje alanında 37 yapı adasında 690 parsel bulunmaktadır (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.8. Şükran Mahallesi mülkiyet oranları.

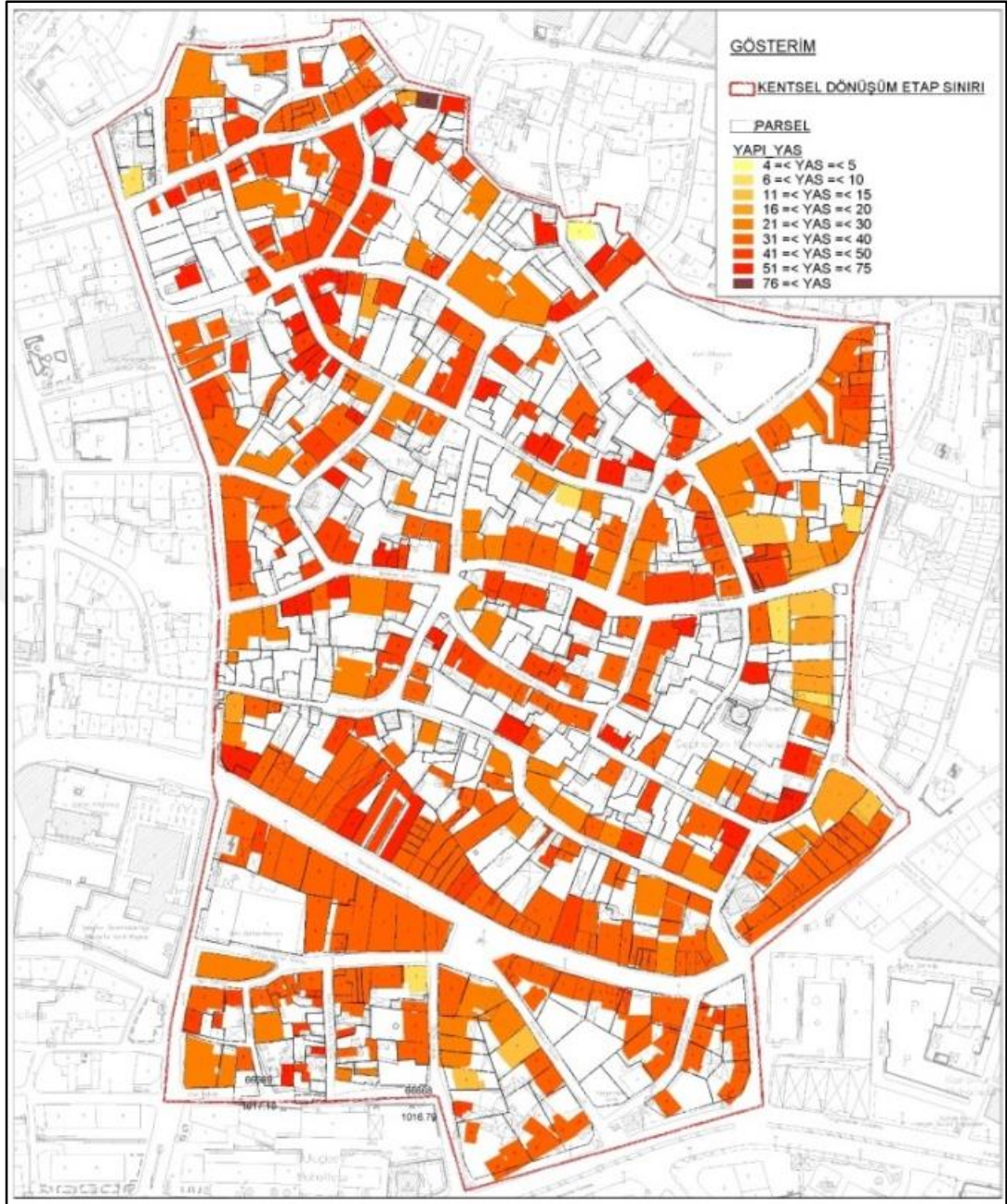


Çizelge 5.9. Şükran Mahallesi mülkiyet adeti ve alanları.

Maliki	Adet	Alan (m ²)
Dernek-vakıf-cemiyet	39	6127.90
Kamu mülkiyeti	5	1095.68
Karma mülkiyet	46	10502.12
Konya Büyükşehir Belediyesi	30	1270.29
Meram Belediyesi	41	2591.09
Şahıs	519	96266.77
Diğer	10	230.053
TOPLAM	690	11.808.390

5.8.3 Fiziki yapı ve fonksiyon analizleri

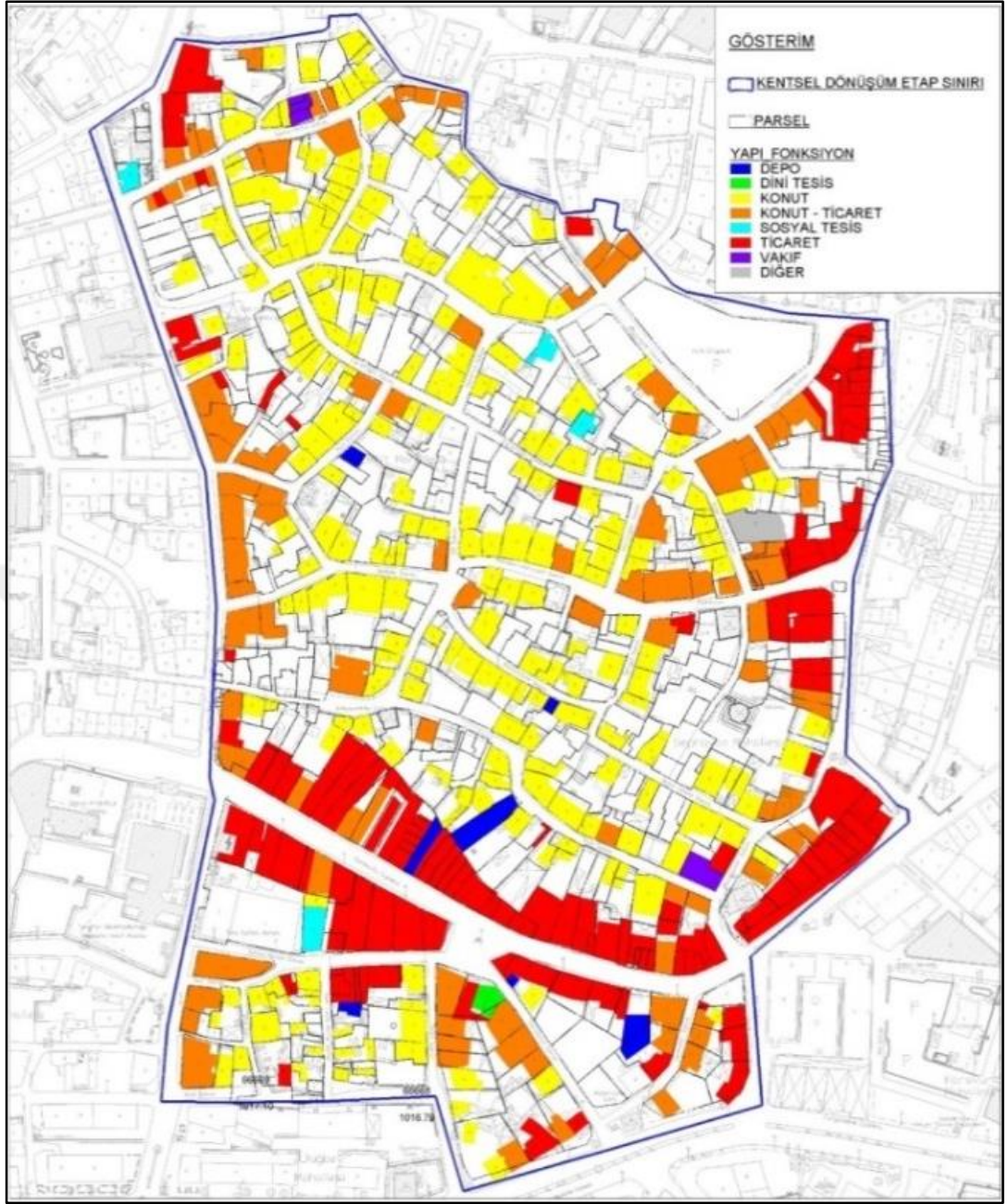
Bitişik nizam yapılanmanın yoğunlukta olduğu proje alanında 485 adet yapı bulunmaktadır (Şekil 5.29). Bu yapılardan 227'si yapılardan konut, 132'si ticaret, 95'i konut-ticaret karma kullanımdadır. Yapılardan 11'i dini tesis, 7'si depo, 5'i sosyal tesis, 2'si vakıf, 1'i Kur'an kursu, 2'si belediye hizmetleri, 3'ü de farklı amaçlarda kullanılmaktadır. Alandaki yapılar proje alanının kuzeyinde ve merkezinde konut kullanımı, batısında karma kullanım, doğusu ve güneyinde ticari kullanımda dağılım gösterilmiştir.



Şekil 5.29. Yapıların yaş grubu.

Proje alanındaki yapılarda 1823 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerin; 1118'i konut, 630'u işyeri, 75'i depo ve 7'si sosyal tesistir. 1118 bağımsız bölümün %61'i konut, %35'i ise işyeri olarak kullanılmaktadır. Depo ve diğer kullanımlar, %4'lük orana karşılıklı gelmektedir (Şekil 5.30).

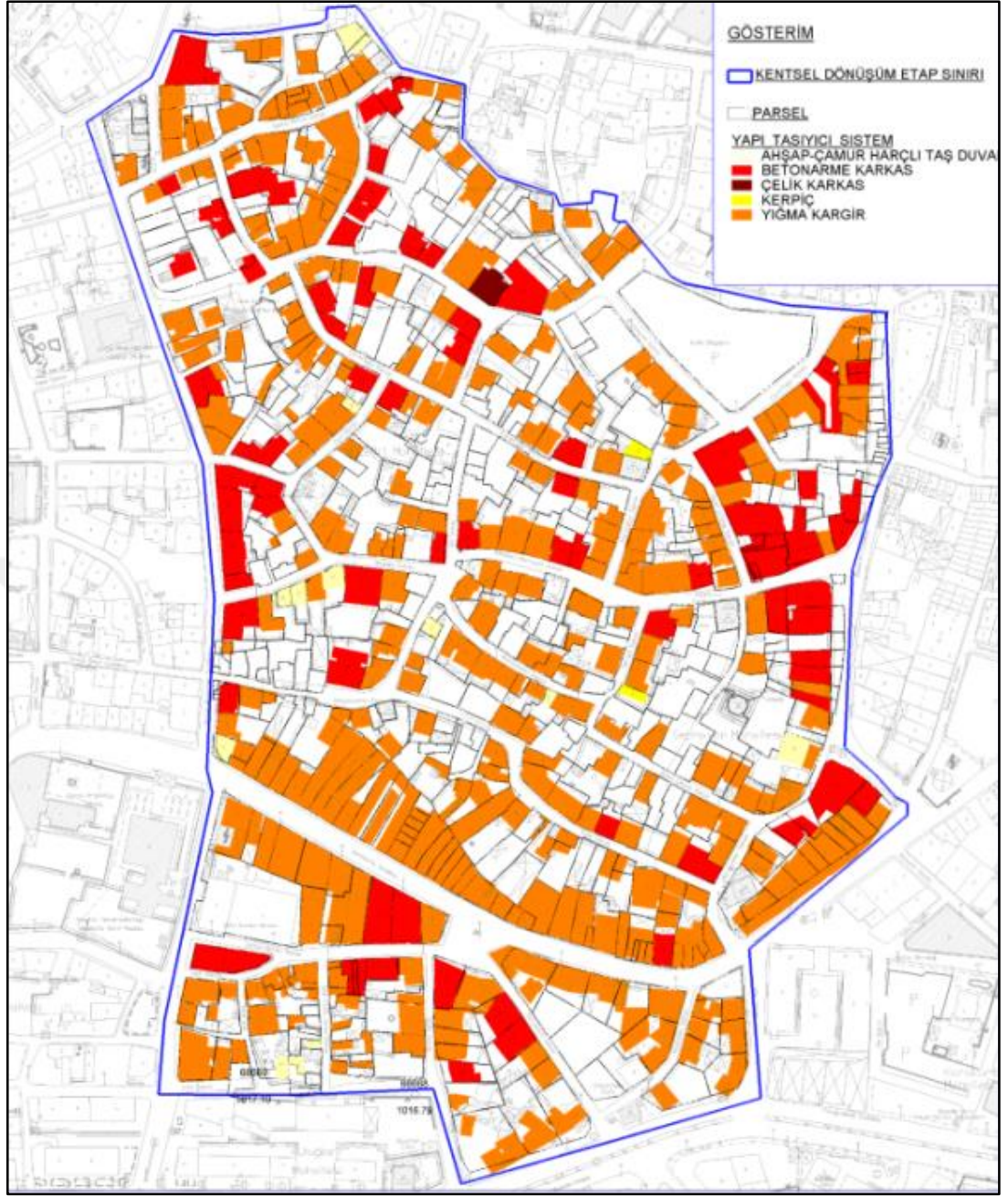
Ticari kullanımdaki iş yerleri 44 287 m² inşaat alanı, 1118 adet konut ise 114 560 m² inşaat alanı kullanmaktadır. Proje alanında 158 846 m² inşaat alanı konut ya da ticari amaçla kullanılmaktadır.



Şekil 5.30. Yapı fonksiyon analizi.

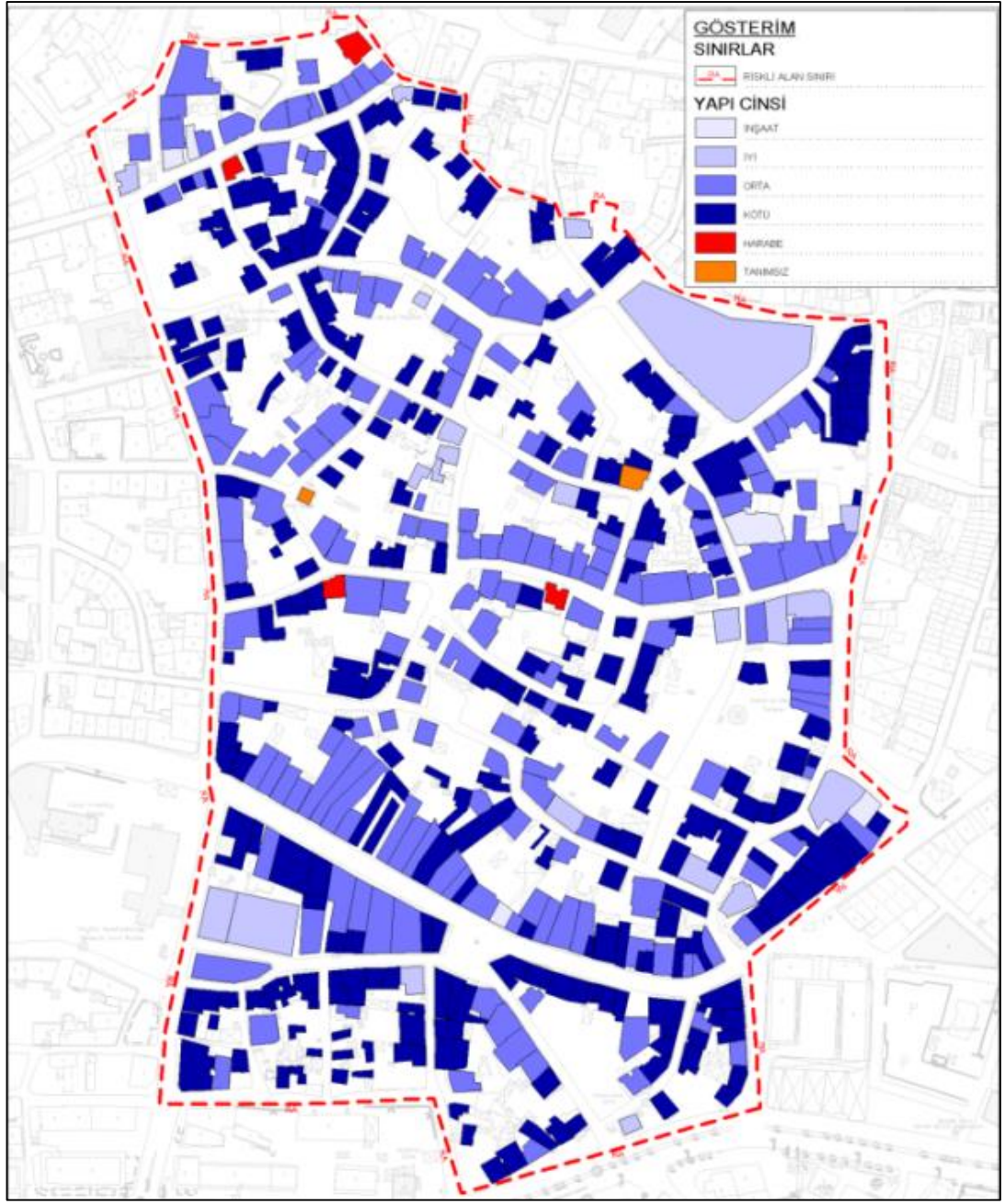
Proje alanında bulunan yapılar ,“Yıpranma Paylarına İlişkin Oranları Gösterir Cetvel” de belirtilen yaş aralıklarına bağlı olarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıflandırmaya göre tüm yapıların % 95’i 20 yaş üstünde, %5’i ise 20 yaş altındadır.

Çalışma alanındaki yapıların %78’i yığma, %17’si betonarme ve %5’i de diğer tarzlarda taşıyıcı sisteme sahiptir. Betonarme yapılar proje alanının kuzey, doğu ve batı sınırları üzerinde, yığma yapılar ise heterojen bir şekilde diğer bölgelerde yer almaktadır (Şekil 5.31).



Şekil 5.31. Proje alanındaki yapıların taşıyıcı sistemleri.

Taşıyıcı sistemi, yaşı, işlevi, bakım ve onarım durumlarına göre düşük ve nispeten orta kalitedeki yapılar çoğunluktadır. İşlevselliğini kaybetmiş durumda birçok yapı da fenni (bilimsel yöntemle, tekniğe uygun biçimde yapılan) ve sıhhi açıdan yaşamaya elverişli durumda değildir (Şekil 5.32).



Şekil 5.32. Proje alanındaki yapıların fiziki kalitesi.

5.8.4 SWOT analizi

Proje çalışma alanına yönelik SWOT Analizi yapılmıştır (Çizelge 5.10). Bölgenin avantaj, dezavantaj, tehditler ve zayıf yönleri belirlenmiştir.

Çizelge 5.10. Kentsel dönüşüm çalışması avantaj ve dezavantajları.

A- AVANTAJ VE FIRSATLAR	B-GÜÇLÜ YÖNLERİ
Özgünlüğünü koruyan tarihi kent merkezlerinin, kentsel rekabette ön plana çıkması	Alanın kent merkezindeki konumu ve erişilebilirliği
Kent merkezindeki ekonomik canlılığa bağlı dönüşüm potansiyelinin değerlendirilmesi	Tarihi Kent Merkezinin parçası olması
Tarihi kent merkezinin yeni ihtiyaçlar doğrultusunda çok boyutlu geliştirilebilmesi	Geleneksel Konya Çarşısı ile komşuluk ilişkisi
Kent merkezinde açık alan ve kamusal kullanımların sağlanması	Kültür ve inanç turizmi ile geliştirilme potansiyeli
Kent merkezinin konum avantajı ve ticari potansiyeli ile fiziksel mekânın dönüşümünde rekabet gücünün yüksek olması	Bedesten ile işlevsel/mekânsal yönden bütünleşme ve entegre gelişme potansiyeli
2014 sonrası Meram belediyesinin, kentsel dönüşümü öncelikli vizyon projesi olarak görmesi	Rekabet gücü yüksek bir kentsel alan üretimi
Kamu erkinin sorunlu alanlara müdahale gerekliliği konusunda toplumsal bilincin gelişmesi	Potansiyel arsa değerlerinin yüksek olması
Toplumsal konsensüsün sağlanması, kamusal yarar anlayışının yerleşmesi	Proje klasik imar planı dışında, proje geliştirme yaklaşımı ile ele alınması
	Mülkiyet haklarının, gelişme bölgelerine aktarımı ve toplulaştırma metodolojisinin başarılı bir şekilde uygulanması
C-TEHDİTLER	D- ZAYIF YÖNLERİ
Tarihi kent merkezinin koruma statüsünü elde ettiği günden itibaren bütüncül bir şema ile ele alınmaması ve etkin müdahale yöntemleri geliştirilememesi	Geleneksel imar planı yapılaşma koşullarına göre apartmanlaşma şeklinde ortaya çıkan yüksek yoğunluklu çevreler,
Yerel İdarelerin; sorunlu kent merkezi alanlarından uzak durması, çözümde isteksiz davranması, mülkiyet ve yapılaşma sorunu bulunmayan alanlara eğilmesi	Fiziksel mekân kalitesi düşük, günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen, düşük konforlu ve sağlıklı yaşam alanları,
Geleneksel imar planı anlayışının koruma statüsüne sahip alanlarda sorunlara esnek ve kapsamlı çözümler üretmemesi	Altyapı ve üstyapı imkânlarının yetersizliği
Kentsel dönüşüm kavramıyla ilgili olarak çeşitli mecralarda; yerel halkın tepkisini oluşturacak ve kentsel dönüşüm çalışmalarını başarısızlığa itecek nitelikte geliştirilen söylemler	Merkezi iş alanı ile mekânsal ve işlevsel olarak bütünleşememe
Siyasi çıkar gruplarının manipüle çabaları	Kentsel kimliğin kaybedilmesi
Merkezi yönetim ve yerel yönetim kurumları arasında yetki sorunsalı	Tarihi ve kültürel miras üzerindeki yapılaşma baskısı
Olası afet durumunda yıkılma veya ağır hasar alma riskinin bulunması	Sosyal yapıdaki değişimler ve kentsel yoksulluk
Tarihi kent merkezi alanında koruma-kullanma dengesinin gözetilmemesi	Açık alanların ve sosyal kullanımların eksikliği
Denetlenemeyen nüfus hareketleri	Yüksek yoğunluklu yapılaşmanın dönüşüm maliyetlerini artırması
Düzensiz yapılaşmayı teşvik edici nitelikte imar afları	Mevcut dokunun kent silüeti üzerindeki olumsuz etkisi
Etkin kentsel politikaların üretilmemesi	Estetik kaygıdan yoksun kent dokusu
Proje alanında başarılı bir dönüşüm gerçekleştirilmiş olsa da yakın çevrede devam eden sorunların proje sonrası üretilen/beklenen değeri düşürecek olması	Kullanıcı (yaşam kalitesi düşüklüğü) memnuniyetinin düşük olması
Kentsel arsanın çok parçalı mülkiyet yapısına sahip olması, malik ve mülkiyet ilişkisinin zayıf olması	Asayiş problemleri, etnik gerilimler, çok uluslu yapıdan kaynaklı uyum problemleri, artan suç oranları
	Mülk sahiplerinin köhneyen kent merkezinden uzaklaşarak yeni oluşan yaşam alanlarına kayması
	Düzensiz yapılaşma, dar sokaklar
	Acil durumlarda itfaiye, ambulans gibi ilkyardım araçlarının müdahalesini zorlaştıran yapıları çevre
	Ulaşım ağı ve otopark alanları yetersizliği
	Çevre ve gürültü kirliliği,
	Kullanıcıların sosyo-ekonomik koşullarının genel olarak zayıf olması (düşük gelir/egitim seviyesi, yüksek oranda işsizlik, sosyal güvence yoksunluğu, suç oranı yüksekliği)

SWOT Analizi sonuçları değerlendirilerek proje alanına yönelik belirlenen stratejik hedefler şunlardır:

- Yapı yoğunluğunu azaltmak,
- Kent merkezindeki köhnemiş alanları kente yeniden kazandırmak suretiyle sağlanacak ekonomik ve sosyal kazançların kamuya/topluma kazandırılması (proje maliyetine ortak olan kamu idarelerinin üretilen değeri bölge içindeki kamusal yatırımlarda kullanması),
- Proje ve arazi geliştirme sürecinde, proje maliyetinin proje ortağı kamu idarelerince paylaşılması (dönüşümün sürdürülebilirliğini sağlamak),
- Olası afet risklerine karşı yapı stokunun güncel mevzuata ve tekniğe göre yenilenmesi,
- Yerel ticaretin canlandırılması ve fiziksel dönüşüme itici güç oluşturmaları,
- Sosyal ve ekonomik yaşam şartlarını iyileştirmek ve iş ortamını geliştirmek,
- Alanın kent merkezindeki rolünün belirlenmesi ve yeniden işlevlendirilmesi,
- Kentsel mekânın çok boyutlu olarak yeniden üretilmesi,
- Proje sahasının tarihi kent merkezi ile bütünleşmesi,
- Kamu yatırımları için kentsel alanlar oluşturmak, kamusal hizmet alanları üretmek,
- Dönüşüm sonrası oluşacak donatı alanlarının (meydan, otopark, yeşil alanlar vb.) kent merkezine hitap edecek şekilde düzenlenmesi,
- Nesiller boyu devam eden mülkiyet sorunlarına çözüm üretmek,
- Dönüşüm projelerine yönelik algıyı yönetmek,
- Tarihi kent merkezinde mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm marifetiyle başarılı bir örnek oluşturmak,
- Yapılaşma yoğunluğunun düşürülmesi nedeniyle imar ve mülkiyet aktarım alanlarına belirlenen kriterler çerçevesinde belirli oranlarda hak sahibi geçişi sağlamak,
- Farklı gelir gruplarına ve çeşitli tercihlere hitap edebilecek nitelikte dönüşüm alanlarında hak sahipleri ve ilçe sakinlerine yönelik konut ve çalışma alanları üretmek,
- Proje sahasından mülkiyet aktarımı yapılan alanların eşgüdüm halinde yürütülmesini sağlamak,

- Kent yaşamının kodlarını taşıyan tarihi kent merkezinde kent kimliğini yaşatmak,
- Kent kültürünün tüm kurumları ile temsil edilmesi ve kentsel aidiyet olgusunu güçlendirmek,
- Kentsel yoksulluğu ve sosyal dışlanmayı önlemek,
- Özgün kentsel tasarımlar ve mimari çözümler ile kimlikli çevreler üretmek,
- İletişim ağlarının kurulması ve yerel aktörlerin katılımının sağlanması,
- Ulaşım ağının kurgulanması ve kent merkezinde yaya öncelikli çözümler üretmek,
- Kültür ve inanç turizmi odaklı kullanım kararlarını desteklemek,
- Parsel bazlı yapılaşma yerine proje bazlı hareket edilerek uygulamada bütünlük sağlamak,
- Proje temelli yaklaşımın proje finansmanı/döngüsü açısından sunduğu avantajlar,
- Yatırım açısından değeri düşen alanları tekrar kent ekonomisine kazandırmak,
- Tarihi ve kültürel mirasın sürdürülebilirliğini sağlamak, arkeolojik çalışmalar ışığında kültürel mirası ortaya çıkarmak,
- Proje sahası-kent merkezi ilişkisini çok boyutlu olarak kurgulamak,
- Sosyal imkânları artırmak ve altyapıyı yenilemek,
- Esnek bir yapıya sahip politika ve stratejiler uygulamak,
- Kentsel güvenlik oluşturmak,
- Kültür varlığı niteliği taşıyan yapıları koruma ilkeleri doğrultusunda yeniden işlevlendirmek,
- Kent merkezinin gündüz/gece kullanımı göz önüne alındığında; MİA kullanım kararları ve güncel mekânsal kullanma eğilimlerine uygun olarak proje sahasının karma kullanımlı olarak projelendirilmesi,
- Köhneyen kent merkezlerinde canlılık sağlanabilmesi için yatırımların kent merkezine çekilmesi,
- Tarihi Kent Merkezine kentsel standardı ve rekabet gücü yüksek bir kentsel alan kazandırılması,
- Köhneyen kent merkezlerinin yeniden kente kazandırılması,
- Toplumsal refahı ve huzuru iyileştirmektir.

Meram İlçesi genelinde sorunlu kentsel alanlarda farklı dönemlerde kamu eliyle kentsel dönüşümün birinci nesil örnekleri verilmiştir. Güncel kentsel dönüşüm mevzuatına göre; 2014 sonrası Meram İlçe Belediyesinin, 2014 sonrası kentsel dönüşümü öncelikli vizyon projesi olarak görmesi kamu erkinin sorunlu alanlara müdahale gerekliliği konusunda toplumsal bilincin gelişme göstermesini sağlamıştır.

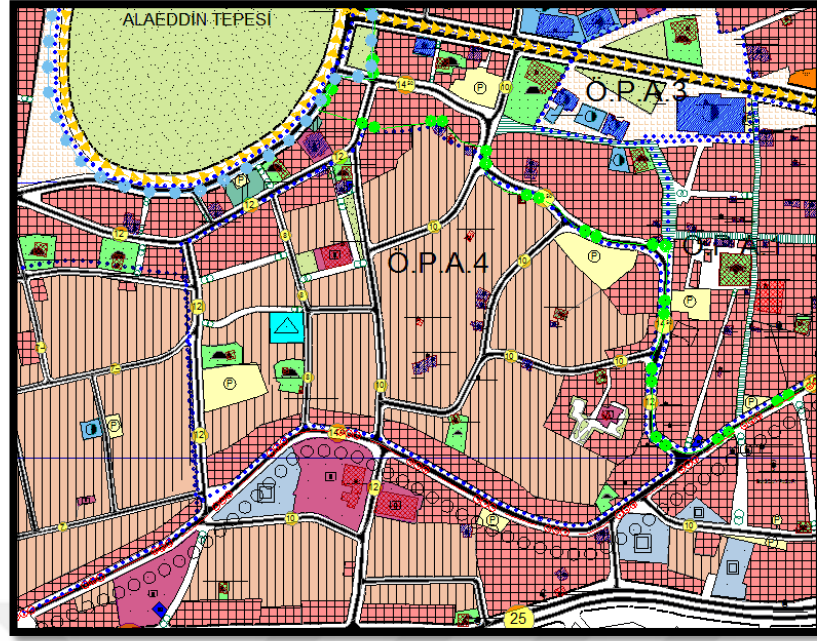
5.9 Şükran Mahallesi Üst Ölçekli Plan Kararları

Konya Büyükşehir Belediye Meclis Kararı 15.07.2016 tarihli ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Nazım imar planı açıklama raporunda, “4.2.3 Merkezi İş Alanı ve Çevresi” başlığı altında; “Konya mevcut kent merkezi ile plan dönemi içinde merkezin gelişmesi/genişlemesi öngörülen, yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı kullanımı amaçlanan alanlar planda merkezi iş alanı” olarak tanımlanmıştır.

Şükran mahallesi kentsel dönüşüm proje alanı, 1/25 000 ölçekli Konya planlama alt bölgesi nazım imar planında “Sağlıklaştırma Alanı” olarak belirlenmiş olup ve TİCTK (Ticaret-Turizm-Konut) alanına isabet etmektedir.

Konya Çevre Düzeni Plan notlarına göre; “Sağlıklaştırma Alanları (S); mevcut yapılaşmaların oluşumuna esas olan onaylı alt ölçek planlarda (1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli UİP bulunan kararların, dokunun iyileştirilmesi ve sağlıklaştırılması amacıyla değiştirilmesi öngörülen alanlar” olarak tanımlanmıştır. Kentsel sit ve arkeolojik sit kararlarının da bulunduğu Konya kent merkezinde ve çevresinde, etkileme geçiş alanı niteliğindeki bölgelerin ‘sağlıklaştırma alanı’ olarak ele alınacağı belirtilmiştir. Bu alanlara ait alt ölçekli plan kararlarında mevcut yoğunluk değerlerinin düşürülmesi ve yeni yapılaşmaların geleneksel doku ile uyumlu hale getirilmesi yaklaşımı benimsenmiştir.

Şükran Proje alanı; Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında “Özel Proje Alanı 4” (ÖPA4: Geleneksel Konya Çarşısının batısındaki geçiş bölgesi niteliğindeki alanın düzenlenmesi) kapsamında yer almaktadır. Nazım İmar Planında, Kentsel-Bölgesel MİA, orta yoğunluklu konut alanları ve diğer sosyal ve teknik altyapı alanları yer almaktadır (Şekil 5.33).



Şekil 5.33. 1/5000 Ölçekli Konya tarihi kent merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, ÖPA4.

Şükran mahallesinin Sahibata Caddesi'nin kuzey kısmında kalan bölümü, 2009 tarihinde yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Konya Tarihi Kent Merkezi ve Çevresi Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde olup aynı zamanda dış surları ve içerisinde kalan alanı kapsayan “III. Derece Arkeolojik Sit” alanında kalmaktadır. Proje alanı, kuzey ve doğu kısmında “Kentsel Sit Alanı” ile çevrilidir.

“III. Derece Arkeolojik Sit” alanında kalan Proje alanı aynı zamanda, Konya Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2011 tarihli kararı ile “Mevlana Kültür Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” olarak karar verdiği alanın da içerisinde.

Proje alanının inşaat yoğunluğunun düşürülmesi, arkeolojik kalıntılar çıkması, işlevsellik ve fonksiyonellikteki değişimler nedeniyle; proje alanı içerisinde kalan mülkiyete dayalı hak edişlerin, kentsel dönüşüm alanında yerinde kullanım imkânı bulunmamaktadır. Hak edişlerin taşınmaz sahiplerinin de tercihi doğrultusunda, gelişmesi teşvik edilen alanlara aktarımını esas alan bir çözüm yöntemi benimsenmiştir. Gelişmesi hedeflenen bölgeler, üst ölçekli planlar, imar planı kararları ve projeksiyonlara göre büyümenin ve gelişimin hedeflendiği alanlardır.

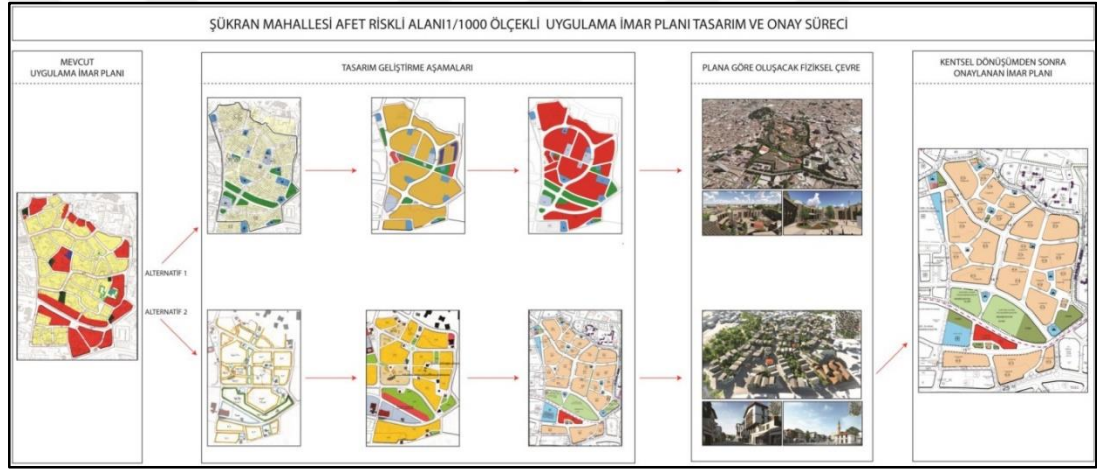
Proje kurgusunda gelişme alanı olarak tespit edilen Ulurmak ve Aymanas riskli alanları, Şükran mahallesine oranla daha düşük yoğunluğa sahip olması, tarihi ve

kültürel öğeleri barındırmaması nedeniyle Şükran mahallesinin rezerv alanı olarak değerlendirilmiştir.

5.10 Şükran Mahallesi Yeniden Canlandırmaya Yönelik İmar Planı Kararları

Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı 1/1000 ölçekli eski imar planında MİA, konut, ticaret, eğitim tesisi, dini tesisler ve sosyal donatı alanlarına isabet etmektedir.

Meram Belediyesinin farklı öneri planları ve planların tamamlayıcısı olan kentsel tasarım çalışmaları yapılmıştır (Şekil 5.34). İmar Planları, Büyükşehir Belediyesi bünyesinde oluşturulan komisyonun çalışmasıyla yaklaşık 2 yıllık sürenin sonunda karara bağlanmıştır (Şekil 5.35)



Şekil 5.34. Şükran kentsel dönüşüm proje alanı için öneri imar plan taslakları ve kentsel tasarım.

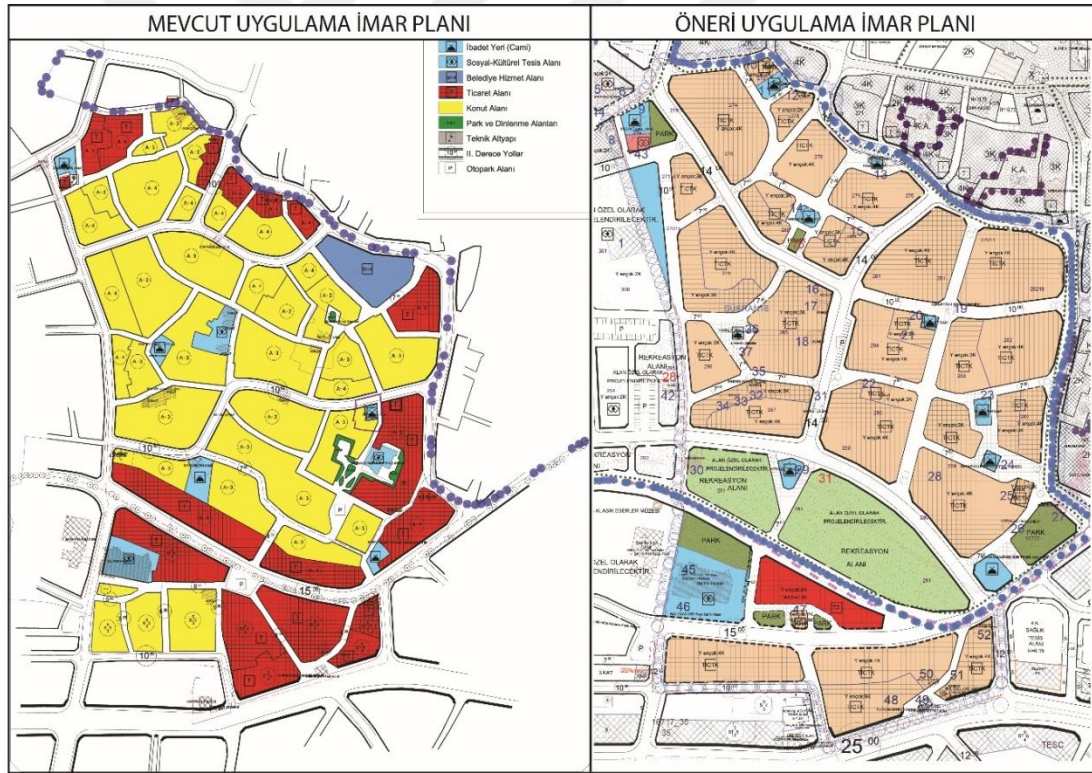
Proje alanındaki mevcut konut dokusunda imar planına aykırı yapılaşmalar (taşkın yapılar, ruhsatsız yapılaşma vb.) olduğu için, parsel bazındaki yapılaşma miktarı mer-i imar planındaki sınırı aşmıştır.

Fiili yapılaşma ile imar planındaki uyumsuzluk arasındaki farktan kaynaklı mevcut inşaat alanı; yapılaşmış parseller için fiili kullanım, henüz yapılaşmamış parseller için ise plan hükümlerine göre yapılaşma koşulları dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Tarihi kent merkezini rahatlatmak, kamusal kullanım alanlarının artırılması ve tarihi dokunun görünür hale getirilebilmesine yönelik kentsel dönüşüm öncesi imar planından gelen imar yoğunluğunun düşürülmesi benimsenmiştir. Bu durumdan

kaynaklı projenin finansal ve toplumsal boyutta uygulanabilirliğini sağlamak amacıyla proje alanında kalan taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarının, yakın mesafedeki gelişme alanlarına aktarımını esas alan bir planlama ve uygulama yaklaşımı ile plan kararlarına yön verilmiştir.

Tarihi ve kültürel değerlerimiz olan anıtsal yapıların çevresinde küçük ölçekli meydanlar planlamak suretiyle kamusal alanların oluşturulduğu, korunması gereken yapıların ve tarihi zenginliğin ön plana çıkarıldığı, sur duvarlarının sergilenmesine imkân veren ve sur çevresindeki yoğun yapılaşma baskısından kurtaran, alan genelinde yapı ve nüfus yoğunluğunun azaltıldığı, taşıt trafiğinden ziyade geniş yaya akslarından oluşan bir planlama yaklaşımıyla çalışmalara yön verilmiştir. Ayrıca çevredeki tarihi ve kültürel alanların oluşturduğu dokuyu zedeleyen yapılar yerine silüete ve bölgenin kimliğine uygun yapılar düzenlenmesi amaçlanmıştır.



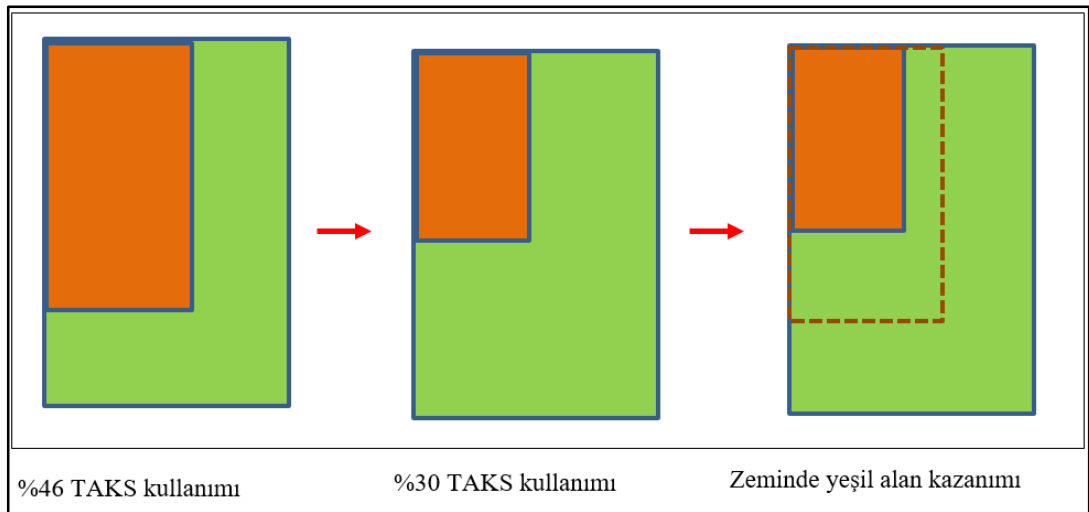
Şekil 5.35. Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası UİP.

Kentsel dönüşüm çalışmaları ile eş zamanlı olarak “Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master İmar Planları” kapsamında yaklaşık 900 hektarlık alanda planlama çalışması yapılmıştır. Plan kararlarının hızlı bir şekilde hayata geçmesi, ivme kazanması ve olası afetler karşısında dayanıksız yapı stokunun yenilenmesi amacıyla üç farklı bölgede

Şükran Mahallesi, Ulırmak Mahallesi ve Aymanas Mahallesi Bakanlar Kurulu kararı ile 2015 tarihinde riskli alan ilan edilmiştir. Riskli alan ilan edilen yerlerdeki iyileştirme ve dönüşüm süreçlerinde, proje sonrası iyileşen fiziksel çevre ve konutlardaki değer artışının; proje alanı çevresindeki bölgelerde de domino taşı etkisi yaparak, özel sektörün ilgisini çekeceği ve dönüşüm faaliyetlerini hızlandıracağı öngörülmüştür.

Proje bazında Kat Alanı Kat Sayısı/Emsal (KAKS/E) 1.59 iken, yeni planlama çalışması sonrası KAKS/E: 1.14'e düşürülmüştür. Düşürülen yoğunluğa tekabül eden 0,45 emsal değeri (~71.000 m²) proje alanının güneyindeki Ulırmak ve Aymanas Mahalleleri afet riskli alanlarına KAKS/E olarak ilave edilmiştir.

Proje alanındaki mevcut imar planında emsale esas toplam inşaat alanı 254.757 m² iken kentsel dönüşüm sonrası yapılan imar planında ise 183.902 m²'ye düşürülmüştür. İmar planında öngörülen kararların bir sonucu olarak, proje alanındaki emsale esas inşaat alanında yaklaşık 71.000 m² düşüş gerçekleştirilmiştir. Proje öncesi mevcut imar planında yaklaşık 162.000 m²'lik alanın yaklaşık %46'lık kısmında taban alanı kullanımı %30'a düşürülmüştür (Şekil 5.36). Bu orandaki azalma, proje sonrası yaya sirkülasyonunun artacağı bölgede yeşil alan kullanımının da arttığını göstermektedir (Çizelge 5.11).



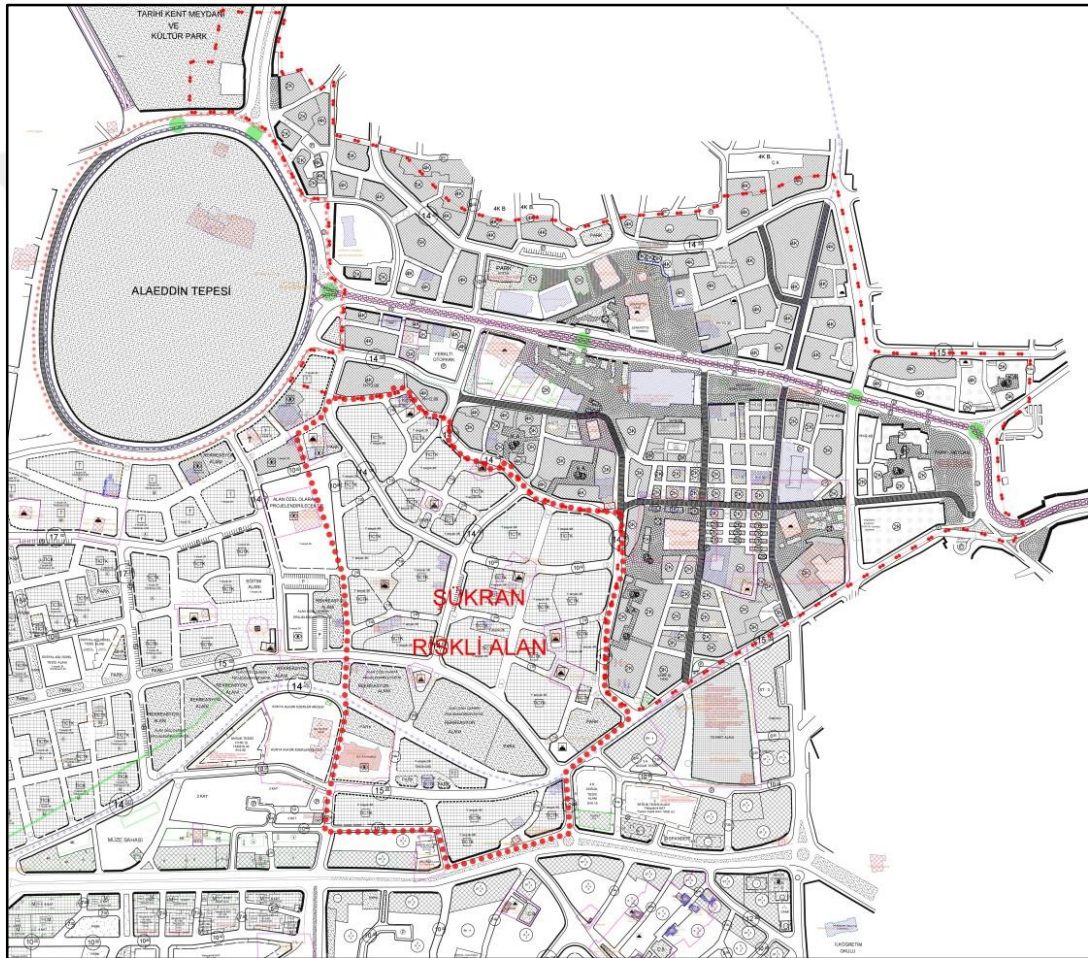
Şekil 5.36. Proje alanına yönelik yapılan planlama ile parsel bazlı yeşil alan artışı.

Çizelge 5.11. İmar planlarına göre kentsel dönüşüm öncesi ve sonrasındaki toplam inşaat alanları.

MEVCUT PLAN							
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %	TAKS	TAKS ALANI	KAT ADEDİ	TOP İNŞ ALANI
BHA	1	3 577 m ²	2.20				
DİNİTESİS	5	2 364 m ²	1.45				
KON_2K	2	3 008 m ²	1.85	0.8	2 406 m ²	2 Kat	4 813 m ²
KON_3K	19	46 781 m ²	28.72	0.8	37 425 m ²	3 Kat	112 274 m ²
KON_4K	10	18 677 m ²	11.47	0.8	14 942 m ²	4 Kat	59 766 m ²
TIC_3K	2	5 317 m ²	3.26	0.8	4 254 m ²	3 Kat	12 761 m ²
TIC_4K	6	16 352 m ²	10.04	0.8	13 082 m ²	4 Kat	52 326 m ²
TIC_6K	2	2 670 m ²	1.64	0.8	2 136 m ²	6 Kat	12 816 m ²
SOS. KÜL.TESİS	2	3 443 m ²	2.11				
PARK	6	815 m ²	0.50				
TEKNİK ALT	1	11 m ²	0.01				
YOLLAR		59 856 m ²	36.75				
TOPLAM	71	162 870 m²			74 244 m²		254 757 m²
ÖNERİ PLAN							
ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %	TAKS	TAKS ALANI	KAT ADEDİ	TOP İNŞ ALANI
DİNİ TESİS	10	3 232 m ²	1.98				
SOS. KÜL.TESİS	2	5 518 m ²	3.40				
TİCARET	1	2 898 m ²	1.78	0.6	1 739 m ²	2 Kat	3 478 m ²
TİCK_2K	5	2 746 m ²	1.69	0.6	1 647 m ²	2 Kat	3 295 m ²
TİCK_3K	11	19 230 m ²	11.81	0.6	11 538 m ²	3 Kat	34 613 m ²
TİCK_4K	17	55 003 m ²	33.77	0.6	33 002 m ²	4 Kat	132 007 m ²
TİCK_6K	1	2 919 m ²	1.79	0.6	1 752 m ²	6 Kat	10 510 m ²
REKREASYON	2	11 003 m ²	6.76				
PARK	7	8 965 m ²	5.50				
YOLLAR		51 356 m ²	31.53				
TOPLAM	55	162 870 m²			49 677 m²		183 902 m²
				FARK		-70 854 m²	

Tarihi ve kültürel geçmişi, tescilli yapılarıyla Şükran Mahallesi kentsel dokusu korunması gereken bir yapıdır. Bu nedenle; Şükran Mahallesinde bulunan hak sahiplerinin mülkiyet hakları, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre gelişimi ve dönüşümü hedeflenen Ulırmak mahallesi ve Aymanas Mahallesinden konut anlaşması yapmak suretiyle trampa edilerek aktarılmıştır. Ulırmak ve Aymanas bölgesine mülkiyet aktarımıyla birlikte gerçekleştirilen emsal aktarımına tolerans

Mevcut haliyle alanda yaşanan sorunlar ve eldeki veriler temel alınarak, bölgedeki tarihi yapıların orijinal özellikleri ile restore edilerek kente kazandırılması, tescilli yapıların çevresindeki uygunsuz yapılaşmaların ayıklanarak yaşam kalitesi yüksek, kimlikli, sağlıklı ve güvenilir bir çevre oluşturulması gayesiyle planlama ve uygulamalara yön verilmiştir.



Proje alanının, Konya Tarihi kent merkezinde olması nedeniyle sadece konut yaklaşımıyla sorunların çözülemeyeceği açıktır. Alan içinde bulunan fonksiyonlardaki dönüşümlerin, kültürel turizm yönüyle oluşturacağı potansiyelin tüm tarihi kent merkezinin gelişimine önemli bir ivme kazandıracağı öngörülmektedir. Bu nedenle mevcut mekânsal gelişim ve dönüşüm eğilimleri de göz önünde bulundurularak

ticaret-konut-turizm alanı yaklaşımıyla sosyal ve kültürel işlevlerin daha çok gelişebileceği, esnek yapıda, işlevsel yaklaşımları benimseyen bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

Planlama kararlarının kısa dönemde uygulamaya geçebilmesi, Kamunun öncülüğünde özel sektör yatırımlarının proje alanına çekilmesi ile mümkündür. Bunun için de esnek bir planlama anlayışı ile yatırımcının teşvik edilmesi gerekmektedir.

Şükran Mahallesi proje alanındaki plan kararları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

- Genel kullanım kararları sosyal tesis alanı, konut, turizm-konaklama, ticaret, park ve sosyal-kültürel tesis alanı olarak belirlenmiştir. Planlama alanı içerisinde bulunan tescilli yapılar korunmuş ve plan üzerinde gösterilmiştir.
- Planlama alanında; iç bölgelerde yapılan 3. derece yol düzenlemeleriyle de alandaki ulaşımın rahatlatılması ve tescilli binaların cephe hatlarının korunması sağlanmaya çalışılmıştır.
- Anıt eser ve sivil mimarlık örnekleri dışında geleneksel kimliğe yakışmayan ve geleneksel mimari tarza uymayan, anıtsal eserle ölçek olarak yarışan her türlü korumaya değer olmayan niteliksiz eklenti ve müstemilat yapılarının kaldırılması veya rehabilite edilmesi öngörülmüştür.
- Proje alanı ve yakın çevresinde yer alan tescilli yapıların birbirleriyle olan ilişkileri değerlendirilmiştir. Yaya ve taşıt aksları ile tamamlayıcı düzenlemeler düşünülmüştür.
- Plan genelinde ana tema Sırçalı Medrese çevresinde planlanan sosyal ve kültürel tesisler alanı ve güzergâhta belirlenen aks olduğu için alana yaya ulaşımı ve alandan Sahip Ata camii ve Alâeddin Tepesine yaya ulaşımı beslenmiştir. Sahip Ata Caddesinin ve Mimar Muzaffer caddesinin planlama alanı sınırındaki kısımları yaya yolu olarak planlanmıştır.
- Planlama alanında Sırçalı Medrese odaklı bir Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı oluşturulmuştur. Özel olarak projelendirilecek alanda Hmax:2 K olarak belirlenmiştir.
- TİCTK; Konut-turizm(konaklama) ve ticaret işlevlerinin bir arada yapılabileceği alanlardır. Bu tür alanlarda konut ve ticari kullanım oranlarının kentsel tasarım projeleriyle belirlenmesi öngörülmüştür.

- Yapı adalarında tescilli yapıların tamamı korunacak şekilde iyileştirmelere gidilmiş, yeni yaya aksları oluşturulmuştur.
- Ulaşım sistemi, ada içi ve tüm alan kent geneli bağlantıları irdelenmiştir. Alan ulaşımında ana aksı genişletilen Yavuz Selim Caddesi, Başaralı Caddesi, Alâeddin Bulvarı'dır. Taşıt trafiğinin azaltıldığı, yaya hareketliliğinin daha arttırıldığı bir sistem oluşturulmaya çalışılmıştır. Tarihi dokunun mekânsal izleri yeni oluşturulan alanlar ve tarihi kent merkezine açılan akslar ile yeniden canlandırılmaya çalışılmıştır. Sırçalı Medrese ile Sahip Ata Külliyesi ekseninde bir yaya aksı oluşturularak, Alâeddin Tepesi'ne bağlanmıştır.
- Alâeddin Tepesi ile Kapı Camii çevresindeki meydan ve Tarihi Bedesten Çarşısı arasındaki ulaşım aksı güçlendirilmiştir.
- Planlama alanında farklı ulaşım türlerinin tarihi dokuya zarar vermeden birbirlerini besleyecek ve tamamlayacak biçimde entegre edilmesi sağlanmaya çalışılmış ve yaya-taşıt ulaşımı birbirinden ayrılarak, otopark imkânlarıyla güçlendirilmiştir. Yaya aksları ve yaya bölgeleri düzenlenerek yaya sirkülasyonunun rahatlaması sağlanmıştır.
- Planlama alanında tescilli yapılar, cami-mescit ve türbeler çevresinde meydanlar oluşturulmuştur. Meydan düzenlemeleri sert zemin döşemesi, yeşil alan düzenlemeleri, kent mobilyaları ve bitki ve ağaç türleri ile diğer peyzaj öğelerinin kullanımında çevre ile uyum gözetilmesi tavsiye edilmiştir.
- Sahibata Caddesi'ne paralel uzanan doğu-batı yönündeki sur hattı boyunca, özel olarak projelendirilecek park ve rekreasyon alanı planlanmıştır. Ayrıca Sahip Ata Külliyesi-Alaeddin Tepesi aksında ve Sahibata Caddesi'nden Mücellit Camii çevresinde oluşturulan meydana açılan bir yeşil aks öngörülmüştür.

5.11 Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm Proje Alanı Karar Süreçleri ve Uygulama Esasları

Şükran Mahallesi'nin tarihi kent merkezinde yer alması, kamusal alan kullanımını artırma ve arkeolojik kalıntılar çıkması nedeniyle yeni plan çalışmasında yapı yoğunluğu düşürülmüştür. İşlevsellik ve fonksiyonellikteki değişimler ile yapı yoğunluğunun düşürülmesi nedeniyle; taşınmaz sahiplerinin hak edişlerinin proje alanından verilme imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle mülkiyete bağlı hak edişlerin, Şükran Mahallesi'ne yakın konumda ve sosyo-ekonomik dokusu itibarıyla

benzeyen ve gelişimi teşvik edilen bölgelere aktarımını esas alan bir çözüm yöntemi benimsenmiştir.

Uluırmak ve Aymanas bölgeleri kent merkezine çok yakın mesafede olmasına rağmen istenen gelişimi sağlayamamış, dayanıksız yapı stoku, teknik ve sosyo-kültürel donatı eksikliği olan bölgelerdir. Bu alanlar üzerindeki yapı stokunun dayanıksızlığı yönüyle riskli alan kapsamında değerlendirilmesi gereken alanlar olmakla birlikte aynı zamanda üst ölçekli planlar, imar planı kararları ve projeksiyonlarına göre büyümenin ve gelişimin hedeflendiği alanlardır. Bu bölgelerin, Şükran Mahallesi'ne nispeten daha düşük yapı yoğunluğuna sahip olması ve gelişiminin hedeflenmesi nedeniyle Meram Belediyesinin yapmış olduğu proje kurgusunda, Şükran Mahallesi'nin rezerv alanı olarak değerlendirilmiştir.

Meram Belediyesi tarafından ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş yazıları da eklenerek (EK İ); Şükran, Uluırmak ve Aymanas bölgelerinin riskli alan ilan edilmesi ile ilgili olarak ÇŞB'ye talepte bulunulmuş, Bakanlığın talebi uygun görmesi ve Bakanlar Kurulu'na teklif etmesiyle;

- Şükran Mahallesi; Meram Belediyesi'nin talebi, ÇŞB'nin teklifi üzerine Bakanlar Kurulu'nun 11/02/2015 tarih ve 2015/7284 sayılı kararıyla
- Uluırmak Saka, Uluırmak Ali Hoca Mahallelerinin tamamı ile Fahrunnisa, Gazanfer ve Dr. Ziya Barlas Mahalleleri' nin ekli haritasındaki kısımları Bakanlar Kurulu'nun 11/02/2015 tarih ve 2015/7278 sayılı kararıyla
- Turgutreis, Büyükaymanas ve Küçükaymanas Mahalleleri' nin ekli haritasındaki kısımları, Bakanlar Kurulu'nun 02/02/2015 tarih ve 2015/7261 sayılı kararıyla

“6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna” istinaden “Riskli Alan” ilan edilmiştir (EK J).

ÇŞB'nin 22.04.2015 tarih ve 3186 sayılı yazısı ile riskli alandaki kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması hususunda Meram Belediyesi yetkilendirilmiştir.

Şükran Mahallesi çalışma/proje alanı ile ilgili olarak Meram Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli UİP ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği taslak çalışması yapılmıştır. İmar planları ile ilgili çeşitli kurum ve kuruluşlardan konu ile ilgili

değerlendirmeler yapmak üzere görüş talep edilmiştir. Kurum ve kuruluşlardan gelen görüşler değerlendirilerek taslak plan çalışması revize edilmiştir. Meram Belediyesi, Konya Büyükşehir Belediyesi ve Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu (KKTVKBK) onayından sonra ÇŞB'ye onaya gönderilmiştir. ÇŞB'nin 30.07.2018 tarihli onayı ile plan yürürlüğe girmiştir.

Ulurmak Ali Hoca, Ulurmak Saka, Fahrünnisa ve Dr. Ziya Barlas Mahalleleri sınırları içerisinde yaklaşık 26,6 hektarlık alan, 29.06.2018 tarih ve 114806 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile 'Rezerv Yapı Alanı' ilan edilerek rezerv alana dönüştürülmüştür.

Şükran ve Ulurmak riskli alanları ile Aymanas rezerv alanında kalan taşınmazların uygulamada 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre satın alma, trampa, konut ve işyeri karşılığı uzlaşma sözleşmelerinin yapılabilmesi için İmar Kanunu gereğince MBM kararı ile 5 yıllık imar programına alınmıştır (EK K).

Şükran, Ulurmak ve Aymanas riskli alanlarında kalan taşınmaz sahipleri ile anlaşma/uzlaşma süreçlerinin yasal bir zeminde, şeffaf ve adil bir şekilde yürütülebilmesi amacıyla üç proje alanındaki uygulamaya yönelik tüm iş ve işlemler için, MBM'nin 05.02.2016 tarihli kararı ile 'Uygulama Esasları' belirlenmiştir (EK L, M).

05.02.2016 tarihli MBM kararı ile onaylı kentsel dönüşüm uygulama esaslarına göre;

- 3194 Sayılı İmar Kanunu, daha önce yürürlükte olan 6785 Sayılı İmar Kanunu ve 1/1000 ölçekli imar planı gereği yapılan terk miktarlarının proje alanındaki parsellere ilave edilmek suretiyle parselin ilk alanı üzerinden hak ediş hesaplaması yapılmıştır.
- Kentsel Dönüşüm uygulamasına alınan parsellerin cadde ve sokak cephesi, konumu, köşe ve ara parsel olması, işlevi vb. tüm özellikleri Belediye kıymet takdir komisyonunca piyasa rayiçleri gözetilerek değerlendirilmiştir.
- Kentsel Dönüşüm proje alanındaki bağımsız bölümler için hesaplanan değer; ruhsatlı yapılarda %100 oranında, ruhsatsız yapılar ise %75 oranında değerlendirilmiştir.
- Kentsel Dönüşüm uygulama alanında bulunan iş yerlerinin değerlendirilmesinde, mevcut yapının onaylı 1/1000'lik imar planında ticari alan,

inşaat ruhsatında ticari alan olması durumunda taşınmaz sahiplerinin hak edişleri hesaplanmıştır (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12. Şükran kentsel dönüşüm alanı hak ediş hesaplama formülü.

a= Arsa: kıymet takdir komisyonun arsa TL/m ² *Arsa m ² 'si /1344 TL	Toplam konut alanı hak edışı = (a+b)
b= Bina ve müstemilat: yapı toplam bedel+arsa payı bedeli (Kesintiler dahil)/1344 TL	
c= Ticari: mevcut ticari (ruhsat ve projedeki) alan m ² * parsel kat sayısı * kıymet takdir bedeli	Toplam ticari alanı hak edışı= a+b/5000 TL
d= Ticari Depo: ortak alan-depo alanı * ÇŞB yaklaşık (depo) maliyet bedeli (ÇŞB yıpranma oranı dahil hesaplama) * parsel kat sayısı	Toplam konut alanı hak edışı= a+b/1344 TL

Hak ediş hesaplaması sonucunda, şartları uyan taşınmazlar için Şükran proje alanından işyeri sözleşmesi yapılabilme şartı getirilmiştir. Bu şartları taşıyan hak sahiplerinden uygulama esasları çerçevesinde konut tercihinde bulunanlarla Ulurmak ve Aymanas proje alanından konut sözleşmesi yapılmıştır.

Şükran Mahallesinde taşınmaz sahiplerinden taşınmazını satmak isteyenlerle bedeli karşılığı, konut talep eden hak sahiplerine belirlenen uygulama esasları doğrultusunda Ulurmak kentsel dönüşüm, Aymanas kentsel dönüşüm sahalarından konut karşılığı uzlaşma ya da Belediyeye ait daire, arsa, arazi ve iş yeri karşılığında uzlaşma sağlamışlardır.

Hak sahiplerine hak edişlerine göre önerilen daire tipleri, dairelerden tercihleri ve uygulama esasları doğrultusunda konut sözleşmesi yapılmıştır (Çizelge 5.13).

Çizelge 5.13. Hak sahiplerine hak edişlerine göre önerilen daire tipleri.

Grup	Brüt Daire	Konut Tipi
A	81.89 m ²	2+1
B	97.23 m ²	2+1
C	127.66 m ²	3+1
D	160.38 m ²	4+1

Hak sahiplerine verilecek daireler; ‘Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği’ nin 16. maddesinin 44. bendinde tanımlı bağımsız brüt alan üzerinden teslim edilecektir.

Şükran Mahallesi’nden Uluirmak ve Aymanas proje alanlarına mülkiyet haklarının aktarımına esas hak edişlerinin hesaplanmasında, Şükran Mahallesi için hazırlanan hak ediş hesaplama formülü kullanılmıştır.

Hak sahibinin proje alanı tercihi doğrultusunda, Şükran Mahallesi kentsel dönüşüm alanı hak ediş hesaplama formülüyle hesaplanan sonuca göre elde edilen hak edişler;

- Uluirmak kentsel dönüşüm alanına aktarıma esas hak ediş olarak, Şükran Mahallesi’ndeki hak edişinin 1.50 katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer üzerinden uygulama esaslarında belirtilen daire tipleri ile konut karşılığı sözleşme yapılmıştır.
- Aymanas kentsel dönüşüm alanına aktarıma esas hak ediş olarak, Şükran Mahallesi’ndeki hak edişinin 1.80 katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değer üzerinden, uygulama daire tiplerinden konut karşılığı sözleşme yapılmıştır.

Uluirmak rezerv alanında kalan arsa ve konut kullanımlı yerlerin hak edişlerinin hesabında Çizelge 5.14’ e göre işlem yapılmıştır.

Çizelge 5.14. Uluirmak rezerv alanı hak ediş hesaplama formülü.

$a = \text{Arsa m}^2 \text{ (terk dahil toplam alan)} * [(1 - \text{dop} + \text{kop})] * \text{emsal} * \text{parsel kat sayısı} * \text{Uzlaşma oranı} * \text{brüt kat sayısı}$	Brüt daire alanı = (a+b)
$b = \text{Yapı toplam bedeli} / 1344 \text{ TL (yıpranma payı, ruhsatsızlık vb. kesintiler dahil)}$	

Hesaplanan hak ediş miktarı tercih edilen A, B grup tanımlı dairelerin %70’ini karşılıyor ise; Uygulama esaslarına göre hak sahibi ile sözleşme yapılmıştır. Eksik ve fazla gelen miktara ilişkin hususlarda ise aşağıdaki hesaplamalar dahilinde işlem yürütülmüştür. Birden fazla daire hak eden hak sahipleri için kalan m2 konut alanı, istenen dairelerin %70’ini karşılaması koşulu ile konut borçlandırması yapılmıştır. Hak sahibi hak edişine göre kendi konut tipinin alt grubundaki konut tiplerinden

tercihte bulunabilir. Çizelge 5.15’de alabileceği konut tipi sütununda hak sahibinin hak edişine göre tercih edebileceği konut tipleri görülmektedir.

Çizelge 5.15. Hak sahibinin hak edişine göre tercih edebileceği konut tipleri.

Konut Tipi	Konut Büyüklüğü (m ²)	Konut İçin Gereken Min. Hakkeş (m ²)	Alabileceği Konut Tipi (m ²)	Borç Alacak Durum
A (2+1)	81.89 m ²	81.89 * %70=57.32 m ²	A(2+1)=81.89 m ²	Eksik kalan miktar için borçlanabilir.
B (2+1)	97.23 m ²	97.23 * %70=68.06 m ²	B(2+1)=97.23 m ²	Eksik kalan miktar için borçlanabilir.
			A(2+1)=81.89 m ²	81.89 m ² fazlası için alacaktır.
C (3+1)	127.66 m ²	B konut tipi m ² ’si 97.23 m ²	C(3+1)=127.66 m ²	Eksik kalan miktar için borçlanabilir.
			B(2+1)=97.23 m ²	97.23 m ² fazlası için alacaktır.
			A(2+1)=81.89 m ²	81.89 m ² fazlası için alacaktır.
D (4+1)	160.38 m ²	C konut tipi m ² ’si 127.66 m ²	D(4+1)=160.38 m ²	160.38 m ² eksik miktar kadar borçlanabilir.
			C(3+1)=127.66 m ²	127.66 m ² fazlası için alacaktır.
			B(2+1)=97.23 m ²	97.23 m ² fazlası için alacaktır.
			A(2+1)=81.89 m ²	81.89 m ² fazlası için alacaktır.

Hesaplanan hak ediş miktarı A, B ile tanımlı dairenin %70’ini karşılamıyor ise;

- Diğer hak sahipleri ile birlikte ortaklık yaparak veya diğer hak sahiplerinden hak ediş satın almaları ya da devir almaları halinde kendi hak edişleri ile birleştirmek suretiyle %70 koşulunu sağlayan taşınmaz maliklerine, Belediye’den konut veya işyeri alabilme imkânı verilmiştir. Bu şartların hiçbirini sağlayamayanlar için kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği bedel üzerinden Belediye taşınmazı satın almakta ya da kamulaştırmaktadır.
- 634 sayılı Kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabi olan yapılarda, %70 oranına bakılmaksızın en yakın olduğu daire tipi üzerinden konut sözleşmesi yapılarak mağduriyetler önlenmiştir.

Hak sahibi, hak ediş miktarına en yakın yakın daire grupları arasından tercihte bulunabilmektedir. Üst grubu tercih ederse Belediye’ye konut farkını ödeyecektir. Alt grubu tercih etmesi halinde; konut farkı bedelini, tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı konutunu tahliye edip belediyeye boş olarak teslim ettiği/yıktığı tarihten itibaren 6 ay içinde Belediye tarafından hak sahibine ödeneceği sözleşme ile hüküm altına alınmaktadır.

Ulurmak ve Aymanas Mahallesi, riskli alan ilan tarihinden önce hak sahibi olanların diğer proje alanından konut ya da iş yeri tercih etmesi durumunda, bu iki proje alanı arasında hak edişlerin aktarımındaki kriterler şunlardır:

- Aymanas kentsel dönüşüm alanı hak edişi: Ulırmak Mahallesi hak edişinin 1.20 katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değerin, Aymanas Mahallesiindeki daire tiplerinden yakın olanı ile konut karşılığı sözleşme yapılmaktadır.
- Ulırmak kentsel dönüşüm alanı hak edişi: Aymanas Mahallesi hak edişinin 0,83 katsayısı ile çarpımı sonucu bulunan değerin, Ulırmak mahallesindeki daire tiplerinden yakın olanı ile konut karşılığı sözleşme yapılmaktadır.

Ulırmak kentsel dönüşüm alanı ticari kullanımdaki taşınmazların hak edişlerinin hesabında; mevcut yapının onaylı 1/1000'lik imar planında ticari alan, inşaat ruhsatında ticari alan olması durumunda hak ediş hesabında formül ve çarpanlar kullanılmıştır (Çizelge 5.16).

Çizelge 5.16. Ulırmak ticari kullanımdaki taşınmazların hak edişlerinin hesabı.

a- Mevcut ticari yapı (ruhsat ve projedeki) alanı m ² * Parsel kat sayısı * Kıymet takdir bedeli	Toplam ticari alanı =(a+b) / 3000 TL
b- Depo alanı* ÇŞB depo yaklaşık maliyet bedeli (ÇŞB yıpranma oranı dahil hesaplama) * Parsel kat sayısı	Toplam konut alanı =(a+b) / 1344 TL

Sözleşme yapılan hak sahipleri, sözleşme yaptığı eksik ticari veya konut alanının her 1 m² inşaat alanı için borçlanma şekli; 16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dâhil edilerek belirlenmiştir.

6306 sayılı Kanunun 13/3. maddesine göre İdarece verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli;

- Uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım ihaleleri sonrası gerçekleşen ihale bedeli,
- Arsa edinim bedeli,
- Proje giderleri,
- Yıkım ve nakliye giderleri,

- Taşınmaz değerinin tespiti,
- Masrafları,
- Zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri vb. giderler dikkate alınarak hesaplanır.

Bu kapsamda konut için eksik inşaat alanı hesabında 1.344,00TL/m² bedel hesaplanmıştır (Çizelge 5.17).

Çizelge 5.17. Konut borçlandırmada birim m² borçlanma maliyet hesabı.

Konut (ÇŞB 4A sınıfı yapı bedeli)	750 TL/m ²
Arsa payı	1,40
Yıkım+Nakliye bedeli %3	A
Altyapı maliyeti %8	B
Çevre tanzim ve peyzaj maliyeti %8	C
Kontrollük maliyeti %3	D
Proje genel gideri %5	E
KDV %1	F
FORMÜL	(750 TL/m²*1.40)+(A+B+C+D+E+F)=1344.00 TL/m²

Ulurmak ve Şükran Mahallesi kentsel dönüşüm alanlarındaki ticari birimler için;

1-Ticari eksik inşaat alanları için proje alanında ticari hak edişinin en fazla %30'u kadar borçlanma koşulunu sağlaması kaydıyla, kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği bedel üzerinden borçlandırma öngörülmüştür.

2-Ulurmak veya Aymanas kentsel dönüşüm alanından ticari alan ya da konut talep edilmesi durumunda; Şükran Kentsel Dönüşüm Alanı hak ediş hesaplama çizelgesindeki koşullarda sözleşme yapılacağı belirtilmiştir.

Afet Riskli Alan kapsamındaki kentsel dönüşüm bölgelerinde; konut ya da iş yeri bulunan tapulu taşınmaz sahiplerine kira yardımı yapılmasının şartları şunlardır:

- Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edildiği tarihte taşınmaz sahibi olmak,
- Konut sözleşmesi imzaladığı zamana kadar taşınmaz de ikamet ettiğini ikametgâh ilmühaberi ile ispat etmesi,
- Ticari taşınmaz sahibi, ticari faaliyet yaptığını oda veya meslek kurumundan aldığı belgelerle teyit etmesi,

- İkamet eden kişilerin elektrik, su, doğalgaz, telefon faturalarından en az birini ibraz etmesi,
- Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edildiği tarihte de taşınmaz sahibi olan hak sahibinin I.derece yakınlarının (anne, baba ve çocukları vukuatlı nüfus kayıt örneği ile ispat etmek) konut sözleşmesi imzaladığı zamana kadar ikamet ettiğini resmi belgeyle teyit etmesi,
- Taşınmaz hisseli ise hisse sahiplerinden en az birinin sözleşme tarihine kadar ikamet ettiğini belgelemesi gerekmektedir.

Yeni konut veya iş yeri teslimine kadar kira yardımı devam edecek olup kira bedelleri her yıl Meram Belediyesi kıymet takdir komisyonu ve Encümeninin belirleyeceği bedel üzerinden ödeneceği uygulama esaslarında belirtilen hususlardır.

Kentsel dönüşüm alanında hak sahibinin talebi üzerine proje dışı bırakılabilecek parseller;

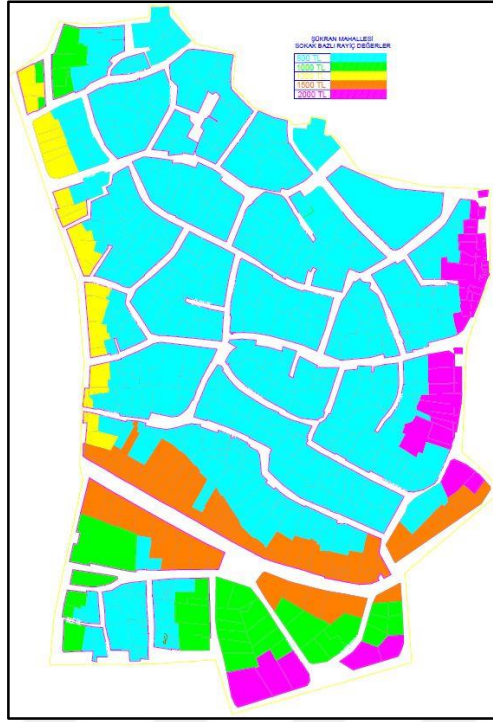
- Proje dışı bırakılacak binanın inşaat veya iskân ruhsatının bulunması,
- Proje dışı bırakılacak parselde ait binanın iskân ruhsatlı olması ve 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun” ve Deprem Yönetmeliği şartlarına göre, yapının “riskli bina” olmadığına dair alınacak onaylı raporla birlikte ÇŞB’nin uygun görüşünün bulunması,
- Proje dışı bırakılacak binanın kentsel dönüşüm projesinin vaziyet planı ve kentsel tasarım projeleri ile uyumlu olması,
- Mevcut binası yıkıldığında yeni yapılan imar planına ve plan kararlarına göre imar parseli şartlarını taşıyan bina ve parseller proje dışı bırakılabilir.

MBM kararında belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde, Şükran Mahallesiindeki hak sahiplerinden ticari ve konut kullanımına göre şartları uyanlara, yakın mesafedeki Uluırmak ve Aymanas Kentsel Dönüşüm Alanlarından konut, iş yeri ya da bedeli karşılığı satın alma, Belediyeye ait taşınmazlarla trampa vb. farklı seçenekler sunulması, uygulama esaslarına kişi ayırt etmeksizin, herhangi bir baskı ya da referans gözetmeksizin uyulması yerel halkın büyük oranda destek vererek uzlaşması suretiyle süreçlerin yürütülmesini sağlamıştır (Çizelge 5.18).

Çizelge 5.18. Şükran Mahallesi sözleşmeye esas cadde-sokak bazlı değer tespitleri.

ŞÜKRAN MAHALLESİ CADDE SOKAK BAZLI RAYİÇ BEDELLER			
23.01.2019			
SIRA NO	CADDE SOKAK	2017 YILI RAYİÇ BEDELİ	2019 YILI RAYİÇ BEDELİ
1	AĞIR SK	1000	1150
2	ALTINÇEŞME SK	800	920
3	AYİNE SK	800	920
4	BALIKLIÇEŞME SK	800	920
5	BAŞARALI CD	2000	2250
6	DAR SK	800	920
7	EŞREFOĞLU SK	800	920
8	FURGAN DEDE CD	2000	2250
9	GAZEZLER SK	1000	1150
10	GÜL SK	800	920
11	GÜLÇİN SK	800	920
12	GÜRCÜ HATUN SK	800	920
13	GÜZLE SK	800	920
14	GÜZLE SK	1000	1150
15	HALEFEFENDİ SK	800	920
16	HASBEY SK	800	920
17	HİSAR SK.	800	920
18	İBNİ BİBİ SK	800	920
19	İNCE SK	800	920
20	KADI MURSEL SK	1000	1150
21	KADRIYE DAĞLARCA SK	800	920
22	KALE SK	800	920
23	KARAAĞALAR SK	800	920
24	KARABULUT SK	1000	1150
25	KARAHAFIZLAR SK	800	920
26	KİTAPÇI ARİF ETİK SK	800	920
27	KUL SK	800	920
28	KURS SK	800	920
29	LOR SK	800	920
30	MECİDİYELER SK	800	920
31	MEST SK	800	920
32	NAR SK	800	920
33	OLGUN SK	800	920
34	REHBERİ HÜRRİYET SK	800	920
35	SAHİBİATA CD	1500	1700
36	SAKARYA SK	800	920
37	SIRÇALI MEDRESE CD	1200	1350
38	SULTANHAMAM SK	800	920
39	ŞAİR LEYLA HATUN SK	800	920
40	ŞİFAHANE SK.	800	920
41	TAŞCAMI UZUNHARMANLAR CD	1000	1150
42	ZİYA GÖKALP SK	800	920

Şekil 5.38’de çalışma/proje alanına ana ulaşım arterleri olmasının yanı sıra ticari kullanımlar barındırması nedeniyle Sahibata Caddesi, Furkandede Caddesi, Sırçalı Medrese Sokak ve Başaralı Sokakta taşınmaz değerleri diğer sokaklara nispeten daha yüksektir.



Şekil 5.38. Şükran Mahallesi sözleşmeye esas değer haritası.

Uluırmak rezerv proje alanında hak sahipleri uzlaşmaya esas arsa değerlerinin hesaplanmasında Çizelge 5.19’da görülen arsa m² bedelleri ve katsayılar kullanılmıştır. Bu bağlamda Uluırmak mahallesinde bulunan taşınmazların arsa değerlerine ilişkin değer haritası Şekil 5.39’ da görülmektedir.

Çizelge 5.19. Uluırmak rezerv proje alanı cadde, sokak bazlı değer tespitleri ve katsayıları.

	Birim m ² fiyatı (2016)	Kadastro parselleri				İmar parselleri			
		Ara parsel	Çıkamaz sokak parseli	Köşe parsel	Yolu olmayan parsel	Ara parsel	Çıkamaz sokak parseli	Köşe parsel	Yolu olmayan parsel
Karaman Cd	600.00 TL/m ²	1.10	1.05	1.15	0.90	1.15	1.10	1.20	1.00
Çaybaşı Cd	500.00 TL/m ²	1.05	1.00	1.10	0.85	1.10	1.15	1.15	0.95
Abdurreşit Cd	400.00 TL/m ²	1.00	0.95	1.05	0.85	1.10	1.05	1.15	0.95
Maraş Cd	400.00 TL/m ²	1.00	0.95	1.05	0.85	1.10	1.05	1.15	0.95
Bolayır Sk	300.00 TL/m ²	0.95	0.90	1.00	0.80	1.05	1.00	1.10	0.90
Diğer Sokaklar	250-300 TL/m ²	0.90	0.85	0.95	0.80	1.00	0.95	1.05	0.85



Şekil 5.39. Ulırmak Mahallesi sözleşmeye esas değer haritası.

05.02.2016 tarihli Meram Belediyesi Meclis kararı gereğince Ulırmak Mahallesi rezerv alanda kalan parsellerin cephe aldığı cadde/ sokak, konumu, köşe ya da ara parsel oluşu, kadastro ya da imar parseli olması durumuna göre kıymet takdir komisyonunca hazırlanan değer tespitine yönelik katsayılar Belediye Encümenince onaylanarak hak ediş hesaplamasında kullanılmıştır. Yıl bazında güncelleme yapılmıştır (EK N,O).

Yapı-Bağımsız Bölüm değerlemesi; yerinde yapılan kat ölçümlerine bağlı olarak “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2014 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği” nde belirtilen yapı birim fiyatları ile yıpranma ve eksiltme oranları kullanılmıştır. Yıllık olarak tebliğdeki değişiklik oranlarına göre güncellemeler yapılmıştır. Değerleme çalışmasında yapı ruhsatlarından faydalanılmış, yapıların kullanımı, sınıfı, yaşı ve tamamlanma oranları sağlıklı veriler ile tespit edilmiştir.

Hak sahiplerine verilecek konut ve iş yeri büyüklüğünün hesaplanmasında, mevcuttaki arsa payı, arsanın konumu ve cephesi, yapı büyüklüğü, yapım yılı, ruhsatı ve işlevi dikkate alınarak değerlendirmeler yapılmıştır (Şekil 5.40).

T.C. MERAM BELEDİYE BAŞKANLIĞI ŞÜKRAN MAHALLESİ AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU											
HAK SAHİPLİĞİ											
T.C. Kimlik No	Malik Adı	Malik Soyadı	Baba Adı	Hisse Payı	Hisse Payda	İl - İlçe	Mahalle	Sokak - Caddesi	Analiz No		
53041311154	HUSEYİN	ELBİSECI	HALİL	1	4	KONYA-MERAM	ŞÜKRAN	MAHALLESİ	288/46-1		
53017311968	EMİNE	ELBİSECI	HUSEYİN	3	8	KONYA-MERAM	ŞÜKRAN		288/46-1		
53020311862	HALİL	ELBİSECI	HUSEYİN	3	9	KONYA-MERAM	ŞÜKRAN		288/46-1		
ARSA BİLGİLERİ											
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz Niteliği	Arsa Payı	Arsa Payda	Ada/Parsel No	Parsel Alanı	M.Methal Alanı	Hissaye Döğen Tark	2014 Harita Esas Taşınmaz Değeri	2015 Rayiç Taşınmaz Değeri	Tahmini Değerleme Bedeli	
Kat İrtifaki	ARSA	1	6	288/46	254.54 m²	0.00 m²	0.00	100.00 TL	800.00 TL	203.632.00 TL	
YAPI - MÜHÜRAT BİLGİLERİ											
B.Bölüm Kullanımı	Katsayı-E.Bölüm Katı-B.Bölüm No	İnşaatın Cinsi - Yayı Sınıfı	İnşaat Alanı	2015 Yılı Birim Fiyat	İnşaat Maliyeti	Ekstik İmalat Oranı(%)	Ekstik İmalat Bedeli	Yapın Yılı	Aşınma Oranı(%)	Aşınma Bedeli	Tahmini Değerleme Bedeli
KONUT	ZEMİN KAT-1	YÖREKARİGE-2A	99.355 m²	590.00 TL/m²	58.620.04 TL	0.00	0	1986	32.00	18.758.41 TL	39.861.63 TL
SUNDIRMA	1	YÖREKARİGE-1A	10.002 m²	110.00 TL/m²	1.100.22 TL	11.00	121.0242	1986	32.00	313.54 TL	665.85 TL
ORTAK KULLANIM		YÖREKARİGE-3A	251.848 m²	590.00 TL/m²	148.590.32 TL	0.00	0	1986	32.00	47.548.90 TL	101.041.42 TL
DUVAR ve AĞAÇ BİLGİLERİ											
Duvar Uzunluğu	Birim Fiyat	Tahmini Duvar Toplam Bedeli		Tahmini Değerleme Bedeli		Arsa Bedeli		B.Bölüm Bedeli	Müştemilat Bedeli	Ortak Alan Bedeli	Duvar Bedeli
18.14 mt	110.00 TL/m²	1.995.40 TL		203.632.00 TL		32.938.67 TL		39.861.63 TL	665.85 TL	101.041.42 TL	1.995.40 TL
Ağaç Cinsi	Adet	Tahmini Ağaç Toplam Bedeli		2015 Yılı Tahmini Değerleme Bedeli		32.938.67 TL		39.861.63 TL	110.96 TL	16.840.24 TL	332.57 TL
0 Adet	0 Adet	0.00 TL		Tahmini Değerleme Hisse Top. Bedeli		91.084.97 TL					
FOTOĞRAFLAR											
Berg DALCI			Fatma POYRAZ			Hacı Hamit DÜZGÜN			Mehmet ÇELİK		
Başkan			Üye			Üye			Üye		
İnşaat Mühendisi			Harita Mühendisi			Harita Tescilli			Harita Tescilli		
Tarih:...../201...											
AÇIKLAMA											

Şekil 5.40. Şukran Mahallesi Hak sahipliği değerlendirme formu örneği.

5.12 Şukran Mahallesi Yeniden Canlandırma Projesinde Mülkiyet Hak Edişlerinin Uluurmak Ve Aymanas Gelişme Alanlarına Aktarım Stratejisi

Tarihi kent merkezindeki korunması gereken yapıların ortaya çıkarılmasında; tarihi yapıların çevresi boşaltılarak kamusal alan oluşturulması ve yapı yoğunluğunun düşürülmesi öngörülmüştür. Alandaki kullanıcıların anayasal güvence altına alınan mülkiyet ve barınma hakkını gözetmek ve proje alanına kuşbakışı 1 km ve 3 km mesafede iki farklı bölgede, sosyo-ekonomik yapı itibariyle nispeten daha iyi olan ve gelişimi teşvik edilen proje alanlarından yeni konut sahibi olabilmelerini sağlamak üzere aktarım alanları belirlenmiştir.

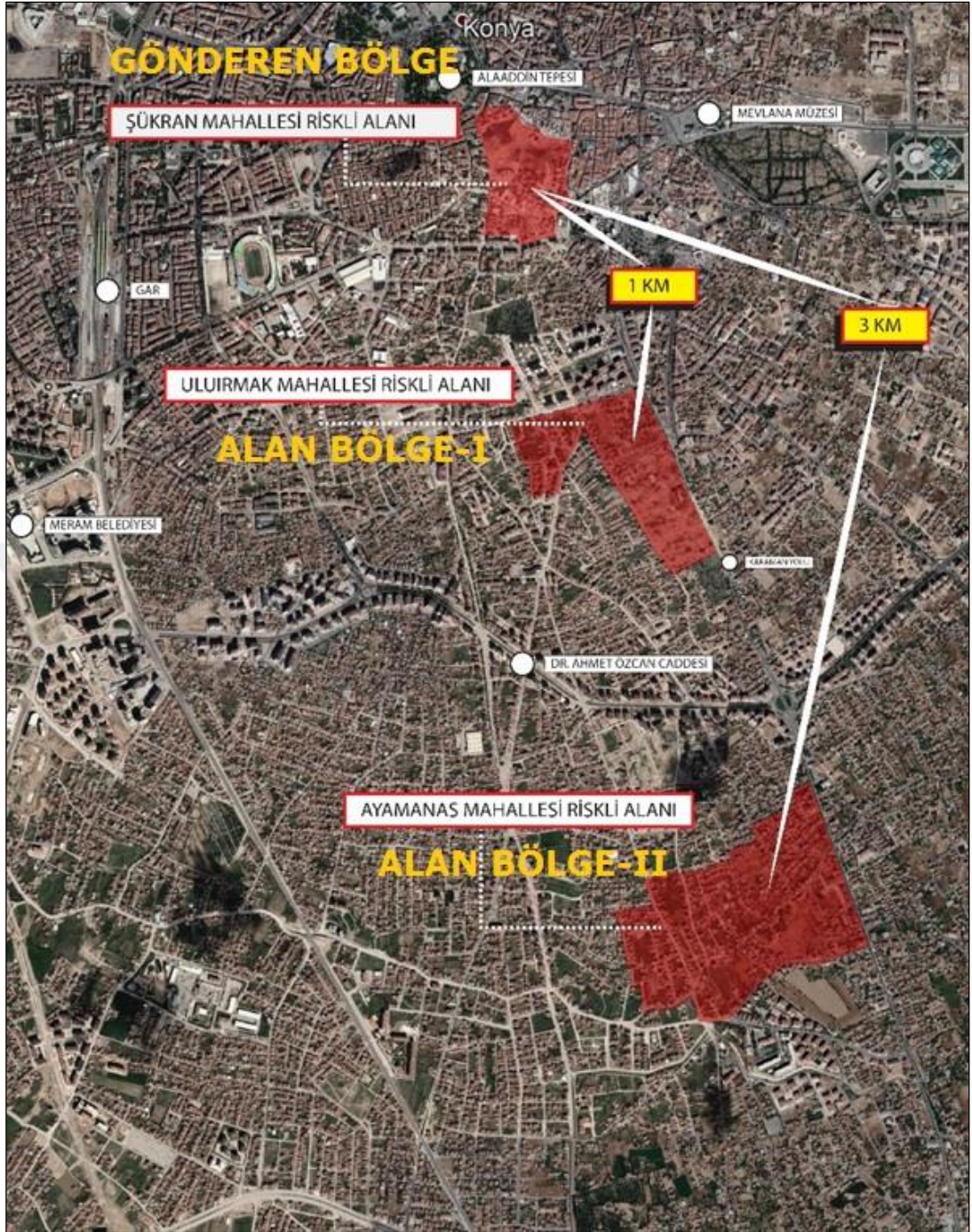
Sosyo-ekonomik durum itibariyle yeni konut edinme imkânı olmayan alandaki kullanıcılar, hakediş ve gelir durumlarına göre tercihte bulunmak suretiyle konutları yenileneceği için projeye destek vermişlerdir. Böylelikle Belediye'nin kısıtlı kaynakları ile çözüm üretme imkânı bulunmayan üç proje alanında eş zamanlı olarak uygulamalar yürütülmüştür. Kendi bölgesinde konut edinme hakkı kısıtlı olan ya da imkânı olmayan alt gelir grubunun, mülkiyet ve mülkiyetten kaynaklı imar

hakedişlerinin artırılarak aktarımı suretiyle Şükran mahallesine 1 km ve 3 km mesafedeki kentsel dönüşüm proje alanlarından konut sahibi olmasına imkân verilmiştir.

Yapılan çalışmalar doğrultusunda Şükran Mahallesindeki hak edişlerin aktarımını gerçekleştirmek üzere; proje alanının yaklaşık 1 km güneyinde Ulurmak Mahallesi Rezerv Alanı ve yaklaşık 3 km güneyinde Aymanas Mahallesi Riskli Alanı aktarım alanı olarak belirlenmiştir. Şükran Mahallesi korunacak bölge olarak gönderen bölge konumunda, Ulurmak ve Aymanas bölgeleri ise gelişimi istenen bölgeler olması nedeniyle alan bölge olarak tanımlanmaktadır. Bu çalışmada/projede İHT’de izlenen yaklaşımlar kullanılmakla birlikte, proje kurgusunda imar haklarının aktarımı değil, imar haklarını da kapsayan mülkiyet aktarımı yapılmıştır (Şekil 5.41).

Yapılan analiz çalışmalarının ardından taşınmazlarının güncel piyasa değerleri tespit edilerek alan genelindeki kümülatif değerlendirme bedeli bulunmuştur. Bu değerle birlikte yeni yapılacak olan konutların öngörülen değerleri ile olan matematiksel ilişkisi proje alanları arasında yapılacak imar haklarının aktarımına esas katsayıları belirlemiştir. Şükran Mahallesi’nden, Ulurmak Mahallesi’ne yapılacak aktarım katsayısı 1.5 olurken Aymanas mahallesine yapılacak aktarımlarda ise katsayı 1.8 olarak belirlenmiştir. Katsayı hesabı 5.12.3. başlıkta detayları açıklanmıştır.

Şükran Mahallesinin mevcut imar planı ile kentsel dönüşüm sonrası yapılan imar planı arasındaki yoğunluk farkının maliyetinin kamu ya da özel sektör aracılığıyla finansal olarak karşılanabilmesi mümkün görünmemektedir. Buna yönelik çözüm için kısmen kamulaştırma kısmen de proje alanından diğer proje alanlarına, Şükran Mahallesinde azaltılan yoğunluk miktarınca taşıma sureti ile mülkiyet ve emsal aktarımı yapılmıştır.



Şekil 5.41. Şükran Mahallesinden Ulurmak ve Aymanas proje alanlarına hakediş aktarımı.

5.12.1 Ulurmak Mahallesi aktarım alanı

Proje Alanı, Bakanlar Kurulu’nun 11.02.2015 tarih ve 7278 sayılı kararı ile 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereğince “Riskli Alan” ilan edilmiştir. Uygulamanın yapılması için ÇŞB’nin 22.04.2015 tarih ve 3186

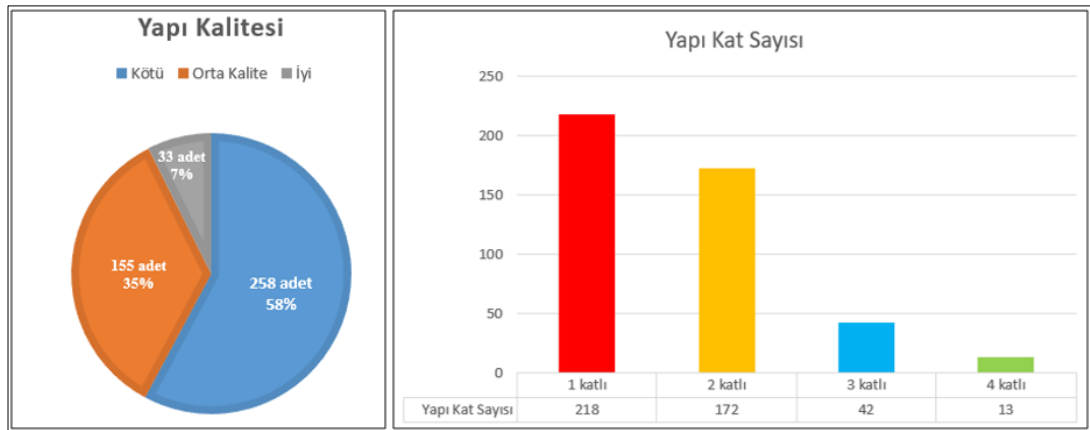
sayılı yazısı ile riskli alandaki kentsel dönüşüm çalışmalarının yapılması için Meram Belediyesi yetkilendirilmiştir.

Riskli alanla ilgili olarak Meram Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği taslak çalışması yapılarak, konu ile ilgili çeşitli kurum ve kuruluşlardan konu ile ilgili değerlendirmeler yapmak üzere 13 kamu kurumu ve 2 özel şirketten görüş talep edilmiştir. Bu görüşler değerlendirilerek taslak plan çalışması revize edilmiş ve ÇŞB tarafından 29.08.2018 tarihinde onaylanmıştır.

Ulurmak Ali Hoca, Ziya Barlas ve Fahrunnisa Mahallelerinin kapsadığı alan toplamda 27,3 hektardır. Alan içerisinde 447 yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 432'si konut, 8'i konut altı ticaret, 4'i ticaret ve 2'si dini tesis ve 1'i de depo kullanımındadır. Alanda bulunan yapılar 691 adet konut, 21 adet ticaret ve 6 adet de depo bağımsız birimini barındırmaktadır. Alanda yaşayan yerleşik nüfus yaklaşık 2425 kişidir.

Alanda bulunan yapıların yapı kalitesi ve kat sayısı Çizelge 5.20'de görülmektedir. Proje sahasında yer alan yapılar genellikle yığma taşıyıcı sisteme sahip, yapı malzemesi olarak tuğla ve kerpiç kullanılmış düşük katlı yapılardır. Genellikle bahçe içerisinde yer alan yapılar, zamanla yıpranmış ve fiziksel ömrünün sonuna gelmiştir. Bu yapılar bölgede yaşayanların ihtiyacı olan konfor şartları ve sağlık koşullarını sağlamaktan yoksundur.

Çizelge 5.20. Yapıların yapı kalitesi ve kat sayısı.



Ulurmak mahallesi aktarım alanında bulunan yapılar taşıyıcı sistemleri incelendiğinde yapıların 286'sının yığma, 121'inin betonarme ve 40'ının da kerpiç

olduğu tespit edilmiştir. Bu durum bölgedeki yapılaşma yılı ile bağlantılıdır. Alanda bulunan yapıların büyük bir kısmı 70'li yılların sonunda inşa edilmiş, taşıyıcı sistem tercihi de buna göre şekillenmiştir. İnşa yıllarındaki yapı bilgi ve teknolojisi kat sayılarında da belirleyici etken olmuştur. Proje kapsamında 2018 yılı Ulurmak rezerv alanının niteliksiz yapılardan temizlenmiştir (Şekil 5.42)



Şekil 5.42. 2018 yılı Ulurmak rezerv alanının niteliksiz yapılardan temizlenmiş görüntüsü ve vaziyet planı.

5.12.2 Aymanas aktarım alanı

Aymanas Mahallesi riskli alanı, Ulurmak Mahallesi riskli alanı gibi fiziksel olarak bölgenin genel karakteristik dokusunu yansıtan alanlardan birisidir. Genellikle tek

katlı, yapı yoğunluğunun az olduğu, yapıların ortalama 150-200 m² bahçe büyüklüklerinin bulunduğu bir alandır. 1970’li yıllardan itibaren yapılaşma faaliyetleri başlamıştır. Ülke genelinde kırdan kente göç faaliyetlerinin yüksek hızlara ulaştığı 1975 ve 1980 yılları arasında, riskli alandaki yapılaşma faaliyetleri de ülke genelinde olduğu gibi büyük bir artış göstermiş alandaki mevcut yapıların çoğu bu dönemde inşa edilmiştir.

Aymanas Mahallesi riskli alanı yapısal sorunların yanında çevresel ve sosyal bakımdan birçok sorunla iç içedir. Alan kent merkezine yakın bir noktada yer almasına rağmen güçlü bir bağlantı yolunun olmayışı nedeniyle kent merkeziyle bütünleşememiştir. Kentin merkezle en önemli bağlantı yolu olan Karaman Caddesi, kentte belirli bir yol hiyerarşisi olmadığı için gelişen kentin ulaşım ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalmaya başlamıştır. Ayrıca bölge halkının kültür ve eğitim seviyesini artıracak kültürel tesisler ve sosyal hayatı geliştirecek ortak mekânların sayısı da bölge için yetersizdir.

Çalışma/proje alanında kanalizasyon altyapısı süreç içerisinde yıpranmış, ihtiyacı karşılayacak kapasitede değildir. Bu durum alanın gelişmesine engelleyen bir özelliktir. Ayrıca alanın kuzey ve güneyindeki kentsel gelişmeler alan üzerindeki kentleşme baskısını arttırmıştır. Baskı altında kalan alanın mevcut dokusunu koruması oldukça güç hale gelmiştir.

5.12.3 Şükran Mahallesinden Ulurmak ve Aymanas kentsel dönüşüm proje alanlarına mülkiyet hakedişlerinin aktarımında katsayı tespiti

Kentsel dönüşüm proje çalışmasından önceki imar planı kararlarına göre; Şükran Mahallesinde Konut Satış Bedeli Endeksli Aktarım Katsayı Hesabı (KEAK) 100 m² lik yeni dairenin 2015 yılı bedeli 300.000 TL, Ulurmak bölgesinde 190.000 TL, Aymanas bölgesinde 160.000 TL olarak piyasa rayiçleri gözetilerek belediye kıymet takdir komisyonunca tespit edilmiştir. Arsa Satış Bedeli Endeksli Aktarım Katsayı Hesabı (AEAK) 1 m² imarlı arsanın 2015 yılı ağırlıklı ortalama bedeli, rayiç bedeli de araştırılmak suretiyle Şükran Mahallesinde 800,00 TL / m², Ulurmak bölgesinde 550,00 TL / m² ve Aymanas bölgesinde 400,00 TL / m² olarak öngörülmüştür.

Katsayı hesabında kullanılan taşınmaz değerlerine ait birim fiyatlarda, Meram Belediyesinin kıymet takdir komisyon raporlarında her bir bölge için tespit ettiği güncel rayiç değerler kullanılmıştır. Şükran - Ulurmak ve Şükran - Aymanas Mahallelerinin kendi aralarında mülkiyet hakedişlerinin aktarımı için; değer esaslı aktarım katsayısının hesabında, konut satış fiyatına endeksli değer ile arsa satış fiyatına endeksli değerın ortalaması alınmak suretiyle Aktarım Katsayıları (AK) tespit edilmiştir (Çizelge 5.21).

Çizelge 5.21. Şükran - Ulurmak, Şükran - Aymanas Mahallelerinin kendi aralarında mülkiyet hakedişlerinin aktarımı.

	Konut satış bedeli endeksli aktarım katsayısı hesabı (2015 yılı yeni konut satış fiyatları)		Arsa satış bedeli endeksli aktarım katsayısı hesabı (2015 yılı ağırlıklı ortalama arsa bedeli)		Taşınmaz hakedişlerinin aktarımına esas katsayısı hesabı
Mahalle	Bedeli (100 m ² konutun TL değeri)	KEAK	Arsa bedeli (TL/m ²)	AEAK	Ağırlıklı ortalama alınmak suretiyle
Şükran	300.000	-	800	-	Şükran-Ulurmak AK= (KEAK+AEAK)/2=1.51 ~ 1.50
Ulurmak	190.000	1.57	550	1.45	
Aymanas	160.000	1.87	450	1.77	
	Ulurmak KEAK= 300000:190000=1.57 Aymanas KEAK= 300000:160000=1.87		Ulurmak AEAK= 800:550=1.45 Aymanas AEAK=800:450=1.77		Şükran-Aymanas AK= (KEAK+AEAK)/2=1.82 ~ 1.80

5.13 Şükran Mahallesi Kentsel Tasarım Yaklaşımları

Proje alanının özgünlüğü nedeniyle 7 farklı ön kentsel tasarım çalışması hazırlanmıştır. Kentsel tasarım çalışmaları arasından kent kimliği, özgünlük, referans aldığı tarihi ve kültürel zemin ile mevcut tarihi dokuyla uyumlu olan tasarımlar tercih edilerek yola devam edilmiştir (Ek Ö, P, R, S, Ş, T, V).

Şükran Mahallesiine ilişkin kentsel tasarım projesi yapılırken, organik kent strüktürünün korunmasına dikkat edilmiştir. Mevcut yapı ve doku izleri takip edilerek kente entegrasyonu sağlayacak fiziksel bağlar oluşturulmuştur. Kente ulaşımı sağlayacak yol kararları, yeşil alan sürekliliğini sağlayacak park, avlu ve meydanlar belirlenmiştir (Şekil 5.43, 5.44).

Kentsel dönüşüm alanı içinde bulunan Sephevan Emir Nurettin Türbesi, Hasbey Darülhüffazı, Erdemşah Mescidi vb. tarihi yapıların sakın bir peyzaj, zemin ve çevre düzenlemesiyle ön plana çıkarılması amaçlanmıştır (Şekil 5.45, 5.46).

Tescilli sivil mimari örneği yapılar ve proje alanındaki geleneksel mahalle dokusundaki sıra evler referans alınmak suretiyle, yeni yapıların cepheleri, gabarileri ve kullanılacak yapı malzemeleri belirlenmiştir (Şekil 5.47). Kentsel dönüşüm alanının gece ve gündüz güvenli bir kamusal yaşam alanı olmasına yönelik konut, ticari kullanımlar, organik pazar; yaşlılar yurdu, öğrenci evi, parklar konaklama tesisleri, müze, kültür merkezi vb. farklı fonksiyonların bir arada olmasına özen gösterilmiştir. Yaya hareketinin mümkün olduğunca kesintisiz olmasına özen gösterilmiş, yapı adalarının, avluların ve meydanların altında yeraltı otoparkları öngörülmüştür.



Şekil 5.43. Şükran Mahallesi kentsel tasarım projesi.



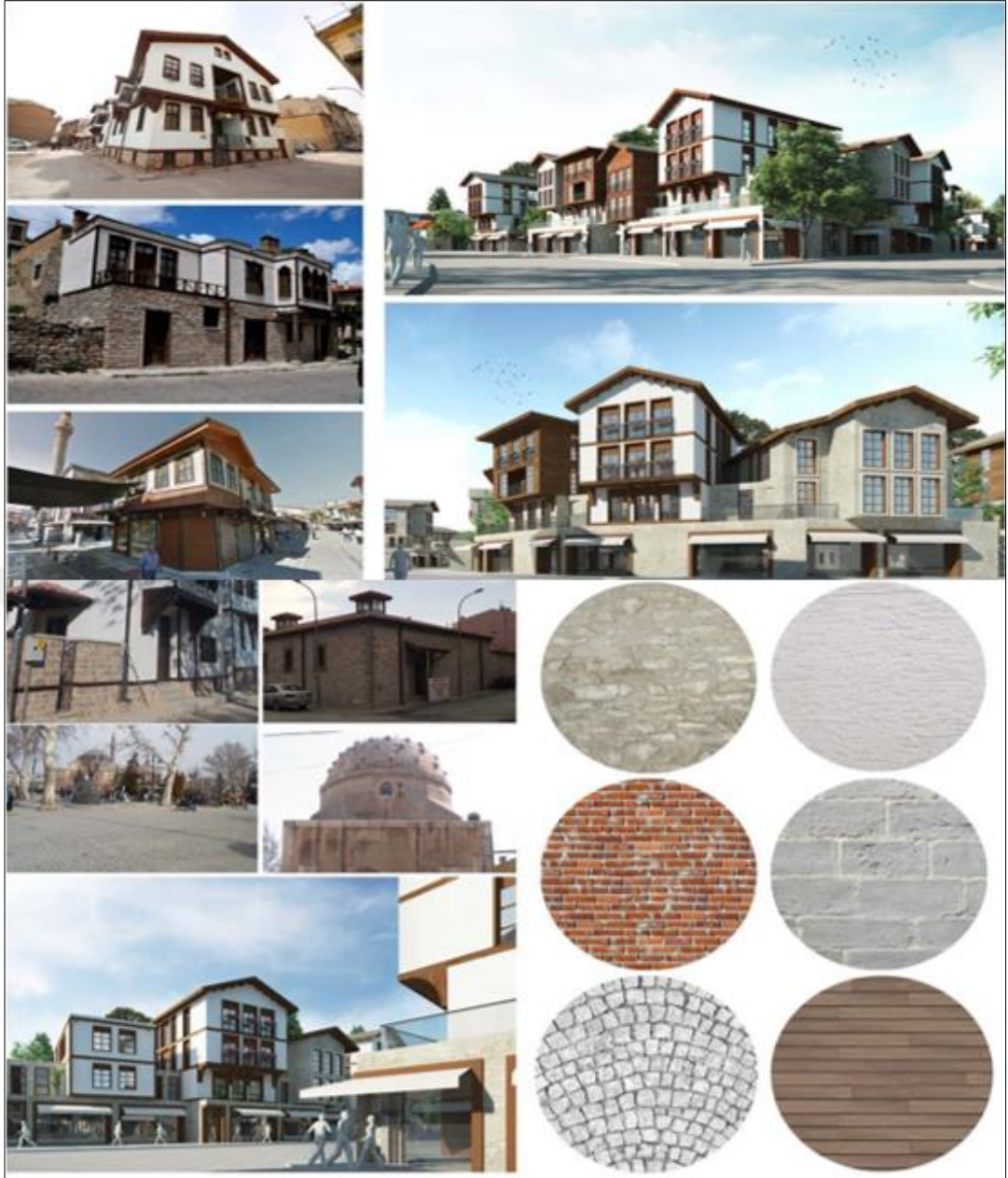
Şekil 5.44. Şükran Mahallesi Kadı Mürsel Camii çevresi kentsel tasarım projesi.



Şekil 5.45. Şükran Mahallesi Başaralı Caddesi kentsel tasarım projesi.



Şekil 5.46. Şükran Mahallesi Altınçeşme sokak kentsel tasarım projesi.



Şekil 5.47. Tarihi dokuda kullanılan malzeme ve mimari çizgi ile uyumu hedefleyen tasarımlar.

5.14 Şükran Mahallesi Yeniden Canlandırmaya Yönelik Kentsel Dönüşüm Projesinde Son Durum

Projenin başlangıcında, bölgeye yürüme mesafesinde kurulan kentsel dönüşüm ofisinde proje kapsamında hak sahipleriyle görüşmeler yapılmıştır. I.etap görüşmeleri büyük oranda tamamlandıktan sonra yapıların tahliye işlemleri gerçekleştirilerek kontrollü şekilde tahliye ve yıkım çalışmaları yürütülmüştür. II. etap uzlaşma süreçleri ve tapu devirleri devam etmektedir.

2019 Mayıs ayı itibariyle 2967 hak sahibinin 1882'si ile anlaşma sağlanarak, 1776 tapunun Meram Belediye adına devirleri sağlanmıştır.

Tahliye edilen yapılardan hak sahibi olduğunu belgeleyenlerden 197 taşınmaz sahibine konut, 44 taşınmaz sahibine iş yeri için kira desteği ÇŞB tarafından verilmektedir.

Uzlaşma kapsamında isteyen hak sahipleri ile Meram Belediyesine ait konut, arsa, iş yeri vb. taşınmazlara karşılık 5.137.858 TL bedelli trampa yapılmıştır. Mülk sahiplerinin tercihleri doğrultusunda 15.687 m² lik arsa ve üzerindeki yapılar için Meram Belediyesi, 26.740.153 TL ödeyerek kamulaştırma bedeliyle satın almıştır.

Meclis kararları doğrultusunda şartları uyan hak sahiplerine Şükran'dan 3363 m²'lik ticari alan anlaşması yapılmıştır.

Mülkiyet aktarımı kapsamında; Şükran Mahallesi'ndeki hak sahiplerinden 36 592 m²'ye tekabül eden emsal alanlı hakedişleri Uluirmak rezerv alanına aktarılmıştır.

Şükran mahallesi'ndeki hak sahiplerinden 26 861 m²'ye karşılık gelen emsal alanlı hakedişleri Aymanas bölgesindeki aktarım alanından verilmiştir.

Kentsel Dönüşüm ofisinde uzlaşma sağlanan hak sahipleri, kendilerine verilen süre içinde yapılarını tahliye etmektedirler. Anlaşma ve tahliyeler kapsamında 202 yapıda 739 konut, 201 işyeri ve 20 depo yıkılarak alan temizlenmiştir. Tahliye edilen konut sayısı son durumda 945 adettir. Tahliye işlemlerinin ardından yıkım işlemleri ve moloz temizleme işlemleri devam etmektedir (Şekil 5.48,49).



Şekil 5.48. Şükran Mahallesi 2018 yılı Sırçalı Medrese çevresi yıkım ve enkaz temizleme çalışmaları.



Şekil 5.49. Şükran Mahallesi 2018 yılı yıkım ve enkaz temizleme çalışmaları görüntüleri.

5.15 Arkeolojik Kazı ve Sondaj Çalışmaları

Konya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 01.06.2009 tarih ve 3038 sayılı kararı ile dış sur duvarları ve içerisinde kalan Şükran Mahallesi Kentsel Dönüşüm alanı “III. Derece Arkeolojik Sit Alanı” olarak ilan edilmiştir (Şekil 5.50). Konya Müze Müdürlüğü denetiminde, Şükran Mahallesi çalışma alanında 2018 yılı boyunca devam eden arkeolojik kazı çalışmaları, 5 m x 5 m genişliğinde ve 5 m derinliğinde (125 m³ kazı hacimli) karelaçlar oluşturularak kazı yapılmıştır (Şekil 5.51). Enkazdan temizlenen alanda 60 işçi, 5 arkeolog ile bir yıl devam eden kazı çalışmaları tamamlanmıştır. Şimdiye kadar yapılan çalışmalarda, kazı alanında tarihi eser niteliği taşıyan Hasbey Dar’ül Huffazı ile bağlantılı, Selçuklu dönemine ait bir yapı tespit edilmiştir (Şekil 5.52). 2014 yılında yapılan jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında da yapıya ilişkin bulgular görülmüştür.



Şekil 5.50. Hasbey Dar'ul Huffazı ile bağlantılı Selçuklu dönemi arkeolojik yapı ve kalıntıları.



Şekil 5.51. Arkeolojik kazı için oluşturulan karelajlar (5m x5m).



Şekil 5.52. Şükran Mahallesi arkeolojik kazı çalışmaları sonrası.

6. SONUÇ VE ÖNERİLER

Toplumun farklı sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel katmanlarını, değişik yaşam tarzlarını, çeşitli inançları, değişik üretim faaliyetlerini içinde bulunduran şehirler/kentler, insanlara benzer şekilde yaşayan organizmalardır.

Tarihsel süreçte kentler de, fiziki, sosyal ve ekonomik yönlerden dönüşüm ve değişime uğrayarak bozulmalara ve çöküntülere uğramaktadır. Bu süreçte özellikle şehirlerin ruhunu ve kimliğini yansıtan tarihi kent merkezleri, daha fazla etkilenecek sorunlu dokuların oluşmasına ve tarihi mekanların görünürlüğünün azalmasına yol açmaktadır.

Tarihi kent merkezlerinde, tarihi ve kültürel zenginliğin ortaya çıkarılması, korunması ve sorunların çözümü, bireyle kentsel mekân arasındaki etkileşimi önceleyen, finansal kaygı ve rant baskısından uzak, bütüncül kentsel dönüşüm yaklaşımlarının kurgulanmasıyla mümkün hale gelebilir.

Sağlıklı bir kentsel mekân politikasına yönelik tarihi ve kültürel mirası korumanın yanında tarihi doku ile uyumlu, dönemin getirdiği yeniliklere açık, esnek bir yapı kurgulamak gerekmektedir. Yeniden üretim ve dinamizm dengesinin doğru kurgulanması ile kent merkezlerinin canlılığını sürdürmesiyle birlikte tarihi ve kültürel miras korunabilir.

Tez çalışması kapsamında Konya ili, Meram ilçesi tarihi kent merkezinde ve kale surları içerisinde bulunan fiziksel ve işlevsel fonksiyonunu kaybeden, çevresel faktörlerden dolayı çöküntü alanına dönüşen Şükran mahallesinin tarihi dokusunun korunması, bölgenin yeniden yapılandırılarak canlandırılması yanında sosyo-ekonomik ve kültürel açıdan da bütüncül ve sürdürülebilir kentsel dönüşümü için geliştirilen kentsel politikalar ve izlenen stratejiler ele alınmıştır. Ayrıca Meram İlçesindeki çöküntü alanlarının bütüncül bir anlayışla dönüşümünü hedefleyen, “Kentsel Dönüşüm Amaçlı Master Planlama (MKDAMP)” çalışmaları da bu bağlamda çalışma kapsamında incelenmiştir.

Tezin uygulama alanını oluşturan Şükran Mahallesi yeniden ele alınarak canlandırılmasında; koruma-kullanma etkileşimi ve dengesi gözetilerek planlama ve kentsel tasarım çalışmalarına yön verildiği görülmektedir.

Bu çalışmalarda; planlama alanında kalan Konya dış kale sur duvarları, arkeolojik sit alanı kararları, proje alanı ve çevresinde önemli birçok tarihi referans noktasının bulunması salt klasik imar planlama ve uygulamasının ötesinde koruma, sağlıklılaştırma, yeniden canlandırma ve yenileme stratejilerinin bir arada kullanımını gerektirmiştir. Nitekim imar plan kararları ve kentsel tasarım çalışmalarında; kentsel kimliği yansıtacak kentsel tasarım anlayışının izlendiği, alanda canlanmayı sağlayacak işlevlendirmeler ve fonksiyon çeşitliliğinin sağlandığı görülmektedir.

Şükran Mahallesi'nin tarihi kent merkezinde yer alması, kamusal alan kullanımını artırma ve arkeolojik kalıntılar çıkması nedeniyle yeni plan çalışmasında yapı yoğunluğu düşürülmüştür. İşlevsellik ve fonksiyonellikteki değişimler ile yapı yoğunluğunun düşürülmesi nedeniyle; taşınmaz sahiplerinin hak edişlerinin proje alanından verilme imkânı bulunmamaktadır. Bu nedenle mülkiyete bağlı hak edişlerin, Şükran Mahallesi'ne yakın konumda ve sosyo-ekonomik dokusu itibarıyla benzeyen ve gelişimi teşvik edilen bölgelere aktarımını esas alan bir çözüm yöntemi benimsenmiştir.

Şükran mahallesi koruyarak canlandırma projesi başlangıcında, Şükran ve Ulurmak mahallelerine yürüme mesafesinde yerel halkın doğru bilgilendirilmesinde önemli yere sahip 2015 yılında açılan “kentsel dönüşüm ofisinde”; Şükran, Ulurmak ve Aymanas proje/uygulama alanında kalan taşınmaz sahipleri bilgilendirilmiştir. Görüşmeler sonucunda 2019 Nisan ayı itibarıyla; Şükran mahallesindeki 2967 hak sahibinin 1882'si ile anlaşma sağlanarak, 1776 hak sahibinin Meram Belediyesi adına tapu devir işlemleri tamamlanmıştır. Bu kapsamda;

- Taşınmaz sahipleri ile 5 137 858 TL bedelli Meram Belediyesine ait konut, arsa, iş yeri vb. taşınmazlara karşılık trampa suretiyle uzlaşma sağlanmıştır.
- Taşınmaz sahiplerinin Belediye'ye satış tercihleri doğrultusunda, 15 687 m²'lik arsa ve üzerindeki konut ve ticari kullanımlı yapılar için 26 740 153 TL kamulaştırma bedeliyle Meram Belediyesi'ne taşınmaz devri yapılmıştır.
- Uygulama esaslarına yönelik Meclis kararındaki şartları taşıyan işyeri sahipleri ile Şükran mahallesini koruyarak canlandırma proje/uygulama alanından 3363 m²'lik ticari alan anlaşması yapılmıştır.

- Mülkiyet aktarımı kapsamında; Şükran mahallesinde taşınmazı bulunan hak sahiplerinin, toplamda 36 592 m² emsal alanlı hak edişleri Uluırmak rezerv alanına aktarılmıştır.
- Mülkiyet aktarımı kapsamında; Şükran Mahallesi'nde taşınmazı bulunan hak sahiplerinin, toplamda 26 861 00 m² emsal alanlı hak edişleri Aymanas riskli alanına aktarılmıştır.

Proje/uygulama kapsamında Meram Belediyesi ile uzlaşma sağlayan taşınmaz sahipleri, kendilerine tanınan süre içinde yapılarını tahliye etmektedirler. Anlaşma ve tahliyeler kapsamında 202 binada 739 konut, 201 işyeri ve 20 depo yıkılarak alan temizlenmiştir. Tahliye edilen konut sayısı 945 adettir. Tahliye edilen yapılardan hak sahibi olduğunu belgeleyen 197 taşınmaz sahibine konut, 44 taşınmaz sahibine iş yeri için kira desteği ÇŞB tarafından sağlanmaktadır.

III. Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan Şükran Mahallesi çalışma alanında, Konya Müze Müdürlüğü denetiminde 2017 yılı sonlarında başlayan 5 m x 5 m genişliğinde ve 5 m derinliğinde (125 m³ kazı hacimli) karelaçlar açılarak yürütölen arkeolojik kazı çalışmaları 2018 yılı sonlarında tamamlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projeleri çok boyutlu, geniş kapsamlı, çok amaçlı ve aktörlü sistematığe sahip, uzun vadeli süreçleri kapsayan ve birçok mesleki disiplini ilgilendiren bir yapıdadır. Bu bağlamda yerel yöneticiler, kentsel dönüşümü karmaşık sorunların çözüm aracı olarak görmek yerine yerel ve toplumsal kalkınmanın bir lokomotifi olarak görüp, politika ve stratejilerini oluşturmalıdır.

Kentsel dönüşüm, mekânsal boyutuyla birlikte ölkedeki yasal/yönetmelik yapı, planlama/tasarım boyutu, çevresel/ekolojik boyutu, yerel halkın sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı ile çok boyutlu olarak değerlendirilmesi gerekir. Kentsel dönüşüm sürecindeki fiziki yenileme ve iyileştirme çok boyutlu sorunların sadece bir boyutu olup, dönüşüm sürecini tanımlamamaktadır.

Ölkemizde kentsel dönüşüm projeleri çoğunlukla bütöncöl planlama anlayışına yaklaşılmamaktadır. Ancak bu yaklaşımın sorunları kökten çözmek yerine, gelecekte kent bütönlünde daha büyük sorunlara yol açabileceğı hesap edilmelidir. Kent/bölge ölçeğinde kentsel büyüme eğilimlerini dikkate alan bütöncöl bir anlayışla, sorunlu

alanların ve müdahale yaklaşımlarının önceden belirlenmesi, ileride kent bütününde karşılaşılabilecek sonuçları öngörme ve olumsuz gelişebilecek sonuçlara yönelik önceden tedbir alma bağlamında önemlidir.

Kentsel dönüşüm konusuna bütüncül bir şekilde yaklaşmayan yerel yönetimlerin planlı gelişim, ekonomik canlanma, istihdam, toplumsal gelişim, ulaşım vb. sorunlara köklü bir çözüm üretmesi oldukça zordur.

Kent ölçeğinde nüfus projeksiyonları gözetilerek hazırlanan sosyal ve teknik altyapı, ulaşım, eğitim, istihdam alanları vb. konularda sorun yaşanmaması ve kentsel dönüşüm alanlarının kentle bütünleşebilmesi için hazırlanacak “Kentsel Dönüşüm Master Planlar”da bölge ve sınırları önceden belirlenmelidir. Hazırlanan Master planlar rehberliğinde kentsel dönüşüm stratejileri geliştirilmelidir.

Kentsel dönüşüm çalışmalarından önce Proje alanına ilişkin fırsatlar ve tehditler ile güçlü ve zayıf yönleri tespit edilerek SWOT analizi sonuçlarına göre, uygulamalar takip edilecek stratejiler hakkında karar verilmelidir. Kentsel dönüşüm alanlarının ve uygulanacak stratejilerin belirlenmesinde; amaçlar, hedefler ve tüm süreçler net olarak tanımlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel alandaki gelişme dinamikleri ile kullanıcıların talep ve tercihlerinin doğru bir şekilde tespit edilmesi önemlidir. Doğru tespitler, doğru planlama/uygulama araçları ve doğru senaryo ile kendi kaynak ihtiyacını kendi bünyesinde çözebilen proje kurgusu mümkündür.

Büyüme dinamizmi gösteren Ülkemizde, sınırlı bir kaynak olan kentsel arsa ve arazinin etkin kullanımı ve yönetimi önemli hale gelmiştir. Geçtiğimiz yüzyıla göre kentleşme ve nüfus artış hızının düşmekte olduğu dikkate alınarak kentsel alan kullanımında, tüketim odaklı baskılarla gelişen fiziki büyüme ve yayılma yerine, büyüme dinamizmini de destekleyen koruma, canlandırma, yenileme ve yeniden geliştirme stratejilerini içeren kentsel dönüşüm yöntemlerine ağırlık verilmelidir.

Kentsel dönüşüm projelerinde, kentsel alanların etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejiler geliştirilmelidir. Yeni yerleşik alanların iskâna açılması yerine, eskiyen/bozulan kentsel bölümler yeniden canlandırılarak, kentsel alana kazandırılmalıdır.

Kentin altyapı maliyetlerine yük getiren parsel bazlı kentsel dönüşümler yerine uzun vadede getireceği faydalar ve sürdürülebilirlik için mahalle ölçeğindeki dönüşümler tercih edilmelidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının sonuçlanması ve hız kazanması yasal ve yönetsel yapıda sorumluluk ve yetki dağılımının sağlıklı bir yapıya kavuşması ile mümkündür. Yasal ve yönetsel yapıdaki belirsizlik ve boşluklar keyfiyete sebep olabilmektedir.

Kentsel dönüşüm yapılacak alandaki karar verme ve onama süreçleri, yerel yöneticiler arasındaki görüş farklılıkları ve rekabet nedeniyle Merkezi yönetim ve yerel yönetim kurumları arasında yatayda ve dikeyde yetki sorunları yaşanmasına sebep olmaktadır. İlçe Belediyesine tanınan kentsel dönüşüm yetkisi, Büyükşehir Belediyelerinde görüş bildirme, Plan onama süreçlerinde rekabetçi bir anlayışla keyfi olarak bekletilmekte süreç sekteye uğratılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarısı finansal boyutunun doğru kurgulanmasına bağlıdır. Dönüşüm senaryosunun hazırlanmasında fizibilite analizlerinin yapılması ve sağlıklı değerlendirilmesi gerekir.

Günümüzde finansal kaynak bulmada yaşanan zorluklar nedeniyle kendini finanse edebilen ve kendi kaynağını oluşturabilen kentsel dönüşüm yaklaşımlarına yönelim vardır. Bu bağlamda merkezi idareye büyük iş düşmektedir.

Ülkemizde imar planı kararları gereği tarihi, kültürel ve doğal çevreyi koruma kapsamındaki alanlar, kentsel donatı alanları ve yapılaşma yasağı olan alanlarda kalan taşınmazların yapılanma hakkına getirilen kısıtlılık, mevzuat gereği kamulaştırma ve trampa yoluyla taşınmaz maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi öngörülmektedir. Ancak İdarelerin mali kaynak sorunu nedeniyle kamulaştırma ya da trampa yöntemi de çoğu kez yapılamamaktadır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulamasında kullanılan kamulaştırma, trampa, arsa ve arazi düzenlemesi vb. geleneksel uygulama yöntemlerinin yerine;

- Koruma ve gelişme hedeflerine tek uygulama ile ulaşma imkânı veren,
- İmar planı kararları ile oluşan artı değerın adil ve etkin mekânsal dağılımını öngören,

- Taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarını koruyan ve hak kayıplarını minimize eden,
- Kamulaştırmasız el atma davaları vb. davalar nedeniyle oluşan kamu yükünü azaltan
- Kendi finansal çözümünü kendi içinde sağlayabilen,
- Kamu, özel sektör ile küçük ve çok hisseli yapıdaki taşınmaz sahiplerini proje bazında bir araya getirebilen imar haklarının toplulaştırılması ve imar haklarının transferi/aktarımı vb. yeni yaklaşımlara yönelinmesi gereklidir.

Tarihi, kültürel, doğal dokusu gereği korunması gereken ve kamu yararı gereği dönüşümü planlanan alanlarda, kısıtlama getirilen taşınmazlar üzerinde mevcut yapılanma/imar haklarının, taşınmazdan ayrılarak başka bir taşınmaz üzerine aktarılması, burada kullanımı ve likide çevrilmesi esasına dayanan İHT yaklaşımı, kentsel dönüşüm çalışmalarını teşvik eden bir durum kabul edilebilir.

Değer artışının düşük ve yüksek olduğu farklı bölgeler arasında imar haklarının aktarımı programının gerçekleştirilmesinde, bölgeler arası kaynak aktarımı esasına dayanan çapraz finansman metodunun tercih edilmesi ile finansal kaynak sorunu aşılabilmektedir.

Kentsel dönüşüm projelerinde yerel halkla uzlaşma süreçleri oldukça önemlidir. Bu süreçte, proje alanına en yakın uzaklıkta oluşturulacak “kentsel dönüşüm ofisi” önemli fonksiyonu yerine getirecektir.

Kentsel dönüşümün başarıyla sonuçlandırılmasına ilişkin usul ve esasların, uygulama ilkelerinin net belirlenmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Akkar, Z.M., 2006. Kentsel dönüşüm üzerine batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye, Planlama Dergisi, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara, 36, 29-38.
- Akok, M., 1972. Türk Tarih Kurumu adına Konya Alaeddin Tepesi'nde 1941 yılında yapılmış olan arkeolojik kazıda elde edilen mimari buluntular, VII. Türk Tarih Kongresi, Ankara, 60-63.
- Alkan, A. ve Duru, B., 2002. 20.Yüzyılda kent ve kentsel düşünce, 20. yüzyıl kenti, İmge Yayınevi, Ankara, 7.
- Andersen, H.S. ve Leather, P., 1998. Housing renewal in Europe, The Policy Press, London.
- Andersen, H.S., 1999. Housing rehabilitation and urban renewal in Europe: A Cross-National analysis of problems and policies, in the housing renewal in Europe, The Policy Press, Great Britain, 241-277.
- Andersen, H.S., 2004. Konut alanlarında bozulma ve konut alanları yenileme stratejilerinde avrupa ve amerika deneyimleri, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 151-164.
- Arık, R., 1941. Alaeddin Tepesi, Ülkü Halkevi Mecmuası, 12-15.
- Ataöv, A. ve Osmay, S., 2007. Türkiye'de kentsel dönüşüm yöntemsel bir yaklaşım, ODTÜ Mimarlık Dergisi, 24, 57-82.
- Atkinson, R., 2004. Urban regeneration, partnerships and community participation, İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium, Workshop of Küçükçekmece District, 119-128.
- Atkinson, R., 2005. Kentsel dönüşüm, ortaklıklar ve yerel katılım: İngiltere Deneyimi, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, 27-30 Kasım 2004, Küçükçekmece Belediyesi Yayınları, İstanbul.
- Bailey, N., 2004. Konuta yönelik dönüşüm: Glasgow deneyimi, (Çevr: D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden) Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004, 102.
- Bal, H., 1999. Kent sosyolojisi, Turhan kitabevi, Ankara, 57.
- Bala A.H., 2002. Plan yapma ve ona sadık kalarak uygulama geleneğine sahip bir kent: Konya, Yeni İpek Yolu Konya Ticaret Odası Dergisi, Konya Kitabı V, 365-376.
- Balamir, M., 1975. Kat mülkiyeti ve kentleşmemiz, ODTÜ, Mimarlık Fakültesi Dergisi, 2, 295-318.
- Başaran, İ., 2008. Kent ve Yerel Yönetim, Okutan Yayıncılık, İstanbul, 19.

- Baykara, T., 1985. Türkiye Selçukluları devrinde Konya şehri, Ankara.
- Benevolo, L., 1995. Avrupa tarihinde kentler, (Çevr: Nur Nirven), Alfa Yayınları, İstanbul, 19.
- Beswick, C., 2001. Public private partnerships in urban regeneration:The Case Of London Docklands, Master Degree Project, Faculty of Environmental Design, University of Calgary, Alberta.
- Cansever, T., 2006. İslam'da şehir ve mimari, Timaş yayınları, İstanbul, 3, 103.
- Carmon, N., 1997. Neighborhood regeneration: The state of art, Journal of Planning Education and Research, 17, 127-145.
- Carmon, N., 1999. Three generations of urban renewal policies: Analysis and policy implications, Geoforum, 2, 145-158.
- Couch C., 2003. Urban regeneration in liverpool , Urban Regeneration in Europe, Couch, C. Fraser C. Percy, S., Blackwell Publishing, Oxford, 34-55.
- Couch, C., 1990. Urban renewal theory and practice, Macmillan, London, 3-95.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019. Kentsel dönüşüm strateji belgesi hazırlanmasına ilişkin ilke ve esaslar, Ankara.
- Detr (Department of the Environment, Transport and the Regions), 2000. Our towns and cities: The future, delivering an urban renaissance, London, The Stationary Office.
- Detr, 2000. Millennium villages and sustainable communities final report, Department of the Environment, Transport and the Regions, London.
- Donnison, D., 1993. The challenge of urban regeneration for community development, Community Development Journal 28, 283-298.
- Duygulu, F., 2014. İmar (sürecinin yeni) araçları, Mimarlık Dergisi, 375, 1-2.
- Ekinci, O., 1995. Düünden bugüne İstanbul dosyaları, Anahtar Kitaplar Yayınevi, İstanbul, 19.
- Enlil, Z.M., 2000. Yeniden işlevlendirme ve soylulaştırma: Bir sınıfsal proje olarak eski kent merkezlerinin ve tarihi konut dokusunun yeniden ele geçirilmesi, Domus M, Mimarlık Dergisi, Aralık, 8, 46-49.
- Erden, D.Y., 2003. Kentsel yenileşmede bir araç olarak dönüşüm projeleri, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Doktora Tezi, İstanbul.
- Erkan, R., 2010. Kentleşme ve sosyal değişme, Bilimadamı Yayınları, Ankara, 68.

- Gibson, M. ve Kocabaş, A., 2000. Sustainable regeneration-challenge and response, 1. Uluslararası Kentsel Tasarım Buluşması Bildirisi, Küreselleşme Sürecinde Kentsel Tasarım ve Yerel Özellikler Sempozyum Kitabı, Londra, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, 177-228.
- Göksu, F., 2003. Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 270- 279.
- Göksu, F., 2006. Kentsel dönüşüm süreci ve proje ortaklıkları, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları-1, TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Yayını, 40-44.
- Görgülü, T., Erdönmez, E. ve Ökem, S., 2009, Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm modellerinin sürdürülebilirlik çerçevesinde sorgulanması, 21.Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, Cihan Matbaacılık, Bursa, 30-31.
- Görgülü, Z., 2002. Tematik açıklama, konut politikaları, aktörler, roller ve değişim paneli, 6 Kasım 2001, Erkam Basımevi, İstanbul.
- Görgülü, Z., 2005, Yeni, ama yinelenen gündem: kentsel dönüşüm, Mimarist, İstanbul, 17, 44 -47.
- Görgülü, Z., Dinçer İ., Enlil Z., Örnek, Ö.E., Kurtarır E. ve Altınok E., 2006. İstanbul’un eylem planlamasına yönelik mekânsal gelişme stratejileri araştırma ve model geliştirme işi, mahalle ölçeğinde kentsel dönüşüm modeli - Küçükçekmece örneği, YTÜ, ŞBPB, İstanbul.
- Gürler, E., 2003. Kentsel yeniden üretim süreci üzerine karşılaştırmalı çalışma: İstanbul örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler 11-12-13 Haziran 2003, Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 113-158.
- Güven A., 2016. Kent, kentlileşme ve kentsel yönetim ihtiyacı, Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives 4/1, 21-30.
- Hague C., 2004. Tackling housing regeneration and housing renewal, İstanbul 2004 International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 220.
- Healey, P., 1992. Urban regeneration and the development industry, P. Healey, S. Davsudi, M. O’toole, S. Tavsanoğlu ve D. Usher(Der.) , Rebuilding The City: Property-Led Urban Regeneration, London 14-35.
- Hubbard, P., 1995. Urban design and local economic development cities 12, 4, 243-251.
- Keleş R., 2000. Kentleşme politikası, İmge Kitabevi, Ankara, 567.
- Keleş, R., 1993. Kent ve siyaset üzerine yazılar: 1975-1992, İstanbul, 23-33.
- Keleş, R., 1998. Kent-bilim terimleri sözlüğü, İmge Kitabevi, Ankara, 73-83.

- Keleş, R., 2003. Söyleşi: Yeni küreselleşmenin kısılcacında kent, kentleşme ve planlama, Mimar İst. Urban Regeneration in Istanbul, Paper presented to the Workshop on Urban Regeneration in the Mediterranean Region, Split, 9, 1-30.
- Keleş, R., 2004. Kentsel dönüşümün tüzel altyapısı, Kentsel Dönüşüm ve Katılım, Mimarist Dergisi, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi, 4, 12, 73-75.
- Keleş, R., 2006. Kentleşme politikası, İmge Yayınevi, Ankara, 419- 607.
- Keleş, R., 1998. Kent-bilim terimleri sözlüğü, 2.Baskı, İmge Kitabevi, Ankara, 73.
- Kılıç, A., 2006. Dönüşüm kentsel yenileme kavramları ve yaklaşımlar, Ege Mimarlık, TMMOB Mimarlar Odası İzmir Şubesi Yayını, İzmir, 1, 56, 12-15.
- Kocabaş, A., 2006. Kentsel dönüşüm /yenileştirme: İngiltere deneyimi ve Türkiye'deki beklentiler, Literatür Yayıncılık, İstanbul, 1. Baskı, 2-120.
- Kocamemi, G.N., 2006. Kentsel dönüşüm süreci Kızılçeşme örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Konya Büyükşehir Belediyesi, 2013. Konya Büyükşehir alanı kentiçi ve yakın çevre ulaşım ana planının güncellenmesi işi Konya ulaşım ana planı sonuç raporu, Konya.
- Konya Büyükşehir Belediyesi, 2016. Konya merkez alt bölgesi planlama 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Açıklama Raporu, Konya.
- Konyalı, İ., H., 2007. Konya tarihi, Memleket gazetesi yayınları, 248.
- Konyalı, İ.H., 2007. Abideleri ve kitabeleriyle Konya tarihi, Konya, 49-53.
- Köksüz, Ü. ve Baz, İ., 2019. Rotterdam, Kop Van Zuid kentsel dönüşüm projesi İstanbul Ticaret Üniversitesi, Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi, 1, 2, 43.
- Köktürk, E., 2003. Türkiye’de ‘Gecekondu ve İmar Affı’ üzerine bir inceleme, Jeodezi Jeoinformasyon Arazi Yönetimi Dergisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara, 89, 49-66.
- Krabben, E., Van D. ve Needham, B., 2008. Land readjustment for value capturing: A new planning tool for urban redevelopment, Town Planning Review, 79 November, 651, 672.
- Kuban, D., 2006. Soylulaştırma, Mimar İst. 6, 21.
- Lafferty, W.M, 2001. Sustainable communities in Europe, ed. Lafferty W., arthscan Publication, USA.

- Lang, T., 2005. Insights in the British debate about urban decline and urban regeneration, Leibniz-Institute for Regional Development and Structural Planning (IRS).
- Linkous, E.R., 2016. Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development. *Land Use Policy*, 51, 162-171.
- Loftman, P. ve Nevin, B., 1995. Prestige projects and urban regeneration in the 1980s and the 1990s, A Review Of Benefits And Limitations, *Planning Practice Research*, 16, 4, 299, 316.
- Meram Belediyesi, 2017. Kentsel dönüşüm Master Planı Ahmet Özcan-Çeçenistan Caddesi Kuzeyi planlama etabı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu açıklama raporu, Konya.
- Meram Belediyesi, 2017. Kentsel dönüşüm Master Planı Ahmet Özcan-Çeçenistan Caddesi Güneyi planlama etabı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu açıklama raporu, Konya.
- Meram Belediyesi, 2018. Kentsel dönüşüm Master Planı afet riskli alan Turgut Reis Küçük Aymanas Büyük Aymanas Mahalleleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklama raporu, Konya.
- Montgomery, J., 2003. Cultural quarters as mechanisms for urban regeneration, Part 1: Conceptualising Cultural Quarters. *Planning Practise ve Research*, 18, 4, 293-305.
- Niray, N., 2002. Tarihsel süreç içinde kentleşme olgusu ve Muğla Örneği. *Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 9, 1, 27-25.
- Osmay, S., 1999. 1923'ten bugüne kent merkezlerinin dönüşümü, *Cumhuriyetin 75.Yılı Toplantıları*, Ankara.
- Önder, M., 1971. Mevlana şehri Konya, Konya Turizm Derneği yayını, Ankara, 55.
- Özbilen, N. ve Gülersoy, N.Z., 2016. Kentsel gelişim ve dönüşüm planlanması sürecinde gayrimenkul mülkiyet haklarının değerlendirilmesi:imar hakları transferi plan uygulama aracı, *Planlama*, 26, 3, 172-180.
- Özcan, K. ve Yenice, M.S., 2008. Arkeolojik mirasın sürdürülebilirliği: Koruma-geliştirme stratejileri için bir yöntem önerisi Konya Alaeddin Tepesi, Türkiye örneği, *Uluslararası İnsan Bilimleri Dergisi*, 5, 1, 4.
- Özdemir, D., 2010. Kentsel dönüşümde politika, mevzuat, uygulama. *Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları, Nobel Yayınları*, Ankara, 3-32.
- Özdemir, D., Özden, P. ve Turgut, S., 2005. Kentsel dönüşümde avrupa deneyimi: Kuram ve uygulamaya ilişkin bir değerlendirme, *Ege Mimarlık*, 53, 22-29.

- Özden, P., 2001. Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul, 23-24, 257-258.
- Özden, P.P., 2008. Kentsel yenileme uygulamalarında yerel yönetimlerin rolü üzerine düşünceler ve İstanbul örneği, İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, 23-34, 255.
- Özden, P.P., 2008. Kentsel yenileme, İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 63-127.
- Öztürk, N., 2015. Değerler sisteminin köşe taşları vakıf, şehir ve medeniyet, 3. Milletlerarası Şehir Tarihi Yazarları Kongresi, Şanlıurfa, 343.
- Özüdoğru, İ., 2010. Türkiye’de kentleşme ve kentsel dönüşüm, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Percy, S., 2008. New agendas, urban regeneration in Europe, Blackwell Science Ltd, Oxford.
- Pizor, P., 1986. Making TDR Work: A study of program implementation. Planner's Notebook, 203-211.
- Roberts, P., 2000. The evolution, definition and purpose of urban regeneration, Urban Regeneration, Roberts and Sykes ed.s, Sage Publications, London, 9-36.
- Sarıköse B., 2011. Konya’nın sosyo-ekonomik yapısı H.1264/M. 1847-1848” tarihin peşinde, Uluslararası Tarih ve Sosyal Araştırmalar Dergisi, 6, 55-84.
- Sarre, F., 1989. Konya köşkü, (Çevr: Şehabettin Uzluk), Türk Tarih Kurumu Basımevi, Ankara, 28-86.
- Schubert, D., 1996. Yenileme ya da onarma: Kentleri modernleştirmede madalyonun iki yüzü, Değer Dergisi, 9, 26, 63-81.
- Sökmen, P., 2003. Kentsel dönüşüm için kaynak yaratıcı sürdürülebilir bir planlama çerçevesi, 11-13 Haziran 2003, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi Yayını, İstanbul, 47-51.
- Sönmez, Ö., 2005. Kentsel dönüşüm süreçlerinde aktörler - beklentiler - riskler, Ege Mimarlık Dergisi, 1, 16-21.
- Spit, T., 2005. Kamu-özel sektör ortaklıkları kentsel yeniden yapılanma sürecinde gerilimli bir ilişki: Hollanda deneyimi, Uluslar arası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Kitabı, K.Çekmece Belediyesi Yayını, 108-116.
- Şen, B., 2008. Kentsel dönüşüm kavramsal karmaşa ve Neoliberalizm, iktisat dergisi, sermaye birikimi açısından kentsel dönüşüm, İ. Ü. İktisat Fakültesi Mezunları, İstanbul, 34, 41, 499.

- Şenyapılı, T., 2007. Charting the Voyage of squatter housing in urban, Spatial Quadruped, European Journal of Turkish Studies.
- Tallon, A., 2010. Urban regeneration in the UK, Routledge, Londra and New York.
- Tanyeli, U., 1987. Anadolu-Türk kentinde fiziksel yapının evrim süreci 11-15. yy., Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Tavares, A., 2003. Can the market be used to preserve land? The case for transfer of development rights. European Regional Science Association Congress.
- Tekeli, İ., 1999. Türkiye'de Cumhuriyet döneminde kentsel gelişme ve kent planlaması, 75 yılda Köylerden Şehirlere, Tarih Vakfı Yayını, İstanbul.
- Tekeli, İ., 2001. Geleceği planlamak, Dünya şehircilik günü, 24. Kollokuyumu, 6-8 Kasım 2000, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara.
- Tekeli, İ., 2003. Kentleri dönüşüm mekanı olarak düşünmek, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası, İstanbul, 2-7.
- Tekeli, İ., 2009. Türkiye'de Cumhuriyet döneminde kentsel gelişme ve kent planlaması, 128.
- Tekeli, İ., 2011. Kentleri dönüşüm mekanı olarak düşünmek , Kent, Kentli Hakları, Kentselleşme ve Kentsel Dönüşüm, İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 270-278.
- Tekeli, İ., 2016. Dünya'da ve Türkiye'de kent-kır karşıtlığı yok olurken yerleşmeler için temsil sorunları ve strateji önerileri, İdealkent Yayınları, Ankara, 2, 313-328.
- Ter Ü. ve Özbek, O., 2005. Kent merkezlerinin oluşumunda alansal gömülülük: Konya tarihi kent merkezi, Gazi Üniversitesi Müh. Mim. Fak. Der. 20, 527-536.
- Thornley, A., 1991. Urban planning under thatcherism, Routledge, Londra.
- Topal, A.K., 2004. Kavramsal olarak kent nedir ve Türkiye'de kent neresidir, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 6, 1, 277.
- Toprak, Z., 2001. Kent yönetimi ve politikası, İzmir, 6.
- Turan, O., 1971. Selçuklular zamanında Türkiye tarihi, Turan Neşriyat ve Matbaacılık, İstanbul, 27.
- Turgut, S. ve Ceylan, E.Ç., 2010. Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından..., Alfa Basım Yayım, İstanbul, 44.

- Turok, I., 2004. Urban regeneration: What can be done and what should be avoided, İstanbul, International Urban Regeneration Symposium: Workshop of Küçükçekmece District, Lütfü Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı.
- Turok, I., 2005. Kentsel dönüşümde yeni eğilimler ve yönetim, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, 27-30 Kasım, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul.
- Uz, M.A., 2013. Konya semt ve mahalleleri, Konya, Konya Büyükşehir Belediye yayını, 1, 75-121.
- Weber, M., 2003. Şehir: Modern kentin oluşumu, (Çevr: Musa Ceylan), Bakış Yayınları, İstanbul, 50.
- Yavuzçehre, S.P. ve Torlak S.E., 2006. Kentsel yaşam kalitesi ve belediyeler: Denizli Karşıyaka Mahallesi örneği, Süleyman Demirel Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 2, 4, 186.
- Yenice, M.S., 2005. Kentsel planlama sürecinde Konya kent formunun gelişimi üzerine bir araştırma, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Yenice, M.S., 2011. Tarihi kent merkezlerinde sürdürülebilir yenileme için bir model önerisi Konya Örneği, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya.
- Yenice, M.S., 2012. Konya kentinin planlama tarihi ve mekansal gelişimi, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 28, 343-345.
- Yılmaz, E. ve Çiftçi, S., 2011. Kentlerin ortaya çıkışı ve sosyo-politik açıdan Türkiye’de kentleşme dönemleri, Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 35, 252-267.
- URL-1 <[https:// islamansiklopedisi.org.tr/sehir](https://islamansiklopedisi.org.tr/sehir)>, Erişim tarihi: 12.12.2018.
- URL-2<<http://www.edebistan.com/index.php/lutfibergen/sehir-mahalle-ve-kent/2012/11/>>, Erişim tarihi: 28.06.2019.
- URL-3 <<http://www.sbb.gov.tr/kalkinma-planlari/>>, Erişim tarihi: 20.08.2019.
- URL4<[http://www.unesco.org.tr/Content_Files/Content/buyukbulusmalar/3bb/sb5.p](http://www.unesco.org.tr/Content_Files/Content/buyukbulusmalar/3bb/sb5.pdf)
df>, Erişim tarihi: 06.07.2019.
- URL-5<<https://kentselstrateji.com/proje/yenilikci-kent-yaklasimlari>>, Erişim tarihi: 05.07.2019.
- URL-6 <<https://kentselstrateji.com/kapsamli-kentsel-donusum-icin-proje-gelistirme-orgutlenme-finans-modelleri/>>, Erişim tarihi: 19.06.2019.
- URL-7 < <https://kentselstrateji.com/imar-haklari-transferi-kavrami-yeni-yasada-tasinmaz-hak-aktarim-uygulama-aracinin-degerlendirilmesi/>>, Erişim tarihi: 19.05.2019.
- URL-8< <https://www.merem.bel.tr/tr/icerik/141/2609/tarihi.aspx> />, Erişim tarihi: 07.08.2019.
- URL-9 <<https://islamansiklopedisi.org.tr/sircalimedrese/>>, Erişim tarihi: 18.07.2019.
- URL10<<http://www.sahipatamuzesi.gov.tr/>>, Erişim tarihi: 28.06.2019.

URL11<<https://islamansiklopedisi.org.tr/has-bey-darulhuffazi/>>, Erişim tarihi:
28.06.2019.



EKLER

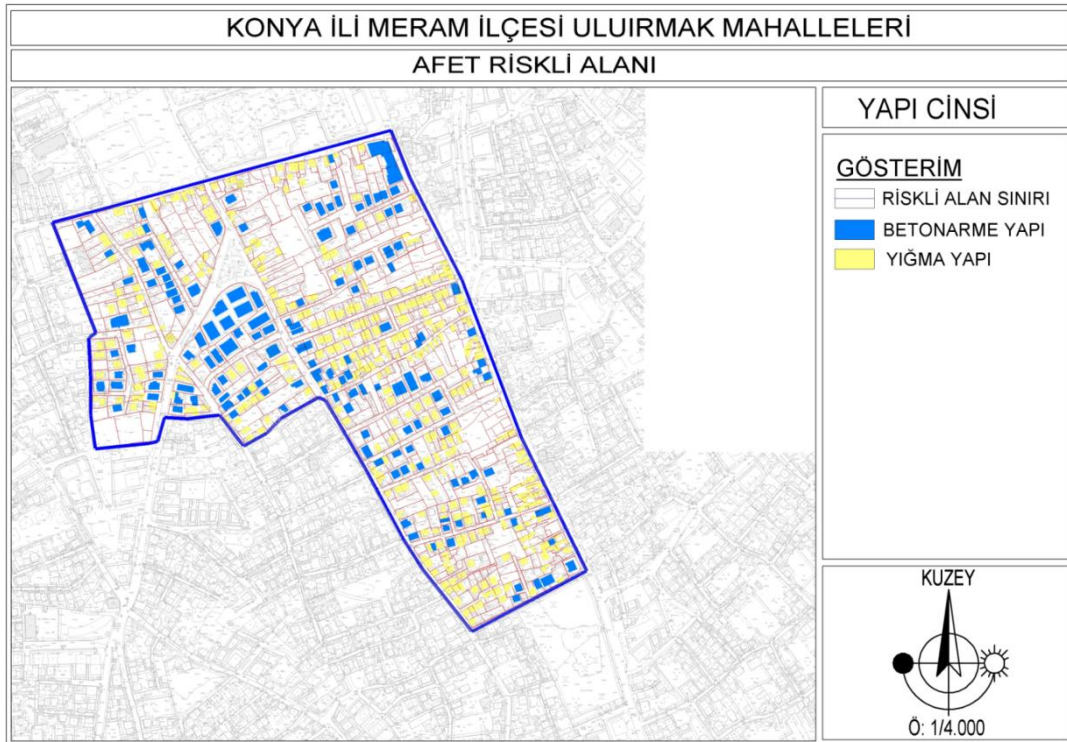
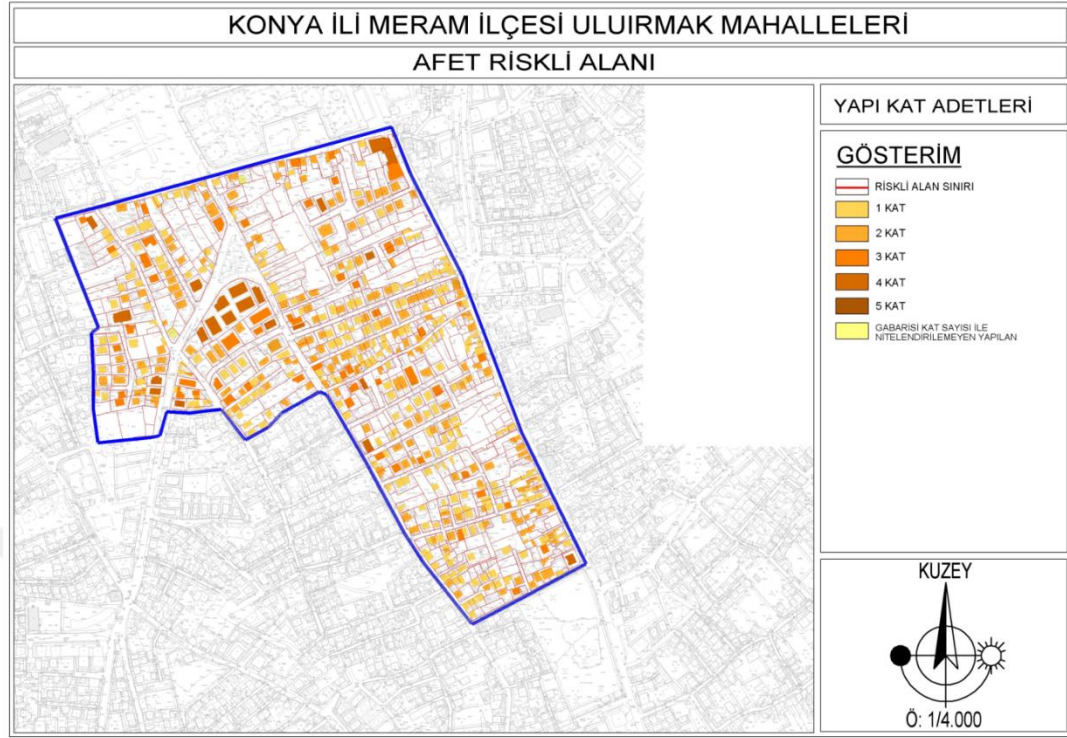
- EK A.** Ulurmak afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve kat adetleri analizi.
- EK B.** Ulurmak afet riskli alan başvurusu için yapı kalitesi ve fonksiyon analizi.
- EK C.** Riskli alan başvurusu için hazırlık çalışmaları, anket, analiz verileri, raporlamalar.
- EK Ç.** Aymanas afet riskli alan başvurusu için kat adetleri ve fonksiyon analizi.
- EK D.** Aymanas afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve yapı kalitesi analizi.
- EK E.** Günümüz Şükran mahallesini oluşturan on mahallenin birleştirilmesine dair 2006 tarihli MBM kararı.
- EK F.** Konya Selimiye Camii minaresinden Aziziye Camii ve arkada Şükran Mahallesinin görünümü (Bekir Şahin fotoğraf arşivi).
- EK G.** Alaeddin Tepesi'nden Mevlana Müzesi' ne bakış açısında yolun doğu kısmında Şükran Mahallesinin görünümü (Bekir Şahin fotoğraf arşivi).
- EK Ğ.** Proje alanında bulunan parsel büyüklükleri.
- EK H.** Şükran Mahallesi kadastro pafta örnekleri.
- EK I.** Koruma amaçlı imar planı çalışması.
- EK İ.** Riskli alan ilanı ile ilgili kurum görüşleri.
- EK J.** Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallelerinde Bakanlar Kurulu kararı ile riskli alan ilanı.
- EK K.** Riskli alanlarda kalan taşınmazların 5 yıllık İmar Programına alınması.
- EK L.** Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm uygulama esasları ile ilgili Meram Belediyesi Meclis kararı.
- EK M.** Ulurmak riskli alanı cadde ve sokak raicleri.
- EK N.** Ulurmak riskli alan taşınmaz değer haritası.
- EK O.** Şükran Mahallesi kentsel tasarım önerisi I.
- EK Ö.** Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım II.
- EK P.** Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım III.
- EK R.** Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım IV.
- EK S.** Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım V.

EK Ş. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VI.

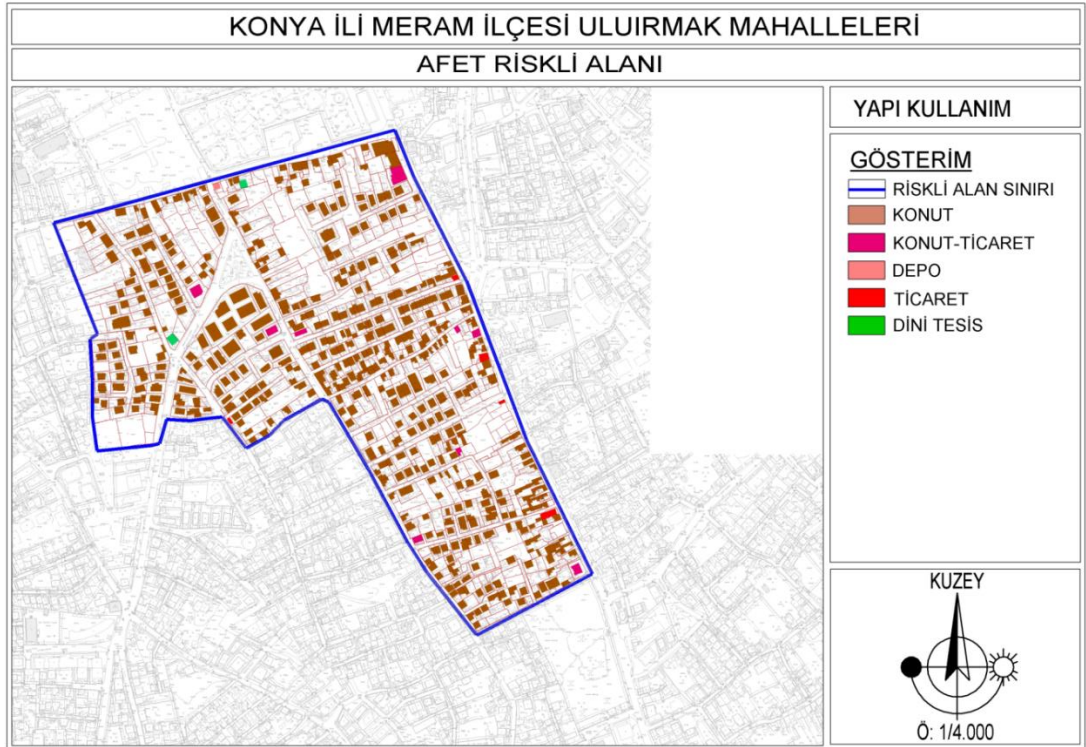
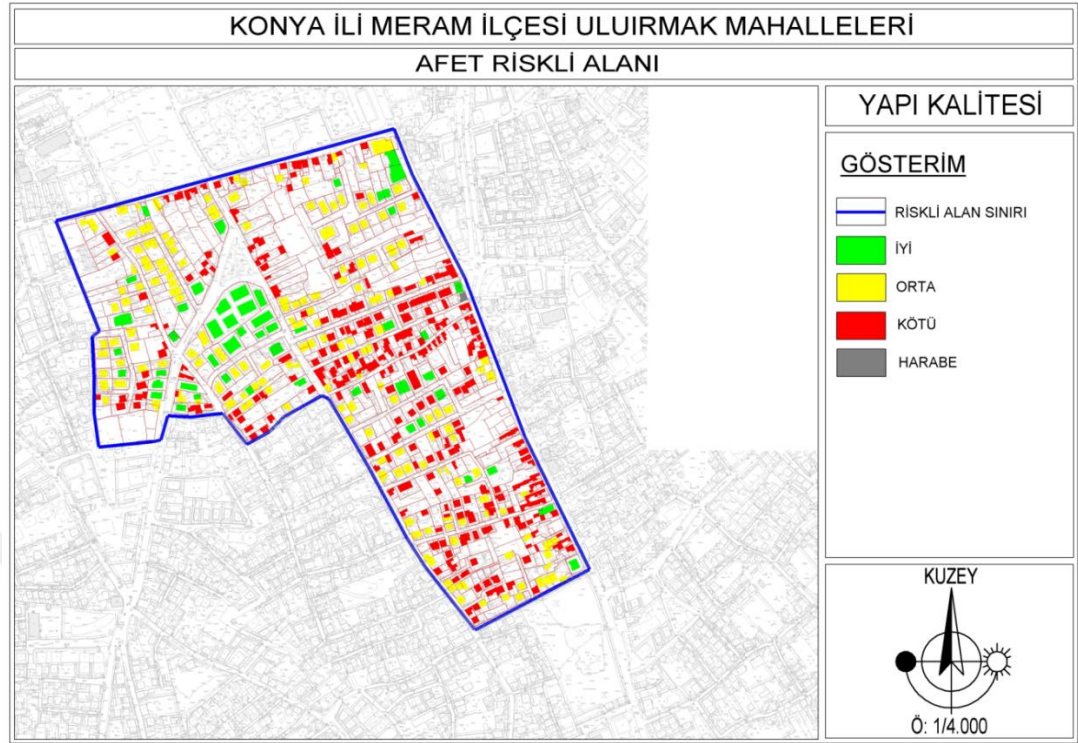
EK T. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VII.



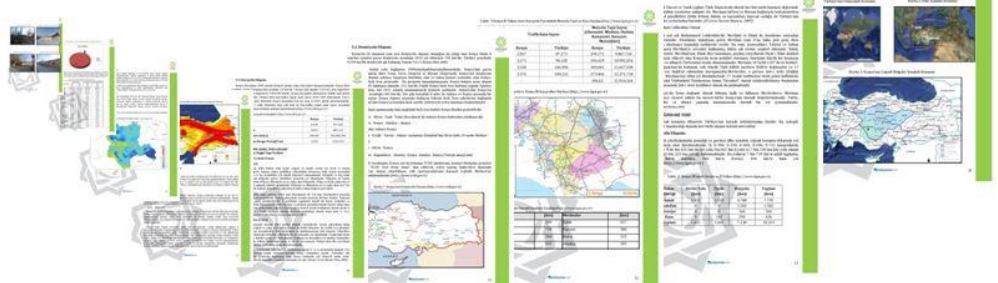
EK A. Uluirmak afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve kat adetleri analizi.



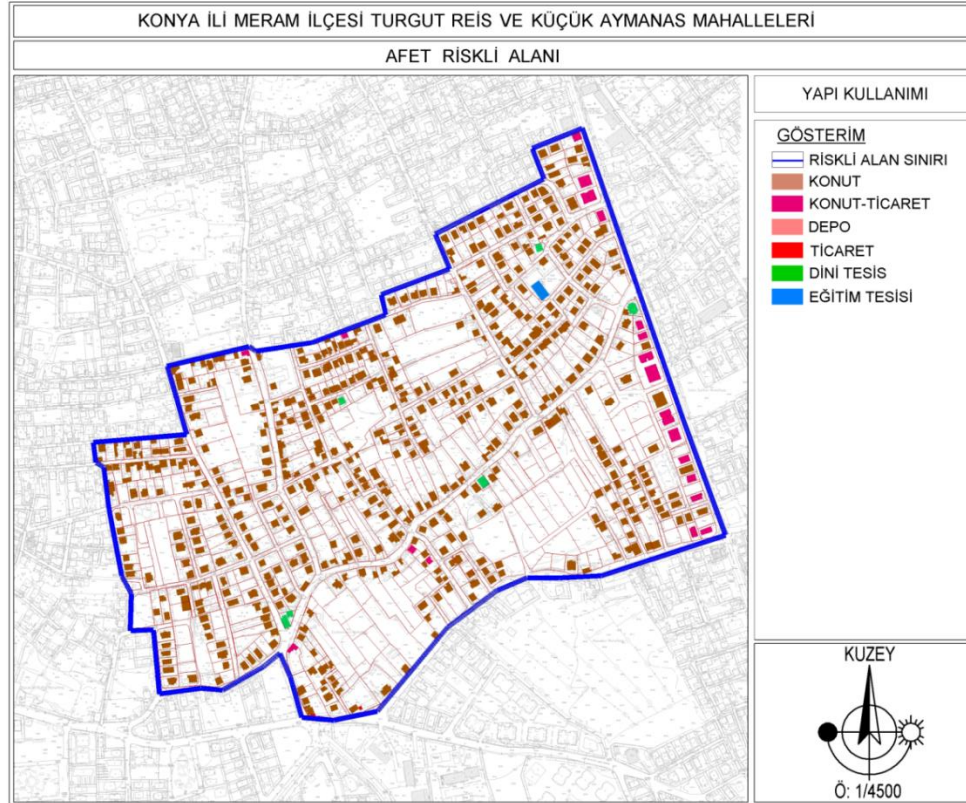
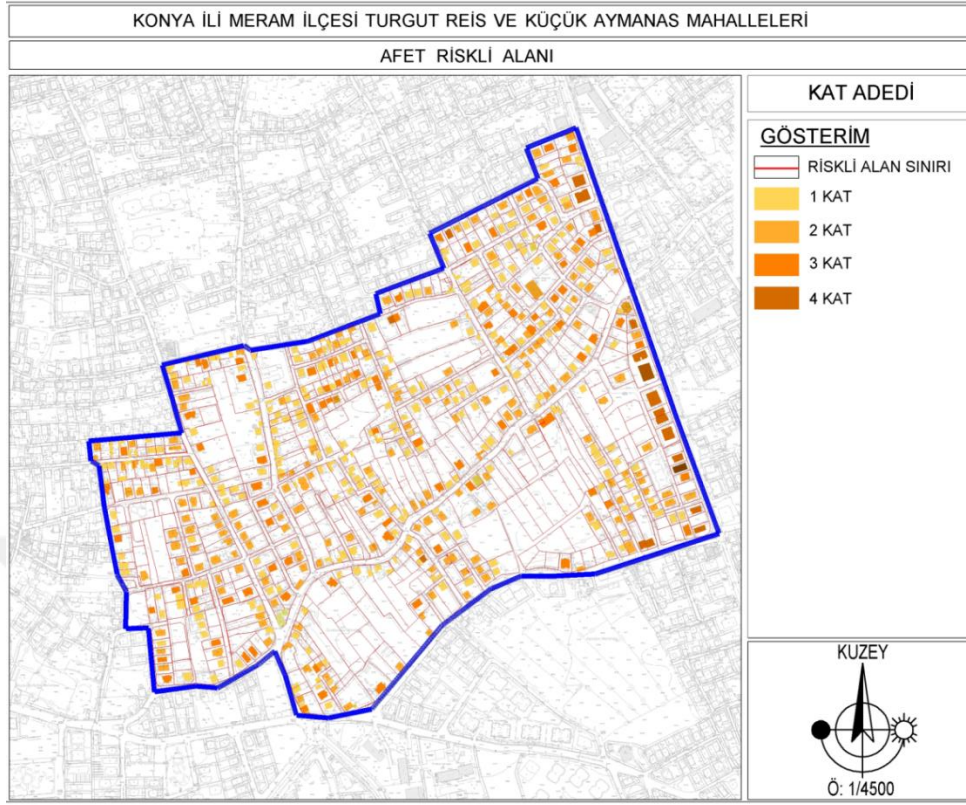
EK B. Ulurmak afet riskli alan başvurusu için yapı kalitesi ve fonksiyon analizi.



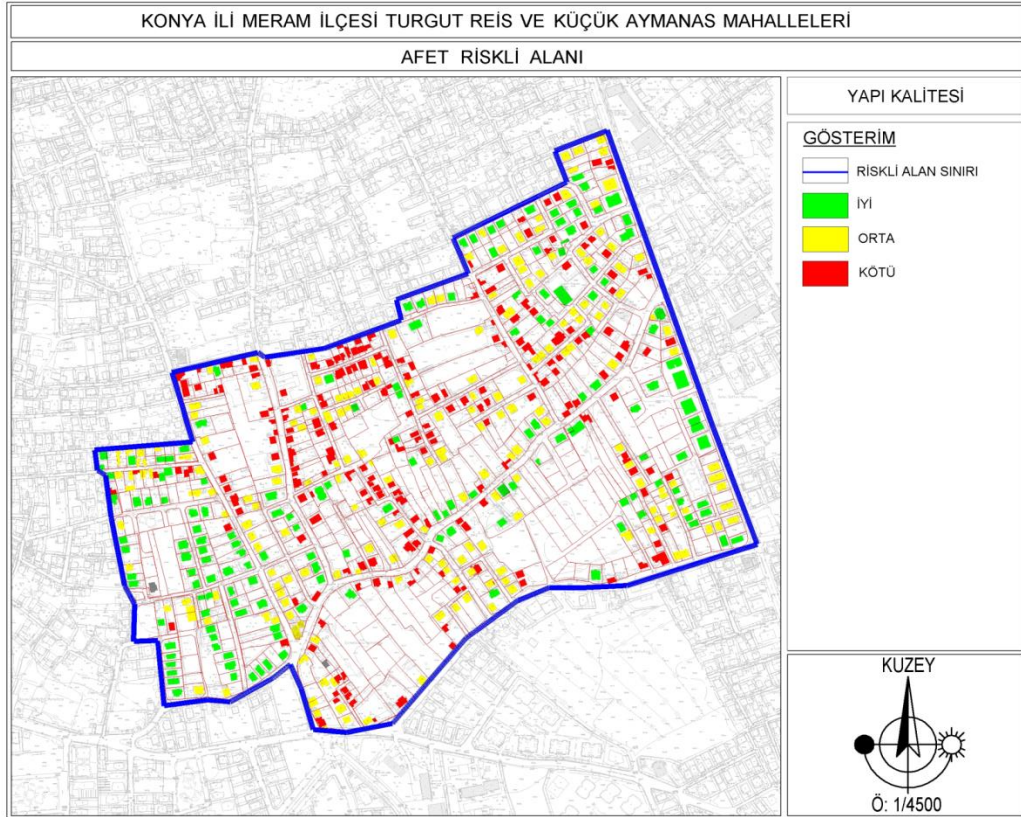
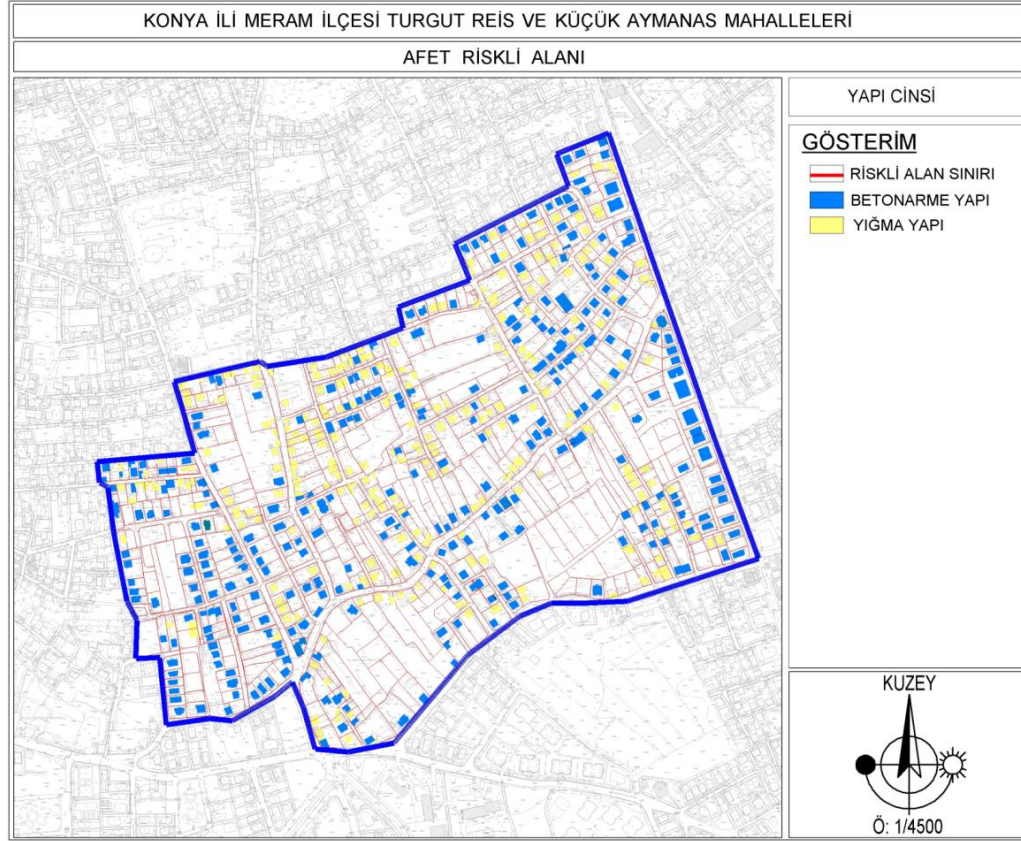
EK C. Riskli alan başvurusu için hazırlık çalışmaları, anket, analiz verileri, raporlamalar.



EK Ç. Aymanas afet riskli alan başvurusu için kat adetleri ve fonksiyon analizi.



EK D. Aymanas afet riskli alan başvurusu için yapı cinsi ve yapı kalitesi analizi.



EK E. Günümüz Şükran mahallesini oluşturan on mahallenin birleştirilmesine dair 2006 tarihli MBM kararı.

**T.C.
MERAM BELEDİYE MECLİSİ KARARI
2006 YILI 4. BİRLEŞİM**

KARAR NO : 30
KARAR TARİHİ : 08/02/2006
KARARA ESAS
EVRAK : 06/02/2006 Tarihli İdari Mülki ve İmar Komisyonları'nın müşterek raporları
KONU : Büyükşehir Belediyesince hazırlanan mahalle sınırlarının yeniden oluşturulması.

Büyükşehir Belediyesince hazırlanan mahalle sınırlarının yeniden oluşturulmasına dair İdari Mülki ve İmar Komisyonlarının müşterek raporları, Meclisin 08/02/2006 tarihli 4. birleşiminde okunmuş ve yapılan müzakeresi sonunda;

MERAM BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE İPTAL EDİLEN MAHALLE İSİMLERİ

Kürkçü, Kalecik, Kalecelp, Gazialemşah, Şekerfuruş, Şihosmanrumi, Mücellit, Sefhavan, İhtiyaretin, Selimiye, Furkandede, Muhtar, Karakurt, Ulugbey, Ceditiye, Bahçelievler, Akbaş, Hocafaruk, Gemalmaz, Külahçı, Gurbicedit, Übeyit, Emir Halil, Bordobaşı, Tarhana, Geçit, Hoşhavanata, Şihahmet, Sungur, Hoşhavanata Saatçi

SINIR DÜZELTMESİ YAPILAN MAHALLELER

Fahrunnisa, Uluurmak Ali Hoca, Uluurmak Saka, Zafer, Gazanfer, Uzunharmanlar, Muradiye, Mehmet Vehbi, Saadet, Kurtuluş, Pirebi, Öğr. Evleri, Dr. Ziya Barlas, K. Aymanas, Tınlırmak, Şükran, Sahibiata, Abdülaziz, Aksinne

1-) Abdülaziz ve Ceditiye Mahalle sınırlarının iptal edilerek kuzeyde Kazım Karabekir Caddesi, Doğuda Abdülmümin Sokak, Güneyde Sait Paşa Caddesi ve Batıda Amberreis Caddesiyle çevrili alanın, Abdülaziz Mahallesi olarak yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.

2-) Gazialemşah, Şekerfuruş, Şeyh Osman Rumi, Furkandede, Sahibiata ve Selimiye Mahallelerinin iptal edilerek Kuzeyde Kazım Karabekir ve Alaaddin Caddeleri Doğuda Ressam Sami Sokak, Sırçalı Medrese Caddesi, Taşcamı Uzun Harmanlar Caddesi, Güneyde Furkandede Caddesi, Batıda Sahibiata ve Abdülmümin sokaklarla çevrili alanın, Sahibiata Mahallesi olarak yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.

3-) Kürkçü, Kalecik, Şükran, Sefhavan, Karakurt, Muhtar, Ulugbey, İhtiyaretin, Mücellit ve Kalecelp, Mahallelerin iptal edilerek Kuzeyde Alaaddin ve Mevlana Caddesi, Doğuda İstanbul ve Karaman Caddeleri, Güneyde Furkandede Caddesi, Batıda Taşcamı Uzunharmanlar, Sırçalı Medrese ve Ressam Sami Sokakla çevrili alanın, Şükran Mahallesi olarak yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.

4-) Hoşhavanata Saatçi, Sungur, Şeyh Ahmet, Bordobaşı, Tarhana, Übeyit, Emirhalil, Hoşhavanata, Hocafaruk Mahallelerinin iptal edilerek Kuzeyde Furkandede Caddesi, Güneyde Şair Fuzuli Sokak, Şeyhgalip Sokak, Batıda Taşcamı Uzunharmanlar Caddesiyle çevrili alanın, Hacı Fettah Mahallesi olarak yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür.



EK F. Konya Selimiye Camii minaresinden Aziziye Camii ve arkada Şükran Mahallesi'nin görünümü (Bekir  ahin fototoğraf arşivi).

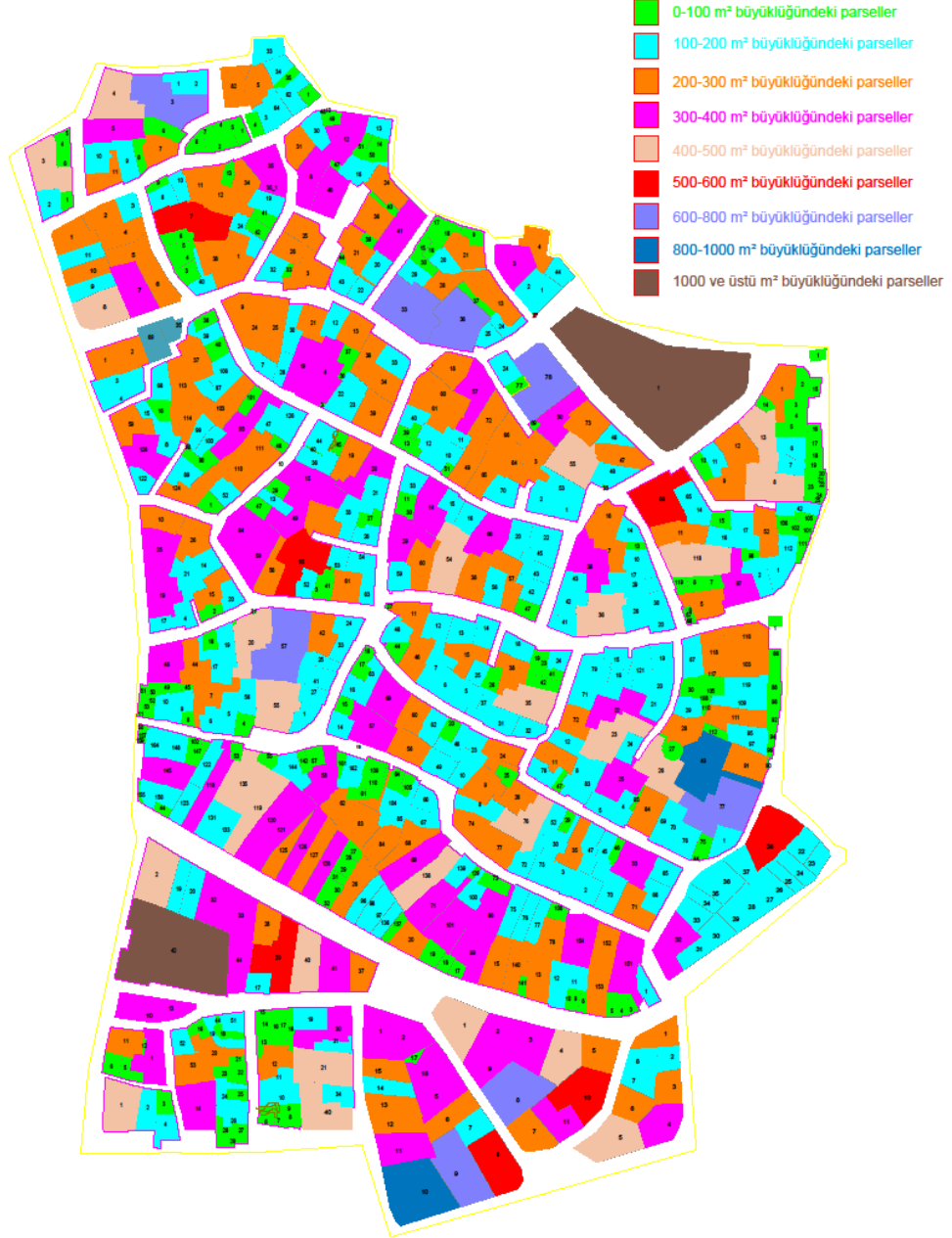


EK G. Alaeddin Tepesi'nden Mevlana Müzesi' ne bakış açısında yolun doğu kısmında   kran Mahallesi'nin görünümü (Bekir  ahin fototoğraf arşivi).



EK Ğ. Proje alanında bulunan parsel büyüklükleri.

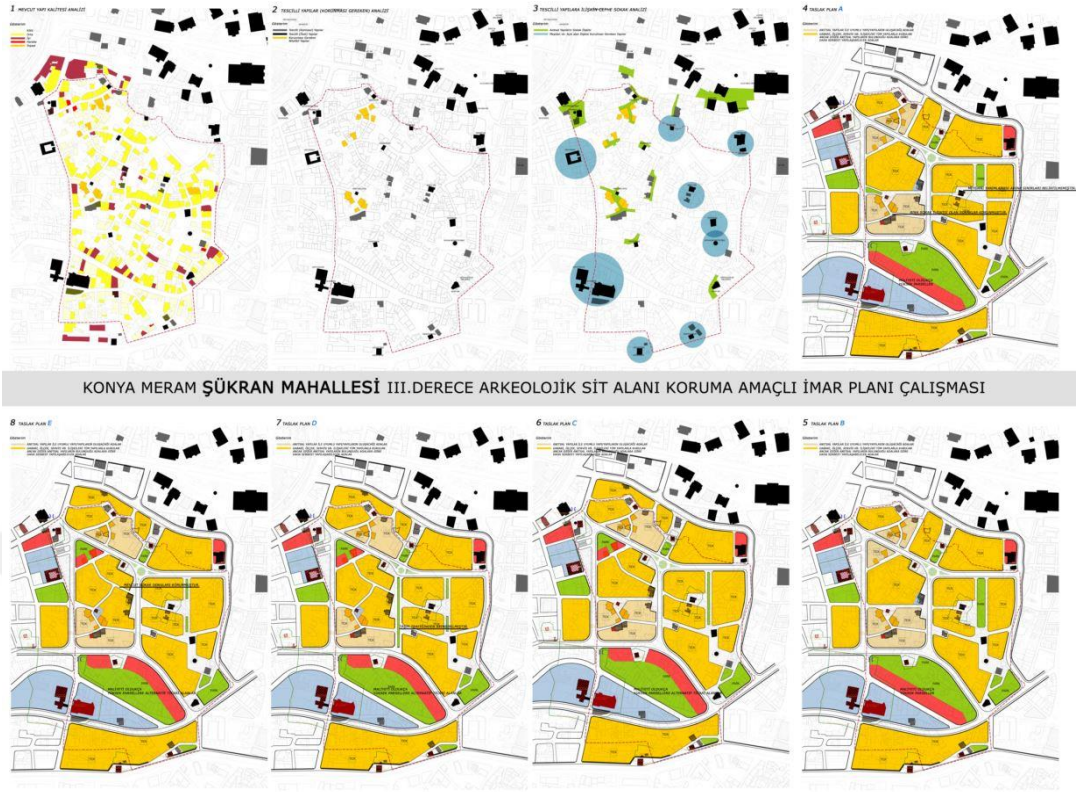
ŞÜKRAN MAHALLESİ PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ HARİTASI



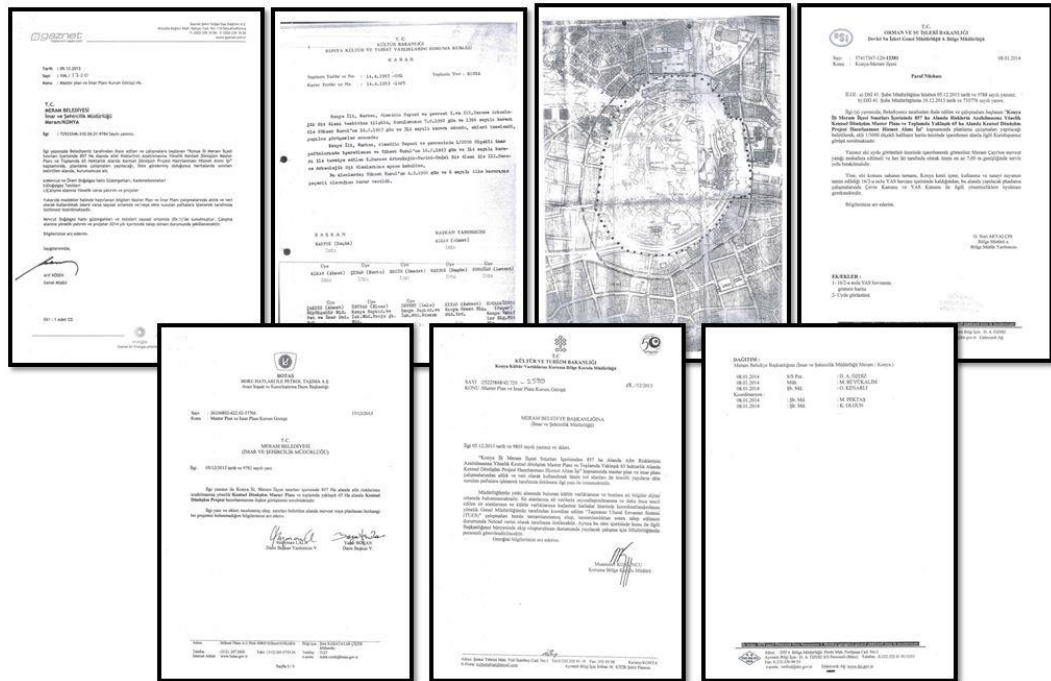
EK H. Şükran Mahallesi kadastro pafta örnekleri.



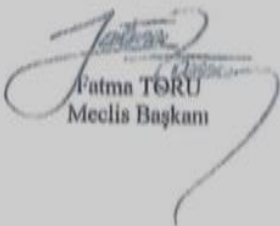
EK I. Koruma amaçlı imar planı çalışması.



EK İ. Riskli alan ilanı ile ilgili kurum görüşleri.



EK K. Riskli alanlarda kalan taşınmazların 5 yıllık İmar Programına alınması.

	T.C. MERAM BELEDİYESİ MECLİS KARARI	Karar No : 2016/44 Tarih : 05/02/2016
Konu : Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahalleleri'nde riskli alan ilan edilen yerlerde Kentsel Dönüşüm Uygulama Esaslarının belirlenmesi.		
Tedlif : Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 24/12/2015 tarih ve 2818 sayılı yazısı.		
Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahalleleri'nde riskli alan ilan edilen yerlerde Kentsel Dönüşüm Uygulama Esaslarının belirlenmesi ile ilgili konunun incelenmesi için 07/01/2016 tarih ve 2016/18 no.lu Meclis Kararı ile İmar Komisyonu'na süre verilmiştir. İmar Komisyonu konuyu incelemiş ve 04/02/2016 tarihli raporunu Meclise sunmuştur. İmar Komisyonu'nun uygun görüşü doğrultusunda; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a istinaden "Riskli Alan" olarak ilan edilen Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahalleleri'nde karar ekinde yer alan Kentsel Dönüşüm Uygulama Esasları dahilinde uygulama yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.		
İli	Konya	
İlçesi	Meram	
Mahalle	Ulurmaksaka, Alihoca, Dr.Ziyabarlas, Gazanfer (Fahrünnisa) Şükran, Turgutreis, Büyükaymanas, Küçükaymanas Mahalleleri	
Proje adı	Ulurmak, Aymanas ve Şükran Mahallesi Afet Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	
Bakanlar Kurulu Kararı	Ulurmak Mahallesi : 11/02/2015 tarih ve 2015/7278 sayılı kararı Şükran Mahallesi : 11/02/2015 tarih ve 2015/7284 sayılı kararı Aymanas Mahallesi : 02/02/2015 tarih ve 2015/7261 sayılı kararı	
Yetkilendirme	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22/04/2015 tarih ve 97289201-501.99-3186 sayılı yetkilendirmesi ve 07/03/2015 tarih ve 97289201-501.99-1617 sayılı yetkilendirmesi	
 Fatma TORU Meclis Başkanı  Seyhan TAŞBAŞI Katip Üye  Cihat ÖZKAN Katip Üye		

EK L. Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm ile ilgili Meram Belediyesi Meclis kararı.

	T.C. MERAM BELEDİYESİ MECLİS KARARI	Karar No : 2016/44 Tarih : 05/02/2016
Konu : Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahallelerinde riskli alan ilan edilen yerlerde Kentsel Dönüşüm Uygulama Esaslarının belirlenmesi.		
Teklif : Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 24/12/2015 tarih ve 2818 sayılı yazısı.		
Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahallelerinde riskli alan ilan edilen yerlerde Kentsel Dönüşüm Uygulama Esaslarının belirlenmesi ile ilgili konunun incelenmesi için 07/01/2016 tarih ve 2016/18 no.lu Meclis Kararı ile İmar Komisyonu'na süre verilmiştir. İmar Komisyonu konuyu incelemiş ve 04/02/2016 tarihli raporunu Meclise sunmuştur. İmar Komisyonu'nun uygun gördüğü doğrultusunda; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a istinaden "Riskli Alan" olarak ilan edilen Ulurmak Saka, Ulurmak Ali Hoca, Dr. Ziya Barlas, Gazanfer (Fahrünnisa), Şükran, Turgutreis, Büyük Aymanas, Küçük Aymanas Mahallelerinde karar ekinde yer alan Kentsel Dönüşüm Uygulama Esasları dahilinde uygulama yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.		
İli	Konya	
İlçesi	Meram	
Mahalle	Ulurmaksaka, Alihoca, Dr.Ziyabarlas, Gazanfer (Fahrünnisa) Şükran, Turgutreis, Büyükkaymanas, Küçükkaymanas Mahalleleri	
Proje adı	Ulurmak, Aymanas ve Şükran Mahallesi Afet Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesi	
Bakanlar Kurulu Kararı	Ulurmak Mahallesi : 11/02/2015 tarih ve 2015/7278 sayılı karar Şükran Mahallesi : 11/02/2015 tarih ve 2015/7284 sayılı karar Aymanas Mahallesi : 02/02/2015 tarih ve 2015/7261 sayılı karar	
Yetkilendirme	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 22/04/2015 tarih ve 97289201-501.99-3186 sayılı yetkilendirmesi ve 07/03/2015 tarih ve 97289201-501.99-1617 sayılı yetkilendirmesi	
 Fatma TÖRÜ Meclis Başkanı  Seyhan RASBAŞI Katip Üye  Cihat ÖZKAN Katip Üye		

EK M. Şükran, Uluırmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm ile ilgili uygulama esasları.

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİH VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

Hak sahiplerine verilecek dairelerin çeşitleri;

Grup	Brüt daire alanı
A	81.89 m ² İlk brüt daireler (2+1)
B	97.23 m ² İlk brüt daireler (2+1)
C	127.66 m ² İlk brüt daireler (3+1)
D	160.38 m ² İlk brüt daireler (4+1)

Not: Yukarıdaki daire alanları mimari avan projeden alınmıştır. Mimari projeler uygulama esnasında daire büyüklüklerinde değişiklik olması durumunda aynı esaslar çerçevesinde olacak ve borç hesapları yeniden revize edilecektir.

Madde 6 - Hak sahiplerine daire verme şekilleri;
A-(Şükran kentsel dönüşüm alanı): Hak edilecek hesapların formülüdür

a-Arsa/Kıymet Takdir Komisyonu arsa m ² 'si * Arsa m ² 'si /1344 TL	(a+b) Toplam konut alanı hak edici
b-Bina ve müdahalat : Yapı toplam bedel/arsa payı bedeli (Kesintiler dahil)/1344 TL	
c-Ticari/Mevcuttaki ticari (ruhsat ve projedeki) alan m ² *parsel kat sayısı* Kıymet takdir bedeli	a+b/5000 TL= Toplam ticari alanı hak edici
d-Ticari Depo: Ortak alan-depo alan* Çevre ve Şeh. Bakanlığ. yaklaşıp (depo) maliyet bedeli (Beyazdağlı yapımına oran dahil hesaplaması)*parsel kat sayısı	a+b/1344 TL= Toplam konut alanı hak edici

1-Şükran Mahallesinde arsa ve konut mülkleri bedel talep edenlere bedel karşılığı uzlaşma yapılmıştır. Konut talep eden hak sahipleri için aşağıdaki şartlarda Uluırmak kentsel dönüşüm, Aymanas kentsel dönüşüm sahaları ile Belediyeye ait mevcut daireler karşılığında sözleşme ve uzlaşma yapılacaktır.

2-Madde 4 şartları taşıyanlara Şükran Mahallesinden iyeri sözleşmesi yapılacak. Madde 4 şartlarına haiz hak sahiplerinin talep etmeleri durumunda bedel karşılığı veya aşağıdaki şartlarda konut sözleşmesi yapılabilir.

Şükran Mahallesinde arsa, konut ve iyeri hak sahiplerinin hak edilebilir taşınmaz hedeflenen mahalle ve rezerv alanları

a-Şükran mahallesinde hakediş; Madde 6-A ile hakedişlerin hesaplanması

b-Uluırmak kentsel dönüşüm alanı hakediş; Şükran mahallesinde hakediş; X 1.50 artırılarak Madde 5 deki daire tiplerinden daire karşılığı sözleşme yapılması

c-Aymanas kentsel dönüşüm alanı hakediş; Şükran mahallesinde hakediş; X 1.80 ile artırılarak Madde 5 deki daire tiplerinden daire karşılığı sözleşme yapılması

B-(Uluırmak kentsel dönüşüm alanı): Arsa ve konut kullanımı yerlerin hak edicileri;

a-Arsa (terkili toplam alan) * [(1-dop+kop)] * emsal *	a+b=Toplam brüt daire alanı
parsel kat sayı * Uzlaşma oran*brüt kat sayısı	
b-Yapı toplam bedeli (kesintiler dahil)/1344 TL	

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİH VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

1) -Hakediş miktarı Madde 5/A-B grubu dairenin %70'ini karşılayıcı ise; A veya B grubu dairelerden haksahibi ile sözleşme yapılacaktır. Eksik ve fazlası ilişkin hususlarda aşağıdaki uygulamalar esas alınır:

a) 81.89 m²'lik konut için 81.89/470-57.32 m² ile 97.23 m²'lik konut için 97.23/470-68.06 m² bağımsız bölüm brüt alan hakediş alan haksahipleri borçlandırılarak bağımsız bölüm brüt 81.89 m² veya 97.23 m²'lik konut,

b) 127.66 m²'lik konut için 97.23 m² - 127.66 m² aralığında konut hakeden hak sahipleri borçlandırılarak bağımsız bölüm brüt 127.66 m²'lik konut,

c) 160.38 m²'lik konut için 127.66 m² - 160.38 m² aralığında konut hakeden hak sahipleri borçlandırılarak bağımsız bölüm brüt 160.38 m²'lik konut için konut sözleşmesi yapılabilir.

d) Birden fazla daire hak eden haksahipleri için kalan m² konut alanı Madde 5/A-B grubundaki dairelerin %70'ini karşılaması gerekmektedir.

2) Hak ediş miktarı Madde 5/A-B grubu dairenin %70'ini karşılamıyor ise;

a-Kıymet takdir komisyonu belirleyeceği bedeli mukabilince idare tarafından kamulaştırılacaktır.

b-Hak ediş miktarı Madde 5/A-B grubu dairenin %70'ini karşılamayanlar diğer hak sahipleri ile ortaklık yaparak Belediye ile sözleşme yapabilir.

c-Hak ediş miktarı Madde 5/A-B grubu dairenin %70'ini karşılamayanlar için diğer hak sahiplerinden hak ediş miktarlarını bedeli karşılığında satın almaları veya devir almaları halinde kendi hakedişleri ile birleştirilerek Belediye ile konut veya iyeri sözleşmesi yapılabilir.

3) Kat mülkiyeti kanunu hükümlerine tabi olan yapılarda %70 oranına bakılmaksızın en yakın oluşturma daire tipi üzerinden konut sözleşmesi yapılabilir.

4) Hak sahibinin hakediş miktarı hangi daire gruplarının arasında ise bu daire grupları arasında herhangi birini tercih edebilir. Üst grubu tercih ederse Belediye'ye para-bedel ödeyecektir. Alt grubu tercih etmesi halinde; konut farkı bedelini, tapusunu devir ettiği, sözleşme yaptığı konutuna tahliye edip belediye'ye boş olarak teslim ettiği veya yıkılıp tarihten itibaren konut farkını Belediye 6 ay içinde ödeyecektir.

5) Hak ediş miktarları yüksek olanlar için öncelik üst grup daireler olmak üzere tamamlanacaktır.

6) Zemin katlar, ara katlar ve son katlar kendi içerisinde noter huzurunda belirlenecek kura ile hak sahiplerine verilecektir. Herhangi bir kat farkı ödenmeyecektir.

a- Zemin kat grubundaki dairenin % 15 ekşilgi bedeli ile hak sahiplerine verilebilir.

b- Son katlar % 10 ekşilgi bedelle ile hak sahiplerine verilebilir.

Uluırmak-Aymanas Mahallesinde arsa, konut ve iyeri hak sahiplerinin taşınmaz hedeflenen (Bu durum her iki Mahallede arsa ve riskli alan ile tarihinden önceki haksahipleri için geçerlidir.)

a-Aymanas kentsel dönüşüm alanı hakediş; Uluırmak mahallesinde hakediş; X 1.20 katsayısı uygulanarak sözleşme yapılması

b-Uluırmak kentsel dönüşüm alanı hakediş; Aymanas mahallesinde hakediş; X 0.83 katsayısı uygulanarak Uluırmak mahallesindeki kentsel dönüşüm alanına isabet eden Madde 5 deki daire tiplerinden daire karşılığı sözleşme yapılması

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİH VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI

Turgutreis, Büyükkaymanas, Küçükaymanas, Şükran, Uluırmaksaka, Alihoca, Dr.Ziyabaras ve Gazanfer (Fahruhnisa) Mahalleri (6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi) riskli alan kentsel dönüşüm projesi:

Madde 1- Parsellerin eski terkleri:
3194 Sayılı İmar Kanunu ve daha önce yürürlükte olan 6785 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre, 1/1000 ölçekli imar planı gereği ve her türlü yapılan terk miktarları parsellere ilave edilmek suretiyle parselin ilk alanı üzerinden hesaplaması yapılır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi uygulaması ile 2981 sayılı yasa gereği yapılan Kadastro çalışmalarını sonucunda oluşan yeni tapu alanı ile bir önceki tapu alanı arasındaki farklılıklar terk olarak dikkate alınmayacaktır.

Madde 2-Konum:
Kentsel Dönüşüm uygulamasına alınan parsellerin cadde, sokak, konum, köşe parsel, ara parsel oluşumu ve benzeri durumları Belediyemiz kıymet takdir komisyonunca değerlendirilerek işlem yapılacaktır.

Madde 3-Kentsel Dönüşüm uygulaması alanında bulunan yapıların iç ve dış yapı değerlendirmeleri;

	Ruhsatlı yapılar	Ruhsatsız yapılar
Bağımsız bölümler	100%	75%
Ortak alan kullanımları	50%	25%

Yapı Durumu	Bağımsız Bölüm Kesinti Oranı	Ortak Alan Kesinti Oranı	İskân Kesinti Oranı
İskân ve Yapı Ruhsatı Yok İse	0,25	0,75	0,40
Yapı Ruhsatı Var İskân Yok İse	-	-	0,40
İskân ve Yapı Ruhsatı Var İse	1	1	1

Madde 4- Kentsel Dönüşüm uygulama alanında bulunan iş yerlerinin cadde, sokak cephesi ve benzeri konumlarına göre değerlendirme;
a-Mevcut binasının inşaat ruhsatında "ticari" olan;
b-Arsasının onaylı 1/1000'lik imar planında "ticari" olan;
gayrimenkul sahiplerinin hakedişleri Madde-6/A'daki formülle hesaplanacaktır.

Madde 5 - Hak sahiplerine verilecek dairelerin tanımı;
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesi 44. bendi:
Bağımsız bölümün brüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, siva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkınlar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümü içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

EK M (devam). Şükran, Ulurmak ve Aymanas Mahallesi kentsel dönüşüm ile ilgili uygulama esasları.

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİHİ VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

C- (Ulurmak kentsel dönüşüm alanı):Binasını ticari kullanımların hakedişleri Haksahiplerinin yeni proje ile ticari kullanım alanı talep edilebilmesi için , halihazırdaki taşınmazının imar durumunun veya inşaat ruhsatının "ticari" olması gerekmektedir.

A=Mevcuttaki ticari (ruhsat ve projedeki) alan m ² *parsel kat sayısı*Kıymet takdir bedeli	1- $\Delta+B/3000$ tl=Toplam ticari alanı
B=Ortak alan-depo alanı*Çevre ve Şeh.Bakanlığı yaklaşık (depo) maliyet bedeli (Bayındırlık yapımına oram dahil hesaplama)*parsel kat sayısı	2- $\Delta+B/1344$ tl= Toplam Konut alanı
C= Arsa m ² *si*parsel kat sayısı*Kıymet takdir bedeli	

Madde 7- Hak sahiplerine ödeme;
Proje dâhilinde bulunan gayrimenkul malikleriyle yapılan daire sözleşmesinden, artan konut hakedişine karşılık fazla konut miktarı bedeli (Fazla Konut Alanı m² X 1344.00 TL X %75) tapu devrinde sonra ödenecektir.

Madde 8- Hak sahiplerinin belediye borçlanması;
Sözleşme yapılan hak sahipleri sözleşme yaptığı eksik ticari veya konut alanı her 1 m² inşaat alanı için borçlanmanın şekli;
(16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2015 yılı Yıllık Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapım mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak ilgili genel giderleri ile yüklenici hari dahil edilerek belirlenmiştir.
6306 Sayılı Kanun : MADDE 13(3) İlgili kuruma verilecek konut veya işyerinin inşaat maliyet bedeli; uygulama alanında gerçekleştirilecek yapım işlemleri sonrası gerçekleştirilen, ihale bedeli, arsa edinim bedeli, proje giderleri, yüküm ve nakliye giderleri, taşınmaz değerinin tespiti masrafları,zemin iyileştirme giderleri ve müşavirlik giderleri gibi giderler dikkate alınarak hesaplanır)

a- Konut : 750 TL (Bayındırlık 4A Yapı bedeli) X (Arsa payı) 1,40 = 1050 TL. +{ Yüküm -Nakliye bedeli %3 +Altyapı maliyeti %8 +Çevre tanzim ve peyzaj maliyeti %8 +Kontrolük maliyeti %3 +, Proje genel gideri %5 + KDV %1} toplam 1.344,00TL/m² bedelden eksik inşaat alanının borçlandırılacaktır.

b- Ticari: (Ulurmak Kentsel dönüşüm alanı)
1-Ticari eksik inşaat alanları için kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği bedel üzerinden borçlandırılacaktır.
2-Ticari hakedişinin en fazla %50'u kadar borçlanabilir.

c- Ticari: (Şükran Kentsel dönüşüm alanı)
1-Ticari eksik alanlar için kıymet takdir komisyonunun belirleyeceği bedel üzerinden borçlandırılacaktır.
2-Ticari hakedişinin en fazla %30'u kadar borçlanabilir.
3-Ulurmak veya Aymanas Kentsel dönüşüm alanından ticari veya daire talep etmesi durumunda Madde 6-A'daki belirtilen şartlarda sözleşme yapılacaktır.

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİHİ VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

Madde 9-Haksahiplerinin borçlarının ödenmesi ;
Arsa sahibinin belediye borçlanması durumunda; haksahibinin talep ettiği konut veya ticari eksik alan bedeli sözleşme imza tarihinden itibaren 3 (üç) ay sonra başlamak üzere aylık ödemesi en az 300 TL olmak kaydıyla taksitler halinde belediye ödenmektedir.
a- Sözleşmeden doğan borç miktarı 24 ay kadar peşin fiyatına taksit ile ödenbilir.
b- Bu vadelerden önce daha fazla talep edilmesi durumunda tek konut sözleşmesi yapan hak sahipleri için 48 ay kadar taksitlendirilebilir. 24 ay dan sonraki ödeme seçenekleri için kalan borcuna her yıl için %60 ek vade farkı uygulanması yapılır.
c- Vadesinde ödeme yapmayanlar için 6183 sayılı yasının 51. Maddesinin 1. Fıkrasında yer alan gecikme zammı oranı uygulanır.

Madde 10-Belediye devredilen konutların teslimi;
Konut veya ticari sözleşme yapan tapulu bina malikleri, belediyenin gayrimenkul tahliyesine ilişkin yazısının tebliği tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz ve emlak vergi borçlarını kapatarak binasını belediye boş olarak teslim edecektir.

Madde 11-Kira yardımı;
Afet Riskli Alan içinde kalan konut veya ticarethanesi bulunan tapulu gayrimenkul sahiplerine aşağıdaki şartları sağlanarak kira yardımı yapılacaktır.

- 1- Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edildiği tarihte gayrimenkul sahibi olmak,
- 2- Konut sözleşmesi imzalandığı zamana kadar gayrimenkulden ikamet ettiğini ikametgâh iltihaberi ile ispat etmek,
- 3- Bakanlar Kurulu tarafından riskli alan ilan edildiği tarihte de gayrimenkul sahibi olan hak sahibinin 1. derece yakınlarının (anne, baba ve çocukları Vukuatlı nüfus kayıt örneği ile ispat etmek) Konut sözleşmesi imzalandığı zamana kadar ikamet ettiğini ikametgâh iltihaberi ile ispat eden haksahiplerine,
- 4- Gayrimenkul hisseli ise hisse sahiplerinden en az birinin sözleşme tarihine kadar ikamet etmesi.
- 5- İkamet eden kişilerin elektrik, su, doğalgaz, telefon faturalarından en az birini ibraz etmesi.
- 6- Ödemeler gayrimenkul sahibinin bildireceği banka hesap/iban numarasına ödenecektir. Gayrimenkul sahibine veya hisseli ise hisse oranında varislere ödeme yapılacaktır. 1.derece yakınları dahil gayrimenkul sahibinden başkasına ödeme yapılmayacaktır.
- 7- Yeni konut veya dükkan teslim edilinceye kadar kira yardımı devam edecektir
- 8- Kira bedelleri her yıl Meram Belediyesi kıymet takdir komisyonu ve emcününün belirleyeceği bedel üzerinden ödenecektir.
- 9- Kira bedelleri ticari veya konut olarak ayrı ayrı belirlenir.
- 10- Ticari gayrimenkul sahibi ticari faaliyet yaptığını oda veya meslek kurumundan aldığı belgelerle ispat edenlere kira yardımı yapılacaktır.
- 11- Ticari veya Konut kiracılarına kira yardımı veya taşınma yardımı yapılmayacaktır.
- 12- Yukarıdaki şartlar doğrultusunda konut veya işyerini belediye tesliminden 1 (bir) ay sonra kira yardımı yapılmaya başlanacaktır.

MERAM BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05/02/2016 TARİHİ VE 2016/44 NO.LU KARAR EKİDİR

Madde 12-Kamulaştırma;
Proje dâhilinde kalan konut veya ticari sözleşme yapmayan haksahiplerinin gayrimenkulleri 4650 sayılı yasayla değiştirilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu kapsamında kamulaştırılacaktır. Kamulaştırma Meram Belediyesi adına yapılacaktır. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Meram Belediyesini "Kamulaştırma" ile yetkilendirmesi ile Bakanlık adına kamulaştırma yapılabilir.

Madde 13- Trampa;
Gayrimenkul sahipleri Meram Belediyesine ait daireler ile trampa talep etmesi halinde; 2942 sayılı Kanunun 26. maddesi "Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilemeyecek olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir. Kamulaştırma bedeli yerine verilecek taşınmaz malın değeri, idarenin ihale komisyonunca yoksa bu amaçla kuracağı bir komisyonca tespit edilir. Taşınmaz mal bedelleri arasındaki fark taraflarca nakit olarak karşılanır. Ancak idarenin vereceği taşınmaz malın değeri, kamulaştırma bedelinin yüzde yüzümüsünü aşmaz." Gereği trampa yapılabilir.

Madde 14- Konut teslimi;
a- Yeni yapılan konutlar ve ticari alanlar sözleşmede belirtilen şartlar doğrultusunda onaylı 1/1000'lik imar planı doğrultusunda Meram Belediyesinin belirleyeceği etaplar halinde teslim edilecektir.
b- Yeni yapılan konutların hak sahipleri 2+1, 3+1, 4+1 daireler, Zemin, arakat ve sonrakı kendi aralarında noter huzurunda yapılan kura sonucu belirlenecektir.
c- Kura sonucu belirlenen konutlar kat irifakı veya kat mülkiyeti kurullar hak sahiplerine tapu devirleri yapılacaktır.
d- Konut sözleşmesinden dolayı geriye dönük borcu olanlara konut teslimi yapılamaz.

Madde 15-Tapu devri;
Hak sahibi ile yapılan konut sözleşmesini müteakiben 3 (üç) ay içerisinde belediye adına tapu devri yapılacaktır.

Madde 16- Kentsel dönüşüm alanı proje dışında bırakılacak parsellerde aranacak şartlar;
a- Proje dışı bırakılacak binanın inşaat veya inşaat ruhsatı olması;
b- Proje dışı bırakılacak binanın yeni yapılan kentsel dönüşüm projesine, vaziyet planına, kentsel tasarım projelerine uygun olması;
c- Eski binası yıkıldığında yeni yapılan imar planına ve plan notlarına göre imar parseli olabilecek şartların taşıyor olması;
d- Proje dışı bırakılacak parselde ait bina ruhsatı olup 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun , yönetmelik ve deprem yönetmeliği şartlarına göre binanın "riskli bina" olmadığına dair alınan onaylı raporla birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığının uygun gördüğü olması; Şartlarına haiz bina ve parselleri proje dışı bırakılabilir.

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORU

Hedef : Konya/Meram
Proje adı : Şükran Kentsel Dönüşüm Alanı (Riskli Alan)
Miktar : 16.5 ha
Medis Kararı : Meram Belediye Meclisinin 05/02/2016 tarih ve 2016/44 sayılı Uygulama Esasları kararı gereğince
Gereke : Ulurmak , Şükran, Aymanas, Kentsel dönüşüm alanlarında yapılan anlaşma ve hesaplamaların aşağıdaki şekilde (2942 Sayılı yasının 8. maddesi gereği) uygulanması ;
Ulurmak-Şükran-Aymanas kentsel dönüşüm alanında 2942 Sayılı yasının 8. ve 26. maddesi gereği yapılan kamulaştırma bedeli veya takası ile ilgili hesaplamaları

A-Şükran kentsel dönüşüm alanı: Taksitli hesaplama formu

a- Arsa : Kıymet Takdir Komisyonu tarafından "Arsa m ² /si" 1.344,00 TL	(a+b) Toplam konut alanı
b- Bina ve müstahilat : Yapı toplam bedeli+Hesap payı bedeli (Kasıtlı olarak) 1.344,00 TL	hük edil
c- Ticari-Mevcuttaki ticari (ruhsat ve projedeki) alan m ² * parsel kat sayısı * Kıymet takdir bedeli	
d- Ticari-Depo:Ortak alan-depo alanı * Çevre ve Şeh.Bakanlığı yaklaşık (depo) maliyet bedeli (Bayındırlık yapımına oram dahil hesaplama) * parsel kat sayısı	

B-Şükran kentsel dönüşüm alanı : Borçlanma hesaplama formu

a-Konut : 1 m² konut *1.000,00 TL bedelden borçlanacak
b-Ticari : 1 m² ticari *10.000,00 TL bedelden borçlanacak
c- Konut ve Ticari borçlarının haksahipleri 24-36-48 taksitle ödenmektedir.

C-Başarılı Caddesindeki işyerleri:
1) Haksahipleri Şükran Mahallesi içinde yapılacak işyerlerinden talep etmedikleri durumunda; mevcutları işyeri m² sinin % 60 ı; mevcutları depozitaya % 20 si kadar işyeri m² si alabilecek.
2) Bedel olarak anlaşmaları durumunda (yerine göre) işyeri m² si 4.000,00 TL -6.000,00 TL arasında değerlendirilecek.Depozita varsa m² si 500,00 TL den değerlendirilecek.

EK N. Uluirmak riskli alanı cadde ve sokak rayiçleri.

ULUIRMAK SAKA, ULUIRMAK ALİHOCA VE FAHRUNNİSA MAHALLELERİ CADDE-SOKAK BAZLI
RAYIÇ BEDELLER

SIRA NO	CADDE-SOKAK ADI	2016 YILI RAYIÇ BEDELİ
1	ABDURREŞİT CD	400
2	AKDAĞ SK	250
3	ANKET SK	250
4	ATAÇELEBİ SK	300
5	ATIK SK	300
6	BADEMLİ SK	250
7	BARTIN SK	250
8	BAYIRLI SK	300
9	BEYDİLLİ SK	300
10	BOLAYIR SK	300
11	ÇAYBAŞI CD	500
12	GEMİ SK	250
13	GÖLCÜK SK	250
14	HACI CEMAL SK	300
15	İSKELE SK	250
16	KARAMAN CD	600
17	KARDEŞLER SK	250
18	KONUK SK	250
19	LAKAPLI SK	300
20	MARAŞ CD	400
21	MEYDANLI SK	250
22	NEMRUTLU SK	250
23	SAVUNMA SK	250
24	SEYRAN SK	250
25	SİVRİCE SK	300
26	ŞEYH VEFA SK	300
27	TEVBE SK	250

TİCARET

Söz konusu dönüşüm alanında işyeri ruhsatına sahip ticaretlerin bedelleri "**Ticaret m² x 2000 TL x Parsel Çarpan Katsayısı**" hesabına göre belirlenmektedir.

DEPO

Söz konusu dönüşüm alanındaki depoların bedelleri "**(Depo m² x 170 TL) - Yapı Aşınma Bedeli**" hesabına göre belirlenmektedir. 170 Liralık bedel "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğindeki 1B sınıfı yapılarak baz alınarak belirlenmiştir.

Mehmet ÇALIK
Meclis Üyesi

Hasan Küçükerman
Meclis Üyesi

Halit KARAKURT
Meclis Üyesi

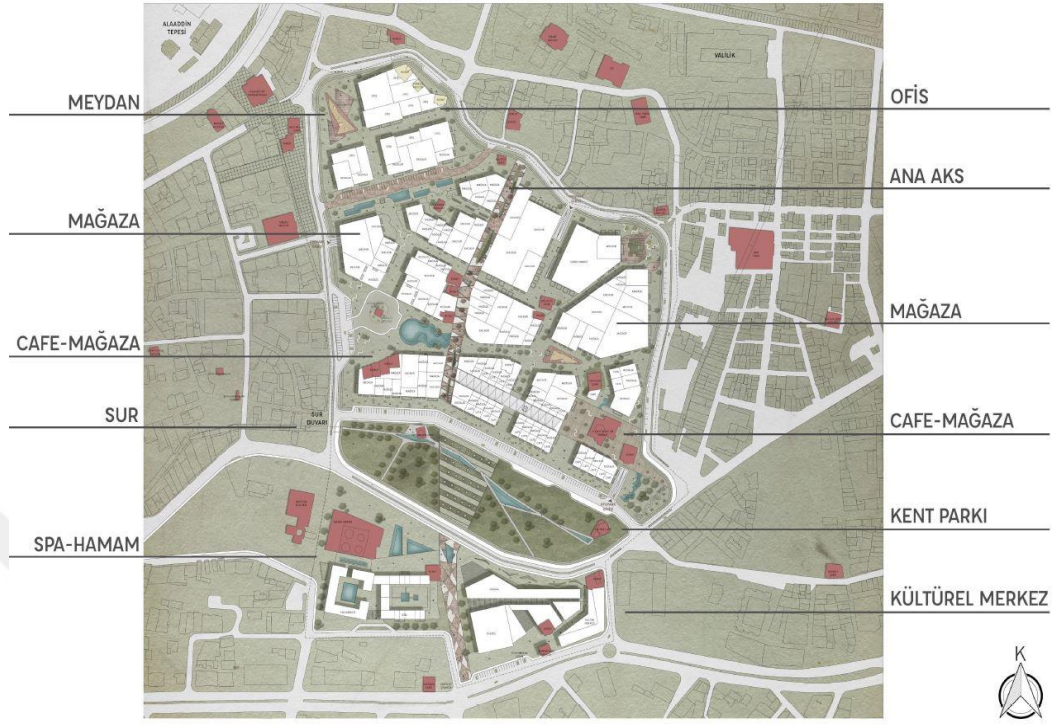
EK O. Ulurmak riskli alan taşınmaz değer haritası.



EK Ö. Şükran Mahallesi kentsel tasarım önerisi I.



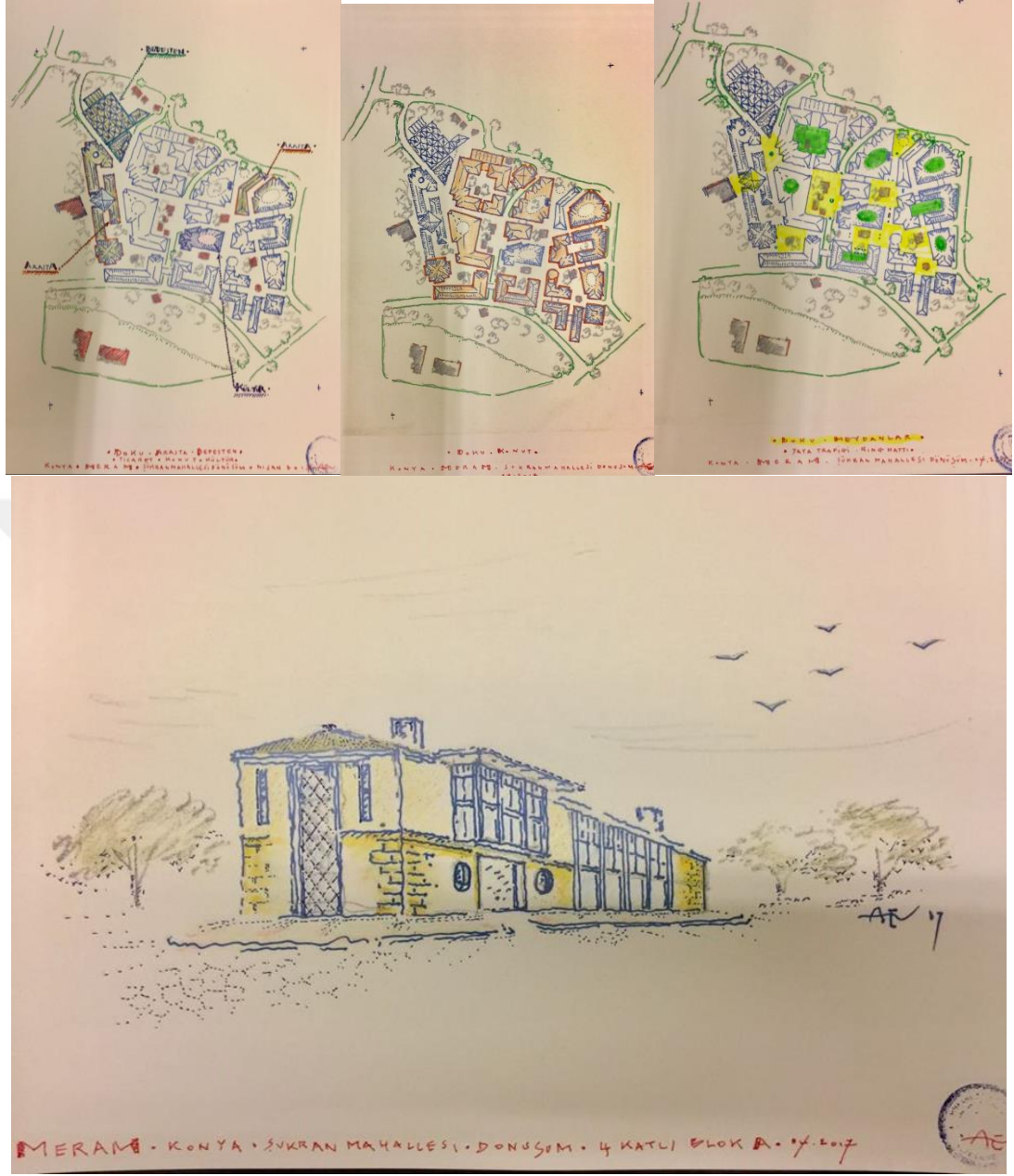
EK P. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım II.



EK R. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım III.



EK S. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım IV.



EK Ş. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım V.



EK T. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VI.



EK V. Şükran Mahallesi için hazırlanan ön kentsel tasarım VII.



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Fatma TORU
Adres :Havzan Mahallesi, Azerbaycan Caddesi,
Güzelbahçe Konutları No:14/13 Meram/Konya
E-posta adresi : ftoru42@hotmail.com

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Lisans : Selçuk Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği,
1989-1994
Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi, Harita Mühendisliği A.B.D., 2011-2019

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLERİ

- 1.1996-1999 Konya Büyükşehir Belediyesi'nde Harita ve Kadastro Mühendisi
- 2.1999-2003 Konya Meram Belediyesi'nde Harita ve Kadastro Mühendisi
3. 2003-2009 Konya Meram Belediyesi'nde Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
4. 2003-2009 Konya Meram Belediyesi'nde Belediye Encümen üyeliği
- 5.2010-2014 Konya Meram Belediyesi'nde Kentsel Dönüşüm Uygulama
6. 2013 Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
6. 2014-2019 Konya Meram Belediye Başkanlığı
7. 2014-2019 Türkiye Belediyeler Birliği Encümen üyeliği
8. 2019- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Bakan Danışmanı
9. 2018- İstanbul'da düzenlenen 5. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi'nde Belediye Yöneticisi olarak "Kentsel Stratejiyle Tarihi ve Kültürel Dokuyu Ortaya Çıkaran Belediye Teşvik Ödülü"