

**KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI**

**İSTANBUL'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE
PANORAMİK BİR BAKIŞ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
Yusuf Alperen AYAR**

**Danışman
Doç. Dr. Nazlı YÜCEL BATMAZ**

Kırıkkale – 2019

**KIRIKKALE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
ANABİLİM DALI**

**İSTANBUL'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE
PANORAMİK BİR BAKIŞ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
Yusuf Alperen AYAR**

**Danışman
Doç. Dr. Nazlı YÜCEL BATMAZ**

Kırıkkale – 2019

KABUL-ONAY

Doç. Dr. Nazlı YÜCEL BATMAZ danışmanlığında Yusuf Alperen AYAR tarafından hazırlanan “İstanbul’deki Kentsel Dönüşüm Projelerine Panoramik Bir Bakış” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Kırıkkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim dalında yüksek lisans tezi olarak kabul edilmiştir.

(İmza) [Unvanı, Adı ve Soyadı] (Başkan)

[İmza] [Unvanı, Adı ve Soyadı]

[İmza] [Unvanı, Adı ve Soyadı]

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

.../.../20.. (Ünvan, Adı Soyadı) Enstitü Müdürü

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projelerine Panoramik Bir Bakış” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurmaksızın yazıldığını ve faydalandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak faydalanılmış olduğunu beyan ederim.

Yusuf Alperen AYAR

ÖN SÖZ

Tarihi devirlerden günümüze kentler farklı sebepler doğrultusunda değişim ve dönüşüm sürecine tabi olmuştur. Sanayi Devrimi sonrasında kentler üzerinde görülen nüfus baskısı değişim ve dönüşüm hızını geometrik bir şekilde etkileyerek çarpık kentleşme, altyapı sorunları, kentsel kirlilik ve kültürel çatışma gibi sorunları beraberinde getirmiştir. Canlı bir organizmayı andıran kentler birçok coğrafi sebep doğrultusunda gelişimlerini devam ettirmişlerdir. Yaşadığımız yüzyılda kentler farklı dönüşümlere ve değişimlere uğramaktadır. Kentlerin hem sosyo-kültürel yapısını etkileyen hem de kentlerin yapısal dokusunu değiştiren faktörlerin başında kentsel dönüşüm gelmektedir.

Yurdumuzda özellikle halk arasında yıllardır söylene gelen “taşı toprağı altın” yakıştırmalarıyla umut ve büyük beklentilerle yola çıkılan Büyükşehir diye dillendirilen metropol Şehirlerimize köylerinden, kentlerinden göç eden öncelik sırasına göre; geçim sıkıntısı, okumak, işini büyütmek için yeni pazar anlayışı ve yeni bir hayat kurmak gibi sıralayabileceğimiz birçok geçerli – geçersiz sebeplerle gelen insanlarımızın ilk olarak karşı karşıya kaldığı problem barınmadır. Kentleşmenin en temel sorunlarının başında “barınma” gelmektedir.

Bu problem yıllarca gecekondular diye tabir edilen plan dışı ve kaçak yapılanma ile vatandaşlarımızca çözüm görülmüş ve yine aynı vatandaşlarımızın reyleri ile iktidarını besleyen siyasi erklerimiz bu duruma göz yumarak hatta her seçim döneminde bu kanunsuz hali çıkarılan yönetmelik ve yönetmelikle çözülemeyen durumlarda yasalarla legal hale getirmek suretiyle, kendilerince çözüm üretmişlerdir. Bu problem, siyasi erk tarafından çözümsüz bırakıldıkça, vatandaş barınma sorununu kendi yöntemleriyle çözmüş, gecekondular bir süre sonra imar aflarıyla yasalaşarak kalıcı ve kronik bir sorun hale gelmiştir.

Bozulmuş, köhnemiş ya da tamamıyla yok olmuş dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcut dokunun iyileştirilmesi yöntemi ile bu alanların yeniden kente kazandırılması olarak tanımlanan kentsel dönüşüm; Endüstri Devrimi ile yaşanan büyük sosyo-ekonomik ve kültürel değişimler sonrasında ortaya çıkan yetersiz yerleşim alanlarının, sağlıklı kentlere dönüştürülmesi hedefiyle gündeme gelmiştir.

Kentsel dönüşüm, dünyadaki birçok uygulamanın da ortaya koyduğu üzere, beraberinde bir rant meselesini ortaya koymaktadır. Yapılan dönüşüm uygulamaları,

alandaki emlak ve arsa değerlerinin yükselmesine, kiraların artmasına, dolayısıyla tüm gayrimenkul piyasası dengelerinin değişmesine sebep olmaktadır.

Yukarıda değinilen unsurlara paralellik oluşturması açısından, bu çalışmada; İstanbul İlindeki kentsel dönüşüm mekânları araştırma alanı olarak seçilmiştir. “İstanbul’daki Kentsel Dönüşüm Projelerine Panoramik Bir Bakış” adlı bu çalışmada, son 15 yılda hızlanan kentsel dönüşüm projelerinin özellikle İstanbul ayağına değinilmeye çalışılmıştır.

Tez çalışmam boyunca kıymetli bilgi, birikim ve tecrübeleri ile zaman zaman ilgisizliğime ve tembelliğime rağmen bana desteğini hiç esirgemeyen değerli danışman hocam Sayın Doç. Dr. Nazlı YÜCEL BATMAZ’a, yardımları olmasaydı belki de tezimi tamamlayamayacak olduğum arkadaşlarım Üzeyir TEKİN’e, Emin AKSEKİ’ye, Adil ÇALIŞKAN’a ve çalışmamın tüm evresinde desteğini esirgemeyen eşime sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

ÖZET

Ayar, Yusuf Alperen, “İstanbul’daki Kentsel Dönüşüm Projelerine Panoramik Bir Bakış”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019.

Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğü, dönüşüm kelimesini, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımdan hareket edilirse, kentsel dönüşüm, kentsel alanların var olan durumundan başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması, şekil değiştirmesi olarak tanımlanabilir.

Kentleşmeyle birlikte doğan kentsel dönüşüm projeleri dünya genelinde yenilenerek ortaya koyulmaya devam etmektedir. Bu çalışmada, Türkiye’de özellikle İstanbul’da gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları, nedenleri ve sonuçlarıyla birlikte araştırılmaya çalışılmıştır.

1950’li yıllardan itibaren artan göç olgusu, kentsel sorunların oluşumundaki ana neden olarak göze çarpmaktadır. Göçle beraber ortaya çıkan ekonomik ve sosyal problemler, kişilerin yaşam mekânlarına da yansımış ve gecekondulaşma, hızlı bir şekilde ilerlemeye başlamıştır ve gecekondulaşma, beraberinde “kalitesiz yaşam mekânlarını” getirmiştir.

Türkiye’de, son yıllarda kentsel dönüşüm projeleri ve söz konusu projelerin uygulanma biçimleri sıkça tartışılmaktadır. Genel olarak kentsel dönüşümün gerekliliği konusunda toplumda bir fikir mutabakatına varılmış olsa da uygulama biçimleri ve proje sonuçları açısından rant faktörü, sosyal faktörler, fiziksel faktörler, yönetimsel faktörler gibi farklı yaklaşımlar, bu konudaki tartışmaların önemli konusu olmaya devam etmektedir.

İstanbul’daki kentsel dönüşüm projeleriyle ilgili çalışmalara bakıldığında, her çalışma da farklı bir projenin çalışıldığı görülmekte; Ancak İstanbul da yapılmış projelerin tamamının bir metin içinde derli toplu şekilde ortaya konulmadığı görülmektedir. İstanbul’daki kentsel dönüşüm projelerinin hepsinin bir çalışma altında toplanması bu çalışmanın önemini oluşturmaktadır.

Anahtar Kavramlar: Kent, Kentleşme, Kentsel Dönüşüm, İstanbul

ABSTRACT

Ayar, Yusuf Alperen, “The Panoramic View Of The Urban Transformation – Istanbul Individual”, Graduate Thesis, Ankara, 2017.

Urban transformation projects which, emerged with growing urbanization, continue to take place in a regenerated way around the world. This study aims to analyze urban transformation projects with its causes and results with a particular focus on Istanbul, Turkey due to being subject to wide urbanization.

It seems that increasing internal migration since 1950s has been the main reason for the occurrence of urban problems. Economic and social problems created by internal migration have affected living spaces of people and the spreading of shanty towns has resulted in poor quality living spaces. In this regard, urban transformation places in İstanbul will be examined closely.

Recently, urban transformation projects and their implementations are widely discussed across Turkey. Although there is a consensus that urban transformation is a necessity, its implementation as well as its economic, social, environmental and administrative factors continue to be the main subjects on the discussion surrounding urban transformation.

Although there are studies on urban transformation projects in İstanbul which deal with single projects, there is no study that thoroughly provides an overview of all the projects developed in İstanbul. The overview of all the urban transformation projects in İstanbul the main objectives of this study.

Keywords: City, Urbanization, Urban Conversation, Urban Transformation

ÇİZELGE VE ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa Numarası

Şekil 1: Vatan Mahallesi Sanayi ve Konut Alanı	107
Şekil 2: Vatan Mahallesi Eski Görünüm.....	108
Şekil 3: Vatan Mahallesi Tasarlanan Proje	108
Şekil 4: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi, Proje ve Transfer Alanı	110
Şekil 5: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarısı.....	110
Şekil 6: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat Alanı	111
Şekil 7: Güzel Esenler Uygulama Projesi Dış Cephe Örneği 1	114
Şekil 8: Güzel Esenler Uygulama Projesi Dış Cephe Örneği 2.....	115
Şekil 9: Esenler Dörtüol Uygulama Projesi Taslağı	116
Şekil 10: Esenler Dörtüol Uygulama Projesi Görünüm.....	116
Şekil 11: Atışalanı – Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	117
Şekil 12: Oruç Reis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	117
Şekil 13: Tuna Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	118
Şekil 14: Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi.....	121
Şekil 15: Locamahal Kentsel Dönüşüm Projesi	127
Şekil 16: Fikirtepe ve Çevresinde Gerçekleştirilecek olan Kentsel Dönüşüm Projesinin Konumu.....	128
Şekil 17: Fikirtepe ve Çevresi için hazırlanmış 1/1000 Uygulama İmar Planı	128
Şekil 18: THY Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi Konumu	130
Şekil 19: Göztepe Mahallesi Dönüşüm Projesi Konum	131
Şekil 20: Kemalpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Konum.....	132
Şekil 21: Yuvam Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	132
Şekil 22: Onurkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	133
Şekil 23: Onurkent Sitesi Yıkım Sonrası Plan	133
Şekil 24: Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	134
Şekil 25: Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Sonrası Yapım Çalışmaları	134
Şekil 26: Çalışkan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	135
Şekil 27: Barıncık Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	135
Şekil 28: Albayrak Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum	136
Şekil 29: Bağcılar Merkez - Meydan Dönüşüm Projesi Konum.....	137
Şekil 30: Bağcılar Merkez - Meydan Dönüşüm Projesi	137
Şekil 31: Tarlabası Yenileme Alanı Uygulama Projesi Görünüm1	138
Şekil 32: Tarlabası Yenileme Alanı Uygulama Projesi Görünüm2	138
Şekil 33: Örnektepe Afet Riskli Alan İlanı İle Kentsel Dönüşüm Projesi.....	139

Şekil 34: Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarım Görünümü1	140
Şekil 35: Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarım Görünümü2	140
Şekil 36: Gaziosmanpaşa İlçe Sınırları İçerisindeki Riskli Alanların Uydu Görünümü	141

Çizelge1: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karar Alma Sürecini Belirleyen Faktörler	21
--	----

Çizelge2: Yerel Yönetim Kapasiteleri – Kentsel Yenileme İlişkileri Açısından Avrupa Ülkelerinden Örnekler.....	26
--	----

Çizelge 3: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında İstanbul İlinde İlan Edilen Riskli Alanlar	101
---	-----

Çizelge 4 : Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili Bilgiler	129
---	-----



İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
TÜRKÇE ÖZET SAYFASI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
İNGİLİZCE ÖZET (ABSTRACT) SAYFASI.....	iv
ÇİZELGE VE ŞEKİLLER	v
İÇİNDEKİLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1.Kent	5
1.2.Kentleşme	8
1.3.Kentsel Dönüşüm	12
1.3.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kapsamı	12
1.3.2.Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı ve Kapsamı.....	16
1.3.3.Kentsel Dönüşümün Boyutları.....	20
1.3.3.1.Sosyal Boyut.....	20
1.3.3.2.Ekonomik Boyut.....	24
1.3.3.3.Yasal ve Yönetmel Boyut.....	25
1.3.3.4.Planlama ve Tasarım Boyutu	27
1.3.4.Kentsel Dönüşümün Aktörleri	29
1.3.4.1.Kamu Sektörü.....	30
1.3.4.2.Özel Sektör.....	31
1.3.4.3.Yerel Halkın Katılımı	31
1.3.4.4.Gönüllü Gruplar.....	32
1.3.5.Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji- Yöntem	33
1.3.5.1.Kentsel Koruma(Conservation).....	34
1.3.5.2.Kentsel İyileştirme(Rehabilitation)	35
1.3.5.3Kentsel Yenileme (Renewal)	36
1.3.5.4.Kentsel Yeniden Canlandırma(Revitalization)	37
1.3.5.5.Kentsel Yenileşme(Renaissance-Regeneration).....	38
1.3.5.6.Soylulaştırma(Gentification)	38

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYADA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Dünya’da Kentsel Dönüşüm	41
2.1.1.Dünya’da Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	41
2.1.2.Dünya’da Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler	47
2.1.2.1.Hiroşima- Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesi (Japonya)	47
2.1.2.2.Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)	49
2.1.2.3.Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)	50
2.1.2.4.Rio de Jenerio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi (Brezilya) ...	51
2.1.2.5.Barselona Poblenou 22@BCN Dönüşüm Projesi (İspanya)	53
2.2.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	55
2.2.1.Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	55
2.2.2.Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları	65
2.2.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu	67
2.2.2.2. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	69
2.2.2.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu	71
2.2.2.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	73
2.2.2.5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	75
2.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Aktörleri	77
2.2.3.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı(TOKİ)	78
2.2.3.2. Yerel Yönetimler	81
2.2.3.3. Özel Sektör	82
2.2.3.4. Yerel Halk	83
2.2.4. Türkiye’de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler	84
2.2.4.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)	84
2.2.4.2. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)	85
2.2.4.3. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)	87
2.2.4.4. Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi (İzmir)	89

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE PANORAMİK BİR BAKIŞ

3.1. İstanbul'daki Kentsel Büyüme ve Gelişme: Kentsel Dönüşümü Hazırlayan Süreç.....	91
3.2. İstanbul İl Sınırları İçerisinde Bulunan Riskli Alanlar.....	100
3.3.İstanbul'daki Kentsel Dönüşüm Projelerine Panoramik Bir Bakış.....	107
3.3.1.Bayrampaşa İlçe Belediyesi.....	107
3.3.1.1.Vatan Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	107
3.3.1.2.Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	109
3.3.2.Beykoz İlçe Belediyesi	111
3.3.2.1.Tokatköy Mahallesi 487 Ada 3 Parselde Kentsel Yenileme Projesi	111
3.3.2.2.Çubuklu Mahallesi Dönüşüm Alanı (A) Bölgesi Çalışmaları.....	112
3.3.2.3.Çubuklu Dönüşüm Alanı (B) Bölgesi (Şahin Tepesi) Çalışmaları... 112	
3.3.2.4.Çiğdem Mahallesi Kentsel Yenileme Projeleri.....	112
3.3.2.5.Akbaba Teklif Rezerv Yapı Alanı	112
3.3.3.Esenler İlçe Belediyesi	113
3.3.3.1.Güzel Esenler Uygulama Projesi.....	114
3.3.3.2.Esenler Dört Yol Uygulama Projesi	115
3.3.3.3.Atışalanı – Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	116
3.3.3.4.Oruç Reis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi	117
3.3.3.5.Tuna Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	118
3.3.4.Güngören İlçe Belediyesi.....	119
3.3.5.Küçükçekmece İlçe Belediyesi	122
3.3.6.Sancaktepe İlçe Belediyesi	122
3.3.7.Sultangazi İlçe Belediyesi.....	123
3.3.8.Ümraniye İlçe Belediyesi.....	124
3.3.9.Üsküdar İlçe Belediyesi.....	125
3.3.10.Zeytinburnu İlçe Belediyesi	126
3.3.11.Kadıköy İlçe Belediyesi.....	128
3.3.12.Bağcılar İlçe Belediyesi	129
3.3.12.1.THY Sitesi – B bloklar Kentsel Tasarım Projesi.....	130
3.3.12.2.Göztepe Mahallesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi	131
3.3.12.3.Kemalpaşa Mahallesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi	131

3.3.12.4.Yuvam Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi	132
3.3.12.5.Onurkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi	133
3.3.12.6.Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi.....	134
3.3.12.7.Çalışkan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi	135
3.3.12.8.Barınkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi	135
3.3.12.9.Albayrak Sitesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi .	136
3.3.12.10.Bağcılar Merkez – Meydan Dönüşüm Projesi.....	136
3.3.13.Beyoğlu İlçe Belediyesi	138
3.3.13.1.Tarlabaşı Yenileme Alanı Uygulama Projesi.....	138
3.3.13.2.Örnektepe Afet Riskli Alan İlanı İle Kentsel Dönüşüm Projesi.....	139
3.13.3.Piyalepaşa Dönüşüm.....	140
3.3.14.Gaziosmanpaşa İlçe Belediyesi.....	141
SONUÇ	149
KAYNAKÇA	153

GİRİŞ

Barınma ve korunma, insan yaşamının başladığı tarihten itibaren günümüze kadar gelen süreçte en temel ihtiyaçlar arasındaki yerini korumaktadır. İnsanlar, ilkçağlarda yabani hayvanlardan korunmak amacıyla yani güvenlik endişesiyle mağaralarda yaşamaya başlamışlar, doğal afetler karşısındaki çaresizlikleri dolayısıyla barınaklar yapmışlar ve iklim koşullarından (yağmur, kar ve sıcak gibi) korunarak yaşam kalitelerini yükseltmeye çalışmışlardır.

Barınma ihtiyacının (güvenlik) karşılanmasından sonra en önemli ihtiyaçlar arasında yer alan beslenme ihtiyacı, insanlar için önem taşımaktadır. Bu ihtiyacı karşılayabilmek için insanlar, sulak ve düz tarım arazisine sahip olan mekânlara yerleşerek, hem beslenme ihtiyacını karşılamaya çalışmış, hem de tarım arazilerini kullanarak ekonomik olarak gelir elde etme çabası içerisine girmiştir.

Uzun yıllar boyunca bu amaç doğrultusunda gelişmiş olan insan yaşantısı, 1850’li yıllarda yaşanan Sanayi Devrimi sonrasında bir değişim ve dönüşüm geçirmiştir. İnsanlar artık ekonomik olarak geçimlerini, sulak alanların ve tarım arazisine sahip olan mekânların bulunduğu yerlerden sağlamaya yerine; kente göç edip, kent merkezlerinde bulunan sanayilerde çalışarak sağlamaya çalışmaktadırlar.

Bu sebeple Sanayi Devrimi sonrasında kırdan kente doğru yaşanan göç dalgasıyla birlikte, insanların barınma ihtiyacı tekrar gündeme gelmiştir. Bu süreç içerisinde, barınma ihtiyacını karşılamadan yaşamakta güçlük çekecek olan insanların problemlerini çözebilmek amacıyla, herhangi bir politika uygulanmamıştır. Bu durum, sanayi alanlarına göç etmiş olan insanların kendi konutlarını kendilerinin inşa etmesine sebep olmuştur. İnsanların kendi konutlarını inşa etmesi de “gecekondulaşma” ile sonuçlanmıştır.

Sanayi devrimi sonrasında yaşanan süreçte fordist üretim tarzından, post-fordist üretim tarzına geçişle birlikte; sanayi alanlarının kent merkezlerinden uzaklaşarak, daha uygun fiyatlara hammadde ve işgücü bulabileceği alanlara, yani kent çeperlerine doğru kurulması fikri hâkim olmaya başlamıştır. Bu durum, eskiden kent merkezlerinde çalışan ve barınan işçilerin, kent çeperine doğru göç etmesine sebep olmuş ve o alanlarda da gecekondulaşma ile sonuçlanmıştır. Ancak bu gecekonduların yapılmış olduğu mekânlar, altyapı sistemleri başta olmak üzere, insanların sağlıklı

yaşayabilmesi için gerekli olan koşulların hiçbirini barındırmayan alanlar olarak gelişmiştir.

Kent çeperine yapılmış olan sanayi alanlarının çevresine kurulmuş olan konutlar ve kent merkezinde halen varlığını sürdürmeye devam eden gecekondu, kentin sağlıksızlaşmasına ve o alanların çöküntü haline dönüşmesine sebep olmaktadır. Bu durumu çözebilmek maksadıyla çeşitli planlar yapılmaya başlanmıştır. Kentin daha iyi bir konuma getirilebilmesi amacıyla düşünülmüş olan planlar, dünyadaki kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının da ilk örneklerini oluşturmuştur. Yani kentsel dönüşüm kavramının, Avrupa’da ortaya çıkışı ve tarihi gelişimi, Sanayi Devrimi’ne kadar dayanmaktadır.

Dünyadaki kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının hız kazanması ise, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra kent merkezlerinde gerçekleşen yıkımın ortadan kaldırılması ihtiyacının doğması ile olmuştur. Avrupa ülkeleri, kentsel dönüşüm proje ve planlarıyla daha önceki yıllarda tanışmış oldukları için, İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra yapılacak olan projelerde daha dikkatli ve planlı hareket edebilmişlerdir. Bu sebeple savaş sırasında yıkılmış olan kent merkezlerini planlarken, yalnızca yıkılan binaların tekrar yapılmasını değil; o alanı bütüncül bir bakış açısıyla ele alarak, sosyal, ekonomik ve toplumsal anlamda da geliştirmeyi amaçlamışlardır. Dünyada bu amaçla uygulamaya konmuş olan kentsel dönüşüm projelerinin, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde de anlatılacağı gibi, başarılı örnekleri bulunmaktadır.

Türkiye’nin gecekondulaşma ile karşılaşması ise (Cumhuriyet’in kuruluş yıllarında Ankara özelinde olmakla birlikte), 1950’li yıllarda başlayan kentleşme olgusuyla birlikte olmuştur. 1950’li yıllarda başlayan kentleşme süreci ile kırdan kente doğru göç süreci başlamış, doğal olarak gecekondulaşma sürecini beraberinde getirmiştir. 1950’lerden 1980’lere kadarki süreçte bu sorunun farkında olunmasına rağmen, ülke genelini kapsayıcı planlar yapmak ve uygulamalar faaliyete geçirmek yerine; imar afları çıkartılarak sorunun çözülebilmesi amaçlanmıştır.

1980’lerde neo-liberal politikaların etkisiyle kentleşme sürecinin hız kazanmasıyla birlikte, gecekondulaşma da hızlı bir şekilde gelişim göstermeye başlamıştır. 1980’lerden sonra yaşanan hızlı göç dalgalarıyla birlikte oluşan yasadışı yapılmalar ve sağlıksız gecekondu alanları, kentin tarihi ve kültürel dokusunu

bozmaya başlamıştır. Ülkemizde kentlerin bozulmaya başlaması ve sağlıksızlaşması sebebiyle, kentsel dönüşüm projeleri, “ihtiyaç olarak ” karşımıza çıkmıştır.

1980’lerden sonra uygulamaya konulan proje ve planlar, ülke genelini kapsayıcı olmamakla birlikte; yalnızca belli bir alan özelinde geliştirilmiş ve uygulanmaya çalışılmıştır. 2000’li yıllara kadarki süreçte, gecekondular üzerinde yapılan yüzeysel çalışmalar, 1999 Marmara Depremi’nde yaşanan acı tecrübe sonucunda deprem riski ile karşı karşıya olan alanlar üzerinde yoğunlaştırılmıştır.

Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerine 1999 Marmara Depremi’nden sonra daha fazla önem verilmeye başlanmış ve bu konu çerçevesinde yasal düzenlemeler yapılmıştır. 2011 Van Depremi sonrasında ise, “riskli alanlarda” bulunan konutların sağlamlaştırılması ve transfer edilmesi fikri her kesim tarafından kabul edilen bir gerçek haline gelmiştir. Özellikle 2011 yılında yaşanan deprem sonrasında çıkarılmış olan “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”, kentsel dönüşüm projeleri için önem arz etmektedir.

Ülkemizdeki deprem riski taşıyan en önemli alanlardan bir tanesini de (nüfus kriteri de dikkate alındığında) 1999 Marmara depremi sonrasında görüldüğü üzere, İstanbul oluşturmaktadır. İstanbul’da olabilecek herhangi bir deprem sonrasında yaşanabilecek olan felaketin düzeyi, çeşitli çalışmalar neticesinde ortaya konmaktadır.

İstanbul’da deprem sonucunda oluşabilecek acı senaryoların önüne geçebilmek amacıyla “İstanbul Deprem Planı” çeşitli üniversiteler ve yerel yönetim birimlerinin katılımıyla hazırlanmıştır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan çalışma neticesinde İstanbul genelinde 72 bölgenin “riskli alan” olarak ilan edildiği görülmektedir. Bu plan çerçevesinde İstanbul’da çeşitli dönüşüm planları oluşturularak sağlıklı konutlar inşa edilmeye çalışılmaktadır

Bu bağlamda çalışma, İstanbul ilinde sınırlı olup, kent genelinde oluşturulan kentsel dönüşüm projelerini genel perspektiften incelemeyi amaçlamaktadır. Çalışma, alan araştırması metoduyla gerçekleştirilmiş ve dönüşüm sürecinde etkili olan yerel yönetim birimleriyle görüşülmüştür. Toplamda 14 ilçe belediyesi ile yapılan görüşmeler aracılığıyla, ilçe sınırları içerisinde gerçekleşmiş, gerçekleşecek ya da plan aşamasında olan dönüşüm projeleri hakkında araştırmalar yapılmıştır.

Çalışma, İstanbul genelinde gerçekleşmiş, gerçekleşecek ya da plan aşamasında olan çalışmalarını bütüncül bir bakış açısıyla incelemesi ve bu konu üzerinde daha önce araştırılma yapılmaması sebebiyle önem arz etmektedir.

İstanbul genelinde uygulamaya konan kentsel dönüşüm projelerinin tam olarak anlaşılabilmesi amacıyla çalışmanın ilk bölümünde; kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın nedeni incelenecek, tanımı, amacı ve kapsamı ifade edilecek, tek boyutlu bir uygulamayı ifade etmemesi sebebiyle ekonomik, sosyal ve yasal boyutları anlatılacak, dünya genelindeki dönüşüm projelerinin aktörleri incelenecek ve son olarak da dönüşüm uygulamalarında uygulanan yöntem ve metot ifade edilecektir. Bu çerçevede edinilen bilgiler doğrultusunda kentsel dönüşümün kavram olarak anlaşılması sağlanacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise ilk olarak, kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının dünya genelinde ortaya çıkışı ve tarihi süreç içerisindeki gelişimi incelenecek, dünyadan örnekler verilerek Türkiye'deki kentsel dönüşüm projeleriyle karşılaştırma yapılabilme imkânı sağlanacaktır. Bölümün devamında, Ülkemizdeki dönüşüm pratiğinin anlaşılabilmesi amacıyla, kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve tarihi gelişimi anlatılacak, yasal mevzuat kısmı detaylarıyla incelenecek, dönüşüm projesini uygulamaya koyabilen aktörler ifade edilecek ve son olarak da kentsel dönüşüm projelerine, ülkemizden örnekler verilecektir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde, araştırmanın asıl konusunu oluşturan "İstanbul'daki kentsel dönüşüm projelerinin" anlaşılabilmesi amacıyla ilk olarak, İstanbul'un tarihi süreç içerisindeki büyüme ve gelişmesi incelenecek, İstanbul'u dönüşüme hazırlayan süreç ifade edilecektir. Daha sonra, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ilan edilen "riskli alanlar" incelenecek ve son olarak da bütüncül bir bakış açısı ile İstanbul'daki kentsel dönüşüm projeleri, detaylı bir şekilde incelenerek sonuca varılmaya çalışılacaktır.

BİRİNCİ BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

1.1.KENT

İnsanlar yaşamını bir toprak parçası üzerinde sürdürürler. İnsanların yaşamını sürdürdükleri bu toprak parçasına (mekâna) “köy” ya da “kent” adı verilir. Kent ile köy ayrımı bazen kesin çizgilerle yapılamaz. Bu sebeple insanlar, köylerle kentlerin ortak özelliklerine sahip olan mekânlar üzerinde bulunmaktadır¹. Bu iki mekân arasında kesin çizgilerle ayrılmış farklar bulunmamakla birlikte; temel farkların olduğu da göz ardı edilmemelidir.

Kent ve köy arasındaki farklar ifade edilirken kent, yalnızca kalabalık bir yerleşim alanını, sadece ekonomik bir teşkilatlanmayı ve değişmiş bir fiziki çevreyi belirtmemekte, insanların düşünce ve davranışlarına etki eden farklı bir sosyal düzeni ifade etmektedir². Ancak, tarihte kent kavramı ile eş anlamlı olarak kullanılan uygarlığın³, farklı coğrafyalarda, farklı kültürlerde ve farklı biçimlerde gelişmesi, kentlerin de farklı şekillerde ilerleme göstermesine sebep olmuş, bu durum da farklı kent tanımlarının ortaya çıkması ile sonuçlanmıştır⁴. Örnek olarak, J.J. Rousseau'nun “bireysel çürümenin ve toplumsal yozlaşmanın başladığı yer”⁵ olarak tanımladığı kent kavramının, tarihsel süreç içerisindeki değişikliğin anlaşılabilmesi açısından geçmiş dönemlerde kent kavramına karşılık gelen kelimelere bakmakta yarar vardır. Eski zamanlarda, “kent”, “medine”, “polis” ve “cite” gibi kavramlarla (birbiriyle yakın anlamlı) ifade edilen kent kavramı yerine bugün, “bourg”, “ville”, “city” ve “urban” kelimelerinin kullanıldığı görülmektedir. Bununla birlikte, yalnızca kelime değişikliği şeklinde bir dönüşüm yaşanmamış, anlam ve içerik itibarıyla da değişimler gözlenmiştir. Geçmiş dönemlerde, “sur ve kale” kavramlarını tanımlamada kent önemli bir noktadır⁶. Buna en somut örnek olarak ise, Marver'in “duvarlarla çevrili

¹ Ruşen Keleş, “*Kentleşme Politikası*”, İmge Kitabevi, Mart 2017, s.109-110.

² Hikmet Kavruk, “*Anakente Bakış*”, Hizmet İş Sendikası Yayınları, Ankara, 2002, s.24.

³ Metin Erten, “*Nasıl bir Yerel Yönetim*”, Anahtar Kitaplar, Ankara, 1999, s.30.

⁴ Ahmet Mutlu, Hakan Reyhan, Hasan Hüseyin Doğan, “*Kentleşme*”, Palme Yayıncılık, Ankara, 2016, s.13.

⁵ Göksel Demirer v.d, “*YDD Kışkırcısında Çevre ve Kent*”, Ütopya Yayınevi, Ankara, 1999, s.290.

⁶ A. Kadir Topal, “Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir?”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Cilt 6, Sayı 1, 2004, s.277.

insan yerleşimleri” şeklindeki tanımı verilmektedir⁷. Ancak bugün, kent tanımlaması yapılırken ekonomik koşullar, nüfus ve iş imkânları gibi geçmişe göre çok daha farklı kriterler kullanılmakta ve kavram, içerik olarak geçmişe göre değişkenlik göstermektedir.

Bu nedenle evrensel bir kent tanımı yapmak mümkün değildir. Kentin evrensel bir tanımı yapılamadığına göre “demografik”, “ekonomik ya da işlevsel”, “sosyolojik” ve “yönetimsel” ölçütlere göre yapılmış ve farklı kriterler gözetilerek yapılacak olan kent tanımlarının mümkün olduğu, fakat bu tanımların “doğru ancak eksik olacağı” ifade edilmektedir^{8 9}. Kent tanımları, bu kriterleri içeren ve tasniflerin genelini kapsayan bir şekilde yapılmaya çalışılmaktadır¹⁰. Bu sebeple yukarıda belirtildiği gibi kent tanımları, çeşitli tasnifler altında toplanabilmektedir. Bu sınıflandırmalar şu şekilde açıklanabilir;

Demografik Ölçüte Göre Kent; belirlenmiş olan bir nüfus düzeyini aşmış olan alanlardır. Bu nüfus kriterini aşamayan mekânlara ise köy adı verilmektedir. 442 Sayılı Köy Kanunu nüfus kriterine göre bir ayırım yapmaktadır¹¹. Nüfusu 2000’den aşağı olan yerleşmelere köy, nüfusu 2000 ile 20000 arasında olanlara kasaba ve 20.000’den çok olan mekânlara ise kent demektir¹².

Ekonomi Ya da İşlevsel Ölçüte Göre Kent; insanların yaşadığı yerleşim yerindeki (kentteki) ekonomik yapının, sanayi ve hizmet gibi tarım haricindeki faaliyetlerden meydana geldiği mekânlardır. Ayrıca bu ölçüte göre, nicel büyüklükten ziyade nüfusun niteliği önemli görülmektedir¹³.

Sosyoloji Ölçütüne Göre Kent; geleneksel, ekonomik faaliyetlerin haricinde başka iş dallarında büyük farklılaşmalara bağlı olarak uzmanlaşmanın arttığı, aşırı bir yapılanma ve örgütlenmenin olduğu ve büyük bir nüfusu barındıran yerleşim alanlarıdır¹⁴.

⁷ Göksel Demirel vd, *a.g.e.*, s.291.

⁸ Ahmet Mutlu, Hakan Reyhan, Hasan Hüseyin Doğan, *a.g.e.*, s.14.

⁹ İnan Özer, “*Kentleşme, Kentleşme ve Kentsel Değişme*”, Ekin Kitabevi, Bursa, 2004, s.2-3.

¹⁰ Ahmet Mutlu, Nazlı Yücel Batmaz, “*Türkiye’de Kent Hakkı*”, Orion Kitabevi, Ankara, 2013, s.16.

¹¹ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, İmge Kitabevi, Ankara, 2017, s.110.

¹² *442 Sayılı Köy Kanunu*, Madde 1

¹³ İnan Özer, *a.g.e.*, s.2-3.

¹⁴ Mehmet Yusuf Yahyagil, “*Kentlerin Kültürün Gelişmesindeki Etkileri*”, Sosyoloji Konferansları, İ.Ü.İ.F, İstanbul, 25. Kitap, s.105.

Yönetimsel Ölçütüne Göre Kent; sınırları belli olan bir idari birimin içerisinde bulunan mekânlardır. Bu idari alanların dışındaki mekânlar ise, köy olarak ifade edilmektedir¹⁵.

Tanımlardan ve sınıflandırmalardan hareketle kent kavramının, tek bir tanımı yapılması, çok boyutlu yapısı, insanların gelişim süreciyle paralellik göstermesi ve kültürden kültüre göre bile farklılık göstermesi sebebiyle mümkün değildir. Kent kavramı, geçmişte farklı anlamlar yüklenmiş olması bakımından dinamik bir kavram niteliğindedir¹⁶.

Bu sınıflandırmaların dışında Kent Bilim Terimler Sözlüğüne göre ise kent, “sürekli toplumsal gelişme içinde bulunan ve toplumun yerleşme, barınma, gidişgeliş, çalışma, dinlenme, eğlenme gibi gereksinmelerinin karşılandığı, pek az kimsenin tarımsal uğraşılarda bulunduğu, köylere bakarak nüfus yönünden daha yoğun olan ve küçük komşuluk birimlerinden oluşan yerleşim birimleri” şeklinde ifade edilmektedir¹⁷.

Diğer bir tanıma göre ise kent, “içinde yaşayan insanların çoğunluğunun tarım haricindeki işlerde çalıştığı, nüfusun yoğun olduğu ve insanların eğlenceden barınmaya tüm ihtiyaçlarını oradan karşıladığı ve sürekli bir toplumsal gelişme sürecindeki yerleşim yeridir”¹⁸.

Başka bir tanıma göre ise kent, “insanlar arasındaki iletişimde geleneksel ilişkiden ziyade, daha rasyonel ilişkilerin sık görüldüğü ve özellikle sanayi alanındaki işlerin daha fazla olduğu, günümüze has bir topluluk türü ve yerleşim biçimi” olarak ifade edilmektedir¹⁹.

Farklı bir tanıma göre ise kent, tarihsel dönüşüm ve eylemlerin gerçekleştiği ve bu dönüşüm ve eylemlerden etkilenen mekân olarak kabul edilmektedir. Ancak bu etkilenme sadece kent özelinde ve tek yönlü değildir. Kent, bir birey ve bu bireylerin bir araya gelmesiyle oluşan toplumsal yapının ve kümenin ürünü olarak etkilenmektedir. Ancak kent, insan yaşantısında etkili olduğu için etkileyen bir

¹⁵ Rüstem Erkan, “*Kentleşme ve Sosyal Değişme*”, Bilimadamı Yayınları, Ankara, 2010, s.15.

¹⁶ Zerrin Toprak Karaman, “*Kent Yönetimi ve Politikası*”, Anadolu Matbaacılık, İzmir, 1995, s.6

¹⁷ Ruşen Keleş, “*Kent Bilim Terimler Sözlüğü*”, Türk Dil Kurumu, 1980, s.67.

¹⁸ Ruşen Keleş, “*100 Soruda Türkiye’de Kentleşme*”, Gerçek Yayınevi, Ankara, 1973, s.7.

¹⁹ Yakut Sencer, “*Türkiye’de Kentleşme*”, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1979, s.9.

konumdadır. Bu bağlamda, insan ve kent arasında çift yönlü bir etkileşimden bahsedilebilir²⁰.

Yapılmış olan tüm bu tanımlamalardan hareketle kent, insandan etkilenen ve insanı etkileyen, heterojen bir toplum yapısına sahip, uzmanlaşma ve işbölümünün fazla olduğu ve tarım dışı faaliyetlerin yapıldığı, ekonomik ve sosyal yönden kırsala göre farklılık gösteren, dinamik yapısı sonucunda da sürekli olarak değişim ve dönüşüm içerisinde olan mekân olarak tanımlanabilir.

1.2.KENTLEŞME

Kentleşme kavramına yüklenen anlamlar ve tanımlar, tıpkı kent kavramında olduğu gibi üzerinde görüş birliği sağlanmış ve evrensel olarak kabul edilmiş anlam ve tanımlamalar değildir. Kentleşme kavramı için ortaya çıkan görüş farklılıkları, dönemsel sebeplerden olabildiği gibi içerik nedeniyle de olabilmektedir. Örneğin, 1960'lı yıllarda yapılan kentleşme tanımı demografik nitelikliken, günümüzde bu tanım dar kapsamlı olarak değerlendirilmekte ve kentleşme tanımı yapılırken nüfus ölçütünün yanında ekonomik ve toplumsal kriterler de etkili olmaktadır²¹. Ayrıca kentleşme kavramı, genellikle kent kavramı ile karıştırılmaktadır. Ancak bu iki kavram farklı anlamlara gelmektedir. Kentleşme kavramının, kent kavramı ile birlikte ele alınması ve kent kavramıyla birlikte düşünülmesi gerekmektedir. Aslında kentleşme, kent kavramı tanımlandıktan sonra, kentin çeşitli şekillerde ve yönlerde değişmesi olarak ifade edilmektedir. Kentleşme, kentten daha farklı olarak, devam eden bir süreci ifade etmek için kullanılmaktadır²².

Dar anlamda kentleşme, kentte yaşayan toplam nüfusun ve kent sayısının artması anlamına gelmektedir. Kentteki nüfus, kırdan kente göç (yani iç göç) ve kentteki doğum oranının ölüm oranına göre daha fazla olması sebebiyle artmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerdeki doğurganlık oranları azaldığı için kentleşmenin, doğum oranından ziyade, kırdan kente göç aracılığıyla olduğu söylenebilir²³.

²⁰ Murat Kayıkçı, "Düşünce-Mekan İlişkisi Bağlamında Eski Yunan'da Kent" Der: Ayşegül Mengi, *Kent ve Politika: Antik Kentten Dünya Kentine*, Ankara, İmge Yayınevi, 2007, s.151.

²¹ Ahmet Mutlu, Hakan Reyhan, Hasan Hüseyin Doğan, *a.g.e.*, s.20.

²² Rüstem Erkan, *a.g.e.*, s.19.

²³ Ruşen Keleş, *"100 Soruda Türkiye'de Kentleşme, Konut ve Gecekondu"* Cem yayınevi, İstanbul, 2015, s.20.

Geniş anlamda kentleşme ise, üretim, hizmet ve ticaretin hızlı bir şekilde büyümesini sağlayan sanayileşme sebebiyle ya da artan doğum oranları nedeniyle artan nüfusun kentin dışındaki mekânlarda yaşamak istememeleri sebebiyle, nüfusun kentlerde birikmesi ve kent sayısının artmasına sonucunda, buralarda yaşayan insanların özel hayatlarını ekonomik, siyasal ve sosyal davranış aracılığıyla etkileyen, artan oranda uzmanlaşmaya, örgütlemeye ve insanlar arasındaki iletişimde kente özgü değişiklikler olmasına sebep olan ve devletin de bu aşamada belirli faaliyetlerini içeren değişikliklerdir diyebiliriz^{24 25}. Anlaşılacağı üzere kentleşme, bir süreci ve zaman içindeki değişimi anlatan “dinamik bir kavramdır”²⁶.

Kent kavramı, değişik sınıflandırmalar ve kriterler aracılığıyla tanımlandığına göre, kentleşme kavramı da bu tasnif ve kriterlerden yola çıkarak tanımlanabilmektedir. Bu tanımlamalara göre kentleşme şu şekilde açıklanabilir^{27 28};

Demografik Ölçüte Göre Kentleşme; kentte yaşayan nüfus sayısının toplam nüfus içindeki oranının yükselmesi anlamına gelmektedir.

Ekonomi Ya da İşlevsel Ölçüte Göre Kentleşme; kentteki ekonomide tarım sektörünün faaliyetlerinin azalması ve buna karşın, sanayi, hizmet ve ticaret sektörünün kent ekonomisindeki payının artması anlamına gelmektedir.

Sosyoloji Ölçütüne Göre Kentleşme; kente ait yaşam tarzının kentin genelinde hâkim olması anlamına gelmektedir.

Siyaset Ölçütüne Göre Kentleşme; kent olarak ifade edilebilecek olan yerleşim yerlerinin sayısının artması olarak ifade edilmektedir.

Kentleşme olgusunun dünya genelinde ve tek tek ülkeler açısından önemli olmasının sebebi, kentleşmenin bir sonuç olması (sanayi ve tarımdaki değişmelerin ortaya çıkardığı bir sonuç) ve toplumsal değişimi etkileyen bir öge olmasından kaynaklanmaktadır²⁹. Kentleşme devletin birtakım faaliyetlerde bulunmasını gerektiren sosyal, fiziksel, ekonomik ve nüfusla ilgili değişikliklerdir. Bu sebeple bir değişimi ifade etmektedir. Kentleşme sonucunda ortaya çıkan problemler, görev ve

²⁴ Eyüp Günay İsbir, “*Kentleşme Metropolen Alan ve Yönetimi*”, Aitina Yayını, Ankara, 1982, s.8-9.

²⁵ Ruşen Keleş, *Kent Bilim Terimler Sözlüğü*, s.70.

²⁶ Ruşen Keleş, *100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*, s.20.

²⁷ Yusuf Şahin, “*Kentleşme Politikası*”, Ekin Yayınevi, Bursa, 2018, s.8.

²⁸ İhsan Sezal, “*Şehirleşme*”, Ağaç Yayınları, İstanbul, 1992, s.22.

²⁹ Kemal Kartal, “*Kentleşme ve İnsan*”, TODAİE Yayınları, Ankara, 1978, s.4.

sorumluluklar geçmişe göre daha teknik nitelikte olduğu için devletlerin görev ve sorumluluklarında artışı gerektirir³⁰.

Bir ülkenin, toplumsal, ekonomik ve teknolojik yapısında meydana gelen değişiklikler sonucunda ortaya çıkan ve bir süreci ifade eden kentleşme³¹, iki ucu olan çözülme, yoğunlaşma ve akım olayı olarak ifade edilmektedir. İki uçtan birisini kır diğerini ise kent oluşturmaktadır. Çözülme olayı kırdan olurken; yoğunlaşma ise kentte meydana gelmektedir. Çözülme ve yoğunlaşma arasında ve bu iki ucu bağımlı bir şekilde oluşan akım ise, kent ve kır arasında olmaktadır. Bu üç olgu (çözülme, yoğunlaşma ve akım) birbirlerinden ayrı olarak düşünülemez ve bu olguların birbiriyle olan bağlantısı, ülkedeki kentleşme sürecinin işleyişini meydana getirir³². Tanımdan hareketle kentleşme iki ucu olan (kır ve kent) ve üç olgudan (çözülme, yoğunlaşma ve akım) meydana gelen bir süreci ifade etmektedir.

Günümüzde bütün ülkelerin etkilendiği olduğu ya da karşılaştığı kentleşme kavramı, çok eski tarihlere götürülebilmekle birlikte; sanayi devrimi ile hız kazanmıştır. Ülkelerin kentleşme kavramıyla karşılaşmaları ve kentleşme nedenleri genellikle ekonomik, siyasal, teknik ve sosyal nedenler olarak 4 ana başlık altında toplanmaktadır. Bu başlıklar şu şekilde açıklanabilir^{33 34 35}:

Ekonomik Nedenler: Kentleşmenin ekonomik nedeni, kentin ekonomik açıdan kıra göre daha üstün imkânları bulundurmasından kaynaklanmaktadır. Tarımda yeni teknolojilerin kullanılmaya başlanması ve toprak yetersizliği sebebiyle insan gücüne olan ihtiyacın azaltılması sonucunda da kırdaki nüfus artışı kente göçü zorunlu bir hale gelmiş ve bu da kentleşme eğilimini artırmıştır.

Siyasal Nedenler: Bir ülkenin yürürlükte olan sosyal ve ekonomik politikalarının mevcut hukuk kurallarıyla desteklenmesi kentleşmenin siyasal nedenini oluşturmaktadır. Hukuk kurallarına ek olarak; çeşitli düzeyler göz önünde bulundurularak verilen siyasi kararlar, yönetim yapısının özellikleri ve uluslararası

³⁰ Eyüp Günay İsbir, *a.g.e.*, s.7-8.

³¹ Yakut Sencer, *a.g.e.*, s.3.

³² Kemal Kartal, *“Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme”* Adım Yayıncılık, Ankara, 1992, s.33.

³³ Kemal Kartal, *Kentleşme ve İnsan*, s.6-9.

³⁴ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.41-47.

³⁵ Yusuf Şahin, *a.g.e.* s.71-76.

ilişkiler de kentleşmeyi teşvik edici niteliktedir. Örneğin sanayi ve ekonomiyi ön plana alan yönetim yapılanması kentleşmeyi hızlandırabilme kabiliyetine sahiptir.

Teknik Nedenler: Tarım sektörüne makinenin girmesiyle birlikte üretim kısa sürede ve daha az insan gücüyle yapılmaya başlanmıştır. Kırsaldaki iş gücünün azalması köy halkının, sanayi kentlerine doğru göç etmesine neden olmuştur. Ayrıca, ulaşım teknolojinin gelişmesi sebebiyle insanlar daha rahat hareket etmeye başlamışlar ve yalnızca kendi etraflarında üretim yapan sanayi kuruluşları ve birimler olmaktan uzaklaşarak büyük üretim ve ticaret merkezi haline dönüşmüşlerdir. Bu durum da kentleşme eğilimini artırmıştır.

Sosyal Nedenler: Kentler ve köyler arasındaki yaşam biçim ve olanaklarından kaynaklanan kentleşme nedenidir. Kentler köylere göre daha fazla toplumsal ve kültürel imkânlarla sahiptir. Ayrıca kent yaşamının canlılığı ve kentteki eğitim, eğlence imkânları kırsala göre daha fazladır. Bu ve bunun gibi sebeplerden dolayı kentin çekici bir gücü bulunmaktadır.

Kentleşme nedenleri dört başlık altında toplanmakla birlikte, bu nedenler arasında kesin çizgilerle bir ayırım yapılamamakta ve her biri birbirinden etkilenmektedir³⁶. Bunlara ek olarak; tarımsal tekniklerdeki gelişmeler, iş imkânları, coğrafi ve hukuki sebeplerden dolayı yaşanan göç eğilimi, yabancı işçi istihdamı, ulaşım teknolojisindeki gelişmeler ve serbest bölge uygulamaları da sayılabilmektedir³⁷.

Kentleşme konusunda daha önce yapılmış olan tanımlamaların hepsi kentleşme sürecinin farklı boyutlarındaki içeriği yansıtmaktadır. Ancak sonuç olarak kentleşme, kent kavramında olduğu gibi üzerinde sürekli olarak çeşitli tanımlamalar yapılabilen bir kavram olarak karşımıza çıkmakta ve kısaca “kent sayısının artması ve artan kent sayısındaki toplam nüfusunda giderek çoğalması” olarak ifade edilmektedir. Kentleşme değişim ve dönüşümü ifade etmektedir. Bu yüzden yalnızca köyden kente göçen insanlar üzerinde bir etki bırakmamakta, kentte yaşayan bireylerin de aynı oranda kentte yaşanan ekonomik, sosyal, siyasal ve teknolojik değişim ve dönüşümlerden etkilenmesine sebep olmaktadır. Kentleşme dinamik bir kavram olarak var olmakta ve varlığını da bu çerçevede sürdürmektedir.

³⁶ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.41.

³⁷ Eyüp Günah İsbir, *a.g.e.*, s.27-34.

1.3.KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentler, kentsel gelişime bağlı sanayileşme, teknolojik gelişmeler, göç, savaş ve afetler gibi olağandışı nedenler ile zaman içerisinde dönüşüme uğramaktadırlar. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle, ehemmiyeti kalmamış eski merkezi iş alanları, sağlıksız ve kaçak yapıların yoğun olduğu yerleşim merkezleri ve gecekondu bölgeleri gibi alanlarda karşılaşılan bir durum olarak ifade edilmektedir. Ancak bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları, afetlere maruz kalmış yerleşim alanlarında meydana gelen yıkımı onarmak ve zararı ortadan kaldırmak için var olduğu gibi afet meydana gelmeden önce de muhtemel zararları azaltmaya yönelik tedbirler olarak da ortaya çıkabilmektedir. Bu bağlamda çalışmanın bu kısmında, kentsel dönüşümün tanımı, amaçları ve sınırları belirlenmeye çalışılacak, ortaya çıkmasına sebep olan faktörler ve boyutları üzerinde değerlendirmeler yapılacak, aktörleri ve uygulama metotları detaylarıyla incelenecektir.

1.3.1.Kentsel Dönüşümün Tanımı ve Kapsamı

Kentsel dönüşüm kavramı, tıpkı kent ve kentleşme kavramlarında olduğu gibi, tanımı üzerinde görüş birliği olan bir uygulama değildir. Kentsel dönüşüm kavramı hakkında ülkeler arasındaki yönetsel, yasal ve politik yapı farklılıkları sebebiyle çeşitli tanımlamalar yapılabildiği gibi, kentsel dönüşümü uygulamaya koyacak olan kurum ve kişilerin amaç ve görüşleri arasındaki değişkenlikler sebebiyle yapılan yorum farkları sonucunda da farkı tanımlamalar karşımıza çıkabilmektedir.

Kentsel dönüşüm, yabancı kökenli bir kavramdır. Bu sebeple de üzerinde akademik olarak da bir uzlaşa sağlanabilmiş değildir. Kavramın yabancı dilde kökeni olan “Urban Regeneration” Türkçeye “kentsel yenileme, kentsel yenilenme” şeklinde çevrilmektedir³⁸. Ancak yenileme kavramı, “eski bir yapının bozulmuş olan bölümlerini aslına göre yeniden düzeltme³⁹” anlamına geldiği için içerik anlamında tam olarak örtüşmemekte ve halk tabakasında karşılık bulamaması sebebiyle “dönüşüm” şeklinde değişim göstermektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı aslında, kentsel mekânda meydana gelen sorunları ortadan kaldırmak amacıyla uygulanan pek çok müdahalenin yani yenileme, yeniden

³⁸ Ruşen Keleş, “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, *Mimarist Dergisi*, Sayı 12, İstanbul, 2004, s.73.

³⁹ <http://sozluk.gov.tr/>

geliştirme, canlandırma, sağlıklaştırma, koruma ve iyileştirme faaliyetlerinin genel bir ifadesi olarak karşımıza çıkmaktadır⁴⁰.

Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre dönüşüm kelimesi ise, “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma” şeklinde tanımlanmaktadır⁴¹. Tanımdan hareketle dönüşüm, kentsel mekânda düşünüldüğünde, kentsel alanların mevcut durumlarından başka bir hale gelmesi ve başka bir şekle bürünmesi şeklinde tanımlanabilir. Yani yenileme kavramında olduğu gibi eskiye ve aslına göre bir düzenlemeyi değil, olduğundan başka bir duruma gelmesini ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramı (diğer bir adıyla ise kentsel yenileme), İmar Terimleri sözlüğüne göre; “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme” olarak tanımlanmaktadır⁴².

Kentsel dönüşüme uğrayan bölge, işlevini yitirmiş olan sanayi bölgesi, tarihi bir yerleşim yeri ve mekânsal sorunlar barındıran bir konut alanı olabilir⁴³. Ancak öz itibariyle mekânsal olarak bir dönüşümü ifade eden kentsel dönüşüm, yalnızca fiziki mekâna etki eden ve yalnızca fiziki olarak sınırlı kalan bir uygulama değildir. Aslında kentsel dönüşüm, “mekânsal dönüşümünün yanında kültürel, sosyal ve ekonomik yapıya da etki eden toplumsal bir süreci ifade etmektedir^{44 45 46}.

Kavram üzerine yapılan tanımlamalardan bir tanesine göre ise kentsel dönüşüm, yerel yönetimlerin ekonomik değişimi sonucunda ortaya çıkan olumsuz etkileri ortadan kaldırabilmek amacıyla, ortaklaşa bir şekilde ortaya konulacak olan

⁴⁰ Özgül Yavuz Özkan, “Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stretajisi”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, Haziran 2003, s. 323.

⁴¹ <http://sozluk.gov.tr/>

⁴² Erol Ünal, Feridun Duygulu, Ersin Bolat, “*İmar Terimleri*”, Ankara, 1998, s.130.

⁴³ İpek Özbek Sönmez, “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler- Beklentiler- Riskler” *Egimmarlık Dergisi*, Cilt 1, Sayı 53, 2005, s.16.

⁴⁴ Hayat Zengin Ünverdi, “Türkiye’de 1980 Sonrası Kentsel Dönüşümün Toplumsal ve Mekânsal Dinamikleri”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu*, İstanbul, 2003, s.52.

⁴⁵ Dilek Özdemir, Pınar Özden, Sırma R. Turgut, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004, s. 13.

⁴⁶ Aykut Karaman, “Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü”, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileme ve Kentsel Tasarım*, MSU – Fındıklı- İstanbul, Mayıs 2003, s.4.

yeni yol ve yöntemlerin, ekonomik ve fiziksel olarak iyileştirme amacıyla uygulanmaya konması süreci olarak tanımlanmaktadır^{47 48}.

Başka bir tanıma göre kentsel dönüşüm, kavramsal olarak özellikle kontrolsüz ve plansız bir şekilde biçimlenmiş olan kentlerin ve metropoliten alanların düzenlenmesi noktasında başlangıçta olumlu anlamlara sahiptir. Ancak, kentsel dönüşüm, kavram olarak değil uygulama olarak düşünüldüğünde; bu olumlu sıfatların soyutlanarak yerine “kapitalizmin küresel mekândaki toprakların metalaştırılmasına ve pazardaki aktörlerin güç-rekabet ilişkilerine teslim edilmesine” dönüşmektedir⁴⁹. Bu sebeple başlangıçtaki olumlu anlamı daha sonra, toprağın yalnızca rant üzerinden dönüştürülmesi eylemiyle eş anlamlı olarak değerlendirilmektedir.

Farklı bir tanıma göre ise kentsel dönüşüm, çeşitli sebeplerden dolayı yaşanan sorunların getirmiş olduğu sağlıksız ve hastalıklı bir yapıya sahip olan kentsel fiziki mekânların, sorunlarını ortadan kaldırabilmek amacıyla uygulamaya konacak eylemin, ekonomik, çevresel ve sosyal yaklaşımlarla bir bütünsellik içerisinde çalışarak “kurgulanma ve yaşama geçirme süreci” olarak tanımlanmaktadır⁵⁰

Günümüzde genel olarak kabul görmüş olan kentsel dönüşüm tanımı ise; “kentin sorunlu ve eskimiş alanlarındaki kentsel sorunların çözümünü gerçekleştirmek, iyileştirmek aynı zamanda da mekânın fiziksel, sosyal, çevresel ve ekonomik anlamda da gelişmesinin sağlamak için ortaya atılan ve uygulamaya konulan eylemlerin tümü olarak karşımıza çıkmaktadır⁵¹.

Tanımlardan anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm, içeriği itibariyle değişim ve dönüşümü, mekânın canlanması ve hayat bulması amacıyla kullanan dinamik bir kavramdır. En genel anlamıyla ise kentsel dönüşüm, kent dokusunda zamanla meydana gelen yıpranma ve bozulmaları, eskime ve yoksullaşmayı, sosyal ve ekonomik politikaları göz ardı etmeyerek oluşturulan stratejik bir yaklaşım içerisinde,

⁴⁷ Özlem Gökbulut, “Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4 Sayısı, s.38.

⁴⁸ Z. Müge Akkar, “Kent Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye” *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı Cilt 2, Sayı 36, 2006, s.29.

⁴⁹ Hatice Kurtuluş, “Kentsel Dönüşüm Değil Rant Amaçlı Tasfiye Yasası: Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara,2006, s.7.

⁵⁰ Eda Ceylan, Sırma Turgut, “*Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından*”, Alfa Yayıncılık, İstanbul, 2010, s.44.

⁵¹ Sian Thomas, “*A Glossary Of Regeneration anf Local Economic Development*”, Manchester, UK: Local Ekonomy Strategy Center, s.13.

zamanın sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına da önem vererek, uygun bir şekilde iyileştirmek, dönüştürmek şeklinde tanımlanabilir^{52 53}.

Kentsel dönüşümün ne olduğu ya da nasıl olması gerektiği üzerine çeşitli yazarlar tarafından yapılmış olan çok farklı tanımlamalar vardır. Ancak, kentsel dönüşüm kavramı ve uygulamaları üzerinde konuşulması ve tartışılması gereken temel konu aslında, kentsel dönüşümün ne “olmadığıdır”. Kentsel dönüşüm yalnızca eskimiş konutları ya da yapıları yenilemek değildir, kentsel dönüşüm kentlerde kalabalık, yoğun yaşam alanları oluşturmak değildir, kentsel dönüşüm konutları yenilenecek diye insanları kent merkezlerinden ya da önceki yaşam alanlarından uzaklaştırma değildir, kentsel dönüşüm her ilde, her ilçede aynı tip projelere sıkıştırılmış olan yaşam formları değildir, kentsel dönüşüm yüksek rant sağlanacak diye kent merkezlerinde sıkışık yapılar oluşturulması da değildir, kentsel dönüşüm, bölge insanların öncelikli olarak fiziki şartlarını değil ekonomik ve sosyal koşullarını da göz önünde bulundurarak ve aslında bölge insanının ekonomik ve sosyal sorunlarını çözmeye yönelik olarak yapılması gereken bir değişim ve dönüşüm uygulamasıdır. Kentsel dönüşüm, alanda yaşayan insanların ihtiyaçları ve özellikleri göz önünde bulundurularak bütünleşik projelerle desteklenmeli ve yerel halk dönüşüm uygulamalarına aktif olarak dâhil edilmelidir⁵⁴.

Yapılmış olan tanımlamalardan hareketle ve sonuç kentsel dönüşümün kapsamı; çökme veya bozulma yaşanmış olan mekânın (kent sınırları içindeki mekânın) yalnızca fiziksel olarak değil, ekonomik, toplumsal, sosyal ve çevresel sorunlar da göz önünde bulundurularak ve kapsamlı bir yaklaşımla iyileştirilmesi ifade etmektedir. Ancak uygulamada, bozulmuş olan mekânın yalnızca fiziki olarak dönüştürüldüğü görülmüş ve en az bu dönüşüm kadar önemli olan ekonomik, toplumsal ve sosyal boyutlar göz ardı edilmiştir^{55 56}.

⁵² Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı 23-24, İstanbul, 2001, s.257.

⁵³ Pelin Pınar Özden, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı 35, İstanbul, 2006, s.217.

⁵⁴ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2009, s. 8.

⁵⁵ Mehmet Emin Çakallı, “Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak, Kentsel Dönüşüm Projeleri İle İlgili Yargı Kararları”, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s.22-23.

⁵⁶ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.1

1.3.2.Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Amacı ve Kapsamı

Kentsel mekânlarda yaşanmış olan çöküntü ve sağlıksız koşulların ortadan kaldırılması amacıyla ortaya atılan çözüm önerileri ve dönüşüm uygulamaları, ülkelerin politik yapıları ve sorunları çözmek için kullanacakları mevzuatların farklı olması sebebiyle değişik şekillerde karşımıza çıkmaktadır⁵⁷.

Ancak kentlerdeki sorunların çözümü için uygulanan kentsel dönüşüm uygulama ve politikalarının hedefleri, her ülkede ufak değişkenlikler göstermesine rağmen hemen hemen aynıdır.

En genel tabirle kentsel dönüşüm uygulamaları, bireylerin yeteneklerini, beklenti ve kapasitelerini daha iyi fiziki, sosyal ve ekonomik şartlar sunarak artırmak ve bu sayede refah seviyelerindeki artışı güçlendirmek, daha fazla iş imkânı sunarak daha yüksek gelire sahip bireyler oluşturulması amacıyla istihdam performansını yükseltmek ve yerleşim yerlerini seçme hakkına sahip olan firmaların, çalışan eleman bulabilmesi maksadıyla o alanın görünümünü geliştirmeyi ve değiştirmeyi ve bu sayede de o alanın kaybetmiş olduğu toplumsal ve ekonomik değeri yeniden kazandırmayı hedeflemektedir^{58 59}. Kentsel dönüşümün uygulamalarının amaçları çeşitlilik gösterdiğine göre, farklı tanımlamalara bakmakta yarar vardır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli amaçlarından bir tanesi, “güvenli konut ihtiyacının” karşılanmasıdır. Dünya genelinde yaşanan deprem, sel ve hortum gibi doğal afetler, güvenli konut ihtiyacının bütün ülkeler tarafından kabul edilmesine ve kentsel dönüşüm projelerinde özellikle bu amacı gerçekleştirebilmek için çalışmalar geliştirmelerine sebep olmaktadır. Türkiye’de deprem riski olan ülkelere bir tanesi olarak bu acı tecrübeyi özellikle 1999 Marmara depremi sonucunda yaşamış ve güvenli/sağlam konut ihtiyacının, kentsel dönüşüm projeleri için çok önemli bir amaç olduğunu kabul etmiştir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamalarının en önemli amaçlarından bir tanesi olarak deprem ve doğal afetlere dayanıklı olmayan yapıların, depreme dayanıklı konutlarla değiştirilmesi olduğu söylenebilir⁶⁰.

⁵⁷ Hans Andersen, “Experiences With Deterioration Of Housing and with Strategies dor Housing Renewal İn Europe and the United States”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004, s.189.

⁵⁸ Ivan Turok, “Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004.

⁵⁹ Ruşen Keleş, “*Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı*”, s.74.

⁶⁰ TMMOB, “Kentsel Dönüşüm Nedir?”, *TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası*, Ankara, 2016, s.7 (erişim: http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17132_24_25.pdf).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başka bir amacı ise, “işsizlik sorununun ortadan kaldırılması ve dar gelirli ailelerin konut sahibi olmalarını sağlamaktır”. Bu bağlamda dönüşüme konu olan alanda mevcut amaçları gerçekleştirebilmek amacıyla çalışmalar yapılmaktadır. Gecekondularda yaşayan kişiler, yeni konutlara yönlendirilerek o bölgenin sağlamaştırılması hedeflenmekte ve aynı bölgenin ekonomik olarak cazibe merkezi haline gelmesi sağlanmaya çalışılmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ayrıca, eskimiş ve artık işlevini yitirmiş olan sanayi alanlarının daha kullanışlı ve kamuya yararlı hale getirmeyi ve tarihi özelliği olan mekânların restore edilerek daha düzgün ve sağlıklı bir görünüme kavuşmasını ve daha iyi korunmasını sağlayarak o bölgeyi gezilmesi gereken alanlardan biri haline getirerek kalkındırmayı amaçlamaktadır⁶¹.

Kentsel dönüşümün başka bir amacı ise, “düşük yaşam şartları, kültürel ve sosyal problemleri” ortadan kaldırabilmektir. Kentsel dönüşüm bu sorunları ortadan kaldırabilmek için, aşağıdaki hedefleri gerçekleştirmeyi amaçlamaktadır⁶²:

Fiziksel ve çevresel hedefler: kentsel dönüşüm projelerinin yapılacağı mekânlarda, elverişsiz ve sağlıksız konutların yerine daha kaliteli konutlar yapmak ve o bölgenin altyapı sorunlarını ortadan kaldırmaya çalışarak, çevresel koşulları iyileştirmek olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ekonomik Hedefler: kentsel dönüşüme girecek olan bölgede yalnızca fizik şartların düzenlenmesi olarak değil, o bölgede yaşayacak olan insanların iş bulabilme imkânına sahip olması için, istihdam alanı yaratarak ve ticari çekim oluşturarak, yatırımcıları bu alana çekmek olarak ifade edilmektedir.

Sosyal Hedefler: kentsel dönüşüm alanının ekonomik koşulları ve fiziksel şartları düzenlendikten sonra en önemli alanlardan bir tanesini de sosyal hedefler oluşturmaktadır. Sosyal hedefler, dönüşüme girecek alanda toplumsal sorun haline gelmiş olan konuların ortadan kaldırılması, o bölgenin güvenliğinin sağlanması ve aktörler arasındaki sosyal ilişkilerin geliştirilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

Kültürel Hedefler: kentsel dönüşüme girecek olan alan, ekonomik, fiziksel ve sosyal hedefler ile birlikte kültürel hedeflerin de dâhil edilmesiyle bir bütün olarak ele

⁶¹ Hamdi Aydın, “Kent Dönüşüm Projeleri ve Kahramanmaraş”, *Yerel Siyaset Dergisi*, 2008, Sayı 31, s.6

⁶² Ali Cem Göz, “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield Örneği””, *Yerel Siyaset Dergisi*, 2008, Sayı 31, s.9.

alınmalıdır. Kültürel hedefler, proje alanındaki kültürel değerlerin korunması ve o bölgede eğer varsa doğal güzelliklerin ve tarihi zenginliklerin yaşatılmaya devam edilmesi şeklinde ifade edilmektedir. Bu hedeflerden anlaşılıyor ki kentsel dönüşüm, yalnızca fiziki olarak bir değişimi ve yenilemeyi hedeflememekte; bununla birlikte sosyal, ekonomik ve kültürel dönüşümü de kapsamaktadır.

Kentsel dönüşümün amaçları bazı araştırmacılara göre beş temel amacı gerçekleştirmek için yapılmaktadır. Bunlar amaçlar⁶³;

- Kentsel çöküntünün meydana gelmesinde en önemli sorun kaynağı, toplumsal çökme ve bozulmadır. Bu sebeple ketin fiziki problemleri ile toplumsal sorunları arasında doğrudan bir ilişki kurulmalı ve dönüşüm projeleri, toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırarak bu çöküntüyü önleyecek öneriler ifade etmelidir.
- Kentsel dönüşüm projeleri, kentin hızlı bir şekilde büyüyen ve değişen yapısına uygun şekilde yapılırken aynı zamanda teknolojik gelişmeleri de takip eden konutlar çerçevesinde gelişim göstermelidir.
- Kentsel yaşam kalitesi ve refahı artırmak amacıyla ekonomik kalkınmayı gerçekleştirmelidir. Ekonomik kalkınmayı gerçekleştirmek amacıyla, kentsel dönüşüme konu olan alandaki iş imkanlarını artırıcı projeler düşünülme ve özel sektörün o alana yatırım yapması sağlanmalıdır.
- Kentsel dönüşüme konu olan alanlardaki toplumsal ve fiziksel bozulmaların en önemli nedenlerinden bir tanesi olan ekonomik zayıflığı ortadan kaldırmak amacıyla stratejiler geliştirilmelidir.
- Kentsel alanların etkili bir biçimde kullanılabilmesi amacıyla gereksiz yayılmadan kaçınacak politika ve uygulama yolları bulunmalıdır.

Bazılarına göre ise kentsel dönüşüm faaliyetlerinin başlıca amaçları, kent planlamasının da aslında temel amaçlarıyla örtüşen bir şekilde tanımlanabileceği şeklindedir. Kentsel dönüşüm ve kent planlamasının ortak amaçlarını ise şu şekilde sıralamak mümkündür⁶⁴:

⁶³ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.2.

⁶⁴ Ege Yıldırım, "Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm", *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006, Sayı 1, s.8.

- Kentsel yaşam kalitesi, refah ve kent merkezlerindeki ekonomik rekabet edebilirliği artırarak, kent merkezindeki ekonomik gelir düzeyini artırmak
- Toplumsal sorunlar ile fiziksel koşullar arasında ilişki kurarak, sosyal dışlanmayı azaltmaya çalışmak
- Kentsel politika ve dönüşümün, katılımcı bir şekilde yani yerel halkı da plana dâhil ederek demokratik bir şekilde sağlanmasını gerçekleştirmek
- Kentsel alanlardaki gereksiz yayılma ve israfın önlenmesi yoluyla, çevrenin korunması ve geliştirilmesini mümkün kılmak
- Kentsel dönüşümüne konu olan alanın, kentin geneli ile bütünleşik şekilde düşünülerek incelenmesini uygun hale getirmek
- Kentsel dönüşümün uygulandığı alanın, kentin doğasındaki değişim ve dönüşüm ihtiyacına sürekli olarak cevap verebilecek seviyede yapılmasını sağlamak olarak ifade edilmektedir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının amaç ve kapsamı, yorum ve değerlendirme çeşitliliği sebebiyle, yer yer farklılık göstermekte ve ülkelerin yapılarına göre değişkenliklerle birlikte karşımıza çıkmaktadır. Ancak bütün ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamaları, dönüşümüne konu olan alanın yaşam kalitesini artırmayı, ekonomik dengesizliklerin önüne geçmeyi, sosyal eşitsizliklere çözüm bulmayı, kültürel faaliyetlerin yapılabilmesini mümkün kılmayı ve konut problemini ortadan kaldırmayı hedeflemektedir.⁶⁵

Yapılan tanımlamalardan hareketle kentsel dönüşümüne konu olan alan, yalnızca fiziki olarak değişim ve dönüşümüne içermemektedir. Fiziki olarak yaşanan değişim ve dönüşüm, sağlıklı yaşam şartı ve sağlam konutlarda yaşama ihtiyacını karşılamaktadır. Ancak, kentsel dönüşüm uygulamalarının amacı yalnızca fiziki hedefleri kapsamamakta, fiziki hedeflerin yanında sosyal ve kültürel hedefleri de olan bir süreci ifade etmektedir. Ayrıca dönüşümüne konu olan alanın ekonomik anlamda da canlandırılması ve yatırımcıların ilgi odağı olan mekânlar haline gelmesi amaçlanmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm sonuç olarak, çok çeşitli amaçları olan ve geniş kapsamlı bir süreci ifade etmektedir.

⁶⁵ <https://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme>

1.3.3.Kentsel Dönüşümün Boyutları

Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel olarak planlanmış bir süreci ifade etmemesinin sebebi kentsel dönüşüm uygulamalarının çok farklı boyutları ifade eden bir süreç olmasından kaynaklanmaktadır. Kentsel dönüşüm, o alanda yaşayan insan nüfusunun sosyo-ekonomik özellikleri, kültürel faaliyet ve geçmişini kapsayan, o alanda yapılan ekonomik faaliyetleri göz ardı etmeden planlanan ve planlama sonucunda ortaya çıkan yasal-yönetmelik sorunları çözüme kavuşturmaya çalışan son olarak da, yöre halkının ihtiyaçlarını dikkate alarak tasarım boyutuyla ilgilenen çok kapsamlı bir uygulamadır⁶⁶.

Bu bağlamda kentsel dönüşüm uygulamalarının dört farklı boyutu ifade eden bir süreç olduğunu söylemek mümkündür. Bunlar; sosyal, ekonomik, yasal-yönetmelik ve tasarım-planlama olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu bölümde, kentsel dönüşüm uygulamalarını oluşturan ve etkileyen boyutlar detaylarıyla incelenecektir.

1.3.3.1.Sosyal Boyut

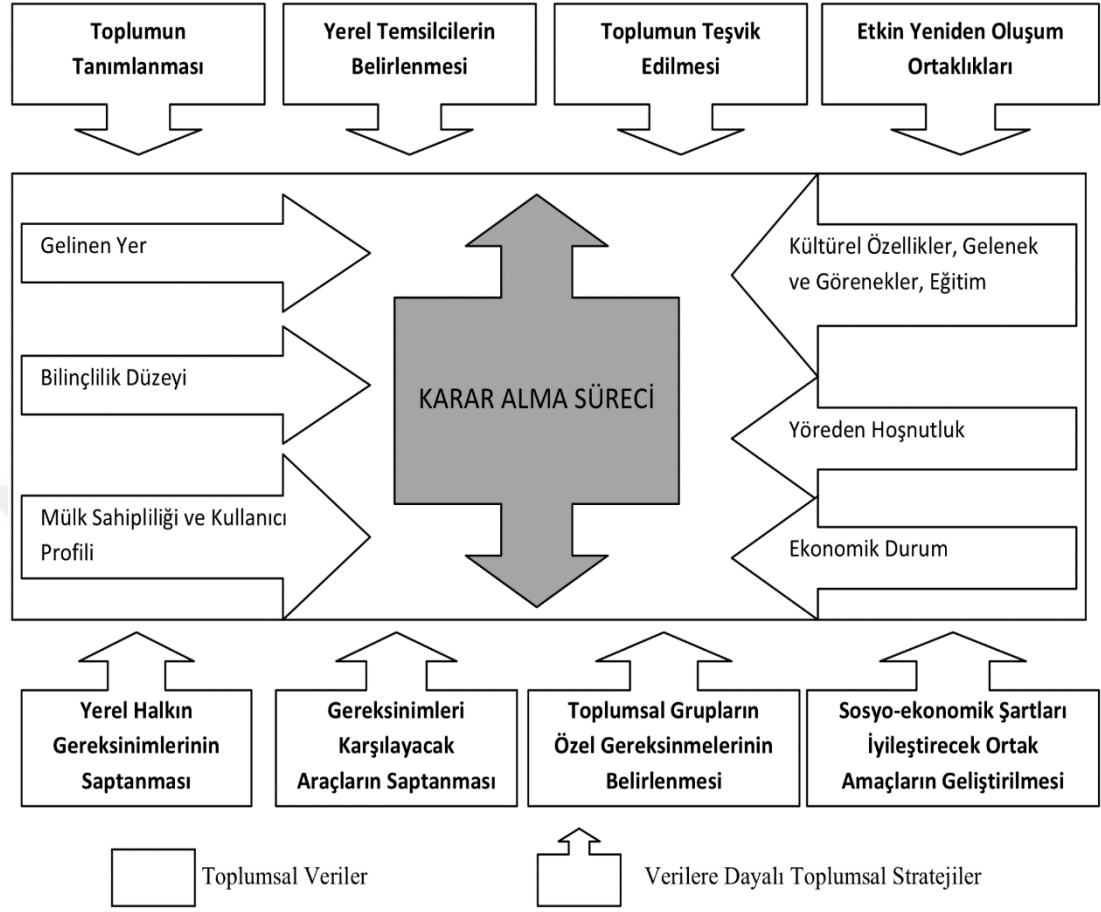
Kentsel dönüşüm uygulamalarında en önemli etkenlerden biri, yenilenmeye konu olacak alanda ikamet eden halktır. Orada yaşayan insanların eğitim düzeyleri, mevcut düzen ve sistemdeki görüşleri ve dönüşüm uygulamasındaki beklentileri, kültürel geçmiş ve faaliyetleri, gelenek ve görenekleri, bilinçli bireyler olup olmadıkları ve son olarak ekonomik durumları gibi faktörler dönüşüm uygulamalarında planlama aşamasından başlayarak, biçimlendirme ve yönlendirme süreçlerinde alınacak kararları etkilemektedir⁶⁷.

Kentsel dönüşüm sürecine etki eden halkın, projelerde aktif olarak rol alabilmesi ve sürecin bir parçası haline gelebilmesi için, dikkat edilmesi gereken konular, yöre halkını tanımada önemli olan noktalara değinildikten sonra aşağıda detaylarıyla incelenecektir.

⁶⁶ Pelin Pınar Özden, *“Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”*, İmge Kitabevi, Ankara,2008, s.80.

⁶⁷ Pelin Pınar Özden, *“Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”*, s.81.

Çizelge 1: Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Karar Alma Sürecini Belirleyen Faktörler



A-Toplumsal Veriler: Dönüşüm uygulamasına konu olacak alanda, mevcut sosyal dokunun geleceğine yönelik kararlar alınırken, temel ölçüt olan “insan nüfusu” göz ardı edilmemelidir. Bu bağlamda toplumsal veri başlığı altında, yöre halkının genel özelliklerinin dönüşüm uygulamasındaki önemi ve etkileri incelenecektir⁶⁸.

Gelenen Yer, Kültürel Özellikler, Eğitim, Gelenek ve Görenekler: Kentsel dönüşümde önemli olan faktörlerden biri, yerel toplumun geldiği yer ve bu yere bağlı olarak edindiği alışkanlıklar, adetler, gelenek ve göreneklerdir. Eğer toplumun büyük çoğunluğu, yöreye dışarıdan gelerek yerleşmiş ise, doğal olarak geldikleri yörenin örf, adet ve alışkanlıkları toplumda ağır basacaktır. Eğer yörede yaşayanların büyük çoğunluğu uzun yıllardır dönüşüm alanında yaşıyor ise, bu alanda yaşamının getirmiş olduğu bir takım alışkanlıklar, davranış biçimleri, alandan hoşnutluk, bilinçlilik ya da

⁶⁸ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”, s.82-85.

yöreyi sahiplenme duygusunun var olduğunu kabullenmek gerekmektedir. Bu durumun, dönüşüm alanında yapılacak uygulamalar için hem avantaj hem de dezavantajları olduğu söylenebilir. Özellikle eğitim durumunun yüksek olduğu yerlerde bu durum avantaj olarak değerlendirilmektedir. Çünkü bu alanlarda dönüşüm uygulamasını yapmak ve dönüşen alanı idame ettirmek çok daha kolaydır.

Bilinçlilik Düzeyi: Kentsel dönüşüm uygulamalarına yöre halkının yaklaşımının ne olduğunu anlayabilmek açısından önemli bir diğer faktör yerel toplumun “bilinçlilik düzeyidir”. Dönüşüme girecek olan alanda yaşayan insanların, o alanda geçirmiş olduğu yıllar ve anı birikimleri düşünüldüğünde; kentsel dönüşüm uygulamalarına karşı çıkmaları ve şüpheli bir şekilde yaklaşımları çok doğal bir davranış olarak kabul edilmektedir. Bu şüpheli yaklaşımın üstesinden gelebilmenin ve insanları ikna etmenin yolu ise, o alandaki insanları bilinçlendirerek, dönüşüm uygulamasını sahiplenmelerini sağlamaktır. Ancak, uzun yıllar boyunca yörede yaşamış olmanın getirdiği bilinçlilik ve sahiplenme duygusuyla bu şekilde bir toplumu ikna etmek, çoğu kez alana yakın zaman önce yerleşmiş ve karmaşık yapılı bir yerel topluma göre daha kolay olabilmektedir.

Yöreden Hoşnutluk: Dönüşüm uygulamalarında dikkate alınması gereken bir başka faktör de yerel toplumun yöreden duyduğu hoşnutluk, yani tatmindir. Eğer yerel toplum yaşadığı yerden hoşnut değilse dönüşüm bu hoşnutsuzluğun nedenlerini sağlamak, araştırmak ve bu soruna çözüm bulmak durumundadır.

Mülk Sahipliği ve Kullanıcı Türünün Çeşitliliği: Dönüşüm alanı içinde yer alan yapı ve arsaların mülkiyet durumları, dönüşüm uygulamasını gerçekleştirmede en önemli verilerden biridir. Alanın büyük bir kısmı kamunun elinde ise, uygulamanın yasal boyutunu çözümlmek daha kolay olabilmektedir. Ancak özel mülkiyetin yüksek oluşu, yasal sorunları çözümlmede sıkıntı yaratabilmektedir. Bununla birlikte, yüksek rantın cazibesi, özel mülk sahiplerini ikna etmede önemli bir araç olarak dikkate alınmalıdır.

Kullanıcı türünün çeşitliliği ise bir diğer önemli veridir. Kıracı ya da mal sahibi oranlarından birinin yüksek olması, dönüşüm stratejilerini oluşturmada farklı yaklaşımları gerektirmektedir. Mal sahibi kullanıcı oranının yüksek olması durumunda, dönüşüm uygulamasını yapmak daha kolay olabilmekteyken kiracı

kullanıcı oranının yüksek olması durumunda bir takım yasal açmazlar yaşamak mümkün olmaktadır.

B- Verilere Dayalı Toplumsal Stratejiler: Yerel toplumsal verilerin ortaya konmasının ardından, bu veriler irdelenerek toplumsal stratejiler yapmak mümkündür. Bunun için yapılması gerekenler şu şekilde sıralanabilir⁶⁹:

Toplumun Tanımlanması: Özellikle toplumsal verilerden yola çıkarak toplumun karakteri belirlenmelidir. Toplumsal karakterin olumlu yönleri öne çıkarken; olumsuz yönlerini uzaklaştırmaya ya da iyileştirmeye yönelik kentsel dönüşüm stratejileri ve planlama politikaları benimsemelidir.

Toplumsal Gereksinimlerin Belirlenmesi: Toplumsal özelliklerin saptanmasına paralel olarak, toplumun nerelere gereksinimi olduğunu da ortaya konmalıdır.

Toplumsal Grupların Özel Gereksinimlerinin Belirlenmesi: Toplum içinde yaşamını sürdüren yaş, dil, din, cinsiyet, ırk gibi özelliklerine göre farklılık gösteren grupların özel gereksinimlerini de tespit ederek giderilmeye çalışılmalıdır.

Gereksinimleri Karşılacak Araçların Saptanması: Kentsel çöküntünün önemli nedenlerinden biri, toplumun gereksinimlerinin karşılanamamasıyla ilintilidir. Bu nedenle, kentsel dönüşümde izlenecek politikalar, bu gereksinimleri temin etmeye yönelik olmalıdır. Bunun için de öncelikleri gereksinimleri karşılayacak araçların saptanması gerekmektedir.

Yerel Temsilcilerin Seçilmesi: Kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşmasında önemli bir faktör de, toplumun içinden yerel temsilciler seçmek suretiyle, yerel sorunları yerel toplumu temsil edenlerden dinlemek ve birlikte çözüm üretmektir. Bu nedenle yerel toplumun sesi olan temsilcilerin seçilmesi, kentsel dönüşümde toplumsal stratejiler arasında yerini almaktadır.

Toplumun Teşvik Edilmesi: Yerel temsilcilerin seçilmesi ve bunların yerel toplumu örgütlemesine ek olarak toplumun, kendi geleceklerine ilişkin dönüşüm kararlarının alınmasında teşvik edilmesi de toplumsal stratejiler arasında yerini alır. Etkin ve güçlü bir birliktelik sağlayabilen, ortak bir akıl üretebilen toplumların süreç katılımı, dönüşüm uygulamasını başarıya taşıyabilecek en önemli adımlardan biridir.

⁶⁹ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”, s.85-91.

Etkin Dönüşüm Ortaklıkları: Toplumsal stratejiler oluşabilmesi amacıyla kullanılacak diğer bir yol ise, ortaklıklar kurarak etkili dönüşüm politikaları devreye sokmaktır. Kurulan ortaklığın uyumlu olması, dönüşümden alınacak verimin de yüksek olmasına sebep olacaktır. Uyumu sağlamak için ise, etkin yönetim yapılarının sağlanması gerekmektedir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal boyut, dönüşüme girecek olan alanın yaşam kalitesini yükseltirken ve o mekânda sağlıklı/ güvenilir konutlar yapmayı planlarken, sosyal ilişkilerin de göz ardı edilmemesi gerektiği fikrini konu etmektedir⁷⁰.

1.3.3.2.Ekonomik Boyut

Kentsel dönüşüm uygulamaları başlangıç aşamasında çok büyük mali kaynaklar gerektiren bir süreç ve iştir. Fakat başlangıçta harcanmış olan maliyetler, etkin ve verimli bir çalışma programıyla başarıya ulaşan kentsel dönüşüm uygulaması sonucunda elde edilen rant ile geri kazanılmaktadır. Bu sebeple, dönüşüme girecek olan alanın öncelikle, fayda-maliyet analizinin yapılması, harcanacak olan maliyetin kesin olarak hesaplanması ve elde edilecek olan rantın da ortaya konulması gerekmektedir⁷¹.

Kentsel dönüşümde özellikle özel sektör açısından rant çok önemli bir unsurdur. Özel sektörün rant elde etmeyeceği alanlara girmesi beklenemez. Oysaki mülkiyet vb. sorunlar, ekonomide istikrarsızlık, kamunun yeterli desteği, teşviki olmaması gibi nedenlerle özel sektörün girmek istemediği, ancak dönüşüme şiddetle ihtiyacı olan alanlar söz konusudur. Bu alanlarda ilk adımı kamu atarak, dönüşümü tetiklemeli ve özel sektörü bu noktada özendirilmelidir. Kamu sektörünün bu konudaki öncülüğü, dönüşüme girecek olan alandaki hareketlenmeyi ardından getirecektir⁷².

Kamu sektörü veya özel sektör tarafından hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri, planlanma aşamasında girdi ve çıktıları ile değerlendirilmelidir. Ancak yalnızca projeyi hazırlayan aktörlerin kar-zarar analizi yapılmamalı, dönüşüm uygulamasından etkilenecek olan insanların da fayda sağlaması en önemli koşul olarak belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm uygulama projeleri uygulanırken ve hatta hazırlanırken dahi, kentlerdeki ekonomik dengenin korunması sağlanmalı ve

⁷⁰ Turok, *a.g.e.*, s.26.

⁷¹ Pelin Pınar Özden, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*”, s.218.

⁷² Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.97.

ekonomik eşitsizliklerin ortaya çıkması engellenmelidir. Bu nedenle kentsel dönüşüm projelerinde belirlenecek olan hedef kitle, alt gelir grubuna ait olan kişilerden seçilmeli ancak proje sonucunda ise üst gelir grubuna ait olan kişiler kazanç sağlamamalıdır⁷³
74.

Kentsel dönüşüm uygulamalarını iyi planlanmaması sonucundan ekonomik olarak iki önemsiz sonucu olabilmektedir. Bunlardan ilki, tamamlanan projenin o bölgedeki ekonomik sistemi canlandıramaması sonucunda, projeden istenilen kazanımın elde edilememesidir. Diğer olumsuz sonuç ise, o bölgede ekonomik anlamda zaten güçlü olan kişilerin daha fazla kazanç sağlaması, alt tabak gelir grubuna ait olan insanların ise kazanım elde edememesi olarak değerlendirilmektedir⁷⁵. Bu sebeple kentsel dönüşüm projeleri, planlama aşaması başta olmak üzere diğer tüm aşamalarda, bütün boyutları değerlendirmeye alarak uygulamaya konmalıdır.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm uygulamalarında ekonomik boyut, diğer boyutlarla birlikte ele alınarak o yörede yaşayan insanların refah seviyelerini artırmak için, alandaki ekonomik faaliyetleri artırmayı, o alanı özel sektör için cazibe merkezi haline getirmeyi, istihdam olanakları sağlamayı ve yatırımcıları teşvik edici uygulamalar devreye koymayı amaçlamaktadır⁷⁶.

1.3.3.3.Yasal ve Yönetmelik Boyut

Kentsel dönüşüm uygulamalarında en fazla sorun kaynağını oluşturan alanlardan biri de yasal durumdur. Kentsel dönüşüm, ülkelerin yasal sistemleri içerisinde düzenlenmedikçe uygulanması çok güç hatta imkânsız bir uygulamadır. Yasal sistem içerisinde düzenlenen kentsel dönüşümü tam anlamıyla uygulayabilmek için, yasaların birbirleriyle uyum içerisinde olması gerekmektedir⁷⁷.

Kentsel dönüşüm ayrıca, ülkelerin yönetmelik yapılarındaki kapasite, vizyon ve kaynaklarıyla doğrudan ilişki içerisinde dir. Ülkeler, etkin ve verimli dönüşüm

⁷³ Özlem Gökbulut, *a.g.e.*, s.36.

⁷⁴ Cem Ergun, Hüseyin Gül, “Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, *Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu*, s.371.

⁷⁵ Cem Ergun, Hüseyin Gül, *a.g.e.*, s.369.

⁷⁶ Halil İbrahim Alpaslan, Abdullah Tüter, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde TOKİ Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi”, *İstanbul Journal of Social Sciences Dergisi*, Cilt 12, 2016, s.14.

⁷⁷ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.97

uygulamaları faaliyete geçirmek için, yönetsel yapılarını yasal çerçevede düzenlemeli ve yetki paylaşımını aktif bir şekilde uygulamaya koymalıdır⁷⁸.

Bu bağlamda yönetsel boyut, kentsel dönüşüm uygulamalarında yerel karar verme mekanizmasını, “yerel yönetim organlarının” dönüşüm uygulamasında merkezi yönetim ve yerel halk ile olan ilişkilerini, liderlik ve katılım gibi konuları kapsamaktadır. Yönetsel boyut, dönüşüm uygulamasının başarılı olabilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ise çok büyük bir önem taşımaktadır⁷⁹.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında temel aktörlerden biri olan yerel yönetim yapılarının önemi anlaşılacağı üzere çok büyüktür. Bu bağlamda ülkelerin yerel yönetim yapılarına örnek vermek yerinde olacaktır:

Çizelge 2: Yerel Yönetim Kapasiteleri – Kentsel Yenileme İlişkileri Açısından Avrupa Ülkelerinden Örnekler

Gruplarına Göre Ülkeler	Özellikleri
İsveç, Norveç, Danimarka	Belediyeler makul büyüklükte. Geleneksel olarak oldukça yüksek politik ve ekonomik bağımsızlıkları var.
Almanya, İsviçre, Avusturya	Çok sayıda küçük belediye var. Ancak yerel hükümetin kent yenileme ile başa çıkacak yetkileri ve ekonomik kaynakları var. Bölgesel düzeydeki idarelerin kentsel yenilemede önemli bir etkisi var.
Fransa, İrlanda, İngiltere	Politik gücün yerel hükümetlere dağıtılması gibi bir gelenek yok. Kendilerine verilen yetki ve kaynaklar konusunda özel yasalara ve hükümet programlarına bağımlılar (İngiltere'nin farklı bölümlerinin kendilerine özgü yasal sistemleri ve kamu yönetim düzenleri var. Örneğin İskoçya'nın kendi kentsel yenileme sistemi bulunmakta).

Yetki paylaşımı ve yasal düzenlemelerini yapmış olan ülkelerdeki kentsel dönüşüm projelerinin başarıyı elde etme ihtimalleri kaçınılmazdır olarak değerlendirilmektedir.

⁷⁸ Pelin Pınar Özden, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*”, s.218-219.

⁷⁹ Turok, *a.g.e.*, s.27.

1.3.3.4. Planlama ve Tasarım Boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamalarından bağımsız olarak düşünilemeyen ve aslında dönüşüm projelerinin temel unsurlarından birini oluşturan planlama boyutu, sağlıklı bir kent oluşturulabilmesi maksadıyla çok önemli bir noktadadır. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamalarının somutlaşmasını sağlayan boyut, planlama olarak ifade edilmektedir⁸⁰.

Sosyal olarak bölgenin gelişmesi ve dönüşüm uygulamasının sağlıklı olabilmesi için kentsel dönüşümüne konu olan alandaki sorunlar, iddia sahipleriyle birlikte tespit edilmeli ve bu sorunların çözümüne ilişkin yöntemler dönüşüm planında ortaklaşa olarak geliştirilmelidir^{81 82}. Tespit edilen sorunların çözümü için gerekli olan koşulların sağlanması ve yöre halkının ihtiyaçları doğrultusunda bir uygulama olması maksadıyla, planlama aşamasına yerel halk dönüşüm projesine dâhil edilmeli, yöre halkının ekonomik anlamda gelişebilmesi ve yaşam kalitelerinin artırılması maksadıyla istihdam sağlayıcı bir proje tasarlanmalı ve bölgedeki boş alanlar rant sağlamak için betonlaştırılmamalı, yeşil alan ve parklarla donatılmalıdır. Sonuç olarak kentsel dönüşümüne girecek olan bölge planlama aşamasında, altyapısı başta olmak üzere kent merkezine ulaşım imkânları, sosyal aktivitelere ve kamu hizmetlerine erişim olanakları sağlanacak şekilde düzenlenmelidir. Planlama aşamasında bu olanakların sağlanması maksadıyla, çok dikkatli davranılmalı ve yöre halkının ihtiyaçları, kültürel geçmişi göz ardı edilmemelidir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında tasarım boyutu ise, ülkeden ülkeye değişkenlik göstermekte ve evrensel kurallar çerçevesinde değerlendirilmemektedir. Bu farklılıkların anlaşılabilmesi amacıyla, çalışmanın ilerleyen bölümlerinde kentsel dönüşüm uygulamalarına farklı ülkelerden örnekler verilecektir. Ayrıca tasarım, ülkeler arasında değişkenlik gösterdiği gibi, disiplinler arasında da farklılık göstermektedir. Bu sebeple kentsel dönüşümüne müdahil olan bütün disiplinler kendi tanımlarını yapmıştır. Tasarım çok geniş kapsamlı bir boyuttur. Yerleşim yerlerini ayrı

⁸⁰ Pelin Pınar Özden, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*” s.218

⁸¹ Mehmet Nazım Özer, “Kentleri Nasıl Dönüştürmeli”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 2, 2006, s.169.

⁸² Anlı Ataöv, Sevin Osmay, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümüne Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *Middle East Technical University Journal of The Faculty of The Architecture*, Sayı 2, 2007, s.77.

ayrı kapsayabildiği gibi kentin tamamını da ilgilendiren bir boyut olarak karşımıza çıkmaktadır⁸³.

Farklı disiplinler tarafından farklı tanımları yapılan tasarım boyutu farklı amaçları gerçekleştirmek maksadıyla yapılmaktadır. Bu amaçlar şu şekilde ifade edilebilir⁸⁴:

- Kentsel dönüşüme girecek olan alandaki arsaların pazarlama kararlarına temel oluşturmak veya yatırımcıları çekmek.
- İmar planları gibi hukuki planlama belgelerinin, alınması işlemini sağlamak ve kolaylaştırmak.
- Kentsel dönüşüme girecek olan alandaki gelişime yönelik olarak fikirler üretmek, alt projeleri tanımlamak ve tanımlanan projelerin uygulanabilme olasılıklarını sınamak.
- Kentsel dönüşüme girecek olan mekânın planlama aşamasından sonra, yakın çevresiyle ve kentin tamamıyla bütünleşmesini sağlamak
- Kentin mevcut kimlik profilini güçlendirmek veya yeni kimlik profili oluşturmak.
- Yerelde karar verici mekanizmalara tavsiye ve önerilerde bulunarak, dönüşüm uygulamasına dâhil olmak.
- Kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik olarak inşaat projeleri hazırlanmasına yardımcı olmak.

Planlama ve tasarım boyutu, sosyal, ekonomik ve yasal boyutlarla birlikte değerlendirmeye alınması gereken ve uygulamaya konulacak olan projede ortak hedeflerin birleştiği temel boyut olarak değerlendirilebilir.

Sonuç olarak anlaşılacağı üzere kentsel dönüşüm, tek hedefi olan ve o hedefi gerçekleştirmek amacıyla uygulamaya konan bir süreci ifade etmemektedir. Kentsel dönüşüm aslında, çok geniş yelpazede uygulama alanı bulan ve çok farklı boyutlarla düşünülerek eyleme geçirilmesi gereken bir uygulama olarak ifade edilmektedir.

⁸³ Muharrem Es, “Kentsel Dönüşüm”, *Büyüteç Dergisi*, Ankara Sanayi Odası Yayın Organı, Temmuz Ağustos 2012, s 57.

⁸⁴ Ali Vardar, “Nazım Plandan Nesir Projelere”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 53, 2012, s.84.

1.3.4.Kentsel Dönüşümün Aktörleri

Kentsel dönüşüm uygulama süreçlerinde özellikle 1980'lerden sonra başlayan neo-liberal politikaların etkisiyle, katılımcı anlayış hâkim olmaya başlamış ve bu sebeple dönüşüm uygulamalarında birden fazla aktörün bir arada çalışma süreci başlamıştır. Özellikle ekonomik olarak küreselleşmenin yönlendirilmesinde etkili olan IMF ve Dünya Bankası gibi kuruluşlar, yerleşme konusunda stratejiler önermeye ve dönüşüm uygulamaları için krediler sağlamaya başlamışlardır. Bu sebeple de uluslararası fon sağlayan kuruluşlar da artık kentsel dönüşümün aktörlerinden biri haline gelmiştir. Özellikle Batı'daki ülkelerde planlanan dönüşüm uygulamaları, kamu ve özel sektör kuruluşlarının yanında sivil toplum kuruluşları ve o bölgede ikamet etmekte olan halkın da katılımını sağlamak ve dönüşüm projelerinin çok aktörlü olarak planlanması gerektiği kabul edilmektedir. Özellikle sivil toplum kuruluşlarının dönüşüme katılımı, gelişmiş ülkelerde kanunlarla destek bulmaktadır^{85 86 87}.

Kentsel dönüşüm projelerinde özellikle 1980'li yıllardan sonra çeşitli aktörlerin etkili olmaya başladığı ifade edilmişti. Bunlar, yerel yönetim kuruluşları, merkezi yönetim, uluslararası para fonu sağlayan kuruluşlar, uluslararası yatırımları destekleyen özel sektör yatırımcıları, yerel ve ulusal düzeyde çalışan sivil toplum kuruluşları ve yerel halk olarak karşımıza çıkmaktadır⁸⁸.

Ancak, kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi, sürecin denetlenmesi ve projeden elde edilecek başarının artmasında etkili olan aktörler genel olarak dört başlık altında toplanmaktadır. Bunlar; Kamu sektörü, özel sektör, yerel halk ve gönüllü gruplar olarak ifade edilmektedir⁸⁹.

Bu bağlamda çalışmanın bu bölümünde, kentsel dönüşümün aktörleri incelenecek ve dönüşüm uygulamalarına olan etkileri değerlendirilecektir.

⁸⁵ İpek Özbek Sönmez, *a.g.e.*, s.17-18.

⁸⁶ Rob Atkinson, "Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi", *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004, s. 88.

⁸⁷ Tarık Şengül, *"Kentsel Çelişki ve Siyaset"*, İmge Kitabevi, Ankara, 2009, s.216.

⁸⁸ İpek Özbek Sönmez, *a.g.e.*, s.18.

⁸⁹ Turok, *a.g.e.*, s.27.

1.3.4.1.Kamu Sektörü

Kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi noktasında yeterli kaynak, güç ve demokratik kontrol meşruiyetine sahip olan temel aktör, yerel yönetim ve merkezi yönetimin birleşmesiyle meydana gelen kamu sektörüdür. Kamu sektörünün içerisine üniversiteler, yüksekokullar, kamu kurumları, sağlık kuruluşları gibi kurumlar da dâhil edilebilir⁹⁰.

Merkezi yönetim, kentsel dönüşüm uygulamalarının finansal ve yasal olarak daha kolay yürütülebilmesi açısından önemli bir noktadadır. Ayrıca, merkezi yönetim aracılığıyla dönüşümler daha az maliyetli olarak düşük risk koşullarında ve hızlı bir şekilde yapılabilmektedir. Yerel yönetim yapıları ise kentsel dönüşüm uygulamalarında yöre halkına ve dönüşüme girecek olan alana en yakın konumda olmaları sebebiyle önemli konumdadır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında temel olarak liderlik rolü üstlenen kamu sektörünün, çeşitli rolleri vardır. Bunlar şu şekilde ifade edilebilir⁹¹:

- Gelişme gösterme potansiyeli olan güvenli ve erişim imkânı olan mekânlarda, yeterli miktarda arsa arzı sağlamak.
- Alt tabaka gelir grubuna sahip olan insanların da konut piyasalarına dâhil olmalarını sağlamak ve onların sahip oldukları değerlere ilgi göstermek.
- Kentsel dönüşüme girecek olan alanda ulaşım güzergâhını planlamak.
- Sağlık hizmetlerine erişim olanaklarını daha mümkün hale getirmek.
- Çevresel anlamda zarar verilmesinin önüne geçmek ve açık alanları korumak için kanuni düzenlemeleri oluşturmak.
- Özel sektörün de dönüşüm planlarına katılımını sağlamak.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında etik değerlerin dışına çıkmamak ve şeffaf olmak.
- Dönüşüm projesinin verimli ve bütüncül bir hizmet anlayışı çerçevesinde ilerlemesini sağlamak.

⁹⁰ Ivan Turok, "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim", *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Kasım 2004, s.25-30.

⁹¹ C. Hague, "Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı", *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım 2004. s.186.

1.3.4.2. Özel Sektör

Özel sektör, kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik hedeflerine ulaşabilmesi açısından tetikleyici bir güç konumundadır. Ayrıca özel sektör, kamu sektörüne göre daha hızlı ve tasarım açısından daha becerili bir aktördür.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde yer alan inşaat firmaları, pazarlama kuruluşları, inşaat şirketleri, mülk sahipleri, özel yatırımcılar ve finansman kaynağı sağlayan kuruluşlar özel sektör yapısını oluşturmaktadır. Özel sektör aktörleri, kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyutuyla daha fazla ilgilenmektedirler. Bu sebeple, kentsel dönüşüm uygulama alanında daha önce belirlenmiş olan bir çıkar ya da ticari anlamda bir kar yoksa özel sektör, projelere dâhil olmaktan çekinmekte ya da direkt olarak dönüşüm projesine katılmamaktadır⁹².

Özel sektör, kentsel dönüşüm projelerine ekonomik boyutu temel olarak katılmaktadır. Ancak, tek sebep olarak finansal gelir gösterilemez. Özel sektör, kentsel dönüşüm alanındaki altyapı hizmetlerinin tamamlanmış olması, dönüşüm alanındaki mülkiyet probleminin çözülmüş olması ve kamunun şeffaf oluşu gibi sebeplerden dolayı da kentsel dönüşüm projelerine dâhil olmaktadır.

1.3.4.3. Yerel Halkın Katılımı

Yerel halk, kentsel dönüşüme girecek olan bölgede ikamet eden ve projeden direkt olarak etkilenecek insanları, sivil toplum kuruluşlarını ve arazi sahiplerini ifade etmektedir. Ancak, yalnızca o bölgede ikamet eden halk olarak bir değerlendirme yapmak yanlış olacaktır. Bu sebeple o bölgeye yakın olan vatandaşların da dönüşüm projelerinden haberdar olmaları ve yorum yapabilmeleri mümkün hale getirilmelidir⁹³.

İnsanların ve sivil toplum kuruluşlarının dönüşüm uygulamalarına dâhil olabilmelerini ifade eden kavram ise “katılım” olarak karşımıza çıkmaktadır. Katılım, insanlık tarihi boyunca idari anlamda özellikle ise politik anlamda kullanılan ve en çok tercih edilen kavramlardandır. Katılım, hangi siyasi parti olursa olsun demokratik bir

⁹² Salih Kuzu, “Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını, 2004, s. 267.

⁹³ Ann Beswich, *Public-Private Partnerships In Urban Regeneration: The Case of London Docklands* Unpublished Master Thesis, Calgary University Faculty of Environmental Design, Calgary, 2001, s.95.

değer ifade ettiği ve dayanışma kültürünü geliştirdiği için politikacıların en çok tercih ettiği kavramdır⁹⁴.

Kentsel dönüşüm projelerinde çıkarların çok önemli bir noktada olduğu kaçınılmaz bir gerçektir. Ancak, yalnızca özel sektörün çıkarları düşünülmemeli; tüketiciler, üreticiler, oy verenler, vergi verenler, etnik ve dini gruplar gibi çok farklı toplulukların da çıkarları sürece dâhil edilmelidir. Ayrıca başarılı bir kentsel dönüşüm için halk katılımı, bölge sorunlarının tespit edilmesi konusunda etkili olacak, ortak çıkarların belirlenmesine yardımcı olacak ve bu sayede o bölgede sosyal anlamda gelişim sağlanacaktır. Yaşanan gelişimler ise, halk tabakasında dönüşüm uygulamalarının benimsenmesine yardımcı olacak ve alana yapılan yatırımları kolaylaştıracaktır^{95 96}. Bu sebeple sonuç olarak kentsel dönüşüm projelerine yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının katılımı, hem dönüşümün etkili olmasına sebep olacak hem de demokrasi kültürünün gelişmesine yardımcı olacaktır. Bu sayede dönüşüm projesine konu olan alandaki ekonomik, sosyal ve fiziksel yapı daha sağlıklı şekilde düzenlenebilecektir.

1.3.4.4. Gönüllü Gruplar

Günümüzdeki kentsel dönüşüm projeleri 1980’li yıllardan önceki projelere göre bazı farklılıklar barındırmaktadır. Çünkü günümüzde artık dönüşüm projelerine, halk katılımı ve gönüllü grupların dâhil edilme süreci başlamıştır⁹⁷.

Gönüllü gruplar, rant grupları, kar amacı gütmeyen kuruluşlar, dernekler ve topluma fon sağlayan grupları ifade etmektedir. Bu grupların dönüşüme katılımları, kendi bölgelerine ekonomik ve sosyal hizmetlerin götürülmesi noktasında beceri sahibi olmaları dolayısıyla önemlidir. Ayrıca gönüllü gruplar, bölgedeki halkla olan iletişimlerinin sağlam temellendirilmiş olması ve bölge hakkında bilgi birikimlerinin güçlü olması sebebiyle sağlam politika unsurlarıdır⁹⁸. Bu sebeple dönüşüm projelerinin etkin olabilmesi için gönüllü grupların, dönüşüm süreçlerinde daha etkin hale getirilmesi gerekmektedir.

⁹⁴ Zerrin Toprak Karaman, “Türkiye’nin İdari Yapılanmasında Yerel Yönetimler ve Felsefesi”, *Güncel Sorunlar Işığında, Türkiye’de Yerel Yönetimler, Yerel Yönetimler Sempozyumu*, Şubat 2013, Ankara, s.7.

⁹⁵ Atkinson, *a.g.e.*, s.93-96.

⁹⁶ İpek Özbek Sönmez, *a.g.e.*, s. 18.

⁹⁷ İpek Özbek Sönmez, *a.g.e.*, s.18.

⁹⁸ Ann Beswich, *a.g.e.*, s.95.

1.3.5. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Uygulanan Metodoloji - Yöntem

Kentsel dönüşüm, politik, yönetsel, ekonomik ve toplumsal olarak değişimi uzun zaman içerisinde gerçekleştirebilen eylemler dizisini ifade eden bir süreçtir. Dönüşüm süreci, “politika değişikliğine gidebilme ve ortaya çıkan problemler karşısında vizyon değişikliği yapabilme kabiliyetine sahip olmalıdır”. Çünkü Kentsel dönüşüm prejelere, kentin mevcut özellikleri ve içinde barındırdığı dinamiklere göre farklılık gösterebildiği gibi, projeyi hazırlayan aktörlere göre de farklılık gösterebilmektedir. Ayrıca, kentte ekonomik olarak bir çöküş yaşanıyorsa, ekonomik yapıyı güçlendirme amacına yönelik olarak bir proje hazırlanır. Sosyal anlamda bir problem söz konusu ise sosyal yapının iyileştirilmesi amacıyla proje hazırlanır. Fiziksel anlamda bir eskimişlik düzeltilmeye çalışılıyorsa, bu hedefe yönelik olarak bir proje hazırlanır. Bazı durumlarda ise, bu sorunların birkaçının hatta tamamının aynı anda çözülmesi gerekmektedir. Bu sebeple de proje planına, çözüm yollarının tamamı dâhil edilmek durumunda kalınmaktadır. Yani kentte karşılaşılan farklı sorunlar, beraberinde farklı çözüm uygulamalarını getirmektedir^{99 100}. Kentsel alandaki farklı sorunları çözmek amacıyla oluşturulan farklı çözüm önerileri de, farklı uygulama stratejilerini karşımıza çıkarmaktadır¹⁰¹. Bu stratejiler arasında bazı farklı bulunmakla birlikte; hepsinin amacı daha önce bahsedildiği gibi ortak noktada birleşmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan yöntem ve stratejiler, farklı düşünürler tarafından değişik şekillerde sınıflandırılmıştır. Mevcut tez çalışmasında ise bu yöntem ve metotlar arasından üzerinde sıklıkla durulan 6 başlık incelenecektir. Bu başlıkları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür;

1. Kentsel Koruma(Conservation)
2. Kentsel İyileştirme(Rehabilitation)
3. Kentsel Yenileme (Renewal)
4. Kentsel Yeniden Canlandırma(Revitalization)
5. Kentsel Yenileşme(Renaissance-Regeneration)
6. Soylulaştırma(Gentification)

⁹⁹ İpek Özbek Sönmez, *a.g.e.*, s.18.

¹⁰⁰ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.147

¹⁰¹ Muharrem Es, *a.g.e.*, s.58.

1.3.5.1.Kentsel Koruma(Conservation)

Türk Dil Kurumu sözlüğüne göre koruma, “bir şeyi veya bir kimseyi dış etkilerden ve tehlikelerden esirgemek, ayrıca süregelen bir durumun değişikliğe uğramasını önlemek¹⁰²” şeklinde tanımlanmaktadır.

Kentsel koruma ise, halkın geçmiş yıllardaki ekonomik, sosyal ve kültürel değerlerini barındıran kentin, fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve dönüşüm projeleri nedeniyle yok olmasının önüne geçilmesi, kent yapısının modern hayatla bütünleştirilmesi ve kültürel yapıların topluma yararlı, işlevsel ve ekonomik şartlarla sağlıklılaştırılması olarak ifade edilmektedir¹⁰³. Kentsel koruma metodunun diğer yöntemlerden ayrılmasına neden olan temel özellik ise, bölgenin sahip olduğu ekonomik, sosyal ve kültürel yapının devam ettirilmesinin öncelikli hedef olarak belirlenmiş olmasıdır. Koruma stratejisinde, kent merkezlerindeki binaların yıkılıp yeniden yapılması anlayışı yerine, mevcut dokunun varlığının devam ettirilmesi amaçlanmaktadır¹⁰⁴.

Aralarında çok önemli bir fark olmamasına rağmen kentsel koruma kavramında, “Conservation” ve “Preservation” olarak iki tür karşımıza çıkmaktadır. Conservation, kentsel dönüşüme girecek olan bölgedeki yapıların ya da varlıkların, karakterlerinin ve ölçüklerinin korunmasını sağlamak ve çağdaştırılması yoluna giderek, ekonomik anlamda değerlendirilmesinin yolunu açmak olarak ifade edilmektedir. Preservation ise kentsel dönüşüme girecek olan yapıların ya da varlıkların, detaylarını, dekorasyon ve konumunu özgün nitelikleriyle koruma altına alarak, alana yeni bir işlev kazandırmak faaliyeti olarak ifade edilmektedir. İki kavram da aslında, tarihi ve kültürel öneme sahip olan yapıların, çöküntüden korunmasını anlamına gelmektedir¹⁰⁵.

Kentsel koruma, toplum değerlerini yansıttığı düşüncesinden hareketle bölgenin, “özgün niteliğinin korunması” anlamına gelmektedir. Mekânın daha işlevsel hale gelebilmesi maksadıyla, yerel halk katılımı ile birlikte kültürel varlıkların korunarak daha iyi bir sosyal, ekonomik ve fiziksel alan sağlama sürecidir. Yani

¹⁰² <http://sozluk.gov.tr/>

¹⁰³ Sibel Polat, Neslihan Dostoğlu, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, Sayı 1, s 63.

¹⁰⁴ Mehmet Akalın, “Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekansal Dışlama”, *Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi*, Cilt 7, Sayı 4, s.291.

¹⁰⁵ Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *a.g.e.*, s.68.

tamamen bir değişim sürecini ifade etmemektedir. Ancak bunu sağlamak amacıyla kent yapısının hiçbir özelliğine dokunulmaması, o bölgenin harabe haline gelmesine sebep olacağı için, bahsedilen değerler korunurken; dönüşüme gelecek olan bölgenin fiziksel şartlarının da sağlamlaştırılması gerekmektedir.

Sonuç olarak kentsel koruma, kentin geçmişten günümüze kadarki süreç içerisinde birikim yaparak sahip olduğu özelliklerinin var olmasını ve kültürel değerlerinin bozulmadan devam edebilmesini sağlama sürecini ifade etmektedir¹⁰⁶.

1.3.5.2.Kentsel İyileştirme (Rehabilitation)

Kentsel iyileştirme, bozulmaya başlayan ve niteliksiz gelişmeler sonucu sağlıksızlaşan yapılardaki henüz kaybedilmemiş olan özgün niteliğin, kentsel alan içerisinde yeniden eski haline kavuşturulması olarak ifade edilmektedir¹⁰⁷. Bir başka ifadeyle esenleştirme olarak karşımıza çıkan kavram, “bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gerektiği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikler oturabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak¹⁰⁸” şeklinde tanımlanmaktadır.

Dünya genelinde özellikle 1960 ve 1970’li yılların başında, merkezi yönetimler tarafından fiziksel bozulmanın, doğrudan toplumsal bozulmayı etkilediği düşüncesi kabul edildiği için, kentsel iyileştirme projelerine önem vermeye başlanmıştır. Toplumsal sorunların çözümü amacıyla da kentsel iyileştirme projelerine karşı daha dikkatli, duyarlı davranılmış, daha kapsamlı planların hazırlanmasının önemi anlaşılmıştır¹⁰⁹.

Kentsel iyileştirme, alandaki binaların tamir ve bakımlarının yapılması, yapıların modern şartlara uygun hale getirilmesi, o alanın çevresinin güvenli bir duruma gelmesi, spor olanaklarının sağlanması ve trafik sorununun üstesinden gelinmesi gibi projeleri ifade etmektedir. Ancak iyileştirme, yapıların fiziki anlamda sağlamlaştırılmasıyla birlikte; sosyal, toplumsal ve kültürel anlamda da iyileştirmeyi kapsamaktadır.

¹⁰⁶ Sevim Bilge Erdede, Burç Erdede, Sebahattin Bektaş, Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği, *5. Uzaktan Algılama - CBS Sempozyumu*, İstanbul, Ekim 2014, s. 4

¹⁰⁷ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.160.

¹⁰⁸ Ruşen Keleş, “*Kent Bilim Terimler Sözlüğü*”, s.45.

¹⁰⁹ Z. Müge Akkar, *a.g.e.*, s.31.

1.3.5.3.Kentsel Yenileme (Renewal)

Sanayi Devrimi sonucunda ortaya çıkan sanayi kentlerindeki, artan çevre kirliliği, sağlıksız konut alanları, yetersiz altyapı hizmetleri ve plansız yapılaşmalar, yaşam kalitesinin düşmesine sebep olmuştur. Bu sorunların çözülebilmesi ve daha sağlıklı, yaşanabilir kentler oluşturulabilmesi amacıyla 1800'lü yıllarında ortalarından başlayarak 1945'lere kadar bazı müdahale yöntemleri ortaya çıkmıştır. Bu yöntemlerden bir tanesi de “kentsel yenilemedir”¹¹⁰.

Renewal, sözlük anlamı itibariyle, “tamir, canlanma, tazeleme, yenileşme ve yenileme” anlamlarına gelmektedir. Urban renewal ise, “kenti yeniden oturabilir şekle koyma planı” olarak ifade edilmektedir. Türkçe literatürde kentsel yenileme daha geniş bir ifadeyle, “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma koşulları, tecim ve işleyim olanakları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent özeklerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi yanıt verecek bir duruma getirmek” anlamına gelmektedir^{111 112}.

Kentsel yenileme gereksinimi, bölgedeki yapılardaki işlevsel ve fiziksel eskimeden kaynaklanabildiği gibi, tüm kentin değerini yitirmesinden dolayı da olabilmektedir. Günümüzde, kentsel yenileme üç amacı gerçekleştirmek için yapılmaktadır. Bunlar¹¹³;

1. Yoksul mekânların temizlenmesini sağlamak
2. Kent merkezleriyle, kent merkezlerinin öteki kısımları arasındaki ekonomik farkların üstesinden gelmek
3. Kent merkezlerinin dönüşümünden ve planlamasından sorumlu olan yerel yönetimlerin mali imkânlarının güçlendirilmesini sağlamak olarak ifade edilmektedir.

Kentsel yenilemenin gerçekleşmesi için, binaların sağlıksız, depreme dayanıksız ve tadilat yapılamayacak kadar eski olması gerekmektedir. Ayrıca, kentsel yenilemeye konu olan alanın, yol, elektrik su ve kanalizasyon sistemlerinin de büyük bir sorun

¹¹⁰ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.30.

¹¹¹ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.157.

¹¹² Ruşen Keleş, “*Kent Bilim Terimler Sözlüğü*”, s.74.

¹¹³ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s 417.

halini almış olması gerekmektedir. Bu bağlamda kentsel yenileme, var olanın yıkılıp yeniden yapılmasını ifade ettiği için en radikal dönüşüm stratejisidir^{114 115}.

Sonuç olarak kentsel yenileme, düzeltilmesi, iyileştirilmesi ve sağlıklılaştırılması mümkün olmayan alanlardaki yapıların ve dokuların, tümünün ya da bir bölümünün ortadan kaldırılarak yerine yenisinin yapılması stratejisini ifade etmektedir.

1.3.5.4.Kentsel Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma, fiziksel anlamda sağlam olan yapıların, özgün işlevlerindeki kayıp ve değerlerinde farklı nedenlerden dolayı oluşan azalma durumunda, o alandaki ekonomik yapılanma ve faaliyetlerin yeniden canlandırılması, sosyal, kültürel faaliyetlerin yeniden etkin hale getirilmesi olarak tanımlanmaktadır¹¹⁶
¹¹⁷.

Başka bir tanıma göre ise yeniden canlandırma kavramı, “ekonomik, sosyal veya fiziksel açılardan geçmişte canlı merkezler olmalarına rağmen mevcut durumda, çöküntüye girmiş alanların ya da değer kaybı nedeniyle terk edilmiş bölgelerin, bu duruma gelmelerine sebep olan etkenlerin ortadan kaldırılması ve tekrar hayata döndürülmesi” şeklinde ifade edilmektedir¹¹⁸. Bu bağlamda kentsel yeniden canlandırma stratejisi, ekonomik ve kültürel açılardan daha önce canlılık yaşamış olduğu için genellikle “eski kent merkezine” odaklanmaktadır.¹¹⁹.

Kentsel canlandırma yöntemi, yerel sorunların var oluşundan dolayı harekete geçmektedir ve uygulama süreçleri ufak farklar olmasına rağmen her yerde aynıdır. Kentsel canlandırmaya konu olan yerdeki insanlara üç seçecek sunulmaktadır. İnsanlar ya, canlandırmaya konu olan binalarını belirlenen fiyatlara satacaklar, ya yeniden canlandırma yöntemi kendi mahallelerinde yapılan yüksek fiyatlı konutların ücretini ödeyecekler ya da kendi mahalleri dışında yapılan konutlarda yaşamaya başlayacaklar. Yukarıda söylenmiş olduğu gibi yeniden canlandırma yöntemi, yereldeki sorunları çözmek amacıyla uygulamaya konmaktadır. Ancak sonuçlar, yerelden daha çok

¹¹⁴ Çiğdem Berdi Gökhan, “*Dünya’da Düünden Bugüne Kentsel Dönüşüm*”, Çankaya Üniversitesi, Ankara, s 5.

¹¹⁵ İlhan Tekeli, “*Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm*”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2011, s. 275.

¹¹⁶ Ruşen Keleş, “*Kentleşme Politikası*”, s. 417.

¹¹⁷ İlhan Tekeli, *a.g.e.*, s.276.

¹¹⁸ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmel Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.150-151.

¹¹⁹ Mehmet Akalın, *a.g.e.*, s.291

küresel anlamda hizmete sebep olmakta ve mekân, sermayeyi çekmek için bir araç olarak kullanılmaktadır^{120 121}.

1.3.5.5.Kentsel Yenileşme – Yeniden Üretim (Renaissance-Regeneration)

Yeniden üretim, çöküntüye uğramış ve bozulmuş alanlarda bilimsel planlama araçları kullanılarak, modern, sağlıklı ve yeni yapıların oluşturulması amaçlanmaktadır. Yeni yapıların üretimi esnasında, ıslah edilebilecek alanların iyileştirilmesi sağlanacak, mahallelerin, sokakların ve konutların yerel hizmetlerden faydalanması mümkün hale getirilecektir^{122 123}.

Sonuç olarak bu yöntem ile birlikte çöküntü haline gelmiş olan alanlarda, yeni yapılanmaların oluşturulmasıyla veya zaten mevcut olan yapıların iyileştirilmesiyle, yenileşmeye konu olan alanın iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu amacı gerçekleştirmek için ise alanda,, kamusal hizmetlerden faydalanılabilecek mekanlar oluşturulmalı, alt yapı sistemleri güçlendirilmeli, yollar ve yaya yolları yenilenmelidir. Kentsel yenileşme stratejisi, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma ve diğer uygulama yöntemlerine göre daha uzun dönemli ve kararlı bir stratejik tutum göstermektedir.

1.3.5.6.Soylulaştırma (Gentrification)

İngilizce “gentrification” kelimesinin Türkçe manası olarak karşımıza çıkan soylulaştırma kavramı, anlam olarak tam karşılamadığı sebebiyle akademik çevreler tarafından “mutenalaştırma”, “burjuvalaştırma” ve “nezihleştirme” gibi kavramlarla da ifade edilmektedir. Soylulaştırma kavram olarak ilk defa, 1964 yılında Londra’da bulunan işçi mahallelerindeki binaların, orta ve üst sınıf tarafından ele geçirilmesi sonucunda, bu yapıların yerine daha konforlu ve şık konutların yapılması ve alandaki

¹²⁰ Asuman Türkün, “Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması”, *24. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi: Dönüşüm Yaşama ve Mekâna Etkileri: TBMM Mimarlar Odası Bursa Şubesi*, Bursa, 5-7 Nisan 2012, s. 282.

¹²¹ Evrim Özkan, “Küreselleşme-Yerelleşme Diyalektiğinde ‘Olmayan Kent’”, içinde **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı**, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, 2005, s. 283.

¹²² Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.159.

¹²³ Melikşah Yasin, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, *TBB Dergisi*, Sayı 60, 2005, s. 108.

sosyal karakterin değiştirilmesiyle birlikte “Ruth Glass” tarafından kullanılmıştır¹²⁴
125.

1980’li yıllarla birlikte soylulaştırmanın anlam ve kapsamı önemli ölçüde değişim göstermiştir. 1980’li yıllara kadar değer kaybına uğramış olan tarihi yapıların orta ve üst sınıflar tarafından ele geçirilip, çıkarları doğrultusunda restore edilmesi ve o alanda yaşayan sakinlerin bölgeden uzaklaştırılması olarak ifade edilmekteydi. 1980’li yıllardan sonra ise, yüksek gelir grubuna ait olan insanların, yoksul ve alt tabaka kesimleri yerinden etme özelliği devam etmekle birlikte, tarihi yapıların restorasyonundan ziyade, rant aracı olarak görülen sosyal konut ve gecekonduların yıkılarak yerlerine lüks konutlar inşa edilmesi haline dönüşmüştür¹²⁶.

Soylulaştırma genel bir tanımla, orta ve üst sınıfların kent içerisindeki sosyokültürel açıdan çökmüş ve köhneleşmiş doğal olarak da fiziksel anlamda bozulmuş alanlarda bulunan bakımsızlaşmış tarihi mekânların, sosyal ve fiziksel yapılarındaki geliştirme çabasını ve bu yapıların mevcut sahipleri ya da kiracısı olan alt sınıfların, örgütlü ya da bireysel olarak gerçekleştirilen uygulama sonucunda orta ve üst sınıf gelir düzeyine sahip olan insanlarla değiştirilmesi sürecini ifade etmektedir^{127 128}.

Günümüzde kent merkezlerinde gerçekleşme kriterini kaybeden soylulaştırma kavramının tanımı, şu kriterleri kapsamaktadır:

- Soylulaştırmanın, kentin değer kaybetmiş yapılarında başlaması
- Soylulaştırmayı yapacak olan, soylulaştırıcıların var olması
- Kentin kültürel ve tarihi özellikleri olan semtlerinin olması ve bu semtlerin zamanla çöküntü haline dönüşmesi,
- Yeni yapılar inşa edilmesinden ziyade tarihi yapıların dönüştürülmeye çalışılması

¹²⁴ Ülke Evrim Uysal, “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006, Sayı 2, s.80

¹²⁵ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.152.

¹²⁶ Tolga İslam, “Galata’da soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, 2003, s. 160-161.

¹²⁷ Muharrem Es, *a.g.e.*, s.63.

¹²⁸ Funda Sönmez, Şerife Geniş, “Türkiye’de Soylulaştırma Yazınının Eleştirel Bir Değerlendirilmesi”, *Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi Yeni Toplumsal Yapılanmalar: Geçişler, Kesişmeler, Sapmalar Bildiri Kitabı I*, Muğla, s.127-140.

- Soylulaştırma sonucunda eski ev sahibi ya da kiracıların gönüllü veya gönülsüz olarak yerlerinden edilmesi¹²⁹.

Kentsel alanda, kiracılıktan ev sahipliğine doğru bir değişim olduğunda ve peşinat oranlarındaki artış sonucunda soylulaştırma sürecinin devrede olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca soylulaştırma sonucunda bölgeye, sanatçılar, profesörler ve farklı kimliklerden kişilerin akın ettiği görülmekte, bu akın sonucunda da alandaki yüksek gelir grubuna hizmet eden sanat galerileri ve müzik kulüplerinin yoğunlaştığı ifade edilmektedir. Ancak, soylulaştırma kavramına yalnızca alt tabaka gelir grubuna ait insanların gözünden bakmak yanlış olacaktır. Bu bağlamda alandan uzun yıllardır ikamet eden insan nüfusunun bölgeye sosyokültürel anlamda değer kattığı durumlarda, yerinde dönüşüm uygulamaları doğru olacaktır. Ancak, alanda sürekli bir sirkülasyon hakimse ve bu durum alanın korunması ve kimliği açısından tehdit oluşturuyorsa, alandaki nüfus profilinin değiştirilmesi doğru olarak değerlendirilecektir. Yani, soylulaştırma kavramı aslında, tek bir bakış açısıyla değerlendirilebilecek bir kavram değildir ve aslında kentsel dönüşüm yöntemleri/stratejiler arasında sayılmamakta, kentsel dönüşüm uygulamalarının istenmeyen olumsuz bir sonucu olarak ifade edilmektedir¹³⁰.

Sonuç olarak Kentsel dönüşüm, tarihi süreç içerisinde ortaya çıktığı andan itibaren kavram olarak değişmemekle birlikte; içerik olarak kendisi de sürekli olarak bir değişim ve dönüşüm halindedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde uygulanan yöntemler ise, kentsel alandaki sorunların farklı şekillerde ortaya çıkması ve ortaya çıkan sorunlar için farklı çözüm yollarının uygulanması, sorunları çözecek olan aktörlerin farklılaşması, sosyal, kültürel ve fiziksel yapıdaki farklılaşmalar sebebiyle çeşitli şekillerde karşımıza çıkmaktadır. Ancak bütün yöntemler, ufak farklar olmakla birlikte; sağlıklı konut ve çöküntü halini almış mekânların düzenlenmesi, dönüştürülmesi ve refah seviyesi yüksek alanlar oluşturulması fikrini temel almaktadır.

¹²⁹ Ülke Evrim Uysal, *a.g.e.*, s.81.

¹³⁰ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s. 156-157.

İKİNCİ BÖLÜM

DÜNYA'DA VE TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1.DÜNYA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kentlerin sahip olduğu farklı yapılar ve özelliklerden dolayı, farklı kentlerde farklı biçimlerde yaşanabildiği gibi; aynı kentte farklı zamanlarda farklı şekillerde karşımıza çıkabilmektedir. Ancak dönüşümün temelinde, kentlerde ortaya çıkan çöküntünün ortadan kaldırılması bulunmaktadır¹³¹. Bu amaçla ortaya çıkan kentsel dönüşüm, ilk olarak Sanayi Devrimi sonucu artış gösteren kentleşme olgusu sebebiyle Avrupa'da ve Amerika'da gelişim göstermiş, daha sonra dünyaya yayılmıştır. Ülkemizdeki tarihine baktığımızda ise, çok yeni olduğu ve uygulama noktasında hala gelişim ve değişim gösterdiği görülmektedir. Bu sebeple ilk olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının dünyada ortaya çıkışı ve tarihsel gelişimi incelenecek, daha sonra ise kentsel dönüşüm uygulamalarına dünyadan örnekler verilecektir.

2.1.1.Dünya'da Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

1850'li yıllarda Sanayi devrimi sonucunda kentleşme sürecinin tetiklenmesiyle birlikte, Avrupa kentleri başta olmak üzere kentsel alanlara kırsal alanlardan yoğun bir göç hareketi olmaya başlamıştır. Ayrıca devrim sonrasında üretim biçimi değişmiş, tarımsal işgücü, yerini büyük oranda sanayiye bırakmıştır. Yaşanan gelişmeler sonucunda, kurulacak olan fabrika ve ticaret merkezleri için en uygun ve en ulaşılabilir mekânların arayışına girilmiş ve kentlerin arazi kullanımı 19. Yüzyılın sonlarında bu amaç çerçevesinde gelişim göstermiştir^{132 133 134 135}.

Sanayi devrimi sonrasında yaşanan arayış sonucunda, geleneksel kent yapısı sarsılmış ve değişmiştir. Çünkü sanayi alanları, eski kent merkezlerinin dışında olan insan gücünün ucuz ve önemsiz olduğu, ulaşım araçları ve enerji kaynaklarının fazla

¹³¹ Nil Uzun, "Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri", *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara, 2006, s.49.

¹³² Zekai Görgülü vd, "Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli Küçükbakkalköy Örneği", *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, İstanbul, 2006, s. 18.

¹³³ Nil Uzun, "Kentsel Yenileme ve Dönüşüm", *Kent Planlama*, Derleyenler: Suna Senem Özdemir, Burcu Özdemir, Nil Uzun, İmge Kitabevi, Ankara, 2007, s.584.

¹³⁴ Gülşay Yedekçi Arslan, "Kentsel Dönüşümün Sürdürülebilirlik Boyutu: Hammarby (İsveç) ve Fener-Balat Örneklerinin İncelenmesi", *Artium Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, 2014, s.181.

¹³⁵ Pelin Pınar Özden, "*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*", s.51.

olduğu mekânlara kurulmaya başlamıştır. Kentlerin içerisinde ya da kenarında kurulmuş olan sanayi merkezleri ise, eski kentler üzerinde kirliliğe ve çöküntüye sebep olmuştur^{136 137}.

Eski kent merkezlerinin dışına yapılan sanayi tesisleri ayrıca, işçilerin ve ailelerinin yaşaması için konut problemine sebep olmuş ve barınabilmeleri için oluşturulan “işçi kentlerinin” doğmasıyla sonuçlanmıştır. İşçilerin yaşadığı bu mekanlarda, salgın hastalıklar yaygınlaşmış, sağlıklı ve korunaksız barınaklar çoğalmış, hijyen problemleri baş göstermiş, alt yapı büyük bir problem haline gelmeye başlamış ve bu durum, kent merkezlerinde ciddi manada çöküntüler olmasıyla sonuçlanmıştır. İşçilerin bu şekilde insanlık dışı koşullarda barınması ve yaşamını sürdürmek zorunda olmalarından etkilenen mimarlar ve düşünürler, “kentlerin daha yaşanabilir hale dönüştürülmesi” amacıyla tartışmalar başlatmışlardır. Kentsel dönüşüm* kavram olarak ilk defa bu tartışmalar sonucunda, sanayi devriminin sebep olduğu sağlıklı konutların önüne geçmek ve kentsel çöküntüyü engellemek amacıyla ortaya çıkmıştır^{138 139 140 141}.

Bu olumsuz koşulların çözümüne yönelik olarak, sanayileşmiş kentlerde planlı kentsel dönüşüm projeleri geliştirilmeye başlanmıştır. Bu projeler, kamu sağlığı ile ilişkilendirilerek gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple koku ve pisliği ortadan kaldırmak amacıyla yer altı kanalizasyon sistemleri geliştirilmiş ve uygulamaya konmuştur. Yani 1850’li yıllarda sanayileşme süreci ile birlikte ortaya çıkan sorunlar, planlı bir şekilde ve kent mekânının örgütlenmesini sağlayarak çözülmeye çalışılmıştır^{142 143}.

19. yüzyılın sonlarına gelindiğinde ise kentsel dönüşüm, Ebenzer Howard’ın “Bahçeşehir Modeli”, Le Courbisier’nin “Modernist hareketi”, ve “Park Hareketi” gibi birçok planla, kentlerin sağlıklı kısımlarının yıkılması, bahçeli ve daha fazla

¹³⁶ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”, s.51.

¹³⁷ Ruşen Keleş, “Kentleşme Politikası”, s.39.

* 1850’li yıllardan 1945’li yıllara gelinceye dek en yaygın müdahale biçimi, “kentsel yenileme” olarak karşımıza çıkmaktadır.

¹³⁸ Zafer Şahin, “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseuda) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s.90.

¹³⁹ Ruşen Keleş, “Kentleşme Politikası”, s. 90.

¹⁴⁰ Nil Uzun, “Kentsel Yenileme ve Dönüşüm”, s.584.

¹⁴¹ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama”, s.51.

¹⁴² Dirk Schubert, “Yenileme ya da Onarma: Kentlerdeki Modernleşirmede Madalyonun İki Yüzü”, *Değer Dergisi*, Yıl 9, No 26,1996, s. 67

¹⁴³ Yeliz Aktaş Polat, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği”, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 25, Sayı 1, 2015, s.188.

yeşil alana sahip geniş alanlar oluşturması amacıyla karşılaşılan bir durum olarak ifade edilebilir. Örneğin Park hareketi olarak ortaya çıkan modelin amaçları doğrultusunda 1844 yılında Liverpool’da “Birkenhead Parkı”, 1845 yılında Londra’da “Victoria Parkı” ve 1863 yılında da New York’ta “Central Park” yapılmıştır. Park Hareketi’ni izleyen yıllarda ise, kent merkezlerinin geniş cadde ve bulvarlara açılmasını kapsayan dönüşüm uygulamaları takip etmiştir. Buna projeye en önemli örnek olarak İmparator Napolyon’un Paris’i yeniden Fransa’nın ekonomik başkenti yapmak* için göreve getirdiği “Haussmann”, kentsel dönüşüm planlamasını göstermek mümkündür. Haussmann, bu amacı gerçekleştirmek amacıyla, Paris’in merkezi başta olmak üzere, kendi evi doğduğu ev de dâhil olmak üzere büyük yıkımlar yapmıştır. Bu yıkımlar sonucunda geniş cadde ve bulvarlar planlanarak oluşturulan Paris’in ulaşım arterleri, kent merkezi dışındaki Bois de Boulogne ve Bois de Vincennes gibi parklara bağlanmıştır^{144 145}.

Sanayileşme sonucunda artan kentleşme süreci, gelişmiş ülkelerde 19. yüzyılın sonları ve 20. yüzyılın başlarına gelindiğinde gelişimini tamamlamıştır. Bu sebeple 20. yüzyılın başlarından II. Dünya Savaşı’nın sonuna kadarki süreçte büyük çaplı kentleşme hareketleri yaşanmamıştır¹⁴⁶.

Gelişmiş ülkelerde II. Dünya savaşına kadar kentleşme hareketlerinin yaşanmamış olması; dönüşüm projelerinin de duraksamasına yol açmıştır. Ancak 1930’lı yıllarda yaşanan Dünya Ekonomik Buhranı, dünya ticaret hacminin küçülmesine sebep olmuş, sanayileşmiş ülkelerdeki işsizlik oranları artmış ve içe kapalı ülke ekonomileri oluşmuştur. Bu sebeple sanayileşmiş ülkeler, ekonomik problemlerden korunmanın yolunu “konut yatırımlarında” bulmuştur. Ayrıca bu dönemde; motorlu araçların çoğalması karayolları üzerinde yapılan çalışmalarda artış görülmesiyle sonuçlanmıştır¹⁴⁷.

Kentsel dönüşüm için iki önemli dönem olduğunu söylemek mümkündür. Bu dönemlerden ilki Sanayi Devrimi, ikincisi ise II. Dünya Savaşı’dır. Çünkü II. Dünya Savaşı’nda Almanya, Polonya, Avusturya ve Fransa gibi Avrupa kentleri, hava

* Haussman’ın asıl amacının ekonomi ile ilgili olmadığı ve Napolyon’un isteği üzerine; çıkabilecek askeri bir isyanın engellenebilmesi için uygun planlamanın yapılması olduğu da söylenmektedir.

¹⁴⁴ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.52.

¹⁴⁵ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.30.

¹⁴⁶ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.54.

¹⁴⁷ İlhan Tekeli, “*Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları*”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2010, s. 43-45.

saldırıları sebebiyle yıkılmış ve harabeye dönüşmüştür. Bu çöküntüyü/yıkımı ortadan kaldırmak, zarar görmüş olan kültür mirasını onarmak/yeniden eski haline getirmek, ekonomik olarak çöküntüye uğramış alanları yeniden harekete geçirmek ve bu sayede halkın yaşam standartlarını yükseltmek amacıyla 1950’li yıllarda, kentlerin yeniden yapılandırılması ve yeniden inşa edilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Bu dönemdeki projeler ağırlıklı olarak merkezi ve yerel yönetimler tarafından özellikle “uygulama odaklı” olarak karşımıza çıkmıştır^{148 149 150 151}.

1950’li yıllarda Avrupa’da yaşanan bu dönem, II. Dünya Savaşı’nda yıkılan konut alanlarının, yasal bir zemine oturtularak yıkılması ve yeniden inşa edilmesi sürecini kapsadığı için, daha büyük bir yıkıma sebep olmuştur. Ayrıca hükümetler bu dönemlerde savaş ile birlikte, işçilerin barınma ihtiyaçlarını karşılamak için inşa edilen alanların sorun haline gelmesiyle sonucu o alanları daha sağlıklı bir hale getirmek için, yıkımlara başlamışlardır. Örneğin İngiltere’de yılda 25.000-60.000 arasında konut yıkımı yapılmış ve 100.000 – 150.000 arasında konut inşa edilmiştir. Bu sebeple II. Dünya Savaşı sonrasında yaşanan dönem “Buldozer Dönemi” olarak adlandırılmaktadır¹⁵².

1960’lı yıllara gelindiğinde ise, yıkım alanları için ortaya çıkan ve yalnızca yıkılıp yeniden inşa edilmesini kapsayan proje ve uygulamaların*, kentsel sorunları çözemediği hatta kimi zaman bu sorunların daha da ağırlaştığı ve kentin başka muhirlere taşıdığı fark edilmiş ve kabul görmeye başlamıştır¹⁵³. Bu sebeple kentsel dönüşüm planlamalarının yukarıdan aşağı bir şekilde değil, aşağıdan yukarı bir şekilde yapılması gerektiği düşünülmüştür. Ayrıca, refah devleti anlayışı çerçevesinde konut alanlarının tamamen yıkılıp yeniden yapılması anlayışı terk edilerek; mevcut olan değerlerin daha sağlıklı bir duruma getirilmesi, refah seviyesini artırmak için sosyal koşulların geliştirilmesi ve bu tür projelerin desteklenmesi amaçlanmıştır. Bu sebeple

¹⁴⁸ Zafer Şahin, *a.g.e.*, s.90.

¹⁴⁹ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.57.

¹⁵⁰ Peter Roberts, Hugh Sykes, “*Urban Regeneration s Handbook*”, Sage Publications, London, 2000, s.14

¹⁵¹ Hüseyin Koçak, Melek Tolanlar, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Aydın ve Afyonkarahisar Örneği” *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt 10, Sayı 2, 2008, s.400.

¹⁵² Naomi Carmon, “Neighborhood Regeneration: The State Of Art”, *Journal of Plannin Education and Research*, vol 17, 1997, s. 131.

* Bu uygulamalar “Buldozer Dönemini” yani 1950’li yıllarda yeniden inşa etme sürecini ifade etmektedir.

¹⁵³ Arzu Kocabaş, “*Kentsel Dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler*”, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006, s.6.

1960'lı yıllardaki dönemdeki kentsel dönüşüm uygulama metodu, “yeniden canlandırma” olarak ifade edilmektedir. Bu dönemde gerçekleştirilen yeniden canlandırma faaliyetleri ağırlıklı olarak merkezi yönetimler tarafından uygulanmaktadır. Ayrıca dönemde, dönüşüm uygulamalarının yalnızca fiziki mekânın değişimi ve iyileştirilmesini kapsamadığı, bunun yanında toplumsal boyutların da göz ardı edilmemesi gerektiği fikri kabul edilmiştir^{154 155 156}.

1970'li yıllara gelindiğinde ise fabrikaların kent merkezlerinden uzaklaşması, alt merkezlerin ortaya çıkmasına sebep olmuş ve eski kent merkezlerindeki çöküşü hızlandırmıştır. Bu sebeple kentsel dönüşüm projeleri, eski kent merkezlerini daha geniş kapsamlı olarak ele almış ve kademeli olarak bir değişim göstermiştir. Bu dönemlerde dönüşüm projeleri, kentlerde yaşanan işsizlik problemi, konut ihtiyacı, dar gelirli aileler ve kent merkezlerinde etnik olarak azınlıkların yoğunlaşması sorunları üzerine yoğunlaşmış ve kentim ekonomi seviyesini güçlendirmek amaçlanmıştır. Bu sorunların çözümü için uygulanan dönüşüm metodu ise, “kentsel yenileme” olarak karşımıza çıkmıştır. Çöküntü alanlarının dönüşümünün sağlanması ve korunmasını sağlamak amacıyla yöre halkı dönüşüm projelerine dâhil edilmiş ve o alanlarda özel sektörün yatırımları/rolü artmıştır. Yöre halkı ve özel sektörün dönüşüm projelerine katılımı bu dönemde artış gösterdiği için, 1970'li yıllar önem arz etmektedir^{157 158 159}.

1980'li yıllar ise kentsel dönüşüm projeleri için diğer alanlarda da olduğu gibi pek çok düzenleme ve değişimlerin olduğu yıllar olarak kabul edilebilir. 1980'li yıllarda servis sektörünün önem kazanmasıyla kent merkezleri tekrar önemli bir hale gelmiş dönüşüm projeleri, yıkıntı alanlarında ve atıl mekânlarda, ekonomik¹⁶¹, kültürel ve sosyal canlandırma, amacıyla karşılaşılan bir durum olarak karşımıza çıkmıştır¹⁶². Bu amacı gerçekleştirmek için uygulanan dönüşüm metodu ise, “yeniden

¹⁵⁴ Peter Roberts, Hugh Sykes, *a.g.e.*, s.14.

¹⁵⁵ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.29.

¹⁵⁶ Nick Bailey, “Konuta Yönelik Dönüşüm, Glasgow Deneyimi”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004, s.173.

¹⁵⁷ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Yasal- Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama”, s.58.

¹⁵⁸ Peter Roberts, Hugh Sykes, *a.g.e.*, s.14.

¹⁵⁹ Nil Uzun, “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, s. 49.

¹⁶⁰ Yunus Emre Özer, Aslı Yöntem, Feriştah Yılmaz, “Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği”. *8. Kamu Yönetimi Sempozyumu*, Hatay, 2013, s.4.

¹⁶¹ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.31.

¹⁶² Yunus Emre Özer, Aslı Yöntem, Feriştah Yılmaz, *a.g.e.*, s.4.

geliştirme” olarak ifade edilmektedir¹⁶³. Bu dönemde dönüşüm uygulamaları, kamu sektörünü dönüşüme girecek olan alandaki temel altyapı sorunlarını çözmeye ve arazi ıslahını sağlamaya yönelik uygulamaları ve bu alanlara yatırımcı çekme rolünü üstlenmesiyle birlikte karşımıza çıkmıştır. Yani bu dönemdeki projeler, kamu sektörünün teşviki sonucunda, kamu - özel sektör işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir¹⁶⁴
165.

1990 sonrası dönemde kentsel dönüşüm uygulamaları, 1980’li yıllardan farklı olarak mekânın yalnızca fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutları ele alarak dönüşümünü değil, aynı zamanda kurumsal ve yasal süreçlerle de bütünleşik olarak “kentsel canlandırma” yoluyla, kamu yararının sağlayabilmeyi ve mahalle kültürünü yeniden etkin hale getirebilmeyi amaçlamaktadır. Ayrıca bu dönemde, kamu- özel sektör ortaklığına, gönüllü ortaklıklar da dâhil olmaya başlamıştır. 1990’lı yıllardaki kentsel dönüşüm projeleri özellikle, yerel yönetim birimlerinin aktif olarak rol aldığı projeler olarak karşımıza çıkmıştır^{166 167}.

Dönüşüm projelerinde 1980’li yıllardan sonra özel sektörün etkisi giderek artmıştır. Ancak, 2000’li yıllardan sonra küresel sermaye, kendi talepleri doğrultusunda ve ekonomik çıkar güdüsüyle Avrupa kentlerinde olumsuz etki oluşturmuştur. Son olarak 2000’li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm projeleri, daha çok toplum odaklı olarak karşılaşılan bir durum olmuştur¹⁶⁸. Bu sebeple günümüzde dönüşüm projeleri, işsizlik, sosyal dışlanma, toplumsal değerler, çevresel kalite gibi konular üzerinde yoğunlaşmakta ve gelişimini bu doğrultuda gerçekleştirmektedir¹⁶⁹.

Özetle kentsel dönüşüm uygulamaları kavramsal olarak, Sanayi Devrimi sonrasında ortaya çıkan bir durumdur ve temelinde dönüştürme yoluyla iyileştirmeyi sağlama fikri barınmaktadır. Bu temel amacı değişmemekle birlikte, kentsel dönüşümün kendisi de dönüşüme uğramakta ve tarihi süreç içerisinde değişik uygulama metotlarıyla karşımıza çıkmaktadır.

¹⁶³ Peter Roberts, Hugh Sykes, *a.g.e.*, s.14.

¹⁶⁴ Nil Uzun, “*Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri*”, s. 49.

¹⁶⁵ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.59-60.

¹⁶⁶ Zafer Şahin, *a.g.e.*, s.96.

¹⁶⁷ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.31.

¹⁶⁸ Müge Akkar, *a.g.e.*, s.32-33.

¹⁶⁹ Arzu Kocabaş, *a.g.e.*, s.6.

2.1.2.Dünya’da Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler

Kentsel dönüşümün tarihi süreç içerisindeki gelişimi yukarıda ifade edildiği gibi; 1850’li yıllarda Sanayi Devrimi sonrasında kentleşme sürecinin hız kazanmasıyla birlikte ortaya çıkmıştır. Daha sonraki yıllarda ise I. Dünya Savaşı ve II. Dünya Savaşı’nın etkisiyle yıkım alanlarına dönen mekânların dönüştürülmesi ve yeniden inşa edilmesi süreci başlamıştır. Bu sebeple kentsel dönüşüm projelerinin yalnızca kentleşme sonrasında ortaya çıkan bir durum olduğunu ifade etmek yerinde olmayacaktır. Ancak kentsel dönüşüm projeleri genel olarak, kentleşme sorunlarından dolayı karşımıza çıkan sağlıksız konutları ortadan kaldırarak o bölgeyi daha sağlıklı bir hale getirmek ve ayrıca tarihi geçmişi olan mekânları canlandırmak amacıyla uygulamaya konmaktadır.

Bu konunun ve kentsel dönüşümün tam olarak anlaşılabilmesi amacıyla dönüşüm proje ve uygulamalarına dünyadan örnekler vermekte yarar vardır. Mevcut bölümde Japonya, İngiltere, Almanya, Brezilya ve İspanya’dan başarılı kentsel dönüşüm projeleri detaylarıyla incelenecektir. Bu inceleme, daha sonraki bölümlerde Türkiye’den örnekler verildiğinde karşılaştırma yapılabilmesi açısından önem arz etmektedir.

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

6 Ağustos 1945 yılında Hiroşima kentine atılan atom bombası, 140 bin insanın ölmesine ve 13 kilometrekarelik bir alanın tamamen yerle bir olmasına sebep olmuştur. Karşılaşılan bu acı tablonun ve ortaya çıkan yıkımın ortadan kaldırılması için bölgenin “yeniden yapılandırılması” sürecinin başlaması gerekmektedir¹⁷⁰.

Yeniden yapılandırma süreci başlarken ise, o bölgenin yalnızca fiziki anlamda dönüştürülmesi değil, farklı amaçları da gerçekleştirmesi hedeflenmiştir. Hiroşima-Danbara Kenti Kentsel Dönüşüm Projesinin uygulamaya konma amaçlarını şu şekilde ifade etmek mümkündür^{171 172};

- Atom bombasının atılması sonucunda karşılaşılan acı durumun ortadan kaldırılması gerçekleştirmek,

¹⁷⁰ *Mühendisname Dergisi*, Sayı 46, Nisan 2016, s.24

(erişim linki: http://www.itumd.org.tr/i/uploads/itu_muhendisname_sayi_46.pdf)

¹⁷¹ Aziz Şişman, Didem Kibaroglu, *a.g.e.*, s.4.

¹⁷² Gülten Kara, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2007, s.3

- Alanın daha sağlıklı bir hale getirilmesini sağlamak,
- Bölgeyi yeniden yaşanabilir ve insanların çalışmak için bile tercih edecekleri hale getirmek,
- Belediye ve halk arasında sistematik bir ilişki kurmak,
- Bölgeyi yalnızca fiziksel ve çevresel olarak geliştirmek değil, aynı zamanda kültürel ve endüstriyel olarak da geliştirmek,
- Dünyanın en endüstriyel ve en güzel üretici şehrini oluşturmak,
- Şehirde geniş ölçekte park, kamu alanı ve özellikle yeşil alanlara öncelik vermek ve
- Alandaki nehirleri, yeşil alanları, tarihsel kültürünü ön planda tutarak dünya barışına hizmet verecek olan bir yerleşim yerini kurmak.

Hiroşima- Danbara bölgesinin yeniden yapılandırılması, gelişimi ve bölgenin küçük ölçekli olarak yeniden doğuşunu sağlamak üzere 1945 yılından sonra ortaya çıkmıştır. Fakat proje ancak 1973 yılında hazırlanmış ve onaylanmıştır. Uygulanmaya başlanması süreci ise 1983 yılına denk gelmiştir. Projenin 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Alanın yeniden yapılandırılması sürecinde kamu, özel sektör ve yerel halk işbirliği içerisinde olmuş ve uygulama gerçekleştirilmiştir. Örneğin dönüşüme konu olan alanda, ana yollar üzerinde ve genellikle 7-10 kat arasındaki 461 konut, özel sektör tarafından ticari amaçlar için kullanılmak amacıyla inşa edilmiştir. Yerel halk da kentsel dönüşüm projesine kurdukları örgütlerle katılmıştır. Bu amaçla 21 tane örgüt kuruluş ve bunların 12 tanesi, alandaki dönüşüm planının yapılmasında aktif olarak rol almıştır¹⁷³.

Toplam 283.800.000 dolara mal olan projenin maliyetinin, %57'si Hiroşima şehrinden, %27'si yerel yönetimlerden ve %5'i de diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır. 1995 yılına gelindiğinde Danbara şehrinde, 13 oyun parkı, 5 park alanı ve 2 yeşil alan, bölgenin karakteristik özelliklerini göz ardı etmeden ve kültürü yansıtabilecek şekilde yapılmıştır¹⁷⁴.

¹⁷³ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.4

¹⁷⁴ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.4

2.1.2.2. Trafalgar Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (İngiltere)

1805 yılında yapılan Trafalgar Savaşı'nın anısını yaşatmak için yapılmış olan Trafalgar Meydanı, Londra'nın en çok bilinen ve en hareketli alanlarından biridir. Yapılış amacı tarihi geçmişi hatırlatmak ve canlı tutmak olan meydan, günümüzde de bu amaç doğrultusunda kullanılmakla birlikte ayrıca, yeni yıl kutlamaları, sivil toplum kuruluşlarının çalışmaları ve politik toplantılar gibi çeşitli aktivitelerin de yapıldığı bir mekân haline gelmiştir. Ancak meydan, yoğun trafik yolları ve araç kalabalığı sebebiyle tarihi dokusunu ve özelliğini kaybetmiştir. Bu sebeple de kentli halk başta olmak üzere, turistlerin de mekâna olan kullanım eğilimleri azalmıştır¹⁷⁵.

Trafalgar Meydanı'ndaki bu araç trafiğinin yayalar için oluşturduğu problemin çözülmesi ve mekânın sosyal aktiviteler için kullanılabilirliğinin artırılması ve tekrar tercih edilen bir mekân haline gelmesi için kentsel dönüşüme girmesi hedeflenmiştir¹⁷⁶.

Alandaki kentsel dönüşüm projesi yalnızca araç trafiğini azaltmayı amaçlamamaktadır. Dönüşüm projesinin hedeflerini şu şekilde sıralamak mümkündür^{177 178}:

- Meydana yayaların erişim olanaklarının kolaylaştırılması,
- Meydandaki tüm mekânların dönüşüme dâhil edilip kullanılmasının sağlanması,
- Meydanın yıl içerisinde turistler ve yerli halk tarafından günlük kullanım için de düzenlenmesi,
- Meydanda gelecek yıllarda kullanım sağlayarak çıkarım elde edeceklerin de düşünülmesi ve bu sebeple de yeterli mekânın düzenlenmesi,
- Mekânı ayrıca kamusal alan olarak düzenleyerek, bina, heykel ve boş alanlara mekânsal organizasyonlar yapmak,
- Mekânın tarihi alanını çağdaş kentsel aktivitelerle donatarak daha eğlenceli ve kullanılabilir kılmak.

¹⁷⁵ Jülide Kayalar, “*Kent ve Meydan Olgusu – Yeniden Canlandırma Sürecinde Karşılaşılan Bir İrdeleme (Trafalgar Meydanı ve Eminönü Meydanı)*”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Ocak 2006, s. 90-92.

¹⁷⁶ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.4

¹⁷⁷ Jülide Kayalar, *a.g.e.*, s.95-96.

¹⁷⁸ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.4

Bu amaçları gerçekleştirmek için planlanan kentsel dönüşüm projesi, yarışma yoluyla belirlenmiştir. Uygulamaya geçilmesinde ise kamu etkin olmakla birlikte; özel sektör ve sivil toplum kuruluşları da konuya dâhil olmuş ve ilgilenmişlerdir. Proje ancak, 1996 yılında Westminster Şehir Konseyi ve Büyük Londra Otoritesi tarafından başlatılmıştır. Proje başlatıldıktan sonra, DCMS (Kültür, Medya ve Spor Departmanı), EH (İngiliz Mirası), ve Londra Hükümet Ofisi'nin içinde bulunduğu komite tarafından devam ettirilmiştir. Projenin finansmanını ise Londra Ulaşım Merkezi ve Heritage Lotter Fund sağlamıştır^{179 180}.

2.1.2.3. Postdam Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (Almanya)

Almanya'nın başkenti Berlin'in sınırları içerisinde ve tam ortasında bulunan Postdam Meydanı, alabildiğinde uzunlukta, dümdüz ve ürkütücüdür. Meydan, II. Dünya Savaşı döneminde yıkılmış adeta yerle bir olmuş ve Almanya'nın doğu batı olarak ayrılması sonucu bölünmüştür. Berlin Duvarı'nın yıkılmasıyla birlikte ise meydanın, II. Dünya Savaşı öncesi önemini hatırlatmak ve kaybettiği değeri yeniden kazanmasını sağlamak amacıyla kentsel dönüşüme girmesi fikri konu olmuştur^{181 182}.

Postdam meydanı kentsel dönüşüm projesi için bir tasarım yarışması yapılmıştır. Yarışmaya uygun konseptler ise şu şekilde belirlenmiştir¹⁸³:

- Merkezi alanda farklılıkların bir arada yaşamasını sürekli olarak mümkün hale getirmek.
- Yeniden düzenlenecek olan bu alanın, kentin diğer alanlarından izole olmamasını sağlamak.
- Dönüşüme girecek olan alanın yalnızca gündüz değil, geceleri de yaşamasını gerçekleştirmek.
- Kullanım alanı için yalnızca tek amaçlı değil, çok amaçlı bir plan hazırlamak.

¹⁷⁹ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.5.

¹⁸⁰ Jülide Kayalar, *a.g.e.*, s. 94.

¹⁸¹ Mustafa Sami Demirsoy, *“Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi”*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Haziran 2006, s. 83-84.

¹⁸² Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.5.

¹⁸³ Mustafa Sami Demirsoy, *a.g.e.*, s.84-85.

- Alışveriş için yapılar, kültürel faaliyet alanları, küçük iş yerleri, konut alanları ve büro için alanlar oluşturarak alanı, “metropol merkezi” haline getirmek.

Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi, savaş öncesi dokuya uygun, disiplin ve büyük ölçekli bir uygulamadır. Proje, özel sektör yönetimli liderlik modeli tercih edilerek uygulamaya konmuştur. Bu yönetim modelini gerçekleştirebilmek ve tasarım yarışmasının konseptine uygun olarak alanı canlandırabilmek amacıyla Postdam Meydanı, Daimler Benz ve Sony gibi büyük şirketleri satılmıştır ve projenin finansmanı bu büyük şirketler tarafından karşılanmıştır. Kamu sektörü, denetleme ve yönlendirme işleviyle projeye dâhil olmuştur. Meslek odaları ve sivil toplum kuruluşları ise yerel halkı temsil etmek amacıyla projede aktif olarak rol almıştır^{184 185}.

Postdam meydanı kentsel dönüşüm projesi, 3500 kişilik spor salonu, restoran, kafe, mağaza ve otel gibi ekonomik işlevlerin gerçekleştirilebileceği alanları inşa etme göreviyle birlikte; orta ve üst sınıfa uygun olacak konut alanları gibi çok çeşitli kentsel alan yatırımlarını da kapsamaktadır¹⁸⁶.

2.1.2.4. Rio de Jenerio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi (Brezilya)

Brezilya'nın ikinci büyük şehri olan Rio, 5,9 milyon nüfusa sahiptir. Bu nüfusun yaklaşık üçte biri, sağlıksız konutlarda ve şehrin en merkezi/en değerli bölgelerinde konumlanmış olan gecekondu alanlarında (fevelans) yaşamını sürdürmektedir. Gecekondu alanlarında yaşamını sürdüren insanların yalnızca çok az bir kısmı elektrik ve su gibi ihtiyaçlara erişim noktasında problemler yaşamamaktadır. Yani insanlar, çok zor ve kötü şartlarda yaşamını sürdürmeye çalışmaktadırlar. Ayrıca gecekondu bölgesinde çöplerin toplanmaması ve kanalizasyon sistemlerinin olmaması gibi sorunlar sebebiyle ciddi anlamda çevre kirliliği ortaya çıkmakta ve bu durum sağlık sorunlarını beraberinde getirmektedir. Bu bölgede yaşamını sürdüren yerli halk, iş imkânlarının kısıtlı olması sebebiyle fakirlikle mücadele etme noktasında sorun yaşamaktadır. Ayrıca eğitim olanaklarının az olması da sosyal sorunları beraberinde getirmekte ve suç oranlarının yükselmesine sebep olmaktadır. Yani bölgede yaşanan

¹⁸⁴ Mustafa Sami Demirsoy, *a.g.e.*, s.86.

¹⁸⁵ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.5.

¹⁸⁶ Mustafa Sami Demirsoy, *a.g.e.*, s.88.

ekonomik, sosyal ve çevresel sorunlar, sağlıklaştırma hareketini zorunlu bir hale getirmiştir¹⁸⁷.

Rio de Jenerio kentindeki sağlıklaştırma hareketini yalnızca fiziki olarak bir değişimi ve iyileştirmeyi ifade etmemektedir. Bu sebeple sağlıklaştırma hareketinin amaçlarını şu şekilde ifade etmek mümkündür¹⁸⁸:

- Konut alanlarını sağlıklaştırılması ve daha iyi bir duruma getirilmesi için plan hazırlanması,
- Kanalizasyon, su ve elektrik gibi temel altyapı sistemlerinin halkın ulaşabileceği ve ihtiyaçlarını karşılayabileceği şekilde yeniden düzenlenmesi,
- Oluşan çevre kirliliğinin giderilmesi ve alanın sağlıklı bir hale amacıyla çöplerin toplanması,
- Gelecek nesil de göz ardı edilmeden, kapasitenin daha geniş kapsamlı olmasını sağlanması,
- Alanda yaşanan fırsat eşitsizliğini ortadan kaldırmak amacıyla iş olanaklarını artırıcı uygulamalar yapılarak alanın, ekonomik olarak da canlandırılması,
- Sosyal problemleri gidermek için eğitim olanaklarını artırıcı düzenlemelere yer verilmesi,
- Spor faaliyetleri, halk meydanları ve çocuk bakım merkezlerinin inşa edilmesidir.

Proje, kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Bu bağlamda projenin uygulanma noktasında yerel halk, kişisel ev ihtiyaçlarını ve ev inşaatlarını kendi paraları ve banka kredileri yoluyla karşılamaktadır. Projenin fiziksel şartları iyileştirmenin yanında sosyal olarak da ağır basması, ortaklık modeline özel sektör ve yerel örgütlerin de dâhil olmasına sebep olmuştur. Projenin 180 milyon dolarlık kısmı İnter- Amerikan Bankası tarafından, 120 milyonluk kısmı ise yerel yönetimler tarafından karşılanmaktadır. Toplamda 300 milyon dolarlık yatırım yapılan projenin ilk etabı 1994 – 1998 yılları arasında gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda 62 yerleşim mekanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. İkinci etap ise 1998

¹⁸⁷ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.7.

¹⁸⁸ Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *a.g.e.*, s.7.

– 2005 yılları arasında gerçekleştirilmiş ve ilk etapta olduğu gibi 300 milyon dolarlık yatırım yapılmıştır. Bu etapta ise, 106 yerleşim alanı iyileştirilmiş ve 350.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır¹⁸⁹.

2.1.4.5. Barcelona Poble nou 22@BCN Dönüşüm Projesi (İspanya)

Barcelona kuruluşundan bu yana sürekli olarak istila edilmeye çalışılmıştır. Bu istilaları engellemek amacıyla kent, Roma döneminden başlayarak sürekli olarak surlarla çevrilmiştir. Özellikle 1714 yılında V. Philip döneminde, kent çevresi daha sıkı surlarla çevrilmiş ve güçlü kaleler yaptırılmıştır. Bu dönemde yaptırılmış olan surlar, hem kenti gözetim altında tutmak hem de halkı denetlemek amacıyla yoğunlaştırılmıştır. Surlarla çevrili olan kent, tarihi süreç içerisinde oradan yaşayan nüfusun artması sonucunda (1800 yılında nüfus 115.000 iken, 1900 yılındaki nüfusu 500.000'e ulaşmıştır), artan insan ihtiyaçlarını karşılama noktasında güçlükler ortaya çıkarmıştır. Ayrıca kent içerisinde açık alanın olmaması ve sınırlı bir alanda çok fazla insanın yaşaması sonucunda cinayet, tecavüz ve sosyal çöküntü sorunlarını da beraberinde getirmiştir. Bu sorunların bir sonucu olarak 1850'li yıllarda, yeni bir kent planı yapılması ve yeni yerleşim alanlarının oluşturulabilmesini sağlamak için, planlama yarışması düzenlenmiştir. Yarışmayı Katalan bir inşaat mühendis olan Ildefons Cerda kazanmıştır. Cerda'nın I'Eixample'si, kent için "ızgara plan dokusunu" öngörmüş ve bu sebeple de kent surları yıkılmıştır. Cerda tarafından oluşturulan plan, bugünkü Barcelona'nın temelini oluşturmuştur^{190 191}.

Barcelona'nın modern anlamda dönüşümü, kentle ilişkisi kurulamayan alanların ve kentlilerin kent çeperinde yaşamaya başlaması sonucu çöküntü haline dönen kent merkezlerinin yenilenme hareketiyle başlamış, 1992 yılında Barcelona'da yapılacak olan Olimpiyatlara hazırlık yapılmasıyla hız kazanmıştır. Bu amaçla ortaya çıkan projelerden biri de zaman geçtikçe iletişim teknolojileri ve şirketlerin merkezi haline gelen Poblenou bölgesinde gerçekleştiren @22 isimli projedir. Dönüşüm projesi öncesi sanayi bölgesi olan Poblenou, 200 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Olimpiyat tesislerinin bir kısmının bu alanda yer alması Poblenou'ya, stratejik bir dönüşüm

¹⁸⁹ Aziz Şişman, Didem Kibaroglu, *a.g.e.*, s.7.

¹⁹⁰ Yalçın Demirtaş, İsmet Esgin, "Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barcelona", *Planlama Dergisi*, 2, 2006, s. 155-158.

¹⁹¹ "Barcelona'da Dönüşüm", 2010, "http://www.mimdap.org/?p=34029.

niteliği kazandırmıştır. Olimpiyat için oluşturulan tesisler, daha önce Cerda'nın öngörmüş olduğu hatlar doğrultusunda tasarlanmıştır.^{192 193}.

Poblenou dönüşüm projesi fiziksel olarak bir iyileştirmenin yanında, bölgenin sosyal altyapısını iyileştirmeyi ve alanı yaşanabilir bir duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Ayrıca, dönüşüme konu olan sanayi alanlarının temizlenmesi sonucunda elde edilecek 3.200.000 m²'lik alanda 100.000 ile 300.000 arasında yeni iş alanları oluşturarak, bölgedeki iş hacmini %4'den %15'lere kadar çıkarmayı amaçlamaktadır. Bu sebeple projenin temel ilkeleri; yeni konut ve gelişmiş altyapı sunumunu esneklik, eğitim ve yenilik merkezleri, aktivite odakları, ve merkezlik olarak belirlenmiştir¹⁹⁴. Proje, tüm partilerin katılımı ve oy birliğiyle alınan kararlar doğrultusunda çok fonksiyonludur. Farklı gelir grubundan insanların bir arada yaşayabilmelerini mümkün kılmayı amaçlamaktadır. Bu amacı gerçekleştirmek için, @22 isimli kamu – özel sektör ortaklı bir şirket kurulmuştur. Projenin finansmanı ise, belediyelerin yasal düzenlemeleri sonucunda yerel ve uluslararası özel yatırım sermayeleri ve AB fonları ile karşılanmıştır¹⁹⁵.

Poblenou projesi, 26 öneri projenin kamu incelemesi sonucunda, Belediye Başkanı tarafından kabul edilerek onaylanmıştır. Bu sebeple projede belediyelerin etkin olduğu ve aktif olarak rol aldığı söylenebilir. Ancak yerel halk katılımı konusunda eleştiriler yapılmaktadır. Proje, katılım ilkesi çerçevesinde geliştirilmiş olmasına rağmen, halkın istek ve önerilerinin dikkate alınmadığı ve bu sebeple de aidiyet duygusunun oluşturamadığı için desteklenmediği ifade edilmektedir. Ayrıca bu durumun, soylulaştırmaya sebep olduğu ve bölgede yalnızca turist, sanatçı ve nitelikli iş gücünün kalmasıyla sonuçlandığı da söylenmektedir¹⁹⁶.

Ancak yapılan bu eleştirilere rağmen Barcelona'da uygulanan kentsel dönüşüm projeleri genel olarak uluslararası alanda takdir toplamakta ve dünyadaki en başarılı dönüşüm projeleri arasında değerlendirilmektedir. Poblenou bölgesinde gerçekleştirilen dönüşüm projesinin başarılı olarak değerlendirilmesinin sebebi,

¹⁹² Martin M. Checa - Artasu, "İspanya Endüstri Mirası ve Coğrafya: Barcelona Örneği", *Planlama Dergisi*, 1-2, 2012, s.9.

¹⁹³ Polat Sökmen, "*Barcelona: Alternatif Bir Okuma*", 2007, <http://www.mimdap.org/?p=45>

¹⁹⁴ Yalçın Demirtaş, İsmet Esgin, *a.g.e.*, s.160.

¹⁹⁵ Funda Budak, "Fatih Başkentinden Küresel İstanbul'a Kazlıçeşme'de Değişim ve Kentsel Dönüşüm: Barcelona 22@ Projesi ile Bir Karşılaştırma", *Marmara Üniversitesi Siyasal Bilimler Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, Eylül 2014, s.27.

¹⁹⁶ Yalçın Demirtaş, İsmet Esgin, *a.g.e.*, s.160 ve 162.

dönüşüme girecek olan sanayi alanlarının yapısal planlar çerçevesinde bütüncül olarak ele alınmış olması ve kentin diğer bölgeleriyle de ilişkilendirilmesidir^{197 198}.

2.2.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm ve kentleşme olgularının birbirinden ayrılmaz parçalar olduğu bilinmektedir. Kentleşme Türkiye'de 1950'li yıllardan itibaren etkisini göstermeye başlamış, 1980 yılından sonra ise hızlı bir şekilde gelişim göstermiştir. Bu sebeple kentsel dönüşüm projelerinin de hız kazanması, 1950'li yıllardan sonraya denk gelmektedir. Mevcut bölümde, Türkiye'deki kentsel dönüşüm pratiğinin anlaşılabilmesi amacıyla ilk olarak, kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve tarihi süreç içerisindeki gelişimi incelenecek, daha sonra yasal dayanakları ve mevzuat boyutu ele alınacak, uygulama alanları ve uygulamaya koyacak olan aktörler incelenecek ve son olarak Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerine Ankara, İstanbul ve İzmir'den örnekler verilecektir.

2.2.1.Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

1923'de Cumhuriyet'in ilan edilmesiyle birlikte, Türkiye Cumhuriyeti'nde başta idari olmak üzere, ekonomik ve sosyal alanlarda değişiklikler olmaya başlamıştır. Bu yıllarda oluşturulan politikalar, Türkiye'nin genelini değiştirmeye yönelik olan plan ve uygulamaları kapsamaktadır. Ancak Türkiye genelini kapsayan bu politikalar, özellikle büyük kentlerin de mekânsal olarak farklılaşması sürecini beraberinde getirmiştir¹⁹⁹. Bu dönemde yaşanan değişim ve farklılaşmalara yönelik olarak kurumsal anlamda atılan ilk adım, "13 Ekim 1923 Tarih ve 352 Sayılı Kanun ile "Mübadele, İmar ve İskan Vekaleti" kurulması ve on bölgede İmar ve İskan Müdürlüklerinin açılması olarak ifade edilmektedir. İkinci kurumsal adım ise 1924 yılında Ankara Şehremaneti'nin kurulması olarak karşımıza çıkmaktadır²⁰⁰

¹⁹⁷ "Barcelona'da Dönüşüm", 2010, "http://www.mimdap.org/?p=34029.

¹⁹⁸ Yalçın Demirtaş, İsmet Esgin, *a.g.e.*, s.162.

¹⁹⁹ Funda Yirmibeşoğlu, Reyhan Genli Yiğiter, "Kentsel Dönüşüm Sürecinde 'Yerel Gündem 21'in Rolünün Türkiye'deki Uygulamalar İle Değerlendirilmesi", *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 11-13 Haziran, 2003, s.31.

²⁰⁰ Hürriyet G. Bilgen, Gül Berna Özcan, "İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri", TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu yayınları, No: 40, Ankara, 1989, s..5.

Uygulamaya yönelik olarak atılan ilk adım ise, 16 Nisan 1924 Tarih ve 486 Sayılı "Umuru Belediyeye Mütcellik Ahkâm-ı Cezaiye Hakkında Kanun" unun çıkarılmasıdır. Kanun ile birlikte, "kamu arazisi üzerinde ve yangın yerlerinde yapılan yapıların yıktırılacağı" hüküm altına alınmıştır²⁰¹.

Cumhuriyetin kuruluş döneminde mekânsal olarak yapılan düzenlemeler sonucunda etkilenen ilk kent, Cumhuriyetin ilan edilmesinden 16 gün önce yani 13 Ekim 1923 yılında Türkiye'nin başkenti olarak ilan edilen "Ankara" olmuştur. Bu dönemde kentleşme olgusunun getirdiği bir problem olarak karşımıza çıkan konut sorunu, diğer illere göre bürokrasinin yayılması sonucu kalabalık bir memur nüfusunun barındırdığı için, yalnızca Ankara'nın bir problemi olarak görülmekteydi. Çünkü 1927 yılında Türkiye'de kentlerde yaşayan insan nüfusu %24,2 olarak karşımıza çıkmaktaydı. Ankara'daki nüfus oranı ise başkent olması sebebiyle yılda %6* büyüme göstermekteydi ve bu durum doğal olarak konut problemini ortaya çıkarmaktaydı. Ankara'da ortaya çıkan konut sorununu çözmek amacıyla, pek çok girişim gerçekleştirilmiştir. Bu girişimlere örnek olarak, Alman mimar Prof. Herman Jansen'in 1932 yılında hazırladığı imar planı* verilebilir. Plan, o dönemdeki hükümet tarafından desteklenen kentsel gelişim uygulamalarıyla birlikte, Ankara'yı baştan aşağı yenilemeyi hedeflemiştir. Sosyal altyapı tesislerinin ve kamu binalarının inşa edilmesi, sosyo – ekonomik, toplumsal ve kültürel yaşamın canlandırılması uygulamalarını kapsayan dönüşüm planı, Türkiye'de daha sonra uygulanacak olan politikalara örnek olmuştur^{202 203}.

Cumhuriyet dönemindeki hükümet, Ankara'daki uygulamalardan elde edilen tecrübeyle birlikte, kentlerdeki konut sorununu çözmek, sağlıklılaştırmak ve kentleri modern kültürün bir örneği haline getirmek için, yeni kurumsal düzenlemeler yapma

²⁰¹ Oğuz Sancakdar, "*Belediyelerin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları*" Yetkin Yayınları, Ankara, 1996, s.48.

* Bu oran, İlhan Tekeli'nin "*Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi*" isimli kitabının 113.sayfasından alınmıştır.

* Bu plan, uluslararası üç planıcı arasında yapılan sınırlı bir yarışma sonucunda seçilmiştir.

²⁰² Erdal Köktürk, Erol Köktürk, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2007, s. 4.

²⁰³ Hakan Arslan, "Türkiye'nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi", *Akademik Barış Dergisi*, Sayı 40, Şubat 2014, s. 6.

kararı almış ve Osmanlı'dan kalan mevzuatları değiştirmiştir. Bu bağlamda 1930 - 1935 yılları arasında altı adet yasa çıkarmıştır. Bunlar²⁰⁴;

- 1930 yılında çıkarılan 1580 Sayılı Belediye Kanunu,
- 1930 yılında çıkarılan 1593 Sayılı Umumi Hıfsızsıhha Kanunu
- 1933 yılında çıkarılan 2290 Sayılı Yapı ve Yollar Kanunu
- 1933 yılında çıkarılan 2033 Sayılı Belediye Bankası Kuruluş Kanunu
- 1934 yılında çıkarılan 2722 Sayılı Belediye İstimlak Kanunu ve
- 1935 yılında çıkarılan 2763 Sayılı Belediyeler İmar Heyetinin Kuruluşuna İlişkin Kanun'dur.

Çıkarılan yasalar ile birlikte, belli büyüklüğe sahip olan kentlere planlama yapma zorunluluğu getirilmiştir. Planlama yapılırken kentlerin parçalar halinde ele alınması değil; bir bütün olarak kabul edilmesi anlayışı hâkim olmuştur. Ancak, dönemdeki sanayileşme gereği doğrultusunda kaynak aktarımının bu alanlara yönelmesi sonucunda, belediyelerde kaynak ve personel yetersizliği ortaya çıkmıştır. Bu dönemdeki planlamalar belediye kaynaklarının güçlü olmaması sebebiyle, tarihi bölgelerde uygulanamamış, yalnızca yeni mahallelerde uygulanabilme imkânı bulmuştur^{205 206}.

1940'lardan sonra ise devlet, Ankara başta olmak üzere İstanbul ve İzmir gibi büyük kentlerde ortaya çıkan konut sorunuyla birlikte, gecekondulaşma²⁰⁷ * sorununu da önlemek amacıyla da yasal arayışlar içerisine girmiştir. Ancak bu yasal arayışlar, imar affi olmaktan öteye geçememiştir. Örneğin 1948 yılına gelindiğinde Ankara hakkında özel olarak çıkarılan 5218 Sayılı Kanun, gecekonduları ortadan kaldırıp yeniden konut yapacaklara ucuz arsa imkânı vermiştir. 1949 yılına gelindiğinde ise, 5431 sayılı Kanun ile gecekonduları önlemek ve inşa edilmiş olanları ortadan kaldırmak amacıyla, ruhsatsız yapıların yıkılması ile ilgili kesin hükümler getirilmiştir. Yani Cumhuriyet'in kuruluş döneminde başlayan sistemli, gayretli ve bilinçli kentleşme hareketi yıllar geçtikçe ve göç hareketleriyle birlikte kentsel donanımların

²⁰⁴ İlhan Tekeli, "*Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi*", Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009., s. 114.

²⁰⁵ İlhan Tekeli, Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması", *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık*, Ed. Yıldız Sey, İş Bankası ve Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 10-11.

²⁰⁶ Tarık Şengül, *a.g.e.*, s.119-120.

* Gecekondu kavramı, dilimize 1940'lardan sonra (özellikle II. Dünya Savaşı'ndan sonra) girmiş toplumsal bir olaydır. (Ruşen Keleş, "*100 Soruda Türkiye'de Kentleşme*", s.365 ve 371)

hızını yakalama konusunda eksik kalmış²⁰⁸ ²⁰⁹ ve gecekondulaşma sorunu üzerine yoğunlaşmıştır.

1950’li yıllar, liberal ekonomiye dayalı büyüme modeli, sanayileşme doğrultusunda adımlar atılması ve sanayileşme sürecinin hız kazanması, en önemlisi ise çok partili siyasal hayata geçişin yaşandığı dönem olması sebebiyle, Türkiye kentleri için yeni bir başlangıç dönemi oluşturmuştur. Çünkü bu dönemlerde yaşanan gelişmeler bir taraftan sanayi kentlerinin oluşmasına sebep olurken, diğer taraftan ise kırdan kente göçü ve dolayısıyla da kentleşmeyi artırmıştır²¹⁰.

Kentleşmenin hız kazanması Ankara, İzmir ve İstanbul gibi büyük kentlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesine* ve bu kentlerde bazı sosyo-ekonomik değişimlere sebep olmuştur. Kentlerdeki hızlı nüfus artışı sebebiyle büyük şehirlerde konut sorunu ortaya çıkmıştır ve bu durum, bir taraftan barınma ihtiyacının karşılanması amacıyla kentin çevresinde hazine veya özel araziler üzerinde ortaya çıkan sağlıksız ve yasadışı konutların ortaya çıkmasıyla, diğer taraftan ise kent içerisindeki apartmanlaşma sürecinin hızlanmasıyla sonuçlanmıştır. Konut sorunu sebebiyle karşılaşılan yasadışı yapılar, sağlık ve beslenme sorunları, altyapı sorunları, düşük hayat şartları ve kültür miraslarının tahrip edilmesine sebep olmuştur. Bu sebeplerden dolayı da dönemdeki kentsel dönüşüm eylemlerinin başlıca amacı, “dönem içerisinde yaşanan sorunları engellemek ve kent merkezlerindeki düşük yoğunluklu yapıları bölgelerin yıkılarak yeniden yapılmasını” içermektedir²¹¹ ²¹² ²¹³. Ayrıca daha önce bahsedildiği gibi 1950’de çok partili siyasal hayata geçiş ve ekonomide uygulanmaya başlanan liberal politikalar, kentlerde yeni imar hareketlerini gündeme getirmiş ve kentlerde yeniden inşa faaliyetlerine başlanmasına* sebep olmuştur. Bu durumun bir sonucu olarak da

²⁰⁸ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.239-240.

²⁰⁹ Mustafa Kaya, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 6, 1989, s. 866.

²¹⁰ M. Serhat Yenice, “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi”, *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, Cilt 16, Sayı 1, 2014, s.80.

* Yaşanan gelişmeler sonucunda Türkiye’de artan kentleşme süreciyle, daha önceki dönemlerde yalnızca Ankara’da yılda %6 görülen nüfus artış hızı, diğer kentlerde de yaşanmaya başlamıştır (İlhan Tekeli, “*Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi*”, s. 117).

²¹¹ Pelin Pınar Özden, “*Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*”, s.219

²¹² M. Serhat Yenice, *a.g.e.*, s.80-81.

²¹³ Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *a.g.e.*, s.62.

* Bu dönemdeki inşa faaliyetlerine halk arasında “Menderes İmarı” ismi verilmektedir.

“kentsel yenileme” uygulamaları başlatılmıştır²¹⁴. Bu dönemde belediye sınırları içerisindeki mücavir alanlarda planlama, ruhsat ve kontrol konularında, belediyelerin ve merkezi yönetimin görevlerinin belirlenebilmesi için, “6785 Sayılı İmar Kanunu” çıkarılmıştır. Ayrıca 1958 yılında “İmar ve İskan Bakanlığının” kuruluşu, Cumhuriyet döneminde düzenli, dengeli planlama ve kentleşmeye ilişkin sorunları çözebilmek amacıyla atılan ilk adım olarak ifade edilmektedir²¹⁵.

1960’lı yıllara gelindiğinde ise Türkiye’de planlama ve planlı kalkınma kavramları, Devlet Planlama Teşkilatı’nın kurulmasıyla önem kazanmış ve mikro planlama anlayışı terk edilerek, makro ölçekli planlama anlayışı kabul edilmiştir. Bu dönemde planlı kalkınma ilkesinin önem arz etmesi, büyük şehirlerin planlanmasının yalnızca o bölge için önemli olduğu değil, tüm ülke açısından önemli olduğu ve dengeli kalkınmanın kent planlaması ile ilgili mümkün olabileceği fikrinin kabul edilmesi sonucunda karşımıza çıkmıştır^{216 217}. Ayrıca bu dönemde Devlet Planlama Teşkilatı’na ek olarak, kent çevresinde oluşan sağlıksız yapıların ortadan kaldırılması ve alanın iyi bir hale getirilebilmesi açısından Beş Yıllık Kalkınma Planları, kalıcı çözümler oluşturmayı amaçlamıştır²¹⁸.

Gecekondu bu dönemde işlev değiştirmeye başlamıştır. Önceki yıllarda kent çevresinde tek tük karşılaşılan gecekondu, zaman geçtikçe kentlerdeki nüfusun artmasıyla birlikte yayılmaya ve birbirleriyle birleşerek mahalle oluşturmaya başlamıştır. Çok partili hayata geçilen dönemde, bu alanların siyasiler açısından oy potansiyeli ifade ediyor olması, sayıları hızla artan bu kesimin dikkate alınması zorunlu bir hale gelmiştir²¹⁹. Gecekondu bölgelerine zaman içerisinde müdahale edilmediği için bu alanlar zaman geçtikçe bir güvence ve yatırım aracı haline gelmiştir. Bu gecekondu için ilk düzenleme 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Gecekondu Kanunu’dur. Kanunla birlikte kamulaştırma yapılarak izinsiz yapının engellenmesinin

²¹⁴ S. Zafer Şahin, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, *Planlama Dergisi*, 2006, s.112.

²¹⁵ Funda Yirmibeşoğlu, Reyhan Genli Yiğiter, *a.g.e.*, s.32

²¹⁶ Zafer Şahin, “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseuda) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, s. 97.

²¹⁷ Funda Yirmibeşoğlu, Reyhan Genli Yiğiter, *a.g.e.*, s.32

²¹⁸ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s.551.

²¹⁹ Tarık Şengül, *a.g.e.*, s.129.

önüne geçilmeye çalışılmış ve gecekondulaşma bölgeleri bu sayede engellenmek istenmiştir²²⁰.

1970’li yıllara gelindiğinde ise, 1966 yılında çıkarılan 775 Sayılı Kanun ile birlikte çözülmeye çalışılan gecekondulaşma sorunu başarılı bir şekilde çözüme kavuşturulamamıştır. 1960’lı yıllarda hız kazanan gecekondulaşma sorunu bu dönemde, biçim değiştirmeye ve yasadışı yapılanma sonucunda kentlerin dokusunu tehdit etmeye başlamıştır. Bu sebeple 1970’li yıllardan sonra imar afları çıkartılmıştır. Ancak bu durum sorunu çözmekten ziyade daha da kötü bir duruma getirmiştir. Çünkü büyük kentlerde yoğun göç sonucunda imar affıyla birlikte kent dokuları sağlıksızlaşmış ve plansız/çarpık bir kentleşme süreci başlamıştır²²¹. 1970’li yıllarda ilk kez karşılaşılan bir durum olarak, tarihi dokuları ve tarihi çevreyi koruma çalışmaları başlatılmış ve bu sebeple kentsel dönüşümün temelleri atılmıştır. Bu konu, 1973 yılında 1710 Sayılı “Eski Eserler Kanunu” ile yasal güvence altına alınmış ve Antakya, Bursa, Konya, Edirne, Kula, Kütahya, Muğla, Tarsus, Şanlıurfa gibi tarihi kentlerin korunmasına yönelik sit kararları çıkarılmıştır²²². Anlaşılacağı üzere 1930’lu yıllardan 1970’li yıllara kadar ki dönem, kamulaştırma, yıkıp yeniden yapma ve arazi kullanım değişimleri, kentsel dönüşüm sürecinde temel araçtır. 1970’li yıllardan sonra ise tarihi ve kentsel koruma yasaları ile kentsel değişim sürecine yasal çerçeve kazandırılmaya çalışılmıştır²²³.

1980’den sonra Türk ekonomisinin dışa açılması ve neoliberal politikaların hâkim olması sonucunda, uluslararası pazarlar için üretim yapan birimlerin sayısı ve bu birimlerde çalışan işçi talebi artmıştır. Sanayilerin büyük ölçekli üretim yapan birimlere dönüşmesiyle kent dışına çıkması süreci başlamıştır. Küçük ölçekli şirketler ise kent merkezlerinde kalmaya devam etmişlerdir. Kent merkezinin dışında kurulan sanayiler, kent merkezlerinin çöküntü alanlarında yaşayan eğitimsiz nüfustan istihdam ettikleri işçilerin barınma ihtiyacını, sanayi çevresinde kurulan ve bir bölümü ruhsatsız

²²⁰ İslam Can, Cihat Çiçek, “Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği”, *Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi*, Sayı 9, 2012, s.41.

²²¹ Pelin Pınar Özden, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, s.220.

²²² Ülkü Çavdar, Selçuk Sayan, “Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği”, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım*, MSU-Fındıklı İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003, s.463.

²²³ Ebru Gürler, “Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Bir Çalışma: İstanbul Örneği”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası – Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 11-13 Haziran 2003, s. 124-125.

olan konutlarla karşılaşmışlardır. Ayrıca 1980’li yıllardan önceki dönemde, gecekonduların yasallaşması ve satılabilir bir hale getirilmiş olması, bu dönemin sosyo-ekonomik yapısında da etkilere sebep olmuştur. Satılabilen gecekondular, dört ve beş katlı binalara dönüşerek apartmanlaşmaya başlamışlardır. Bu sebeple sanayileşmeye sonucunda ortaya çıkan gecekondulaşma sürecine izin verilmiştir demek mümkündür²²⁴. 1980 yılından sonra kentlerde, kent merkezlerindeki gecekonduların yanında, sanayi alanlarının kurulması, devlet kurumlarının konutları ve üniversite kampüsleri gibi yeni yapılarla birlikte âdeta bir “yağ lekesi” gibi boşluksuz olarak büyüme süreci başlamıştır²²⁵.

Kentsel dönüşüm, Türk planlama literatüründe 1980’li yıllardan sonra hükümet politikalarıyla planlı olarak tartışılmaya başlanmıştır. Bu durum Beş Yıllık Kalkınma Planlarında karşımıza çıkmaktadır. IV. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda daha önce karşılaşılmış olan kent sorunlarının imar planlarıyla çözülemediği ifade edilmiştir. Kentlerde artan nüfusu ve kentleşmeyi yavaşlatmak yerine; kentleri daha yaşanabilir yerler haline getirmeyi, halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecekleri mekânlar oluşturmayı sağlamak hedeflenmiştir. V. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda da aynı şekilde kentleşme olgusunun yavaşlatılamayacağı ancak bu olgusunun yararlı bir şekilde yönlendirilebileceği ve kente ekonomik anlamda katkı sağlayabileceği ifade edilmiştir. VI. Beş Yıllık Kalkınma Planı, kentlerde kaliteli ve sağlıklı yapıların oluşturulabilmenin önemine dikkat çekilmiş, önceki planda zaten ifade edilen kentleşme olgusunun düzenlenmesinin yanında, kentteki tarihi, kültürel ve doğal alanların korunması gerektiği ifade edilmiştir. VII. Beş Yıllık Kalkınma Planı’nda, kentsel yaşam kalitesinin artırılabilmesinin ve iyileştirilebilmesinin yanında, kentlerin güzelleştirilmesi ve kente göçmüş olanların sorunlarının çözümü için eğitsel programların uygulanması ifade edilmektedir²²⁶. 1980’li yıllarda kentsel dönüşüm uygulamaları için üç önemli olan yasal düzenleme bulunmaktadır. Bunlar; 1984 tarih ve 3030 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 1984 tarih ve 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu* ve son olarak kamulaştırma uygulamalarıyla ilgili yasal düzenlemedir. Ayrıca 1984 yılında, İmar ve İskân Bakanlığı kaldırılmış, 1985 tarihinde yürürlüğe

²²⁴ Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *a.g.e.*, s.63-64.

²²⁵ İlhan Tekeli, *“Modernite Aşılırken Kent Planlaması”* İmge Kitabevi, Ankara, 2001, s.83.

²²⁶ Ruşen Keleş, *“Kentleşme Politikası”*, s.85-88.

* Çalışmanın ilerleyen bölümlerinde “TOKİ” başlığı altında ayrıntılarıyla inceleneceği için mevcut bölümde detaylandırılmamaktadır.

giren 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu ile birlikte, plan onama yetkisi belediyelere devredilmiştir. Bu kanunlar sonucunda, gecekonduların daha sağlıklı mekânlar haline getirilebilmesi ve tarihi kent dokusunun korunabilmesi amacıyla yetkiler, belediyeye devredilmiş ve belediyelere aktarılan kaynaklar artırılmıştır^{227 228}. 1980’li yılların sonunda yerel yönetimler, imar planlarının yanında dönüşüm projelerinde de etkin olmaya başlamışlardır. Bu dönemdeki kentsel dönüşüm uygulamaları örnek olarak* “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” verilebilir²²⁹.

Turgut Özal’ın Başbakan olduğu dönemde, bu büyüme sonucunda büyük kentlerin çoğunda kapsamlı planlama ve imar hareketleri gözlenmeye başlanmıştır. Bu dönemdeki kentsel dönüşüm projeleri, gecekonduların sağlıklaştırılması ve tarihi dokuların yenilenmesi gibi birçok alanı kapsamaktadır. Ancak geçmiş dönemlerde gecekondularına ruhsat verilmesi bu uygulamaları zorlaştırmıştır. Bu sebeple merkezi yönetim pasif bir durumda kalmış ve sağlıklı ve çarpık bir kentleşme sürecinin devam etmesini kaçınılmaz hale getirmiştir^{230 231}.

1990’lı yıllara gelindiğinde; ideal kent oluşturulabilmesi amacıyla bir kentte olması gereken vasıfların ve kentin etkin bir şekilde yönetilebilmesi amacıyla yerel yönetimlerde olması gereken özelliklerin sıralandığı Avrupa Kentsel Şartı, 1992 yılında Avrupa tarafından kabul ve ilan edilmiştir. Bu şart ile eskiyi tahrip etmeden yeni olanla bütünleşme, yani modern gelişme ve tarihi mirasın korunması sağlanmaya çalışılmıştır. Türkiye’de bu Şartı kabul eden ülkeler arasındadır^{232 233}. Türkiye’nin bu şartı kabul etmesi ve 1996 yılında İstanbul’da düzenlenen HABİTAT 2 toplantısı için

²²⁷ Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *a.g.e.*, s.65.

²²⁸ Zafer Şahin, “*İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseuda) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği*”, s. 97.

* Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulama ve projelerine çalışmanın ilerleyen bölümlerinde detaylıca örnek verileceği için bu kısımda detaylandırılmayacaktır.

²²⁹ Nil Uzun, “*Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri*”, s. 50.

²³⁰ S. Zafer Şahin, “*Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara*”, s.113.

²³¹ Funda Yirmibeşoğlu, Reyhan Genli Yiğiter, *a.g.e.*, s.32.

²³² Selami Demirkol, Zuhale Berekat Baş, “Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, *TBB Dergisi*, 108, 2013, s.29.

²³³ Neslihan Serdaroğlu Sağ, Aykut Karaman, “Kentsel Dönüşümü Bütüncül Düşünmek: Konya Deneyimleri”, *TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi 24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi*, Bursa, 2012, s.163.

ulusal plan ve raporlar hazırlaması sonucunda; tam manasıyla olmasa bile, kentsel dönüşümün resmi olarak mevzuatımıza girdiği söylenebilir²³⁴.

1990'lı yılların ortalarından başlamak suretiyle, küreselleşmenin ve uluslararası sermayenin kentsel mekân üzerindeki rolü artmıştır. Bu sebeple 1990'lı yıllardan önce sorun haline gelmiş olan gecekondu alanları ve kaçak yapılaşmalar, 1990'lı yıllardan sonra kentsel mekândaki arsaların değerlerinin yükselmesi sonucunda sorun halinden çıkmaya başlamıştır. Kentsel dönüşüm ile ilgili politikalar 1990'lı yılların sonlarına gelinceye kadar eski kent merkezlerinin rehabilite edilmesi ve yeniden canlandırılarak kentsel mekâna yeniden kazandırılması fikrinden ziyade, kente yenilik kattığı düşünülen yeni yerleşmelerin yenilenmesi anlayışı daha çok hâkim olmuştur^{235 236}.

1999 yılında yaşanan Marmara depremi ve onun ardından diğer şehirlerde de gerçekleşen depremlerin* sonucu olarak kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme çalışmaları, ülkemiz açısından bir milat olarak kabul edilmektedir. Yaşanan depremler sonucunda insanlar yer seçimi tercihlerinde öncelikli olarak deprem bölgesi dışındaki mekânları tercih etmeye başladılar. Bu sebeple kentlerin depreme dayanıklı ve sağlam zeminli olan bölgelerinde sağlıklı, modern ve açık alanı bol olan yerleşim yerleri kurulmaya başlandı. Bu dönemden sonra kent merkezlerine olan talep yeşil alan yetersizliği, trafik, deprem riski, gürültü ve hava kirliliği gibi sebeplerden dolayı azalmaya başladı. Bunun bir sonucu olarak 1999 depreminden sonra, geniş bir içerikle yapılandırılan yeniden inşa programı hayata geçirilmiş ve daha güvenli, sağlıklı kentler inşa etmek hedeflenmiştir. Bu sebeple 2000'li yıllardan başlayarak Türkiye, kentsel dönüşüm üzerine odaklanmıştır^{237 238}.

2000'li yıllardan sonra kalkınma planlarında eskiden olduğu gibi bazı hedefler karşımıza çıkmıştır. VIII. Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda kentlerdeki karakteristik kültürü korumak şartıyla ve ulusal kültürün etkisinde kalarak kent ve kentlilik

²³⁴ Hazal Ilgın Bahçeci, Kemal Görmez, "Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Pratiği", *Kentsel Politikalar*, Editorler: Ayşegül Mengi ve Deniz İşçioğlu, Palme Yayıncılık, Ankara, 2018, s.109.

²³⁵ Pelin Pınar Özden, "*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*", s.268.

²³⁶ Pelin Pınar Özden, "*Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*", s.223.

* En son 2011 yılında yaşanan Van Depremi, kentsel dönüşüm uygulamaları ve yasal dayanakları için milat olarak ifade edilmektedir. Çünkü 2012 yılında 6306 sayılı Kanun yasalaşmıştır.

²³⁷ Pelin Pınar Özden, "*Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler*", s.223.

²³⁸ Pelin Pınar Özden, "*Kentsel Yenileme Yasal- Yönetmelik Boyut Planlama ve Uygulama*", s.250 ve 267-268.

kültürünün oluşturulması ve kentlerde küreselleşme olgusunun sonuçlarına yanıt verebilecek mekanizmaların oluşturulması hedeflenmiştir²³⁹. IX. Kalkınma Planında, gecekondu ve kent alanlarıyla ilgili doğrudan bir başlık bulunmamaktadır. Ancak, bütün konularda değinilmiştir. X. Kalkınma Planı ise, daha önceki olanlardan daha farklı olarak “kentleşme” başlığı altında ve alt başlıklar da mevcut olmak üzere ele alınmıştır. Daha önce belirlenen hedefleri gerçekleştirebilmek amacıyla kentsel dönüşüm uygulamaları X. Kalkınma Planı’na göre; kamu kurumları, yerel yönetimler ve özel sektör işbirliğiyle ancak, merkezi yönetimin denetiminde yapılmaya başlanmıştır. Halk katılımı ise, “uygulama konusunda bilgilendirme ve görüş alma” şeklinde karşımıza çıkmıştır. Kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan yasal altyapı* da tam olarak 2000’li yıllardan sonra ortaya çıkmıştır^{240 241 242}.

Sonuç olarak Türkiye’deki kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve tarihesine bakıldığında, Osmanlı dönemine kadar uzanan ve o dönemlerde daha önce belirtildiği gibi, yanan evlerin yeniden inşa edilmesini içeren bir süreç olduğu görülmektedir. Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasından sonra bürokrasinin bu alanda yaşamaya başlaması ve alanda yaşamaya başlayan insan nüfusunun artması sebebiyle, Ankara üzerinde planlamalar yapılmaya başlanmış ve bu planın diğer planlama projelerine de örnek teşkil etmesi amaçlanmıştır. Ancak daha sonra sanayileşmeyle hız kazanan kentleşme olgusuyla birlikte, diğer kentlerdeki insan nüfusu da artmaya başlamış ve o illerde de konut problemleri gündeme gelmiştir. İnsanların barınma problemlerini kendi başına çözmesi sonucunda kentlerde karşılaştığımız gecekondu ise, çarpık kentleşmeyle sonuçlanmıştır. Bu sorunu çözebilmek amacıyla üzerinde çalışılmış planlar ve uygulamalar yapmak yerine, imar afları ve geçici çözümler sağlayacak uygulamalar yapılmıştır ve bu durum sorunu daha da büyütüştür. Kentsel dönüşüm projeleri ise, ortaya çıkan çarpık kentleşme ve sağlıksız konutları ortadan kaldırmak amacıyla tarihi süreç içerisinde diğer uygulama metotlarıyla sürekli olarak var olmakla birlikte; bazı dönemlerde aktif olarak kullanılırken, bazı dönemlerde ise planlama şeklinde kalmıştır. Kentsel dönüşüm projelerine 2000’li

²³⁹ Ruşen Keleş, “*Kentleşme Politikası*”, s.88.

* Kentsel dönüşümün 2000’li yıllardan sonraki yasal boyutları ve dayanakları ilerleyen bölümde detaylarıyla inceleneceği için, mevcut bölümde anlatılmayacaktır.

²⁴⁰ Ruşen Keleş, “*Kentleşme Politikası*”, s.89-91.

²⁴¹ Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *a.g.e.*, s.68.

²⁴² Hatice Kurtuluş, “Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi”, *İktisat Dergisi*, 499, 2008, s.26-33.

yıllardan sonra daha fazla önem verildiğini söylemek mümkündür. Bu bağlamda diğer bölümde, kentsel dönüşüm ile ilgili mevzuat boyutu detaylarıyla incelenecektir.

2.2.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

1999 depremi sonrasında zarar gören kentlerin hızlı bir şekilde dönüştürülmesi, Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının uzun yıllar boyunca mevcut mevzuat ve yasal düzenlemeler çerçevesinde yürütülmesi ve yalnızca ortaya çıkan sorunları ortadan kaldırmak amacıyla geçici çözümler barındırması sebebiyle güç bir durumdaydı. Yani Türkiye’de mevzuat, kentsel dönüşüm için uygun değildi. Bu durum sonucunda Türkiye’deki kentsel dönüşüm projelerinin, dünyadaki kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, kapsamlı politika, teknik ve yöntemleri içeren bütüncül bir yapıya sahip olmasını güçleştirmekte, kurumsal ve finansal yapıların gelişim göstermesi gecikmekteydi²⁴³. Bu sebeplerden dolayı 2000’li yıllardan sonra kentsel dönüşümün yeniden yapılandırılmasının gerekli olduğu yöneticilerin söylemleri arasında yer almaya başlamıştır²⁴⁴.

Bu söylemleri takiben 2003 yılında 58. Hükümet döneminde Acil Eylem Planı hazırlanmıştır. Acil Eylem Planı’nın, “Sosyal Politikalar” bölümünde yer alan “Kentleşme ve Yerleşme” başlığı altında düzenlenen SP Madde 44 e göre; “Gecekondulaşmayı önlemek ve mevcut gecekonduların kaldırılarak modern bir kent görünümünün oluşturulması için gecekondu sahiplerinin de desteğini alacak şekilde alternatifler sunan bir yapıda belediyelerin yetkileri artırılacaktır. Bu çerçevede, öncelikle arsa üretimi ve arzı artırılarak planlı şehirleşme sağlanacaktır. Mevcut gecekondu alanlarında arazi değerlerine göre ev verilmek suretiyle yenileme çalışmaları yapılacaktır”. Ayrıca Acil Eylem Planı’na göre, gecekondulaşmayı önlemek için yapılacak işlem türü “mevzuat değişikliği” olarak belirlenmiş ve işbirliği yapacak kuruluşlar ise Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’nın sorumluluğunda; DPT, Yerel yönetimler ve İçişleri Bakanlığı olarak karşımıza çıkmıştır. Acil Eylem Planı SP

²⁴³ Özlem Dündar, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2003, s.65.

²⁴⁴ Pelin Pınar Özden, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, s.224.

Madde 45’de ise, yerel yönetimler tarafından “dar gelirli vatandaşların, kira öder gibi birkaç yıllık süre içerisinde ev sahibi olabilmeleri sağlanacaktır”²⁴⁵.

2003 yılında hazırlanan acil Acil Eylem Planı ile aynı dönemde, “TMMOB Şehir Plancıları Odası” tarafından ulusal ölçekte “Kentsel Dönüşüm Sempozyumu”, 2004 yılında “Küçükçekmece Belediyesi” tarafından “Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu” gerçekleştirilmiştir. Bu sempozyumlarda, deprem sonrasında yaşanan yıkıntıların bir an önce ortadan kaldırılmasının gerekli olduğu ve deprem riski olan alanlarda ise kentsel dönüşüm yapılmasının zorunlu olduğu ifade edilmiştir. Ancak bu alanlarda dönüşüm uygulamaların eyleme geçebilmesinin önündeki temel sorunun ulusal ölçekte düzenlenmiş bir mevzuatın olmayışı görülmüştür²⁴⁶. Yani kentsel dönüşüm projelerinde 2000’li yıllardan sonra mevzuat değişikliğinin yapılması ihtiyacı çoğu kesim tarafından kabul edilmiştir.

Bu dönemlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına verilen önemin artmasındaki etkenlere ek olarak, Avrupa Birliği adaylık sürecindeki gelişmeler de verilebilir çünkü 2004 yılında Avrupa Birliği müktesebatına uyum amacıyla ülkemizde kentsel dönüşüm konusu yoğun bir biçimde yer almaya başlamış ve bu doğrultuda kamu yönetimi reformlarında kentsel dönüşüm kavramını içeren yasal düzenlemeler yapılmıştır²⁴⁷. Yani sonuç olarak 2000’li yıllarla birlikte, Türkiye’nin daha önceki yıllardan almış olduğu planlama uygulamaların yerini kentsel değişim ve dönüşüm süreçleri almaya başlamış ve dönüşüm yasal bir zemine oturtulmaya çalışılmıştır²⁴⁸.

Bu sebeple çalışmanın bu kısmında kentsel dönüşümün yasal dayanakları, “5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu” başta olmak üzere, 5393 “Sayılı Belediye Kanunu”, “5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu” ve son olarak da “6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu” detaylarıyla incelenecektir.

²⁴⁵ 58. *Hükümet Acil Eylem Planı*, SP-44 “Gecekondulaşma Önlenecek”, SP-45 “Konut Seferberliği Başlatılacak”, 03.01.2003, s.105. (erişim: <https://docplayer.biz.tr/3890419-T-c-58-hukümet-acil-eylem-planı-aep.html>).

²⁴⁶ Pelin Pınar Özden, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama*”, s.269.

²⁴⁷ Fatma Neval Genç, “Türkiye’de Kentse dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, Cilt 15, Sayı 1, Manisa, 2008,s.118.

²⁴⁸ S. Zafer Şahin, “*Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara*”, s. 114.

2.2.2.1. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Türkiye’de kentleşme sürecinin başlamasıyla birlikte, büyük bir problem haline gelen ve kentleşme politikalarının da temel aktörlerinden olan gecekondulaşma olgusu ve süreci, kentsel dönüşüm projelerinin temel sorun alanını teşkil etmektedir. Türkiye’deki gecekondulaşma süreci daha önce belirtildiği gibi, Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluş yıllarına dayanan ve barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla ortaya çıkmıştır. Ancak gecekondulaşma, başlangıçtaki bu masım amacın dışına çıkarak, rant maksimizasyonu, arsa spekülasyonu ve gecekondu ticaretine dönüşmüştür. Kentteki toprakların zaman içerisinde değersizleşmesi sonucunda kent çeperine doğru yaşanan göç ile birlikte, kent merkezlerinde kalan gecekonduların durumunun oluşturduğu sağlıksızlığın çözülmesi ihtiyacı doğmuştur.

Gecekondulaşma sorununun ortaya çıkarmış olduğu sorunları çözebilmek amacıyla, 20.07.1966 tarihinde “775 sayılı Gecekondu Kanunu” yürürlüğe girmiştir. Kanunun 1. Maddesine göre; “mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirleri bu kanun hükümleri” uygulanmaktadır²⁴⁹. Yani kanunun özünde ıslah etme ve gecekondu alanlarının oluşmasını önleme fikri bulunmaktadır.

Ayrıca kanunun 2. Maddesine göre sorun halini almış olan gecekondu deyimini ile “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” kastedilmektedir²⁵⁰.

775 sayılı Kanun’un 3. Maddesinde ise belediyelere arsa sağlanması konusunda hükümler bulunmaktadır. Bu madde, kentsel dönüşüm konusunda belediyelerin önünü açarak dönüşüm projelerinde aktif olarak rol alabilmeleri için önem arz etmektedir. Belediyeler bu sayede kentsel alanda sorun haline gelmiş olan gecekondu alanlarının, gerekirse arsa olarak, gerekirse de içerisinde bulunan konutlarla birlikte kent yaşamına uygun ve sağlıklı bir hale getirebilmektedirler. Bu sebeple kanun, olumlu olarak değerlendirilmektedir²⁵¹.

Kanuna göre belediyeler, lüzum gördükleri durumlarda gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içerisinde bulunan özel mülkiyetteki arazi ve arsaları kanunun amacı

²⁴⁹ Mustafa Kaya, *a.g.e.*, s.869.

²⁵⁰ 775 sayılı Gecekondu Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 30.07.1966, 12362.

²⁵¹ Pelin Pınar Özden, “Kentsel Yenileme Yasal- Yönelimsel Boyut Planlama ve Uygulama”, s. 296.

çerçevesinde kullanmak şartıyla ve TOKİ'nin izni ile, sahipleriyle anlaşarak satın alabilir veya kamulaştırabilirler²⁵². Belediyelerin mülkiyetinde bulunan ya da daha sonra mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, TOKİ tarafından uygun görülenler, bu kanun çerçevesinde konut yapımı için ayrılmaktadır. Ayrıca 7. Madde'nin 2. fıkrasına göre TOKİ, belediye meclisi tarafından belirlenmiş olan yerleri redde, aynen veya değiştirerek onaylamaya veya değiştirmek üzere geri göndermeye yetkili olup, teklif edilen alanlar dışında lüzumlu gördüğü yerlerin de bu maksada ayrılmasını isteyebilmektedirler. Bu maddeler, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm projelerinde merkezi yönetime bağlılığı olarak değerlendirilebilir.

Gecekondu Kanunu kısaca, gecekondu alanlarının iyileştirilmesini, iyileştirilmesi mümkün olmayanların yıkılmasını, bu alanlarda ikamet edenlere teknik ve maddi yardım sağlanmasını ve bu sayede konut sorununun çözülmesini amaçlamaktadır²⁵³. Ancak tarihi süreç içerisinde yaşanan deneyim sonucunda gecekondu alanlarının ortadan kaldırılması için gerekli toplumsal, sosyal ve ekonomik önlemlerin alınmadığı görülmektedir. Önlemler alınmadığı gibi gecekondu alanlarının yapılmasına göz yumulmuş, af yasaları çıkartılarak gecekondu alanları teşvik edilmiş ve özendirilmiştir. Bu durum da sağlıklı ve plansız bir kentleşmenin ortaya çıkmasına sebep olmuştur²⁵⁴.

775 sayılı Kanun, kentlerin çevresinde oluşturulmuş hukuka aykırı yapılara meşruiyet kazandırmış bir imar affi kanunu olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca kanun, kentsel dönüşüm projelerini tam anlamıyla gerçekleştirebilecek hukuki dayanaklar içermemektedir. Bu sebeple 775 sayılı Kanun, kentsel dönüşüm aracı ve yasal dayanağı olma konusundan uzaktır²⁵⁵. Ancak kentsel dönüşüm projelerinin asıl sorun kaynağını oluşturan gecekondu alanlarının, iyileştirilmesi ve önlenmesi konusunda amaçlar içermesi nedeniyle önem arz etmektedir. Bu sebeple de kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanakları arasında ele alınması uygun olarak görülmektedir.

²⁵² 775 sayılı Gecekondu Kanunu, madde 5.

²⁵³ Melikşah Yasin, *a.g.e.*, s. 113-114.

²⁵⁴ Ruşen Keleş, "*Kentleşme Politikası*", s.564-565.

²⁵⁵ Melikşah Yasin, *a.g.e.*, s. 114.

2.2.2.2. 5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Türkiye'nin dönüşüm tecrübesinde, daha önceki düzenlemeler ve imar affı uygulamaları dayanak teşkil ediyor olsa bile, “günümüz anlamıyla” kentsel dönüşüme ilişkin yasal süreç 5104 Sayılı Kanun ile başlamıştır²⁵⁶. 2004 yılında kabul edilmiş olan 5104 Sayılı Kanun, “özel olarak bir alan için çıkarılmış ve gelecekte çıkarılacak olan yasalara zemin oluşturmuştur”²⁵⁷.

5104 sayılı Kanun'da hüküm bulunmayan hallerde “3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddeleri uygulanacaktır. Ayrıca, belediye ve idare tarafından yapılacak olan konut ve işyeri satışları 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre” uygulanacaktır²⁵⁸.

5104 Sayılı Kanun'un gerekçesi Madde 1'e göre; “kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi” olarak ifade edilmiştir²⁵⁹.

5104 Sayılı Kanun'un 2. Maddesine göre kanunun kapsamı ise, “ekli Protokol Yolu Sınır Krokisi'nde gösterilen Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içindeki her tür ve ölçekteki plânlar, inşa edilecek resmî ve özel her türlü yapı, alt yapı ve sosyal donatı düzenlemeleri ve kamulaştırma işlemleri ile Projenin amacına uygun gerçekleştirilmesine yönelik usul ve esasları” olarak belirlenmiştir.

5104 Sayılı Kanun'un 5. Maddesine göre; “fiilen bir kamu hizmetinde kullanılan ve üzerinde kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar hariç olmak üzere, Proje alan sınırları içerisinde kalan bölgede Proje için ihtiyaç duyulan arazi ve arsalandan, kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunanlar bedelsiz olarak Belediyeye devredilir. Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.2.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına

²⁵⁶ Gül Üstün, “*Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu*”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 57.

²⁵⁷ Asuman Türkün vd., “İstanbul'da Eski Kent Merkezleri ve Gecekondu Mahallelerinde Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-mekansal Değişim”, *108K134 No'lu TÜBİTAK Araştırma Projesi*, s.130.

²⁵⁸ *5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu*, T.C. Resmi Gazete, 12.3.2004, 25400. Madde 8.

²⁵⁹ *5104 Sayılı Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu*, T.C. Resmi Gazete, 12.3.2004, 25400.

Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkuller, malikler ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar çerçevesinde Projede kullanılır. Bu anlaşmaların usul ve esasları yönetmelikle” belirlenir.

“Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller Belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu Kanun uyarınca yapılacak kamulaştırmalar 4.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki, iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır”.

“Proje alan sınırları içinde yapılacak plânlarda, kamu tesislerine ayrılan veya ayrılacak alanlar, daha önce Belediyeye devredilmiş ise, devir miktarını aşmayacak kısmı bedelsiz olarak ilgili kamu tüzel kişisine geri verilir”.

Yani Kanun ile birlikte, bölgede daha önce üst ölçekli yapılmış olan planlar yok sayılmakta ve kanunla birlikte yapılacak olan planlar geçerli olmaktadır ve proje sürecinde dönüşüme girecek olan alanda özel mülkiyeti olan kişilerle anlaşmazlık çıkması durumunda, büyükşehir belediyesi iskân amaçlı kamulaştırma yetkisini kullanabilmektedir²⁶⁰.

Proje kamu-kamu ortaklığıyla yani, Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut İdaresi ortaklığında yürütülecek bir süreci ifade etmektedir²⁶¹. Zaten 5104 Sayılı Kanun mali ve idari açıdan incelendiğinde, yerel yönetimlerin de projede aktif olarak rol aldığı anlaşılmaktadır²⁶².

Kentsel dönüşüm projeleri için gerekli olan mali kaynak ise Madde 7’ye göre; “ilgili yıl bütçe kanunlarında gösterilen miktarda İdare ve Belediye bütçesinin özel tertiplerine intikal ettirilecek ödenekler ile Belediye ve İdarenin kendi kaynaklarından ayracağı ödenekler ve satış gelirleri dâhil her türlü Proje geliriyle sağlanır. Bu ödenekler ve Proje gelirleri İdare ve Belediye tarafından açılacak müşterek banka hesabına aktarılır ve Projeye dair her türlü harcama bu hesaptan yapılır. Hesapla ilgili

²⁶⁰ Yasin Bektaş, “Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği”, *Planlanma Dergisi*, Cilt 24, Sayı 3, 2014, s.159.

²⁶¹ M. Serhat Yenice, *a.g.e.*, s.84.

²⁶² Mevlide Kısakürek, “Kahramanmaraş’ta Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı”, *Social Sciences Studies Journal*, Cilt 4, Sayı 26, 2018, s.5581.

işlemler, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına dair düzenlemeler uygulanmaksızın özel hukuk hükümlerine göre” yürütülmektedir.

5104 Sayılı Kanun, belli bir bölgeyi kapsadığı ve Ankara özelinde çıkarıldığı için geneli kapsayıcı bir kanun olmadığı ve bu sebeple de bütüncül bir yapıdan uzak olduğu ifade edilmektedir²⁶³. Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin genel olarak temel hedefleri incelendiğinde* kuzey Ankara projesinin yalnızca, fiziksel bir değişimi öngördüğü ortaya çıkmaktadır²⁶⁴ ve bu noktada da eleştiri konusu olmaktadır.

Ancak kanun, ilk defa bir dönüşüm projesinin, kent planının önüne geçerek tarihi süreç içerisinde alışlagelmiş düzeni tersine döndürmüş olması ve özel bir kanun niteliği taşıması sebebiyle önem arz etmektedir^{265 266}.

2.2.2.3. 5393 Sayılı Belediye Kanunu

5104 sayılı Kanun belli bir bölgenin dönüştürülmesini konu almaktaydı. 5393 sayılı Belediye Kanunu ise, belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim yetkisi vererek direkt olarak kentsel dönüşüm kavramının belediyeler tarafından uygulanmasının önünü açmıştır.

Kanunun 69. Maddesine göre belediyeler, “düzenli kentleşmeyi sağlamak ve beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamakve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir”. Ayrıca “belediyeler, bu amaçla bütçesinden gerekli parayı ayırmak suretiyle işletme tesis edebilirler”²⁶⁷. Bu hükümlerden anlaşılacağı üzere kanun, belediyelere konut açısından oldukça geniş bir hareket alanı sunmakta ve yetki vermektedir.

²⁶³ Fatma Zehra Aydın, “Kentsel Dönüşümü Düzenleyen Mevzuat ve Mevzuatın Değerlendirilmesi”, *Genç Hukukçular Hukuk Okumaları Birikimler –V-*, Hukuk Vakfı Yayınları, İstanbul, 2016, s.280.

* Kentsel dönüşümün boyutları kısmında “ekonomik, sosyal, yasal ve tasarım” olarak belirlenmiştir. Bu kanunun yalnızca fiziksel olduğu diğer boyutları kapsamadığı ifade edilmektedir.

²⁶⁴ Hatice Selcen Seydioğulları, “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm”, *Planlama Dergisi*, Cilt 26, Sayı 1, 2016, s.58.

²⁶⁵ Yasin Bektaş, *a.g.e.*, s.159

²⁶⁶ M. Serhat Yenice, *a.g.e.*, s.84.

²⁶⁷ *5393 Sayılı Belediye Kanunu*, T.C. Resmi Gazete, 2005, 25874, madde 69.

Kentsel dönüşüme dair ilke ve kurallar “Kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” başlığı altında 73. Maddede²⁶⁸ düzenlenmiştir ve maddeye göre; “belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır”.

“Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir²⁶⁹. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanacağı alanlar kapsamlı bir şekilde tanımlanmıştır. Ancak kentsel dönüşüme girecek olan alandaki kısıtlama yalnızca alan büyüklüğüne yönelik olarak sayısal verilerle yapılmıştır”²⁷⁰.

“Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir”²⁷¹.

“Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar

²⁶⁸ 5393 Sayılı Belediye Kanunu, T.C. Resmi Gazete, 2005, 25874, madde 73.

²⁶⁹ 5393 Sayılı Belediye Kanunu, madde 73/2.

²⁷⁰ Hatice Selcen Seydioğulları, *a.g.e.*, s.59.

²⁷¹ 5393 Sayılı Belediye Kanunu, madde 73/3.

Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir”²⁷².

“Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan gayrimenkul sahipleri ve belediye tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır”²⁷³.5393 sayılı kanun, daha önceki 5104 sayılı Kanun’da olduğu gibi siyasal, toplumsal, tarihi, kültürel ve ekonomik stratejileri barındırmamaktadır.

2.2.2.4. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

Kentsel dönüşüm projeleri açısından önemli bir noktada olan 5366 sayılı Kanun, TBMM’ye tasarı olarak getirildiğinde adı “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” olarak belirlenmiştir. Ancak kanun, “Bayındırlık, İmar, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu” tarafından hem içerik hem de şekil açısından değiştirilmiş ve kanunun adı “Eskiye Kent Dokularının Yenilenmesi, Korunma ve Kullanılması Hakkında Kanun Tasarısı” olarak düzenlenmiştir. İlgili metin ise, kentlerin sahip olduğu tarihi dokunun ve kültürel alanın dönüşümü noktasında yerel yönetimlere yetki vermediği sebebiyle eleştirilmiştir. Bu konuda yapılan eleştiriler, İçişleri Bakanlığı Alt Komisyonu tarafından haklı bulunmuş ve 5366 sayılı Kanun’un başlığı tekrar değiştirilerek “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” olarak güncellenmiştir²⁷⁴.

2005 tarihli ve 5366 sayılı Kanun’un 1. maddesine göre kanunun amacı, “büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000’in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi

²⁷² 5393 Sayılı Belediye Kanunu, madde 73/4.

²⁷³ 5393 Sayılı Belediye Kanunu, madde 73/5.

²⁷⁴ Gül Üstün, “Kentsel Dönüşüm”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2008, s.75-76.

ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması” olarak belirlenmiştir²⁷⁵. Ancak kanunun nüfus kriterini dikkate aldığı düşünüldüğünde, nüfusu az olan bölgelerde bulunan kültürel mirasların korunmasının yenileme kapsamı dışında kaldığı görülmektedir. Bu durumda nüfusu az olan bölgelerde bulunan ve tarihi değeri olan kültürel dokuların korunması noktasında problemler yaşanabileceği ifade edilmektedir²⁷⁶. Ayrıca belirlenen amaçların, tarihi kent dokusunu korumak amacıyla yapılacak olan dönüşüm projeleri için uygun olduğu, fakat dönüşüme girecek olan bölgenin yani yıpranmış ve özelliğini kaybetmiş olan mekânların, hangi ölçütlere göre ve nasıl belirleneceği açıklanmamıştır. Bu sebeple bir eksiklik bulunmaktadır²⁷⁷

Kanunu takiben “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği” çıkarılmıştır. Yönetmeliğin 8. Maddesine göre, “Yetkili idare öncelikle yenileme uygulaması yapacağı bölgeyi tespit ederek hâlihazır harita üzerinde koordinatlı olarak yenileme alanı sınırlarını belirler. Belirlenen yenileme alanında tüm çalışmaları yapmak üzere uygulama birimi görevlendirilir. Yenileme alanının tespitinde, tarihi ve kültürel özellikler ile afet riskleri dikkate alınır”²⁷⁸.

5366 sayılı Kanun’a göre, “yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamaları ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılır veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanır. Bu alanlarda Toplu Konut İdaresi ile ortak uygulama yapılabileceği gibi, Toplu Konut İdaresine de uygulama yaptırılabilir” hükmü bulunmaktadır²⁷⁹.

5366 sayılı Kanun’a yönelik eleştirilerden birine göre, “tarihi mekanlarda yapılan dönüşüm uygulamasının yalnızca o bölgenin yıkılması suretiyle fiziksel olarak yapıldığı ve amacının daha fazla kazanç ve rant sağlama olduğu” ifade edilmektedir. Bu duruma örnek olarak ise, Dikmen, Sulukule, Ayazma ve Tarlabası örneklerini vermek mümkündür²⁸⁰. Ancak sonuç olarak, 5366 sayılı Kanun, 5104 sayılı Kuzey

²⁷⁵ *5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*, T.C. Resmi Gazete, 2005, 25866, madde 1.

²⁷⁶ Mevlide Kısakürek, *a.g.e.*, s.5582.

²⁷⁷ Hatice Selcen Seydioğulları, *a.g.e.*, s.59.

²⁷⁸ *Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği*, 2005, madde 8.

²⁷⁹ *5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun*, madde 3.

²⁸⁰ Nil Uzun, “*Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri*”, s.52.

Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nda olduğu gibi belirli bir bölge için çıkarılmaması ve kentsel dönüşümün ulusal düzeyde ilkelerle ortaya konulması açısından önemli bir kanundur demek yerinde olacaktır.

2.2.2.5. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Daha önce çıkarılmış olan 5104 sayılı Kanun ve 5366 sayılı Kanun kentsel dönüşüm projeleri açısından yeterli olmadığı ve uygulama noktasında başarı sağlanamadığı için “özel ve farklı” bir kanuna ihtiyaç ortaya çıkmıştır. İhtiyaç sonucunda da kentsel dönüşümün esas düzenlemeleri içeren 6306 sayılı Kanun 2012 yılında yürürlüğe girmiştir^{281 282}.

6306 sayılı Kanun'un 1. Maddesine göre amacı; “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek” olarak ifade edilmiştir. Ancak bu durum, yıkım riski ile karşı karşıya olan alanlarla sınırlı olması açısından dönüşüm kavramının kapsamını daraltmaktadır²⁸³.

Kanunu takiben 4 Ağustos 2012 tarihinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki kanunun Uygulama Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin amacı, “6306 sayılı Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usul ve esasları belirlemek” olarak karşımıza çıkmıştır. İlgili yönetmelik son olarak 21.01.2019 tarihinde Resmi Gazete de yayınlanan “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” ile değiştirilmiştir²⁸⁴.

6306 sayılı Kanun'un 3. Maddesine göre idare, “belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde

²⁸¹ Gürsel Öngören, İlker Çolak, “Kentsel Dönüşüm Hukuku”, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İstanbul, Temmuz 2013, s.133.

²⁸² Hazal Ilgın Bahçeci, Kemal Görmez, *a.g.e.*, s.109.

²⁸³ Ruşen Keleş, *Kentleşme Politikası*, s. 425.

²⁸⁴ *6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik*, Resmi Gazete, 21 Haziran 2019, Sayı: 30808.

büyükşehir belediyelerini, Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini” ifade etmektedir. Bu yasa kapsamında idare üç tip alanda uygulama yapılabilmektedir. Bunlardan;

Rezerv yapı alanı; “kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları” ifade etmekte,

Riskli alan; “zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan ve Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı ifade etmekte”;

Riskli yapı ise; “riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı” ifade etmektedir*.

Kanun çerçevesinde riskli olduğu tespit edilmiş olan bölgelerdeki yapıların yıktırılması kararlaştırılmıştır. Yapıların yıktırılması noktasında mal sahipleriyle idarenin anlaşması teşvik edilmiş ve anlaşma sağlanması durumunda, hak sahiplerine geçici konut, işyeri tahsisi ve kira yardımı yapılabileceği belirtilmiştir. Riskli yapıların yıktırılması için maliklere verilen 60 günlük süre içerisinde yapının yıktırılmaması durumunda ise yapının idari makamlarca yıktırılabilmesi belirtilip ek bir süre daha verilmiştir. Bu süreç içerisinde yapı yine yıktırılmamış olursa mahalli idarelerin iştiraki ile mülkü amirler tarafından yıktırılmaktadırlar²⁸⁵. Riskli yapıların yıktırılmasında idare ile anlaşan hak sahiplerine geçici konut, işyeri tahsisi ve kira yardımı “yapılabileceği” belirtilmiştir. Bu ifade, idareye geçici konut ve işyeri tahsis edilip etmeme hususunda bir takdir yetkisi tanındığını göstermektedir. Ancak Bu yetki aslında takdir yetkisi değil, bağlı yetkidir.^{286 287}.

6306 sayılı Kanun’a kadar olan dönemde, depremin oluşturduğu zararları ve yıkıntıyı ortadan kaldırmaya yönelik olarak yapılmış bir düzenleme bulunmaması sebebiyle 6306 sayılı Kanun, hem depremin sebebiyet verdiği zararları ortadan

* Tanımlamalar 21.06,2019 tarihinde yapılan değişiklikler doğrultusunda yapılmıştır.

²⁸⁵ **6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**, madde 5.

²⁸⁶ Ezel Buse Sönmezocak, “**Kentsel Dönüşüm Kavramı ve 6306 Sayılı Kanunun Yol Açabileceği Hukuki Sorunlar**”, (erişim:https://www.academia.edu/3334658/Kentsel_D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm_Kavram%C4%B1_ve_6306_say%C4%B1%C4%B1_Kanunun_Yol_A%C3%A7abilece%C4%9Fi_Hukuki_Sorunlar), 2013, s.4-5.

²⁸⁷ Filiz Daşkıran, Duygu Ak, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, **Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Cilt 13, Sayı 3, Eylül 2015, s.280.

kaldırmaya yönelik olması hem de afet riski taşıyan binaların sağlamlaştırılmasında uygulanacak metotları göstermesi açısından önemlidir. Diğer bir önemli nokta ise dönüşüme halkın da katılımını sağlamak için devletin maddi desteğini içermesi ve ihtiyaca yönelik spesifik bir düzenleme olmasıdır²⁸⁸.

Kentsel dönüşüm uygulamaları genel olarak değerlendirildiğinde başta “deprem” gerekçesiyle olmak üzere “kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesi” ve “fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri” oluşturmak amacıyla meşrulaştırıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin yasallaşma süreci bu amaçlar doğrultusunda olsa dahi uygulamalar sonucunda karşılaşılan durum, farklılıklar göstermektedir²⁸⁹. Ancak bir eleştiri olarak yasallaşma sürecinde bu amaçlar dışında “kentsel rantların” esas alındığı ifade edilmektedir. Bu durumun kent merkezlerine yakın olan bölgelerdeki gecekonduların çarpık olması sebebiyle belediyeler tarafından alınması ve kentsel rantın belediyelere aktarılması şeklinde karşımıza çıktığı da eleştiri doğrultusunda ifade edilmektedir²⁹⁰.

2.2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Aktörleri

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması sürecinde, projenin denetlenmesi ve dönüşüme girecek olan mekânın biçimlendirilmesi, genel olarak merkezi yönetim, yerel yönetim, özel sektör, yerel halk ve sivil toplum kuruluşlarının katılımı ile sağlanmaktadır²⁹¹.

Türkiye’de kamu sektörünü TOKİ ve belediyeler oluşturmakta ve dönüşüm uygulamalarında etkin olarak faaliyet göstermektedirler. 1980’li yıllarda gelişen liberal kent politikaları sebebiyle ve kentsel dönüşümde kamunun finansman yükünü hafifletebilmek amacıyla, kamu ile özel sektör birlikte hareket etmeye başlamışlardır. Bunun sonucunda yatırımcılar, emlak sahipleri, müteahhitler de kentsel dönüşüm projelerinin aktörleri haline gelmiştir²⁹². Bu sebeple mevcut bölümde, ilk olarak Kamu sektörünün yani TOKİ ve yerel yönetimlerin dönüşüm

²⁸⁸ Fatma Zehra Aydın, *a.g.e.*, s.282.

²⁸⁹ Yasin Bektaş, *a.g.e.*, s.161.

²⁹⁰ Hüseyin Koçak, Melek Tolanlar, *a.g.e.*, s.405.

²⁹¹ Turok, *a.g.e.*, s.27.

²⁹² Tuba Gün, “Kentsel Dönüşüm, Süreçten Etkilenen Aktörler ve Katılım: Eskişehir Örneği”, *VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Yeni Toplumsal Yapılanmalar: Geçişler, Kesişmeler, Sapmalar Bildiri Kitabı III*, Muğla, 2-5 Ekim 2013, s.258.

uygulamalarındaki konumu anlatılacak, daha sonra ise özel sektör ve yerel halk katılımı incelenecektir.

2.2.3.1. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)

Türkiye’de kamunun 1980’li yıllara kadarki süreçte sosyal devlet anlayışının bir gereği olarak, toplu konut yapımı ve planlı kentleşmeyle ilgili olarak çeşitli faaliyetleri bulunmaktadır. Ancak bu faaliyetlerin, ülkemizdeki gecekondulaşma sürecini azaltamadığı görülmüş ve 1980 sonrasındaki küresel politikaların etkisiyle konut üretiminde özel sektörün dışlanmasıyla sonuçlanmıştır^{293 294 295}.

Bu sorunları çözebilmek, Türkiye’deki konut ihtiyacını planlı bir şekilde sağlamak ve konut üretim sektörünü teşvik etmek amacıyla 8. Cumhurbaşkanı Turgut Özal’ın talimatları sonucunda 1984 yılında 2985 sayılı “Toplu Konut Kanunu” yürürlüğe girmiş ve özerk Toplu Konut Fonu’na haiz, Genel idare dışında “Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” kurulmuştur^{296 297 298}.

Ancak kurum, zaman içerisinde yaşanan başta mevzuat sorunları nedeniyle atıl bir duruma gelmiştir. 1990 yılında 412 ve 414 sayılı KHK’ler ile “Toplu Konut İdaresi Başkanlığı” ve “Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı” şeklinde iki ayrı idare olarak örgütlenmiştir. 1993 yılına gelindiğinde ise kurumun kullanmış olduğu, “Toplu Konut Fonu”, Genel Bütçe kapsamına alınmıştır. Bu sebeple de idarenin maddi kaynaklarında azalma görülmüş ve idare, 1999 depremine gelinceye dek konut üretiminden uzaklaşmıştır²⁹⁹.

TOKİ için en önemli değişikliklerin Ak Parti’nin 2002’de iktidara gelmesinden sonra, yapılan hukuki değişimler sonucunda olduğu söylenebilir. TOKİ, 2003 yılında bağlı olduğu “Konut Müsteşarlığı’nın” kaldırılmasıyla, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın bağlı kuruluşu haline gelmiş daha sonra ise direkt olarak Başbakanlığa bağlanmıştır. 2004 yılına gelindiğinde, 5273 sayılı Kanun ile “Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü” kaldırılmış ve bütün hak, yükümlülük ve taşınmazları TOKİ’ye

²⁹³ <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

²⁹⁴ Miray Gür, “Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, Cilt 21, Sayı 2, 2016, s.347.

²⁹⁵ Mithat Arman Karasu, “Nasıl Bir Toplu Konut”, *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Özel Sayı 4, 2017, s. 458..

²⁹⁶ <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

²⁹⁷ Miray Gür, *a.g.e.*, s.347.

²⁹⁸ Mithat Arman Karasu, *a.g.e.*, s.458.

²⁹⁹ <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

devredilmiştir. Ayrıca 775 sayılı Gecekondu Kanunu ile birlikte, daha önce Bayındırlık ve İskân Bakanlığına verilmiş olan görevler, 5609 sayılı Kanun ile TOKİ'ye verilmiştir³⁰⁰.

2004 yılında yürürlüğe giren 5162 sayılı Kanun, gecekondu alanlarında imar planı oluşturulması ve o alanların dönüştürülmesi yetkisini TOKİ'ye vermiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmaya başlanması sonucunda TOKİ'nin daha popüler olması sağlanmıştır. Bu bağlamda ortaya çıkan 2005 tarihli 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte TOKİ'nin görev ve yetkileri genişletilmiştir³⁰¹. TOKİ, 09.07.2018 yılında çıkarılan 703 sayılı KHH ile son olarak "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na" bağlanmıştır³⁰².

Böylelikle TOKİ, 2002 sonrasında yaşanmış olan süreçte yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde, 1980'li yıllardaki idare değildir. TOKİ'nin idaresi ülkenin ekonomik, kültürel ve siyasal iklimi içerisinde bambaşka bir kimliğe bürünmüştür. Daha önceki yıllarda yalnızca konut finansmanına yoğunlaşarak konut kooperatiflerine kredi sağlama görevini yapmaya devam eden idare, günümüzde ise daha çok "doğrudan kendisi konut üretmeye yoğunlaşmıştır". TOKİ, 2002 sonrasında yapılan hukuki düzenlemeler ile birlikte imar planı yapan, karakoldan stadyuma inşaatlar yapan, ve ruhsat veren bir kurum haline gelmiş, kentsel dönüşüm alanlarında da baş aktör olarak rol almaya başlamıştır^{303 304}.

TOKİ'nin görevleri 2985 sayılı Kanun'a göre şu şekilde belirlenmiştir:

- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek.
- Konut inşaatı ile ilgili sanayii veya bu alanda çalışanları desteklemek.
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek.

³⁰⁰ Ruşen Keleş, Kentleşme Politikası, s.436.

³⁰¹ Rana Eşkinat, "Türk İnşaat Sektöründe TOKİ'nin Yeri ve Etkisi", *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 40, Sayı 14, s.163.

³⁰² <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

³⁰³ Mithat Arman Karasu, *a.g.e.*, s.456.

³⁰⁴ Miray Gür, *a.g.e.*, s.347.

- Bakanlıkların talebi ve bağılı bulunduğu Bakanın onayı halinde talep konusu proje ve uygulamaları yapmak veya yaptırmak.
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak.
- Devlet garantili veya garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak.
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri kredilendirmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak.
- Yurt dışından, görev alanıyla ilgili harcamalarda kullanılmak üzere Hazine Müsteşarlığının uygun görüşü üzerine kredi almaya karar vermek.
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek.
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek ve son olarak,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak³⁰⁵.

Sonuç olarak Dünya’da daha önce yaşanmış ve başarılı olamamış toplu konut modeli, Türkiye’de halen uygulanmaya devam etmekte, popülerliğini korumakta ve proje yapımını hızlı bir şekilde sürdürmektedir. Son zamanlarda ise, TOKİ tarafından dar gelirli aileler için yapılan binaların kalitesiz olduğu şeklinde bir eleştiri bulunmaktadır. Ayrıca TOKİ’nin yetkilerinin çok geniş olduğu ancak denetimin yetersiz olduğu şeklinde de bir eleştiri yapılmaktadır. TOKİ’nin uygulamaları arasında en önemli problem olarak ise, farklı özelliklere sahip olan alanlarda aynı tip binaların yapılmasıdır. TOKİ’nin inşa etmiş olduğu bu binalar, bölgesel mimari ve yaşam tarzına aykırı olarak görülmektedir³⁰⁶.

³⁰⁵ <http://www.toki.gov.tr/kurulus-ve-tarihce>

³⁰⁶ Miray Gür, “Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları”, *6. Ulusal Çatı ve Cephe Sendromu*, Bursa, 12-13 Nisan 2012, s.4-7.

2.2.3.2.Yerel Yönetimler

Kentsel dönüşüm projeleri, kentte yaşayan insanlara yeni çevresel olanaklar, altyapı sistemleri ve yeni yaşam biçimleri sunmakla birlikte, yerel yönetimler için de olumlu bir imaj bırakma imkânı olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple kentsel politikalar içerisinde, dönüşüm projelerine değer verilmekte ve yerel yönetim birimlerine yasal çerçevede olanaklar sağlayarak, dönüşüm konusunda daha etkin bir konuma getirilmesi sağlanmaya çalışılmaktadır³⁰⁷.

Bu sebeple Dünya’da yerel yönetimler, konut ihtiyacını çözebilmek amacıyla yatırımcı olarak katkıda buldukları gibi, düzenleyici olarak da müdahale etmektedirler. Ülkemizde ise bu durum olağandışı olarak değerlendirilmektedir. 1580 sayılı Belediye Kanunu’nda belediyeler, “isteğe bağlı olarak belediye adına inşaat yaparak kiraya verebilir” maddesi bulunmaktadır. Ancak isteğe bağlı bir durumda olması, belediyelerin öncelikli olarak zorunlu görevlerini yerine getirmeleri ve ödeneklerini bu çerçevede kullanmalarına sebep olmaktaydı. Zorunlu görevler gerçekleştirildikten sonra ise belediyelerin, kaynak ve ödenek yetersizliğinden dolayı konut yapma ihtimalleri düşmekteydi. Ancak yerel yönetimlerin tarihi süreç içerisindeki gelişimleri sonucunda bu durum farklılaşmış ve 2005 yılında yürürlüğe girmiş olan 5393 sayılı Kanun* ile birlikte belediyeler, konut pazarında daha aktif olarak rol alabilmeye başlamıştır. Belediyeler artık kendi görev alanı dışındaki işleri yapabilmek amacıyla belediye şirketleri ve işletmeler kurabilmekte ve projelere maddi destek sağlayabilmektedir³⁰⁸.

Yani yerel yönetimler, 1580 sayılı Kanun’dan sonra kent planlamasında ve dönüşüm uygulamalarında daha etkin ve etkili bir duruma doğru geçiş yaşamaya başlamıştır. 6306 sayılı Kanun çerçevesinde daha önce “belediyelerin yalnızca talep etme ile görevli olduğu” eleştirisi sonucunda yapılan düzenlemelerle, yerel yönetimler dönüşüm projelerinde daha aktif şekilde rol almaya başlamışlardır denilebilir.

³⁰⁷ Gökhan Kalağan, Salih Çiftçi, “Kamu- Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekana Yansıması: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, Cilt 4, Sayı 2, 2012, s.127.

* 5393 sayılı Kanun’un 69 ve 73. Maddeleri daha önce detaylıca incelendiği için, mevcut bölümde incelenmeyecektir.

³⁰⁸ Ruşen Keleş, “*Kentleşme Politikası*”, a.g.e., s.438-441.

2.2.3.3.Özel Sektör

Türkiye'nin devlet geleneği ve tarihsel geçmişi sebebiyle kentsel dönüşüm projeleri, Avrupa ülkelerinin aksine genel olarak kamu sektörü tarafından finanse edilmeye çalışılmaktadır. Ancak Neo-liberal politikaların uygulanmaya başlanmasından sonra diğer ülkelerde olduğu gibi, ülkemizde de küreselleşme olgusunun, sosyal, ekonomik ve siyasal alanlarda hissedilmesi ve yakın geçmişte yaşanan sosyo-kültürel değişimin etkisiyle kentsel dönüşüm projelerinde ve finansmanında özel sektör teşebbüslerine olan ihtiyaç artmış, özel sektör dönüşüm projelerinde aktif olarak rol almaya başlamıştır³⁰⁹.

Kentsel dönüşüm projelerinde aktif olarak rol almaya başlayan özel sektör; inşaat şirketleri, inşaat firmaları, emlak şirketleri, finansmanın sağlandığı kuruluşlar, mülk sahipleri, yapsatçı yatırımcılar, holdingler ve özel yatırımcılardan oluşmaktadır. Özel sektör içerisinde yer alan işletmeler, dönüşüm projelerinin genellikle ekonomik boyutlarıyla ilgilenmektedirler. Bu sebeple de dönüşüm projelerinde eğer ekonomik çıkar ya da ticari bir kar yoksa özel sektör, dönüşüm projelerinin dışarısında kalmak istemektedir^{310 311}.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm projelerine özel sektörün ilgili olabilmesi için ekonomik kar elde etmesinin yanında, dönüşüme girecek olan alana ulaşım yollarının yakınlığı da önem arz etmektedir. Bu sebeple düşük prestijli sanayi alanlarındaki dönüşüm projeleri, özel sektörün ilgisini çekmemektedir. Özel sektörün bu alanlara yönelebilmesi ve projeye dâhil edilmesi için özel sektörün fayda sağlayabileceği olanaklar oluşturulmalıdır³¹².

Kentsel dönüşüm projelerine özel sektörün katılımıyla proje uygulama aşamasında, finansal destek ve işletme konularında daha kolay ve etkili kararlar alınabilmektedir³¹³. Bu sebeple de günümüzde kentsel dönüşüm projelerinde en aktif ve etkili kurum olan TOKİ'nin, özel sektör kuruluşlarını teşvik edici uygulamalar yapması ve özel sektörün kar elde edebileceği ortaklıklara girerek daha etkili dönüşüm

³⁰⁹ Gökhan Kalağan, Salih Çiftçi, *a.g.e.*, s.128.

³¹⁰ Salih Kuzu, *a.g.e.*, s.267.

³¹¹ Cevat Geray, "*Kent, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut Yazıları*", Editör: Hasan Hüseyin Doğan, Palme Yayınevi, Ankara, 2018, s.520.

³¹² Salih Kuzu, *a.g.e.*, s.267.

³¹³ Salih Kuzu, *a.g.e.*, s.267.

projelerine adım atması gerekmektedir. Bu projelerde yerel halkın istekleri göz ardı edilmemelidir.

2.2.3.4.Yerel Halk

Dönüşüm projesine konu olan bölgenin yaşam koşullarını iyileştirerek bölgeyi daha iyi bir konuma getirmeyi amaçlayan kentsel dönüşüm uygulamalarının³¹⁴, bu amacı gerçekleştirebilmesi maksadıyla o alanda yaşayan bireylerin şikâyetlerini ve yaşam koşullarını zorlaştıran durumları tespit edilerek eyleme geçirilmesi gerekmektedir.

Ayrıca yerel halkın sürece dâhil edilmesi demokrasi kültürünün gelişmesine yardımcı olacak, proje sırasında fikri alındığı için aidiyet duygusu hissedecek bu sebeple projeye sahip çıkma olasılığı yükselecek, o alandaki sorunları daha iyi bildiği için projenin başarıya ulaşma imkânını mümkün kılacaktır^{315 316}.

Ülkemizde kentsel dönüşüm projelerine yerel halk katılımını sağlanabilmesi; Sivil Toplum Kuruluşları, meslek odaları, sendikalar, sivil inisiyatifler, yerel-ulusal medya, üniversiteler ve muhalefet tarafından gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır. Muhalefet aracılığıyla eleştirilen noktalar genellikle, projenin tek bir boyutu ele alması, orada yaşayan insan unsurunun göz ardı edilmesi, kamu yararının gözetilmemesi ve demokratik süreçlerin yetersiz oluşu şeklinde olmaktadır. Yukarıda sayılmış olan aktörler, yerel halkın dönüşüm projesine katılmasını sağlamak amacıyla, belediye meclis toplantıları, yerel düzeyde gerçekleştirilen toplantılar, kent konseyleri, mahalle ölçeğinde oluşturulan konseyler, mahalle derneklerinin aktif olarak çalışmasının gerekli olduğunu belirtmektedir³¹⁷.

Ancak Türkiye’de yerel halkın belediye meclisleri yoluyla dönüşüm projelerine katılabilme imkânları olmasına rağmen, kentsel dönüşüm projelerine katılımının aktif olarak gerçekleştirilmediği görülmektedir³¹⁸.

³¹⁴ Mehmet Çakılcıoğlu, Ömer Faruk Cebeci, “Kent’in Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 11-13 Haziran 2013, s.298.

³¹⁵ Mustafa Kara, Hamit Palabıyık, “ 1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları”, *Uluslararası Davraz Kongresi*, Isparta, 24-27 Eylül 2009, s.1551.

³¹⁶ Mehmet Akalın, “*Kentsel Dönüşüme Sosyal Yaklaşımlar*”, Palme Yayınevi, Ankara, 2017, s.174.

³¹⁷ Mehmet Akalın, *a.g.e.*, s. 174-175.

³¹⁸ Zerrin Toprak, “*Yerel Yönetimler*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 2001, s.263.

2.2.4. Türkiye’de Gerçekleştirilen Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler

Ülkemizdeki kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının ortaya çıkışı ve tarihi süreç içerisindeki gelişimi daha önce detaylarıyla incelenmiştir. Türkiye’deki kentsel dönüşüm pratiğinin tam olarak anlaşılabilmesi amacıyla çalışmanın bu bölümünde, kentsel dönüşüm projelerine Türkiye’den örnekler verilecek ve bu projeler detaylarıyla incelenecektir.

2.2.4.1. Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)

Cumhuriyetin kuruluşundan sonra yoğun şekilde göç almaya başlayan Ankara, konut sorunuyla karşılaşmaya başlamıştır. Konut sorunu beraberinde gecekondulaşmayı getirmiştir. Ankara’daki gecekondulaşma sorununu önlemek ve sağlıklı bir kentsel yapı oluşturmak amacıyla bazı projeler uygulanmaya başlanmıştır. Bu dönemde Ankara’da uygulanan projeler, diğer kentler için “planlı kentsel gelişmenin” örneği ve öncüsü olmuştur³¹⁹. Gecekondu alanlarına yönelik olarak uygulanmaya başlanan projelerden en önemlilerinden bir tanesini “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” oluşturmaktadır³²⁰

Ankara sınırları içerisinde bulunan az sayıdaki vadilerden biri olan Dikmen Vadisi, ekolojik anlamda değer taşıdığı için korunması gereken alanlar arasında yer almaktadır. Bu sebeple mevcut alandaki gecekonduların kaldırılıp, kent içerisinde insanların nefes alabilecekleri büyük bir yeşil alan oluşturmak amaçlanmıştır³²¹.

1989 yılına kadar gelinen süreç, proje alanındaki gecekondulaşmaya göz yumulması ve imar affi ile orada yaşayan insanların hak sahibi olmaları ile sonuçlanmıştır. Bu durum, gecekondulara ödenecek olan tutarın artmasına sebep olmuştur. Bu ve bunun gibi sebeplerden dolayı alandaki dönüşüm planları eylem aşamasına geldiğinde uygulanamamıştır. Ancak 1989 yerel seçimlerinden sonra Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi tarafından “Metropol İmar AŞ.”

³¹⁹ S. Zafer Şahin, “*Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara*”, s. 111-112.

³²⁰ Gülten Kara, *a.g.e.*, s.4.

³²¹ Münevver Özge Aras, Leyla Alkan, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-kültürel Etkilerinin İrdelenmesi”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2-6 Nisan 2007, s.4.

kurulmuş ve vadinin dönüşümü için “Dikmen Vadisi Konut ve Çevre Geliştirme Projesi” hazırlanmış, 1989 yılında onaylanarak uygulamaya konmuştur³²².

Proje, 5 kilometrelik bir uzunlukta olan 300 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Dikmen Vadisini yeşil alan olarak korumayı amaçlayan proje, aynı zamanda o bölgede işyeri ve kültürel tesislerin kurulmasına izin vererek tüm kente hizmet veren bir kültür alanı oluşturmayı planlamıştır³²³.

Kamu sektörü ve özel sektör ortaklığında gerçekleştirilen Dikmen Vadisi Dönüşüm Projesi, alanda bulunan gecekonduları ortadan kaldırmak için hak sahiplerini mülkiyetlerinin büyüklüğü oranında borçlandırmıştır. Gecekondularda oturan kiracılar ise tamamen görmezden gelinmiştir. Bu sebeple hak sahiplerinin proje sonunda elde etmiş oldukları ve kendileri için “özel” olarak üretilmiş konutlar, gecekondularına karşılık direkt olarak verilen konutlar değildir. Dönüşüm sonrasında yapılmış olan konutlar, daha önce hak sahiplerinin gecekondularına karşılık biçilen tutar arasındaki farkın ödenmesi şartıyla satın alınabilmiştir. Bu durum Dikmen Vadisi’nde yürütülen dönüşüm projesinin eleştirilmesine sebep olmuştur³²⁴.

Önceki yıllarda Ankara’ya bağlı olarak karşımıza çıkan Dikmen Köyü, 1970’li yıllarda üzerine ilk kez gecekonduların inşası yapılan boş bir araziye; günümüzde kentin ortasında kalmış, lüks daire ve villalarla çevrilmiş bir alanı ifade etmektedir³²⁵. Oluşturulmuş lüks konut alanlarında yaşamaya başlayan gecekonduların sakinleri ve o alanda yaşamaya başlayan yeni sakinler arasında bir sosyal ayrışma olmuştur. Bu ayrışma sonucunda çok sayıda gecekonduların sahibi bölgeden uzaklaşmaya başlamış ve “soylulaştırma” ile sonuçlanmıştır³²⁶.

2.2.4.2. Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi (Ankara)

Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin sınırları içerisinde bulunan ve Dikmen Vadisi’nden sonra karşımıza çıkan diğer bir dönüşüm projesi ise, gecekonduların

³²² Nihan Özdemir Sönmez, “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama Dergisi*, 2,2006 s.124.

³²³ Hakan Arslan, “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği”, *KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, Özel Sayı 1, 2014, s.37.

³²⁴ Nihan Özdemir Sönmez, *a.g.e.*, s.125-126.

³²⁵ İrem Yılmaz, “Gecekonduların Direnişi: Dikmen Vadisi Örneği”, *Mülkiye Dergisi*, Cilt 39, Sayı 2, s.310.

³²⁶ Nihan Özdemir Sönmez, *a.g.e.*, s.126.

olarak sayılan vadilerin temizlenerek sağlıklı bir şekilde bürünmesini amaçlayan Portakal Çiçeği Kentsel Dönüşüm Projesi'dir³²⁷.

Portakal Çiçeği Vadisi, Çankaya ve Ayrancı bölgeleri içerisinde Cinnah ile Hoşdere Caddeleri arasında bulunan 11 hektar alanlık bir bölgedir³²⁸. Alan vadi olma özelliği sebebiyle Ankara'nın ilk planlarından olan Jansen planı ile yeşil alan olarak hedeflenmiştir. Ancak alan, 1950'li yıllardan sonra artan kentleşme olgusunun 1980'lerde hız kazanmasıyla birlikte gecekondulaşma ile karşılaşmıştır. 1990'lara kadar çeşitli planlar yapılmasına rağmen, vadi, gecekondularla çevrilmiş bakımsız bir mekân haline dönüşmüştür. Bu yıllarda Ankara Büyük Şehir Belediyesi vadideki sorunlara çözüm getirmek için çalışmalara başlamıştır. Belediyenin öncülüğünde, konuyu proje haline getirecek ve yürütecek olan özel girişimciler ile arsa sahiplerinin ortaklığında PORTAŞ "Portakal Çiçeği Vadisi Proje Geliştirme, İşletme ve Ticaret Anonim Şirketi" 1991 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile kurulmuştur³²⁹. Yani proje, kamu sektörü, özel sektör ve arsa sahiplerinin girişimi sonucunda gerçekleştirilmiştir³³⁰.

Portakal Çiçeği Dönüşüm Projesi planlama aşamasına geldiğinde alanın %70'lik kısmının tüm Ankara halkının kullanabileceği bir yeşil alan olarak belirlenmiş ve bölge içerisinde başta konut olmak üzere hiçbir mülkiyet sorunu yaşanmadan ve arsa sahiplerinden projeye kaynak istemeden oluşturulmuştur. Ayrıca proje ile Ankara'ya kentsel standartları yüksek bir alan kazandırmak ve girişimcilerin proje geliştirme aşamasında maliyetleri karşılamasını sağlayarak kendi kaynağını kendisi oluşturan bir proje gerçekleştirmek amaçlanmıştır^{331 332 333}. Projenin uygulanma sürecinde özellikle Orta Doğu Teknik Üniversitesi'nde görevli olan bilim adamları ve öğrenciler etkili olmuştur³³⁴.

³²⁷ S. Zafer Şahin, "Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara", s. 114.

³²⁸ Aysel Uslu, L. Yetim, "Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi", *Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi*, Cilt 3, Sayı 2, 2006, s.170.

³²⁹ Aysel Uslu, L. Yetim, *a.g.e.*, s. 171-172.

³³⁰ A. Faruk Göksu, "Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları", *Dosya 01, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 1*, Bülten 40, Mayıs – Haziran 2006, s.44.

³³¹ Pelin Pınar Özden, "Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler", s.312.

³³² Hazal Ilgın Bahçeci, Kemal Görmez, *a.g.e.*, s.110.

³³³ Aysel Uslu, L. Yetim, *a.g.e.*, s. 174.

³³⁴ S. Zafer Şahin, "Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara", s. 114.

Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında alanda bulunan hak sahipleriyle yapılan anlaşmalar sonucunda, o bölgedeki insanlar başka bir alana doğru yönlendirilmiştir. Dolayısıyla dönüşüme girecek olan alan, yeni bir sosyo-kültürel değişime uğramıştır. Alanda yaşanan dönüşüm sonrasında büyük oranda rantsal değerler ön plana çıkmıştır³³⁵.

2.2.4.3. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi (İstanbul)

Kentsel dönüşüm projesine konu olan bölge, “Neslişah Sultan” ve “Hatice Sultan” mahallelerinin birleşmesiyle oluşturulan “Karagümrük Mahallesi” olarak karşımıza çıkmaktadır. Projenin asıl ismi olan Sulukule ise daha çok resmi olmayan yerlerde kullanılmaktadır³³⁶. Sulukule, İstanbul’un en eski bölgesi olan tarihi yarımada içerisinde bulunan ve 1000 yıllık geçmişi olan bir Roman mahallesidir³³⁷. Bölgede yaşayan insanlar, 1992 yılında mahallede bulunan 34 adet eğlence evinin yıkılmasına kadar geçimlerini bu alanlardan karşılamaktaydı ancak eğlence evlerinin yıkılması sonucunda geçimlerini müzisyenlik, çiçekçilik, falcılık, temizlikçilik, bakırcılık, işportacılık gibi çeşitli çok farklı meslek dallarından sağlamaya başlamış ve bu durum bölgenin ekonomik olarak gerilemesiyle sonuçlanmıştır^{338 339}.

Sulukule bölgesindeki kentsel dönüşüm projesi, sur içerisinde bulunan bakımsız ve çöküntü bölgesi niteliğinde olan Hatice Sultan ve Neslişah Sultan mahallerinin, modern altyapıya sahip Osmanlı tarzı dükkân, otel, okul ve kültür merkezleri oluşturularak ekonomik gelişimini sağlamak ve bölgedeki kültürel dinamikleri canlandırarak tarihi kent dokusuna uygun hale getirilmesini gerçekleştirmek amacıyla, 2005 yılında 5366 sayılı “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması” kanunu kapsamında TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi ortaklığında

³³⁵ Münevver Özge Aras, Leyla Alkan, *a.g.e.*, s.9.

³³⁶ Nilüfer Kart Aktaş, Muhibe Aslı Alp, “Kentsel Dönüşümün Kent Peyzajına Etkisi: Sulukule Örneği”, *“2nd International Symposium on Environment and Morality (ISEM2014)”* Adıyaman, 24-26 Ekim 2014, Sayı 1, s.1061.

³³⁷ Murat Cemal Yalçın, Erbatur Çavuşoğlu, “Sulukule’den Arda Kalan: Yenileme Sürecinin Öğretileri ve Yenilikçi Muhalefet Pratikleri”, *Toplumbilim*, Banliyö Özel Sayı, Nisan 2011, s. 129-145.

³³⁸ Rumeysa Orhan, “Küreselleşme Sürecinde Soylulaştırmanın Mekana Yansıması: İstanbul Sulukule Örneği”, *Proceedings Book of 2nd International Scientific Researches Congress on Humanities and Social Sciences (IBAD-2017)*, İstanbul, 2017, s.78..

³³⁹ Nilüfer Kart Aktaş, Muhibe Aslı Alp, *a.g.e.*, s.1061.

hazırlanmıştır^{340 341 342 343}. Proje 2006 yılında Bakanlar Kurulu tarafından yenileme alanı olarak kabul edilmiş ve acele kamulaştırma kararı alınarak resmîyet kazanmıştır³⁴⁴.

O dönemki Fatih Belediye Başkanı tarafından yapılan açıklamaya göre, bölgede yaşayan 3500 kişinin olduğu, bölgeye 620 konut ve 45 iş yeri yapılacağı ve konut alanlarının toplam 46 bin metrekare olacağı ifade edilmiştir. Yeni yapılacak olan binalar için çıkarılmış olan acele kamulaştırma kararı mülk sahiplerinin 2 seçenek ile karşılaşmalarına sebep olmuştur. İlk seçeneğe göre mülk sahipleri belediyenin belirlemiş olduğu koşullar çerçevesinde oluşturulan projeyi kabul edeceklerdir. Bu seçeneği tercih eden mülk sahipleri, 15 yıla kadar aylık taksit ödemeleri ile ev sahibi olabileceklerdir. Ayrıca o dönemki Fatih Belediye Başkanı tarafından yapılan açıklama göre; mülk sahiplerine 400 TL yardım yapılacak, kirada oturanlar ise Taşoluk'ta çekilişsiz ve peşinatsız olarak konutlarda oturacaklar ve 100 TL kira yardımı yapılacaktır. İkinci seçeneğe göre ise konut ve arsaların belediyeye takas ya da para karşılığında verilmesi olarak belirlenmiştir. Bu iki seçeneğin tercih edilmediği durumda ise, kamulaştırma yetkilerinin kullanılacağı belirtilmiştir^{345 346}.

2012 yılında tamamlanan Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi sonrasında kura çekilişi yapılmıştır. Daha önce mülk sahibi olan Romanlardan 15.000 ile 50.000 arasında alınan konut ve arsalar karşılığında 450.000-500.000 arasındaki konutlar yeni sakinler için satılığa çıkartılmıştır. Dolayısıyla yeni binalar, orta ve üst gelir grubunun yaşayabileceği durumu ortaya çıkarmıştır. Dönüşüm projesi sırasında bölgeden uzaklaştırılan fakat mahallenin ilk sahibi olan Romanların ise, proje sonucunda 15 yıl boyunca ödeyecekleri paralar karşılığında konut sahibi olmaları sağlanmıştır. Ancak bu durum karşısında mülk sahipleri, konutlarını satmış ve daha uygun fiyatlarda yaşayabilecekleri semtlere yönelmiştir. Bu durum “soylulaştırma” olarak değerlendirilmiştir^{347 348}.

³⁴⁰ <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1155/neslisah-ve-hatice-sultan-sulukule-mahalleleri-yenileme-projesi/>

³⁴¹ Rumeysa Orhan, *a.g.e.*, s.74-75.

³⁴² Ülke Evrim Uysal, “Sulukule: Kentsel Dönüşüme Etno- Kültürel Bir Direniş”, *İdeal Kent*, Sayı 7, Eylül 2012, s.141.

³⁴³ Rumeysa Orhan, *a.g.e.*, s.79.

³⁴⁴ Nilüfer Kart Aktaş, Muhibe Aslı Alp, *a.g.e.*, s.1061.

³⁴⁵ Rumeysa Orhan, *a.g.e.*, s.80.

³⁴⁶ <http://www.fatih.bel.tr/icerik/9/>

³⁴⁷ Murat Cemal Yalçın, Erbatur Çavuşoğlu, *a.g.e.*, s.138.

³⁴⁸ Rumeysa Orhan, *a.g.e.*, s.82.

2.2.4.4.Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi (İzmir)

Türkiye'nin diğer büyük illerinde olduğu gibi İzmir'de de 1950'li yıllardan sonra hızlı bir kentleşme süreci başlamış ve bu sebeple kent, kontrolsüz bir şekilde göçe maruz kalmıştır. Göçe bağlı olarak kent nüfusundaki artış beraberinde kentsel yayılmayı getirmiştir. Kentsel yayılma neticesinde oluşmaya başlayan yeni yerleşim alanları, gecekondulaşma ile sonuçlanmış ve o alanların çöküntü haline gelmesine neden olmuştur. Çöküntü alanlarının oluşması da kentsel dönüşüm projelerini kaçınılmaz bir hale getirmiştir. Bu bağlamda, İzmir'deki kentsel dönüşüm projelerinin ilk örneği İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Kadifekale Kentsel Dönüşüm Projesi'dir³⁴⁹.

Halk arasında "Kale" olarak isimlendirilen Kadifekale bölgesi, İzmir'in en eski yerleşim yerlerindedir. Bu sebeple de tarihi geçmişi ve kültürel değerleri barındıran bir alanı ifade etmektedir. Yani Kadifekale bölgesi, özel bir öneme sahiptir. Ancak bölge heyelan riski taşıması sebebiyle yerleşime uygun olan bir alan değildir.³⁵⁰ Bölge ilk olarak 1978 daha sonra ise 1981, 1998 ve son olarak da 2003 yılında Bakanlar Kurulu tarafından "Afete Maruz Bölge" olarak ilan edilmiştir³⁵². TMMOB Jeoloji Mühendisleri Odası'nın 2012 yılında yaşanan heyelan sonucunda yaptığı açıklamaya göre; Kadifekale bölgesinde 1923 yılından beri heyelanlar yaşanmaktadır. 1977 yılında gerçekleşen heyelan sonucunda 5000 konuttan 800 tanesi oturulamaz hale gelmiştir. Bu durumun tekrarlanmaması amacıyla geçmiş dönemlerde alınmamış önlemler biran evvel dikkatle düşünülmeli ve projeler uygulamaya konmalıdır³⁵³. Yani kentsel dönüşüm ile ilgili olarak ilk düşüncelerin 1978 yılına kadar uzandığını söylemek doğru olacaktır.

Bu bağlamda Kadifekale bölgesi, heyelan riski taşıyan bir bölge olması ve kent açısından tarihi, kültürel değerleri barındırması sebebiyle önem arz etmektedir. Bu durumun bir sonucu olarak yerleşime uygun olmayan bu bölgenin boşaltılması ve

³⁴⁹ Ayşegül Demir, Gizem Tuna, Tolga Elbir, "İzmir- Kadifekale Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Hava Kalitesinin Belirlenmesi", *2nd. International Sustainable Buildings Symposium*, Ankara, 2015, s.699-670.

³⁵⁰ Elif Mutlu Kılıç, Aliye Emel Su, "Bir Kentsel Dönüşüm Deneyimi: Kadifekale – Uzundere İkileminde Bireysel Öyküler Üzerine Düşünmek", *Planlama Dergisi*, Cilt 28, Sayı 2, 2018, s.205.

³⁵¹ Arife Karadağ, Güldane Miroğlu, "Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği", *Ege Coğrafya Dergisi*, Cilt 20, Sayı 2, İzmir, 2011, s.46 ve 50.

³⁵²https://www.izmir.bel.tr/YuklenenDosyalar/file/KENTSEL_DONUSUM/konut_proje/kadifekale_yesildere_12mb.pdf

³⁵³ https://www.jmo.org.tr/genel/bizden_detay.php?kod=5471&tipi=2&sube=7

gecekonduların yıkılarak alanın güvenli bir hale getirilmesi, diğer yandan ise bölgede bulunan arkeolojik kalıntıların gün yüzüne çıkartılarak kentin turizm açısından değer kazanmasının sağlanması gerekmektedir³⁵⁴.

Bu doğrultuda 2005 yılında Kadifekale Bölgesi Dönüşüm Projesi'nin temelleri atılmış ve 2006 yılında da İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından dönüşüm alanında bulunan taşınmazlar için kamulaştırma kararı çıkartılmıştır. Proje toplamda 42 hektar alana denk gelen 9 mahalleyi kapsamaktadır ve toplamda 200 Milyon TL bütçe ayrılmıştır. Proje kapsamında dönüşüme girecek olan alandaki gecekonduların yıkımı 2007 yılında başlamıştır. 2011 yılına gelindiğinde alanı daha güvenli bir hale getirmek ise ağaçlandırma çalışmaları başlamıştır^{355 356}.

Projeden etkilenen 20.000 insanın Uzundere bölgesinde bulunan toplu konutlara yerleştirilmesi kararlaştırılmış ve ilerleyen yıllarda kura çekilmiştir. Projenin müteahhitliğini TOKİ üstlenmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi TOKİ'den konutları satın almış ve orada daha önce yaşayan insanlara kamulaştırma bedeli karşılığında ya da arada fark var ise aradaki farkın taksitle geri ödenmesi koşuluyla hak sahiplerine vermiştir. Daha önceki projelerde de sıkça görüldüğü gibi kiracılar için herhangi bir çözüm yolu geliştirilmemiştir³⁵⁷. Direkt olarak projeden etkilenen halk, dönüşüm projesi kapsamında kendilerine yeterli bilginin verilmediği konusunda eleştiriler yapmakta, projeden haberdar olanlar ise dönüşüm projesine razı olmadıkları halde gerçekleştiğini ifade etmektedirler³⁵⁸. Kadifekale bölgesi heyelan riski taşıdığı için dönüşüme girmiştir fakat çevresinde bulunan gecekondu alanları projeye dâhil edilmemiştir. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinin bütüncül yapısından uzak olarak görülmekte ve bölgede ilerleyen yıllarda sağlıksız konutlarla tekrar karşılaşmasına sebep olmaktadır³⁵⁹.

³⁵⁴ Arife Karadağ, Güldane Miroğlu, *a.g.e.*, s.46.

³⁵⁵ Elif Mutlu Kılıç, Aliye Emel Su, *a.g.e.*, s.206.

³⁵⁶ ideogaleri.izmir.bel.tr/video/kentseldonusum/kadifekale_2017_05.mp4.

³⁵⁷ Elif Mutlu Kılıç, Aliye Emel Su, *a.g.e.*, s.206.

³⁵⁸ Arife Karadağ, Güldane Miroğlu, *a.g.e.* s.52.

³⁵⁹ Arife Karadağ, Güldane Miroğlu, *a.g.e.* s.51.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İSTANBUL'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE PANORAMİK BİR BAKIŞ

3.1.İSTANBUL'DA KENTSEL BÜYÜME VE GELİŞME: KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ HAZIRLAYAN SÜREÇ

İstanbul'daki ilk yerleşim, Milattan önce 7. yüzyıla kadar uzanmaktadır. Bu dönemde Megaralı Gerekler, evvela bugünkü Kadıköy, daha sonra ise Sarayburnu civarlarına yerleşerek Byzantion isminde “koloni şehirleri” kurmuşlardır. Daha sonraki yıllarda Roma İmparatorluğu'nun Konstantin ile birlikte bölgedeki hâkimiyeti başlamış ve şehir, uzunca bir süre “Konstantinopolis” olarak adlandırılmıştır. Bu dönemde kent, surlarla çevrilmeye başlanmıştır. Şehir son olarak 1453 yılında “Fatih Sultan Mehmet Han” tarafından fethedilerek Osmanlı İmparatorluğu toprakları arasında girmiştir. İstanbul, Bizans İmparatorluğuna 1058 yıl, Osmanlı İmparatorluğuna ise 469 yıl başkentlik yapmış olması sebebiyle, tarihi, kültürel ve doğal değerlerin tamamını barındıran ender şehirler arasında yer almaktadır^{360 361}. Yani İstanbul'daki yerleşim yapısı ve kent olgusu çok eski tarihlere kadar uzanmaktadır. İstanbul'un Dünya kenti olarak kabul edilmesi için bu değer ve mirasların korunması gerekmektedir³⁶².

İstanbul'un Osmanlı tarafından fethedilmesi sonucunda şehir, Osmanlı'nın toplumsal yapısına uygun hale getirilmeye çalışılmış ve imar faaliyetleri bu dönemde başlamıştır. İlk Türk mahalleleri Eyüp, Üsküdar ve Suriçi taraflarında oluşmuştur. Bu dönemde, Ayasofya camiye çevrilmiş, Eyüp Sultan Cami ve Topkapı Sarayı gibi birçok cami ve medrese yapılmıştır. 1453 yılında 50.000 olan şehir nüfusu, Anadolu ve Rumeli tarafından getirilen çeşitli etnik gruptan insanlarla birlikte 120.000'e kadar ulaşmıştır. II. Beyazıd dönemine (15.yy sonları) gelindiğinde ise, şehrin nüfusu

³⁶⁰ Mehmet Çakılcıoğlu, “İstanbul Merkezi İş Alanının Gelişimi/Değişimi”, Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna CİLT 2, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyomu, Ankara, 8-10 Kasım 2004, s.664.

³⁶¹ Rıfat Sağlam, “Megakentler: Dünü, Bugünü, Geleceği ve İstanbul”, *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s.60.

³⁶² Abdusselam Suvakçı, “Türkiye, İstanbul ve Kentsel Dönüşüm”, *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s.147.

200.000 olarak tahmin edilmektedir. Bu dönemde şehirden yapılan dış bağlantı, karayolları ile güçlendirilmeye çalışılmış ve Beyazıd Külliyesi'nin inşasına başlanmıştır. Kanuni Sultan Süleyman döneminde şehrin nüfusu 500.000'e kadar yükselmiş ve Üsküdar bölgesi önemli bir yerleşim alanına dönüşmüştür. Bu dönemlerde "Sultan Selim" ve "Süleymaniye Camii'nin" yapımına başlanmıştır. 17. yüzyılın sonlarına gelindiğinde ise kent nüfusunun 700.000-800.000 aralığında olduğu tahmin edilmektedir. Bu dönemde Haliç'in çoğu kısmı dolmuş, Eyüp bölgesi gelişmiş, Üsküdar yayılmadan daha çok yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu dönem Beyoğlu'nun ise yeni gelişmeye başladığı zamanı ifade etmektedir³⁶³. Yani Osmanlı döneminde İstanbul'un başkent olması sebebiyle göçe bağlı olarak artan nüfus miktarı, kentte bulunan mekânlara yapılan insan yerleşmelerini artırmış ve o alanların kalabalıklaşmasına sebep olmuştur³⁶⁴.

18. yüzyılda kent sınırlarının gelişimi tam olarak gerçekleşmemesine rağmen Suriçi önemini yitirmeye başlamış ve Haliç, Boğaziçi "kentnin organik bünyesiyle bütünleşmiştir".

Tanzimat dönemine gelindiğinde ise, Osmanlı'nın Almanya ve Fransa ile olan yakın ilişkileri ve Avrupa'da yaşanan Sanayi Devrimi sonucunda, modernite akımı ve kentleşme süreci başlamıştır. Bu süreç kapitalizmin, Osmanlı'nın piyasa mekanizmasının içine girmesine, batılılaşmaya yönelik olarak adımlar atılmasına ve yöneticilerin modernite doğrultusunda reform yapma isteklerinin doğmasına sebep olmuştur. Bunun bir sonucu olarak Osmanlı düzeni, kurumsal ekonomik ve geleneksel anlamda değişmeye başlamıştır^{365 366}. Bu değişimlerin etkileri pek çok alanda olduğu gibi şehirleşme üzerinde de etkisini göstermiştir. Örneğin, geleneksel yapıda olan eski merkezlerinin yanında "merkezi iş alanlarının" oluşmasıyla sonuçlanmış, kentlerde yayaların kullanımı için uygun olan kent içi ulaşım yerine araba, vapur, tramvay ve banliyö treni gibi toplu taşıma araçları kullanılmaya başlanmış ve bu durum kent nüfusunun artmasına ve toplumsal tabakalaşma sonucunda banliyöleşmesine sebep olmuştur³⁶⁷.

³⁶³ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s.664-665.

³⁶⁴ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s.665.

³⁶⁵ İlhan Tekeli, *"Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi"*, s.107-108.

³⁶⁶ Oğuz Sancakdar, *"Belediyelerin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları"* Yetkin Yayınları, Ankara, 1996, s.47.

³⁶⁷ İlhan Tekeli, *"Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi"*, s. 108.

Ayrıca 19. Yüzyılın ikinci yarısında, yaşanan göç hareketleri sonucunda kent büyüme başlamış ve kentin çevrelerinde göçmen mahalleleri oluşmaya başlamıştır. Bu sorunları çözebilmek amacıyla modernitenin zihinsel çerçevesine uygun olarak “kurumsal” * yapılar oluşturulmaya başlanmıştır ve ilk olarak 1855 yılında “İstanbul Şehremaneti” kurulmuştur. Şehremaneti takiben 1857 yılında Galata ve Beyoğlu’nda “Altınca Daire-i Belediye” kurulmuş ve diğer vilayetler için belediye kanunları çıkarılmaya başlanmıştır. Yaşanan değişim ve dönüşümler sonucunda ortaya çıkan problemleri çözebilmek amacıyla kurumsal yapının yanında, planlama yapılması fikrinin de hâkim olmasıyla birlikte kurumsal yapının kurulduğu ilk yer olan İstanbul’da “Von Moltke” tarafından 1836 – 1837 yılları arasında planlama çalışmaları yapılmıştır³⁶⁸.

Yapılan çalışmalar sonucunda plan 1839 yılında, ilmühaber haline gelmiş ve kentin makroformunu etkileyen uygulamalarla sonuçlanmıştır. Plana göre, İstanbul’a yapılacak olan yeni binaların taş veya tuğladan olması kararlaştırılmış, kent içerisinde geniş meydanlara yer verilmiş ve geometrik kuralların geçerli olduğu bir planlama yapılmıştır. Moltke’nin planı, askeri kışlaların çevresine mahalleler inşa edilmesini gerekli görmüştür. Bu dönemde Beylerbeyi ve Beyoğlu bölgelerinde gelişmeler yaşanmıştır³⁶⁹. Planın, korumacı bir ideolojinin sonucu olarak “yeniden düzenleme” şeklinde ortaya çıktığı ifade edilmektedir³⁷⁰.

Bu planı takiben 1848 yılında Mustafa Reşit Paşa tarafından, şehircilik ve planlama ile ilgili ilk imar düzenlemesi olan “Ebniye Nizamnamesi” çıkarılmıştır. Yalnızca İstanbul’a özgü olan Nizamname, Galata ve Eyüp’te yapılacak olan binaların yüksekliklerini, yapılarında kullanılacak olan malzemeleri ve biçimlerini belirtmesi sebebiyle ve “ruhsata bağlama” şartı olması nedeniyle önem arz etmektedir^{371 372}.

Ebniye Nizamnamesi’nde sonra 1864 yılında, tüm imparatorlukta yürürlüğe giren “Ebniye ve Turuk Nizamnamesi” çıkarılmıştır. Ancak 1850’li yıllardaki çalışmalar daha önce dünyadan örnekleri verilmiş olan dönüşüm projelerindeki gibi

* Osmanlı döneminde ortaya çıkan toplumsal ihtiyaçların karşılanması amacıyla “vakıflar” etkili olmaktaydı. Ancak modernitenin getirmiş olduğu yeniliklerin ortaya çıkardığı problemleri çözebilmek amacıyla kurumsal yapılanmalara ihtiyaç duyulmuş, bu sebepten dolayı da Şehremaneti kurulmuştur.

³⁶⁸ İlhan Tekeli, “*Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi*” s. 108-109.

³⁶⁹ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s.665.

³⁷⁰ Ebru Gürler, *a.g.e.*, s.124

³⁷¹ Muhittin Abama, “*İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*”, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1994.

³⁷² Hürriyet G. Bilgen, Gül Berna Özcan, *a.g.e.*, s.4.

tüm alanı kapsayan ve kent vizyonunu yaşama geçirmeyi planlayan çalışmalar değil, daha sınırlı ve dar bir alanı kapsayan projelerdir. Ancak 1850’li yıllardan sonra kent planları, İstanbul dışında da uygulanmaya başladı. Bu bağlamda karşımıza çıkan ilk uygulamalar Osmanlı döneminde yangınlar sonucunda zarar gören alanların “yeniden inşa” edilmesi ve göçmenlerin o bölgelere yerleştirilmesiyle sınırlıdır. Bu uygulamalar daha sonra tabiat ve kültür varlıklarının korunabilmesi amacıyla sit alanlarında da devam etmiştir^{373 374}.

13 Ekim 1923 yılına gelindiğinde Ankara’nın başkent olarak belirlenmesi sonucunda, İstanbul’da bir çözüme yaşanmış ve Cumhuriyet’in ilan edilmesinden önce 1 milyonu aştığı düşünülen kent nüfusunun, 1927 yılında 806.803’e düştüğü görülmüştür.^{375 376} Cumhuriyet’in ilan edilmesinden sonra 1950’li yıllara kadarki süreç içerisinde ülkenin fiziksel ve ekonomik anlamda atılımını sağlayacak proje ve büyük sanayi yatırımları, genellikle ülke ortalamasının üzerinde bir gelişim gösteren ve bu sebeple de konut sorunu yaşayan Ankara’ya doğru yönelmiştir. Bu politikanın bir sonucu olarak, İstanbul’da üretilen katma değer Türkiye genelinde 1933’deki %41,3’lük payı 1940’lı yıllarda %33 oranına düşmüştür. Bu durum İstanbul’un gelişmesinde bir duraklama dönemi olarak değerlendirilmiştir. Bu dönemlerde İstanbul’un durağan bir hal almış olması ülke içerisindeki önemini göreceli olarak azaltmış olsa dahi, hizmet, sanayi ve ticaret sektöründe en önemli kent olarak varlığını sürdürmüştür³⁷⁷.

1950’li yıllar ise, Türkiye’de kentleşme açısından ilk adımların atıldığı dönemi ifade etmektedir. Bu sebeple 1950’li yıllarda İstanbul’da da kentleşmenin etkileri belirgin bir hal almaya başlamıştır. 1927’den 1950’ye kadar geçen 23 yıl içerisinde Türkiye’nin toplam nüfusunda 1,5 kat artış gözlenirken; İstanbul nüfusu 1,4 katlık bir artış göstermiştir. İkinci Dünya Savaşı’ndan sonra 1950’ye kadar geçen sürede, Anadolu bölgesinden İstanbul yönüne doğru yoğun bir göç dalgası olmuştur. Yoğun göç sebebiyle İstanbul’un 1950 yılındaki nüfusu 1.116.477 kişiyle birlikte bir milyonun üzerine çıkmıştır. Dolayısıyla İstanbul, tekrar Türkiye’nin en fazla göç alan

³⁷³ Fatma Neval Genç, *a.g.e.*, s.117.

³⁷⁴ İlhan Tekeli, “*Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi*”, s.109.

³⁷⁵ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 667.

³⁷⁶ <http://www.ibb.gov.tr/trTR/BilgiHizmetleri/Istatistikler/Documents/demografi/t211.pdf>

³⁷⁷ Asuman Türkün, Şükrü Aslan, Besime Şen, “1923 - 1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Konut Alanlarının Gelişimi Mevzuat, Aktörler ve Hâkim Söylem”, *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, Derleyen: Asuman Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014, s.46-49.

ve en fazla sermaye çeken hizmet ve sanayi kenti haline gelmiştir^{378 379 380}. 1950’li yılların ortalarında İstanbul, insan nüfusunun artmasıyla birlikte, doğuda Bostancı’ya, batıda Yeşilköy’e ve kuzeyde ise Levent ‘ e kadar uzanan bir alana yayılım göstermiştir³⁸¹.

1950’li yıllarda İstanbul’a doğru yönelmiş olan göç dalgası ve yayılma süreci, barınma sorunuyla birlikte doğal olarak gecekondulaşmayı da getirmiştir. İlk göç dalgasıyla gelen insanlar, Sur dışında ve Haliç çevresindeki sanayi kuruluşlarının çevresine yerleşmişlerdir. Avrupa yakasındaki ilk gecekondu bölgelerinin temelleri bu dönemde Kâğıthane ve Zeytinburnu’nda; Anadolu yakasında ise Ankara asfaltlı (E5) üzerinde bulunan sanayi kuruluşlarının çevresinde oluşmaya başlamıştır. Ayrıca Bulgaristan ve Yugoslavya’dan gelen göçmenlerin yerleştirildiği yer olan Taşlıtarla daha sonra Anadolu’dan gelen göçlerle birlikte şehrin büyük gecekondu mahallelerinden biri haline dönüşmüştür. Yani bu yıllarda hızlı bir gecekondulaşma süreci başlamış ve kendini bir problem olarak kabul ettirmiştir. Bu dönemde yasal düzenlemelerle gecekondu sorunu çözülmeye çalışılmış olsa da, daha çok gelişmeleri izleyici biçimsel imar planları üretilmiştir. Dönemin en önemli çabası, doğal güzelliklere önem verilmesi ve tarihi özelliklere sahip olan alanların korunmasıdır³⁸²
383 384

1960 yılına gelindiğinde İstanbul’da yaşayan nüfus, 1950 yılındaki nüfusa göre %70’e yakın bir oranda artış göstererek 1.882.092’yi bulmuştur. 1960’lı yıllarda gecekonduların şehrin geleneksel yapısı içerisine girmiş, özel konut alanları oluşturmaya başlamıştır. Daha önce sanayi çevresinde kurulmuş olan mahalleler, zaman geçtikçe düşük maaşla çalışan her sektörden insanın yerleşme alanları haline gelmiştir. İlk gecekondu alanlarına en olarak bu dönemde, Gaziosmanpaşa, Alibeyköy, Osmaniye ve Haliç çevresi de gecekondu yerleşimleri olarak düşük gelirli insanlar tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Bu dönemde kentsel mekanın biçimini

³⁷⁸ İbrahim Gökburun, “İstanbul’da Nüfusun Gelişimi ve İlçelere Dağılımı”, *Journal of Anatolian Cultural Research*, Cilt 1, Sayı 3, 2017, s.111.

³⁷⁹ Rıfki Arslan, “İstanbul’da Kentleşme Sürecinde Yapısal Gelişme”, *Sosyoloji Konferansları*, 12, İstanbul, 1974, s.105.

³⁸⁰ Asuman Türkün, Şükrü Aslan, Besime Şen, *a.g.e.*, s.51.

³⁸¹ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 668.

³⁸² Asuman Türkün, Şükrü Aslan, Besime Şen, *a.g.e.*, s.52-54.

³⁸³ Rıfki Arslan, *a.g.e.*, s.106-108.

³⁸⁴ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 668.

değiştiren gecekondulaşmaya ek olarak, imarlı arsalar üzerindeki apartmanlaşma gösterilmektedir. Apartmanlaşma süreci ilk önce boş alanlarda ortaya çıkmış, daha sonra ise yeşil alanlar ve parklar da apartmanlarla dolmaya başlamıştır. Ayrıca bu dönemdeki konut alanları, gelir gruplarına göre farklılık göstermiştir. Geçmiş dönemlerden farklı olarak 1960'lı yıllarda sanayileşme ve kentleşmenin etkilerinin net bir şekilde hissedilmeye başlaması sonucunda etkili olmasa dahi imar planları hazırlanmaya başlamıştır^{385 386 387}.

1970'li yıllara gelindiğinde kentin nüfusu, 3.019.032 olarak karşımıza çıkmış ve 1960 yılına göre büyük bir artış göstermiştir. 1970'e gelene kadar iki yakada da kentsel yerleşme en uzak 35 kilometreye kadar uzanmaktayken, 1970'li yıllarla birlikte bu uzaklık 40 kilometreye çıkmıştır. Bu sebeple de kent doğuda Gebze, batıda ise Silivri'ye doğru genişleme göstermiştir. Bu döneme kadarki süreçte, etkili bir toplu ulaşım mekanizması olmamasına rağmen kentin doğu ve batı olarak genişleme göstermesi, sanayi alanlarının* ve karayollarının gelişim göstermesi sebebiyle oluşmaktadır. Bu sebeple insan yerleşimleri de doğu batı üzerinde kurulmuştur. Bu yıllarda mekânsal açıdan en önemli gelişme iki yakanın birleşmesiyle kara ulaşımının da aktif hale gelmesine sebep olan Boğaziçi Köprüsü'nün* ve çevre yolunun yapılması olmuştur. Bu dönemde İstanbul doğuda "Bostancı- Maltepe- Kartal- Pendik ve Gebze" hattı üzerinde gelişim gösterirken; batıda ise sanayi alanlarının Ankara asfaltı(E5) yönüne kayması sonucunda Silivri yönüne doğru bir gelişim gözlenmiştir. Bu durum o alanlarda gecekondulaşmanın* ve apartmanlaşmanın çoğalmasına sebep olduğu için 1970'li yıllar gecekondulaşmanın en hızlı gelişme gösterdiği dönem olarak ifade edilmektedir. 1970'li yıllarda İstanbul Nazım Plan Bürosu kararname ile kurulmuş, 1973 ve 1978 bu büroda yapılmış olan planlar İmar ve İskân Bakanlığı'na sunulmuş ancak plan, 1980 yılında onaylanabilmiştir^{388 389 390 391}.

³⁸⁵ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 668.

³⁸⁶ İbrahim Gökburun, *a.g.e.*, s. 112.

³⁸⁷ Rıfki Arslan, *a.g.e.*, s.108-112.

* Bu durum fordizm ve post- fordizmin kent ve kent merkezleri üzerindeki etkisi olarak değerlendirilmektedir. Ancak çalışmanın temel konusunu oluşturmaması sebebiyle değinilmeyecektir.

* Şimdiki adıyla 15 Temmuz Şehitler Köprüsü.

* Fordist üretim tarzındaki işçi koşulları ülkemizde gecekondulaşma olarak isimlendirilmektedir.

³⁸⁸ İbrahim Gökburun, *a.g.e.*, s. 112.

³⁸⁹ Rıfki Arslan, *a.g.e.*, s.112 - 116.

³⁹⁰ Asuman Türkün, Şükrü Aslan, Besime Şen, *a.g.e.*, s.57.

³⁹¹ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 668.

1980’li yıllar ise, ihracata yönelik olarak sanayi politikalarının düzenlenmesi ve neo-liberal iktisat politikalarının benimsenmesi sebebiyle mekânlar arasında yerleşim değişiklikleri meydana gelmiştir³⁹². İstanbul bu dönemde sermaye açısından büyümüş, nüfus ise hızlı bir şekilde artış göstermiştir. 1980’de İstanbul’un nüfusu 4.741.890’ken 2000 yılına gelindiğinde ise, 10.018.735 olmuştur. 1980’li yıllarda ANAP iktidarı döneminde önemli adımlar atılmıştır. 1984 yılında “3030 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Kanunu çıkarılarak “Büyük İstanbul Nazım Plan Bürosu” ortadan kaldırılmıştır. 1985 yılında “3194 sayılı İmar Kanunu” ile birlikte İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde bulunan alanlara nazım plan yapma, onama ve uygulama hakları belediyeye, mücavir alanlarda plan yapma, onama ve uygulama yetkisi ise “İstanbul Valiliği’ne” ve “Bayındırlık ve İskân Bakanlığı’na” verilmiştir³⁹³

³⁹⁴.

Dönemde yaşanan önemli gelişme ise, kentte bulunan merkezi iş alanlarının kent çevresine doğru taşınması olmuştur. 1980 yılındaki Nazım Planı’nda İstanbul’un kuzey bölgesine doğru gelişmesi riskli görülerek Büyükdere- Maslak aksı üzerinde yer alan Zincirlikuyu – Maslak bölgesinin gelişmesini sağlama çabası hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda sermaye şirketleri ve yerel yönetimler desteklenerek alanda gökdelen tarzı ofisler, alışveriş merkezi ve rezidans komplekslerinden oluşan yapısal bir gelişim gerçekleşmiştir. 2. Köprü’nün inşa edilmesi ve çevre yolunun kurulması dolayısıyla artan ulaşım imkânları, Anadolu yakasında bulunan Altunizade ve Kozyatağı bölgelerinin ikinci bir merkezi iş alanı olarak oluşmaya başlamasıyla sonuçlanmıştır. Bu gelişmeler neticesinde, daha önce oluşmuş olan gecekondu ve apartmanların değerlerinde bir artış gözlenmiş ve bu sorunu çözmek amacıyla ortaya çıkarılan planlar, rant paylaşımı çerçevesinde belirlenmiştir³⁹⁵.

1990’lı yıllarda ise kentsel gelişme başlangıçta olduğu gibi mevcut ulaşım ağının çevresinde gelişme göstermeyi devam etmiştir. Ancak İETT’nin yetersiz

³⁹² Ceren Erçoşkun, Özge Yalçınır Coşkun, “İstanbul Kent Merkezinin Dönüşümü ve Finans Merkezlerindeki Ofis Alanlarının Gelişimi: Maslak Büyükdere Aksı”, *Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge* Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna CİLT 2, **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyomu**, Ankara, 8-10 Kasım 2004, s.654.

³⁹³ Asuman Türkün, Binnur Öktem Uysal, Mücella Yapıcı, “1980’ler Sonrasında İstanbul’da Kentsel Dönüşüm – Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar”, *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, Derleyen: Asuman Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014 s.90-91.

³⁹⁴ İbrahim Gökburun, *a.g.e.*, s. 112.

³⁹⁵ Asuman Türkün, Binnur Öktem Uysal, Mücella Yapıcı, *a.g.e.*, s.91

olması, dolmuş ve minibüslerin etkisinin artmasına sebep olmuş ve yasadışı konut ve gecekondularının artmasıyla sonuçlanmıştır³⁹⁶. İnsanlar ulaşım imkânlarına erişim imkânından faydalanabildikleri için konut yapımındaki yer seçimi kararlarını değiştirmeye başlamıştır. Eski İstanbul merkezindeki yasadışı yapılanmalar bu değişim ve gelişmeler sonucunda yıkılıp yoğunlaşarak daha yavaş bir büyüme gösterirken; çevre alanlar ise, altyapı olanakları sağlanmadan hızlı bir büyüme göstermiştir. Örneğin Bakırköy’de göçe bağlı olarak gelen nüfusun barınabileceği kırsal alanın çok olması ve ulaşım imkânları ile sanayi alanlarının yoğun olması büyüme hızını artırmıştır. Bu yıllarda, Sarıyer ve Gaziosmanpaşa ilçelerinde hızlı bir nüfus artışı olmuş, Eminönü nüfusu azalmaya başlamış, Beyoğlu çöküntü alanına dönüşmüştür³⁹⁷. 1990’lı yıllarda İstanbul, Marmara Depremi’ne gelinceye dek bu şekilde bir gelişim ve değişim göstermiştir.

1999 yılında yaşanan Marmara Depremi sonucunda 9 ilde* yaşanan acı tecrübe* sonucunda, güvenli konut inşa edilmesi fikri ülke genelinde hâkim olmaya başlanmıştır. Marmara Depremi, İstanbul’da* da etkisini acı bir şekilde göstermiş, 454 kişi ölmüş, 7204 kişi de yaralanmıştır³⁹⁸. Yaşanan acı durumun ortaya çıkarmış olduğu yıkımı ortadan kaldırmak amacıyla, “kentsel dönüşüm uygulama ve planları”, çözüm yolu olarak görülmüş ve politik söylemlerde sürekli olarak ifade edilmeye başlanmıştır³⁹⁹. Depremden sonra ilk olarak, “Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi’nin çalışmaları ile birlikte “Deprem Master Planı” hazırlanmıştır⁴⁰⁰. Ayrıca başta İstanbul olmak üzere pek çok kentte kaçak olarak yapılmış konut ve gecekondularının dönüştürülmesini ve tarihi geçmişi olan alanlarının canlandırılmasını içeren haberler yapılmaya başlanmıştır⁴⁰¹. Yani 2000’li yıllardan sonra ülke genelinde, hem siyasetler

³⁹⁶ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 670.

³⁹⁷ Mehmet Çakılcıoğlu, *a.g.e.*, s. 670.

* Bolu, Bursa, Düzce, Eskişehir, İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Yalova, Zonguldak.

* 1999 depreminin hasar durumunu detaylı olarak incelemek için bakınız: Bülent Özmen, “17 Ağustos 1999 İzmit Depremi’nin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle)”, Türkiye Deprem Vakfı, Ankara, 2000.

* Çalışmanın temel konusu yalnızca İstanbul ilini kapsadığı için diğer iller çalışmada incelenmeyecektir.

³⁹⁸ Bülent Özmen, “17 Ağustos 1999 İzmit Depremi’nin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle)”, Türkiye Deprem Vakfı, Ankara, 2000.

³⁹⁹ Asuman Türkün, Binnur Öktem Uysal, Mücella Yapıcı, *a.g.e.*, s., s.82.

⁴⁰⁰ Gül Uslu, Bayram Uzun, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi”, *Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi*, Cilt 6, No 2, 2014, s. 2.

⁴⁰¹ Asuman Türkün, Binnur Öktem Uysal, Mücella Yapıcı, *a.g.e.*, s.106-107.

hem de medya grupları kentsel dönüşüm plan ve projelerine önem vermeye ve dikkat çekmeye başlamışlardır.

2000’li yıllardan sonra önemli bir gelişme ise, Ak Parti’nin hem merkezi hem de yerel yönetimler düzeyinde iktidara gelmesiyle birlikte geneli kapsayıcı plan ve programların yapılabilmesi mümkün hale gelmiştir⁴⁰².59. Hükümetin iktidara gelmesiyle birlikte özellikle İstanbul’u kapsayan proje ve politikalar üretilmiş ve kamuoyuna duyurulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, plansız ve plana aykırı olarak gelişmiş olan konut alanlarını ve çarpık kentleşmeyi eleştiren ve çözüm yolu bulmaya çalışan İstanbul Metropoliten Planlama ve Tasarım Merkezi (İMP) birimi kurulmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı’na doğrudan bağlı olarak ve başkan tarafından belirlenen bir danışman yönetiminde örgütlenen departmanlardan oluşan birim, İstanbul’un ihtiyaç duyduğu organizasyon ve plan konularına çözüm bulmak ve projeler üretmek amacıyla kurulmuştur. 2000’li yıllardan sonra karşılaşılmış olduğumuz bu gelişme, İstanbul için olumlu ve olumsuz yanları barındıran bu sebepten dolayı da fırsat ve tehditleri de mümkün olan bir süreci ifade etmektedir⁴⁰³. Bu duruma bağlı olarak, 2000’li yıllardan sonra karşılaşılmış olduğumuz plan ve projelerin bazıları olumlu tepkiler alırken; bazıları ise rant amacıyla yapılan proje ve planlar olduğu gerekçesiyle eleştirilmiş ve olumsuz olarak değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak İstanbul’u kentsel dönüşüm projelerine hazırlayan süreç, 1950’li yıllarda başlayan kentleşme olgusunun getirdiği gecekondulaşma problemiyle birlikte “ortaya çıkmış”, 1980’lerdeki neo-liberal politikaların etkisiyle oluşan çöküntü alanlarını iyileştirmek amacıyla “gerekli bir hal almış”, 1999 depreminden sonra yaşanan acı tecrübe sonucunda ise bir “zorunluluk olmuştur”.

Bu bağlamda çalışmanın devamında, ilk olarak İstanbul sınırları içerisinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenen riskli alanlar sıralandıktan sonra, İstanbul’un ilçe belediyelerinde henüz planlama aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri, yapımı devam eden kentsel dönüşüm projeleri ve son olarak da tamamlanmış kentsel dönüşüm projeleri incelenecektir.

⁴⁰² Asuman Türkün, Binnur Öktem Uysal, Mücella Yapıcı, *a.g.e.*, s., s.82.

⁴⁰³ Sırma Turgut, “İstanbul Planlama Çabaları: Sorunlar – Kaygılar”, *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s. 38.

3.2. İSTANBUL İL SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN RİSKLİ ALANLAR

1999 depreminden sonra yaşanan felaket sonucunda, (yukarıda anlatıldığı üzere) İstanbul ili de oldukça etkilenmiş ve birçok yapı hasar görmüştür. Deprem sonrasında hiçbir doğal afet yaşanmamasına rağmen, daha önce hasar görmüş olan yapılar kendiliğinden yıkılmaya devam etmiştir. Bu sebeple İstanbul'un deprem kuşağında yer alıyor olması, büyük risk teşkil etmekte ve yeni düzenlemelere ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.

Bunun yanı sıra; İstanbul'un Türkiye ekonomisine etkisi göz önüne alındığında 240 milyar dolarlık GSYİH, 16.000.000'un üzerinde nüfusu ve yaklaşık 6.000.000'un üzerindeki yapı stoğuyla olası bir depremin olumsuz etkileri tüm Türkiye genelinde yaşanacaktır. 7 ve üzerinde bir deprem olması halinde; 600.000 kullanılmayacak derecede hasarlı hane 100 Milyar dolarlık toplam mali kayıp yaşanacağı öngörülmektedir⁴⁰⁴.

İstanbul için öngörülen bu tehlike senaryosu ve en son 2011 yılında yaşanan Van Depremi sonucunda, ülkemizin %95'inin deprem riski altında olduğu gerçeği de göz önünde bulundurularak ve özellikle afet riskine odaklı olarak 2012 yılında "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" * yayımlanmıştır.

Ancak kentsel dönüşüm uygulamalarına girecek olan alandaki süreç, yalnızca binaların yıkılarak yerine güvenilir ve yeni konutların yapılmasını amaçlamamaktadır. Projenin yapılacağı kentin silüetine uygun, çevre dostu ve enerji tasarrufu sağlayabilecek marka şehirler inşa etmek ve kente değer katmak hedeflenmektedir.

Ayrıca, söz konusu dönüşüm hedeflerine ulaşmak ve noktasal müdahalelerle çözümler üretilmesi yerine kentlere ilişkin, belirlenen riskli alan, rezerv yapı alanları ve diğer müdahale olanakları çerçevesinde bütünlükçü bir müdahale geliştirmek ve bunları bir çerçevede toplamak amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi" kavramı geliştirilmiş ve Türkiye geneline yaygınlaştırılacak bir model olabilmesi için birçok ilde çalışmalar başlatılmıştır. İstanbul ilinde de gerek Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca, gerek ilgili kurum ve

⁴⁰⁴ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden alınmıştır.

* Çalışmada 6306 sayılı Kanun daha önce detaylarıyla incelendiği için mevcut bölümde anlatılmayacaktır.

kuruluşlarca gerekse de Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyelerince afet risklerine ve kentsel dönüşüme ilişkin birçok çalışma yapılmıştır.

Bu çalışmalar sonucunda, 6306 sayılı Kanun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren İstanbul sınırları içerisinde 23 ilçede 72 adet riskli alan ilan edilmiştir. Bu ilçeler; Ataşehir, Bağcılar, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Büyükçekmece, Esenler, Eyüpsultan, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Şişli, Tuzla, Üsküdar ve Zeytinburnu olarak karşımıza çıkmıştır. Aşağıdaki tabloda detaylarıyla verilmektedir⁴⁰⁵.

Çizelge 3: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında İstanbul İlinde İlan Edilen Riskli Alanlar⁴⁰⁶.

N U	İLÇE	MAHALLE	RESMİ GAZETE İLAN TARİHİ	ALAN (HA)	NUFUS	DURUMU
1	ATAŞEHİR	İÇERENKÖY	31.05.2015 /29373	1,8	336	YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
2	BAĞCILAR	ÇINAR, İNÖNÜ, SANCAKTEPE, YAVUZSELİM VE MERKEZ MAHALLELERİ	31.08.2013 /28751 YENİDEN İLAN 12.11.2016 /29886	22,07	2516	İPTAL-YENİDEN İLAN
3	BAĞCILAR (1.ALAN)	GÖZTEPE	17.05.2013 /28650	20,65	5643	İPTAL
4	BAĞCILAR (2.ALAN)	KEMALPAŞA		5,39	1449	
5	BAĞCILAR (3.ALAN)	DEMİRKAPI (ALBAYRAK SİTESİ)		4,73	2866	
6	BAĞCILAR (4.ALAN)	EVREN		1,62	1514	
7	BAĞCILAR	BAĞLAR	20.01.2018 /30307	0,89	159	
8	BAĞCILAR	GÜNEŞLİ (THY SİTESİ A-C BLOK)	02.05.2018 /30409	2,40	1005	

⁴⁰⁵ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden alınmıştır.

⁴⁰⁶ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden alınmıştır.

9	BAĞCILAR	MAHMUTBEY	25.06.2018 /30459	1,81	1067	
10	BAYRAMPAŞA	VATAN	16.05.2013 /28649	23,00	10665	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL
11	BAŞAKŞEHİR	ZİYAGÖKALP	06.05.2015 /29347	41,00	8290	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL
12	BEŞİKTAŞ	RUMELİHISARI	24.07.2013 /28717	3,20	0	
13	BEYKOZ	ÇUBUKLU (A BÖLGESİ)	25.06.2018 /30459	5,60	396	
14	BEYKOZ	ÇUBUKLU (B BÖLGESİ)	25.06.2018 /30459	14,92	1750	
15	BEYOĞLU	ÖRNEKTEPE, SÜTLÜCE (3258,3256,3259,2751, 3260 ADA)	04.11.2012 /28457	2,50	1000	
16	BEYOĞLU	OKMEYDANI, FETİHTEPE, KAPTANPAŞA, KEÇİCİPİRİ, PİRİPAŞA, PİYALEPAŞA, KULAKSIZ	28.06.2016	123,25	82000	
17	BEYOĞLU	İSTİKLAL (HACİHÜSREV)	04.11.2012 /28457	8,80	2460	
18	BÜYÜKÇEKMECE	MİMARŞINAN	07.06.2018 /30444	4,83	1253	
19	ESENLER (1.ALAN)	ATIŞALAN HAVAALANI (1095 ADA 16 PARSEL)	07.10.2012 /28434	7,18	7115	
20	ESENLER (2.ALAN)	ATIŞALAN TUNA		2,57		
21	ESENLER	ORUÇREİS (1.BÖLGE)	26.04.2013 /28624	7,23	1552	
22	ESENLER (1.ALAN)	ORUÇREİS (2.BÖLGE)	28.04.2013 /28631	4,65	1625	

23	ESENLER (2.ALAN)	ÇİFTEHAVUZLAR		8,29	4732	
24	EYUPSULTAN	ALİBEYKÖY (YEŞİLPINAR)	13.01.2017 /29947	2,36	624	
25	EYUPSULTAN	AKŞEMSETTİN	20.01.2018 /30307	8,00	2000	
26	EYUPSULTAN	AKŞEMSETTİN VE ÇİRÇİR	31.03.2018 /30377	24,45	2200	
27	EYUPSULTAN	ÇİRÇİR	25.06.2018 /30459	1,52	546	
28	GAZİOSMANPAŞA	BAĞLARBAŞI	10.05.2015 /29351	7,56	2200	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL
29	GAZİOSMANPAŞA	MERKEZ		5,02		YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
30	GAZİOSMANPAŞA	BARBAROS HAYRETTİN PAŞA, KARAYOLLARI, KARADENİZ (YENİDEN İLAN KARAYOLLARI 1.KISIM 2016/8950)		157,33		DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (KARAYOLLARI MAH)
31	GAZİOSMANPAŞA	YILDIZTABYA (BATI BÖLGESİ) (YENİDEN İLAN YENİDOĞAN 1. KISIM 2016/9188, YILDIZTABYA 2.KISIM 2016/9192, YILDIZTABYA 3.KISIM 2018/11392)	26.01.2013 /28540	42,25	66187	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (YILDIZTABYA MAH)
32	GAZİOSMANPAŞA	SARIGÖL MERKEZ (KARLITEPE)		5,91		
33	GAZİOSMANPAŞA	BAĞLARBAŞI		16,6		
34	GAZİOSMANPAŞA	MEVLANA (YENİDEN İLAN MEVLANA 1.KISIM 2016/8951)		45,08		DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (MEVLANA MAH)
35	GAZİOSMANPAŞA	KÂZIMKARABEKİR, FEVZİ ÇAKMAK		59,02		

36	GAZİOSMANPAŞA	YILDIZTABYA (DOĞU BÖLGESİ) (YENİDEN İLAN YILDIZTABYA 1.KISIM 2016/9411)		14,14		DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (YILDIZTABYA MAH)
37	GAZİOSMANPAŞA	YENİMAHALLE		10,09		
38	GAZİOSMANPAŞA	PAZARİÇİ (KUZEY BÖLGESİ) (YENİDEN İLAN PAZARİÇİ 2.KISIM 2016/9193)		17,11		DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (PAZARİÇİ MAH)
39	GAZİOSMANPAŞA	PAZARİÇİ (GÜNEY BÖLGESİ) (YENİDEN İLAN PAZARİÇİ 1.KISIM 2016791909)		18,81		DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (PAZARİÇİ MAH)
40	GAZİOSMANPAŞA	SARIGÖL, YENİDOĞAN	10.05.2015 /29351	33,17	10900	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL (YENİDOĞAN MAH)
41	GAZİOSMANPAŞA	KARAYOLLARI (1.KISIM 10C BÖLGESİ)	30.06.2016 /29758	22,23	2958	YENİDEN İLAN
42	GAZİOSMANPAŞA	MEVLANA (1.KISIM 11A BÖLGESİ)	29.06.2016 /29757	7,17	2155	YENİDEN İLAN
43	GAZİOSMANPAŞA	YENİDOĞAN (1.KISIM 6D BÖLGESİ)	03.10.2016 /29846	7,12	2254	YENİDEN İLAN
44	GAZİOSMANPAŞA	YILDIZTABYA (2.KISIM 6B BÖLGESİ)	03.10.2016 /29846	16,86	5220	YENİDEN İLAN
45	GAZİOSMANPAŞA	PAZARİÇİ (1.KISIM 3A BÖLGESİ)	03.10.2016 /29846	7,22	2936	YENİDEN İLAN
46	GAZİOSMANPAŞA	PAZARİÇİ (2.KISIM 4 BÖLGESİ)	03.10.2016 /29846	16,16	5972	YENİDEN İLAN
47	GAZİOSMANPAŞA	YILDIZTABYA (3.KISIM)	17.03.2018 /30363	7,79	3482	YENİDEN İLAN

48	GAZİOSMANPAŞA	YILDIZTABYA (1.KISIM 5 BÖLGESİ)	13.10.2016 /29887	14,16	2284	YENİDEN İLAN
49	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	24.04.2013 /28627	58,00	18500	İPTAL
50	KADIKÖY	FİKİRTEPE, DUMLUPINAR, MERDİVENKÖY VE EĞİTİM	31.05.2013 /28663	134,00	47655	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL
51	KADIKÖY	SAHRAYICEDİD	31.05.2015 /29373	1,55	400	
52	KÂĞITHANE	GÜRSEL (ÇAĞLAYAN MEVKİİ)	17.03.2017 /30010	2,36	590	YÜRÜTMENİN DURDURULMASI
53	KARTAL	KORDONBOYU VE YUKARI	12.10.2013 /28793	14,02	7996	
54	KARTAL	YUNUS	12.10.2013 /28793	17,80	3000	
55	KÜÇÜKÇEKMECE	KANARYA	06.02.2013 /28551	9,20	2960	
56	KÜÇÜKÇEKMECE	FATİH (MEYDAN VE ÇEVRESİ)	07.02.2013 /28552	8,00	500	
57	KÜÇÜKÇEKMECE	İKİTELLİ	31.03.2018 /30307	6,03	2100	
58	PENDİK	BATI	06.09.2013 /28757 (YENİDEN İLAN) 31.12.2016 /29935	54,32	10000	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL – YENİDEN İLAN
59	PENDİK	DUMLUPINAR VE ORTA	12.10.2013 /28793 (YENİDEN İLAN) 21.04.2017 /30045	105,60	21336	DAVACI TAŞINMAZLARI YÖNÜNDEN İPTAL – YENİDEN İLAN
60	PENDİK	KANARCA	09.11.2013 /28816	5,24	1500	
61	SARIYER	DERBENT, DARÜŞŞAFAKA	24.01.2013 /28538 (YENİDEN İLAN) 03.01.2017 /29937	27,97	7920	İPTAL – YENİDEN İLAN

62	SARIYER	FSM	20.01.2013 /28534 (YENİDE N İLAN) 06.12.2016 /29910	140,62	15661	İPTAL – YENİDEN İLAN
63	SULTANGAZİ	CUMHURİYET (SİTELER MEVKİİ)	06.02.2013 /28551	18,50	3750	İPTAL
64	ŞİŞLİ	FULYA	12.01.2018 /30299	1,50	500	
65	TUZLA	İÇMELER	12.10.2013 /28793	6,78	342	
66	ÜSKÜDAR	BURHANIYE	12.10.2013 /28793	1,77	560	
67	ÜSKÜDAR	ÇENGELKÖY, ÇENGEL FERAH VE ÇENGEL KÜPLÜCE	10.02.2018 /30328	18,25	5033	
68	ZEYTİNBURNU	BEŞTELSİZ	16.09.2017 /30182	0,50	512	
69	ZEYTİNBURNU	TELSİZ	16.09.2017 /30182	0,80	1208	
70	ZEYTİNBURNU	SÜMER	25.01.2013 /28539 (YENİDE N İLAN) 31.12.2016 /29935	3,80	4152	İPTAL – YENİDEN İLAN
71	ZEYTİNBURNU	SEYİTNİZAM	26.09.2017 /30192	2,26	3000	
72	ZEYTİNBURNU	SEYİTNİZAM (NAKLİYECİLER SİTESİ)	10.02.2017 /29975	15,6	0	

Bu alanların toplam büyüklüğü yaklaşık olarak 15 Milyon m² olup yaklaşık 39.000 yapı (125 bin bağımsız birim) dönüşüm kapsamına alınmış ve çalışmalara başlanmıştır. Bahse konu riskli alanlarda yaklaşık 384.000 nüfus yaşamaktadır. Çeşitli tarihlerde alınan Bakanlar Kurulu Kararlarına istinaden söz konusu riskli alanların 4 tanesine (Güngören, Sultangazi, Bağcılar ve Zeytinburnu) ilişkin iptal kararı alınmıştır. 12 adet alanda ise yeniden ilan işlemi gerçekleştirilmiştir⁴⁰⁷.

⁴⁰⁷ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nden alınmıştır.

3.3.İSTANBUL'DAKİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE PANORAMİK BİR BAKIŞ

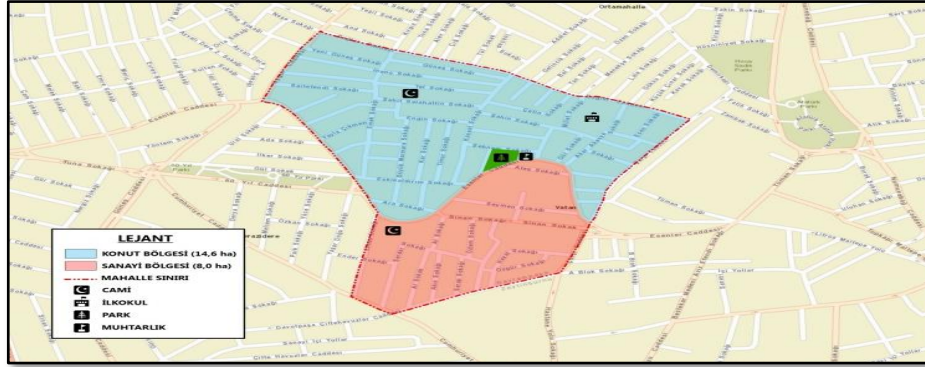
Mevcut bölümde 2012 yılından sonra çıkarılmış olan 6306 sayılı kanun çerçevesinde, riskli alan ve rezerv alan olarak belirlenmiş bölgelerdeki henüz plan aşamasında olan kentsel dönüşüm projeleri, yapımı devam eden kentsel dönüşüm projeleri ve tamamlanmış kentsel dönüşüm projeleri detaylarıyla incelenecektir.

3.3.1.Bayrampaşa İlçe Belediyesi *

Bayrampaşa ilçesi sınırları içerisinde bulunan “Vatan Mahallesi”, 6306 sayılı kanun kapsamında 22.04.2013 tarih ve 2013/4655 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “riskli alan” olarak ilan edilmiş ve bu çerçevede kentsel dönüşüm proje çalışmaları başlatılmıştır. Bayrampaşa ilçe sınırları içerisindeki İsmetpaşa Mahallesi’nde bulunan Eski Cezaevi alanı, 6360 sayılı Kanun kapsamında “rezerv alan” olarak ilan edilmiş ve kentsel dönüşüm projelerine başlanmıştır.

3.3.1.1.Vatan Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Riskli alan olarak ilan edilmiş Vatan Mahallesi’ndeki kentsel dönüşüm projesi 2013 yılında başlamıştır. Proje 14,6 ha konut alanı ve 8 ha sanayi alanı olmak üzere toplamda 22,6 ha kapsamaktadır. 3.109 kişinin hak sahibi olduğu proje, 3.700 adet “konut”, 467 adet “işyeri” ve 11 adet “diğer” olmak üzere 4.358 bağımsız bölümü barındıran 870 adet binadan oluşmaktadır.



Şekil 1: Vatan Mahallesi Sanayi ve Konut Alanı

* Bayrampaşa İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Bayrampaşa Belediye Başkanlığı Özel Kalem Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

Proje'nin amacı; mahalledeki sosyal alanları artırmak, altyapı sorunlarını çözmek ve son teknoloji ile donatarak güçlendirmek, yenilebilir ve sürdürülebilir çevre sistemleri oluşturarak çevreye duyarlı bir yaşan sunmak ve doğal afetlere dayanıklı konutlar üretmek olarak belirlenmiştir.



Şekil 2: Vatan Mahallesi Eski Görünüm



Şekil 3: Vatan Mahallesi Tasarlanan Proje

Mevcut Durum Tespitleri, Kentsel Tasarım + Mimari Proje ve Dağıtım Teklifleri hazırlanarak 05.02.2018 tarihinde hak sahipleriyle uzlaşma görüşmeleri başlatılmış 31.12.2018 tarihinde tamamlanmıştır. Yapılan anlaşmalardan sonra 6.366 kişi ile yapılan görüşme sonucunda; hak sahiplerinin kendilerine sunulmuş olan teklifi %45 oranında kabul ettiği, %14 oranında reddettiği ve %41 oranında ise kararsız kaldığı anlaşılmıştır.

Projenin yapım maliyeti ve iş birliği yapılan kuruluşlar incelendiğinde şu veriler karşımıza çıkmaktadır;

Yapım Maliyeti : 1,1 Milyar (2018 Maliyetlerine göre)

Proje Değeri : 2,8 Milyar (2018 Verilerine Göre)

İşbirliği Yapılan Kurumlar : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı + TOKİ.

31.12.2018 tarihi itibarıyla Bayrampaşa Belediyesi ve TOKİ arasında imzalanan protokolün 10. Maddesine göre, her ne kadar kentsel dönüşüm bağlamında yüksek bir oran elde edilse de, hak sahiplerinin 2/3 kabul oranı sağlanamamış olup alan bazlı dönüşüm askıya alınmıştır.

3.3.1.2.Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi

Rezerv alan olarak ilan edilmiş Eski Cezaevi’ndeki kentsel dönüşüm projesi, 2013 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılmış, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve KİPTAŞ işbirliğiyle “Üret – Aktar – Boşalt – Sürdür Modeli” çerçevesinde geliştirilmiştir.

Eski Cezaevi Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi ilk etapta, 11.02.2016 tarih ve “295 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı” ile “5393 sayılı Kanun’un 73. Maddesine” göre “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilen İsmetpaşa Mahallesi’ndeki; Kenar, Tuna, Zürüh ve Fulya Sokakları arasında kalan alanı kapsamaktadır. Bu alanı kapsamasının nedeni, alanda bulunan yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlamış olması ve doğal afetler karşısında riskli bir durumda olması gösterilmiştir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş olan İsmetpaşa Mahallesi’nde bulunan yapı stokunun, Bayrampaşa Eski Cezaevi alanında oluşturulacak olan yapı stoku ile yapılacak olan anlaşma çerçevesinde takas edilmesine karar verilmiştir.

Bu karar doğrultusunda, mülkiyeti daha önce Maliye Hazinesi’ne ait olan Bayrampaşa Eski Cezaevi Alanı, Çağlayan Adliyesi’nin bulunduğu alan ile trampa edilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine geçmiştir.

Projenin yapım maliyeti, kapladığı alan ve proje değeri incelediğinde aşağıdaki veriler karşımıza çıkmaktadır:

Yapım Maliyeti	: 1 Milyar (2018 Maliyetlerine göre)
Proje Değeri	: 1,8 Milyar (2018 Verilerine Göre)
İlçe Alanına Oranı	: % 0,8 (8 ha /960 ha)
İlçe Yerleşim Alanına Oranı	: % 3 (22,4 ha /260 ha)
İlçe Bina Stokuna Oranı	: % 2 (491 adet /20.742 adet)

Kentsel dönüşüm proje alanı, 8 hektar büyüklüğünde olup, cami, hastane, metro, okul ve spor tesislerini kapsamaktadır. Aynı zamanda yapı stoku bloklar şeklinde tasarlanmıştır ve iki blok arasındaki alan 900 m² ‘dir. Toplam blok sayısı 23 olup her konut ve ticari birim için 1 adet otopark alanı bodrum katta ayrılmıştır. Ayrıca ticari olarak işleme müsait olan 400 araçlık bir ek otopark da projesi içerisinde yer almaktadır. Kenar Caddesi üzerinde yer alan 100 yataklı Bayrampaşa Devlet Hastanesi

300 yataklı olarak proje alanı içerisinde taşınacak olan trafo alanına inşa edilmesi planlanmaktadır.



Şekil 4: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi, Proje ve Transfer Alanı

Proje Alanı	: 80.532 m²	Transfer Alanı	: 80.000 m²
Hak Sahibi Sayısı	: 1.836 Kişi	Hak Sahibi Sayısı	: 1.836 Kişi
Konut B. Birim	: 2.277 Adet	Konut B. Birim	: 2.275 Adet
Ticari B. Birim	: 198 Adet	Ticari B. Birim	: 148 Adet
İnşaat Alanı	: 190.000 m ²	İnşaat Alanı	: 144.000 m ²
Donatı Alanları	: 35.000 m ²	Donatı Alanları	: 0 m ²
Otopark	: 3.058 Adet	Otopark	: 0 Adet
Yeşil Alan	: 14.440 m ²	Yeşil Alan	: 0 m ²



Şekil 5: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarısı



Şekil 6: Eski Cezaevi Kentsel Dönüşüm Projesi İnşaat Alanı

Eski Cezaevi Alanı Kentsel Dönüşüm Projesi, %97 oranında tamamlanmakla birlikte, halen devam etmektedir. Projede, hak sahipleri ile yapılan uzlaşma görüşmeleri neticesinde 01.03.2019 tarihi itibarıyla sözleşme imzalayan hak sahiplerinin oranı %63,1 olarak karşımıza çıkmaktadır. Uzlaşma görüşmeleri devam etmekte olup projenin 2019 yılının sonuna doğru tamamlanması hedeflenmekte ve çalışmalar bu doğrultuda devam etmektedir.

3.3.2.Beykoz İlçe Belediyesi *

Beykoz İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları incelenecektir.

3.3.2.1.Tokatköy Mahallesi 487 Ada 3 Parselde Kentsel Yenileme Projesi

Mülkiyeti Beykoz belediyesine ait olan 487 Ada, 3 Parsel; 82.792 m² alana sahiptir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile ortak yürütülen projede KİPTAŞ sahada uzlaşma ofisini kurmuştur. Vatandaşlar ile ön sözleşmeler imzalanma aşamasında olan projenin 09.08.2018 tarih ve E.314451 sayılı yazı ile “Riskli Alan” ilanı talep dosyası “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü’ne” iletilmiş olmakla birlikte Büyükşehir Belediyesi ile Beykoz Belediyesi ortak hizmet protokolü 09.01.2019 tarihinde “Riskli Alan İlanında” sonra geçerli olmak koşulu ile imzalanmıştır.

* Beykoz İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Beykoz Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

3.3.2.2. Çubuklu Mahallesi Dönüşüm Alanı (A) Bölgesi Çalışmaları

835 Ada, (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parsel), 823 Ada, (1-2-3-4-5-6-7-8-9), 833 Ada, (1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14), 834 Ada, (1-2-3-4-5-6-7-8-9) parselleri kapsayan 60.850, 00 M2 konu alanda Riskli Alan İlanı ile ilgili 2018/11931 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 25.06.2018 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu husustaki çalışmaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi yürütmektedir.

3.3.2.3. Çubuklu Dönüşüm Alanı (B) Bölgesi (Şahin Tepesi) Çalışmaları

Çubuklu Mahallesi, Şahin tepesi Mevkii, 825-826-827-828-829-830-831-832-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062 Adalar ile 184 Ada, 68, 69 parseller ile 183 Adanın bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alandan oluşmakta ve alanı 149.240,40 M2 olan konu alanda Riskli Alan İlanı ile ilgili 2018/11931 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 25.06.2018 tarihli resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Beykoz Belediyesi Meclisinin 07.09.2018 tarih ve 2018/65 sayılı kararına istinaden İstanbul Büyükşehir Belediyesi iştiraki olan KIPTAŞ ile 26.11.2018 tarihinde ortak hizmet protokolü imzalanmıştır.

Çubuklu Mahallesi B Bölgesi; 140. alan 30.12.2014 onanlı 1/1000 Ölçekli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı ve 07.07.2015 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Beykoz 1. Bölge Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları'nda; Konut Alanı, İbadet Yeri, Teknik Altyapı Alanı, Yeşil Alan ve Yol'dur.

3.3.2.4.Çiğdem Mahallesi Kentsel Yenileme Projeleri

Çiğdem Mahallesi 2018 Ada, 8, 12, 12, 14 Parselleri kapsayan 111.000,00 M2 konu alanda Kentsel Dönüşüm ile ilgili tüm çalışmalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilmektedir.

3.3.2.5.Akbaba Teklif Rezerv Yapı Alanı

Beykoz İlçesi, Akbaba Mahallesi 1 Pafta, 19, 43, 44 Parsel sayılı taşınmazların "Kentsel Yenileme Alanı" projelerinde ara istasyon yaşam alanı "Rezerv Konut Alanı" olarak ilan edilmesi amaçlanmaktadır. Konu parseller Maliye Hazinesi olup Tapu kayıtlarında niteliği fidanlık gözükmektedir. 19 Parsel, 23840,00 m2, 43 Parsel, 23720,00 m2, 44 Parsel, 28280,00 m2 alana sahiptir. (Toplam Teklif Rezerv Alan Büyüklüğü=75.840,00 m2)

3.3.3. Esenler İlçe Belediyesi *

Esenler İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan kentsel dönüşüm projelerinden bir tanesi, 2011 yılında başlamış, 28.568 konut hak sahiplerine 2018 yılına kadar teslim edilmiş ve tamamlanmıştır.

Diğer bir kentsel dönüşüm projesi ise 2017 yılında başlamıştır. Projede toplamda 58.596 bağımsız birimin yapılması ve 2023 yılına kadar da tamamlanması hedeflenmiştir.

2017 yılında başlanan proje kapsamında Esenler ilçe sınırları içerisindeki “riski alanlarda” ikamet etmekte olan vatandaşların “rezerv alanlarda” üretilecek olan 40.413 adet bağımsız birime yerleştirilmesi hedeflenmektedir. Söz konusu rezerv alandaki dönüşüm projesi 1. Etapta yer alan 2.124 bağımsız birimin 14.03.2019 tarihinde temeli atılmış ve inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Ayrıca periyotlar halinde inşaat çalışmalarına devam edilmektedir.

Rezerv alanlarda inşa edilecek konutlar, yatay mimariye dayalıdır. Ayrıca zemin + 5 katı geçmeyecek yükseklik değeri ile insan ölçeğinde, yüksek donatı alanı barındıran, konutların yeşil alanlarla bütünleştiği, yaya ve bisikletlerin güvenle yolculuk edebileceği bir nitelikte planlanmıştır. Bu bağlamda kentsel dönüşüm yapılacak olan alandaki imar faaliyetlerinin %28’inde inşaat yapılacak olup, geriye kalan %72’lik kısımda ise donatı alanı (yeşil, eğitim, sağlık, cami, spor ve yol gibi) olarak belirlenmiştir.

Bu çerçevede Esenler İlçesi’ndeki imar mevzuatına aykırı ve depreme dayanıksız riskli yapı oranı 2006 yılında %86 oranındayken, geçtiğimiz 10 yıl içerisinde “belediye ve özel müteşebbisler” tarafından gerçekleştirilen dönüşüm projeleri sayesinde %60’a kadar düşmüştür.

Ayrıca proje ile Türkiye’deki ilk Bilişim Şehri’nin kurulması da hedeflenmektedir. Bilişim Şehri kurulabilmesi için, akıllı kavşaklar, yaygın ve entegre güvenlik sistemine sahip okullar, sokaklar ve parklar, akıllı aydınlatmalar, akıllı sulama sistemleri ve atık yönetimi gibi uygulamalar projeye dahil edilmiştir. Rezerv alanda kurulacak olan Bilişim Şehri, “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı”, “Sanayi ve

* Esenler İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Esenler Belediye Başkanlığı Özel Kalem Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

Teknoloji Bakanlığı” ve “Esenler Belediyesi’nin” ortak çalışması ile hayata geçirilecektir. Bu kapsamda 14.03.2019 tarihinde 3 kurum arasında ortak hizmet protokolü yapılmıştır.

3.3.3.1. Güzel Esenler Uygulama Projesi

Esenler belediyesi kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirirken, bir yandan fiziki problemler üzerinde çalışırken, bir yandan da sosyal dokuyu güçlendirici çalışmalar yürütmektedir. Esenler ilçesinin çehresini değiştirebilmek için farklı projeler üzerinde çalışan Esenler Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile birlikte yürütülen “Rengin Ahengi İstanbul” projesiyle bazı binaların kentsel tasarım ilkesi doğrultusunda boyanmasını sağlamaktadır. Ayrıca “bir fırça da sen sür” projesi aracılığıyla “Esenler Bölge Parkı” çevresindeki 72 binanın cephe ve çatıları da güzelleştirilmektedir.

Bu çalışmalar kapsamında; TEM E5 bağlantı yolu üzerinde bulunan ve Oruç Reis, Havaalanı, Turgut Reis, Birlik ve Fevzi Çakmak Mahallelerindeki binaların büyük bir bölümünü kapsayan mantolama ve cephe giydirme projesi de faaliyet sürdürmektedir. Bu proje kapsamında 141 binanın mantolanması yapılmıştır. Binaların dış cepheleri yapılırken; Osmanlı ve Selçuklu mimarisi baz alınmakta ve bölge bu sayede güzel bir görüntüye kavuşturulmaya çalışılmaktadır.

Proje kapsamında yapılan diğer bir uygulama ise, bölgeye yer alan hasarlı binaların yıkılmaya başlanmasıdır. Sağlam ve hasarsız olan fakat dış görünümü eski olan yapılar ise yukarıda bahsedildiği gibi, mantolama ve giydirme işlemlerine tabi tutulmaktadır. Projenin yapıldığı alanda (TEM E-5 bağlantı yolu üzerinde bulunan Oruç Reis, Havaalanı, Turgut Reis, Birlik ve Fevzi Çakmak Mahalleleri), proje kapsamında toplamda 1.400 ev yenilenmiştir.



Şekil 7: Güzel Esenler Uygulama Projesi Dış Cephe Örneği 1



Şekil 8: Güzel Esenler Uygulama Projesi Dış Cephe Örneği 2

3.3.3.2. Esenler Dörtüol Uygulama Projesi

Esenler Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından ortak olarak yürütülen proje kapsamında, Dörtüol Meydanı'nda araç trafiği yer altına alınarak meydanın yayalar için daha kullanışlı bir hale getirilmesi sağlanmıştır. Bu meydanda uygulanan proje ile yaklaşık 20 dönümlük bir kent meydanının ortaya çıkması sağlanmış oldu.

Proje, Atışalanı Caddesi (Atatürk Heykeli – Merkez Camii arasında), İstanbul Caddesi (Atatürk Heykeli – Kaymakamlık Arası) ve Ömer Seyfettin Caddesi'ni kapsamaktadır. Proje çerçevesinde, Atışalanı Caddesi'ne ait olan bölümün tamamı, İnönü Caddesi tarafında EDİM Marketin sokağına kadarki bölüm ve İstanbul Caddesi'nde bulunan parkın sonuna kadarki bölüm yayalaştırılmıştır.

Proje kapsamında yürütülen çalışmalarla birlikte, İnönü Caddesi ve İstanbul Caddesi istikametindeki trafik akışı, yer altından yapılacak şekilde düzenlenerek hem trafik sorununa çözüm bulunmuş hem de yayaların kullanabileceği bir meydan ortaya çıkmıştır. Projenin amacını gerçekleştirmek amacıyla yerin altına yapılacak olan tünelin uzunluğu 140 metre olarak belirlenmiş, tünelin üstü için yapılacak zemin çalışmalarına da başlanmıştır



Şekil 9: Esenler Dört Yol Uygulama Projesi Taslağı



Şekil 10: Esenler Dört Yol Uygulama Projesi Görünüm

3.3.3.3. Atışalanı – Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Havaalanı Kentsel Dönüşüm Projesi, Türkiye'nin en büyük kentsel dönüşüm projelerinden birisidir. Bu proje kapsamında hak sahiplerine, kendilerinden dönüşüm projesi için alınmış olan 126.491 metrekare brüt alana karşılık toplam 139.478 metrekare brüt inşaat verilmektedir.



Şekil 11: Atışalanı – Havaalanı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

3.3.3.4. Oruç Reis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Esenler ilçesine bağlı olan Oruç Reis Mahallesi, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.02.2013 tarih ve 825 sayılı yazısı üzerine 6306 sayılı Kanun'un 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 11.03.2013 tarihinde "riskli alan" olarak ilan edilmiştir.

Oruç Reis Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm projesi 477 – 481- 539 parsel sayılı 72.080 metrekare alana sahip bölge içerisinde gerçekleşmeye başlamıştır. Bölgede toplamda 8.000 kişi bulunduğu ifade edilmektedir. Belediye tarafından mahalleye iletilmiş olan bilgiye göre; alanda bulunan hissedar sayısı 600 kişi, yapı sayısı 389, bağımsız birim ise 1990 tanedir.



Şekil 12: Oruç Reis Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

3.3.3.5. Tuna Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Meri plan donatı alanı, 49,170 metrekare iken, taslak planda donatı alanı 50.511 metrekare olarak öngörölmüş ve planda öngörölen alan korunmuş, değiştirilmemiştir. Bu duruma ek olarak dönüşüm projesi kapsamında, birleştirilen yapı adaları sonucunda mevcut yol alanı, yaya, bisiklet, taşıt ve yeşil dokunun devamı adı altında 76.210 metrekareden 94.187 metrekareye arttırılmıştır.

Proje kapsamında yaya ulaşımı önceliği birinci kademe yollarda 10 metre, ikinci kademe yollarda ise 10 metre ve 6 metre, üçüncü kademe yollarda ise 6 metre ve 8 metre olarak belirlenmiştir.

Kamusal alanlar arasında, yarı kamusal geçişler organize edilmiş ve bu geçişlerim yeşil sistemde devamı için birimci kademe yollarda kesintisiz 9 metre, ikinci kademe yollarda kesintisiz 6 metre ve 4 metre olarak belirlenmiştir. Yeşil bantlar ile tüm kamusal alanların birbiriyle bütünleşmesini sağlayan ve ulaşılabilir bir sistem oluşturulmuştur.

Proje kapsamındaki alan büyüklüğü, bina sayısı, hane sayısı ve mevcut inşaat alanı incelendiğinde karşımıza şu veriler çıkmaktadır:

Alan Büyüklüğü: 34 Ha

Bina Sayısı: 1.219

Hane Sayısı: 5.580

Mevcut İnşaat Alanı: 602.590 m²



Şekil 13: Tuna Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

3.3.4. Güngören İlçe Belediyesi *

Güngören ilçe belediyesi sınırları içerisinde bulunan Tozkoparan Mahallesi'ndeki kentsel dönüşüm projesi incelencektir.

Tozkoparan Mahallesi'nin 58 hektarlık bir alanı, 1966 yılında yürürlüğe girmiş olan 775 sayılı "Gecekondu Kanunu" ile birlikte "Gecekondu Önleme Bölgesi" olarak ilan edilmiştir.

Tozkoparan Mahallesi için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar planları, 28.03.2007 yılında "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı" tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 5609 sayılı Gecekondu Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un yürürlüğe girmesiyle birlikte, "Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi", 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na vermiş olduğu hak, alacak, borç ve görevleri TOKİ'ye devretmiştir.

08.02.2008 tarihinde Güngören Belediyesi Meclis Kararı ile "Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi'nde", kentsel yenileme projesi kapsamında TOKİ ve Belediye Başkanlığı arasında işbirliği ve protokol imzalanması kararlaştırılmış ve Başkanlık makamına bu hususta yetki verilmiştir. Kararı takiben 11.04.2008 tarihinde, TOKİ ve Güngören Belediye Başkanlığı arasında "Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projesine İlişkin Protokol" imzalanmıştır.

Protokolü takiben 09.05.2008 tarih ve 20 sayılı Güngören Belediyesi Meclis Kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesinde ifade edilen yetkiye dayanarak "Gecekondu Dönüşüm / Kentsel Yenileme" alanı olarak ilan edilmiş, 18.02.2009 tarih ve 2655 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı alınmıştır. Danıştay 6. Dairesi'nin 05.10.2010 gün, 2008-579 E. Ve 2010-8756 K. Sayılı kararı ile Tozkoparan Gecekondu Önleme bölgesine ait, 28.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planları iptal edilmiştir. Gelineen noktada Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalan alan plansız durumdadır.

* Güngören İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, "**Güngören Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden**" ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

2013 yılına gelindiğinde Güngören Belediyesi tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na "Tozkoparan Riskli Alan Teklifi" sunulmuş ve Bakanlar Kurulu Kararı ile bölge, riskli alan olarak ilan edilmiş, 28627 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş, Bakanlık onayı ile ilçe belediyesi yetkili kılınmıştır.

Yetkilendirilmiş olan belediye, 1 yıl içerisinde kentsel tasarım projesi ve mimari projeleri büyük ölçüde tamamlamıştır. Ancak Tozkoparan ve M. Nesih Özmen Mahalleleri Kültür ve Dayanışma Derneği, Tozkoparan Riskli Alan ilanına ilişkin Bakanlar Kurulu kararının iptali istemiyle dava açmış ve Danıştay, 2014 yılında Tozkoparan Riskli Alan ilanına ilişkin Bakanlar Kurulu Kararını oy çokluğuyla iptal etmiştir. Karar, belediye ve Bakanlık tarafından temyize götürülmüş fakat istenen sonuç alınamamıştır.

Gelinen noktada riskli alan iptalinden sonra TOKİ Başkanlığı'nın yetki ve sorumluluğunda olan Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Alanına ilişkin Güngören Belediyesi ile TOKİ Başkanlığı arasında 11.04.2008 tarihli protokol 13.06.2016 tarihinde yenilenmiştir. Bu kapsamda plan ve proje çalışmaları tekrardan ele alınmış, vaziyet planı, mimariler, muvaffakat senetleri maliklere sunulmuştur. Uzlaşma görüşmeleri 2 yıl sürmüş ve 09.10.2018 tarihinde sona ermiştir.

Bu aşamada ilk etap uygulama alanı ile ilgili imar planları 26.02.2018 tarihinde onaylanmış ve uygulama aşamasına geçiş süreci başlamıştır. Ancak TOKİ Başkanlığı'nın 19.11.2018 tarihli yazısı ile süreç Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi doğrultusunda uzun vadede değerlendirilmek üzere askıya alınmıştır.

Kısaca, 18.02.2009 tarih ve 2655 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilen ve çalışmalara başlanan alanda süreç halen devam etmektedir.

Tozkoparan Kentsel Dönüşüm projesi ile alanda;

- Mahalle kültürü, kültürel hafıza ve yaşam tarzının korunması,
- Çarşı, camii, park, kültürel tesis ve meydanları ile bir merkez, okul, mescid, park, çarşı ve meydanı ile üç alt merkezin oluşturulması,
- Alanda bulunan mevcut dokunun korunması ve yoğunluk artışının minimum seviyede tutulması,
- 8 katı geçmeyen konutların tasarlanması,

- Projenin finansmanı için ayrılan ticaret alanlarında mahalle kültürüne aykırı görülen alışveriş merkezleri ve rezidansların inşa edilmemesi, ticaret alanına yapılacak olan binalarda mimari tasarımlara dikkat edilmesi,
- Mahalle halkını alandan uzaklaştırılmaması ve hak sahiplerinin eski konutlarındaki büyüklükleri oranında yeni dairesini bedel ödmeden alması,
- Mahallenin standartlarını yükseltebilmek için yeşil alan ve sosyal donatı alanlarının mevcut duruma göre iki katına çıkartılması,
- Yaşam kalitesini artırmaya yönelik ve depreme dayanıklı binaların yapılması,
- Güngören İlçe sınırları içerisindeki diğer dönüşüm çalışmaları için alanda rezerv konutları ayırarak dönüşümün sürekliliğinin sağlanması amaçlanmaktadır.



Şekil 14: Tozkoparan Kentsel Dönüşüm Projesi

58 hektarlık bir alana yayılmış olan Tozkoparan Mahallesi'nde, 784 yapı ve 5750 bağımsız bölüm (190'ı ticaret bağımsız bölüm) ve 325.000 m2 iskâna konu inşaat alanı bulunmaktadır. TOKİ ve Güngören Belediyesi işbirliği ile hazırlanmış olan planda ise 141 yapı, 6558 bağımsız bölüm (190 ticaret bağımsız bölüm) ve projenin finansmanı için 4 hektarlık bir alan bulunmaktadır.

3.3.5. Küçükçekmece Belediyesi *

Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisinde bulunan “Ayazma – Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi” incelenecektir.

3.3.5.1. Ayazma – Tepeüstü Kentsel Dönüşüm Projesi

Küçükçekmece Belediyesi sınırları içerisindeki dönüşüm projesi, 13.06.2014 tarihinde başlamış, 10.02.2019 tarihinde tamamlanmıştır. Projenin bütçesi, 13.06.2004, 20.02.2006 ve 14.09.2006 tarihli protokoller gereğince TOKİ tarafından yürütülmüştür.

Proje Kapsamında; Tepeüstü ve Ayazma bölgelerindeki hak sahiplerinin tespiti, Gecekonduların ve binaların boşaltılması, hak sahiplerine konut teslimi ve Halkalı 182/1 ada/parseldeki 18. madde uygulaması Küçükçekmece Belediyesince yapılmıştır.

Proje Kapsamında; Tepeüstü ve Ayazma bölgelerindeki hak sahiplerinin tespiti, Gecekonduların ve binaların boşaltılması, hak sahiplerine konut teslimi ve Halkalı 182/1 ada/parseldeki 18. madde uygulaması Küçükçekmece Belediyesince yapılmıştır. Ziya Gökalg Mahallesi Ayazma Mevkii ve Tepeüstü olarak adlandırılan bölgeler İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, TOKİ ve Küçükçekmece Belediye Başkanlığının iş birliği ile gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında 945 adet hak sahibinin gecekondularından Halkalı Beziganbahçe toplu konutlarına tüm ev eşyasının taşınması sağlanmıştır. 1065 adet tapulu hak sahibinin büyük bir kısmı ile anlaşma sağlanmıştır.

3.3.6. Sancaktepe İlçe Belediyesi *

Sancaktepe İlçe Belediyesi sınırları içerisinde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan bulunmamaktadır. Ancak 5393 sayılı Belediye Kanun’unun 73. Maddesine göre ilan edilen “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanları” bulunmaktadır.

* Küçükçekmece İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Küçükçekmece Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

* Sancaktepe İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Sancaktepe Belediye Başkanlığı Özel Kalem Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

- Hilal Mahallesi sınırları içerisinde bulunan bazı alanlar, 17.07.2017 tarihli ve 2017/10611 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmiştir. Hilal Mahallesi yaklaşık olarak 20 hektarlık bir yüz ölçümüne sahip 1702,1703 ve 1844 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanı kapsamaktadır.
- Fatih Mahallesi sınırları içerisinde bulunan bazı alanlar, 20.11.2017 tarihli ve 2017/11064 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmiştir. Fatih Mahallesi yaklaşık 15.6 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

3.3.7.Sultangazi İlçe Belediyesi *

Sultangazi İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan “Esentepe, Cumhuriyet ve 50. Yıl Mahallelerinin bir kısmı”, 17.03.2017 tarih ve 2017/9870 sayılı karar ile birlikte “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” olarak ilan edilmiştir. Proje, 73.755,60 metrekareden oluşan “Kuzey Alan” ve 242.957,99 metrekareden oluşan “Güney Alan” olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır.

Kuzey Alanda, meri plan koşullarına uygun olarak toplam 191.736 m² brüt inşaat alanı üretilmesi planlanmaktadır. Bu alanın 180.236m²'si konut (1.634 konut birimi), 11.500 m²'si ticaret alanlarından oluşmaktadır

Güney Alan ise, G1, G2, GT ve GYDA olmak üzere toplam 4 alandan oluşmaktadır. “G1 Alanında” 23.050 m² den oluşan 145 Konut ve 2.300 m² den oluşan Ticaret Alanı, “G2 Alanında” 16.150 m² den oluşan 144 Konut ve 10.500 m² den oluşan Ticaret Alanı, “GT Alanında” 426 m² den oluşan 4 Konut, son olarak “GYDA Alanında” ise 53.845 m² den oluşan 268 Konut ve 32.396 m² den oluşan Ticaret Alanı inşa edilmesi öngörülmektedir.

Kentsel Dönüşüm alanı olarak ilan edilmiş olan bölgenin, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından tasarım projeleri hazırlanmıştır. Şu anda kurum görüşleri toplanmaktadır. Görüşlerin toplanmasından sonra çalışmaların tamamlanmasıyla birlikte vatandaşlarla uzlaşma sağlanacağı söylenmektedir.

* Sultangazi İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Sultangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

Sultangazi Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Cumhuriyet Mahallesi'nin Siteler kısmı, 06.02.2013 tarihinde 28551 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak "riskli alan" olarak ilan edilmiştir. Site sakinleri bu durumundan şikâyetçi olmuş ve mahkemeye başvurmuştur. Mahkeme, bölgenin riskli alan statüsünden çıkmasıyla sonuçlanmıştır.

Siteler kısmında bulunan inşaat alanı, 117.162 metrekare, toplum konut sayısı 1108, toplam yapı adedi 109, toplam hak sahibi sayısı 1108 ve toplam iş yeri sayısı 16'dır.

Siteler kısmı, riskli alan olma durumundan çıktığı için, dönüşüm projesinin uygulanabilme imkânı ortadan kalkmıştır. Tekrar riskli alan olarak belirlenebilmesi için alandaki maliklerin 2/3 çoğunluğun çalışmaya onay vermesi gerekmektedir. TOKİ malikleri ikna edebilmek amacıyla, dönüşüm projesinin yerinde yapılacağı, tek bir site oluşturulacağını, mevcut daire ölçülerine uygun ve ücretsiz olarak yeni daire verilmesini uygun hale getirmiştir. Ancak bu imkânlara rağmen dönüşüm projesine konu olan alandaki maliklerin %50'sine yakını ikna edilmiş olsa da, henüz yeterli talep toplanamamıştır.

3.3.8.Ümraniye İlçe Belediyesi *

2004 yılından itibaren Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içerisinde bulunan ve planı olmayan tüm alanların imar planları yapılmış, mevcut imar planları ise revize edilmiştir. Bugün gelinen noktada, ilçe sınırları içerisinde plan süreci devam eden alanlar dışında plansız alan kalmamıştır.

Ümraniye İlçe Belediyesi sınırları içerisinde gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm, onaylı imar planları kapsamında belirlenen plan kararları ve birleşen parsellere tanınan teşvik edici plan notları doğrultusunda "vatandaş ve özel sektör" eliyle gerçekleştirilmektedir.

Bu kapsamda; yaklaşık 1.100 hektarlık bir alanı kapsayan merkez bölgesinde, 4 kata kadar imar izni verilmektedir. Ayrıca, en az iki parselin birleşmesi sonucu 1000 m²'den büyük parseller oluşturulması durumunda, birleşmeden önceki inşaat alanları

* Ümraniye İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, "*Ümraniye Belediye Başkanlığı Özel Kalem Müdürlüğü'nden*" ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

hesaplanarak ayrıık nizam yapı adalarında 1.30, ikiz nizam yapı adalarında 1.20 değeri ile çarpılarak uygulama yapılmaktadır. Bir yapı adasının tamamen birleştirilmesi durumunda ise, 1000 m² şartı aranmaksızın bu uygulamadan faydalanılmaktadır. Bu plan bölgesi Ümraniye'nin eski ve merkezi mahallelerini kapsamakta olup, bu haktan yararlanılarak küçük ve şekilsiz parsellerin birleşerek kent merkezinin yenilenmesi hedeflenmiştir.

Yaklaşık 80 hektarlık alanı kapsayan başka bir plan bölgesinde ise plan genelinde 3 kat olan imar izni, en az iki parselin tevhide sonucu 1500 m² ve üzerinde imar parseli oluşturulması halinde birleşmeden önceki inşaat alanları hesaplanarak %20 arttırılarak uygulama yapılmaktadır. Kentin merkezi bir alanında kalan plan bölgesinde geçmişte ıslah imar planı doğrultusunda oluşan eski yapı stoku yenilenerek nitelikli yapılanma artmaktadır.

Sonuç olarak Ümraniye İlçe Belediyesi'nde 2004 yılından bu yana, tamamlanan imar planları doğrultusunda, bugüne kadar yaklaşık 17500 adet ruhsat ve 47.082.000 m² inşaat alanı ruhsatı verilmiş olup, 80 binin üzerinde eski bağımsız bölüm yıkılarak, 22 bin işyeri, 193 bin konut bağımsız bölümü olmak üzere, İlçenin yaklaşık %65'i yenilenmiştir.

3.3.9.Üsküdar İlçe Belediyesi *

Üsküdar İlçe Belediyesi sınırları içerisinde 18.25 hektar alanlık “Çamlıca Camii Projesi” yürütülmektedir. Proje ile Çamlıca Camii'nin etrafını güzelleştirmek, sosyal imkânları arttırmak, mevcut sağlıksız stok yapısını yenilemek ve boğaz silüetine uygun sosyal konut alanları inşa etmek amaçlanmaktadır.

Çamlıca Camii Kentsel Dönüşüm Projesi'nin bulunduğu bölge “riskli alan” olarak ilan edilmiş ve Üsküdar İlçe Belediyesi tarafından mevcut durum analizi yapılarak, çalışmalara süratle başlanmıştır.

Sonraki süreçte hak sahipleriyle anlaşmaya yönelik olarak muvafakatname hazırlanmış, muvafakatname şartlarına göre hak sahiplerine teklifler sunulmuştur. Anlaşmanın sağlanabildiği hak sahiplerinin maliki olduğu 308 adet yapı içinde bulunan

* Üsküdar İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*Üsküdar Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

899 bağımsız birimin tahliyesi ve yıkımı gerçekleştirilmiş, kalan yapıların da tahliye ve yıkım işleri devam etmektedir.

Cumhurbaşkanlığı tarafından açıklanan ve uygulamaya konacak olan İkinci 100 Günlük İcraat Programı'nda söz konusu alanın, "Çamlıca Riskli Alan Kentsel Dönüşüm Projesinin ihalelerinin gerçekleştirilmesi ve ihalelerini başlatılması" hedeflerinin, programa dâhil edilmesi sağlanmıştır.

Ayrıca TOKİ tarafından alanda yapılacak olan uygulamalar kapsamında 04.03.2019 tarihinde, 501 konut, 48 dükkândan oluşan Çamlıca Camii Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap Yapım İhalesi gerçekleştirilerek inşaat faaliyetlerine başlanması safhasına geçilmiştir. Bu sebeple de 15.03.2019 Cuma günü sahada Çevre ve Şehircilik Bakanı Sn. Murat KURUM'un katılımıyla projenin temel atma töreni gerçekleştirilmiştir.

3.3.10. Zeytinburnu İlçe Belediyesi *

Türkiye'de 1999 Marmara Depremi'nden sonra, 2002 yılında JICA Raporu doğrultusunda 4 büyük üniversite ve yerel yönetimlerin işbirliğiyle "İstanbul Deprem Planı" hazırlanmıştır. Hazırlanan plana göre "Zeytinburnu İlçesi" pilot bölge olarak seçilmiştir.

Zeytinburnu ilçesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kentsel dönüşümle ilgili olarak vatandaşların yaklaşımlarını tespit etmek amacıyla anket çalışması başlatılmış ve yaklaşık olarak 16.000 binada "bina taraması" yapılmıştır.

Zeytinburnu ilçesinde taranmış olan 16.000 binanın 2.295 tanesi "yüksek riskli" olarak tespit edilmiştir. Belirlenmiş olan 2.295 tane binanın %43'ü Sümer Mahallesi'nde bulunmaktadır. Sümer Mahallesi'nde bu derece yüksek riskli binaların bulunması, deprem riskli olması, kalitesiz bina stokuna sahip olması ve transfer için boş alanının bulunmaması gibi sebeplerden dolayı kentsel dönüşüm projeleri önem kazanmıştır.

* Zeytinburnu İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, "**Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden**" ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir

Bu bağlamda %25 kesinti ile ve hiç fark alınmadan KİPTAŞ ile birlikte 1.271 bağımsız bölümden ve 2 etaptan oluşan proje, hayata geçirilmiştir.

1.Etap Proje' Sahilpark bölgesinde bulunmaktadır. Projenin inşaatına hak sahipleriyle anlaşmaya çalışılarak 2010 yılında başlanmıştır. 2013 yılında ise, 460 bağımsız birim ile anlaşma imzalanarak teslim edilmiştir. Dönüşüm projesi, 661 daire(460 adeti vatandaş, 221 adeti müteahhit), 28 dükkân (tamamı vatandaş) ve toplamda 92.406 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ayrıca, Binaların yasal statüsüne bakılmaksızın, her bağımsız birimin %75'i kadar bağımsız birim ve 1 adet kapalı otopark bedelsiz olarak taahhüt edilmiştir.



Şekil 15: Loca Mahal Kentsel Dönüşüm Projesi

2.Etap Proje, Loca Mahal bölgesinin 2016 yılında Bakanlar Kurulu Kararı ile “riskli alan” olarak belirlenmesi sonucunda 2017 yılında 1027 bağımsız birimler yapılan anlaşma sonucunda başlamıştır. Dönüşüme girmiş olan bölge, 3,8 hektarlık bir alanı ifade etmektedir. Dönüşüm projesiyle, 154.146 m² alanda, 1262 dokut ve 75 dükkân yapımı hedeflenmemiştir. Oradaki hak sahiplerinin %99.41'i ile anlaşma sağlanmıştır.

3.3.11. Kadıköy İlçe Belediyesi *

Kadıköy ilçesi sınırları içerisinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projesi, Fikirtepe ve çevresini kapsamaktadır.



Şekil 16: Fikirtepe ve Çevresinde Gerçekleştirilecek olan Kentsel Dönüşüm Projesinin Konumu

Kentsel dönüşüm sürecine başlamadan evvel, Fikirtepe, Dumlupınar, Merdivenköy ve Eğitim Mahallelerinin 2005 tarihinde Nazım İmar Planları onaylanmıştır. Ancak, Kadıköy Belediyesi Başkanlığı'nca 1 yılı aşkın bir süre içerisinde 1/1000 ölçekli planlar hazırlanıp onaylanamadığından dolayı problemler yaşanmıştır. Yaşanan planlar sonucunda 2011 tarihinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Şekil 17: Fikirtepe ve Çevresi için hazırlanmış 1/1000 Uygulama İmar Planı

* Kadıköy İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir

İmar planları sürecinde yaşanan problemler sonucunda ve 6306 sayılı Kanun kapsamında Fikirtepe ve çevresinde yapılmış olan planlama alanları, 09.05.2013 tarihinde 2013/4749 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile “riskli alan” olarak ilan edilmiştir. İlanı takiben Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 02.08.2013 tarihinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları uygulanarak yürürlüğe girmiştir.

Oluşturulmuş olan Kentsel Tasarım Projesi, 19.01.2016 tarihinde onaylanmış olup, teknik gerekliliklerden dolayı 24.06.2016 tarihinde revize edilerek onaylanmıştır. Kentsel tasarım projesi ile 1.345.823 m² planlama alanının yol ve diğer donatı alanları dâhil 735.000 m² si donatı alanı olarak ayrılmış olup planlama alanının %55’ine tekabül etmektedir. Planlama alanında 61 adet yapı adası, 4807 adet kadastral parsel, 6341 adet mevcut yapı stoku, 47.625 kişilik toplam mevcut nüfus bulunmaktadır.

Çizelge 4 : Fikirtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili Bilgiler

PROJE ALANI (m2)	1.345.823
TOPLAM PARSEL SAYISI	4.807
YAPI STOKU SAYISI	6.341
BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	17.728
ORTALAMA AİLE BÜYÜKLÜĞÜ	2,6
TOPLAM NÜFUS	47.625
TOPLAM MEVCUT DONATI ALANI (m2)	37.864

3.3.12. Bağcılar İlçe Belediyesi *

Bağcılar İlçe Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta olan dönüşüm uygulamalarından; Kentsel Tasarım Projesi, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi ve Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi örnekleri detaylarıyla incelenecektir.

* Bağcılar İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir

3.3.12.1. THY Sitesi – B bloklar Kentsel Tasarım Projesi

Bağcılar ilçesi sınırları içerisinde bulunan Evren Mahallesi THT Sitesi ve Demirkapı Mahallesi Albayraklar Sitesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu Kararı sonucunda “riskli alan” olarak tespit ve ilan edilmiştir. Karar, 17.05.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak ilan edilmiştir.

Kentsel Dönüşüme girecek olan alanın büyüklüğü 16.780 metrekare, emsal inşaat alanı 50.340 metrekare olarak karşımıza çıkmaktadır. Alandaki bina sayısı toplamda 12 adet, hane sayısı ise 444 adettir. Alanda 1243 kişi yaşamaktayken; malik sayısı ise 508 kişidir.

Alanda yapılacak olan işlem “Kentsel Tasarım Projesi” olarak ifade edilmektedir. Yapılacak olan dönüşüm projesi kapsamında 10 bloktan oluşmuş 696 konut ve 9 işyeri yapılacaktır. Ayrıca, 705 araçlık bir otopark, açık spor alanları, çocuk bahçeleri, kapalı yüzme havuzu, hamam ve çocuk alanları da bölgede bulunacaktır⁴⁰⁸.



Şekil 18: THY Sitesi Kentsel Dönüşüm Projesi Konumu

⁴⁰⁸ <http://www.bagcilar.bel.tr/icerik/523/17283/thy-sitesi-kentsel-donusumle-yenileniyor.aspx>

3.3.12.2. Göztepe Mahallesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi

Bağcılar İlçe sınırları içerisinde bulunan Göztepe Mahallesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” olarak ilan edilmiştir. İlan kapsamında afet riskli altındaki alan olarak dönüşüm projesine başlanmıştır.

Riskli alan olarak belirlenmiş olan Göztepe Mahallesi, 206.586 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Alanda toplamda “453 adet bina” ve “1971 hane” bulunmaktadır. Alandaki “malik sayısı 1553” kişidir. Alandaki “nüfus toplam 5394” olarak karşımıza çıkmaktadır.



Şekil 19: Göztepe Mahallesi Dönüşüm Projesi Konum

3.3.12.3. Kemalpaşa Mahallesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi

Bağcılar’da kentsel dönüşüm projeleri başlamadan önce belediye tarafından ön araştırma yapılması düşünülmüştür. Yapılacak olan araştırmayla dönüşüm alanındaki site ve mahalle sakinlerinin bu değişim ve yenileme projelerine karşı nasıl tepki gösterdiklerini tespit etmek ve dönüşüme ne derecede hazır olduklarını öğrenmek amaçlanmıştır. Bu amaçla afet riskli altındaki alanların birkaç tanesinde araştırmalar başlatılmıştır. Kemalpaşa Mahallesi de bu alanlardan bir tanesini oluşturmaktadır.

Araştırma neticesinde mahalle sakinlerinin dönüşüm uygulamaları sonucundaki beklentileri, doğal afetlere karşı daha dayanıklı konutların inşa edilmesi,

eğitim alanlarının konutlara yakın olması, spor alanları ve çocuk parkları gibi alanlara yakın olması ve çalışılan yere yakın olması şeklinde bir sonuçla karşılaşılmıştır.

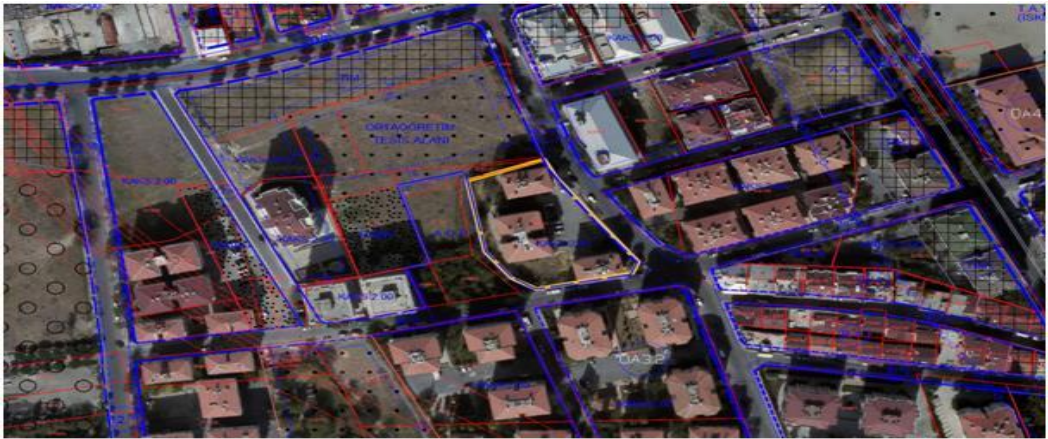
Kemalpaşa Mahallesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” olarak belirlenmesi sonucunda kentsel dönüşüme konu olmuş ve çalışmalar başlatılmıştır. Kemalpaşa Mahallesi 47.401 metrekare bir alanda yaşayan 1449 kişiden oluşmaktadır. Mahallede toplamda 191 adet bina, 360 kişinin maliki olduğu 488 hane bulunmaktadır.



şekil 20: Kemalpaşa Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Konum

3.3.12.4. Yuvam Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi

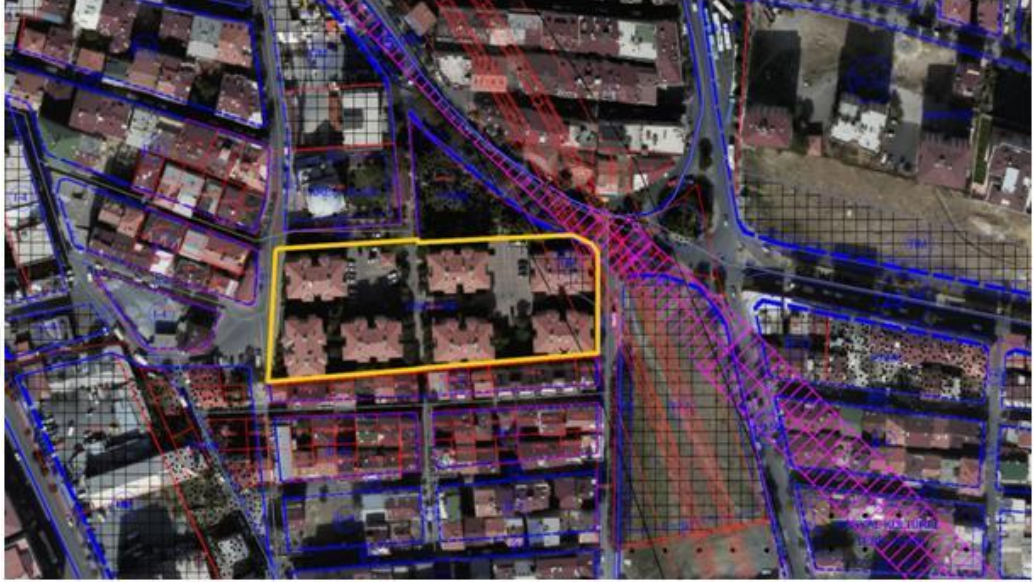
Yuvam sitesi, Kirazlı Mahallesi, Kurtuluş Caddesi, 3464 ada, 3 parsel sayılı yerde bulunmaktadır. Site için 26.02.2014 tarihinde yıkım ruhsatı alınmış ve sitenin önünde gerçekleştirilen törenle yıkım başlamıştır.



şekil 21: Yuvam Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum

3.3.12.5. Onurkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi

Bağcılar ilçe sınırları içerisindeki Onurkent Sitesi, Yenimahalle, Konut Sokak, 2391 ada, 11 parsel sayılı alanda bulunmaktadır. Site, 24.11.2015 tarihinde yıkım ruhsatı alınması sonucunda kentsel dönüşüm projesi kapsamında yıkılarak, yeniden yapıma sürecine girmiştir.



Şekil 22: Onurkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum



Şekil 23: Onurkent Sitesi Yıkım Sonrası Plan

3.3.12.6. Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi

Ercan Sitesi, Kirazlı Mahallesi, Beste Sokak, 3194 ada, 4 parsel sayılı alanda bulunmaktadır. Site, 24.07,2015 tarihinde yıkım ruhsatı almıştır. Ruhsatın alınmasıyla birlikte yıkım çalışmalarına başlanmıştır. Yıkımdan sonra yeniden dönüştürme faaliyetleri devam etmiştir.



Şekil 24: Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum



Şekil 25: Ercan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Sonrası Yapım Çalışmaları

3.3.12.7. Çalışkan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi

Bağcılar ilçe sınırları içerisinde Güneşli Mahallesi, İleri Sokak'ta bulunan Çalışkan Sitesi, 1988 yılında inşa edilmiştir. Toplamda 82 konut ve 2 adet işyerini barındıran 3 bloktan oluşmaktadır.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında 13.05.2015 tarihinde yıkım ruhsatı alınmış ve yıkım gerçekleştirilmiştir. Proje kapsamında yıkılmış olan yapıların yerine 156 konut, 7 işyeri, 2600 metrekarelik yeşil alan ve 163 araçlık kapalı otopark inşa edilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 26: Çalışkan Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum

3.3.12.8. Barinkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi

Bağcılar ilçe sınırları içerisindeki Göztepe Mahallesi'nde bulunan Barinkent sitesi, 04.08.2015 tarihinde kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmış ve yeni yapılacak olan alanın çalışmalarına başlanmıştır.



Şekil 27: Barinkent Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum

3.3.12.9. Albayrak Sitesi Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşüm Projesi

Bağcılar ilçe sınırları içerisinde bulunan Albayrak Sitesi, 330.040 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Alanda 26 adet bina ve 735 hane bulunmaktadır. Alandaki malik sayısı 748, nüfus ise 2866 kişidir.

Albayrak Sitesi'nin çevresinde temiz hava koridorları, teknik altyapı, çocuk bahçeleri, park, eğitim, kültür ve sağlık alanları gibi donatı alanları ve toplanma alanları bulunmamaktadır. Kentsel dönüşüm kapsamında değerlendirildikten sonra çalışmalara başlanmıştır.



Şekil 28:Albayrak Sitesi Kentsel Dönüşüm Yıkım Projesi Konum

3.3.12.10. Bağcılar Merkez – Meydan Dönüşüm Projesi

Bağcılar merkez, afet riski altındaki dönüşüm alanları kapsamına girmektedir. Çıkar, İnönü, Sancaktepe, Yavuzselim ve Merkez Mahallelerini içine almaktadır. Mevcut alan, Bağcılar ilçesinin en eski yerleşim yerlerinden birisidir. Bu sebeple düzensiz ve sağlıksız yapılaşmalar bulunmaktadır. Alanda bulunan binaların çoğunluğu 1999 depreminden önce yapıldığı için deprem riski taşımaktadırlar. Bu sebeple de alan, kentsel dönüşüme konu olmuştur.

Alan, toplamda 220.785,849 metrekarelik bir büyüklüğe sahiptir. Alanda 195 adet bina ve 1.158 malik bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm projesinden etkilenecek olan kişi sayısı ise, 2.516'dır.



Şekil 29: Bağcılar Merkez - Meydan Dönüşüm Projesi Konum



Şekil 30: Bağcılar Merkez - Meydan Dönüşüm Projesi

3.3.13. Beyoğlu İlçe Belediyesi *

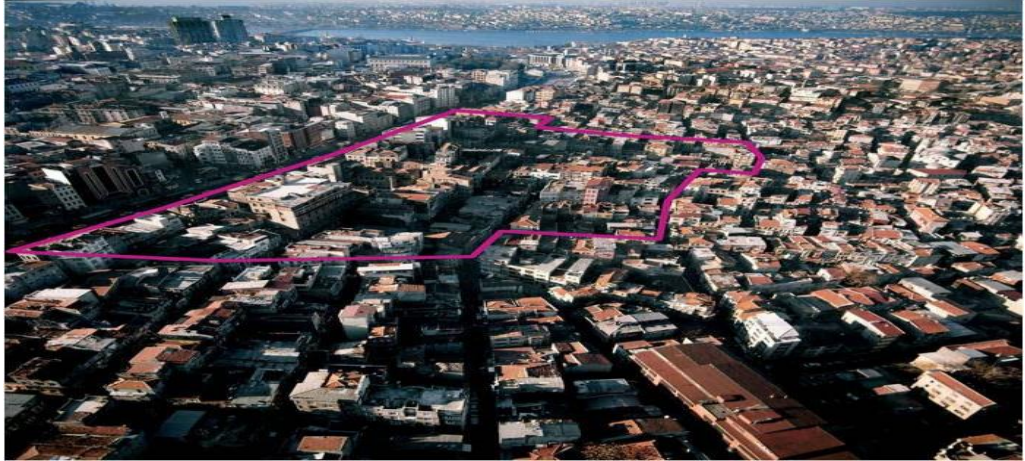
Beyoğlu ilçe sınırları içerisinde bulunan Tarlabası, Örnektepe ve Piyale’de gerçekleştirilen dönüşüm projeleri incelenecektir.

3.3.13.1. Tarlabası Yenileme Alanı Uygulama Projesi

Beyoğlu sınırları içerisindeki Tarlabası, 9 yapı adasında yaklaşık 20.000 metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Alandaki 278 binanın 120’u tescilli sivil mimarlık örneğidir. Tarlabası bölgesinde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projesi ile alanda bulunan binaların arasındaki sokakların ve tüm altyapının yenilenmesi amaçlanmaktadır.



Şekil 31: Tarlabası Yenileme Alanı Uygulama Projesi Görünüm 1



Şekil 32: Tarlabası Yenileme Alanı Uygulama Projesi Görünüm 2

* Beyoğlu İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir.

3.3.13.2.Örnektepe Afet Riskli Alan İlanı İle Kentsel Dönüşüm Projesi

Beyoğlu İlçesi Örnektepe ve Sütlüce Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve 2751, 3256, 3258, 3259 ve 3260 sayılı adaları kapsayan bölge, 24.09.2012 tarih ve 2012/3786 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 6306 sayılı Kanun kapsamında “riskli alan” olarak ilan edilmiştir.

İlanın takiben, TOKİ ve Beyoğlu Belediye Başkanlığı arasında 02.06.2015 tarihinde “İstanbul İli Beyoğlu İlçesi Sütlüce ve Örnektepe Mahallesi 1. Etap Kentsel Yenileme Projesine İlişkin Protokol Taslağı” imzalanmıştır. İmzalanan taslağı göre Örnektepe bölgesinde 397 konut, 16 dükkan, 1 adet dini tesis ve otopark inşaatı ile altyapı ve çevre düzenlenmesi yapımı kararlaştırılmıştır.

Etap bilgilerini şu şekilde ifade etmek mümkündür: Arsa alan büyüklüğü: 14.959,07 metrekaredir. Toplam inşaat alanı ise, “Konut + Ticaret 37.770,70 metrekare”, “Cami + Kültür Evi 1.026 metrekare” olarak belirlenmiştir. Toplam hak sahibi olan 72 kişi bulunmaktadır.

Alanda yapılacak olan altyapı düzenlemeleri, inşaat ve çevre düzenlemeleri TOKİ tarafından yapılacaktır.



Şekil 33: Örnektepe Afet Riskli Alan İlanı İle Kentsel Dönüşüm Projesi

3.3.13.3.Piyalepaşa Dönüşüm

Beyoğlu ilçesi sınırları içerisinde 82 dönüm arazi üzerinde kurulmuş olan Piyalepaşa, kentsel dönüşüm proje kapsamında konut, rezidans, ofis, otel ve caddeye geniş cepheli alışveriş sokağı ile tasarlanmıştır.



Şekil 34: Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarım Görünümü1



Şekil 35: Piyalepaşa Kentsel Dönüşüm Projesi Tasarım Görünümü2

3.3.14. Gaziosmanpaşa İlçe Belediyesi *

Gaziosmanpaşa ilçesi sınırları içerisinde 2012-2013 yılları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Bakanlar Kurulu kararı ile toplam alanı 1.173 hektar olan alanın 432 hektarı “riskli alan” olarak ilan edilmiştir. Gaziosmanpaşa ilçesinde bu kadar çok alanın riskli olarak ilan edilmesi sonucunda 13 mahalle ve 18 ayrı bölgede kentsel dönüşüm süreci başlamıştır.



Şekil 36: Gaziosmanpaşa İlçe Sınırları İçerisindeki Riskli Alanların Uydu Görünümü

Riskli alan olarak belirlenmiş Gaziosmanpaşa bölgesindeki kentsel dönüşüm projeleri, alanda bulunan ekonomik ömrünü yitirmiş, sağlıksız ve depreme dayanıksız konutların yıkılarak yeniden yapılmasını amaçlamaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm kapsamında yenilenecek olan alanlarda, sosyal donatı, yeşil alan ve altyapı gibi temel ihtiyaçların çağdaş standartlara uygun ve modern bir yapıda oluşturulması da

* Gaziosmanpaşa İlçe Belediye sınırları içerisinde gerçekleşen kentsel dönüşüm projelerini detaylı bir şekilde inceleyebilmek için gerekli olan verilere, “*İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nden*” ulaşılmıştır. Bu sebeple Bu sebeple mevcut sayfadan sonra anlatılacaklar için dipnot verilmeyecektir

hedeflenmektedir. Yani bu alanlarda yapılacak olan dönüşüm projeleri, “yaşam kalitesini artırmaya yönelik olarak bölgesel niteliktedir” demek doğru olacaktır. Gaziosmanpaşa İlçe sınırları içerisindeki kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları şu şekilde ifade edilebilir:

1) Merkez Mahallesi Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 49.440 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 891 konut

- Alanda 157 adet bina 571 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış henüz anlaşma aşamasına gelinmemiştir.

2) Sarıgöl-Merkez Mahallesi Riskli Alanı (2. Bölge)

- Alan Büyüklüğü: 58.338 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 682 adet konut / 28 adet ticaret

- Alanda 256 adet bina 393 adet BB bulunmaktadır. Hak sahiplerinin tamamı ile anlaşma sağlanmıştır.

* Bölgede İBB, KİPTAŞ ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup KİPTAŞ tarafından inşaat çalışmaları devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 10.011.020,34 TL kira yardımı yapılmıştır.

3A) Pazariçi Mahallesi Riskli Alanı (3A Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 72.265 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 5479 adet BB (3A ve 4.Bölge Toplamı)

- Alanda 459 adet bina 1249 adet BB bulunmaktadır. Anlaşma süreci devam etmektedir.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup anlaşma süreci devam etmektedir.

* Bu güne kadar Pazariçi Mahallesinin tümünde 12.760.589,20 TL kira yardımı yapılmıştır.

3B) Pazariçi Mahallesi Riskli Alanı (3B Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 116.934 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 5479 adet BB (3A ve 4.Bölge Toplamı)
- Alanda 423 adet bina 2310 adet BB bulunmaktadır. Etap bazlı plan çalışması yapılmaktadır.

4) Pazariçi Mahallesi Riskli Alanı (4. Bölge)

- Alan Büyüklüğü: 161.160 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 5479 adet BB (3A ve 4.Bölge Toplamı)
- Alanda 711 adet bina 2195 adet BB bulunmaktadır. Etap bazlı plan çalışması yapılmaktadır.

5) Yıldıztabya Mahallesi 1. Kısım 5. Bölge Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 141.662 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 1630 konut (5. Bölge ve 6AC Bölgesi 1. Etap)
- Alanda 251 adet bina 724 adet BB bulunmaktadır. İnşaat Çalışmaları Başlamak Üzerindedir.

* 5 nolu Bölgede İBB, KİPTAŞ ve Gaziosmanpaşa Belediyesi'nin koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup KİPTAŞ tarafından projelendirme çalışmalarında sona gelinmiştir.

* Bu güne kadar alanda 8.078.008,44 TL kira yardımı yapılmıştır.

6AC) Yıldıztabya Mahallesi 3. Kısım 6AC Bölge Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 77.947 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 1630 konut (5. Bölge ve 6AC Bölgesi 1. Etap)
- Alanda 307 adet bina 1001 adet BB bulunmaktadır.

* 6AC nolu Bölgede İBB ile Gaziosmanpaşa Belediyesi koordinasyonu ile sürecin yürütülmesi için çalışmalar yürütülmektedir.

* Bu güne kadar alanda 6.438.847,01 TL kira yardımı yapılmıştır.

6B) Yıldıztabya Mahallesi 2. Kısım 6B Bölgesi Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 168.653 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 480 konut / 34 Ofis (1. Etap)

- Alanda 663 adet bina 1201 adet BB bulunmaktadır.

* 6B Bölgesinde İBB, KİPTAŞ ve Gaziosmanpaşa Belediyesi koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup KİPTAŞ tarafından projelendirme çalışmaları devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 7.239.188,02 TL kira yardımı yapılmıştır.

6D) Yenidoğan Mahallesi 1. Kısım 6D Bölgesi Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 71.183 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 1435 BB

- Alanda 322 adet bina 850 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup anlaşma süreci devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 442.381,27 TL kira yardımı yapılmıştır.

7A) Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı 7A Bölgesi

- Alan Büyüklüğü: 103.858 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 1130 konut

- Alanda 663 adet bina 1201 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup 1. Etapta Ruhsat verilmiş, 2. Etapta anlaşma süreci devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 12.035.576,20 TL kira yardımı yapılmıştır.

7B) Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı 7B Bölgesi

- Alan Büyüklüğü: 55.257 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 1620 konut

- Alanda 192 adet bina 296 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış ve ruhsat verilmiştir. İnşaata başlanmıştır.

* Bu güne kadar alanda 10.465.388,29 TL kira yardımı yapılmıştır.

8) Fevzi Çakmak-Kazım Karabekir Mahalleleri Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 557.439 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 8080 BB

- Alanda 826 adet bina 4544 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış henüz anlaşma aşamasına gelinmemiştir. Etap Bazlı Planlama Çalışması Yapılmaktadır.

* Bu güne kadar alanda 548.192 TL kira yardımı yapılmıştır.

8B) Fevzi Çakmak-Kazım Karabekir Mahalleleri Riskli Alanı (ESSENORA PROJESİ)

- Üretilen Konut Sayısı: 776 adet

- Alanda 90 adet bina 160 adet BB bulunmaktaydı.

*Hak sahiplerinin tamamı ile anlaşılmış, inşaat tamamlanmış ve konutlar teslim edilmiştir.

* Bu güne kadar alanda 1.297.230,35 TL kira yardımı yapılmıştır.

9A) Yeni Mahalle Riskli Alanı (9A Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 62.889 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 1352 konut

- Alanda 225 adet bina 320 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış, anlaşma aşamasına devam edilmektedir.

* Bu güne kadar alanda 7.673.777,36 TL kira yardımı yapılmıştır.

9B) Yeni Mahalle Riskli Alanı (9B Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 48.262 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 833 konut

- Alanda 56 adet bina 56 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları ve planlama çalışmalarına devam edilmektedir. Henüz anlaşma aşamasına gelinmemiştir.

10A) Barbaros Hayrettinpaşa-Karadeniz-Karayolları Mahallesi Riskli Alanı (10A Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 1.058.546 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 16.767 konut

- Alanda 1159 adet bina 5975 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları ve Etap Bazlı Planlama Çalışmasına devam edilmektedir. Rezerv alan çalışmaları devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 173.480 TL kira yardımı yapılmıştır.

10B) Barbaros Hayrettinpaşa-Karadeniz-Karayolları Mahallesi Riskli Alanı (10B Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 302.661 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 8426 konut

- Alanda 954 adet bina 4293 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları ve Etap Bazlı Planlama Çalışmasına devam edilmektedir.

* Bu güne kadar alanda 42.700 TL kira yardımı yapılmıştır.

10C) Barbaros Hayrettinpaşa-Karadeniz-Karayolları Mahallesi Riskli Alanı (10C Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 251.528 m²

- Üretilen Konut Sayısı: 5172 konut

- Alanda 244 adet bina 1029 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları ve Etap Bazlı Planlama Çalışmasına devam edilmektedir.

* Bu güne kadar alanda 784.390 TL kira yardımı yapılmıştır.

11A) Mevlana Mahallesi Riskli Alanı (11A Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 71.734 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 1997 konut (482 BB 1. ETAP)
- Alanda 101 adet bina 939 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış ve ruhsat verilmiştir. 1. Etapta 400 konut 82 ticari birimin inşaatına başlanmıştır.

* Bu güne kadar alanda 5.410.198,33 TL kira yardımı yapılmıştır.

11B) Mevlana Mahallesi Riskli Alanı (11A Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 382.444 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 5323 konut
- Alanda 145 adet bina 2088 adet BB bulunmaktadır.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmaları tamamlanmış henüz anlaşma aşamasına gelinmemiştir. Planlama çalışmaları devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 316.860 TL kira yardımı yapılmıştır.

12B) Sarıgöl-Yenidoğan Mahallesi 12B Bölgesi Riskli Alanı (1. ETAP)

- Alan Büyüklüğü: 25.832 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 796 konut / 13 Ofis
- Alanda 304 adet bina 421 adet BB bulunmaktaydı.

* 12B Bölgesi 1. etapta TOKİ ve Gaziosmanpaşa Belediyesi koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup inşaat çalışmaları devam etmektedir.

* Bu güne kadar alanda 17.016.671,96 TL kira yardımı yapılmıştır.

12B) Sarıgöl-Yenidoğan Mahallesi 12B Bölgesi Riskli Alanı (Diğer Etaplar)

- Alan Büyüklüğü: 182.538 m²
- Üretilen Konut Sayısı: 3100

- Alanda 1300 adet bina 2148 adet BB bulunmaktaydı.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmalarına devam edilmektedir.

* Bu güne kadar alanda 854.420 TL kira yardımı yapılmıştır.

12C) Sarıgöl-Yenidoğan Mahallesi Riskli Alanı (12C Bölgesi)

- Alan Büyüklüğü: 48.421 m²

- Üretilcek Konut Sayısı: 1056

- Alanda 219 adet bina 664 adet BB bulunmaktaydı.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup anlaşma çalışmalarına devam edilmektedir.

* Bu güne kadar alanda 9.401.090,22 TL kira yardımı yapılmıştır.

13) Bağlarbaşı Mahallesi Ek Bölgesi Riskli Alanı

- Alan Büyüklüğü: 75.667 m²

- Üretilcek Konut Sayısı: 1307

- Alanda 214 adet bina 632 adet BB bulunmaktaydı.

* Gaziosmanpaşa Belediyesi ve GOPAŞ koordinasyonu ile süreç yürütülmekte olup saha çalışmalarına devam edilmektedir. Anlaşma sürecine henüz geçilmemiştir.

* Bu güne kadar alanda 68.850 TL kira yardımı yapılmıştır.

SONUÇ

Dünya üzerinde erken zamanlarda yerleşim kurulan mekânlardan bir tanesi de İstanbul'dur. İstanbul, tarihi geçmişi çok eski zamanlara dayanması ve pek çok kültüre ev sahipliği yapması dolayısıyla önem arz etmektedir.

İstanbul, 1453 yılında Fatih Sultan Mehmet Han tarafından fethedildikten sonra kültürel ve toplumsal anlamda değişim yaşamaya başlamıştır. Bu değişimin yanında Anadolu'dan getirilen çeşitli etnik gruplardan insanlarla birlikte, nüfus artışı da yaşanmıştır. İstanbul'un ilerleyen zamanlarda başkent olarak ilan edilmesi ve ticaret merkezi haline dönüşmesi, cazibe merkezi olmasıyla sonuçlanmış ve nüfus artışı hızlandırmıştır. Cumhuriyetin kuruluş yıllarına kadar başkent olan İstanbul, sürekli olarak nüfus artışı yaşayan bir kent konumunda olmuştur. 13 Ekim 1923 yılında Ankara'nın başkent olarak ilan edilmesi, İstanbul'un nüfus artış hızını düşürmüş ancak toplam nüfusunu azaltmamıştır.

1950'li yıllarda artan kentleşme olgusuyla birlikte İstanbul'un nüfusu da artış göstermiştir. 1950'li yıllardan sonra İstanbul'a yaşanan göçler, barınma problemini ortaya çıkarmış ve insanlar, kendi barınaklarını kendileri yapmaya başlamışlardır. Bu durum daha önce de ifade edilmiş olduğu gibi, "gecekondulaşma sorunu" ile sonuçlanmıştır.

1980'lerde kentleşme olgusunun hız kazanmasıyla birlikte, İstanbul'un nüfusu da hızla artmaya devam etmiştir. Bu durum, yasak yapılanma ve gecekondu oranlarında da gözle görülür bir artış olmasıyla sonuçlanmıştır. Tarihi geçmişi çok eski devirlere dayanan İstanbul'da oluşan bu gecekondu alanları, tarihi önem ve kültürel değerlere aykırı görülmeyle birlikte; oluştuğu mekânları çöküntü haline dönüştürmesi ve sağlıksızlaştırması sebebiyle kent genelinde çözülmesi gereken bir konu haline gelmiştir.

İstanbul'daki bu sorun toplumun her kesimi tarafından kabul edilmesine rağmen, bütüncül bakış açısına sahip plan ve projeler uzun yıllar boyunca uygulanmamıştır. Bu alanlarda yaşayan insanların oy potansiyeli taşıyor olması, siyasiler tarafından o alanlara yapılacak çözümlerde genellikle dönüştürücü değil, affedici planların devreye sokulmasına sebep olmuştur.

Uzun yıllar boyunca bu alanlardaki sorunları çözebilmek amacıyla uygulamaya konmuş olan imar afları, yasak yapılanmalar ve gecekondu oturan insanların hak

sahibi olmalarına sebep olmuştur. Bu durum, sorunun çözülmesinden ziyade insanların o alanlarda oturmuş olduğu yapılarda hak sahibi olmasıyla sonuçlandığı için, daha da büyük bir problem haline gelmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye genelinde olduğu gibi İstanbul'da da 1980'lerden sonra "söylem olarak" ifade edilmeye başlanmıştır. Ancak, 2000'li yıllara kadarki süreçte kent planları incelendiğinde "söylemden öteye geçemediği" görülmüştür.

1999 yılında 9 ilde etkisini gösteren Marmara Depremi, İstanbul'da da acı kayıplar ve konutların yıkılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu yıllardan itibaren kentsel dönüşüm projelerinin "zorunluluk olduğu" hem siyasiler, hem bürokratlar, hem de halk tabanında kabul edilen bir durum olmuştur. Bu sebeple 2000'li yıllardan sonra dönüşüm uygulamalarına yönelik olarak yasal mevzuatla ilgili çalışmalar yapılmaya başlanmıştır.

İstanbul'da deprem sonucunda oluşabilecek acı senaryoların önüne geçebilmek amacıyla yasal düzenlemelerle birlikte, "İstanbul Deprem Planı" çeşitli üniversiteler ve yerel yönetim birimlerinin katılımıyla hazırlanmıştır. Ayrıca Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan çalışma neticesinde İstanbul genelinde 72 bölgenin "riskli alan" olarak ilan edildiği görülmektedir. Bu plan çerçevesinde İstanbul'da çeşitli dönüşüm planları oluşturularak sağlıklı konutlar inşa edilmeye çalışılmaktadır.

İstanbul sınırları içerisinde gerçekleşebilecek bir deprem, 16.000.000 üzerindeki nüfus göz önüne alındığında ve mevcut durumda hala sağlıklı ve güvensiz konutlar barındırdığı düşünüldüğünde, etkileri tüm ülkede hissedilecek bir duruma sebep olacaktır. Ayrıca mevcut durumda, İstanbul'da gerçekleşebilecek 7 ve üzerindeki bir deprem; 600.000 adet konutun kullanılamayacak dereceye gelmesiyle ve acı kayıplarla sonuçlanacağı ifade edilmektedir.

1999 Depremi sonrasında yaşanan acı senaryo ve araştırmacılar tarafından mevcut durumda yaşanabilecek depremin sonuçları değerlendirildiğinde, kentsel dönüşümün yasal dayanakları olması gerektiği fikri hâkim olmuştur. Bu çerçevede dönüşüm uygulamalarında yerel yönetim birimlerinin de etkili olabilmesinin önü açılmış, TOKİ güçlendirilerek bütüncül dönüşüm politikaları yapılabilmesi mümkün hale gelmiş, özel sektör girişimcilerinin projelerde rol alabilmesi sağlanmıştır.

İstanbul genelinde yapılmış olan araştırmadan hareketle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “riskli alan” olarak ilan edilmiş bölgelerin tamamının dönüşüme alınmadığı görülmektedir. Beyoğlu ve Gaziosmanpaşa Belediyeleri’nde 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilmiş bölgeleri yıkım çalışmalarının hızla başlamış olduğu ve yürüttüğü görülürken; diğer bazı ilçelerde ise bu atılımların başlamadığı ve yeterli özverinin gösterilmediği anlaşılmaktadır. Bu durum, İstanbul genelinde ilan edilmiş olan riskli alanlardaki ciddiyetin olarak anlaşılamadığını göstermektedir.

Ayrıca riskli alanlarda yapılmış olan dönüşüm projeleri, dünyadaki örneklerinde olduğu gibi yalnızca fiziksel olarak yıkıp yeniden yapma şeklinde değil, alandaki sosyal, ekonomik ve toplumsal boyutları da göz ardı etmeden yapılmalıdır. İstanbul’daki dönüşüm proje örnekleri incelendiğinde(tamamı için söylenemez); dönüşüm projelerinin fiziksel alana yoğunlaştığı, sosyal ve ekonomik boyutları göz ardı ettiği görülmektedir.

Ayrıca 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak ilan edilmiş bölgede özel sektör işbirliğiyle yapılacak olan dönüşüm projelerinin, o alanda yaşayan insanların tercih, istek ve ihtiyaçları doğrultusunda yapılmadığı; ekonomik gelir elde etme kaygısıyla konutlar inşa edildiği görülmektedir. Bu amaç doğrultusunda insanlar, yaşadığı yerden uzaklaştırılarak dönüşüm projesinden sonra tekrar dönebilecekleri umuduyla yaşamaktadırlar. Ancak dönüşüm projelerinden sonra (hepsi için söylenemez) inşa edilmiş konutların fiyatları, o alanda yaşayan insanların ödeyebilecekleri tutarların çok üzerinde olduğu için, alanda soylulaştırma yaşandığı ifade edilmektedir.

İstanbul genelinde yapılmış olan dönüşüm projelerinde, TOKİ tarafından yapılmış olan konutların, tek tipleşmeyle sonuçlandığı ve yerel kimliklerin kaybolmasına neden olduğu görülmektedir. Konutlar, fiziksel anlamda gecekondulara göre çok daha iyileştirilmiş fakat 6 ve daha fazla bireye sahip olan ailelerin barınma ihtiyacına cevap verecek seviyede yapılamamıştır. Bu sebeple TOKİ, kentsel dönüşüm projelerinde en etkili ve yetkili kurum olmamalıdır.

İstanbul’daki riskli alanlar düşünüldüğünde; kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarında yerel yönetimlerin etkin olması gerekmektedir; bütüncül, tüm boyutları ele alan ve kentin tümüyle uyumlu dönüşüm projeleri yapılabilmesi için

belediyelerin tekeline bırakılmaması gerekmektedir. TOKİ’de dönüşüm projelerinde yapmış olduğu girişimleri, yerel yönetimlerin etkin olarak rol aldığı bir sistemle uygulamaya koymalı, özel sektör girişimcileri de projeye ekonomik anlamda katkı sağlanması amacıyla projeye ortak edilmeli ve en önemlisi ise dönüşüme girecek olan alanda yaşayan insanların proje sürecine dâhil edilmesi zorunluluk haline getirilmelidir.

İstanbul’daki kentsel dönüşüm projelerinin genel değerlendirmesi yapıldığında; sosyal donatı alanlarının eksikliği göze çarpmakla birlikte peyzaj düzenlemelerinin ve çocuk oyun alanlarının eksikliği ve özensizliği de açık bir biçimde görülmektedir. Yeterli sayıda otopark alanı planlanmış ancak spor alanları planlanmamıştır.

Türkiye’de gerçekleştirilen birçok gecekondü bölgesinde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde olduğu gibi, İstanbul’daki Kentsel dönüşüm tüm boyutlarıyla gerçekleşmemiş; sadece mekânlar fiziksel olarak iyileştirilmiş ve sağlıklılaştırma amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm, bulunduğu bölgenin kalkınmasında, sosyal ve kültürel olarak değişmesinde etkili olamamıştır. Bundan sonra uygulanacak kentsel dönüşüm projelerinde dönüşümün tüm boyutlarıyla değerlendirilerek daha kapsamlı bir şekilde ele alınabilmesi için Belediyeler, Devlet kurumları, sivil toplum kuruluşları ve kentlilerin bir arada katılımının sağlanması ve bu durumun kentsel dönüşüm uygulamalarına yansıtılması gerekmektedir.

KAYNAKÇA

58. **Hükümet Acil Eylem Planı**, SP-44 “Gecekondulaşma Önlenecek”, SP-45 “Konut Seferberliği Başlatılacak”,03.01.2003,(erişim:<https://docplayer.biz.tr/3890419-T-c-58-hukumet-acil-eylem-planı-aep.html>).

ABAMA, Muhittin, “**İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat**”, Seçkin Yayınevi, Ankara, 1994.

AKALIN, Mehmet, “**Kentsel Dönüşüme Sosyal Yaklaşımlar**”, Palme Yayınevi, Ankara, 2017.

AKALIN, Mehmet, “Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlama”, **Bartın Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi**, Cilt 7, Sayı 4, s.287-320.

AKKAR, Müge, “Kent Dönüşüm Üzerine Batı’daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye” **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı Cilt 2, Sayı 36, 2006, s.29-38.

AKTAŞ POLAT, Yeliz, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği”, **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Cilt 25, Sayı 1, 2015, s.185-201

ALPASLAN, Halil İbrahim, TÜTER, Abdullah, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde TOKİ Uygulamaları ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi”, **İstanbul Journal of Social Sciences Dergisi**, Cilt 12, 2016, s.11-44.

ANDERSON, Hans, “Experiences With Deterioration Of Housing and with Strategies dor Housing Renewal İn Europe and the United States”, **Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması**, İstanbul, 2004.

ARAS, Münevver Özge, ALKAN, Leyla, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ankara Kent Makroformu Üzerinde Ekonomik, Politik, Sosyo-kültürel Etkilerinin İrdelenmesi”, **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2-6 Nisan 2007, s. 1-15.

ARSLAN, Hakan, “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinin Kentsel Haklar Temelinde Değerlendirilmesi Gerekliliği”, **KMÜ Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi**, Özel Sayı 1, 2014, s.33-41

ARSLAN, Hakan, “Türkiye’nin Kentleşme Sürecinde Konut Politikalarının Evrimi”, *Akademik Barış Dergisi*, Sayı 40, Şubat 2014, s. 1-22.

ARSLAN, Rıfkı, “İstanbul’da Kentleşme Sürecinde Yapısal Gelişme”, *Sosyoloji Konferansları*, 12, İstanbul, 1974, s.101-123.

ATKINSON, Rob, “Kentsel Dönüşüm, Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004.

ATAÖV, Anlı, OSMAY, Sevin, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım”, *Middle East Technical University Journal of The Faculty of The Architecture*, Sayı 2, 2007, s.57-82.

AYDIN, Hamdi, , “Kent Dönüşüm Projeleri ve Kahramanmaraş”, *Yerel Siyaset Dergisi*, 2008, Sayı 31.

AYDIN, Fatma Zehra, “Kentsel Dönüşümü Düzenleyen Mevzuat ve Mevzuatın Değerlendirilmesi”, *Genç Hukukçular Hukuk Okumaları Birikimler –V-*, Hukuk Vakfı Yayınları, İstanbul, 2016.

BAHÇECİ, Hazal Ilgın, GÖRMEZ, Kemal, “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Pratiği”, *Kentsel Politikalar*, Editorler: Ayşegül Mengi ve Deniz İşçioğlu, Palme Yayıncılık, Ankara, 2018.

BAİLEY, Nick, “Konuta Yönelik Dönüşüm, Glasgow Deneyimi”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*”, İstanbul, 2004.

Barselona’da Dönüşüm”, 2010, ”<http://www.mimdap.org/?p=34029>.

BESWİCH, Ann, *Public-Private Partnerships In Urban Regeneration:The Case of London Docklands* Unpublished Master Thesis, Calgary University Faculty of Enviromental Design, Calgary, 2001.

BEKTAŞ, Yasin, “Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği”, *Planlanma Dergisi*, Cilt 24, Sayı 3, 2014, s.157-172.

BİLGİN, G. Hürriyet, ÖZCAN, G. Berna, , “*İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk Mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri*”, TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu yayınları, No: 40, Ankara, 1989.

BUDAK, Funda, “Fatih Başkentinden Küresel İstanbul’a Kazlıçeşme’de Değişim ve Kentsel Dönüşüm: Barselona 22@ Projesi ile Bir Karşılaştırma”, *Marmara Üniversitesi Siyasal Bilimler Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, Eylül 2014, s.9-34.

CAN, İslam, ÇİÇEK, Cihat, “Gecekondulaşma, Kentsel Dönüşüm ve TOKİ Konutlarının Ticarileşmesi: Kars Örneği”, *Sosyal Bilimler Enstitü Dergisi*, Sayı 9, 2012, s.37-61.

CARMON, Naomi, “Neighborhood Regeneration: The State Of Art”, *Journal of Plannin Education and Research*, vol 17, 1997.

CEYLAN, Eda, SIRMA, Turgut, “*Bir Yerel Yönetim Deneyiminin Ardından*”, Alfa Yayıncılık, İstanbul, 2010.

ÇAKILCIOĞLU, Mehmet, “İstanbul Merkezi İş Alanının Gelişimi/Değişimi”, Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna CİLT 2, *8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyomu*, Ankara, 8-10 Kasım 2004, s.663-675.

ÇAKALLI, Mehmet Emin, , “*Kentsel Yenilemede Bir Araç Olarak, Kentsel Dönüşüm Projeleri İle İlgili Yargı Kararları*”, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

CHECA – Artasu, , “İspanya Endüstri Mirası ve Coğrafya: Barselona Örneği”, *Planlama Dergisi*, 1-2, 2012, s. 4-20.

ÇAKILCIOĞLU, Mehmet, CEBECİ, Ömer Faruk, “Kentın Çöküntü Alanlarında Uygulamada Yetersiz Kalan İmar Planlarının Yerine Alternatif Planlama Süreçleri”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 11-13 Haziran 2003.

ÇAVDAR, Ülkü, SAYAN, Selçuk, “Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği”, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım*, MSU-Fındıklı İstanbul, 28-29-30 Mayıs 2003.

DAŞKIRAN, Filiz, AK, Duygu, “6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kentsel Dönüşüm”, *Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi*, Cilt 13, Sayı 3, Eylül 2015, s.264-288.

DEMİR, Ayşegül, TUNA, Gizem, ELBİR, Tolga, “İzmir- Kadifekale Bölgesinde Kentsel Dönüşüm Öncesi ve Sonrası Hava Kalitesinin Belirlenmesi”, **2nd. International Sustainable Buildings Symposium**, Ankara, 2015, s.698-705.

DEMİRER Göksel, “YDD Kıskaçında Çevre ve Kent”, Ütopya Yayınevi, Ankara, 1999.

DEMİRKOL, Selami, BERKET BAŞ, Zuhâl, “Kentsel Dönüşümün 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Hak ve Özgürlükler Açısından Ele Alınması”, **TBB Dergisi**, 108, 2013.

DEMİRSOY, Mustafa Sami, “**Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi**”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Haziran 2006.

DEMİRTAŞ, Yalçın, ESGİN, İsmet, “Bir Kentsel Yenileme Deneyimi: Barselona”, **Planlama Dergisi**, 2, 2006, s. 155-162.

DÜNDAR, Özlem, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Araştırma”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı**, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul, 2003, s.65-74.

ERCOŞKUN, Ceren, YALÇINER COŞKUN, Özge, “İstanbul Kent Merkezinin Dönüşümü ve Finans Merkezlerindeki Ofis Alanlarının Gelişimi: Maslak Büyükdere Aksı”, **Değişen- Dönüşen Kent ve Bölge Prof. Dr. İlhan Tekeli Onuruna CİLT 2, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyomu**, Ankara, 8-10 Kasım 2004.

ERDEDE, Sevim Bilge, ERDEDE Burç, BEKTAŞ, Sebahattin, Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği, **5. Uzaktan Algılama - CBS Sempozyumu**, İstanbul, Ekim 2014, s. 1-10.

ERGUN, Cem, GÜL, Hüseyin, “Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, **Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu**, s.359-378.

ERKAN, Rüstem, “**Kentleşme ve Sosyal Değişme**”, Bilimadamı Yayınları, Ankara, 2010.

ERTEN, Metin, “**Nasıl bir Yerel Yönetim**”, Anahtar Kitaplar, Ankara, 1999.

ES. Muharrem, Kentsel Dönüşüm”, **Büyüteç Dergisi**, Ankara Sanayi Odası Yayın Organı, Temmuz Ağustos 2012, s.55-67.

EŞKİNAT, Rana, “Türk İnşaat Sektöründe TOKİ’nin Yeri ve Etkisi”, *Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 40, Sayı 14, s.159-172.

GENÇ, Fatma Neval, “Türkiye’de Kentse dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü”, *Yönetim ve Ekonomi Dergisi*, Cilt 15, Sayı 1, Manisa, 2008, s.115-130.

GERAY, Cevat, “*Kent, Yerel Yönetimler ve Toplu Konut Yazıları*”, Editör: Hasan Hüseyin Doğan, Palme Yayınevi, Ankara, 2018.

GÖKBULUT, Özlem, “Kentsel Yenilemenin Değişen Anlam ve Boyutları”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 1-4 Sayısı, s.34-38.

GÖKBURUN, İbrahim, “İstanbul’da Nüfusun Gelişimi ve İlçelere Dağılımı”, *Journal of Anatolian Cultural Resarch*, Cilt 1, Sayı 3, 2017, s.110-130.

GÖKHAN, Çiğdem, “*Dünya’da Dünden Bugüne Kentsel Dönüşüm*”, Çankaya Üniversitesi, Ankara.

GÖKSU, A. Faruk, “Kentsel Dönüşüm Süreci ve Proje Ortaklıkları”, *Dosya 01, Kentsel Dönüşüm Tartışmaları 1*, Bülten 40, Mayıs – Haziran 2006, s.40-44.

GÖRGÜLÜ, “Mahalle Ölçeğinde Kentsel Dönüşüm Modeli Küçükbakkalköy Örneği”, *Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, İstanbul, 2006.

GÖZ, Cem Ali, “Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya “Whitfield Örneği””, *Yerel Siyaset Dergisi*, 2008, Sayı 31, s.8-11.

GÜN, Tuba, “Kentsel Dönüşüm, Süreçten Etkilenen Aktörler ve Katılım: Eskişehir Örneği”, *VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi, Yeni Toplumsal Yapılanmalar: Geçişler, Kesişmeler, Sapmalar Bildiri Kitabı III*, Muğla, 2-5 Ekim 2013.

GÜR, Miray, “Kimlik Sorunu: TOKİ Konutları”, *6. Ulusal Çatı ve Cephe Sendromu*, Bursa, 12-13 Nisan 2012.

GÜR, Miray, “Türkiye’deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının TOKİ İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi*, Cilt 21, Sayı 2, 2016, s.341-364.

GÜRLER, Ebru, “Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Bir Çalışma: İstanbul Örneği”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası – Kentsel Dönüşüm*

Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran 2003.

HAGUE, C, “Konut Alanlarının Dönüşümü ve Yenileme Projelerinde Başarı”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, İstanbul, 27-30 Kasım 2004. s.178-186.

<https://www.toki.gov.tr/kentsel-yenileme>

İSBİR, Eyüp Günay, Eyüp Günay İsbir, “*Kentleşme Metropolitan Alan ve Yönetimi*”, Aitina Yayını, Ankara, 1982.

İSLAM, Tolga, “Galata’da soylulaştırma: Soylulaştırıcıların Demografik ve Kültürel Özellikleri Üzerine Bir Çalışma”, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, YTÜ Oditoryumu, İstanbul, 2003, s. 159-172.

KALAĞAN, Gökhan, ÇİFTÇİ, Salih, “Kamu- Özel Sektör İşbirliğinin Kentsel Mekâna Yansımaları: Kentsel Dönüşüm Örneği ve Yeni Aktörler”, *Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi*, Cilt 4, Sayı 2, 2012, s.121-133.

KARA, Gülten, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2-6 Nisan, 2007.

KARA, Mustafa, PALABIYIK, Hamit, “1980 Sonrası Türkiye’de Konut Politikaları: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Gecekondu Dönüşüm Uygulamaları”, *Uluslararası Davraz Kongresi*, Isparta, 24-27 Eylül 2009, s.1541-1555.

KARADAĞ, Arife, MİROĞLU, Güldane, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği”, *Ege Coğrafya Dergisi*, Cilt 20, Sayı 2, İzmir, 2011, s.41-57.

KARAMAN, Aykut, “Dönüşüm Projelerinde Kentsel Tasarımın Rolü”, *Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım*, MSU – Fındıklı- İstanbul, Mayıs 2003.

KARASU, Mithat Arman, “Nasıl Bir Toplu Konut”, *Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, Özel Sayı 4, 2017, s. 455-477.

KART AKTAŞ, Nilüfer, ALP, Muhibe Aslı, “Kentsel Dönüşümün Kent Peyzajına Etkisi: Sulukule Örneği”, “*2nd International Symposium on Environment and Morality (ISEM2014)*” Adıyaman, 24-26 Ekim 2014, Sayı 1, s.1059-1068.

KARTAL, Kemal, , “*Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentleşme*” Adım Yayıncılık, Ankara, 1992.

KARTAL, Kemal, “*Kentleşme ve İnsan*”, TODAİE Yayınları, Ankara, 1978.

KAVRUK, Hikmet, “*Anakente Bakış*”, Hizmet İş Sendikası Yayınları, Ankara, 2002.

KAYA, Mustafa, “Gecekondu Sorunu ve Gecekondu Kanunu”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 6, 1989, s. 860-891.

KAYALAR, Jülide, “*Kent ve Meydan Olgusu – Yeniden Canlandırma Sürecinde Karşılaşılan Bir İrdeleme (Trafalgar Meydanı ve Eminönü Meydanı)*”, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, Ocak 2006.

KAYIKÇI, Murat, “Düşünce-Mekan İlişkisi Bağlamında Eski Yunan’da Kent” Der: Ayşegül Mengi, *Kent ve Politika: Antik Kentten Dünya Kentine*, Ankara, İmge Yayınevi, 2007, s.147-158.

KELEŞ, Ruşen, “*100 Soruda Türkiye’de Kentleşme*”, Gerçek Yayınevi, Ankara, 1973.

KELEŞ, Ruşen, “*100 Soruda Türkiye’de Kentleşme, Konut ve Gecekondu*” Cem yayınevi, İstanbul, 2015.

KELEŞ, Ruşen, “*Kent Bilim Terimler Sözlüğü*”, Türk Dil Kurumu, 1980.

KELEŞ, Ruşen, , “*Kentleşme Politikası (14.baskı)*” ,İmge Kitabevi, Ankara, Mart 2017.

KELEŞ, Ruşen, “Kentsel Dönüşümün Tüzel Altyapısı”, *Mimarist Dergisi*, Sayı 12, İstanbul, 2004, s.73-75.

KILIÇ, Elif Mutlu, SU, Aliye Emel, , “Bir Kentsel Dönüşüm Deneyimi: Kadifekale – Uzundere İkileminde Bireysel Öyküler Üzerine Düşünmek”, *Planlama Dergisi*, Cilt 28, Sayı 2, 2018, s.201-217.

KISAKÜREK, Mevlide, “Kahramanmaraş’ta Kentsel Dönüşüm ve Finansmanı”, “*Social Sciences Studies Journal*, Cilt 4, Sayı 26, 2018, s.5570-5602.

KOCABAŞ, Arzu, Arzu Kocabaş, “*Kentsel Dönüşüm (yenileş(tir)me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye’deki Beklentiler*”, Literatür Yayınları, İstanbul, 2006.

KOÇAK, Hüseyin, TOLANLAR, Melek, “Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Aydın ve Afyonkarahisar Örneği” *Afyon Kocatepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Cilt 10, Sayı 2, 2008, s. 397-415.

KÖKTÜRK, Erol, KÖKTÜRK, Erdal, “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 2007, s. 1-18.

KURTULUŞ, Hatice, “Kentsel Dönüşüm Değil Rant Amaçlı Tasfiye Yasası: Kentsel Dönüşüme Modern Kent Mitinin Çöküşü Çerçevesinden Bakmak”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara, 2006.

KURTULUŞ, Hatice, “Kentsel Dönüşümün Politik Ekonomisi”, *İktisat Dergisi*, 499, 2008, s.26-33.

KUZU, Salih, “Özel Sektör Perspektifinden Kentsel Dönüşüm”, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu: Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul: Küçükçekmece Belediyesi Yayını, 2004.

MUTLU, Ahmet, YÜCEL BATMAZ, Nazlı, “*Türkiye’de Kent Hakkı*”, Orion Kitabevi, Ankara, 2013.

MUTLU, Ahmet, REYHAN, Hakan, DOĞAN, Hasan Hüseyin, “*Kentleşme*”, Palme Yayıncılık, Ankara, 2016.

Mühendisname Dergisi, Sayı 46, Nisan 2016, s.24 (erişim linki: http://www.itumd.org.tr/i/uploads/itu_muhendisname_sayi_46.pdf)

ORHAN, Rumeysa, , “Küreselleşme Sürecinde Soylulaştırmanın Mekâna Yansıması: İstanbul Sulukule Örneği”, *Proceedings Book of 2nd International Scientific Researches Congress on Humanities and Social Sciences (IBAD-2017)*, İstanbul, 2017, s.74-84.

ÖNGÖREN, Gürsel, ÇOLAK, İlker, “Kentsel Dönüşüm Hukuku”, *Kentsel Dönüşüm Rehberi*, İstanbul, Temmuz 2013.

ÖZBEK SÖNMEZ, İpek, “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler – Beklentiler – Riskler”, *Egemimarlık Dergisi*, 2005, s.16-21.

ÖZDEMİR, Dilek, ÖZDEN, Pınar, TURGUT, Sırma, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*, İstanbul, 2004.

ÖZDEMİR NİHAL, Sönmez, “Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme”, *Planlama Dergisi*, 2,2006 s.121-128.

ÖZDEN, Pelin Pınar, “Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı 23-24, İstanbul, 2001, s. 255-270.

ÖZDEN, Pınar Pelin, “*Kentsel Yenileme, Yasal-Yönetimsel Boyut Planlama ve Uygulama*”, İmge Kitabevi, Ankara,2008.

ÖZDEN, Pelin Pınar, “Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler”, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, Sayı 35, İstanbul, 2006, s. 215-233.

ÖZER, İnan, “*Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme*”, Ekin Kitabevi, Bursa, 2004.

ÖZER, Mehmet Nazım, , “ Kentleri Nasıl Dönüştürmeli”, *Planlama Dergisi*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 2, 2006, s.169-211.

ÖZER, Yunus Emre, YÖNTEN, Aslı, YILMAZ, Feriştah, “Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği”. *8. Kamu Yönetimi Sempozyumu*, Hatay, 2013.

ÖZKAN, Evrim, “Küreselleşme-Yerelleşme Diyalektiğinde ‘Olmayan Kent’”, içinde **8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı**, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, 2005, s. 275-293.

ÖZKAN YAVUZ, Özgül, “Kentsel Turizm: Bir Kentsel Dönüşüm Stratejisi”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu- Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, Haziran 2003.

ÖZMEN, Bülent, “*17 Ağustos 1999 İzmit Depremi’nin Hasar Durumu (Rakamsal Verilerle)*”, Türkiye Deprem Vakfı, Ankara, 2000.

POLAT, Sibel, DOSTOĞLU, Neslihan, “Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri”, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, Sayı 1, ss. 61-76.

ROBERTS, Peter ve SYKES, Hugh, “*Urban Regeneration: A Handbook*”, Sage Publications, 2000 London.

SAĞLAM, Rıfat, “Megakentler: Dünü, Bugünü, Geleceği ve İstanbul”, *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s.57-70.

SANCAKDAR, Oğuz, “*Belediyelerin İmar Planını Yapması Değiştirmesi ve Hukuki Sonuçları*” Yetkin Yayınları, Ankara, 1996.

SCHUBERT, Dirk, “Yenileme ya da Onarma: Kentlerdeki Modernleştirmede Madalyonun İki Yüzü”, *Defter Dergisi*, Yıl 9, No 26,1996, s. 59-82.

SENCER, Yakut, “*Türkiye’de Kentleşme*”, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1979.

SERDAROĞLU SAĞ, Neslihan, KARAMAN, Aykut, “Kentsel Dönüşümü Bütüncül Düşünmek: Konya Deneyimleri”, *TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi 24. Uluslararası Yapı Yaşam Kongresi*, Bursa, 2012, s.163-174.

SEYDİOĞULLARI, Hatice Selcen, “Yeni Yasal Düzenlemelerle Kentsel Dönüşüm”, *Planlama Dergisi*, Cilt 26, Sayı 1, 2016, s.51-64.

SEZAL, İhsan, “*Şehirleşme*”, Ağaç Yayınları, İstanbul, 1992.

SÖKMEZ, Polat, “*Barselona: Alternatif Bir Okuma*”, 2007, <http://www.mimdap.org/?p=45>.

SÖNMEZ, İpek Özbek, “Kentsel Dönüşüm Süreçlerinde Aktörler- Beklentiler-Riskler” *Ege Mimarlık Dergisi*, Cilt 1, Sayı 53, 2005, s.16-21.

SÖNMEZ, Funda, GENİŞ, Şerife, Türkiye’de Soylulaştırma Yazınının Eleştirel Bir Değerlendirilmesi”, *Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi VII. Ulusal Sosyoloji Kongresi Yeni Toplumsal Yapılanmalar: Geçişler, Kesişmeler, Sapmalar Bildiri Kitabı I*, Muğla, s.127-140.

SUVAKCI, Abdusselam, “Türkiye, İstanbul ve Kentsel Dönüşüm”, **TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s.147.

ŞAHİN, Yusuf, “**Kentleşme Politikası**”, Ekin Yayınevi, Bursa, 2018.

ŞAHİN, Zafer, “İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseuda) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu**, İstanbul, 11-13 Haziran 2003.

ŞAHİN, Zafer, “Kentsel Dönüşümün Kentsel Planlamadan Bağımsızlaştırılması/Ayrılması Sürecinde Ankara”, **Planlama Dergisi**, 2006, s.111 - 120.

ŞENGÜL, Tarık, , “**Kentsel Çelişki ve Siyaset**”, İmge Kitabevi, Ankara, 2009.

ŞİŞMAN, Aziz, KİBAROĞLU, Didem, “Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları”. **TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 2009, s. 1-9.

TEKELİ, İlhan, “**Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm**”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2011.

TEKELİ, İlhan, “**Modernite Aşılırken Kent Planlaması**” İmge Kitabevi, Ankara, 2001.

TEKELİ, İlhan, “**Modernizm, Modernite ve Türkiye’nin Kent Planlama Tarihi**”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2009.

TEKELİ, İlhan, Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması”, **75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık**, Ed. Yıldız Sey, İş Bankası ve Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 1-24.

TEKELİ, İlhan, “**Türkiye’nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları**”, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2010.

TMMOB, “Kentsel Dönüşüm Nedir?”, **TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası**, Ankara, 2016, s.7 (erişim: http://www.imo.org.tr/resimler/ekutuphane/pdf/17132_24_25.pdf).

TOPAL, Kadir, Kavramsal Olarak Kent Nedir ve Türkiye’de Kent Neresidir?, **Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi**, Cilt 6, Sayı 1, 2004, s.276-294.

THOMAS, Sian, , “*A Glossary Of Regeneration anđ Local Ekonomik Development*”, Manchester, UK: Local Ekonomiy Strategy Center.

TOPRAK KARAMAN, Zerrin, “*Kent Yönetimi ve Politikası*”, Anadolu Matbaacılık, İzmir, 1995.

TOPRAK KARAMAN, Zerrin, “Türkiye’nin İdari Yapılanmasında Yerel Yönetimler ve Felsefesi”, *Güncel Sorunlar Işığında, Türkiye’de Yerel Yönetimler, Yerel Yönetimler Sempozyumu*, Şubat 2013, Ankara, s.1-20.

TOPRAK, Zerrin, “*Yerel Yönetimler*”, Dokuz Eylül Üniversitesi Yayınları, İzmir, 2001.

TUROK, Ivan, “Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim”, “*Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu*, Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Kasım 2004, s.25-30.

TURGUT, Sırma, ”, *TMMOB İstanbul Kent Sempozyumu – Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Oditoryumu*, İstanbul, 13-15 Eylül 2007, s.33-44.

TUROK, Ivan, ““Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?, *Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması*”, İstanbul, 2004.

TÜRKÜN, Asuman, ASLAN, Şükrü, ŞEN, Besime, “1923 - 1980 Döneminde Kentsel Politikalar ve İstanbul’da Konut Alanlarının Gelişimi Mevzuat, Aktörler ve Hakim Söylem”, *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel Dönüşüm*, Derleyen: Asuman Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014.

TÜRKÜN, Asuman, BESİME, Şen, ÖKTEM ÜNSAL, Binnur, ASLAN, Şükrü, YAPICI, Mücella, , “İstanbul’da Eski Kent Merkezleri ve Gecekondu Mahallelerinde Kentsel Dönüşüm ve Sosyo-mekansal Değişim”, *108K134 No’lu TÜBİTAK Araştırma Projesi*.

TÜRKÜN, Asuman, Kentsel Dönüşüm: Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması, **24. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi: Dönüşüm Yaşama ve Mekana Etkileri: TBMM Mimarlar Odası Bursa Şubesi**, Bursa, 5-7 Nisan 2012, s. 279-285.

TÜRKÜN, Asuman, ÖKTEM UYSAL, Binnur, YAPICI, Mücella, “1980’ler Sonrasında İstanbul’da Kentsel Dönüşüm – Mevzuat, Söylem, Aktörler ve Dönüşümün Hedefindeki Alanlar”, *Mülk, Mahal, İnsan İstanbul’da Kentsel*

Dönüşüm, Derleyen: Asuman Türkün, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2014.

USLU, Aysel, YETİM, L, “Çağdaş Kentsel Çevre Yaratma Çabalarına Bir Örnek: Ankara Portakal Çiçeği Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi”, **Tekirdağ Ziraat Fakültesi Dergisi**, Cilt 3, Sayı 2, 2006, s.169-179.

USLU, Gül, UZUN, Bayram, “Kentsel Dönüşüm Projelerinde Deprem Etkisi”, **Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi**, Cilt 6, No 2, 2014, s.1-11.

UYVAL, Ülke Evrim, “Soylulaştırma Kuramlarının İstanbul’da Uygulanabilirliği: Cihangir Örneği”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006, Sayı 2, s. 77-91.

UYVAL, Ülke Evrim, “Sulukule: Kentsel Dönüşüme Etno- Kültürel Bir Direniş”, **İdeal Kent**, Sayı 7, Eylül 2012, s.139-159.

UZUN, Nil, “Kentsel Yenileme ve Dönüşüm”, **Kent Planlama**, Derleyenler: Suna Senem Özdemir, Burcu Özdemir, Nil Uzun, İmge Kitabevi, Ankara, 2007.

UZUN, Nil, “Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası, Ankara,2006, s.49-52.

ÜNAL, Erol, DUYGULUER, Feridun, BOLAT, Ersin, “**İmar Terimleri**”, Ankara, 1998.

ÜNVERDİ, Hayat Zengin, “Türkiye’de 1980 Sonrası Kentsel Dönüşümün Toplumsal ve Mekansal Dinamikleri”, **TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu**, İstanbul, 2003.

ÜSTÜN, Gül, “**Kentsel Dönüşüm**”, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Doktora Tezi, İstanbul, 2008, s.75-76.

ÜSTÜN, Gül, “**Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu**”, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009.

VARDAR, Ali, “Nazım Plandan Nesir Projelere”, **Planlama Dergisi**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Sayı 53, 2012, s.81-94.

YAHYAGİL, Mehmet Yusuf, “**Kentlerin Kültürün Gelişmesindeki Etkileri**”, Sosyoloji Konferansları, İ.Ü.İ.F, İstanbul, 25. Kitap, s.105-120.

YALÇINTAN, Murat Cemal, ÇAVUŞOĞLU, Erbatur, “Sulukule’den Arda Kalan: Yenileme Sürecinin Öğretileri ve Yenilikçi Muhalefet Pratikleri”, *Toplumbilim*, Banliyö Özel Sayı, Nisan 2011, s. 129-145.

YASİN, Melikşah, “Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu”, *TBB Dergisi*, Sayı 60, 2005, s. 105-138

YEDEKÇİ ARSLAN, Gülay, “Kentsel Dönüşümün Sürdürülebilirlik Boyutu: Hammarby (İsveç) ve Fener-Balat Örneklerinin İncelenmesi”, *Artium Dergisi*, Cilt 2, Sayı 2, 2014, s.180-190.

YENİCE, Serhat, “Türkiye’nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi”, *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*”, Cilt 16, Sayı 1, 2014, s.76-88.

YILDIRIM, Ege, “Güncel Bir Kent Sorunu: Kentsel Dönüşüm”, *Planlama Dergisi*, TMOOB Şehir Plancıları Odası Yayını, 2006, Sayı 1, s.8-24.

YILMAZ, İrem, “Gecekondu Direnişi: Dikmen Vadisi Örneği”, *Mülkiye Dergisi* Cilt 39, Sayı 2, s.309-314.

YİRMİBEŞOĞLU, Funda, YİĞİTER GENLİ, Reyhan, “Kentsel Dönüşüm Sürecinde “Yerel Gündem 21’in Rolünün Türkiye’deki Uygulamalar İle Değerlendirilmesi”, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu – Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu*.