T.C.

SELÇUK ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIM, İNEGÖL KENTİ ÖRNEĞİ

Aslı BAŞARIR

YÜKSEK LİSANS TEZİ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

ANABİLİM DALI

KONYA, 2010

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIM, İNEGÖL KENTİ ÖRNEĞİ

Aslı BAŞARIR

Selçuk Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Yrd. Doç. Dr. Şaban İNAM

2010, 167 sayfa

Kentsel alanlar ekonomik, sosyal, kültürel, fiziksel ve politik nedenlerle etkilenerek değişmektedir. Bu değişikliğin olumlu olması için bir modele ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları bu değişikliğin pozitif etkilere sahip olması için sistematik bir model niteliğindedir. Bu model kentsel alanların değişimi için stratejik kararlar sağlamak üzere geliştirilmelidir. Bunun için öncelikle, kentsel alanlardaki sorunlar tanımlanmalı ve bir model yardımıyla çözümler üretilmelidir. Bu tezde, kentsel alanlar için kalıcı, kaliteli ve yaşanabilir çözümler sunan kentsel dönüşüm model arayışı sunulmaktadır.

Bu çalışmanın amacı, ilgili literatürün taranması yoluyla örneklerin tespiti ve irdelenmesidir. Tezin teorik kısmı yedi bölümden oluşmaktadır. Tez konusu ilk üç bölümde açıklanmaktadır. Dördüncü bölümde, çalışmanın ana vurgusu olan "kentsel dönüşümün kapsamı" geniş bir şekilde ele alınmıştır. Beşinci bölümde, Türkiye ve dünyadaki kentsel dönüşümün süreci ve gereksinimleri anlatılmıştır. Ayrıca kentsel dönüşümün başarısı, stratejileri, sorunları ve (sosyal, ekonomik, hukuksal, planlama, vb.)

boyutları detaylı olarak incelenmiştir. Altıncı bölümde, kentsel dönüşümün proje adımları (kentsel dönüşüm alanının belirlenmesi, hazırlık aşaması ve uygulama aşaması) tanımlanmıştır.

Çalışmanın yedinci bölümünde, ekonomik, yönetimsel, yasal, sosyal, kültürel boyutlarını içeren bir çözüm tablosu (kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşım) oluşturulmuştur. Bu tablo kentsel dönüşümün tüm boyutları için bir etki puanlaması sağlamaktadır. Bu bölümden sonra Türkiye ve dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları içinden on beş örnek, etki değerleri ile çözüm tablosu üzerinde incelenmiştir.

Sekizinci bölümde, Bursa İli, İnegöl İlçesi yerleşiminde çok amaçlı kentsel dönüşüm yaklaşımı incelenmiştir. İlk olarak Bursa ve İnegöl'ün demografik, ekonomik, fiziksel ve sosyal yapısı analiz edilmiş ve birbirleriyle ilişkilendirilmiştir. Daha sonra araştırma ve ölçme metotları kullanılarak kentsel dönüşümün doğrudan etkileyeceği alanda yaşayanların sorunları ve beklentileri tanımlanmıştır. İnegöl kentsel dönüşüm alanı kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşım altında on beş kentsel dönüşüm uygulaması dikkate alınarak değerlendirilmiş ve seçilen bölgede kentsel dönüşüme gerek olup olmadığı saptanmıştır. Sonuçta, İnegöl örneğinde yapılacak bir kentsel dönüşüm projesinde ne olması gerektiği irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler*:* Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşümün Boyutları, Kentsel Dönüşüme Çok Amaçlı Yaklaşım Tekniği ve Etki Değerleri

ABSTRACT

Master Thesis

MULTIFACTORAL APPROACH TO URBAN REGENERATION PROJECTS, İNEGÖL CİTY EXAMPLE

Aslı Başarır

Selcuk University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Geomatic Engineering

Advisor: Asst. Prof. Dr. Şaban İNAM

2010, 167 Page

Urban areas are changing due to economical, social, cultural, physical and political reasons. In order to make use of this change there is a need of a model. Urban regeneration projects can be a systematic model for this change which has a positive impact. The model to be developed should provide strategic decisions for changing urban areas. So firstly, it should determine problems (economical, social, physical, vb.) which has been urban areas and produce solutions with a model. This thesis demonstrates searching urban regeneration models which provide permanent, qualitative, and livable solutions for urban areas.

The aim of the study is to determine and analyze examples by investigating the related to literature. The theoretical part of the thesis consists of seven chapter. The subject of the thesis is explained in the first three chapters. In the fourth chapter, "urban

regeneration concept" has been discussed extensively. In the fifth chapter, urban regeneration experiences in Turkey and the world have been explained with urban regeneration reasons and process. The performance, strategies, problems and dimensions of the urban regeneration (economic, social, forensic, planning...), have also been examined in detail. In the sixth chapter of the thesis, urban regeneration project steps (deciding the urban regeneration area, preparing, processing and practicing process) have been determined.

In the seventh chapter of the thesis, a solution table (multifactorial approach to urban regeneration) is prepared which covers economical, administrative, legal, social, cultural extents. This table provides an impact point for all extents which urban regeneration has. After this part, fifteen examples of urban regeneration experiences in Turkey and the world have been investigated in the solution table with impact points.

In the eighth chapter of the thesis, the multifactoral approach of urban regeneration has been studied in Inegöl. In this chapter, initially, Bursa and Inegol's demographic, economic, physical and social structure was analyzed and associated with each other. And then by considering the research and survey methods, the problems and demands of the users in the district, who will be directly affected by the urban regeneration, have been determined. Inegol urban regeneration district was investigated under multifactoral urban regeneration by considering the fifteen urban regeneration projects and used for finding out the necessities for urban regeneration in the district. Finally, what should be done necessary in an urban regeneration project, in Inegol was explained

Key Words: Urban Regeneration, Dimensions of Urban Regeneration, Multifactoral Approach to Urban Regeneration and İmpact Points

İÇİNDEKİLER

ÖZET i

ABSTRACT iv

İÇİNDEKİLER vi

ÇİZELGE LİSTESİ ix

ŞEKİL LİSTESİ x

SİMGELER xi

1. GİRİŞ 1

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI 3

3. MATERYAL VE METOT 6

3.1 Araştırma Sebebi 7
3.2 Çalışmanın Önemi 8
3.3 Çalışmanın Amacı 8

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM 10

4.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı 10
4.2 Kentsel Dönüşümün Kapsamı 11
4.3 Kentsel Dönüşümün Amacı 11
4.4 Kentsel Dönüşümün Hedefleri 12
4.5 Kentsel Dönüşümün Yöntemleri 13

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE GEREKSİNİMLER 15

5.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gereksinimi 15
5.1.1 Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm süreci ve gereksinimleri 15
5.1.1.1 Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm 15
5.1.1.2 Amerika Birleşik Devletleri'nde kentsel dönüşüm 16
5.1.2 Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm süreci ve gereksinimleri 17
5.1.3 Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kanunlar ve takip edilen stratejiler 19
5.1.3.1 Konut bakım stratejisi 19
5.1.3.2 Çevre stratejisi 19
5.1.3.3 Yönetim stratejisi 19
5.1.3.4 Ekonomik yapıya ilişkin stratejiler 21

5.1.3.5 Tasarım stratejileri 21
5.1.3.6 Sosyal yapıya ilişkin stratejiler 22
5.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gereksinimi 22
5.2.1 Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci 22
5.2.2 Türkiye'de kentsel dönüşüm gereksinimi 25
5.2.3 Türkiye'de kentsel dönüşümün boyutları 28
5.2.3.1 Dönüşümde sosyal boyut 28
5.2.3.2 Dönüşümde ekonomik boyut 29
5.2.3.3 Dönüşümde yasal-yönetsel boyut ve takip edilen stratejiler 30
5.2.3.4 Dönüşümün planlama ve tasarım boyutu 40
5.2.4 Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında görülen sorunlar 41
5.2.4.1 Hukuki sorunlar 41
5.2.4.2 Sosyal sorunlar 52
5.2.4.3 Tasarım ve planlamaya dair sorunlar 54
5.2.4.4 Ekonomik yapıya ilişkin sorunlar 58

6. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE PROJE ÜRETİM SÜRECİ 60

6.1 Dönüşüm Alanının Belirlenmesi 60
6.1.1 Alana ilişkin yararlanılacak kanunlar 60
6.1.2 Alanın belirlenmesinde yapılacak çalışmalar 61
6.2 Hazırlık Aşaması 61
6.3 Uygulama Aşaması 62

7. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIM, İNEGÖL KENTİ ÖRNEĞİ 63

7.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerleri 63
7.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok amaçlı Yaklaşımda Etki Değerlerinin Türkiye ve Dünyadaki Örnekleri Üzerinden Analizi 67

8. UYGULAMA 80

8.1 Genel Değerlendirme 80
8.1.1 Bursa ili genel durumu 80
8.1.2 İnegöl İlçesi genel durumu 82
8.1.2.1 Tarihi yapı 82
8.1.2.2 Nüfus, demografik yapı ve nüfusun gelişimi 83
8.1.2.3 Fiziki yapı, doğal ve çevresel kaynaklar 88
8.1.2.4 Ulaşım yapısı 92
8.1.2.5 Kadastro çalışmaları ve orman kadastrosu 92
8.1.2.6 Arazi kullanım yapısı 93
8.1.3 Bursa ve İnegöl yerleşimleri ilişkisi, planlama ve arazi kullanıma etkileri 93
8.2 Uygulama Alanı Mevcut Planlar ve Fiziki Yapı Analizleri 95
8.2.1 Mevcut planlar 95
8.2.2 Bina durumu: 98
8.2.3 Bina cinsi 98
8.2.4 Kat adetleri: 99
8.2.5 Mülkiyet durumu: 99
8.2.5.1 Eski mülkiyet durumu 99

8.2.5.2 Yeni mülkiyet durumu 100
8.3 Uygulama Alanı Sosyal Yapı Analizleri 101
8.4 Uygulama Alanına İlişkin Sorunlar ve Potansiyeller 115
8.4.1 Sorunlar 117
8.4.2 Potansiyeller: 118
8.5 Uygulama Alanının "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerlerinin Türkiye ve Dünya Örnekleri Analizi" Göz Önünde Tutularak Değerlendirilmesi ve Öneriler 119
8.5.1 Amaç 125
8.5.2 İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için hedefler 125
8.5.2.1 Sosyal hedefler 125
8.5.2.2 Ekonomik hedefler: 126
8.5.2.3 Planlama ve tasarıma ilişkin hedefler 127
8.5.2.4 Çevresel hedefler 133
8.5.2.5 Hukuksal hedefler 133

9. TARTIŞMA 136

10. SONUÇ VE ÖNERİLER 139

11. KAYNAKLAR 147

EKLER 151

ÇİZELGE LİSTESİ

5.1 Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci. 22
8.1 İnegöl ilçesi tarihi gelişim matrisi..... 83
8.2 Türkiye ve İnegöl nüfus gelişimi 84
8.3 İnegöl nüfus projeksiyon sonuçları 87
8.5 Kentsel dönüşüm uygulaması örnekleri üzerinden eski ve yeni imar planı değerlerinin karşılaştırılması 131

ŞEKİL LİSTESİ

5.1 Amaçlar ekseninde dönüşüm sürecine katılım 21
5.2 Türkiye'de kentsel dönüşüm gereksinimi 27
5.3 İngiltere'de kentsel dönüşümde finansal örgütlenme 30
5.4 Stratejik planlama aşamaları ve kentsel dönüşüm 57
5.5 Kentsel dönüşüm uygulamalarında oluşturulabilecek finansal yapı..... 59
8.1 Bursa ilinin 2008-2009 dönemi aldığı göç 80
8.2 Bursa ilinin 2008-2009 dönemi verdiği göç 81
8.3 Bursa ili yıllara göre göç değerleri..... 81
8.4 Yıllara göre İnegöl kenti nüfus dağılımı 85
8.5 Yıllara ve cinsiyete göre İnegöl kenti nüfus değişimi..... 85
8.6 Yıllara göre yaş grubu ve cinsiyetin dağılımı..... 86
8.7 Yıllara göre nüfus yoğunluğu değişimi 86
8.8 Ortalama hane halkı büyüklüğü 87
8.9 Bursa ili deprem durumu 90
8.10 İnegöl önemli ağaç varlığı dağılımı 91
8.11 İlçe İdari Bölünüşü 92
8.12 İnegöl çevre düzeni planı revizyonu 95
8.13 Yeni İnegöl uygulama imar planı..... 96
8.14 İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı eski imar planı 97
8.15 İnegöl kenti yeni İnegöl imar planı 97
8.16 Uygulama alanı ve yakın çevresi anket yapılan noktalar 101
8.17 Göç edilen yer 103
8.18 Uygulama alanı ve yakın çevresine yerleşim süresi 103
8.19 Kente göç nedeni..... 104
8.20 İnegöl kenti dışında nerede yaşamak istenildiği 104
8.21 Yaşanılan çevreden memnuniyet 105
8.22 Önceden yaşanılan yerin niteliği..... 105
8.23 Kente aitlik hissi 106
8.24 Hanedeki birey sayısı 106
8.25 Tasarruf durumu..... 107
8.26 Eğitim durumu 107
8.27 Meslek grupları 108
8.28 İş yeri konumu 108
8.29 Bağlı olunan güvenlik kurumu 109
8.30 Sosyo-kültürel yapının yeterliliği 109
8.31 Fiziki çevre ve kentsel donatıların yeterliliği 110
8.32 Teknik altyapının yeterliliği 110
8.33 Fiziki, sosyal, kültürel, vb. yetersizliklerin nedeni 111
8.34 Yaşanılan çevrede rahatsızlık duyulan sorunlar 111
8.35 Kentsel dönüşüm kavramının anlaşılabilirliği..... 112
8.36 Belediyenin bu alanda yapacağı uygulama süreci ve sonrasındaki beklentiler..... 112
8.37 Düzenleme sonrası farklı bir alanda yaşama talebi..... 113
8.38 Alanda yapılacak bir düzenleme sonrasında alanda yer alması istenilen faaliyetler..... 113
8.39 Düzenleme sürecinde katılım ve etkenler..... 114
8.40 Kentsel dönüşüm alanı yakın çevre ilişkisi 116
8.41 Kentsel dönüşümde kurumsal yapı bileşenleri 135

SİMGELER

YY: Bursa Yıldırım Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi

YB: Yıldırım Beyazıt Kentsel Dönüşüm Projesi

YS: Yıldırım Sinandede Kentsel Dönüşüm Projesi

YA: Yıldırım Akçağlayan Bahçelievler Toplu Konut Projesi

OD: Osmangazi Doğanbey Kentsel Dönüşüm Projesi

ES: Emir Sultan Kentsel Dönüşüm Projesi

KD: Kükürtlü Dericiler Kentsel Dönüşüm Projesi

AD: Altındağ Doğantepe Kentsel Dönüşüm Projesi

AA: Ankara Aktaş-Atilla Kentsel Dönüşüm Projesi

KY: Samsun Canik Kuzey Yıldızı Kentsel Dönüşüm Projesi

EC: Londra Elephant&Castle Kentsel Dönüşüm Projesi

BP: Barselona Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi

BD: Belfast Duncairn Kentsel Dönüşüm Projesi

BA: Belfast Alliance Kentsel Dönüşüm Projesi

BS: Belfast Springvale Kentsel Dönüşüm Projesi

1. GİRİŞ

Kentler, insanoğlunun tarihini yansıtan, onunla var olan, değişmesiyle değişen yeni teknolojiler üretmesiyle gelişen ve ihmali ile köhneleşen, yıpranan varlıklardır.

İlk çağlarda göçebe hayattan tarım topluluğu oluşturuluncaya kadar insanların toprak üzerinde bir hak edinmelerine gerek kalmamıştır. Tarım toplumu ise ürettiğinden daha fazla verim almak için hem sulak arazileri hem de verimli toprakları tercih etmiştir. Bu tercih meselesi toprağın bazı kısımlarını değerli, bazı kısımlarını ise daha az değerli kılmıştır. Ayrıca; nüfusun artışı ile birlikte, tarımla beraber yerleşik hayata geçen toplumlar, değerli kabul edilen alanları sahiplenme isteği ile kentleşme sürecini de başlatmışlardır.

İnanç, toplumun ifade gücü, topografya, iklim gibi kriterler, kentlerin birbirinden farklılaşmasına neden olmuştur. Bu farklılık kentlerin diğer toplumlara karşı korunmasını, toplumun ihtiyaçlarını karşılamasını, tarımsal anlamda daha fazla verim elde edilip kentlerin daha güçlü olmasını gerekli kılmış ve böylece planlamaya ihtiyaç duyulmuştur.

Sanayi devriminden önce planlama anlayışı; ilk olarak ticaretin gelişimi ile başlar ve bu ihtiyaç erişilebilirliği arttırıcı şekilde ulaşımın gelişmesine neden olur. Ayrıca planlama yaşanılan yerin müdafaasını destekleyen, inanç öğelerinin önemli değer taşıdığı, tarımsal üretimi destekleyici, sosyal anlamda halkı bütünleştiren, kültürel faaliyetleri destekleyen bir geleneksel yapıda ortaya çıkmıştır.

Sanayi devrimiyle beraber tarımda emeğin yerini teknolojinin almasıyla tarımsal üretim hızlanmıştır. Üretimin fazlalığı ve bunun pazarlanması kentlerde sanayi yer seçimine öncülük etmiştir. Sanayileşen kentlerde fabrikalar kurulmuş ve kırsal alanlardaki nüfus tarımda kaybettiği iş gücünü kentlere yönlendirmiştir. Bu süreç sanayileşme döneminde olan ülkemizde de özellikle 1950'li yıllarda sonra göze çarpmaktadır. Bu dönemle beraber kente göç eden nüfus kendine yer ve iş edinme amaçlı kent çeperini ve sanayi çevresini seçmiştir. Böylece bu alanlarda gecekondular ve kaçak yapılaşmalar ortaya çıkmıştır.

Dünyada ve Türkiye'de sanayi devrimiyle beraber kentlerde sanayi oluşumları

başlamış ve bu oluşumlar sağlıksız kent merkezlerinin oluşmasına neden olurken yüksek gelir sahibi insanlar da kent merkezlerinden sağlıklı kent çevresine yönelmiştir. Kent çeperinde yer alan hem kentin büyümesi hem de bu yönelişin etkisiyle değer kazanan bu alanlara yayılmış gecekondular da artı bir değer artışı yaşamıştır. Diğer yandan kent merkezinden geriye kaçış kent merkezinin boşalmasına ve niteliğini kaybetmesine yol açarken yeni yaşam koşulları oluşturma amaçlı tarihi dokuların yer aldığı alanların çöküntü merkezi haline gelmesine neden olmuştur.

Kentler, üzerinde yaşayan toplumun özelliklerine ve birçok nedene bağlı olarak değişmektedir. Bu çalışmada ilk olarak kentsel dönüşümün Türkiye ve dünyadaki anlamı, bu değişim ve dönüşümün süreci, nedenleri, gerekliliği, yöntemleri, ikinci olarak ülkemizdeki hukuki süreç, topluma yansımaları, yönetim mekanizması, yönetsel yapının bu dönüşüm sürecindeki rolü üzerinde durulmuştur. Son olarak dönüşüm kavramının yerel bazda anlaşılmasına yönelik örnek uygulamalar seçilmiş, kentsel dönüşüm uygulamalarından başarılı sonuçlar elde etmeyi amaçlayan ve bunu yönlendiren çok amaçlı yaklaşım tekniği ortaya konularak seçilen uygulamalar bunun altında incelenmiştir. Yerel bazda yapılmış kentsel dönüşüm uygulamaları çok amaçlı yaklaşım tekniği altında değerlendirildikten sonra sonuçlar İnegöl kentinde uygulanacak kentsel dönüşüm uygulaması üzerinde tartışılmıştır.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Bursa Büyükşehir Belediyesi (2004), Kükürtlü Kentsel Dönüşüm Projesi: Bu çalışmada Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamış olduğu ve hala uygulama aşamasında kentsel dönüşüm uygulamaları kentsel dönüşüm kavramı, süreci, gereksinimleri gibi aşamaları ile anlatılmaktadır.

Couch, C., Dennemann, A., (2000), Urban Regeneration and Sustainable Development in Britain, The Example of the Liverpool Ropewalks Partnership: Bu çalışmada Britanyadaki kentsel dönüşüm ve sürdürülebilir gelişme hakında bilgi verilmiş ve Liverpool Ropewalks Ajansı örnek gösterilmiştir.

Çağla, Hasan (2007), Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği: Bu çalışmada, kentsel dönüşüm çalışmalarında mülkiyet kullanımında karşılaşılan sorunlar (teknik, hukuki, sosyal,…) anlatılmış ve sorunlara ilişkin çözüm önerileri sunulmuştur.

Çay, Tayfun, A. Erdi, G. Özkan, Ş. İnam, S.S. Durduran, Ş.Yalpır, F. İşcan (2007), Türkiye Kadastrosunun Kadastro 2014 Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması: Bu çalışmada, Türkiye kadastrosunun geçmişi, Kadastro 2014, hedefleri ve Türkiye kadastrosunun Kadastro 2014'e entegrasyonun sağlanabilirliği araştırılmıştır.

Demirkıran, S., (2008), Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği: Kentsel dönüşümün tanımı, gelişimi, yöntemleri, Bursa'da kentsel dönüşümün gelişimi, Yıldırım, Osmangazi, Nilifer Belediyelerindeki uygulamalar, kentsel dönüşümde yerel yönetimlerin bakış açısı (Türkiye ve Bursa örnekleriyle) araştırılmıştır.

Donnison, D. (1993), Agenda for The Future. Campell Mc Connell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation: Londra'da yer alan kamu kalkındırma kurumları araştırılmıştır.

Doğukan İmar, (2005), İnegöl (Bursa) Revizyon İmar Planı Plan Açıklama Raporu: Yeni İnegöl İmar Planı, İnegöl (Bursa) revizyon+ilave imar planı, açıklama raporu ve plan kararlarını oluşturan planlama şirketinin hazırladığı İnegöl Belediyesi'nden alınan rapor yer almaktadır.

Döner, Fatih, C. Bıyık (2007), Üç Boyutlu Kadastro: Bu çalışma, kadastral uygulamaların iki boyutlu yapısıyla olan yetersizliği, 3. Boyutu ile alınmasının gereği, altlıkların ve veri tabanlarının bu şekilde oluşturulması gerekliliği üzerine yapılmıştır.

Göksu A.Faruk (2003), Kentsel Dönüşümde Yenilikçi Yaklaşımlar: Bu çalışma, kentsel dönüşüm projelerine ilişkin yenilikçi yöntemler ve projeler, imar haklarının toplulaştırılması, imar haklarının transferi, menkulleştirme yöntemleri hakkında yapılmıştır.

Gülan, A. (1999), Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu

Hukuki Rejim: Bu çalışma, idare hukukunun önemli konularından biri olan kamu malları üzerine yapılmış bir doktora tezidir.

Gürler E., (2003), "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: Bu çalışmada kentsel alanların yeniden üretimi karşılaştırmalı olarak ifade edilmiştir.

İnam, Ş., Başarır A., (2009), Kentsel Dönüşüm ve Toprak Mülkiyeti Sorunları: Bu çalışma, kentsel dönüşüm kavramı, gereksinimleri, süreci, yaşanan sorunlardan toprak mülkiyeti sorunları ve çözüm önerileri hakkındadır.

Kalabalık, H., (2005), İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma): Bu çalışmada, imar uygulamalarına dair tüm hukuksal altyapı araştırmaları ortaya konulmuştur.

Kalabalık, H., (2005), Avrupa Birliği Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku Teori- Uygulama: Bu çalışma yerel yönetim kavramı, nitelikleri, optimal büyüklüğü, görev dağılımı, maliyesi, halkın katılımı, idari ve mali denetimi, teşkilat ve personeli, yönetimler arası ilişkiler, yerel yönetim kanunlarına Avrupa Birliği ülkeleriyle beraber karşılaştırmalı bir araştırmayı içermektedir.

Kayasu,S.,Yaşar ,S.S., Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme: Kavramlar, Gözlemler: Bu çalışmada, 21. yy kentleri ve kentsel dönüşüm süreçleri, Ankara'da yaşanan kentsel dönüşüm süreçleri, yönetim ve katılıma ilişkin konular yer alır.

Keleş, R. (2000) Yerinden Yönetim ve Siyaset: Bu çalışma, yerel yönetimlerin planlamaya dair stratejileri ve siyasetleri üzerine yapılmıştır.

Keleş, R. (2004), Kentleşme Politikası: Bu çalışmada, üçüncü dünya ve Türkiye'nin yer aldığı kentleşmenin yol açtığı, gecekondulaşma, arsa spekülasyonu, konut, imar ve çevre sorunlarına ilişkin çözüm yolları ele alınmaktadır.

Keleş, R.,Çabri S.,(2005), İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma: Bu çalışmada, İmar Kanunu ve buna bağlı kamulaştırma çalışmaları üzerinde durulmaktadır.

Lichfield, D. (1992) Urban Regeneration for the 1990s. London: London Plannning Advisory Committee: Bu çalışmada, 1990'lı yılların Londra'sındaki kentsel dönüşüm çalışmaları ve Londra planlama ajansı üzerinde durulmuştur.

Oğurlu, Y., (2003), İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu: Bu çalışmada, Mülkiyet hakkı gibi kazanılmış haklara ilişkin beklentiler, istekler ve bunların korunması üzerine durulmuştur.

Özden, Pelin P. (2002), Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Bu çalışmada, kentsel yenilemede yasal ve yönetsel altyapı, kentsel yenileme kavramı, süreci, yöntemleri yer almaktadır.

Özden, Pelin P. (1997-1998), İmar Planlarında Çevre Olgusunun Yeri Ve Önemi: Bu çalışmada, imar planlarındaki çevre kavramı, algılanışı, önemi üzerinde durulmuştur.

Roberts, P. (2000), The Evolution, Definition And Purpose Of Urban Regeneration . Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) Urban Regeneration. London Thousand Oaks, New Delhi: Bu çalışmada, kentsel dönüşümün tanımı,

gelişimi, amaçları üzerinde durulmuştur.

Sekmen, S., (2007), "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir - Ferahlı Mahallesi Örneği": Bu çalışmada, kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde İzmir Ferahlı örneği üzerinden bir model önerisi oluşturulmuştur.

TMMOB Şehir Plancıları Odası, (2004): Bu çalışmada, Kentsel Dönüşüm Kanunu Taslağı hakkında yapılan çalışmalara yer verilmiştir.

Tekeli, İ., Özden, P. P. (2005), "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği": Bu çalışmada, kentsel yenileme uygulamalarının uygulamasında yerel yönetimlerin rolü, etkileri ve düşünceleri İstanbul örneği üzerinden ifade edilmiştir.

U, C.Nil, (2006), Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri: Bu çalışmada, kentsel dönüşüm uygulamalarında yeni yasal düzenlemeler bunların olumlu ve olumsuz yanları ve bu düzenlemelerin kentsel dönüşüme etkileri araştırılmıştır.

Üstün, G. (2009), Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu: Bu çalışmada, kentsel dönüşüm kavramı, gelişimi, mevcut uygulamalara ait yasal alt yapı beraberinde araştırma yapılmıştır.

Yalçındağ, S., (1996), Belediyelerimiz ve Halka İlişkileri: Bu çalışmada, yerel yönetimler ve halka olan ilişkileri üzerine araştırma yapılmıştır.

Yasin, M., (2005), İdari İrtifaklar: Bu çalışma, idari hukukunda önemli yeri olan irtifak hakları üzerinedir.

Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C. (1973), Şehircilik Sorunları-Uygulama ve Politika: Bu çalışmada, planlamada politika üretirken ve uygulama yapılırken karşılaşılan şehircilik sorunları üzerine durulmuştur.

Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C. (1972), 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu: Bu çalışmada, Türkiye'de göçle ortaya çıkan ve şehirleşmenin hızlanmasına neden olan sorunlar ve şehirleşme aşamaları ele alınmıştır.

Zimmerman Joseph Francis, (1986), Participatory Democracy: Bu çalışma, katılımcı bürokrasiye ilişkin hazırlanmıştır.

3. MATERYAL VE METOT

Bu çalışma, altı temel bölümden oluşmuştur: Birinci bölüm "Giriş"; ikinci bölüm "Kentsel Dönüşüm Kavramı"; üçüncü bölüm " Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gereksinimleri"; dördüncü bölüm "Dönüşümde Proje Aşaması"; beşinci bölüm "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği"; altıncı bölüm "Uygulama" ve son olarak yedinci bölüm "Sonuç".

Bu bağlamda; tez çalışması kapsamında,

- Kentsel dönüşüm kavramı,
- Kentsel dönüşümün kapsamı,
- Kentsel dönüşümün amaçları,
- Kentsel dönüşümün hedefleri,
- Kentsel dönüşümün yöntemleri,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının Türkiye'deki ve dünyadaki süreci ve gereksinimleri,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarının boyutları ve takip edilen stratejileri anlatılacak,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarına çok amaçlı yaklaşımın tanımlanması ve etki değerleri belirlenerek, çok amaçlı yaklaşıma dair Türkiye ve dünyadan örnekler incelenecek,
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşım, Türkiye ve dünya örnekleri çerçevesinde İnegöl kenti örneği için değerlendirilecek,
- Değerlendirme uygulama alanında yapılan anket ve fiziki yapı analizleri ile desteklenecek,
- Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının çok amaçlı yaklaşıma uygunluğu ve bu kapsamda İnegöl kentinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamaları ele alınarak alanın kentsel dönüşüme uygunluğu çok amaçlı yaklaşıma sahip olması için gereken unsurlar ile birlikte değerlendirilecektir.

Uygulama alanı olarak seçilen Bursa ili, İnegöl ilçesinde sosyal yapının analizini sağlayan nicel ve nitel araştırmalara dayalı çalışma yapılmıştır. Nicel araştırma için uygulama alanında yaşayanlara yönelik bir anket çalışması yapılırken uygulama alanı yakın çevresinde yaşayanlarla ise sözlü görüşmelerle nitel bir araştırma yapılmıştır. Yararlanılan anket çalışmasında alanın ölçeğinin küçük olması ve alanın sosyal, ekonomik, fiziksel ve çevresel nitelikleriyle homojen niteliğe sahip olması nedeniyle örneklem alınmadan; yaşayanların sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapılarının ölçülebilmesi ve kentsel dönüşüm sürecinde ve sonrasında beklentilerinin belirlenebilmesi amacıyla uygulama alanında yer alan 51 konutta 51 konut anketi yapılmıştır. Alanın yakın çevresinde yaşayanlarla sözlü diyaloglar halinde alana ilişkin görüşleriyle alanda yaşayanlar için beklentilerin ölçülmesi amaçlı nitel araştırma yapılmıştır.

Anketler, Microsoft Excel programında grafiklendirilerek Microsoft Word ortamında düzenlenmiştir. Fiziki yapı analizlerine ilişkin verilerin oluşturulmasında alanda kamera çekimleri ve fotoğraflardan yararlanılmıştır. Yapılan tespitler Netcad ortamında düzenlenmiş ve Microsoft Word ortamına aktarılmıştır.

3.1 Araştırma Sebebi

Sanayi devrimi, 2. Dünya Savaşı ve beraberinde gelen teknolojik gelişmeler, insanların ekonomik, sosyal ve çevresel ihtiyaçlarının değişmesine neden olurken diğer taraftan bu ihtiyaçların karşılanması için merkezi ve yerel yönetimler yeni arayışlar içine girmişlerdir.

Sanayi devrimi ve sonrasında kırsal alanda insan gücü yerine tarımsal araçların kullanımında meydan gelen artış, artık emeğin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu nedenle kırsal alandan kentlere göç başlamıştır. Bu durum kentlerin değişmesine neden olmuştur. Gecekondu alanlarını meydana getirmiştir. Sadece fiziksel özelliğinden farklı olarak kültürel yapısıyla da farklı olan bu alanlarda halkın barınma ihtiyacını karşılamak amaçlı imar uygulamaları gerçekleşmiştir.

Günümüzde en yaygın olarak kullanılan imar uygulamalarından biri olan kentsel dönüşüm uygulamaları kentlerde oluşan çöküntü alanları, kaçak yapılaşmanın

bulunduğu alanlar, sit alanları, özel proje alanları gibi değişen ve değişmeye devam eden alanların kentsel ölçekte bütüncül anlayışta kente kazandırılması, fiziksel, ekonomik, sosyal, kültürel ve çevresel anlamda işlevsel hale getirilmesini sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında fiziksel boyut (mülkiyet kullanımı, arazi kullanımı, topografya, vb.), sosyal boyut (eğitim düzeyi, sağlık, vb.), kültürel boyut (örf ve adetler, gelenekler, aile yapısı, inançlar, vb.), ekonomik boyut (gelir düzeyi, meslek grupları, istihdam, iş gücü, vb.) ve çevresel boyutun (ekolojik yapı, iklim, doğal değerler, vb.) bir bütün olarak ele alınıp değerlendirilmesi dönüşüm stratejilerinin başarıya ulaşmasında önemli rol oynamaktadır. Bu nedenle bu çalışmada bahsedilen boyutları ile kentsel dönüşümü irdeleyen çok amaçlı yaklaşım tekniği ortaya konulmuştur.

Bu çalışmada; Bursa ili İnegöl kentinde yer alan kaçak yapılaşma ile oluşmuş bir alanının fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik ve çevresel anlamda yeniden kente kazandırılması ve bu alanda yaşayan insanların yaşam standartlarının artırılması için 'çok amaçlı yaklaşıma sahip bir kentsel dönüşüm uygulaması nasıl olmalıdır, uygulamanın arazi kullanımında oluşturacağı etkiler ve kentsel dönüşüm alanında oluşacak etki değerleri nelerdir, bunların alana yansımaları nelerdir' soruları araştırılmıştır.

3.2 Çalışmanın Önemi

Geçmişten günümüze insanlığın temel gereksinimlerinin karşılanması, refah düzeyinin arttırılması, çevresel değerlerin korunması, kentsel, ekonomik, sosyal, kültürel gelişmenin sağlanması ancak sürdürülebilir gelişmenin sağlanmasıyla gerçekleşecektir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ise kentsel değerlerin korunarak geliştirilmesi, sosyo-ekonomik, sosyo-kültürel gelişmenin sağlanmasına yönelik müdahaleleri içermesi yönüyle sürdürülebilir gelişmeyi desteklemektedir.

3.3 Çalışmanın Amacı

Çalışmanın temel amacı; kentsel dönüşüm kavramını, dünyada ve Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm sürecini, süreç içerisinde duyulan gereksinimleri ve

yaşanan sorunları fiziksel (mülkiyet kullanımı, arazi kullanımı, taşınmaz değeri, kadastral haritacılık, topografya, vb.), sosyal (eğitim düzeyi, sağlık, vb.), kültürel (örf ve adetler, gelenekler, aile yapısı, inançlar, vb.), ekonomik (gelir düzeyi, meslek grupları, istihdam, iş gücü, vb.) ve çevresel (ekolojik yapı, iklim, doğal değerler, vb.) boyutları ile ele alarak kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunlara çözüm önerileri sunabilmektir.

Sosyal, ekonomik, çevresel, kültürel vb. boyutların ele alınması kentsel dönüşüm uygulamalarının hedeflenen noktaya ulaşması için önem arz etmektedir. Çok amaçlı yaklaşım tekniğinin ortaya konulabilmesi öncelikle dönüşüme ihtiyaç duyulan alanın seçilmesi, alanda yaşanan sorunların belirlenmesi ile sağlanacaktır.

4. KENTSEL DÖNÜŞÜM

4.1 Kentsel Dönüşüm Kavramı

- **Kent**

Kent, sınırları içinde yaşayan nüfusun geçim kaynaklarını tarım dışı uğraşıların oluşturduğu, toplumsal ilişkiler, kültürel alanlar, nüfus yoğunluğu gibi birçok yönden kırsal alanlardan farklı olan yerler şeklinde tanımlanmaktadır (url 1).

- **Dönüşüm**

Türk dil kurumu Türkçe sözlüğü (1992)'de dönüşüm kelimesini;

"olduğundan başka bir duruma göre başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon" olarak tanımlanmaktadır.

- **Kentsel dönüşüm**

Kentsel dönüşüm kavramına ilişkin birçok tanımlama yapılmıştır. Bu tanımlar dönüşümün amacı, yöntemi, alanın kent içindeki konumu, yaşanan sorunlara bağlı olarak farklılıklar oluşturmaktadır. Bu tanımlamalardan bazıları;

"Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sorunlar üzerinde bir uzlaşmadır (Lichfield 1992)."

"Kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunların eşgüdümlü bir biçimde çözümlenmesi için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Donnison 1993)."

"Yitirtilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, , işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya ekolojik dengenin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts 2000)"şeklinde ifade edilmiştir.

4.2 Kentsel Dönüşümün Kapsamı

Plansız ve kontrolsüz mekânsal gelişme kente yeni katılan grupları ve kentin düşük gelir sahipleri açısından sağlıksız çevre ve barınma koşulları yanı sıra sosyo kültürel açıdan mülkiyet, kiracılık, suç komşuluk ve dayanışma ilişkilerinde kopukluk, kentsel şiddet sorunlarını da beraberinde getirmektedir. Kentsel alanda oluşan fiziki ve sosyal anlamdaki bu sorunlar kentsel dönüşüm uygulamalarının çerçevesini oluşturur. Diğer bir ifadeyle;

"gecekondu bölgeleri, kaçak apartmanların yüksek yoğunlukta bulunduğu alanlar, kent merkezlerindeki çöküntü alanları, ekonomik ömrünü dolduran kent alanları ve tarihsel kent çekirdekleri kentsel dönüşüme konu olabilecek kent parçalarıdır (Keleş 2004)."

Kamu malları teorisine göre ise, "hizmet mallarının, orta mallarının ve sahipsiz malların, kentsel dönüşümün konusunu oluşturacağı muhakkaktır (Üstün 2009)"olarak tanımlanmıştır.

4.3 Kentsel Dönüşümün Amacı

Kent dokusunda oluşan fiziksel yapının ihtiyacına kentsel yayılmayı önleyerek ve kentsel alanların verimli biçimde kullanılmasını sağlayarak kentsel politikalarının belirlenmesini, kentsel alanda oluşan yasadışı ve yaşam kalitesi düşük kentsel alanların yasalaştırılması, sağlıklaştırılması ve sosyal yapının fiziki yapıyla bütünleşik olarak geliştirilmesini, doğal, tarihi, kültürel mirasın ve ekolojik dengelerin korunmasını, kentin koruma kullanma dengesi çerçevesinde tüm değerleriyle beraber ekonomik kalkınmasını ve gelişmesini amaçlar. Diğer bir; ifadeyle;

"Kentsel dönüşüm, kente sadece fiziksel değişiklikler öngörmeyerek kentlerin ekonomik olarak canlanmasını, yaşama hakkını, bu hak çerçevesinde çevre hakkını, kentlerde yeni kullanım ve oturma alanları oluşturmak sureti ile konut hakkını sağlanmasını da gerçekleştirmektedir (Üstün 2009)."

4.4 Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Ülkemizde ve dünyada yaşanan kentsel dönüşüm çalışmaları neticesinde bir takım sonuçlara ulaşım hedeflenmiştir. Bu hedefler genel anlam itibarıyla şunlar olmuştur:

- Plansız ve kontrolsüz gelişme veya değişim sonucu kentlerde oluşmuş sağlıksız ve yaşanabilir olmayan ortamların daha yaşanabilir ve kaliteli olmasını sağlamak,
- Kentsel arsa niteliğine sahip boş alanların değerlendirilmesini sağlayarak kentin yayılmasını önlemek ve kent çeperinde yer alan tarla vasfındaki verimli toprakların korunmasını sağlamak,
- Kentlerin gelişimi ve nüfus artışıyla oluşan arsa arzının karşılamak ve mevcut konut alanlarında yeniden arsa üretimini sağlamak,
- Gece kondu alanları gibi özel ya da hazineye ait alanların işgali yoluyla oluşmuş sosyo-ekonomik, fiziksel ve işlevsel açıdan karmaşık bir yapı sergileyen, genel itibariyle mülkiyet problemlerinin yer aldığı alanlarda başta sosyal adalet çerçevesinde mülkiyet problemlerinin çözmek ve sosyal, ekonomik ve çevresel gelişmenin bütünsel bir biçimde gelişimini gerçekleştirmek,
- Kentsel dönüşüm uygulamaları üst ölçek kentsel planlar ile uyum içinde yer alırken geniş kapsamlı kentsel politikalar içermek,
- Toplumun kent için aidiyetlik hissini oluşturmak, kente ilişkin iletişimini, ilgisini ve katılımını sağlamak,
- Açık ve yeşil alan kullanımını kentsel alandan mahalle ölçeğine kadar geliştirmek,
- Kent içi tek tür kullanım alanlarını çeşitlendirmek,
- Kentin özgün kimliği ve yapısını ortaya çıkarmak, tarihi kültürel mirasın korunarak gelişimini sağlamak,

- Çevre sağlığının korunması ve çevre kalitesinin yükseltilmesini sağlamak,
- Kentin gelecek için sürdürülebilir kalkınması ve gelişimini sağlamak,

4.5 Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

➢ **Alansal temizleme (urban clearence)**

Temizleme, çöküntüye uğrayan bir kentsel alan parçasındaki fiziksel dokunun tümüyle yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesi olarak tanımlanabilir. Bugün İngiltere'de son çare olarak, ancak iyileştirmenin (rehabilitasyon) mümkün olmadığı durumlarda başvurulan bir yöntem olarak kabul edilmektedir. Bu kararın alınması için gerekli ölçütler vardır. Temizleme yönteminde genellikle başvurulan yasal yöntem, arazinin ve yapıların kamulaştırılmasıdır.

Amerika'da yapılan örneğe bakıldığında bu eylem şu aşamalardan geçmektedir (Özden 2002):

- Arazi kazanma,
- Yerel nüfusun yeniden yerleştirilmesi,
- Alanın temizlenmesi,
- Alanın iyileştirilmesi ve destekleyici donatıların getirilmesi,
- İyileştirilmiş alanın kullanımı (yeni yapılanma).

➢**Yeniden canlanma-canlandırma (revival-revitalization)**

"Yapıların özgün işlevlerini yitirdikleri, yapı olarak sağlam bulunmalarına karşın, değerlerinin türlü nedenlerle azaldığı durumlarda ortaya çıkan bir gereksinme (Keleş 2000)"olarak ifade edilmektedir.

Özellikle kent merkezlerinde ani nüfus yığılmalarının veya iş olanakları ile ekonomik dalgalanmaların yarattığı çöküntü, kentlerin yerel kimliklerinin zedelenmesine yol açmıştır. Bu nedenle, bu çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması, planlama programları arasında en önemli konularından biridir.

➢ **Soylulaştırma (gentrification)**

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının geliştirilmesi, olarak ifade

edilmektedir.

- **Kalitenin yükseltilmes**i

Uygulama alanında yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam kalitelerinde önemli ölçüde değişiklik yaşanmadan fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, olarak ifade edilebilir.

- **Yenileme- yenilenme (renewal-renovation)**

"Mevcut bir alanda rantların çok düşmesi halinde, o alandaki yapıların tamamen yıkılıp, yeniden yapılması gibi, eski olanın yıkılarak yeniden yapılması (Tekeli ve Özden 2005)" olarak ifade edilmektedir.

- **Yeniden geliştirme (redevelopment)**

Ekonomik ve fiziksel yapı itibariyle, iyileştirme ya da sağlıklaştırma gibi yöntemlere cevap vermeyecek durumda olana alanların ve kentsel parçaların tekrar düzenlemeye konu edilmesi, olarak ifade edilmektedir.

- **Yeniden üretim (regeneration)**

Tamamen yok olmuş bozulmuş, köhnemiş alanların yeniden üretilmesi, olarak ifade edilmektedir.

- **Eski haline getirme, esenleştirme (rehabilitation)**

Bir yerleşim yerinin tümüyle veya bir bölümünde meydana gelen deformasyonun giderilmesi işlevlerinin yeniden kazandırılması olarak ifade edilebilir.

5. KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE GEREKSİNİMLER

5.1 Dünyada Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gereksinimi

Dünyada kentsel dönüşüm süreci ve bu süreç çerçevesinde dünyada kentsel dönüşüm gereksinimini oluşturan etkenler gelişmiş ve az gelişmiş ülkeler bazında incelenmiştir.

5.1.1 Gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm süreci ve gereksinimleri

Gelişmiş ülkelerin (Avrupa ve Amerika kıtalarındaki) kentsel dönüşüm süreci bu süreci oluşturan nedenlerle birlikte irdelenmiştir.

5.1.1.1 Avrupa ülkelerinde kentsel dönüşüm

Avrupa'da ilk dönüşüm hareketleri 2. Dünya savaşından sonra yıkılan kentlerin yeniden yapılması süreciyle ortaya çıkmıştır. Böylece tarihi miras korunmaya çalışılmıştır.

1950'lerde şehirlerin köhnemiş alanları genellikle mastır plana dayalı olarak yeniden inşa edilmiş ve genişlemiş banliyö oluşumları başlamıştır. Sosyal boyutta konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi, ekonomik boyutta az miktarda özel sektör yatırımı varken kamu sektör yatırımı daha ön plandadır. Çevresel anlamada sanayinin etkilerini gidermek amaçlı peyzaj ve yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır. Kentsel köhnemiş alanların ve savaş sonrası yıkılan alanların dönüşmesi kentsel alanların tekrar önem kazanmasını sağlamıştır.

1960'larda banliyöler büyümüş ve saçaklanma etkileri gözlemlenmektedir. Kamu ve özel sektör arasında dengeli bir katılım ortaklığı gözlenirken ekonomik anlamda özel sektör ağırlık basmaktadır. Sosyal boyutta yaşayanların yaşam standardının arttırılması amaçlanmıştır. 1950'leri takip eden iyileştirme çalışmaları gözlemlenmiştir.

1970'lerde dönüşüm projelerinde semt ve mahalle bazında uygulamalar artmıştır. Ekonomik anlamda ve katılım açısından özel sektörü rolü daha da artmakta ve kamunun zorunlu kaynaklarından da faydalanılmaktadır. Sosyal boyutta toplumsal görüşlerin ve yetkilerin arttığı ve yeni yöntemlere çevresel değişiklerin yapıldığı bir dönemdir.

1980'lerde sürdürülebilir gelişim ve değişim projeleri uygulanmıştır. Ekonomik boyutta özel sektörün hâkimiyeti söz konusuyken ortaklık girişimleri artmıştır. Sosyal boyutta seçici devlet anlayışı ve toplumun kendi işini kendi görmesi yönüyle değişiklik yaşanmıştır.

1990'larla birlikte günümüzde bütünleşik kentsel dönüşüm ve gelişim planlarına yöneliş özel ve kamu ortaklıkları hakimiyeti, gönüllü fonlar ve ajans oluşumları gözlemleniştir. Sosyal boyutta toplumun katılımı beklenti ve isteklerine göre yeni yaşam alanlarının oluşumu ve geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre ve ekolojik dengenin sağlanması amaçlanmaktadır.

5.1.1.2 Amerika Birleşik Devletleri'nde kentsel dönüşüm

Amerikan şehirlerinin biçimlenmesini tarihi süreç içersinde etkileyen 10 temel olayın var olduğu bilinmektedir. Bu olaylar;

1847'de yoğun göçün başlaması, 1885'de çelik konstrüksiyonlu gökdelenlerin şehirlere girişi, 1886'da elektrikli tramvayın icadı, 1893'de Kolombiyalıların etkisi, 1908'de yaygın otomobil kullanımına geçiş, 1916'da 'New York şehri Zonlama Yasası' nın kabulü, 1929'da Borsanın iflası, 1940-1945'de 2. Dünya Savaşı, 1950 sonrasında soğuk savaş ve 1958'de jet uçaklarına geçiş olarak sıralamak mümkündür. 1960'larda "urban sprawl" ile kentin yayılması başlamıştır. 1960'larda nüfusun %70'i kent sınırlarında yaşarken 1990'lara gelindiğinde nüfusun %60'ı kent dışında yaşamaktadır. Banliyöleri oluşturan bu saçaklanma ırk ayrımcılığı, trafik sorunları, sağlık sorunları, rekreasyon alanlarının eksikliği, işsizlik, yoksulluk gibi sorunların oluşmasına neden olmuştur. Kent içinde de suç oranının artmasına, çevre kalitesinde düşüşler ve çöküntü alanların oluşumuna neden olmuştur. Bu nedenle "Smart Growth Network" adlı kuruluş ile banliyölerdeki nüfusu çekme amaçlı vergi

ödemelerinde değişiklikler yapılmıştır.

1970'lerde karşı kentleşme ile nüfusun yeniden dağılımı gerçekleşmiştir.

1980-1990 arası dönemde kentsel dönüşüme ilişkin 3 belirgin boyut göze çarpar:

- şehirleşmeye yeniden bir dönüş gerçekleşmekte,
- azınlık nüfuzunda artışın yaşanmakta,
- nüfus yayılmaya devam etmekte, iş alanlarının ve metropolitan alanların tarihi şehir merkezlerinden dışarıya doğru yönelinmektedir.

1990 yıllarında hükümetin çöküntü yaşayan kentlere canlandırma anlamında yenilenmesi için büyük kaynakların ayrıldığı bir dönemdir (Özden 2002).

5.1.2 Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşüm süreci ve gereksinimleri

Ülkemiz gibi gelişmekte olan ya da az gelişmiş ülkelerde kentsel dönüşüm sürecinin açıklanması yaşanan sorunların tespiti ile mümkündür. Genel olarak az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümü gerektiren nedenleri şöyle özetleyebiliriz:

- **Çarpık kentleşme, plansızlık, gecekondulaşma, kaçak yapılaşma**

Kentte bulunan sanayi alanları oluşturduğu yeni iş olanakları ile kırsal kesimden göç alınmasına neden olmuş ve bunun sonucunda kent çevresinde orta ve küçük ölçekli sanayinin çevresinde ve yakınlarında düşük standartlı konut yapımını gerçekleştirmiştir. Bu alt kentler yani gecekondu alanları başta kamu arazileri olmak üzere, arazi işgali yoluyla sanayi ve kent arasındaki boşluğun doldurulması sonucu kentle birleşmiş, ancak doğal olarak bütünleşememiştir.

- **Düşük kaliteli sanayileşme**

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde sanayileşme orta ölçeğe ulaştığında büyüklüklerinin gerektirdiği şekilde, kent merkezlerinde yerleşmekte ve beraberinde yan işyerlerini de getirmektedir. Bu durum işyeri çapı, adedi, iş gücü

oranı, satın alma gücü ve yaşam biçimindeki değişiklik kent merkezindeki fiziki çevrenin kaybolmasına ve eski kimliğinden giderek uzaklaşmasına neden olmaktadır (Özden 2002).

- **İmara ilişkin yasaların yetersizliği ya da uygulanamaması**

Az gelişmiş ya da gelişmekte olan ülkelerde yasal mekanizmaların yeterince uygulanabilirliği ve denetiminin bulunmaması kentsel dönüşüm uygulamalarını çağıran diğer bir faktördür.

Ayrıca kentsel dönüşüm sürecini yeni girmiş ülkelerin yasal altyapısının tamamlanmamış olması uygulamaların yanlış kaynaklar elde etme amaçlı yönlendirilmesine ve yasadışı özendirmelere neden olmaktadır.

- **Yerel yönetimler**

Yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin yasal düzenlemelerin yokluğu teknik ekipman ve donanım eksikliği sonucu oluşan boşluk kentsel dönüşüm uygulamalarından beklentilerin değişmesine, sermaye amaçlı uygulamalar oluşturmasına ve yanı sıra sosyal ve kültürel anlamda istenmeyen dönüşüm ve değişimlerin oluşmasına neden olmaktadır.

- **Planlama**

Plansız kentleşme, mülkiyet durumundaki belirsizlikler, doluluk-boşluk oranlarının tam olarak tespitinin yapılmamış olması, mevcut alanların değerlendirilmemiş olması ya da yönetimlerin altyapısı hazır imarlı arsa talebine yetersiz kalması planlama sorunlarını oluşturmakta ve bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarını davet etmektedir.

- **Küreselleşme olgusu**

Küreselleşme özellikle az gelişmiş ülkelerde sermayenin fiziki alanda toplanmasına neden olurken değişen arsa değerleri ve bunların adil bir şekilde dağılımı kentsel dönüşüme gereksinim oluşturmaktadır.

5.1.3 Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kanunlar ve takip edilen stratejiler

Dünyada kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin kanunlar ve takip edilen stratejiler İngiltere'den bir örnekle verilmeye çalışılacaktır. Daha sonra genel itibariyle dünyada yer alan stratejilerden bahsedilecektir.

" İngiltere'de Çevre Departmanı'nın raporuna göre dönüşüm alanının geleceği için öngörülen stratejiler, 8 başlık altında toplanabilmektedir:

- alanın yönetimi ve organizasyonuna dahil olan işlerin kapsamlı bir şekilde ortaya konulması,
- yönetim ve organizasyon maliyetlerinin kesin hesaplarla ortaya konulması,
- dönüşüm alanındaki aktörlerin ve bunların rollerinin belirlenmesi,
- dönüşüm alanının yönetim ve organizasyonundaki yetki ve sorumluluğun açıkça belirtilmesi,
- harcamalarda yetki ve sorumluluğun açıkça belirlenmesi,
- gerektiğinde bu sorumlulukların başka birimlere aktarılması ve bunun koşullarının saptanması,
- proje süresinin ve proje ekibinin yetki süresinin netleştirilmesi,
- gerektiğinde alternatif önerilerin devreye sokulması,
- dönüşüm alanında sürdürülebilirliğin sağlanması (Özden 2002)".

5.1.3.1 Konut bakım stratejisi

Konutlara ilişkin koruma, bakım ve iyileştirmeye yönelik strateji eğitimi, yönetim denetiminde özel sektör işbirliğinde konut sahipliğinin arttırılması, ulusal politikalar ile düşük gelir mensuplarını konut sahibi yapma olarak ifade edilebilir.

5.1.3.2 Çevre stratejisi

Çevre gelişimi ve ekolojik dengenin sağlanması amaçlı yenilebilir kaynak kullanımını arttırılması, çevre kalitesinin ve güvenliğin arttırılmasına yönelik stratejilerdir.

5.1.3.3 Yönetim stratejisi

Yönetim stratejileri, ortaklıklar ve kentsel dönüşümde söz sahipleri olarak

incelenebilir.

a. Ortaklıklar ve ortaklığın dönüşüm alanı için sağlayacağı yararlar

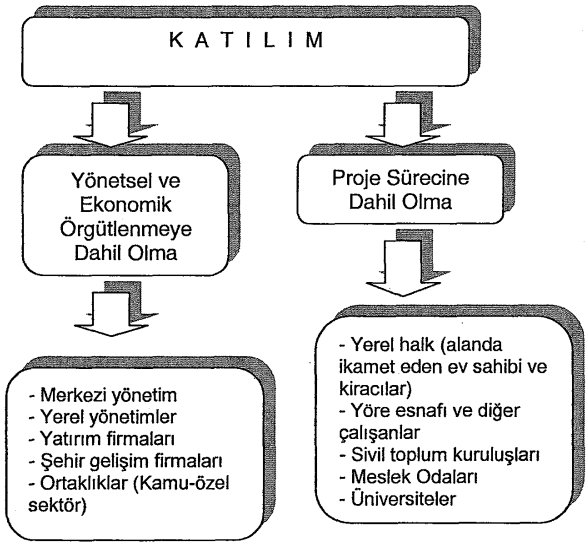
- Kamu- Kamu ortaklıkları,
- Kamu-Özel sektör işbirliği,
- Özel sektör- Özel sektör işbirliği,

Kamu kentsel dönüşüm uygulamalarına öncülük etmek amaçlı ortaklık kurmada ilk adımı atmalıdır. Kamu öncelikle özel sektörün ilk başta cesaret edemeyeceği sorunlu alanları tercih etmelidir.

Ortaklığın oluşumu kentsel dönüşüme katılımı sağlayacağından yönetsel ve yasal olarak adil bir paylaşımın tek elden olmamasına kendi içinde bir denetim mekanizması oluşturmasını sağlayacaktır. Genel itibariyle ortaklık bilgileri paylaşımı, çeşitli ve çok boyutlu bilgilerin üretilmesini sağlarken farklı bakış açılarıyla beceri ve gereksinimlerin artmasını sağlar.

b. Kentsel dönüşümde söz sahipleri

- "Yönetsel Açıdan Söz Sahipleri (belediye örgütleri, bunların bölüm birimleri, taşra örgütleri, ulusal idare birimleri ve bazen bölge meclisleri),
- Finansal-Ekonomik Açıdan söz sahipleri (yatırım şirketleri, bankalar, kentsel gelişim konusunda uzmanlaşmış firmalar, bireysel olarak mülk sahipleri, perakendeciler, konut kooperatifleri, mimari firmalar, müteahhitler ve inşaat firmaları),
- Sosyal Açıdan Söz Sahipleri ((kiracılar, kendi mülkünde oturan ev sahipleri, bölge ve semt meclisleri ya da komiteleri gibi direkt olarak söz sahibi olması gerekenler ile sosyal kesimde çalışanlar, toplumsal gelişim sektöründe çalışanlar, konut ve rekreasyon sektöründe çalışanlar gibi dolaylı olarak söz sahibi olan gruplar),
- Profesyonel Söz Sahipleri (katılım süreci içinde danışmanlık yapmak ve yardımda bulunmak amacıyla dışarıdan ya da dahili olarak uzmanlık hizmeti veren kişi ve gruplar (Özden, 2002)" olarak ifade edilebilir.



Şekil 5.1 Amaçlar ekseninde dönüşüm sürecine katılım (Özden 2002)

5.1.3.4 Ekonomik yapıya ilişkin stratejiler

Kentsel dönüşümde öncelikle ekonomik, fiziksel, sosyal, çevresel diğer tüm boyutlarıyla en çok dönüşüme ihtiyaç duyan alanlar belirlenerek bu alanların ihtiyaç ve gereksinimleri ortaklıklar, kamu teşviki, halk katılımı sağlanmak suretiyle yapılmalıdır. Bu alanlardaki acil dönüşüm ihtiyacı göz önüne alınarak harcamalar öncelikle bu alanlara yönetilmektedir.

İkinci aşamada sosyal yapı yönüyle çöküntüye uğramış yeterli kamu kaynak ve parasal harcamalardan yoksun alanların alternatifler sunun stratejik planlama ilkeleri doğrultusunda planlanması,

Üçüncü aşamada ise banliyölerin birinci kısımları ile kent merkezinde yer alan ekonomik ve işlevsel açıdan çöküntüye uğramış alanların planlanması olarak ifade edilebilir.

5.1.3.5 Tasarım stratejileri

Dönüşüm alanı için öngörülen tasarım stratejileri, kentin mimari ve

karakteristik özelliklerine aykırı olmayan kentin tarihi, kültürel yapısı, çevresel ve görsel değerlerine ters düşmeyen özellikler taşıyan kent ile bütünleşik dokuda olması sağlanmaktadır.

5.1.3.6 Sosyal yapıya ilişkin stratejiler

Sosyal yapıya ilişkin stratejilerin oluşturulmasında nüfusun gelir durumu, eğitim, sağlık, kültürel düzeyi, nüfus yapısı ve göç analizi, yaşanan sorunlar, beklentiler vb. kriterler göz önünde bulundurulmaktadır.

5.2 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreci ve Gereksinimi

5.2.1 Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci

Ülkemizde kentsel dönüşüm süreci ve gelişimini şöyle ifade edebiliriz:

Çizelge 5.1 Türkiye'de kentsel dönüşüm süreci.

1848 Ebniye Nizamnamesi	"Şehirleşme ve yapılaşmaları bazı kurallara bağlama ihtiyacı ilk kez 1848 yılında duyulmuş ve o yıl çıkarılan Ebniye Nizamnamesi ile uygulama İmparatorluk sınırları içerisinde yaygınlaştırılmıştır (url 2)".
1882 Ebniye Kanunu'nda (Ebniye Nizamnamesi)	"1882 yılında çıkarılan Ebniye Nizamnamesi ile de, belediye teşkilatı olan yerlerde, alt yapılar ve yolların düzenlenmesi konusu da, yapılarla birlikte esaslara bağlanmıştır (url 2)."
Cumhuriyet İlanı	Cumhuriyet döneminde kentleşme ve planlamaya yönelik olan ilk düzenlemeler 1925' de çıkarılan 583 Sayılı Kanunla başlamaktadır. "Bu kanunla Ankara'nın geliştirilmesi, başkent olarak planlaştırılmasının kolaylaştırılması amacı güdülmüş ve belediyeye bu amaçla 1915 yılı değerlerinin 15 katı üzerinde kamulaştırma yetkisi verilmiştir (Keleş ve Çabri 2005)." Bu dönemde Ankara başkent seçilmiş ve bu süreçte kente göç oranı artmıştır. Kent kazandığı bu yeni kimlikle beraber yeni bir değişim ve gelişim sürecine girmiştir. Alman Mimar Herman Jansen'a hazırlatılan imar planı ile Yeni Mahalle ve Amele Mahallesi gibi yeni yerleşim

	bölgeleri ile eski Ankara kent dokusu dönüşüme tabi tutulmuş, Türkiye Büyük Millet Meclisi, Gar, Ankara Palas Binası gibi binalar inşa edilmiş ve bu değişim diğer kentlere örnek teşkil etmiştir. • 1928 yılında "Ankara Şehri İmar Müdürlüğü Teşkilat ve vazifelilerine Dair Kanun" , • 1930 yılında "1580 Sayılı Belediyeler Kanunu" ve "1593 Sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu", • 1933 yılında "2290 Sayılı Belediye Yapı Yollar Kanunu", • 1945 yılında " 4759 Sayılı İller Bankası Kanunu", Görüldüğü gibi ülkemizde Cumhuriyet döneminde çıkarılan yasalar genellikle yangınları önleme, sağlıklaştırma ve yolların bakımı ve düzenlenmesi şeklindedir (Üstün 2009).
1950-1970	Çok partili hayata geçiş ve ekonomide liberalizasyonun uygulanmaya başlaması ile halkın arasında da "Menderes İmarı" olarak adlandırılan yeni imar hareketleri ile yeni sermaye üretim yolu olarak inşa faaliyetleri başlamıştır. Merkezi hükümet elinde olan imar faaliyetlerinde özellikle İstanbul'un eski mimari dokusuna zarar verecek yıkımlar ve yeni yol açma faaliyetleri gerçekleşmiştir. Bu dönemde çıkarılan kanunlar; • 1956 yılında "6830 Sayılı İstimlâk Kanunu", • 1957 yılında "6785 Sayılı İmar Kanunu", • 1958 yılında "7116 Sayılı Sivil Müdafaa Kanunu", • 1959 yılında "7367 Sayılı Hazineden Belediyelere Verilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun". "Özetle Türkiye'de 1930-1970 arası kamulaştırma, arazi kullanım değişimleri ve yıkıp yeniden yapma kentsel dönüşüm sürecinde temel araçtır (Şehir Plancıları Odası 2006)"
1970-1980	Sosyal demokrat hareketlerinin merkezi yönetim alanından yerel yönetimlere doğru ağırlık kazanmasıyla kırsal alandan kentlere göç artmıştır. Gecekondu oluşumları hız kazanırken bunların dönüşümü fikri de ilk olarak bu dönemde ve batıyla aynı zamanda gerçekleşmiştir. Ancak bu yıllarda merkezi yönetim yerel yönetimler arasındaki anlaşmazlıklar kentsel dönüşüm faaliyetlerinin destek

	görmemesine neden olmuştur. • 1973 yılında "1710 yılı Sayılı Eski Eserler Kanunu". Özetle, kentsel dönüşüm sürecinde "1970'li yıllarda tarihi ve kentsel koruma yasaları ile kentsel değişim sürecine yasal çerçeve kazandırılmış, 1980'li yıllarda ise, yeniden yapılanma hareketi ile bu süreç devam etmiştir (Gürler 2003)."
1980-1990	Özal döneminde 3194 Sayılı Yasa ile yerel yönetimlere tanınan planlama hakları ülke çapında imar faaliyetlerin başlaması ve hız kazanmasına neden olmuştur. Bu dönemde özellikle Ankara'da Altınsoy, İstanbul'da Dalan zamanında ortaya konulan dönüşüm projeleri önem taşımaktadır. Ayrıca 1984 yılında kabul edilen 2981 sayılı İmar affı Kanunu ile gecekondu alanlarında mülkiyet problemlerine çözüm oluşturmaya çalışılmıştır.
1990-2000	1990'larda yerel yönetimlerdeki kaynakların yetersizliği ve imar aflarıyla oluşan mülkiyet problemleri nedeniyle kentsel dönüşüm uygulamaları yapılamamış hatta belediyeler imar faaliyetleri ancak yerine getirebilmiştir. Ancak bu dönemde kentsel dönüşüm kavramı tüm belediyeler tarafından kullanılmaya başlanmıştır. Bu dönemde kimi Belediyelere göre sermaye temini kimine göre bir imar planlama ve estetik kaygılara son veren bir araç olarak görülmüştür. "Bu dönemde Türkiye'de yürürlükte olan yasalar, tamamen yeni yapılaşmaya yönelik olup, dokuların yeniden yapılaşmasını düzenlememekte, yerel yönetimler bu dönemde kentsel dönüşüme sarılsa da, aslında yapılan uygulamalar, fiziksel müdahaleden öteye gidememektedir. Nitekim Türkiye'deki yenileşme ve dönüşüm projelerinin yaşadığı sıkıntının temelinde, planlamanın bütüncül bir anlayış içinde yapılmaması ve projelerin sadece fiziksel mekânla sınırlı kalmasıdır (Üstün 2009)."
2000-2007	Bu dönemde özellikle kentsel dönüşüm uygulamalarına dair yasal ve yönetimsel boyuta ilişkin oldukça kanun ve kanun tasarısı oluşturulmuş genel açıdan bir yasal boyut oluşturulmaya çalışılmıştır: • 2003 yılında çıkarılan "Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı", • 2004 yılında kabul edilen "5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu",

	• 2005 yılında kabul edilen "5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu", • 2005 tarihinde kabul edilen "5393 sayılı Belediye kanunu", • "5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu" ve "Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkındaki Kanunun eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun", • 2004 yılında kabul edilen "5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun".
2007-2013	"Kentsel dönüşümün mevzuatımıza girmesi akabinde tesis edilen 2007-2013 yıllarına ilişkin IX. Beş Yıllık Kalkınma Planında ise, ekonomik, sosyal ve kültürel alanlarda bütüncül bir yaklaşım, toplumsal diyalogun ve katılımcılık ilkesinin güçlendirilmesi, doğal ve kültürel varlıkların gelecek nesiller için korunması gibi birtakım ilkeler vizyon olarak belirlenmiş, kültürel varlıkların korunması konusunda yerel yönetimlerin etkin olması ve sivil toplum örgütlerinin de faaliyetlere katılması hedeflenmiştir (url 3)."

5.2.2 Türkiye'de kentsel dönüşüm gereksinimi

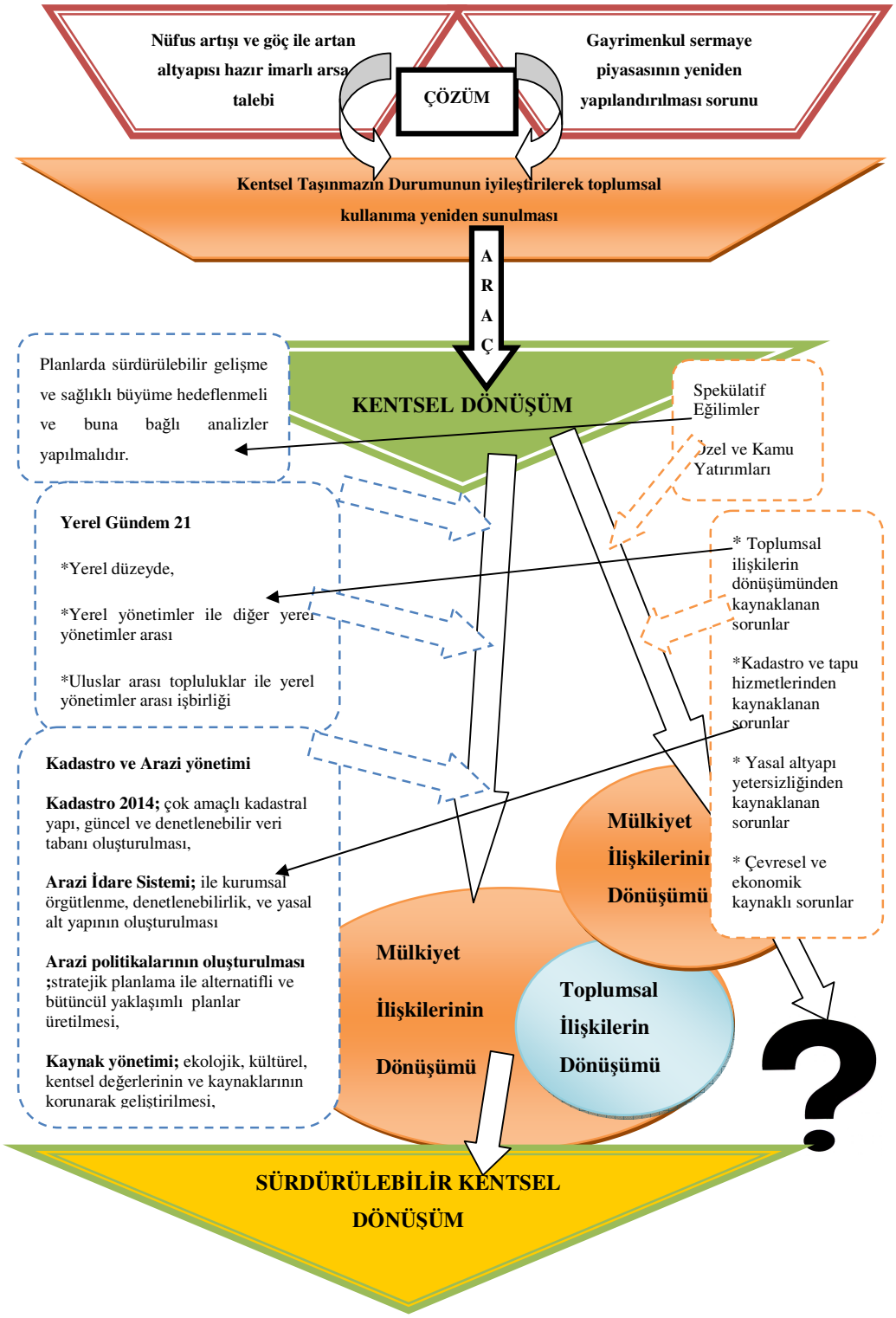
Kentsel dönüşüm uygulamalarına tarihten günümüze birçok nedenle gereksinim duyulmuştur. Ülkemizde ilk göç hareketleri özellikle 1950'den sonra başlamış ve sonrasında yapılan planlarda ise nüfus hareketliliklerini doğru tahmin edilmediği için yetersiz kalmıştır. Kent çeperinde altyapı ve sosyal donatı alanlarından yoksun, sosyal ve kültürel yönden farklı tabakalara mensup gecekondu bölgeleri ve kaçak yapılaşma alanları oluşmaya başlamıştır. 1980 ve sonrasında gecekondu alanlarının yenilenerek kentsel arsa pazarına kazandırılmasına ilişkin ilk çözüm ıslah imar planları hazırlamak olmuştur. Islah imar planlarında istenen niteliksel çözümler elde edilememiş; yerini dünyadaki izlenen gelişmeler eşliğinde kentsel dönüşüm kavramı almaya başlamıştır.

1990'larda sanayi ve hizmetler sektörlerindeki gelişmelerle yer seçim etmenlerinin önemi artmış ve kentsel dengeli gelişme stratejileri oluşturulmaya

başlanmıştır. 1999 depremi gibi doğal afetler kentsel dönüşüm gereksinimini oluşturan bir diğer nedendir.

Günümüzde nüfus artışı ile hız kazanan kentlerde altyapısı hazır arsa talebini ve sermaye ihtiyacını karşılamak isteyen belediyeler mevcut alanlarda ya da tarımsal nitelikli alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarına gereksinim duymaktadırlar (İnam ve Başarır 2009).

Genel olarak yerel yönetimlerdeki kentsel dönüşüm gereksinimini şöyle ifade edebiliriz:



Şekil 5.2 Türkiye'de kentsel dönüşüm gereksinimi

Kentsel dönüşüm kavramı, ülkemizde yeni bir kavram olmamasına rağmen kentsel dönüşümün amaçları ve kent için gerekliliği yeni anlaşılmaya başlamaktadır. Özellikle günümüzde altyapısı hazır arsa üretimi ve bu süreçte oluşan mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi için yeni bir planlama aracı niteliği taşımaktadır

5.2.3 Türkiye'de kentsel dönüşümün boyutları

Kavramsal incelemesinde de ifade edildiği gibi kentsel dönüşüm uygulama alanında var olan fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel sorunlara çözüm üretmek amacıyla kullanılan bir planlama aracıdır. Bu nedenle kentsel dönüşüm uygulamalarında var olan sorunların irdelenmesi ve bunlara yönelik çözümler üretilmesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının daha anlaşılır bir şekilde ifade edilmesi uygulamaların birebir çözümlere ulaşabilmesi için kentsel dönüşümü sorunlara çözüm niteliğindeki boyutlarıyla irdelemeliyiz.

5.2.3.1 Dönüşümde sosyal boyut

- Analiz aşamasında alana ilişkin toplumsal verilerin tespiti:

Uygulama alanına ilişkin toplumsal veriler olarak gösterebileceğimiz gelinen yer, kültürel özellikler, eğitim düzeyi, gelenek ve görenekler, bilinçlilik düzeyi, yöreden hoşnutluk, mülk sahipliği, aidiyetlik, demografik yapı gibi toplumsal veriler tespit edilmektedir.

Bu verilerin yanı sıra toplumsal gereksinimlerin, isteklerin belirlenmesi, uygulamalarda halkın katılımının sağlanması amaçlı çeşitli anket uygulamaları, şehir toplantıları, gönüllü kuruluşlar ile işbirliği ve ilgili grupların kurumsal örgütlenmelerle birlikte hareket etmesi ve projeye katılımı hedeflenmektedir.

- Tespit edilen verilere dayalı sosyal hedeflerin belirlenmesi ve fiziksel yapıya yansıtılması:

Sosyal yapıda analiz edilen toplumsal sorunlara, gereksinimlere bağlı proje hedefleri ve tasarım kriterleri belirlenir. Hedefler ve tasarım kriterlerine göre

toplumsal yapıda olması istenilen değişikliklerin fiziksel yapıya yansıması için gerekli olan kentsel dönüşüm yönteminin seçilmesi aşaması gerçekleşir. Yöntem olarak daha önce ifade edilen kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden (alansal temizleme, yeniden canlandırma, soylulaştırma, kalitenin yükseltilmesi, yenileme, yeniden geliştirme, yeniden üretim, rehabilitasyon) biri seçilir.

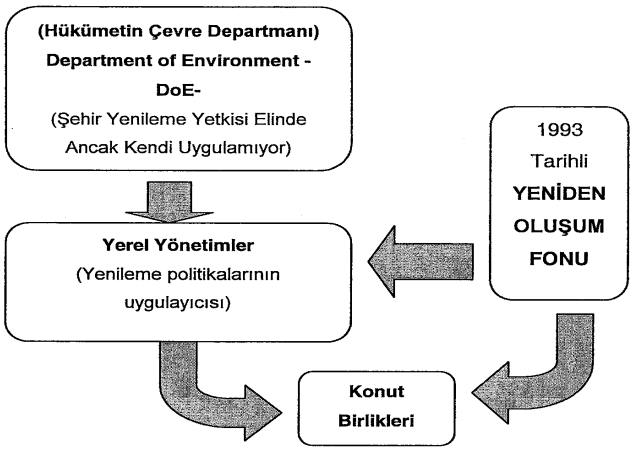
5.2.3.2 Dönüşümde ekonomik boyut

Kentsel dönüşüm uygulamaları büyük maliyet gerektiren bir uygulama olmasına rağmen yerel yönetimler özellikle uygulama sonrası oluşturacağı altyapısı hazır arsa üretimi ile hem maliyeti rahatlıkla geri karşılayacak hem sermaye birikimini elde edecek hem de artan nüfus için yerleşim alanı oluşturacaktır. Ancak kentsel dönüşüm projeleri ülkemizde küreselleşme ile beraber toprakların metalaşmasına sermayenin farklı yönde şekillenmesine neden olmaktadır.

1950'li yıllardan itibaren ülkemizden kırdan kente göçmenler ile kent içinde gelir kaybına uğrayan düşük gelir mensupları kent çeperinde olumsuz çevre, sağlık, ulaşım, sosyal ve kültürel koşullara sahip bölgelerine yerleşti. Ancak kentin gelişmesiyle kente yaklaşan bu alanlar kentsel dönüşüm uygulamalarıyla planlı ve sağlıklı gelişen mekânlar haline getirilebilecekken küresel emlak pazarı oyuncuları tarafından metalaştırılmak istenmiştir. Bu çelişki ile kentsel dönüşüm amacını yitirmekte ekonomik boyutu kazanılan değer doğrultusunda önem kazanmaktadır.

Bu nedenle dönüşümde uygulama öncesi alanın değeri ile uygulama sonrası alanın kazanacağı değerin kesin hesabı fayda maliyet analizleri ortaya konmalıdır. Ancak bunların yanı sıra ortaya konması gereken diğer unsur ise elde edilecek değer fazlalığının kamuya yansımasının nasıl sağlanacağı hesaplanmasıdır.

Ülkemizde artan değerin tekrar kamuya yansıtılmasına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Dünyada ise elde edilen artı gelirin yansıtılmasına ilişkin çeşitli düzenlemeler bulunmaktadır. (Şekil 5.3)' den İngiltere'de kentsel dönüşüm fonu görülmektedir. Buna göre oluşan bu fon hem kentsel dönüşümle belediyenin maliyet giderini karşılarken hem de elde edilen artı gelirin konut birlikleri vasıtasıyla kamuya aktarımını desteklemektedir.



Şekil 5.3 İngiltere'de kentsel dönüşümde finansal örgütlenme

Almanya'ya bakıldığında ise, özel sektörün kentsel dönüşüm uygulamalarındaki hâkimiyeti kısıtlıdır. Dönüşüm konusunda en çok vergilendirmeden yararlanılmaktadır.

Fransa'da ise kentsel dönüşüm uygulamalarında finansman devlet ve bölge idareleri tarafından karşılanmakla birlikte sorumluluk devlete aittir.

Görüldüğü gibi bazı ülkelerde kamu ön plandayken bazı ülkelerde özel sektör hâkimiyeti söz konusudur. Bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikli yatırımların hangi sektör tarafından yapılacağı sorusunu gündeme getirmektedir. Bunun için kentsel dönüşüm uygulamalarında özel sektörün kamu tarafından özellikle sorunlu ve artı gelir getirmeyecek alanlar açısından desteklenmesi ve teşviki oldukça önemlidir. Çeşitli fiziksel, sosyal, mülkiyet, hukuksal vb. sorunlar nedeniyle kentsel dönüşüme katılım göstermeyen özel sektör ve yaşayanların kamu tarafından desteklenmesi, teşviki ve güvenirliği sağlaması önemlidir.

5.2.3.3 Dönüşümde yasal-yönetsel boyut ve takip edilen stratejiler

Dönüşümde yasal boyuta ilişkin kapsamlı bir düzenleme ülkemizde halen yapılmamıştır. Yapılan düzenlemeler ise dar kapsamlı olmakla birlikte birbiriyle örtüşmemektedir. Özellikle özel mülkiyet hakkından kaynaklanan sorunlar kentsel

dönüşümün uygulama aşamasında zorluklar çıkarmaktadır.

Ülkemizdeki dönüşüm uygulamalarında yapıcı, yönetici ve denetleyici anlamında bir yetki paylaşımı eksikliği vardır. Aynı zamanda bu yönetsel örgütlenme içersinde halkın katılımı ile oluşturulacak diğer sivil toplum örgütlenmelerinin varlığı yönetsel yapıyı tamamlamalıdır.

Kentsel dönüşümde üst stratejilerin doğrultusunda ve onlara paralel olarak yerel stratejiler geliştirmek gerekir. Yerel stratejiler dönüşüm alanının mevcut koşulları ve olanakları veri alınmak suretiyle üst ölçekli stratejilerle bütünlüğü sağlanarak üretilmek durumundadır (Özden 2002).

Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında standart olarak takip edilen belirli bir strateji olamamakla birlikte bütüncül olmayan ve birbirini çoğu zaman desteklemeyen kanunlarla oluşmuş bir yönetim, örgütlenme, ekonomik yapı, sosyal yapı ve çevre stratejisi bulunmaktadır. Bu kanunları şöyle sınıflandırabiliriz:

- Yerel Yönetimlere İlişkin Kanunlar (5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanun ve 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun)
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıklarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,
- Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı,
- Kentsel Dönüşümü Hedefleyen Diğer Uygulamalar (3194 Sayılı İmar Kanunu, 775 Sayılı Gecekondu Kanunu, İmar Affı uygulamaları, 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu),

Yerel yönetimlere ilişkin kanunlar ve uygulanma stratejileri;

a. 5393 Sayılı Belediye Kanunu hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları

2005 tarihli ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi 17/06/2010 tarihli ve 5998 Sayılı Belediye Kanununda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun ile değiştirilmiştir. Buna göre;

"Belediye, belediye meclis kararlarıyla; 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 (url4)."

- **Yönetim ve örgütlenme stratejisi**

"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 Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.

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.

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.

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 (url 4)."

- **Ekonomik yapı stratejisi**

"Belediyeler kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki gayrimenkul sahipleri ve 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna istinaden, hak sahibi olmuş kimselerle anlaşmaları halinde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanında hakları verilir. 2981 Sayılı Kanun kapsamına girmeyen gecekondu sahiplerine enkaz ve ağaç bedelleri verilir veya belediye imkânları ölçüsünde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı dışında arsa veya konut satışı yapılabilir. Bu kapsamda bulunanlara Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile işbirliği yapılmak suretiyle konut satışı da yapılabilir. Enkaz ve ağaç bedelleri arsa veya konut bedellerinden mahsup edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim

alanı ilan edilen yerlerde belediyelere ait gayrimenkuller ile belediyelerin anlaşma sağladığı veya kamulaştırdıkları gayrimenkuller üzerindeki inşaatların tamamı belediyeler tarafından yapılır veya yaptırılır.

Belediye ile anlaşma yapmayan veya belediyece kamulaştırılmasına gerek duyulmayan gayrimenkul sahiplerinden proje alanında kendilerine 3194 sayılı Kanunun 18' inci maddesine göre ayrı ada ve parselde imar hakkı verilmemiş olanlar kamulaştırmasız el atma davası açabilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yapılacak alt yapı ve rekreasyon harcamaları, proje ortak gideri sayılır. Belediyelere ait inşaatların proje ortak giderleri belediyeler tarafından karşılanır. Kendilerine ayrı ada veya parsel tahsis edilen gayrimenkul sahipleri ile kamulaştırma dışı kalan gayrimenkul sahipleri, sahip oldukları inşaatın toplam metrekaresi oranında proje ortak giderlerine katılmak zorundadır. Proje ortak gideri ödenmeden inşaat ruhsatı, yapılan binalara yapı kullanma izni verilemez; su, doğalgaz ve elektrik bağlanamaz (url 4)."

- **Çevre stratejisi**

Çevresel yapıya ilişkin deprem ve kentin fiziki yapı bileşenleri üzerinde durulmuştur. Ancak hem fiziki doku hem de doğal yapının ve ekolojik dengelerin korunması amaçlı herhangi bir strateji bulunmamaktadır.

- **Tasarım stratejisi**

Maddeye göre kentsel dönüşüm ve gelişim proje uygulamasının yapılması için uygulama alanının belediye veya mücavir alan sınırı içerisinde bulunması ve 5ha'dan az olmaması gerekmektedir. Burada kentsel dönüşüm projelerine dair sayısal bir kısıtlama getirilmektedir. Bu durum kentsel planlamada bütüncül planlama ilkesinden uzak bir yaklaşım çizmektedir.

Kanun da tarihi yapıların korunmasına yönelik hususlar bulunmakla beraber bu maddenin Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun hükmü ile beraber değerlendirilmesi gerekmektedir.

- **Sosyal yapı stratejisi**

Sosyal yapı oluşumuna ilişkin sadece sosyal donatıların oluşumu ve eğitim düzeyi açısından teknoloji parklarından kanun içerisinde söz edilmektedir. Ancak bu donatıların nasıl hangi standartlarda, kim tarafından yapılacağına dair bir strateji bulunmamaktadır.

b. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümleri çerçevesinde kentsel dönüşüm uygulamaları

Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. Maddesi 1. Fıkrasının (e) Bendinde; "Belediye Kanununun 68. ve 72. maddelerindeki yetkileri kullanmak (url 5)" ibaresi yer almaktadır. Bu ifadeye göre belediyelere kentsel dönüşüm ve gelişim amaçlı verilen haklar büyükşehir belediyelerine de verilmiştir.

- **Yönetim ve örgütlenme stratejisi**

"Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda da, kentsel gelişim ve dönüşüm projelerinde büyükşehir belediyelerinin tüm büyükşehir genelinde mi yoksa sadece görev ve yetkileri ile sınırlı konularda mı bu yetkisini kullanabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır (Üstün,2009)".

Bu durum da belediyeler ve büyükşehir belediyeleri arasında hangisinin nerede yetkili olacağına ilişkin yetki karmaşasına neden olmaktadır.

Büyükşehir belediyelerinde diğer çevre, sosyal yapı, ekonomik yapı, tasarım stratejileri 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ifade edildiği için tüm diğer stratejiler bu yasa için de geçerlidir.

c. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi çerçevesinde yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları

"Bu kanunun amacı, 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 yükseltilmesidir (url 6)."

Kısaca bu kanun, Ankara'nın kuzey kent girişi, Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanların, Ankara'nın başkent kimliğini yansıtan, altyapısı tamamlanmış ve modern bir görünüme kavuşturmak ve bu tür özel projelerin süratle hizmete geçmesini sağlamak amaçlı düzenlemiştir.

- **Yönetim ve örgütlenme stratejisi**

Büyükşehir belediyesi proje alanında yer alan diğer ilçe ve ilk kademe belediyelerine ve diğer kamu kuruluşlarına ait olan her ölçek ve nitelikteki imar

planları, parselasyon planları ve benzeri imar uygulamalarına, proje onayı, yapı izni, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı kullanma izni ve benzeri inşaata ilişkin olan tüm izin ve yetkilerin sahibidir. Böylece hem işlemlerin hem de planların tek merkezden ve daha süratli yürütülmesi hedeflenmiştir.

Ayrıca proje sürecinde işlerin yönetimi haricinde kentsel tasarım projeleri, konut, sosyal donatı, teknik altyapı gibi diğer işlemler Bakanlıkça tespit edilecek görev dağılımına göre Belediye ve TOKİ tarafından yapılacaktır. Bu amaçla kurulmuş olan TOBAŞ (Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat Emlak ve proje A. Ş.) şirketin %49'luk hissesi TOKİ'ye, %49'luk hissesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne %1'i Emlak Pazarlama Proje Yönetimi A. Ş.'ne, %0,05'lik hissesi Ankara Elektrik Otobüs Havagazı İşletmeleri Müessesi'ne, %0,05'lik hissesi Ankara Su Kanalizasyon İdaresi'ne aittir.

- **Tasarım stratejisi**

5104 Sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra, imar mevzuatına uygun olarak yapılmış ve onaylanmış imar planı kapsamında kalanlar dâhil tüm taşınmazlar bu kanunun kapsamındaki plan hükümlerine tabi olacak ve bu kanun ile beraber önceden yapılmış planlar durdurulur ve kısmen ya da tamamen uygulanmaya devam edilmesine ilişkin karar Ankara Büyükşehir Belediyesine aittir.

5104 Sayılı Kanun'da Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne projenin gerçekleştirilebilmesi için "Arsa ve Arazi Düzenleme" yetkisi verilmiştir.

- **Sosyal yapı stratejisi**

Tasarım stratejisinde de bahsedilen kanun'un uygulanmaya başlanmasıyla beraber önceki imar planları ve bunlara göre alınan inşaat ruhsatları, yapı kullanım izinleri durdurulacak kısmen ya da tamamen devam etmesi Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin yetkinse ait olacaktır. Bu durum kazanılmış hakların ve mülkiyet hakkının kaybedilmesine neden olur.

- **Ekonomik yapı stratejisi**

5104 Sayılı Kanun'un 7. maddesi, finansman ve gelirle konusunu düzenlemekte olup, proje içim gerekli kaynağın Belediye ve TOKİ'nin kendi

kaynaklarından ayıracağı ödenekler ve satış gelirleri dâhil her türlü proje gelirleri ile sağlandığını ifade etmektedir. Ayrıca TOKİ'de bütçesine aktarılan ödenek ve kendi kaynaklarından proje için konut, sosyal donatı, çevre düzenlemesi, teknik altyapı işlerinde kullanılmak üzere konut kredisi sağlayacaktır.

Projeden elde edilen gelir projenin maliyetinde kullanılırken TOKİ ve belediye, ortak banka hesabında proje için biriken parayı kullanabilecekken projenin tamamlanmasından sonra artan gelir olursa bu da ilçe ve ilk kademe belediyeleri, büyükşehir ve TOKİ'nin bütçelerine bakanlık tarafından aktarılacaktır. Ayrıca kalan olursa bu da genel bütçeye aktarılacaktır. Bu madde de Bakanlık tarafından yapılacak paylaşımın neye göre yapacağı ifade edilmemiştir.

d. Yıpranan tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklarda kentsel dönüşüm uygulamaları

"2005 yılında yürürlüğe giren diğer bir kanun ise 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Bu kanunun amacı "…yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabi afet riskine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır." Burada belirlenen amacı tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile örtüştüğü görülmektedir. Ancak bu yasada yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile kentsel sit alanlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması da söz konusudur (Uzun 2006)".

İlgili maddede geçen "konut, ticaret, ve sosyal donatı alanları oluşturulması" yönündeki 5366 Sayılı İmar Planında yapılacak düzenlemeler, mevcut imar planının tanınmaması ya da imar planındaki getirilen düzenlemelere uyma zorunluluğunu olmaması sonucuna yol açabileceğine ilişkin yasal boşluk oluşturmaktadır.

e. Dönüşüm alanları hakkında kanun tasarısı

"…imar planı bulunsun veya bulunmasın kentsel ve kırsal tüm alanlarda bilim, teknik, sağlık kurallarına uygun olarak, afetlerde ve kentsel risklere duyarlı yaşam

çevrelerinin oluşturulması için veya fiziki köhneme ve sosyal ve teknik altyapının yetersiz ve niteliksiz olduğu alanların iyileştirme tasfiye, yenileme ve gelişimini sağlamak üzere dönüşüm alanlarının tespitine ve dönüşümün gerçekleştirilmesine dair her türlü iş ve işlemler ile ilke ve esasların" belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu yasada da dönüşüm alanının nasıl ve hangi ölçütlerle belirleneceği açık olmamakla birlikte dönüşüm alanının büyüklüğü için bir alt değer belirlemektedir. Bunun yanı sıra tasarıda yer alan "tasfiye, sağlıklaştırma, gelişme ve yeni yatırımlar nedeniyle; dönüşüme konu olan alanın yetersiz olması halinde, dönüştürülecek bölge ile ilişkili, aynı meclis kararında belirtilmek ve toplam alanı 5 hektardan az olmamak kaydıyla, birbirinden ayarı ve fazla alan, tek dönüşüm alanı olarak belirlenebilir."

ifadesi burada da bütüncül bir planlama yaklaşımının bulunmadığını göstermektedir. Ayrıca bu yasa tasarısına göre dönüşüm alanları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çerçevesinde belirlenmiş olan yenileme alanlarını da kapsaması da söz konusudur. Bu durumda, aynı alan için iki farklı düzenlemenin varlığı planlama sürecinde çok önemli bir çelişkiyi ortaya çıkarmaktadır.

Yasa tasarısında dönüşüm alanları içinde 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondu sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere de bedelini 20 yılı aşmamak üzere borçlandırmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan bağımsız bölüm verileceği ifade edilmektedir. Bu durumda 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa ile getirilen son gecekondu affı göz ardı edilerek yeni bir af gündeme gelmektedir. Günümüzde gecekondu artık bir barınma amacı olmaktan çok kentte yaşayanların belirli bir bölümü için yatırım aracı niteliği kazanmıştır. Böylesi yeni bir af, önümüzdeki yıllarda yatırım amaçlı olarak yeni gecekondu alanlarının ortaya çıkmasını teşvik ederek kentsel gelişimi olumsuz olarak etkileyecektir.

Bu yasa tasarısı ile ortaya çıkan bir problem de dönüşüm alanlarında yapılan planlarla üst ölçek planlarının uyumunun aranmaması, dönüşümün üst kademe planlarda revizyon veya değişiklik yapılmasını gerektirmesi halinde bu revizyonların 3 aylık bir süre içerisinde gerçekleştirilmesi gerekliliğidir. Bu durumda söz konusu tasarım kanunlaşması halinde planlama sürecinde ölçekler arasındaki bütünlük tamamen kaybolarak parçacı yaklaşımlar ön plana çıkacaktır (Uzun 2006).

f. Kentsel dönüşümü hedefleyen diğer uygulamalar

- **3194 Sayılı İmar Kanunu uygulamaları**

İmar planlaması "… yerleşim yerlerinin (kent, kasaba, köy) şekli ve alanı, toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi; nüfus, geçim kaynağı, ulaşım, barınma gibi toplumsal ve ekonomik özelliklerinin, bu yerleri çevreleyen tüm şartlarla birlikte belirlenerek, gelecekteki yönelimlerine ilişkin tahminlerde bulunma ve yürütülmesi gereken hizmetleri bu tahminlere göre ayarlama eylemi…" olarak tanımlanmaktadır (Kalabalık 2005).

İmar Kanunu, kentte oluşmuş düzensiz yerleşmelerin önüne geçmek, gelecekteki yeni yerleşim alanları oluşturmak, planlı sağlıklı yapılaşmayı sağlamak, kentsel sorunların oluşmasını engellemek amaçlı oluşturulmuştur.

"Ancak, yürürlükte olan bu kurallara riayet edilmemesi, kuralların suiistimali ve bu suiistimale göz yumulması kentlerin bugünkü sorunlara sahip olmasına neden olmuştur. Nitekim mevcut imar planı uygulamalarında çevreye ilişkin hiçbir veri toplanmadığı, etüt ve araştırmalar yapılmadığı, kentsel çevre sorunlarının geniş kapsamlı olarak tanımlanmadığı ifade edilmektedir (Özden1997-1998)."

Bu nedenle imar planları tek başına kentsel dönüşümü sağlayamayacağı gibi, 18 madde uygulamaları, revizyon imar planları plansız yapılaşan yerlerin planlı bir şekilde yapılaşmasını için kentsel dönüşümde kullanılan önemli bir araçtır.

- **775 Sayılı gecekondu kanunu uygulamaları**

Gecekondu Kanununda, "imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar "olarak tanımlanır (url 7). Gecekondu Kanununda amaç,

mevcut gecekonduların ıslahı; "durumu düzeltilebilecek olan bir gecekondunun, ya da gecekondu bölgesinin, devletin mahalli idarelerin ve gecekondu sahiplerinin elbirliği ile oturabilecek standartlara kavuşturulması (Yavuz ark.'na (1973)),"

tasfiye edilmesi; "ıslah umudu kalmamış olan gecekonduların, tarihi değeri olan eserlerin etrafını çevirmiş ve değerini azaltan, tek tek, ya da bu karakterdeki

yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılması (Yavuz ve ark.'na (1972))" ve yeni gecekonduların yapımının önlenmesidir.

Gecekondu Kanunu ile gecekonduların ıslahı, ıslahı mümkün olmayanların tasfiye edilerek yeniden yapılması,

"konut yapmak isteyen kişilere bir takım maddi ve teknik imkanlar sağlanması ve arsa tahsisi yapılması gibi yardım yolları açık tutulmuş (Kalabalık 2005)"

ve vatandaşlara malik olma hakkı sağlanmıştır. Ancak tüm bu çalışmalar kentte gecekondu bölgelerine tapu verilerek yasal hala getirilmesine, gecekondu sürecinin özendirilmesine ve şehirleşmenin aksine bir yön vermiştir.

- **İmar affı uygulamaları**

Bu kanun 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun'dur. Kanun'un amacı,

" imar ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir (url 8)."

Bu amaca göre; "düzensiz ve sağlıksız bir şeklide oluşmuş yerleşim alanların, düzenli ve sağlıklı bir hale getirilmesi için ıslah imar planları hazırlanmaktadır (Kalabalık 2005)."

Islah imar planı; "düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, sürekli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla yapılan planlardır (Üstün 2009)."

Yapılan uygulamalarda imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş yapı ve yerleşmeler mevzuata uygun kentsel alanlara dönüştürülmeye çalışılmıştır. Ancak bu düzenlemeler fiziksel yapının değişimi ile sınırlı kalmış, sosyal yapı, çevresel ve kültürel değerlerde dönüşüm sağlanamazken, mülkiyet ve tapu sorunlarının çözümü

adına bu yapı ve yerleşimlerin yasal hale getirilmesiyle sonuçlanmıştır.

- **2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu**

Toplu konut kanunu konut ihtiyacının karşılanması düşük gelir mensuplarının konut ihtiyacının giderilmesi çarpık yapılaşma ve gecekondu oluşumunun engellenmesi amaçlı oluşturulmuştur.

Ancak 3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulamalarında olduğu gibi Toplu Konut Kanunu da arsa üretimini, buna bağlı oluşacak finansman ve sermaye sorununu kendi içinde çözerek gerekli konut, altyapı ve donatı ihtiyacını karşılamasına rağmen yapılan uygulamalar yalnızca niceliksel dönüşümlere neden olmakta niteliksel (sosyal, kültürel, vb.) dönüşümlerin sağlanmasında tek başına kentsel dönüşüm uygulaması niteliği taşımamaktadır.

5.2.3.4 Dönüşümün planlama ve tasarım boyutu

Tasarıma yönelik hedefler şöyle sıralanabilir:

- Yapılar, açık alanlar caddeler, meydanlar, parklar, kamuya açık alanlar bütünleşik faydacıl ve multidisiplinsel çalışmaları içinde oluşturulmalıdır.
- Ulaşım olanaklarının arttırılması, tolu taşıma ve yaya kullanımının arttırılması sağlanırken engelli ve diğer vatandaşlar için ayrım yapmayan kullanımlara sahip olmalıdır.
- Tarihi doku korunup geliştirilerek yeni işlevler kazandırılmalıdır. Oluşturulacak yeni dokular mevcut dokuya uyumlu aykırı nitelikten uzak olmalıdır.
- Açık ve yeşil alanlar oluşturulmalı mahalle parkları, semt parkları vb. bakı noktaları değerlendirilmelidir.
- Gece kullanımına sahip güvenli mekânlar oluşturulurken gece aktiviteleri ve fırsatları oluşturulmalıdır.

– Kültürel aktivite alanları gençlik, innovasyon merkezleri, müzeler, halk eğitim kursları yanı sıra ekonomik canlılığı sağlayan yerel satış üniteleri, yerel pazarlar oluşturulmalıdır.

– Çevresel kaliteyi arttıran sürdürülebilir kaynaklı yenilenebilir enerjiler ile ekolojik denge korunup geliştirilmelidir.

5.2.4 Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarında görülen sorunlar

Kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşan sorunları hukuki, sosyal, tasarım ve planlama ile ekonomik sorunlar olmak üzere gruplandırabiliriz.

5.2.4.1 Hukuki sorunlar

Kentsel dönüşüm uygulamalarında ortaya çıkabilecek hukuki sorunları şöyle ifade edebiliriz:

- "Kamu malları üzerinde sınırlı ayni hak tesisi ve kamu malı üzerindeki etkisi
- İdarenin takdir yetkisi
- Mülkiyet hakkı
- Kazanılmış haklar (Üstün 2009)".
- Yasal altyapı ve yaşanan sorunlar

a. Kamu malları üzerinde sınırlı ayni hak tesisi ve kamu malı üzerindeki etkisi

"Kamu malları teorisine göre kamu malları özel hukuk işlemlerine konu olamazlar. Diğer bir ifade ile kamu malları üzerinde özel kişiler lehine sınırlı ayni hak tanınamaz, bu mallar kira gibi özel hukuk sözleşmelerine konu olamazlar, tapu sicilinde tescile tabi olmaz ve haczedilemezler (Üstün 2009)."

Ancak 5366 Sayılı Kanun'a göre kamu malları üzerinde bu malları sahip oldukları tarihi özelliklerine uygun olarak restore edilmesi ve/veya tarihi özellikleri korunmak üzere gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri lehine ayni hak tesis

edilebilmektedir. Bu düzenleme ile özel kişilerin şartlı olarak kamu mallarından yararlanma imkânı tanınması "Kamu mallarının devredilmezliği" ilkesine ters düşmemektedir.

Sonuçta kamu kurum ve kuruluşları toplu konut, turizm, altyapı, ulaşım, inşaat gibi önemli projeler yürütmekte ve projelerin bazısı aciliyet gerektirmektedir. Ancak kamunun bu acil durumlarda yükünün azaltılması ve maliyeti yüksek olan tarihi nitelikteki yapıların ve eserlerin restorasyonunun yapılması şartıyla özel hukuk kişilerine bu mallar üzerinde ayni hak tesisi yerinde bir uygulama niteliğindedir. Bu durumda idare ile kamu malı devredilen özel hukuk kişisi arasındaki ilişki bir idare hukuku ilişkisi olacaktır.

Ayrıca, "İdare, kamu malının tahsis amacını tehlikeye düşüren veya ortadan kaldıran yararlanmayı her zaman tek taraflı olarak sona erdirebilme (Yasin 2005)"

yetkisi vardır. Ancak özel hukuk kişilerine kentsel dönüşüm uygulamaları ve diğer uygulamalarda bu devir işlemlerinin sınırları, özel hukuk kişilerinin hak ve yükümlülükleri şartname ve sözleşmelerle ortaya konarak kamu mallarının devredilmezliği ilkesiyle çatışmamalıdır.

b. İdarenin takdir yetkisi

Kentsel dönüşüme ilişkin yasal düzenlemeler incelendiğinde kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak yerin seçimi ve bu alanlarda uygulanacak yöntem seçiminin idare tarafından yapılması öngörülmektedir.

İdare yetkilerini kullanırken eşitlik, hakkaniyet ilkelerine uymak zorundadır. İdarenin yetki kullanımı, yapılan uygulamaların gerekliliği, nedeni ve bunların uygulama sonucunda karşılanıp karşılanmadığı hukuksal açıdan kamu yararının, eşitlik, hakkaniyet ilkelerinin gözetilip gözetilmediği, takdir yetkisinin hukuka aykırı kullanılıp kullanılmadığı açıklandığı sürece kentsel dönüşüm uygulamaları denetlenebilirdir.

- **Kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikli alanların ve uygulamaların tespiti**

Kentsel dönüşüm yapılacak alanın seçimine ait yetki idareye tanınırken hangi alanının öncelikli olacağı belirlenmemiştir. Şöyle ki 5393 Sayılı Belediye Kanunun 73. Maddesinde kentsel dönüşüm alanının en az elli ha olması gerekliliği hangi alanlarda uygulama yapılacağının belirtilmiş olmasına rağmen bu alanlardan öncelikli olarak hangisinde yapılması gerekliliğine ilişkin bir sınırlama belirtilmemiştir. Bu durum idarenin yetki kullanımına bırakılmıştır. İdare yetki kullanımında keyfi olmamalı hukuka uygun kullanımda bulunmalıdır.

Kamu yararı başta olmak üzere insanların yaşadığı çevre, ekolojik yapı, kültürel ve sosyal değerler korunması esas alınarak öncelikli alanlar belirlenerek hukuka aykırı kullanım ve amaçlardan uzak olunması gerekmektedir.

Bu nedenle;

- Gereksinim ve ihtiyaç duyulan alanlar seçilmeli,
- Seçim esnasında analiz ve değerlendirmeler uzman kişilerce yapılmalı,
- İdarenin denetlenebilirliği açısından tercih yapmanın nedeninin kamu yararını destekleyip desteklemediğinin açıklanmalı ve veriler ile desteklenmeli,

- **Kentsel dönüşüm projelerinde uygulama**

İdarenin bu durumlarda özellikle mülkiyet hakkına ilişkin sahip olduğu geniş yetkiler sorunlara neden olmaktadır.

- **Uygulamaları tasfiye etme yetkisi**

5366 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 29. Maddesine göre bir afet riskinin oluşmasıyla beraber dönüşüm projelerinin uygulanamaz hale gelmesiyle beraber yetkili idare uygulamanın kısmen ya da tamamen temizlenip düzenlenmesinde söz sahibidir.

Bu durum idarelere yeni yetkiler tanımasıyla beraber bu yetkinin sınırlarının belirlenmesi de ayrı bir sorunu oluşturmaktadır.

- **Uygulama sonrasında hak sahiplerine yönelik olarak ilgili idareye verilen yetkiler**

"Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği'nin 12. Maddesi'nde, 2981 Sayılı Kanuna tabi tapu tahsis belgeli hak sahiplerine proje alanı içerisinde üretilecek konutlardan verilmesi için konut sözleşmesi yapılacağı ifade edilmiş, aynı yönetmeliğin 13. Maddesi'nde ise, bu konutların niteliklerinin Belediye Meclisi tarafından belirleneceği belirtilmiştir (Üstün 2009)."

Ancak tapu tahsis belgesine sahip gecekondu maliklerine proje alanı içerisinde farklı nitelikli konut verilmesi ya da dönüşüm sonucu oluşan birine park alanı yanında diğerine ise daha uzak bir alandan konut tahsis edilmesi eşitlik ilkesine aykırı bir durum oluşturmakla beraber belediyeye verilen bu takdir yetkisinin sınırlarını belirlememektedir.

c. Mülkiyet hakkı, kentsel dönüşüm – mülkiyeti hakkı ilişkisi

Mülkiyet hakkı, taşınır ya da taşınmaz mallar üzerimde hak sahibine tasarruf yetkisi veren, hukuk kuralları çerçevesinde kullanılabilen mutlak ve ayni bir haktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ve diğer tüm imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlar ve davaların altında mülkiyet hakkı sorunu göze çarpmaktadır. Bu nedenle öncelikle kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyetin kullanımı, uygulamaların mülkiyet kullanımına etkisi ve uygulamalarda yaşanan mülkiyet hakkı sorunu üzerinde durulacaktır.

Kentsel dönüşümde mülkiyet;

- "taşınmaz malların sınırlarının, üzerindeki hak ve sorumlulukların, değerlerinin belirlenmesinde,
- taşınmaz mallarla ilgili mülkiyet ve sınır anlaşmazlıklarının giderilmesinde,
- hazine mallarının tespit ve değerlemesinde,
- adil vergilendirme ve vergi toplama çalışmalarında,
- orman, mera, yaylak ve kışlakların tespit ve tahsis çalışmalarında,
- her türlü alt yapı projesinin planlanması ve uygulanmasında,
- tapu kadastro bilgilerini çeşitli kamu kurum ve kuruluşları ile özel sektör

projelerinin

- hazırlanmasında ve uygulanmasında,"

yoğun olarak kullanılmaktadır (Çağla 2007).

➢ **Kentsel dönüşüm uygulamalarının mülkiyet hakkı üzerine etkisi**

Kentler için yapılan üst ölçekli planlar ile imar uygulama planları nüfus projeksiyonlarının öngördüğü nüfusa ve bu nüfusun ihtiyacı olan yerleşim alanına her zaman cevap vermeyebilir. Bunda planlama kararlarının yanı sıra kente planlama ile kazandırılan kimlik farklılaşması (Ankara'nın başkent olması, vb), kentin yeni iş imkânlarına sahip olması, eğitim, turizm gibi yeni yatırımlarının yapılmasının da etkisi olmaktadır. Bu gibi etkenler kent nüfusunun beklenenden fazla artmasına ve bu nüfus için gerekli olan yerleşim alanı miktarının da değişmesine neden olur.

Sorumlu idareler, kent nüfusu için alt yapısı tamamlanmış imar parseli talebini karşılamaya çalışırken; diğer taraftan kentin gelişimine yön verme eğilimini gerçekleştirmede önce kentsel arsa rezervi alanlarına yönelecek, ihtiyaç duyduğu yerde tarımsal arazileri planlama çalışmalarına konu ederek kentsel kullanıma açmak isteyecektir. Tarımsal arazilerin kentsel arsa niteliği kazanması ise mülkiyet haklarının değişmesine ve kısa sürede haksız gelir elde edilmesine neden olmaktadır.

Yetersiz arsa üretimi, kentlerde sadece tarımsal alanların kentsel arsaya dönüşümünü değil aynı zamanda gecekondulaşmaya, altyapısız ve donatı alanlarından yoksun sağlıksız gelişmelere, toplumdan kopuk sosyal ve ekonomik grupların oluşumlarına, arsa spekülasyonunun hızla artmasına, yer seçim etmenlerinin farklılaşmasına neden olacaktır.

Kentleşme sürecinde kentleşme oranı ve imarlı arsa arzı sürekli karşılaştırmalı, kent gelişimine etkileri gözlenmeli ve bu imarlı arsa arzının örgütlü gruplar (kooperatifler, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, inşaat şirketleri, yerel yönetimler vb.) kanalıyla yapılması ve yerel yönetimler tarafında yürütülmesi konusundaki yaklaşımlar değerlendirilmelidir.

Bu yaklaşımlardan biri de kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Kentsel dönüşümle,

- İmar planı sahalarında yer alan kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut imar planı değerlerinin iyileştirilerek değiştirilmesi,
- Kent içindeki arsa rezervlerinin aktif hale getirilmesi,
- Terk edilmiş veya köhnemiş durumdaki kentsel alanların plan değerlerinin değiştirilerek yeniden kullanıma açılması,
- Mevcut yapılar arasında boş kalan parsellerin kullanılması ve imarı,
- Teknik altyapı alan kullanımında kentin yayılmasından çok 3. Boyutta gelişiminin sağlanması,
- Konutların modernleştirilmesi ve onarımı ile konut çevrelerinin iyileştirilmesi,
- Kentsel, çevresel ve doğal değerlerin korunarak yaşatılması,
- Kamuya ait arazilerin arsa üretme amaçlı tükenmesinin engellenmesi,
- Kamulaştırma ile oluşan bütçe harcamalarının engellenmesi,
- İmar hakkı transferi gibi yeni yaklaşımlar ile koruma amaçlı planlar üretilmesi, serbest piyasa koşullarında taşınmazların değerleri belirlenmesi, kamunun yararına mülkiyet hakkının saklı tutulması ve böylece mülkiyet hakkı üzerindeki taşınmazın niteliğiyle oluşan (tarımsal, kültürel değere sahip) kısıtlamalar önlenmesi,
- Kentsel arsa üretme döneminde ortaya çıkan tarımsal alanlara arsa niteliği kazandırılması, kamusal arazilerden çeşitli özelleştirilmelerin yapılması, mülkiyet haklarının değişimiyle ortaya çıkan haksız gelir kazancının önüne geçilmesi, kentsel alanlarda doluluk boşluk oranlarının iyi değerlendirilmesi,

sağlanmaktadır (Göksu 2003).

- **Kentsel dönüşüm uygulamalarında yaşanan mülkiyeti hakkı sorunları**

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kadastro ve tapu hizmetlerinin yetersizliği,

yasal olarak gerekli düzenlemelerin yapılmamış olması, kadastral güncelleme ve yenileme çalışmalarına gereken önem verilmemesi gibi nedenlerden kaynaklanan mülkiyet hakkı sorunları ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlar şöyle özetlenebilir:

- **Kadastro ve tapu hizmetlerinde yaşanan sorunlar**

Kadastronun temel amacı, taşınmazın sınırını, buna ait ve bunun dışındaki hak ve yükümlülükleri tespit etmek ve güvenliğini sağlayıcı planlar üretmektir. Tapu yoluyla bu planlar kayıt altına alınarak devlet güvencesinde tutulur. Başta kamu yararı esas alınarak bu kayıtlar üzerinden adil vergilendirmeler yapılır, bölgesel ve kentsel gelişmeyi sağlayıcı arazi politikaları ve kararları üretilir, tarım, turizm ve hizmetler sektöründe gelişmeyi hedefleyen planlama, tasarım ve uygulamalarda temel altlık teşkil eder.

Ülkemizde Osmanlı döneminde, defter-i köhneden itibaren yapılmaya başlanılan kadastro çalışmaları ilk başlarda günün koşullarına uyum sağlamıştır. Ancak hızlı nüfus artışı ile başlayan kentleşme, sanayileşme ile değişen ekonomik yapı, tarım topraklarının imar uygulamaları ile yeni kaynaklara temel oluşturması, çevresel zararlardan korunma ihtiyaçlarının artması, doğal yapı ve zenginliklerin gittikçe önem kazanması, altyapı ihtiyaçlarının değişmesi, teknolojik gelişmeler gibi birçok etken kadastro hizmetleri tarafından gereği ve yeterince yerine getirilememiştir.

Günümüzde kadastro hizmetlerinin 'sürdürülebilirlik' ve 'çok amaçlılık' hizmetlerine tam cevap verememesi, arazi kullanım politikalarının oluşturulmasında, kentsel ve bölgesel planların üretilmesinde, bunlara bağlı oluşturulan toplulaştırma, arsa ve arazi düzenlemesi, kentsel dönüşüm gibi uygulamalarda kadastral altlıkların önemini daha da arttırmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanlarında kadastro ve tapu hizmetlerinin eksiksiz sunulması, bu alan içinde yaşayanların mülklerini hukuki güvence altına almaktadır. Dönüşüm alanı içinde kadastrosu yapılmamış alanlar bulunuyorsa, kadastro yapıldıktan sonra kentsel dönüşüm uygulanır. Bu anlamda kentsel dönüşüm, uygulama alanı için kadastral güncellemeyi ve alanda yaşayanlara ait mülkiyeti

belirler. Dönüşüm alanı içinde mülkiyet bilgileri belirlenmiş ise bu hem kentsel dönüşüm uygulamalarının analiz süresini azaltır hem de alanda yaşayan vatandaşın dönüşme dair hak sahibi olmasını sağlayacaktır.

Dönüşüm alanında mülkiyet durumunun biliniyor olması, o alanda yaşayan ev sahibi- kiracı oranın belirlenmesinde önem taşımaktadır. Ülkemizde kentsel dönüşüm uygulamalarında mülkiyet yapısının analizler aşamasında yeterince tespit edilmemesi, dönüşüm öncesinde ve sonrasında alandaki kiracı oranında büyük değişiklikler yaşanmasına ve kiracı olduğu tespit edilmemiş vatandaşların bu alandan başka alanlara göç etmesine neden olmaktadır. Dolayısıyla kentsel dönüşüm alanı içinde bulunan halka değil; çeşitli çıkar gruplarına hizmet edilmiş olacaktır.

Ülkemizde daha çok gecekondu alanlarında uygulanan kentsel dönüşüm, bu alanda işgal yoluyla kamu ve özel arazileri ele geçirilen mülkiyet sahiplerine hem haklarının korunmasını hem de dönüşüm sonrası gecekondudan ayrılan vatandaşa taksit ya da vergilendirmelerle mülkiyet sahibi olabileceği yeni bir yaşam ortamı ve sosyal statü kazanmasını sağlayacaktır.

Kadastral veriler ayrıca dönüşüm öncesi ve sonrasında değer tespitlerinin yapılmasında önem taşımaktadır. Mülkiyet sahipleri bu tespitler öncesinde sahip oldukları haktan yararlanacak ve sonrasında hak talep edeceklerdir. Buna karşın kentsel dönüşüm sonrasında dönüşüm alanın kazanacağı değer artışı, mülk sahiplerinden vergilendirme veya diğer usullerle temin edilip, kamuya kazandırılmasının önü açılmalıdır.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında kamu ve özel mülkiyet arazilerinin belirlenmesi özellikle (mera, orman, ticaret, doğal kaynaklar, koruma alanları, vb.) alanların korunması amaçlı arazi kullanımların işlenmesi ve kentsel altyapı tesislerinin kadastral altlıklarda yer alması, kentsel dönüşüm uygulamaları açısından maliyeti azaltan ve kurumlar arası iletişimi arttıran bir unsur olacaktır.

Kentsel dönüşümde çok boyutlu kadastro ve tapu hizmetlerinin önemi bu hizmetlerde karşılaşılan sorunlarla beraber artmaktadır. Genel olarak Kentsel dönüşüm alanlarında görülen kadastral sorunlar (Çağla 2007):

- Teknik nedenlerle yetersiz kalma,
- Uygulama niteliğini kaybetme,
- Kadastro haritalarının eksikliğinin görülmesi,
- Zemindeki sınırların gerçeği uygunluk göstermemesi,
- Kadastro bilgilerinin aktarımında farklı yöntem ve standarttın kullanılması,
- Kadastro kurumunun diğer kurumlarla işbirliği içinde olmaması,
- "Kadastro bilgilerinin araziye ilişkin diğer bilgilerle bütünleştirilememesi ve mekânsal bilgi sistemlerinin oluşturulamaması, bir çok alanda tapu ve kadastro bilgilerinden yararlanılamamasına ve ülke genelinde çeşitli kurumlar tarafından yapılan üretim çalışmalarındaki veri tekrarının kaynak israfı oluşturması (Çay ve ark.'na (2007)'e göre)",

şeklinde özetlenebilir.

- **Kadastro haritalarının güncellenmesine ilişkin yasal zorunluluğun bulunmaması**

Türkiye'de kadastro çalışmaları sonrasında kadastro parsellerinde meydana gelen sınır değişiklikleri, yeni inşa edilen yapı ve tesisleri, yeni açılan yollar ya da terk edilen alanlar maliklerin talepleri olmadan sicillerine yansıtılamamaktadır. Ülkemizde kadastro sonrası zeminde yapılan bu değişikliklerin ilgililer tarafından talep ettirilerek sicillere işletilmesini sağlayan yasal bir zorunluluk bulunmamaktadır. Bu durum mevcut durum ile kadastral haritaların zamanla birbirinden faklılaşmasına neden olmakta ve kadastral haritalar zemini yansıtmamaktadır. Sonuçta kentsel planlama ve kentsel dönüşüm gibi plan ve proje uygulamaları esnasında yapılan arazi kullanım analizleri kadastral altlıkların güncellenmesi ya da yenilenmesi ihtiyacını doğurmakta bu da ayrı bir zaman, maliyet ve emek kaybına neden olmaktadır (Çağla 2007).

- **Tapu bilgilerinin güncelleme sorunları**

Mülkiyet bilgilerinin tapu kütüğüne aktarılırken faklı ifadeler kullanılması sorun oluşturmaktadır. Bu işlemlerin bir standartta bağlı kalınarak yapılması gerekmektedir. Özellikle kırsal alanlarda satış, taksim ve miras bölünmeleri sonucunda tapu kütüğündeki malikle gerçek maliklerin farklı kişiler olması ve kadastro ve sonrasında yapılan değişikliklerin tapu kütüğüne yansıtılma zorunluluğunun olmaması kentsel dönüşüm gibi projelerin uygulanması esnasında ve

sonrasında mülkiyete ilişkin sorunlar oluşturmaktadır (Çağla 2007).

- **2859 Sayılı Yenileme Kanunu çerçevesinin kısıtlı olması ve beklentilere cevap verememesi**

"Ülkemizde halen yapılmakta olan kadastroyu 'çok amaçlı kadastro' olarak nitelendirmek mümkün değildir. Ayrıca kadastro bütün ülke arazilerini kapsamamaktadır. Bu nedenle kadastronun bitmek üzere olduğu günümüzde, içeriği ve belirlenecek kapsamı ile 'yenileme kadastrosu' (Yenileme kadastrosu kavramı Türkiye için geçerli olup, kullanılmakta olan bir kavram değildir.) çalışmasının başlatılmasına ihtiyaç vardır (Çay ve ark'na (2007) göre)."

- **3 boyutlu kadastro**

Mevcut Kadastro hizmetleri mülkiyet hakkının düşey boyuttaki bileşenlerini yansıtmada yetersiz kalmaktadır. 3 boyutlu kadastro arazi yüzeyindeki değişikliklerin görsel analizi, yapıların yüksekliklerine göre vergilendirilmesi, kent planlaması ve yönetimi, kentsel dönüşüm uygulamalarının uygulama öncesi ve sonrası değer ve mülkiyet değişimi bilgilerine ulaşımı kolaylaştıracaktır (Döner ve Bıyık 2007).

d. Kazanılmış haklar

"Kazanılmış hak; doğumu anında hukuka uygun olarak tamamlanmış ve böylece kişiye özgü, lehte sonuçlar doğurmuş, daha sonraki mevzuat değişikliği ya da işlemin geri alınması gibi nedenlere rağmen, hukuk düzenince korunması gereken haktır (Oğurlu 2003)."

Mevcut durumda kazanılmış haklar kentsel dönüşüm projelerinde üretilecek stratejik planlama kararları ile bağdaşmaması durumunda bu hakların kaybedilmesi tehlikesi doğar. Örneğin konut alanı olan bir bölgenin kentsel dönüşüm projesiyle yol alanına dönüştürülecek olması bu alanın yıkılması ve mevcut konutların tahliyesini gerektirecektir. Böyle bir durum konut alanında bulunan kazanılmış hakka sahip vatandaşın öncelikli idareye karşı güveninin kaybolmasına ve bu alanda bulunan milli servetin yok olmasına neden olur.

Dolayısıyla kentsel dönüşüm projelerinde öncelikle hak sahiplerinin kazanılmış haklarının korunması beraberinde kamu yararı amacı da göz önünde tutularak projelerin bütünlüğünün oluşturulabilmesi için kazanılmış haklardan bertaraf

edilmesi gereklidir. Böyle bir durumda bireye uğradığı zarar kadar bir tazminat verilmeli ya da maliklerin talebi ile kamulaştırma yapılmalıdır.

e. Yasal altyapı ve yaşanan sorunlar

- **Kentsel dönüşüm yasa tasarısı**

Daha önce de belirtildiği gibi yasa tasarısında dönüşüm alanları içinde 12.10.2004 tarihinden önce yapıldığını belgeleyen gecekondu sahiplerine, ruhsatsız yapı sahiplerine ve ikamet edenlere de bedelini 20 yılı aşmamak üzere borçlandırmak kaydıyla yapılacak sosyal konutlardan veya yapılardan bağımsız bölüm verileceği ifade edilmektedir. Bu durumda 1984 yılında çıkartılan 2981 sayılı yasa ile getirilen son gecekondu affı göz ardı edilerek yeni bir af gündeme gelmektedir (Uzun 2006).

- **5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun "kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" başlıklı 73. Maddesi**

Bu düzenleme ile yerel yönetimlere, büyük inşaat şirketleri ile birlikte küçük mülkiyet sahiplerinin haklarını dikkate almayan bir şekilde (yapılması planlanan konutların niteliği ve hedef kitlesinden bağımsız olarak) tasarruf etme yetkisi verilmektedir.

Konut ihtiyacının ve konut sahipliğinin nitelik ve nicelik olarak doğru bir şekilde bilinmediği bir ortamda, Anayasa'nın "Mülkiyet Hakkı" baslıklı 35. Maddesi ve "Kamulaştırma" başlıklı 46. Maddesi'nde yer alan hükümler ile koruma altına alınan mülkiyet hakkını fiilen ortadan kaldırmaktadır (Çağla 2007).

- **5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

Bu kanunda yıpranan ve özelliğini kaybetmiş kent bölgelerinin nasıl ve hangi ölçütlere göre belirleneceği açıklanmamaktadır. Bunun yanı sıra bu yasa ile kentsel sit alanlarının ve koruma amaçlı imar planlarının bütünlüğünün bozulması da söz konusudur.

5.2.4.2 Sosyal sorunlar

Türk kentleri kentsel dönüşüm konusunda, batı ile benzerliklerle birlikte, oldukça önemli farklılıklar göstermektedir. Bu farklılıklar, Türkiye'nin yaşadığı ekonomik ve siyasal koşullarla birlikte, tarihi, toplumsal, kültürel yapısından kaynaklanmaktadır. Türk kentlerinin mekânsal yapısı ve dönüşüm süreçlerinin şekillendirilmesinde, bu dinamiklerin rolü büyüktür. Bu nedenle, Türkiye'nin ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerine uygun kentsel dönüşüm müdahalelerinin geliştirilmesi gereklidir. Bununla beraber, Batı'da yaşanan kentsel dönüşüm konusundaki deneyimlerden yararlanmak ve ülkemizin dinamiklerine uygun hale getirerek kullanmak önemlidir. Yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında öncelikli olarak farklı kültürel yapı, tarihi ve ekonomik yapı iyi bir şekilde analiz ederek bunlara bağlı oluşan kentlinin sorunlarının bütünleşik bir şekilde çözümlemek gerekmektedir. Burada önemli olan diğer unsur halkın katılımıdır.

a. Halk katılımı

Katılım; "Bireylerin kendileriyle ilgili, onları etkileyen fiziksel çevreler, programlar ve kurumlar düzeyinde üretilen kararlarda yer almaları ya da belirli bir çevrenin tasarlanması ve planlanmasında, bir program ya da sonucun oluşturulmasında kendileriyle işbirliğine gidilebilmesi (Yalçındağ 1996)" olarak tanımlanmıştır.

Halkın Katılımının Önemi Nedir?

- Kentsel dönüşümün amacını gerçekleştirebilmek için söz konusu alanda yaşayıp o alana dair sorunları en iyi bilen kişilere onların görüş ve isteklerine ihtiyaç vardır.
- Kentsel dönüşümün başarısı alanda yaşayanlar ile kurumlar ve farklı STÖ aralarında oluşturulmuş uyuma bağlıdır.
- Projenin benimsenmesi ve hedeflerine ulaşması halkın projeyi benimsemesi planlamaya katkı sağlamasına bağlıdır.

- Kentsel dönüşüm projelerinde toplumun direnerek yasal süreci engellememesi için halkın desteği ve onayı gerekmektedir.

b. Kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarda kullanılabilecek katılım biçimleri

Katılım süreci, projenin oluşturulmasında doğru kararlar alma kapasitesini arttırırken bazı konularda ise katılım projeyi olumsuz etkileyebilir;

- Katılım vatandaşın bireysel çıkarlar oluşturmasına da neden olabilir.
- "Uzmanlık isteyen ve teknik bilgi gerektiren konular hakkında halkın yanlış kararlar vermesi de beklenen faydanın sağlanmasına engel olabilecektir (Zimmerman 1986)".
- "Kamu görevlilerinin kamuoyuna karşı sorumluluğu bulunmasına rağmen, seçmenlerin bu yönde bir yükümlülüklerinin bulunmayışı, seçilmiş karar vericilerin daha bilgili ve donanımlı olması ve bireylerin yeterli uzmanlığa sahip olmayışı en etkin ve faydalı kararın alınmasını engelleyebilecektir (Kalabalık 2005)".
- Sivil toplum örgütleri de benzer şekilde bir görüş altında hizmet yürütmesi bağımsız ve kamu yararına hizmet etmeyi engellemektedir.

Katılım sürecinde oluşacak bu olumsuzlukların dışında halkın katılımı kentsel dönüşümde demokratik, adaletli ve eşit bir uygulama gerçekleştirebilmeyi ve planlamada idarenin yetkileri sınırlayabilmesi yönüyle meşrutiyet kazandırılmasını sağlayan önemli bir araçtır. Halk katılımın sağlanmasında öncelikle;

- Bireylerin eğitilmesi yoluyla çevresine, tarihi, kültürel kentsel dokuya ilişkin bilinç ve aidiyetlik hissinin oluşturulmasını sağlanmalıdır.
- Devletin açıklığı ilkesi çerçevesinde bilgi ve belgelerin halka açılması, ulaştırılması kullanımına izin verilmesi gerekmektedir.
- Güncellenmiş bilgi ve verilerin iletişim araçlarıyla halka ulaştırılması sağlanmalıdır.
- Meclis toplantı ve komisyonlarıyla halkın katılımı desteklenmelidir.

- STÖ, üniversiteler, kamu, kurum ve kuruluşları, meslek odaları ile işbirliği yapılmalıdır.
- Kamuoyu araştırmaları (anketler, vb.), halk toplantıları ve fuarlar düzenlenmelidir.

5.2.4.3 Tasarım ve planlamaya dair sorunlar

Kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan tasarım ve planlamaya dair sorunlar ifade edilirken stratejik planlama ilkeleri ardından kentsel dönüşüm uygulamalarının stratejik planlamadaki rolü ve önemi ifade edilmelidir.

Stratejik planlamada kentin geleceğine ilişkin senaryo üretilmesi ve buna ilişkin kentin geneline ait bir amaç ve bu amaç çerçevesinde alternatiflerle kent gelişimini belirleyen hedeflerin (çevresel, yönetsel, ekonomik, planlama ve tasarım, hukuksal, vb.) oluşturulması ilk aşamayı oluşturmaktadır.

İkinci aşamada ise mevcut durum analizi ve ölçme çalışmaları yürütülmektedir. Bunlar genel olarak coğrafi, tarihi, sosyal, ekonomik, ulaşım, çevre, vb bilgileri ile istatistiki bilgiler, projeksiyonlar yanı sıra bu verilerden ortaya çıkan kente ait sorunlar ve potansiyelleri kapsamaktadır. Bu aşamada verilerin güçlendirilmesi ve gerçeğe en uygun analizlerin yapılması amaçlı halk katılımı (anket, referandum, ön görüşmeler, vb.) yararlanılır. Değerlendirme ve hesaplamalar ile üçüncü aşama olan planlamaya geçilir.

Üçüncü aşamada senaryo, amaç ve alternatiflerde sunulan hedeflere bağlı yine alternatiflere sahip planlama çalışması yapılır. Öncelikle gerek varsa 1/250.000 ya da 1/100.000 sonra 1/25.000, 1/5000 ve 1/1.000 ölçekli planlar düzenlenir. Üst ölçek kararlara bağlı özel proje alanları ile beraber tasarım amaçlı planlar gerçekleştirilmektedir.

Kentlerde yapılan planlar ve tasarım çalışmaları kimi zaman kentsel alanlarda ekonomik, sosyal, planlama ve tasarım yetersizliği, çevresel, hukuksal nedenlerle bozulmaya çöküntüye uğrama gibi sorunların oluşmasına engel olamamakta bu durumda kentin aksayan yanlarının tedavi edilmesinde kentsel dönüşüm uygulamaları araç olarak kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile yapılan

planlar üst ölçek planlarda 'geri besleme' yapılması yoluyla revize edilmektedir.

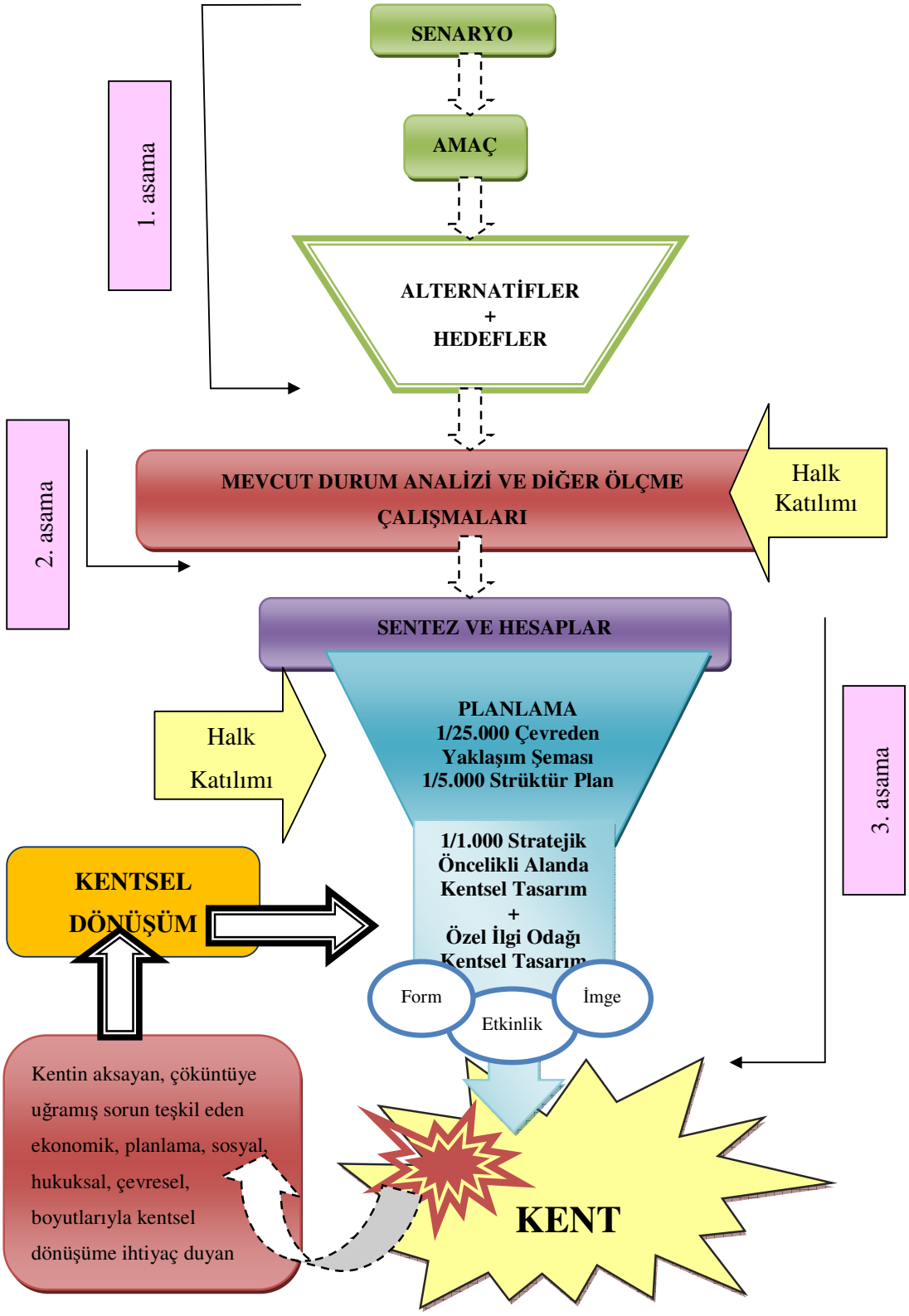
Kentsel dönüşüm uygulamaları kentin aksayan yanlarına çözüm sunarken yapılan dönüşüm uygulamaları incelendiğinde uygulamaların sadece uygulama alanında yaşanan sorunlara yaşanılan zaman içerisinde geçici çözümler sunan, kentsel tasarım ilkelerinden yoksun, sürdürülebilir yaklaşımdan uzak ve başarılı olmayan uygulamalar olması yönüyle karşımıza çıkmaktadır.

Türkiye'de yerel yönetimlerin uyguladığı farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunlarının fiziksel mekânın dönüşümüne indirgendiği; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutlarının göz ardı edildiği gözlenmiştir. Hâlbuki kentsel dönüşüm, fiziksel mekânın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ilgili ve doğal dengenin korunması ve sürdürebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünleşik bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir (Kayasu ve Yaşar 2003).

Bu nedenle, Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinde, fiziksel çevrenin dönüşümüyle birlikte, istihdam olanaklarının artırılması; ekonomik canlılığını yitiren alanlara yeni ekonomik aktivitelerin çekilmesi; buna yönelik teşvik programlarının geliştirilmesi; yerel girişimciliği destekleyici kredi programlarının oluşturulması; vasıfsız emeğin kalitesinin artırılmasına yönelik eğitim kurs ve programlarının açılması; mekânsal ve toplumsal güvenliği artırıcı önlemlerin alınması; çöken kentsel mekânlarda toplumun eğitim ve sağlık ihtiyaçlarına yönelik projelerin başlatılması; doğal ve enerji kaynakların hem korunması, hem de etkin ve verimli kullanılmasına politikaların üretilmesi gerekmektedir.

Bu politikaların üretilmesinin yanı sıra kentsel dönüşüm uygulamalarının sürdürülebilir nitelikte olması stratejik planlama ilkeleri ile kentsel tasarımın başarılı uygulanması ile gerçekleşecektir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel tasarım aşamasının başarılı bir şekilde uygulanması ise kentsel alanda form (ölçek farklılığı, yoğunluk, kentsel odak noktaları, vb.), etkinlik (activity) (farklılık, sokak hayatı, ticaret alanları, kültürel aktivite alanları, vb.) imge (çevreden algılanılabilen, uygulama alanı için bir hatıra, anı tecrübe oluşturabilecek nitelikler) unsurlarının bir arada kullanılmasıyla gerçekleşecektir (url 9). Böylece uygulamalar kentsel alanın ruhunu sosyal, ekonomik, kültürel ve çevresel anlamda ortaya koyan uygulamalar

olacaktır. Bu yönüyle yapılacak uygulamalarda kentsel mekânın ruhunu yansıtan, uygulama alanının sorunlarına çözümler sunan, yerel özellikler taşıyan özgün proje ve mekan üretimi hedeflenmelidir.



Şekil 5.4 Stratejik planlama aşamaları ve kentsel dönüşüm

5.2.4.4 Ekonomik yapıya ilişkin sorunlar

Kentsel dönüşümde sermaye elde etme amaçlı yapılan belirli bölgelerde imar haklarını arttırarak kentsel yapının dönüşüme zorlanmasıyla;

"… kentlerin gereksiz yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkesine karşı, kamu kaynaklarının verimsiz kullanımına, aynı zamanda israfına, yerele özgü olmayan, toplumsal eşitsizliği, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran kentsel mekanların türemesine yol açmıştır (Sekmen 2007)."

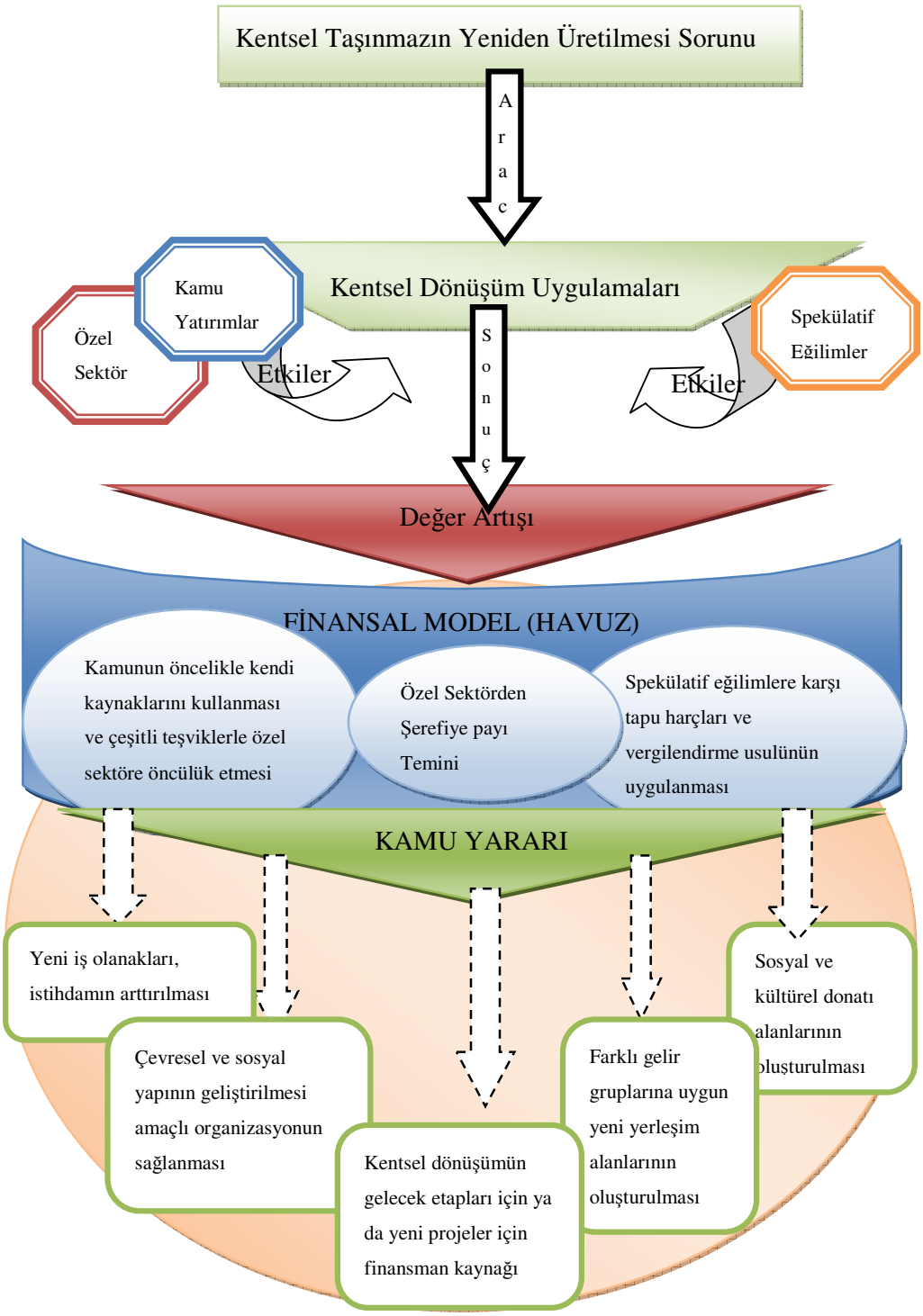
Oysa planlama uygulama araçlarından biri olan kentsel dönüşüm mevcut dokuyu daha sağlıklı ve yaşanabilir hale getirmek adına kentsel toprağı yeniden üretmektir. Bu yeniden üretim sırasında kentsel yayılmayı önlemek, tarihi, kültürel, doğal değerlerini korumak, kent içinde kullanılmayan alanları değerlendirmek, arsa rezervi oluşturarak tarım arazilerini korumak altyapısı hazır arsa talebini karşılamak ve sağlıklı yaşanabilir alanlar üretmek olurken diğer yandan kentsel taşınmazın üretiminden elde edilen değer artışlarının kamu yararına kamunun diğer etaplarında finansman olmasını sağlamaktır. Bu durum kentsel dönüşümde belli başlı bir finansal model oluşturarak değer artışının kamu yararına dönüştürülmesini gerektirir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında değer artışına neden olan kamu, özel sektör yatırımları spekülatif eğilimleri de beraberinde getirir ve uygulama alanında belirgin bir değer artışına neden olur. Ülkemizde bu değer artışlarına ve bunların kamu yararına aktarımına ilişkin herhangi bir finansal model bulunmamakla birlikte oluşturulacak bir finansal modelle (havuz) kamunun öncelikli kendi kaynaklarını kullanması, özel sektörden şerefiye payı temini, spekülatif eğilimlere karşı tapu harçları ve vergilendirme usulünün getirilmesiyle oluşturulacak havuzdan kamu yararına düşük gelire sahip aileler için yeni yerleşim alanları, kentsel dönüşüm uygulamalarının diğer etaplarının gerçekleşmesi için finansman kaynağını temin ederken ayrıca sosyal ve kültürel donatı olanakları, iş geliştirme ve istihdam olanakları karşılanabilir.

Böylece kentsel dönüşüm uygulamalarıyla oluşan değer artışı kamu yararına kamusal uygulamalarda kullanılabilir. Kentsel dönüşüm çalışmalarından doğacak

farklı beklentilerin önüne geçilmiş olur.

Oluşturulabilecek bir finansal modeli şöyle gösterebiliriz:



Şekil 5.5 Kentsel dönüşüm uygulamalarında oluşturulabilecek finansal yapı.

6. KENTSEL DÖNÜŞÜMDE PROJE ÜRETİM SÜRECİ

6.1 Dönüşüm Alanının Belirlenmesi

6.1.1 Alana ilişkin yararlanılacak kanunlar

- 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu,
- 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 2873 Sayılı Milli Parklar Kanunu,
- 2872 Sayılı Çevre Kanunu,
- 383 sayılı Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı Kurulmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname,
- 3621 sayılı Kıyı Kanunu,
- Kentsel Dönüşüm Yasa Tasarısı,
- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,
- 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu,
- 3213 sayılı Maden Kanunu,
- 6831 sayılı Orman Kanunu,
- 3202 sayılı Köye Yönelik Hizmetler Hakkında Kanunu,
- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,
- 4342 sayılı Mera Kanunu,
- 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu,

6.1.2 Alanın belirlenmesinde yapılacak çalışmalar

ÇALIŞMALAR	AKTÖRLER	YAZILIMLAR
Mülkiyet yapısı ve yapı envanterinin çıkarılması	Şehir ve bölge plancı harita mühendisi	NETCAD AUTOCAD ARCGIS MİCRROSOFT OFFİCE
Mevcut arazi ve arsa durumunun belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı, harita mühendisi, zirrat mühendisi, maden mühendisi, jeoloji mühendisi, vb.	
Yapılaşma durumunun yoğun olduğu alanların belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı, mimar	
Kısa ve orta vadeli arsa üretme durumlarının var olup olmadığının belirlenmesi	Şehir ve bölge plancı	
Tarihi dokuya ilişkin kayıtların tutulması	Mimar, sanat tarihi uzmanı,	
Hazine arazilerinin kesin olarak belirlenmesi ve kayıt altına alınması	Harita mühedisi	

6.2 Hazırlık Aşaması

HAZIRLIK AŞAMASI	AKTÖRLER
Dönüşüm alanının ilan edilmesi	Yetkili İdare
Dönüşüm alanı içindeki tüm işlemler için tapuya şerh konulması	Tapu Sicil Müdürlüğü
Alanın mülkiyet yapınsın tespiti alanın halihazırının güncellenmesi	Harita Müh. Teknik Ekip
Projeye özgü demografik, çevresel, ekonomik ve sosyolojik yapının incelenmesi	Şehir ve Bölge Plancısı, Sosyolog
Finansman modelinin belirlenmesi	Yetkili İdare, Kentsel dönüşüm rtaklıkları, Kentsel dönüşüm ajansları

6.3 Uygulama Aşaması

UYGULAMA AŞAMASI	AKTÖRLER
Taşınmaz değer tespit komisyonunun kurulması	Yetkili idare
Taşınmaz değer tespitlerinin yapılması	Değer tespit komisyonu
Mülkiyet sahipleriyle uzlaşma sağlanması sağlanamadığı durumlarda yetkili idare tarafında kamulaştırma yönteminin uygulanması	Yetkili idare, Kentsel dönüşüm komitesi
Alanın altyapı, imar, tasarım, peyzaj ve mimari planlarının hazırlanması	Şehir ve bölge plancı, harita mühendisi, mimar, peyzaj mimarı
Üst kademe planlarda revizyon ve değişiklik yapılması	Şehir ve bölge plancı
Planların araziye uygulanması	Kamu ve diğer özel kurumlar (TOKİ, özelleştirme idaresi, vb.)

7. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIM, İNEGÖL KENTİ ÖRNEĞİ

Ülkemizde kentsel alanda sosyal, ekonomik, çevresel planlamaya dair oluşan sorunlara çözüm niteliğinde olan kentsel dönüşüm uygulamaları bir plan ve programla yapılmış müdahalelerden daha çok sermaye piyasasının ve toplumun içerisinde doğal olarak gelişen çözümlerine dayanılarak verilmektedir. Uygulamalar bu yönüyle kente dair sorunları tüm boyutlarıyla ele alıp çözmek konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu nedenlerle uygulamalar bütünleşik yaklaşımdan uzak, stratejik planlama anlayışına sahip olmayan, sürdürülebilir kentsel ve bölgesel gelişmeyi desteklemeyen ve çağdaş yaşam kalitesinin arttırılmasından uzak çalışmalar olarak ortaya çıkmaktadır.

Başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları elde etmek için sorunların tüm boyutlarıyla (sosyal, ekonomik, çevresel, planlama, vb.) ele alınması gereklidir. Böylece kentsel dönüşüm uygulamalarında elde edilecek sonuçlar sadece altyapısı hazır arsa üretimi ile yerleşimler oluşturmak ya da sermaye elde etmek değil ihtiyaç duyulan alandaki sorunlara cevap vermek ve uygulama alanına çok amaçlı hizmet etmektir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşım başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması için gerekli ön şarttır. Bu durumda, kentsel dönüşüm uygulamalarının çok amaçlı olması için gerekli etki değerleri neler olmalıdır? Sorusunun cevabını bulması uygun olacaktır.

7.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerleri

Başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları elde etmek için kentsel dönüşümün çok amaçlı yaklaşımla ele alınması gerekmektedir. Çok amaçlı yaklaşım ise uygulama alanın sosyal, ekonomik, çevresel, planlama ve tasarım, hukuksal boyutlarıyla irdelenmesi ile gerçekleşecektir.

Bu durumda, başarılı kentsel dönüşüm uygulamalarının elde edilebilmesinde

çok amaçlı yaklaşıma sahip stratejiler belirlenmek isteniyorsa buna birden fazla etken söz konusu olacaktır. Bu etkenlerin belli başlıklar altında bir araya toplanması sağlanarak çok amaçlı yaklaşıma ulaşılacak etki değerlerinin elde edilmiş olacaktır. Çizelge 7.1'de çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri belirlenmiş; bunların sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım, çevresel, hukuksal grupları altında bir araya getirilmesi sağlanarak kentsel dönüşümde çok amaçlı yaklaşıma etki değerleri oluşturulmuştur.

Etki değerleri tablosunun değerlendirme sütununda basit bir ölçme tekniği kullanılmıştır. Bu teknikte uygulamaya üç farklı açıdan bakılmıştır. Eğer uygulamada,

- sosyal yapı grubunda halk katılımı başlığı altındaki "Plan ve öneri geliştirmede katılım" değerine ilişkin bir çalışma var olduğu tespit edilmişse, "+"etki,
- uygulamada bu etki değerine ilişkin bir çalışma olmadığı tespit edilmişse, "-" etki,
- eğer uygulamada bu etki değerine ilişkin her hangi bir veri bulunamamışsa, "*"etki,

olarak değerlendirilmiştir.

Sonuçta herhangi bir kentsel dönüşüm uygulaması bu basit teknikle irdelenebilir. Örneğin iki belediyenin yaptığı iki ayrı kentsel dönüşüm uygulama çalışması, etki değerleri tablosunda yapılan çalışmaların sosyal, ekonomik, hukuksal, planlama ve tasarım, çevresel amaçları doğrultusunda irdelenebilir. Hangi uygulama çalışmasının hangi alanda (sosyal, ekonomik, vb.) çok amaçlı kentsel dönüşüm uygulaması olduğu tartışılabilir.

Bu çalışmada da Türkiye'den ve Dünyadan kentsel dönüşüm uygulamaları incelenmiştir. Uygulama alanına benzer nitelikte 10 tane Türkiye'den, 5 tane de dünyadan örnek belediyeler kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri tablosunda irdelenmiştir.

Çizelge 7.1 Kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri (couch and denneman, 2000)

	KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIMDA ETKİ DEĞERLERİ		**DEĞERLENDİRME** **(-) Negatif etki** **(*) Nötr** **(+) Pozitif etki**
SOSYAL	HALK KATILIMI	Yerel bazlı eylemlerde ortak karar verme ve katılım teşviki	
		Plan ve öneri geliştirmede katılım	
		Temsil edilen grupların dışındakileri de dikkate almak ve bilinçlendirme	
	EĞİTİM	Eğitim seviyesini arttırıcı etkinlik ve merkezler	
		Gençlik ve innovasyon merkezleri	
	SAĞLIK	Sağlık düzeyini geliştirici yapılanmalar	
EKONOMİK	FİNANSAL MODEL OLUŞUMU	Kamu yararı esaslı projenin oluşturulması	
	FONKSİYON OLUŞUMU	Yerel tüketim ile yerel üretimin ilişkilendirilmesi	
		Yerel ticaretin pazarlama imkanlarının arttırılması	
	İSTİHDAM OLANAKLARI	Yeni iş olanaklarının oluşturulması	
PLANLAMA VE TASARIM	YAPI VE ARAZİ KULLANIMI	Mevcut plan kararlarına uygunluk	
		İmar değerleri değişiminin dönüşümün türüne uygunluğu	
		Donatılara erişilebilirlik	
		Yapıların korunarak yeniden kullanımını sağlamak	
		İmarlı arsa arzına cevap vermesi	
	AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI	Açık alan kullanımının arttırılması	
		Aktif ve pasif yeşil alanların oluşturulması	
	ULAŞIM VE ALTYAPI	Yaya ve bisiklet kullanımını arttırmak	
		Kamu ulaşımı kullanımını teşvik etmek	
		Ağır vasıta ve arabaların kullanımını sınırlandırmak	
		İçme suyu sistemlerinin geliştirilmesi	
		Kanalizasyon ve atık su sistemlerinin geliştirilmesi	
		Kent mobilyalarının oluşturulması	

HUKUKSAL	MÜLKİYET YAPISI	Mülkiyet yapısının güncelleme ya da yenilemesinin sağlanması	
		3d Kadastral yapı elde edilmesi	
	İDARENİN YETKİLERİ	Eşitlik	
		Hakkaniyet	
	KAZANILMIŞ HAKLAR	Kamu yararına bertaraf edilmiş	
		Kamulaştırma yapılmış	
	KAMU MALLARI ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE	Kamu malları devredilmiş	
		Kamu malları sınırlı devredilmiş	
ÇEVRESEL	ENERJİ	Enerjinin verimli kullanılmasının arttırılması	
		Yenilenebilir kaynaklardan enerji üretilmesi	
	KİRLİLİK	Kirliliğin azaltılması	
	ATIK VE KAYNAKLAR	Atıkların azaltılması	
		Atıkların yeniden kullanımının teşvik edilmesi	
		Geri dönüşümün teşvik edilmesi	

7.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok amaçlı Yaklaşımda Etki Değerlerinin Türkiye ve Dünyadaki Örnekleri Üzerinden Analizi

BURSA YILDIRIM BEYAZIT KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ*

***Halen devam etmekte**

YER:

Bursa ili, Yıldırım ilçesi Beyazıt mahalle sınırları kapsamında güneyde Kasım Ön Adım Caddesi, kuzeyde Ufuk Sokak, doğuda Kıbrıs Sokak, batıda Batı Sokak arasında kalan alanı kapsamaktadır.

ALAN: 1.Etap kentsel dönüşüm ve gelişim alanı 6329m2

SORUNLAR:

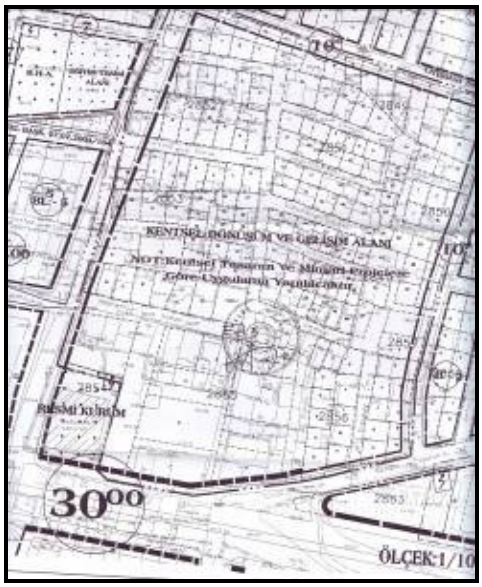
- Sağlıksız yerleşme, düzensiz yapılaşma, kaçak yapılaşma ve kaçak mahalleleşme, olumsuz çevre görüntüsü, sanayinin olumsuz etkileri, sanayi ile beraber gelen aşırı göç, bina ve nüfus yoğunluğu yüksekliği, afet riski



YAPILANLAR: Blok tip yapılardan oluşan ticaret ve konut işlevini içeren yapılardan oluşmuştur. Sınırlanan alanda mevcutta park, yeşil alan ve otopark bulunmaktadır. Herhangi bir eğitim, sağlık merkezi bulunmamaktadır. Alan tamamen kaçak yapı niteliğinde olduğundan bu yapıların yasallaşması, sağlıklı, düzenli yapıların oluşturulması hedeflenmiştir. Sonuç olarak uygulama tamamlandığında önceki imar plan değerlerine nazaran daha düşük yoğunlukta ve daha sağlıklı yapılar elde edilecektir.



2004 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Sinandede - Eğitim Uygulama İmar Planı



1/1000 ölçekli Beyazıt Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Planı

EMSAL	2.40	1,50	
EMSAL	2,00		
hmax	18,50	18,50	(SPO 2009)

BURSA YILDIRIM YİĞİTLER TOPLU KONUT PROJESİ

***Halen devam etmekte**

YER:

Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesinde yer alır.

ALAN:

Yaklaşık 3,3 hektarlık alanı kapsamaktadır.

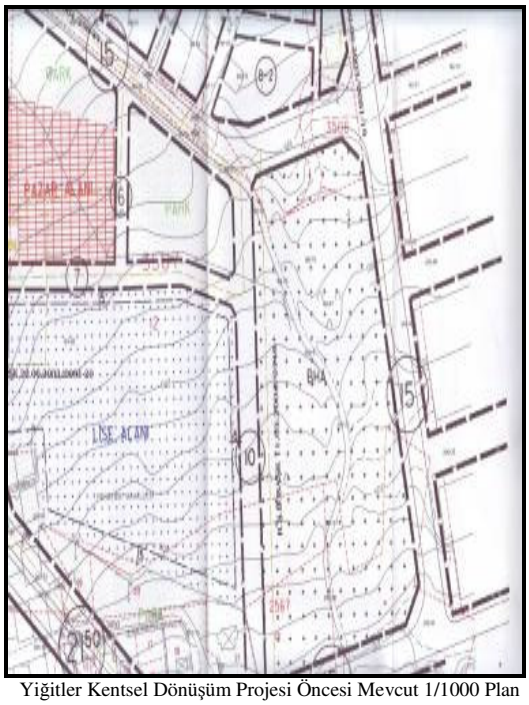
SORUNLAR:

- Altyapısı hazır imarlı arsa talebi
- Sağlıklı ve düzensiz yapılaşma
- Kentleşme ve sanayileşme ile gelen göç
- Altyapısı hazır imarlı arsa talebi

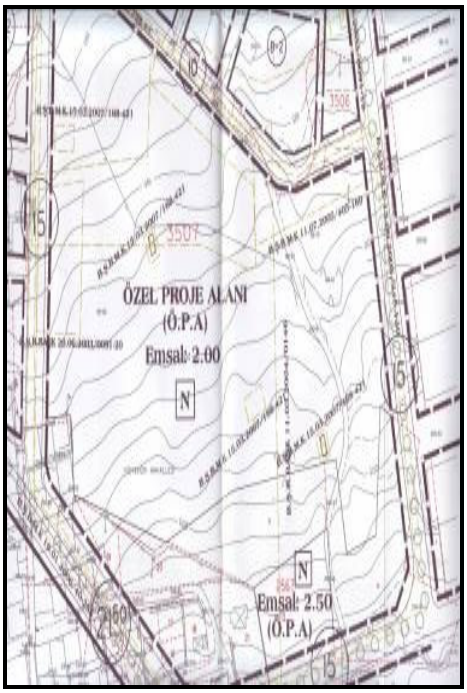


YAPILANLAR:

Alanda yapılan çalışma mevcutta yer alan Belediye Hizmet Alanı, Lise Alanı, Yeşil Alan ve Pazar Alanında tariflenmiştir. Toki işbirliğinde tariflenen alanlar yerine 492 adet konut oluşturulmuş bunlara ait imar uygulamaları, plan ve ruhsat işlemleri gerçekleştirilmiştir. Altyapısı hazır imarlı arsa talebini karşılamak için konut alanı oluşturulmuş ancak kaldırılan donatılarla beraber yeni gelen nüfusa hitap edecek donatı alanları projede ayrılmamıştır. Gerekli donatı alanları için 1/1000 ölçekli Fidyekızık – Esenevler Uygulama İmar Planının revizyonu çalışmalarına başlanmış, devam edilmektedir. Mevcut yapılaşmada kentsel dönüşüm sağlanmaya çalışılmıştır.



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Mevcut 1/1000 Plan



Yiğitler Kentsel Dönüşüm Projesi 1/1000 Plan

EMSAL	-	2
hmax	-	(SPO 2009)

BURSA YILDIRIM SİNANDEDE TOPLU KONUT PROJESİ

***Halen devam etmekte**

YER: Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Sinandede Mahalle sınırları içerisinde Kasım Ön Adım Caddesi ile Fatih Sultan Mehmet Caddesi arasında yer parselleri kapsamaktadır.

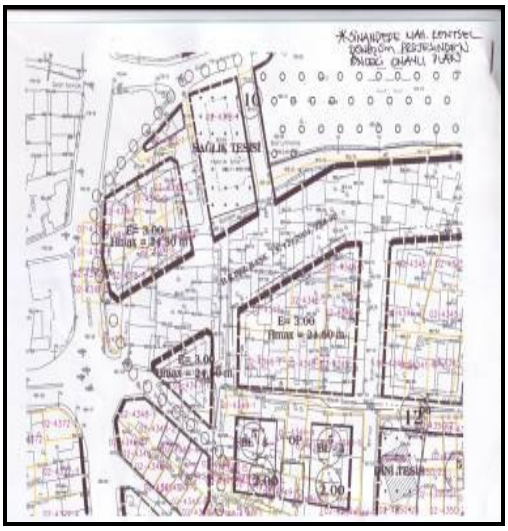
ALAN: 4720m2

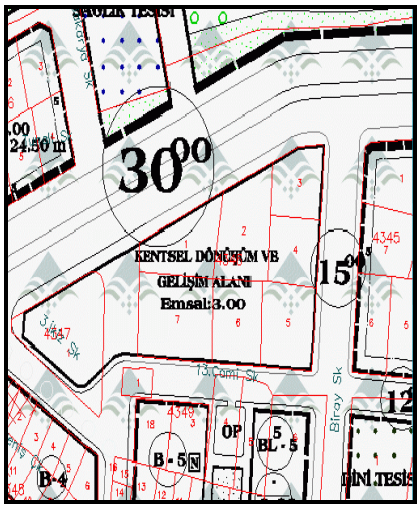
SORUNLAR:

- Sağlıksız yapılaşma
- Düzensiz yapılaşma
- Kaçak yapılaşma ve kaçak mahalleleşme
- Olumsuz çevre görüntüsü
- Özellikle Kasım Ön adım Caddesinde arsa ve arazi düzenleme adalarında mevcut yapılaşma ve hissedar sayısının fazla olması
- İmar planı kararların yıllardır uygulanamaması



YAPILANLAR: Sinandede pilot bölgedeki hak sahipleri ile yapılan görüşmeler sonucunda mutabakat sağlanmış ve müteahhit firma ile hak sahipleri arasında sözleşme imzalamış, inşaat çalışmaları devam etmektedir.





EMSAL	2,40	3	
hmax	18,50m	24,50m	(SPO 2009)

BURSA YILDIRIM AKÇAĞLAYAN BAHÇELİEVLERİ TOPLU KONUT PROJESİ

***Halen devam etmekte**

YER:

Yıldırım İlçesi, Akçağlayan ve Değirmenlikızık Mahalleri arasında kalan bölgede yer alır.

ALAN:

Yaklaşık 32 hektar alanı kapsamaktadır.

SORUNLAR:

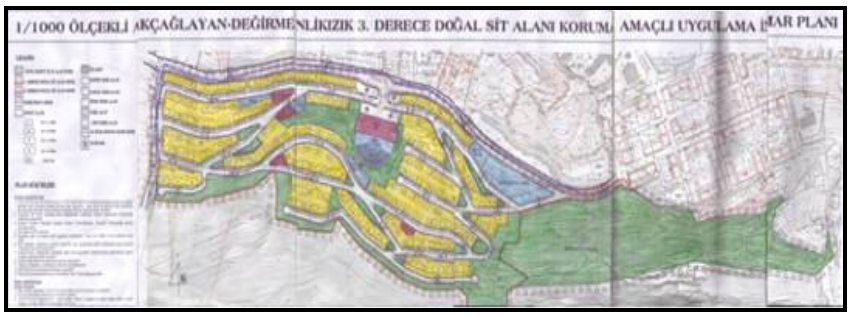
- Mevcut durum ile halihazır paftalardan kaynaklanan uyumsuzluk
- Sağlıksız ve düzensiz yapılaşma
- Sosyal yapıya dair sorunlar
- Kaçak yapılaşma



YAPILANLAR: 140.000m2 kamulaştırılmıştır. Değirmenlikızık – Akçağlayan Mahalleleri arası Toplu Konut Alanında; 31,50 ha'lık planlama alanının III. Derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 21,50 ha'lık bölümü Özel Proje Alanı (ÖPA) olarak Emsal=0,90, I.Derece Doğal Sit Alanında kalan yaklaşık 10 ha'lık bölümü Park ve Rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Bu projeyle beraber planlı kentleşme sağlanırken konut ihtiyacıyla beraber öngörülen nüfusa hizmet edecek eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, otopark ihtiyaçları da karşılanmıştır.

PROJEYE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER			
Konut Sayısı	774 adet	Kreş Projesi	180 m²
Alan Büyüklüğü	320.000 m²	Kahve Projesi	144 m²
İnşaat Alanı Büyüklüğü	102.909 m²	Hanımlar Kahvesi	72 m²
Eğitim Tesis Alanı	10.262 m²	Bakkal Projesi	120 m²
Spor Tesis Alanı	1.273 m²	Berber Projesi	40 m²
Otopark Projesi	4.200 m²	Yeşil Alan	54.270 m²
Market Projesi	4.200 m²	Yol ve Otopark Alanı	56.565 m²
2 Kat Dükkan Projesi	2.980 m²	Rekreasyon Alanı	75.459 m²
Cami Projesi	192 m²	Sağlık Ocağı Projesi	520 m²



EMSAL	0,90	(SPO 2009)

BURSA OSMANGAZİ DOĞANBEY KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

***Halen devam etmekte**

YER: Bursa İli Osmangazi İlçesi Sınırları kapsamında Fomara Caddesi, Haşim İşçan Caddesi, Gazcılar Caddesi arasında Doğanbey, Kiremitçi, Tayakadın ve Kırcaali Mahallelerini kapsamaktadır.

ALAN: 28,2ha

SORUNLAR:

- Çağdaş yaşam alanından uzak sokaklar
- Tarihi niteliğe sahip dar sokakların yer alması
- Birçok uygulanmayan planın yer alması
- Ket merkezinde yer alan çöküntü niteliğinde bir alandır
- İmarlı ve ruhsatlı olmasına karşın plansız gelişen bir alan
- Sosyal açıdan yoksun
- Hizmet açısından yetersiz bölge



YAPILANLAR: Türkiye'de uygulanan en büyük ve mülk sahiplerine tanıdığı imkanlar itibarıyla en amacına uygun projelerden biridir. Yaklaşık 200 bin metrekarelik alanı kapsayan bölgede uygulanan dönüşüm projesi için 4 binin üzerinde hissedarla görüşülmüş, bilgi verilmiş ve ardından sözlü ve yazılı onayları alınmıştır. Hissedarların tapularını TOKİ'ye devretmesiyle birlikte de önce yıkım ardından da yapım safhalarına geçilmiştir (url 10). 3 ay süren anket çalışmaları ve ön görüşmeler yapılmıştır.

Bölgenin %98'i kamulaştırılmıştır. Proje alanındaki kadastral parsel sayısı 888'dir. Tapu devri yapılan müstakil parsel sayısı 843'dür. Tapu devri yapılan hisseli parsel sayısı 16'dır. Tapu devri yapılamayan parsel sayısı 29'dur.(Bu parsellerden 3 adedi Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne, 11 adedi de Ticaret Borsası'na aittir ve görüşmeler halen sürmektedir).

Bursa'nın yüzlerce yıllık geçmişe sahip dört mahallesinde eski evler yıkılarak yerlerine 75, 112,5 ve 150 metrekare büyüklüğünde 3 tip olmak üzere toplam 2 bin 500 lüks konut yapılıyor. Yaklaşık 200 bin metrekarelik alanda gerçekleştirilecek projenin tüm ekonomik getirisi, bölgedeki mülk sahiplerine paylaştırılıyor (url 11).

Özel dizaynlı binaları, modern yolları, sosyal donatı alanları, otoparkları, yeşil alanları ile hak ettiği değeri bulacaktır (url 11).



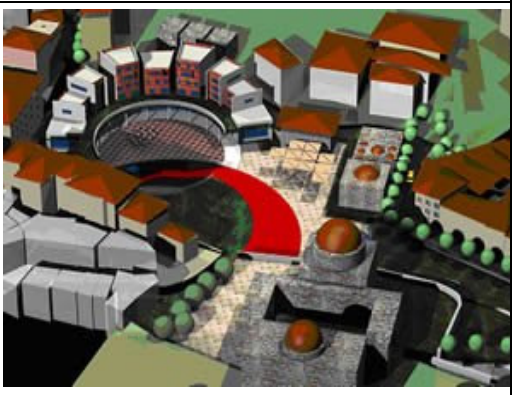
EMSAL	2,40	3
hmax	18,50m	24,50m
		(SPO 2009)

BURSA EMİR SULTAN CAMİİ VE ÇEVRESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞTİRME PROJESİ

***Halen devam etmekte**

YER:

Yıldırım İlçesi, Emir Sultan Camii ve Yakın Çevresi sınırları dahilinde, Emir Sultan Cami ve Mezarlığını kapsamaktadır.



SORUNLAR:

- İnanç turizmi potansiyeline sahip bir kent olan Bursa'nın önemli odak noktalarından biridir. Bu önemli odaklardan birinin algılanabilirliği arttırılma ihtiyacı bulunmaktadır.
- Hem tarihi hem de manevi öneme sahip camii ve türbenin daha görülebilir kılınmaya ihtiyacı vardır.
- İnanç turizmi amaçlı gelenlerin araçlarını park edecekleri alan eksikliği vardır.
- Cami türbeyle bütünleşik ticaret alanı, kültürel alanlar bulunmamaktadır.

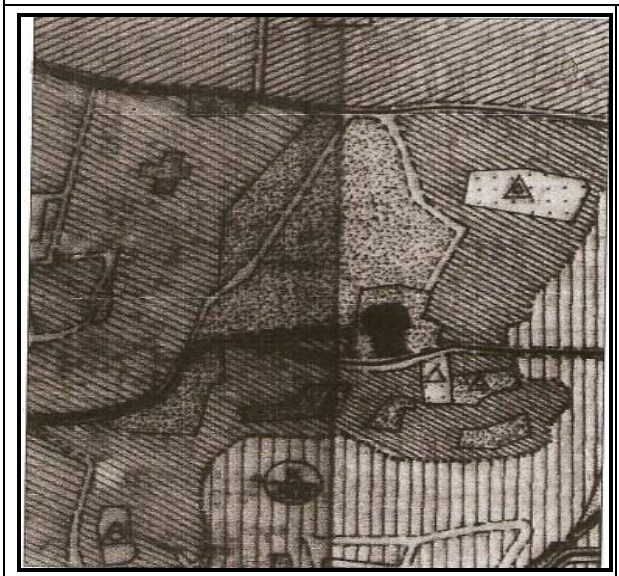
YAPILANLAR:

Mevcut onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında, konut alanı, eğitim alanı, yeşil alanda kalmaktayken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.2007 gün ve 488 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır (SPO2009).

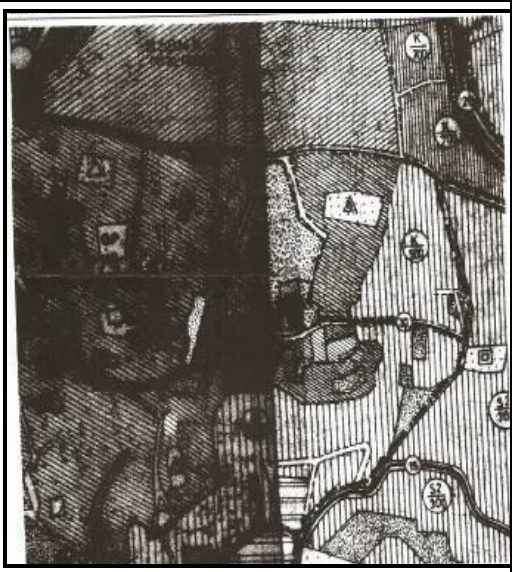
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından proje onaylanmış ve uygulamaya geçilmek için yıkım çalışmaları başlamıştır. Kentsel Dönüşüm Projesi Kapsamında, Emir Sultan camii güneyinde yer alan taşıt yolunun kotu düşürülecek, Emir Buhari ilköğretim okulu yıkılacak, 1979 Yılında yıkılan Emir Buhari Tekkesi yeniden inşa edilerek, kitap-kafeterya olarak hizmet verecek, Proje tamamlandığında, hamam müzesi olarak restorasyonu devam eden Emir sultan hamamı ile bir bütünlük sağlanmış olacak, 55 Konut ve 10 dükkan, yapılacaktır (SPO 2009)

Ayrıca yapılan yeni düzenlemelerle camii önündeki meydan %30 genişletilirken, mevcut otopark alanının kapasitesi arttırılacaktır (url 12). (Emir Sultan projesinde revizyon.) Mevcut taşıt yolu yerin altına alınacaktır.

Çalışmalar başlangıcında ve sürecinde halka katılımı anket ve ön görüşmelerle sağlanmıştır.



Emir Sultan Kentsel Dönüşüm Alanı Onaylı 1/5000 ölçekli Plan



Emir Sultan Kentsel Dönüşüm 1/5000 ölçekli plan değişikliği

zemin+7kat

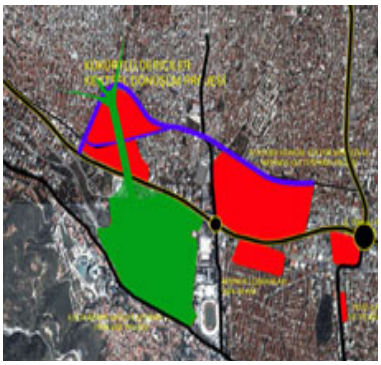
zemin+5kat (SPO 2009)

BURSA KÜKÜRTLÜ DERİCİLER BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM

***Halen devam etmekte**

YER: Osmangazi İlçesi Gaziakdemir ve Alemdar Mahalleleri, Tabakhaneler Bölgesi olarak bilinen alanda yer almaktadır.

ALAN: 17,50 ha alanı kapsamaktadır.



SORUNLAR:

- Deri sektörüne uzun yıllar hizmet etmiş olan alan ardından sanayi alanına çevrildiğinden işlevsiz kalmış ve kent merkezinde bir çöküntü alan oluşturmuştur.
- Alanın çevreye olumsuz etkileri bulunmaktadır.
- Kentin yükselen imajına ters yönde oluşan bir alan olmuştur.

YAPILANLAR: Proje Alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında, Ticaret Alanı ve 245 kişi/ha konut alanında kalmaktayken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.04.2006 gün ve 220 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiş ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmış ve proje sınırları plana işlenmiştir.(SPO 2009)

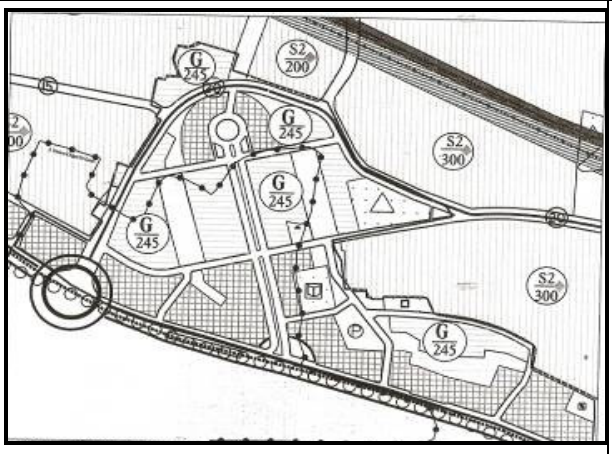
Alanın kent içerisinde kalması nedeniyle işlev ve sağlık açısından çevreye verdiği olumsuz etkiler nedeniyle desantrilizasyonu sağlanmıştır. Böylece bu alanda yer alan dericilik ve sanayi faaliyetleri kent dışında altyapısı hazır bir alana taşınmıştır.

Proje alanının kuzeyinde sağlıklılaştırma çalışmalarının yürütüldüğü niteliksiz konut alanları, güneyinde İzmir Caddesi, Turizm Merkezi Alanı olarak belirlenmiş Kaplıcalar Bölgesi ve Kültür park yer almaktadır. Ayrıca alan kent içi ana arter olarak ulaşımı sağlayan İzmir caddesi üzerinde kaldığından oldukça avantajlı bir duruma sahiptir (Polat ve Dostoğlu 2007).

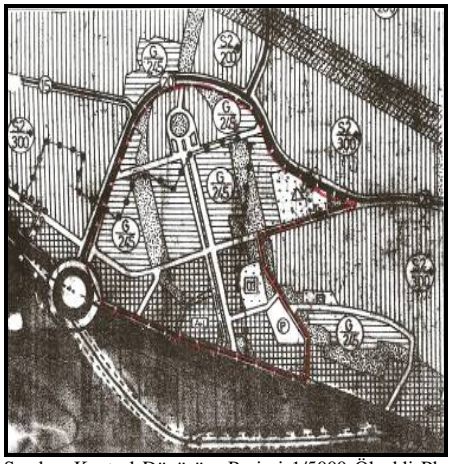
Proje alanında bulunan yaklaşık 110 derici ve dericilik ile uğraşmayan diğer işletme sahipleriyle (keresteciler ve büyük arsa sahipleriyle) bölgede yapılacak kentsel dönüşüm projesi hakkında bir dizi toplantı gerçekleştirilmiştir. Özellikle Dericiler Derneği ile ortaklaşa organize edilen toplantılarda; projenin genel tanıtımı yapılmış, imar planı ve hakları, mülkiyet durumu ve analitik etüd çalışmaları, proje katılım yöntemleri, yatırımcılar ve yatırım modelleri, imar haklarının toplulaştırılmasının avantajları, proje zamanlaması ve yeni Dericiler Bölgesi'nin sorunları gibi konular görüşülmüştür. Ancak, bu toplantılara katılım istenilen ölçüde gerçekleşmemiş ve deri işletmelerine tek tek yazılı çağrı yapılarak toplantıya katılım oranının artışı sağlanmıştır. Toplantılarda yapılan anketlerde, hissedarların taşınma süreçleri tamamlandıktan sonra, toplu olarak hareket etmeyi tercih ettikleri ortaya çıkmıştır. Belediye, projenin yaratacağı ekonomik değer ile dericilere taşınma süreçlerinde destek olmayı hedeflemektedir (Bursa Büyükşehir Belediyesi 2004).

Kentsel dönüşüm çerçevesinde rezidans tipi konutlar, alışveriş merkezi ve 5 yıldızlı oteller yapılması öngörülmektedir.

Bursa'daki ekonomik potansiyelin doygunluğa ulaşması, proje alanının boşaltılma sürecinin uzama riski, imar haklarının toplulaştırılmasının zorluğu gibi nedenlerden dolayı projenin uygulanması için yatırımcı bulma konusunda henüz bir gelişme kaydedilmemiştir. Bu durum projenin uygulama modelinde parçacıl bir sürece gidilmesini zorunlu kılmıştır. Ancak, bu uygulama sonucunda oluşacak yapıların, alanın bozulmuş yapısı içinde ulaşması beklenen değeri bulmayacağı tahmin edildiğinden, ülkenin ve bölgenin değişen koşullarına göre projenin uygulanmasında yeniden bütüncül bir modele geçilmesi düşünülmektedir.



Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Onaylı 1/5000 ölçekli Plan



Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Projesi 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği

ANKARA ALTINDAĞ DOĞANTEPE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

YER:

Ankara Altındağ belediye sınırları içerisinde bulunan Doğantepe Mahallesindeki mevcut çarpık yerleşme alanlarının tasfiye edilmesi ve çağdaş standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla bu proje başlatılmıştır.



SORUNLAR:

- Çarpık yapılaşma
- Sosyal ve kültürel alan yetersizliği
- Çağdaş yaşam standartlarından uzak yaşam alanları
- Atıl durumdaki hazine arazileri

YAPILANLAR:

Belediye ve TOKİ işbirliğinde yürütülen bir projedir. Belediye Kentsel Dönüşüm Alanında ikamet eden tapu sahibi olan veya olmayan vatandaşlardan mülkiyetlerinde bulunan arsa bina ve eklentileri aynı alanda TOKİ tarafından yapılmıştır.Belediye'ye bırakılan konutlardan faydalanmak isteyen hak sahipleri anlaşmaları belediye ile yapmıştır. TOKİ tarafından Doğantepe Mahallesinde inşa edilecek konutlar tamamlanıncaya kadar Belediye'ye bırakılacak konutlardan faydalanmak isteyen hak sahiplerinin geçici iskanından belediye sorumlu olmuştur.(url 13).

Doğantepe Kentsel Yenileme Projesi için TOKİ tarafından fizibilite analizi hazırlanmış ve proje bu analiz sonucunda uygulanmaya başlanmıştır.Doğantepe Mahallesinde TOKİ tarafından konut inşa edilcek alan sınırlarına kadar imar yollarından kalan öncelikli teknik altyapı projelendirme ve inşaat işleri (içme suyu, yağmursuyu, kanalizasyon, elektrik telefon,yol vb) Belediye tarafından yapılmış ve bunun için herhangi bir bedel TOKİ'den talep edilmemiştir (url 13).

Bu proje halen tamamlanmamış olup zamanın aleyhine işlediği bir projedir. Gecekondu alanlarının sağlıklı, altyapısı hazır, çağdaş yaşam standartlarına sahip hale getirilmesi gerekmektedir

ANKARA AKTAŞ-ATİLLA KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER:

Eski Altındağ olarak adlandırılan ve Ankara'nın en eski konut dokusunu oluşturan, Aktaş-Atilla-Gültepe-Server Somuncuoğlu-Çalışkanlar-Gökçenefe Mahallelerini kapsayan bölgede

ALAN:

SORUNLAR:

- İmar planları bulunmasına rağmen düzenli yapıya geçilememiş bir bölgedir.
- 1967 yılında yapılan Kat Rejimi Planları doğrultusunda imar planları yapılmıştır. Alanın büyük bir kısmının kamu mülkiyetinde olması sonucunda imar planına uymayan kaçak ve gecekondu şeklinde yapılaşmalar olmuştur (url 14)
- Gecekondu yerleşimlerinin varlığı



YAPILANLAR:

Bölgenin gelişmesine ve yapılaşmasına yardımcı olmak, bölge halkının yaşam düzeyini geliştirmek, bölgenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı tesissilerinin gerçekleşmesini sağlamak amacı ile dönüşüm projeleri hazırlanarak uygulamaya konulmuştur (url 14).

Projenin örgütlenmesi, Altındağ Belediyesi Şirketi projeyi yürütmüştür. Proje alanında tapulu arazisi olan hak sahiplerine 4-5 adet apartman dairesi tahsis edilmiştir. Tapulu evi olan hak sahiplerine 1 adet apartman dairesi verilmiştir. Tapusu olmayanlara ise ayda 250-300 YTL taksitle 4 yılda ödenmesi şartıyla 1'er adet apartman dairesi tahsis edilerek gerçekleşmiştir (url 14).

Aktaş-Atilla Dönüşüm Projesi'nde akaryakıt istasyonunun tamamlanması ve satılması ile başlamıştır. İstasyonun satışında elde edilen gelir ile proje uygulaması hız kazanıp, konut dönüşüm süreci başlamıştır. Gecekondu sahiplerine belediye lojmanlarında kira bedeli ödemeksizin, geçici bir süre iskan sağlanmıştır. Doldur- Boşalt sistemiyle uygulanan projede etaplar halinde konutlar tamamlanmış, hak sahiplerine dağıtılmıştır. Belediye'ye ait konutların satışından elde edilen gelirle proje devam ettirilmiştir. Gecekondu sahipleri 4 yıl boyunca ayda 250-300 YTL kira ödemeyi taahhüt ederek konut sahibi olmuşlardır.

Dönüşüm sürecinde hak sahipleri Altındağ Belediye Lojmanlarında kira bedeli ödemeden oturmuşlardır. Konutların hak sahiplerine dağıtılması aşamasında; Tapulu daire sahibi olanlara 1 daire, tapusu olmayan hak sahiplerine giriş katlarda 1 daire tahsis edilmiştir. Tapulu arazi sahibi olanlar ise arazilerinin büyüklüğüne göre 4-5 adet ve 4. 5. 6. katlarda daire sahibi olmuşlardır. Proje planı vatandaşlara belli aralıklarda yapılan toplantılarla duyurulmuştur. Gecekondu sahipleri bu toplantılarda bilgilendirilmiş ve projenin sunacağı imkanlar anlatılmıştır. Böylece hak sahipleri ikna edilmiş ve yaklaşık %100 halkın desteği sağlanmıştır (url 14).

Ulaşımı kolaylaştırmak amaçlı ana arterler ve ana bağlantılarından uzak yaya yolları yapılmıştır.

Konut alanları yüksek yoğunlukta E=1,8, hmax=30,50m, orta yoğunluktai konut alanında E=1,5, hmax= 24,50, az yoğun konut alanı ise topografyaya uygun teras ev şeklinde geliştirilmiştir.

Ticari fonksiyonlar, yüksek yoğunluktaki alanlarda konut altı ticaret, orta yoğunluktaki konut alanlarında Pazar alanı ve çeşitli ticari aktiviteler şeklinde geliştirilmiştir.

Açık yeşil alanlar, park alanları, otoparklar, çocuk bahçeleri ve ticaretle çevrili meydanlar olarak geliştirilmiştir.

Ayrıca sosyal donatı alanları(eğitim, sağlık, idari,..) tesislerinin yanı sıra akaryakıt istasyonları yapılmıştır.

SAMSUN-CANİK KUZEY YILDIZI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER: Samsun ili Canik belediyesinde TOKİ belediye işbirliğinde yürütülen proje 3 etaptan oluşmaktadır.

1. Etap Kuzey Yıldızı kentsel dönüşüm projesi (Yeşilova ve Gazi Mahalleleri (34ha)
2. Etap Soğuksu ve Yeni Mahalleleri (33ha)
3. Etap Toptepe Mahallesi (33ha)

ALAN: 101 ha

SORUNLAR:

- Çarpık yapılaşma
- Mevcutta bulunan cezaevinin olumsuz etkileri
- Cezaeviyle beraber diğer altyapı gibi olumsuz çevre koşullarının varlığı
- Kentsel imaj sorunu



YAPILANLAR:

Projenin ilk ayağı olan Yeşilova ve Gazi Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi 34 ha'dır. Bu alanın, %77'si özel mülkiyettedir. Proje kapsamında, kent merkezi içerisinde kalmış cezaevinin matematiksel model ve tasarım projesi doğrultusunda kent dışına taşınması hedeflenmiştir.

Matematiksel ve Finansal modelden hareketle mevcut durum bölgelere ayrılmış, buna göre bölgesel dönüşüm parametreleri belirlenmiş, hak sahiplerinin borç alacak ilişkisi tarafımızdan hesaplanmıştır.

Alan için tasarlanan yapıların yüzde 80'ini sosyal amaçlı konutlar oluşturmaktadır. Proje kapsamında, kreş ilköğretim okulu, dini tesis, karakol, yürüyüş yolları ve alışveriş merkezine yer verilmiştir.

2688 konutun yapılacağı Canik Kuzey Yıldızı Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ilk ayağında 960 konutun inşaatı devam etmekte olup yapılacak olan kuralarla konutlar mülk sahiplerine teslim edilecektir (url 15).

Özellikle halkın aktif katılımının oldukça çok yüksek olmasıyla proje dikkati çekmektedir.





Kat Adedi: 1-5	**Yapı Sayısı:** 363	**Ortalama Emsal:** 1,8	**Konut Sayısı:** 2668

ELEPHANT&CASTLE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

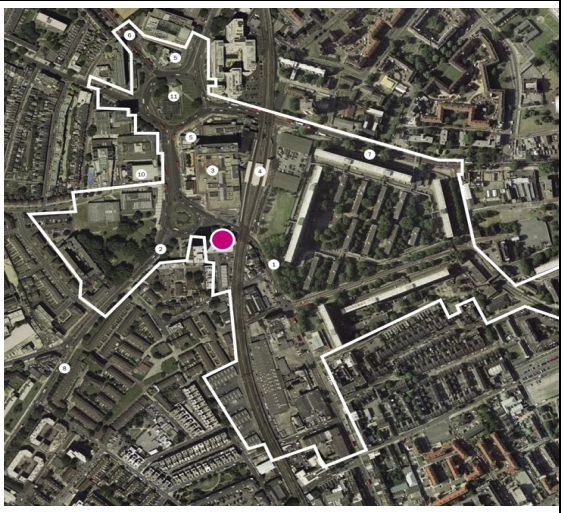
YER: Londra'nın Southwark Belediyesinde belediye ile özel sektör işbirliği ile yapılan bir projedir.

ALAN: 63,95ha

SORUNLAR:

- Sosyal sorunlar
- Trafikten kaynaklanan hava kirliliği ve diğer çevresel sorunular
- Yetersiz kalmış belediye konutları ve bu konutlarla çevrelenmiş gerileyen bir ticaret merkezi

(Keskin ve ark, 2003 aktaran Polat, 2008: 57-58).



YAPILANLAR:

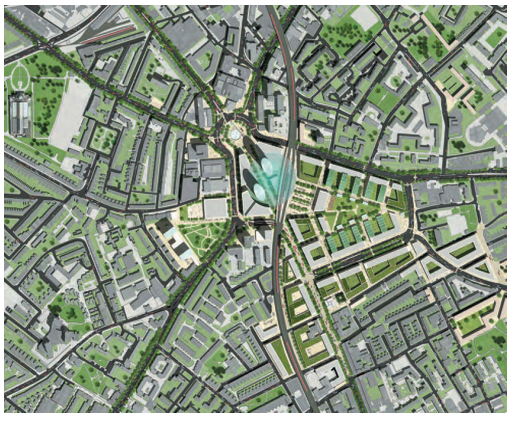
Proje kapsamında amaçlanan daha iyi ulaşım bağlantıları toplu taşım ile sağlamak, ekonomik canlanmayı arttırmak, sosyal yapının güçlenmesini sağlamaktır. Proje yeni bir yaya şehir merkezi Pazar meydanı, yeşil alanlar, binlerce yeni ev ve iş imkanı oluşturmayı hedeflemektedir. 5300 yeni ve yedek yeni ev, 80ha perakende satış alanı, 5 tane yeni açık alan ve entegre bir ulaşım sistemini içermektedir (url 16).

Elephant&Castle dönüşümü, yürütme konseyi, Southwark Belediyesi ve kalkınma ortakları arasında ticari şartlar %95 oranında tamamlanmıştır.

"Projenin uygulanması oluşturulan "ortaklık kuruluna" verilmiştir. Bu ortaklık kurulunda çeşitli alt gruplar oluşturulmuştur. İlk aşamada bu gruplar ve faaliyet alanları su şekilde belirlenmiştir
- Çevre ve Yasam Kalitesi Grubu; Elephant & Castle'ın bütün çevresini ve yasam kalitesini iyileştirilmesine yol gösterecek olan projelerle ilgilenmektedir. (örneğin daha az kirlilik, daha fazla açık alan, daha iyi sağlık, daha az suç gibi)
- Eğitim ve Öğretim Grubu; eğitim, öğretim ve istihdama daha iyi erişebilirlik sağlama yoluyla yerel insanların fırsatlarını iyileştirmeyi amaçlamaktadır.
- Yerel is Konsorsiyumu; dönüşüm projesinin özelliklede yerel is sektörüne etkileri ve sunduğu fırsatları inceleyen grup." (Demirkıran, 2008)

Proje tüm kapsamıyla mevcut sorunların üzerine eğilmiş kamu-özel sektör ve sivil toplum örgütlerinin katılımıyla oluşmuştur.

İlk etap planda 6000'den fazla yeni ev, eğlence tesisleri, iki büyük yeni kamu parkları, sinema, yeni havuz, vb. bulunmaktadır. Daha güvenli, temiz bir çevre , metro gibi yaylar ve bisikletliler yerini almıştır (url 17).



2004 yılı Elehant&Castle Alanı



2006 Yılı Elephant&Castle Dönüşüm Alanı tamamlandı.

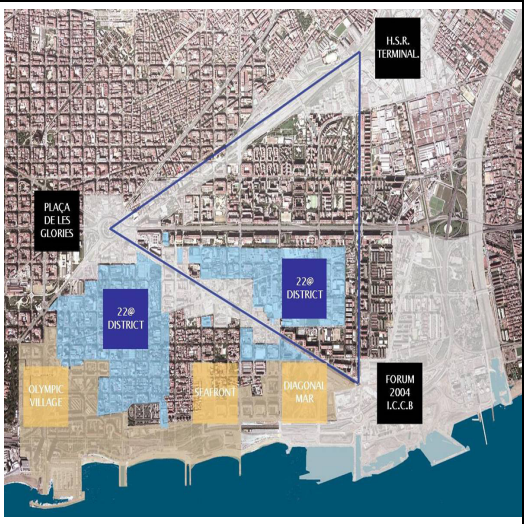
BARSELONA POBLENOU KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER: İspanya- Barselona

ALAN: 200ha

SORUNLAR:

- Sanayileşmeyle beraber gelen yoğun göç
- İşçi mahallerinin zamanla çöküntü alanlar haline gelmesi
- Kentsel imaj sorunu



YAPILANLAR: Eski sanayi merkezi olan Poblenou'yu teknoloji ve araştırmaya yönelik yeni fonksiyonlara açmak, mevcut konutların onarılması, yenilemesi, kentin bilgi kentine dönüştürülmesi, bölgedeki tarihi sanayi yapılarının ve alanlarının yeni kullanımlarla korunarak, konut ve diğer aktiviteler için yeniden kullanıma açılması, kentin güneydoğusunun kıyı ile bütünleşmesi, konut stokunun değerlendirilmesi, yeni teknolojiler ve üretimin yeni biçimleri ile kültür üretimi ve yaygınlaştırılması ve özellikle sanatçılara yönelik olarak oluşturulan sanat atölyeleri ile kentin bu bölgesine yeni bir imaj kazandırılması amaçlanmıştır. (Demirkıran 2008).

3500-4000 arası yeni sosyal konut, 14,5 ha yeni hizmet alanı, 10-13 ha yeni iş alanı, 7,5 ha yeşil alan oluşturulmuştur (url 18).



BELFAST DUNCAIRN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER:

Kuzey İrlanda Belfast kenti Duncairn

ALAN: 6 ha

SORUNLAR

- Terk edilmiş alanlar, ekonomik sorunlar, göç verilmesi.





YAPILANLAR: Belfast Regeneration Office tarafından gerçekleştirilmiştir. Alanda 300'den fazla mülkiyet sahibi ve 140 tane de buradan ayrılmak istemeyen aile yaşamaktadır. Ekonomik sorunlar çözüm oluşturabilecek içinde küçük iş merkezleri, bir telekominikasyon şirketi, Kuzey Site isimli iş merkezi, perakende iş yerleri,… bulunan Kuzey Şehir İş Merkezi isimli iş merkezi oluşturuluyor.

Adam Street ve Edlinghom Street caddeler satılıyor ve 8 perakende ofisin birleştiği bir küçük işletme parkı oluşturuluyor (url 19).

BELFAST ALLIANCE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER:

Kuzey İrlanda Belfast kenti Alliance

SORUNLAR

- Terk edilmiş alanlar, yoksul fiziksel çevre ekonomik sorunlar (yüksek oranda işsizlik), yoksul toplum altyapısı





YAPILANLAR: Belfast Regeneration Office tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu projenin büyük bir kısmını boş ve atıl durumdaki arsalarda yer alan terk edilmiş yapıların dönüşümünü kapsamaktadır.

108 tane sosyal konut inşa edilmiştir. İş olanaklarını arttırmak için süpermarketlerle görüşülmüş tama ve yarı zamanlı iş olanakları oluşturulmaya çalışılmıştır.

Ticari gelişimi ve canlanmayı sağlamak için etkin nitelikteki araziler satıldı ve ilk aşamada 6 ticaret alanı oluşturuldu. Etkin durumda olmayan diğer araziler ise konferans, eğitim, dinlenme tesisleri olacak şekilde önerilmiştir (url 19).

BELFAST SPRINGVALE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

YER: Kuzey İrlanda Belfast kenti Springvale

SORUNLAR

- Ekonomik sorunlar
- Sosyal yapıya ilişkin sorular (Katolik ve Protestanlık arasında uzun yıllar boyunca oluşan sivil huzursuzluklar)

YAPILANLAR:

Belfast Regeneration Office tarafından gerçekleştirilmiştir. 1992'den sonra yapılan görüşmeler ve toplantıların ardından Springvale Kalkınma Programı kabul edilmiştir. Planın uygulanıp gerekli ilerlemenin sağlanabilmesi için gerekli araziler kamulaştırılmıştır. Springvale Business Park geliştirilmiş ve genişletilmiştir. 200 evin üzerinde ıslah çalışmaları yapılmıştır. 250'nin üzerindeki yerde son teknolojilere sahip eğitim tesisi oluşturulmuştur. Poisley Park'da dinlenme tesisleri geliştirilmiştir. Sosyal yardım merkezi inşa edilmiştir (url 19).

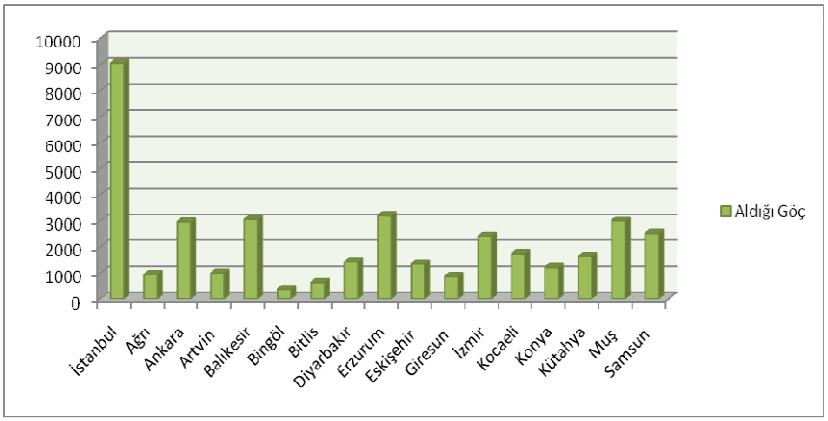
8. UYGULAMA

8.1 Genel Değerlendirme

8.1.1 Bursa ili genel durumu

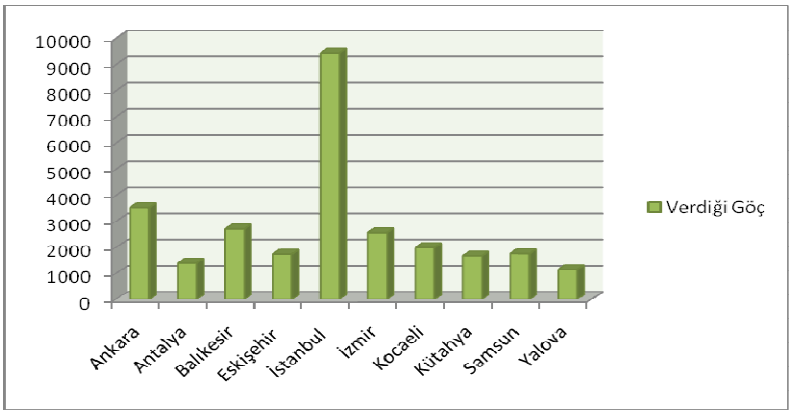
Bursa, ülkenin kuzeybatısında 28°10’ ve 30°00’ kuzey enlemleriyle 40°40’ ve 39°35' doğu boylamları arasında kalır. İnegöl kentsel alanı, Bursa merkezinin 42km güneydoğusunda Eskişehir-Bursa Devlet Karayolu üzerinde yer almaktadır. 11.027km²‘lik alanı ile Türkiye topraklarının %1.5’ini kaplamaktadır.

İlin 2010 yılı nüfusu il/ilçe merkezi 2.249.974 kişi, belde/köy 300.671, toplam 2.550.645 kişidir. 2000 yılı içinde km²’ye 199 kişi düşmekteydi. Bursa bu nüfus varlığı ile aynı yılda Türkiye’nin 7. büyük ili durumundadır.



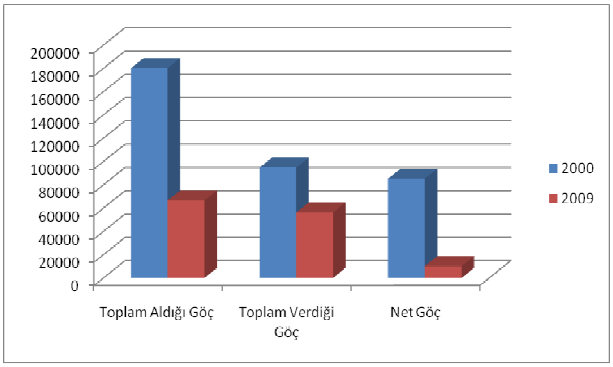
Şekil 8.1 Bursa ilinin 2008-2009 dönemi aldığı göç

Bursa ili 2008 -2009 yılı aldığı göç istatistiklerine göre sırasıyla en çok İstanbul, sonra Erzurum, Muş, Balıkesir, Ankara, İzmir, Diyarbakır illerinden göç almaktadır.



Şekil 8.2 Bursa ilinin 2008-2009 dönemi verdiği göç

Bursa ili 2008-2009 yılı verdiği göç istatistikleri incelendiğinde sırasıyla en çok İstanbul, sonra Ankara, Balıkesir, İzmir ve Kocaeli illeri göze çarpmaktadır.



Şekil 8.3 Bursa ili yıllara göre göç değerleri

Bursa ilinde 2000 yılında 2009 yılına olan alınan ve verilen göç durumu incelendiğinde net göçün azaldığı görülmektedir.

Bursa ili'nin yeryüzü şekillerini; birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla dağlar belirler. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

İl topraklarının yaklaşık % 35'ini kaplayan dağlar doğu-batı yönünde uzanmaktadır. Bu dağların en önemlisi kuzeybatı Anadolu'nun 2543m ile en yüksek kütlesi olan Uludağ'dır. Kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda uzanır. Uludağ

kütlesinin güneyine göre daha dik olan kuzey yamaçlar % 35 derecelik bir eğimle Bursa Ovası'na iner.

İldeki diğer önemli yükseltiler Samanlı dağları (1119m), Katırlı dağları (1283m) Karadağ (833m) ve Mudanya dağları (600m)'dir.

Bursa ili topraklarının %17'sini ovalar kaplamaktadır. Bursa yerleşmesinin kuzeyindeki Bursa Ovası 208km²'lik bir alanı kapsamaktadır. Tarım arazileri bağ bahçe olarak kullanıldığı gibi ağırlıklı olarak sulu tarım yaygın olarak yapılmaktadır. 150km²'lik İnegöl Ovasında ağırlıklı olarak sulu tarımın yaygın olduğu çevresinde ise sulu tarımın yapıldığı görülmektedir.

8.1.2 İnegöl İlçesi genel durumu

İnegöl; Marmara Bölgesinde, ülkemizin 4. büyük kenti olan Bursa ili'ne bağlı bir ilçedir.

8.1.2.1 Tarihi yapı

Genel olarak kent tarihi alanda yaşanmış olaylar ve izlerin değerini korumak amaçlı kentsel dönüşüm uygulamalarında önem taşımaktadır. Bu nedenle İnegöl kenti tarihi yapısı kısaca bahsedilecektir. Uygulama alanında tarihsel bir yapı bulunmasa dahi tarihi yapının bilinmesi tüm kentsel dönüşüm projelerinde özellikle mimari tasarım yönüyle irdelenmesi uygulamaya çok amaçlı yaklaşımı sağlayacaktır.

Çizelge 8.1 İnegöl ilçesi tarihi gelişim matrisi

M.Ö 3000-M.Ö 2YY	İlk yerleşmelerin başlangıcı sırasıyla; Hitit, Lidya, Pers, Britanya, Bergama Krallığı
M.Ö. 2yy-M.S. 395	Roma hakimiyeti
M.S. 395-1075	Bizans İmparatorluğu hakimiyetinde kalan kent, kuzeyden Got'lar ve Hun'ların, güneyden Arap'ların akınlarına maruz kalmıştır.
1075-1081	Selçuklu hakimiyeti
1097-1299	Bizans hakimiyeti
1299-1920	Osmanlı hakimiyeti
1920-1922	Yunan işgali
1922-Cumhuriyet dönemi	6 Eylül 1922 İnegöl'ün kurtuluşu

8.1.2.2 Nüfus, demografik yapı ve nüfusun gelişimi

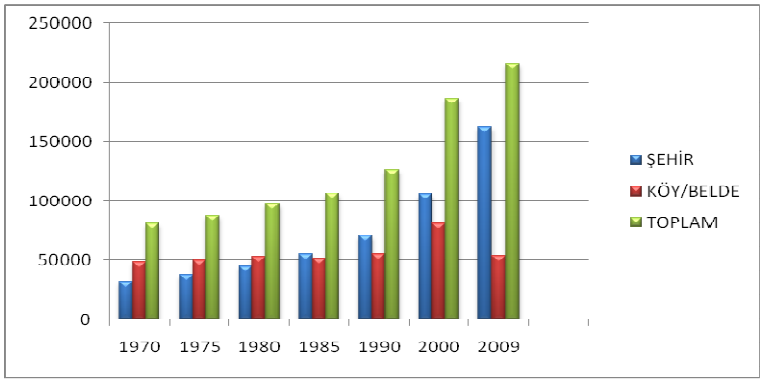
"Kent formunun temel belirleyicileri ekonomik ve sosyal süreçlerdir. Bu süreçlerin temel unsuru ise nüfusun demografik özellikleridir. İlçenin nüfus yapısının incelenmesi ile önümüzdeki yıllarda İnegöl'ün etkin olabileceği demografik süreçlerin tahmini yapılmış olacaktır (İnegöl 1/1000 Plan Açıklama Raporu)."

Çizelge 8.2 Türkiye ve İnegöl nüfus gelişimi

Yıllar	Türkiye Nüfusu	Türkiye'de Kent Nüfusu	İnegöl Kenti Nüfusu	Türkiye İçinde İnegöl'ün Nüfus Payı
1950	20.947.188	5.244.337	16.696	0,08
1955	24.064.763	6.927.343	19.450	0,08
1960	27.754.820	8.859.731	25.297	0,09
1965	31.391.421	10.805.817	27.777	0,09
1970	35.605.176	13.691.101	31.871	0,09
1975	40.347.719	16.869.068	37.805	0,09
1980	44.736.957	19.645.007	45.237	0,10
1985	50.664.458	26.865.757	54.659	0,11
1990	56.473.035	33.326.351	71.120	0,13
2000	67.803.927	44.006.274	105.959	0,16
2009	72.561.312	54.807.219	161.541	0,22

(Çizelgeye 8.2)'ye göre İnegöl 1950 yılında ülke içindeki nüfus payı ise %0.08 iken bu 2009 yılında bu rakam % 0.22 olmuştur.Genel olarak 1955-1960, 1975 - 1980, 1985-1990, 1990-1997 yılları arasında İnegöl nüfus gelişimleri ülke nüfus gelişimleri üzerinde seyretmiş diğer yıllar ise düşük seyretmiştir.

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre İnegöl'ün 2009 yılı şehir nüfusu 161542, köy 53834, toplam 215375'dir.

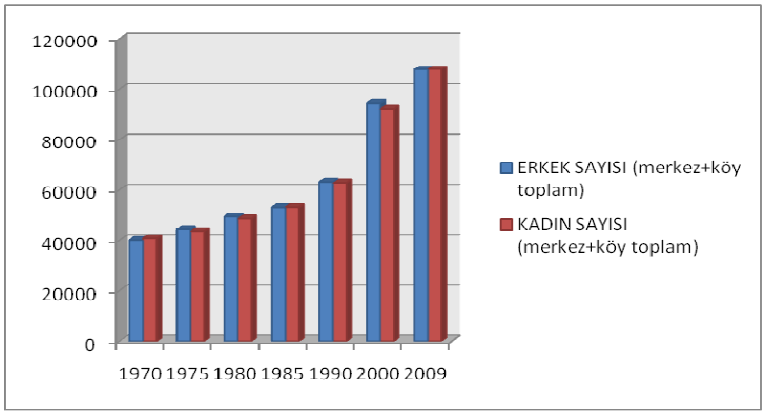


Şekil 8.4 Yıllara göre İnegöl kenti nüfus dağılımı

1950'li yıllardan itibaren ilçe dışarıdan göç almaya başlamıştır. Bu göçün büyük kısmını '93 muhacirleri' ve 'Türkmenler' oluşturmaktadır.

Grafikten de görüldüğü gibi, 1990'lı yıllara kadar köy/belde nüfusunda belirgin bir değişim görülmezken 2000-2009 yıllarında yaşanan göç sonucu nüfus artışı yaşanırken günümüzde ise köy/belde nüfusundan ilçenin ekonomik durumunda yaşadığı olumsuzluklara bağlı göç verilmiştir.

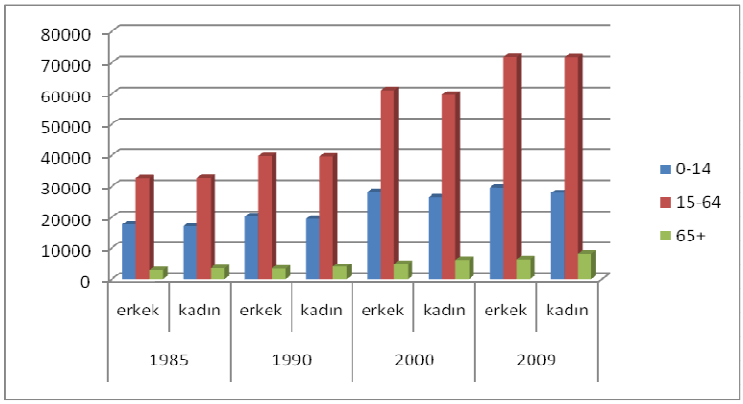
Şehir nüfusunda 1990'lı yıllara kadar doğal nüfus artışı yaşayan ilçe 1990'dan itibaren yaşanan muhacir ve doğudan gelen göçlerle belirgin bir nüfus artışı yaşamıştır.



Şekil 8.5 Yıllara ve cinsiyete göre İnegöl kenti nüfus değişimi

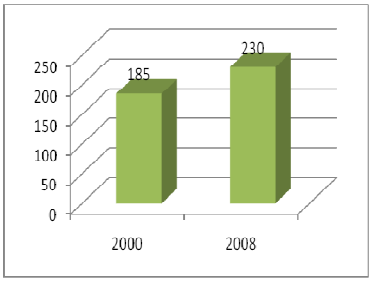
1990-2000 yılları gerçekleşen nüfus artışı ile hem erkek hem de kadın nüfus sayısında belirgin bir artış gözlenmişken yıllara göre ilçenin erkek nüfusu genel

itibariyle kadın nüfusundan fazladır. 2009 yılına bakıldığında bu dengenin sağlandığı gözlemlenmektedir.



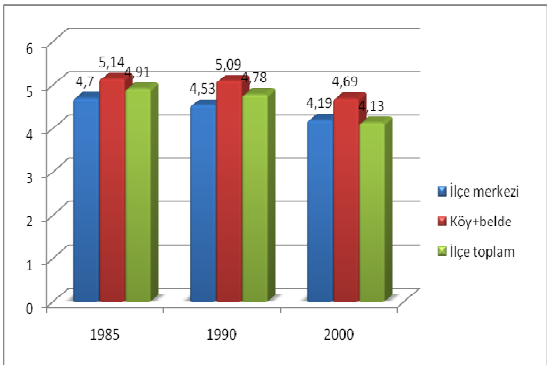
Şekil 8.6 Yıllara göre yaş grubu ve cinsiyetin dağılımı

Yıllara göre yaş grubu incelendiğinde (15-64) yaş arası nüfusun doğal nüfus artışı ve göç ile orantılı olarak eşit düzeylerde arttığı ve diğer yaş gruplarından fazla nüfusa sahip olduğu gözlenmektedir. 2009 yılı itibariyle toplam (şehir+köy/belde) kadın nüfusu 107707, toplam erkek nüfusu 107668'dir.



Şekil 8.7 Yıllara göre nüfus yoğunluğu değişimi

İnegöl İlçesinin nüfus yoğunluğu incelendiğinde km²'de 2000 yılına göre artma gözlenmektedir.



Şekil 8.8 Ortalama hane halkı büyüklüğü

Yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü incelendiğinde köy/belde, şehir ve toplam nüfusta azaldığı görülmektedir.

İnegöl İlçesi İmar Planı Revizyonu Raporundan alınan nüfus projeksiyonları ise şöyle özetleyebiliriz:

"İnegöl'ün gelecek yıllardaki nüfus hareketlerini irdelerken salt kent merkezi bazında bakılması yanlış olacaktır. İnegöl'ün gelecek yıllarda alacağı nüfus ulaşım yapısını doğrudan etkileyecektir. Bu nedenle İnegöl'ün gelecek yıllarda alacağı nüfus değerleri kentin geçmiş yıllardaki nüfus değerlerini dikkate alınarak yapılan projeksiyonların dışında Bursa Metropoliten alanı da dikkate alan bir değerlendirme içinde olmalıdır. İnegöl kentsel alanı Bursa Metropoliten alanı içinde kalan bir yerleşme özelliğindedir. Bölgesel yatırımlardaki gelişmeler İnegöl'ü de etkileyecek bir yapı içindedir.

İnegöl'ün 1970-2000 yılları arasındaki nüfusları irdelenerek gelecek yıllarda (2020) alacağı nüfus değerleri 3 değişik istatistik yöntem kullanılarak yapılmıştır.

Çizelge 8.3 İnegöl nüfus projeksiyon sonuçları

YÖNTEM	**2005**	**2010**	**2015**	**2020**
Bileşik Faiz	129.463	158.182	193.271	236.143
Üssel Yöntem	129.991	159.474	195.644	240.017
Logaritmik	115.499	125.898	137.233	149.588
Kabul	**124.984**	**147.851**	**175.382**	**219.000**

İnegöl Nüfus Projeksiyonları içinde ilk 3 yöntem de geçmiş yılların (1950-2000) verileri kullanılarak gelecek yıllarda oluşacak nüfuslar tahmin edilmiştir.

Bunun yanında Bursa Metropoliten alan dâhilinde yapılan nüfus hesaplarında ise İnegöl nüfusu 219.000 kişi olacağı tahmin edilmiştir. Bu tahmin yapılırken İnegöl'ün sanayi yatırımlarının devam edeceği ve buna bağlı sektörlerinde gelişeceği öngörülmüştür. Bursa Metropolitan alanı içinde İnegöl Merkezi Bursa Kent Merkezi'nden sonra 2. derecede önemli kentsel yerleşim olma özelliğini koruması düşünülmektedir.

Ülke genelinde özellikle kentsel alanlardaki nüfus artış hızlarında son yıllarda bir azalma beklense de İnegöl'de bu nüfus artışı hızındaki azalmanın olmayacağı düşünülmektedir (Doğukan İmar 2005)."

8.1.2.3 Fiziki yapı, doğal ve çevresel kaynaklar

a. İklim

"Bölgenin iklimi Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasından bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği bölgede, yaz dönemlerinde de bir kuraklık görülmez.

Marmara denizinin etkisi ile ılımanlık kazanan bölgenin sayısal sıcaklık değerleri de, deniz etkilerinin bölge iklimine kazandırdığı bu niteliği açıkça ortaya koymaktadır.

Bölgenin yıllık sıcaklık ortalaması 12,8 Cº'dir. Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin özelliklerini taşıyan bölgeye en çok yağış kış ve ilkbahar aylarında düşmektedir. Bu nedenle yaz döneminde de yağış almasına karşın bölgede yağış rejimi bakımından Akdeniz ikliminin egemen olduğu söylenebilir. Bölgenin ortalama yağış miktarı 542,8mm'dir (Doğukan İmar 2005)."

b. Morfolojik yapı

"İnegöl Havzası, düz ova taban kısmını çevreleyen yüksek dağlara karşın sularını kuzeyini çevreleyen ovaya göre yüksek eşik sahasını yararak birleştirme boğazı ile dış drenaja bağlanan eksoreik bir havzadır. Saha hidrografik olarak karadeniz akaçlama havzasına bağlıdır. Akarsu ağzı ovada (havza tabanında) sık sık mecra değiştirmektedir. Dağlar ve platolarda sert metamorfik ve neojen yaşlı birimlerden akan akarsular derin sarp vadi tabanlarından akmaktadır. Buralarda "V" şekilli, yer yer kanyon vadilere sahiptir. Ovalara kavuştuğu yerlerde eğimin ve hızın azalması sonucu bırakmış olduğu yüklerin oluşturduğu birikinti konileri üzerinde akarlar (İnegöl 1/1000 Plan Açıklama Raporu)."

c. Jeolojik yapı ve depremsellik

"İnceleme alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. ve II. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması tavsiye edilmektedir.

İnegöl ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depreminin İnegöl'de hissedilmesine karşın herhangi bir can ve mal kaybına neden olmamıştır. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun İnegöl'e uzaklığı yaklaşık 74km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek magnitüdü 6.6 ve daha büyük olası bir depremden inceleme alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı 32 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır.

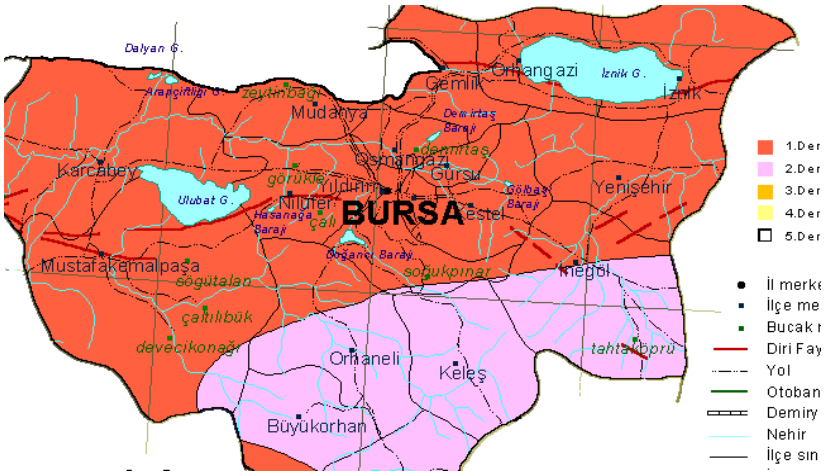
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. İnegöl'ün hemen güneyinden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir. KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Yüzyılı aşkın bir süredir sismik boşluk niteliğinde olan bu fayların gelecekte can ve mal kaybına neden olabilecek bir depremin olası yeridir (Doğukan İmar 2005)."

d. Afet durumu

"Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Çalışma alanı düz bir topografya ya sahiptir (%10'dan az eğimli). Bu nedenle çalışma alanında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı I. ve II. derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede daha önceden su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından incelenerek bu incelemenin sonuçları planlara yansıtılmalıdır (Doğukan İmar 2005)."



Şekil 8.9 Bursa ili deprem durumu

e. Madenler ve yer altı suları

Maden Tetkik ve Arama Enstitüsünce yapılan araştırmalar sonucunda İnegöl'de altın, antimon, bakır, kurşun, çinko, demir, manganez, asbest, linyit, kaplıca suyu ve maden suyu tespit edilmiştir (url 20).

f. Havza, ova ve yaylalar

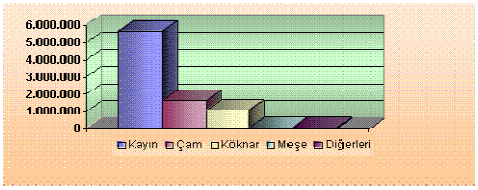
İnegöl havzası 148 km2 yüzölçümüne sahiptir. Havzanın uzunluğu 24 km. olup, doğuda Kurşunlu Kasabasından başlayarak batıya doğru Akıncılar Köyüne kadar uzanır. En geniş kesimi olan Hocaköyde ise 9km genişliği bulunmaktadır (url 21).

İnegöl Ovası'nın alanı 148km^2'dir. Havza üstünde bulunan Küpeli (558m.) ile Karadoğu (534m.) tepelerinin yüksekliği bir plato alanı ile kuzeydeki Yenişehir Ovası'ndan ayrılır. Doğusunda 1030 m. yüksekliğe ulaşan Ahı Dağı kütlesi yer alır. İnegöl Ovası'nın güneyini Uludağ sırasının doğu uzantısı olan Domaniç dağları kütlesi çevreler (url 22).

İnegöl'ün güneyindeki Uludağ'ın eteklerinden, batıdaki Mezit Köyüne kadar çam ormanlarıyla kaplı birçok yayla bulunmaktadır. Bunlar; Taraklı, Bataklı, Arapoturağı, Alaçam, Eğrelti, Yanaklı, Paşaçayırı, Boğazova, Çiçek, Ardıçlı, Paşaalan, Gökgeliş, Sarıçayır ve Arpalık yaylalarıdır (url 23).

g. Orman varlığı

İnegöl Ormanlarındaki önemli ağaç türlerinin servet dağılımı (şekil 8.10)'de (url 24) gösterilmiştir.



Şekil 8.10 İnegöl önemli ağaç varlığı dağılımı

h. Dağlar ve yükseltiler:

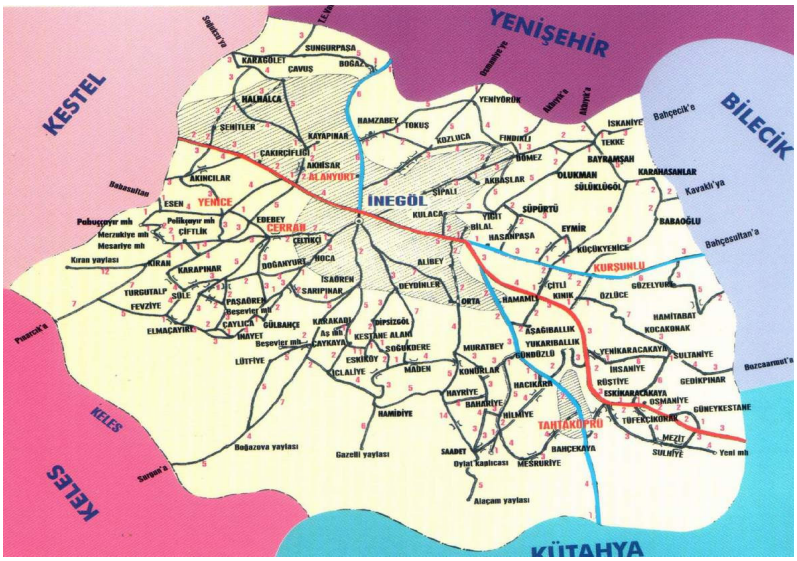
İnegöl ve çevresindeki dağlar doğu-batı yönünde olup, doğudakı Ahı Dağı merkezli bir makas biçiminde sıralanmıştır. Ahı Dağı ve etekleri, Uludağ ve onun uzantısı Domaniç dağlarına oranla fazla yüksek değildir. Domaniç Dağları'ndan batıya doğru yükselen yeryüzü şekilleri Uludağ'ın yüksek tepeleriyle son bulur. Ahı Dağı'ndan batıya gidildikçe ise alçalan tepeler ve platolar görülür (url 25).

ı. Akarsu ve mağaralar :

İlçemizde yapılan çalışmalarda irili ufaklı 56 adet mağara bulunduğu tespit edilmiştir (url 26). İnegöl'ün akarsu şebekesini Kocadere ve ona çevreden katılan akarsular teşkil eder. Uludağ ve Domaniç dağlarından Karadere, Akdere, Hocaköy Deresi, Bedre Deresi, Akçasu Deresi ve Çamlık Deresi; Ahı Dağı'ndan Değirmen deresi, Dönmez Deresi, Güngörmez Deresi, Karanlık Deresi ve Çayköy Deresi gibi akarsular birbirine paralel olarak havza tabanında Kocadere ile buluşurlar (url 27).

i. İlçe idare bölünüşü

İnegöl ilçesi güneyde Kütahya ili, batıda Keles ve Kestel kuzeyde Yenişehir ve doğuda Bilecik ilçeleriyle çevrilidir.



Şekil 8.11 İlçe İdari Bölünüşü

8.1.2.4 Ulaşım yapısı

"Bursa İli'nin ikinci büyük kentsel yerleşim merkezi olan İnegöl kentsel alanının çoğu Bursa-Ankara devlet karayolu güneyinde yer almıştır. Bu yoldan ayrılan İstiklal Caddesi, kentin merkezine girerek Nuri Doğru Caddesi ve devamında Ankara Devlet Karayoluna bağlanır (Doğukan İmar 2005)."

8.1.2.5 Kadastro çalışmaları ve orman kadastrosu

Bugüne kadar İnegöl'de %62, Yenişehir'de ise %66 oranında kadastro çalışmaları tamamlanmıştır. Kadastro çalışmaları tamamlanmayan yerler dağlık ve engebeli arazilerde yer alan ve sık bitki örtüsüne sahip köylerden oluşmaktadır.

İlçemizde halen kadastrosu devam eden köy sayısı 6'dır. Bunlar Hayriye, Muratbey, Paşaören, Sarıpınar, Mezit ve Sulhiye Köyleridir. 2005 yılı programına alınan ancak çalışmaların başlamadığı köyler ise Dipsizgöl, Soğukdere, Kestanealan, Karakadı, Hamidiye ve İclaliye köyleridir. Bu köylerle birlikte 24 köyün kadastrosu henüz yapılmamıştır (url 24).

8.1.2.6 Arazi kullanım yapısı

"Kentin arazi kullanım yapısı genelde yağ lekesi şeklinde olup kentin ulaşım sistemi ışınsaldır. Büyük bir alan kaplayan Organize Sanayi Bölgesi Bursa-Ankara karayolu kuzeybatısında yer alırken mobilya sektörünün hakim olduğu küçük sanayi sitesinde meskun alan doğusunda yer almıştır. Kentin oldukça yaygın bir merkezi vardır. Ticari kuruluşlar ana yollar etrafında yoğunlaşmıştır. Şehirlerarası terminal ile hükümet binasını bağlayan Ahmet Akyollu Caddesi, Atatürk Bulvarı ile Belediyeden doğu yönüne Nuri Doğru Caddesi ve Ankara Caddesi etrafı yoğun ticari kuruluşlarla örtülüdür.

Tarihi dokunun yer aldığı İshakpaşa Camii etrafında yoğun ticari işletmeler vardır. Resmi kurum, eğitim kurumları ve sağlık kurumları Hükümet meydanı etrafında yoğunlaşırken Bursa-Ankara karayolu kuzeyinde Alanyurt toplu konut alanları ile Mesudiye Mahallesi yerleşimleri vardır (Doğukan İmar 2005)".

8.1.3 Bursa ve İnegöl yerleşimleri ilişkisi, planlama ve arazi kullanıma etkileri

Bursa ili ülkemizde stratejik konumu itibari, tarihsel geçmişi, doğal güzellikleri, verimli toprakları, iklimi, ulaşım imkânı, ekonomik ve kültürel yapısıyla geçmişten günümüze kadar birçok medeniyete beşiklik etmiş önemli bir odak haline gelmiştir. Osmanlı döneminde başkent kimliğinde Cumhuriyetin ilk yıllarında ilk sanayi atılımlarının yer aldığı bir kentken günümüzde ise bir metropol bölge olma yönünde gelişmektedir.

Bursa özellikle sanayi kenti olması yönüyle ön plan çıkarken sahip olduğu doğal güzellikler ile hem iyi bir iş ortamı sunarken hem de kaliteli ve sağlıklı yaşam koşullarını sağlamaktadır. Bu yönüyle Bursa tarihten günümüze doğudan ve batıdan özellikle Balkanlardan ve Kafkaslardan göç almıştır.

İnegöl Bursa'nın kuzey doğusunda yer alan tarihten bu yana günümüze gelen önemli yerleşim yerlerinden biridir. İnegöl İlçesi tüm sektörlerde (tarım, sanayi, hizmetler) ön plana çıkmış sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel anlamda sağlıklı ve refah içinde yaşam ortamı sunan bir kent olmasıyla Bursa'nın cazip yerleşimlerinden biri konumuna gelmiştir.

Sadece sosyo ekonomik yapısı dışında İstanbul'a yakınlığı ile kara, hava ve deniz yollu önemli bir kavşak noktası olmakta, doğal ve çevresel değerleriyle kış ve

yaz turizmini tetiklemekte ve inanç turizmiyle yerli ve yabancı turistler için cazibe merkezi haline gelmektedir.

Tüm bu yönleriyle geçmişten günümüze oldukça büyük göçler alan ve bunları barındıran Bursa ve İnegöl günümüzde hala göç almaya devam etmektedir. Özellikle İnegöl ilçesi diğer ilçelere nazaran daha gelişmiş sanayi sektörüne sahip olması, Bursa-Ankara karayolu üzerinde bulunması ve Yenişehir havaalanına olan yakınlığı ile önemli bir stratejik yapıya sahip olduğu için ekonomik nedenlerle göç eden vatandaşların tercih ettikleri yer konumuna gelmektedir.

1990'lı yıllara kadar Balkanlardan gelen göçler ya da Kafkaslardan gelen göçler için sosyal konutlar ve Özal döneminde yapılan büyük inşa faaliyetleri yeterli gelmiş gecekondu ya da kaçak yapılaşma şeklindeki oluşumlar gözlemlenmemiştir. Ancak 1990'lı yıllardan itibaren özellikle Doğu Anadolu ve Güneydoğu Anadolu'dan gelen göçmenler sanayi çevresinde ya da kent çeperinde yer alan köylerde yeni yerleşim alanları oluşturmuşlardır.

Başlıca İnegöl'deki yerleşimlerden kent çeperinde vatandaşların birleşip ortak bir arazi satın alıp özel mülkiyetlerine almadan kendi aralarında paylaştıkları arazilerine, kaçak yapılar oluşturmuşlardır. Böylece İnegöl kenti çeperinde çarpık yapılaşmanın yanı sıra çağdaş yaşam koşullarından uzak yerleşimlerin oluşmasına neden olmuşlardır.

Yerel yönetim göç eden vatandaşlar için altyapısı hazır imarlı arsa üretimini gerçekleştirmek için öncelikli olarak bu alanlarda yeni imar planları üretmiş ve yasal olmayan yapıların yasallaşmasını ve çağdaş yaşam koşullarının oluşmasını sağlamıştır.

Ancak yeni imar planı kapsamında kent vitrini olabilecek nitelikte kentin giriş noktasında yer alan kaçak yapıların ve bina durumu oldukça kötü olan yapıların yer aldığı bir alan kentsel dönüşüm sahası olarak belirlenmiştir. Bu alanda fiziki yapıya ait sorunların çözümlenmesi, alanın kent girişine yakışır bir düzenleme ihtiyacının bulunması ve yaşayanlara çağdaş koşullar sunulması için kentsel dönüşüm bu alan için kaçınılmazdır.

Bu alanda yapılacak bir kentsel dönüşüm çalışması, vatandaşın istekleri ve

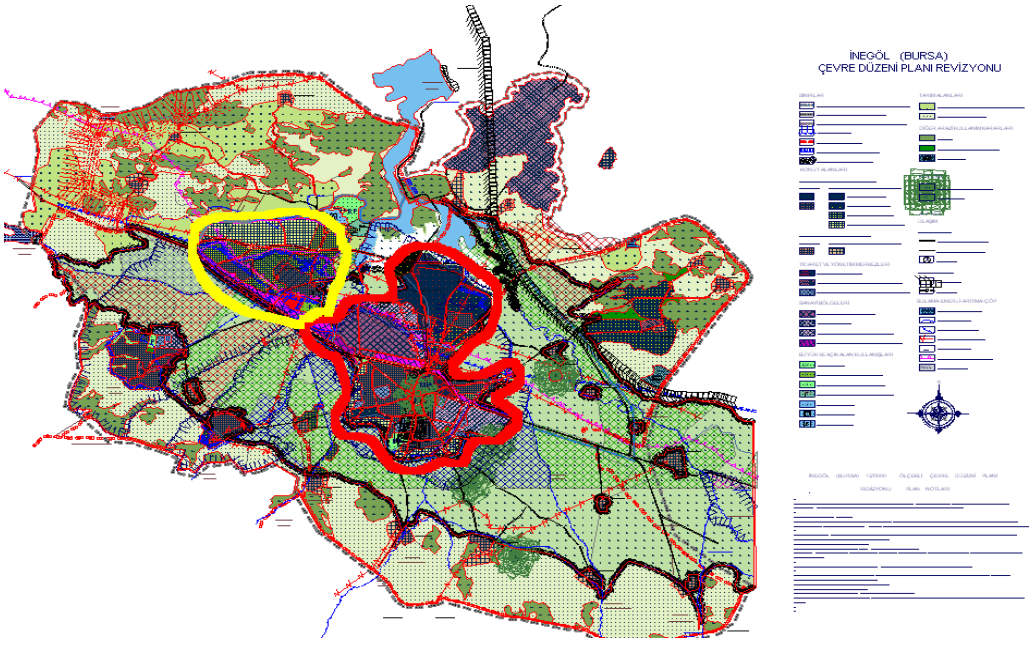
beklentileri dikkate alındığında arazi kullanımı açısından yaşanan mülkiyet sorunlarının çözümünü sağlarken kaçak yapıların vatandaşın istekleri doğrultusunda adil bir çerçevede çözüme kavuşmasını sağlayacak ve kent girişi için kent vitrini olma yönüyle önem taşıyan alanın İnegöl'e yakışır bir forma dönüşümüne yardımcı olacaktır.

8.2 Uygulama Alanı Mevcut Planlar ve Fiziki Yapı Analizleri

8.2.1 Mevcut planlar

İnegöl Belediyesi yaşanan sorunlar ve alanın sahip olduğu potansiyeller itibariyle öncelikli 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planını revize etmiştir.

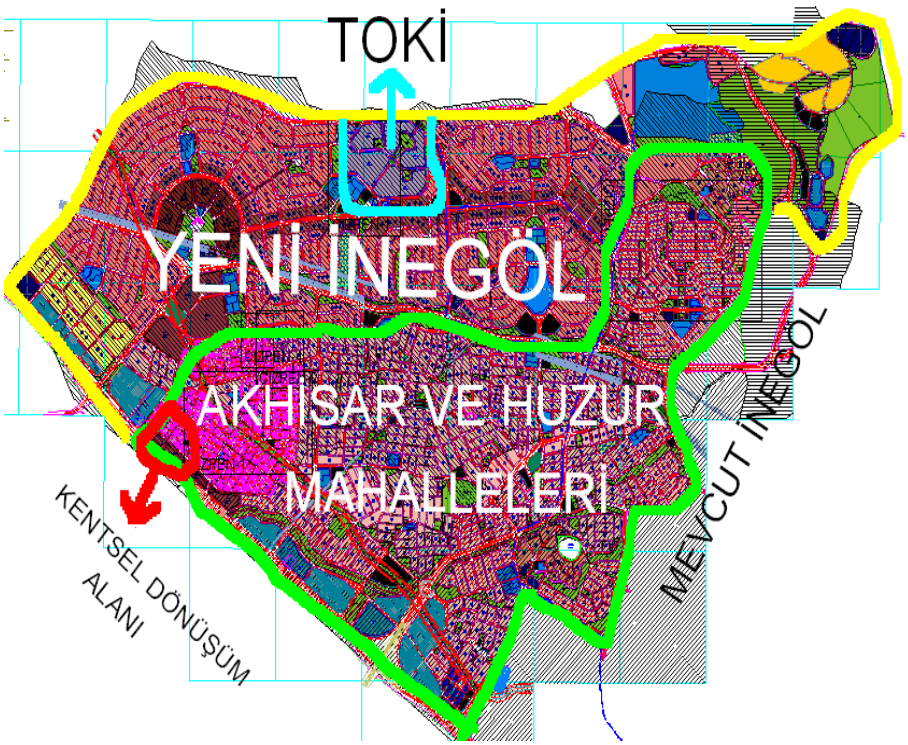
(Şekil 8.12)'de kırmızı renkte belirtilen mevcut İnegöl, sarı renk ile belirtilen Yeni İnegöl gelişme alanı ile Akhisar ve Huzur Mahallelerinin yer aldığı alandır.



Şekil 8.12 İnegöl çevre düzeni planı revizyonu

Bu plan kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Yeni İnegöl Uygulama İmar Planı yapılmıştır. Yaklaşık olarak 500ha ve 115 bin nüfusun

yaşayabileceği bir alan oluşturulmuştur.

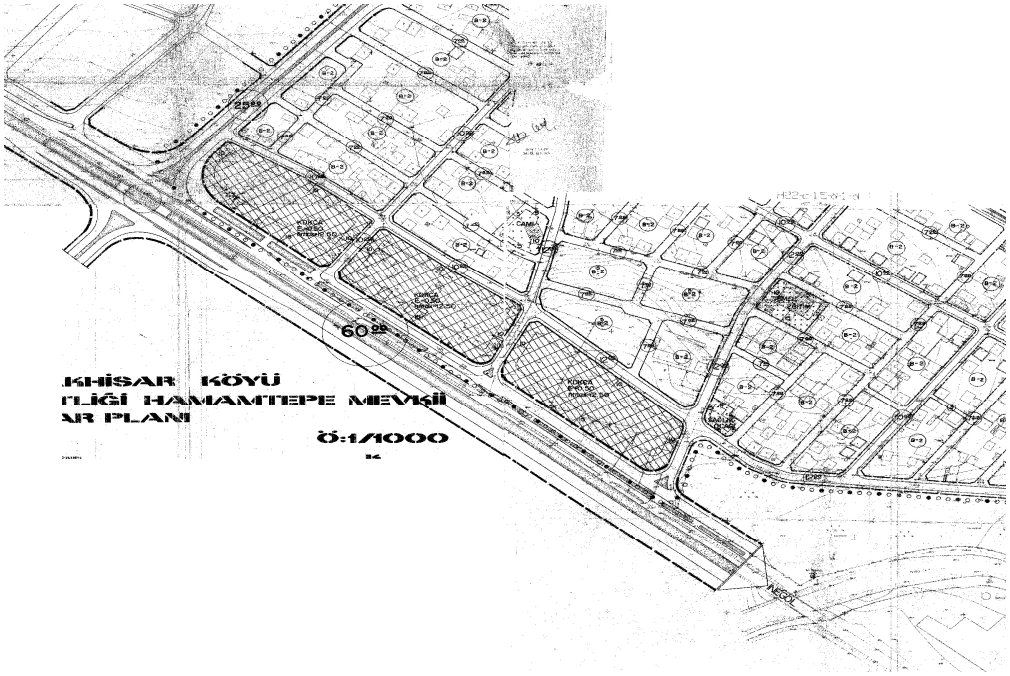


Şekil 8.13 Yeni İnegöl uygulama imar planı

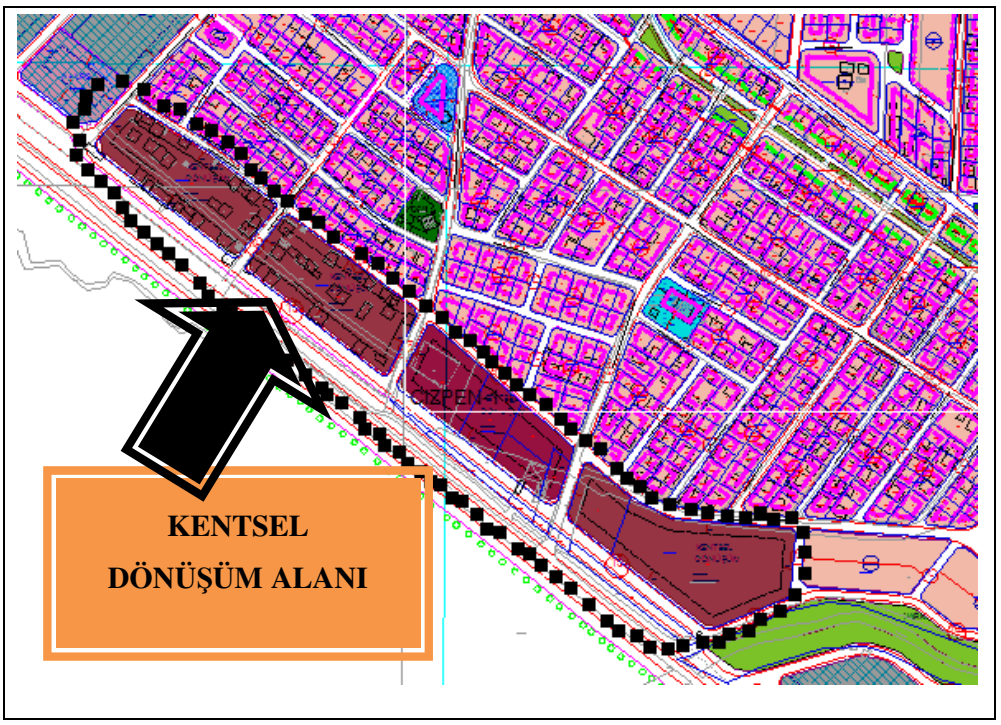
Yeni İnegöl projesi içinde TOKİ'nin düzenlediği yerleşimler 2 etap halinde yapılmaktadır. 1. etap 686 konutluk TOKİ evleri bitirilmiş olup, yakın zamanda hak sahiplerine dağıtılacaktır. Yeni İnegöl projesinde özellikle ana arterlerdeki yolların yapımı, kanalizasyon ve su hatlarının yapımı program içine alınmıştır.

Yeni İnegöl projesinde yer alan gecekondu ve kaçak yapıların yoğunlukta olduğu Akhisar ve Huzur Mahallelerinde etaplarla kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilecektir. İlk etapta Bursa-Ankara yoluna bakan bir kısmın (kaçak yapılaşmanın yoğun olması nedeniyle) kentsel dönüşüm kapsamına alınmıştır.

Kentsel dönüşüm alanı eski ve yeni imar planı sırasıyla (şekil 8.14) ve (şekil 8.15) 'de ifade edilmiştir.

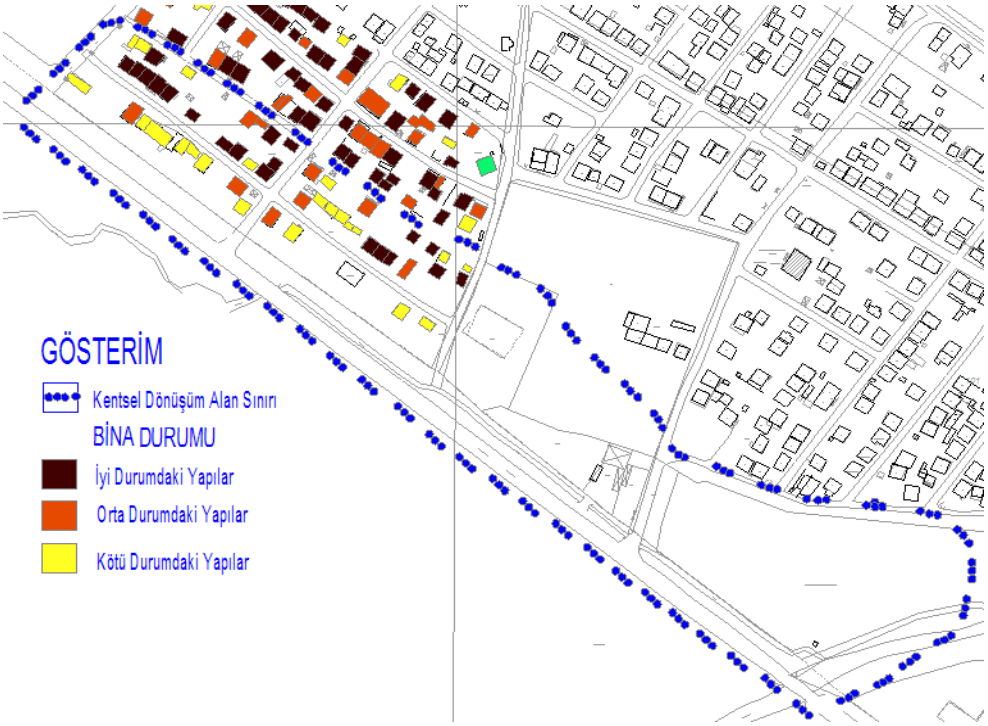


Şekil 8.14 İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı eski imar planı



Şekil 8.15 İnegöl kenti yeni İnegöl imar planı

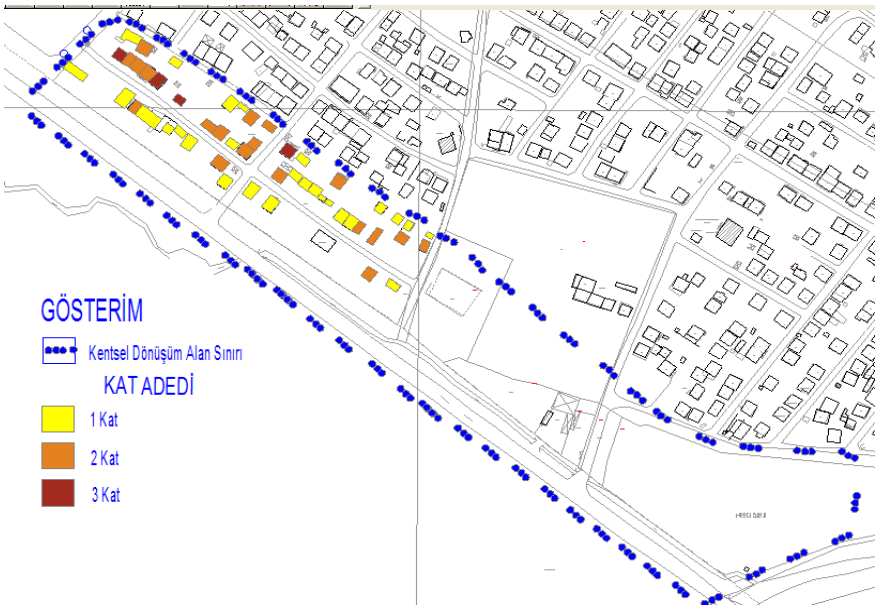
8.2.2 Bina durumu:



8.2.3 Bina cinsi

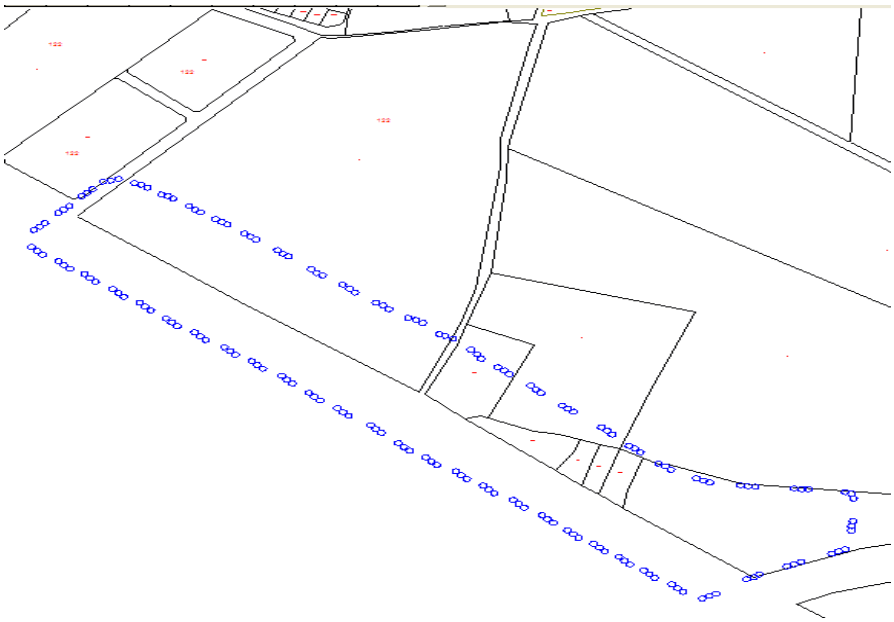


8.2.4 Kat adetleri:



8.2.5 Mülkiyet durumu:

8.2.5.1 Eski mülkiyet durumu



8.2.5.2 Yeni mülkiyet durumu



Kentsel dönüşüm alanı olarak belirtilen alan eski mülkiyet durumunda bir kişiye ait özel bir mülkiyet iken göç ile gelen vatandaşlar bu araziyi sahibinden satın almış ve üzerinde ilkel şartlarda yasal olmayan mülkiyet ayrımı yapmışlardır. Bu ayrımla beraber kendi arazisi olduklarını düşündükleri alana kaçak yapılar inşa etmişlerdir. Yapılarda ve alanda herhangi bir düzen yoktur. Ulaşım sistemi kendiliğinden oluşmuş ve donatılar genellikle ihtiyaca binaen yapılmıştır.

Yeni İnegöl imar planı ile beraber mahallede yer alan mülkiyet paylaşımının yasal ve teknolojik yollarla tekrar düzenlenmesi sağlanmıştır. Ruhsatsız yapılar ise ruhsatlı hale getirilmiştir. Ancak yeni İnegöl imar planı ile yapılan düzenleme alanında sadece mülkiyet paylaşımının yapılmasını sağlanırken planlama açısından söz konusu alan ve yakın çevresinin sosyal, ekonomik, kültürel ihtiyaçları, çevresel, altyapı ve üst yapı sorunları göz ardı edilmiştir. Ada sınırları ile yol aksları oluşturulurken kentin iklim yapısı ve rüzgar yönü dikkate alınmamakla birlikte tekdüze ızgara planlı maksimum parsel oluşturmaya yönelik bir planlama sistemi oluşturulmuştur.

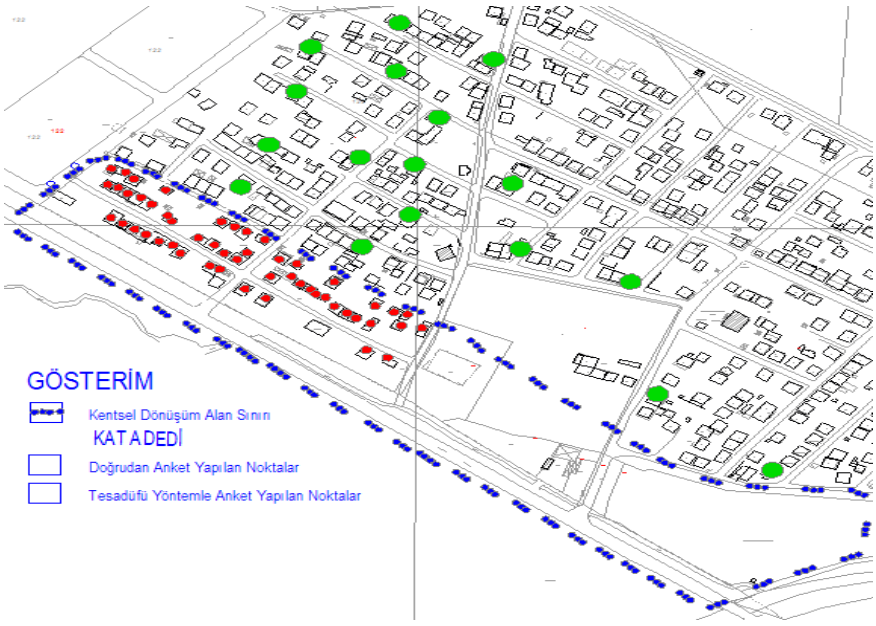
Genel olarak alanda yaşanan sorunlara hitap edecek otopark, açık ve yeşil alan, ticaret, sağlık tesisi, sosyal tesis, kültürel tesis, gibi kullanım çeşitliliğine yer verilmemiştir. Alan ve yakın çevresinin sahip olduğu stratejik konum özelliği

planlamada yansıtılmamıştır.

Kentsel dönüşüm alanı için ise mülkiyet yapısı hisseli hale getirilmiş kentsel dönüşüm ardından çözümlenmesi beklenmektedir.

8.3 Uygulama Alanı Sosyal Yapı Analizleri

Uygulama alanında fiziki yapı analizleri ardından alanın sosyal yapısının ortaya konulması ve halkın beklentilerine kentsel dönüşüm uygulaması sonrası cevap verilebilmesi amaçlı bir anket çalışması yapılmıştır. Bu anket çalışmasında alanın 5ha. olup homojen nitelikte bir yapıya sahip olması nedeniyle örneklem alma ihtiyacı gerek duyulmamıştır. Bu nedenle alanda kentsel dönüşüm uygulamasına doğrudan maruz kalan yaşayanlara yönelik nicel bir anket çalışması yapılırken, kentsel dönüşüm uygulamasından dolaylı yollardan etkilenecek kentsel dönüşüm uygulama alanı yakın çevresinde yaşayanlara yönelik nitel sorulardan oluşan bir araştırma yapılmıştır. (Şekil 8.16)'da kırmızı renkle gösterilen noktalar kentsel dönüşüm uygulamasının doğrudan etkilediği nicel anket çalışmasının yapıldığı, yeşil renkle gösterilen noktalar uygulama alanı yakın çevresinde yer alan ve nitel araştırmanın yapıldığı alanlardır.



Şekil 8.16 Uygulama alanı ve yakın çevresi anket yapılan noktalar

Öncelikle kentsel dönüşüm uygulama alanı için yapılmış nicel nitelikteki anket soruları ve değerlendirmeler incelenecektir. Buna göre bu çalışmada anket soruları kendi içinde 3 gruba ayrılmıştır.

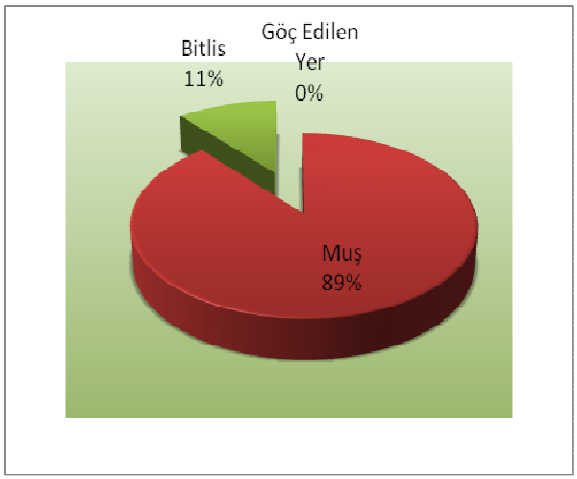
1. Grup anket soruları, uygulama alanında yaşayan halkın kente geliş nedenlerini, kente aitlik hissini, sosyal ve ekonomik yapısını (eğitim durumu, tasarruf durumu, sosyal güvenlik, meslek, iş yeri konumu, vb.) irdeleyen sorulardan oluşmaktadır. Bu grup sorulardan uygulama alanında yaşayan halkın karakteristik özellikleri, sosyal ve ekonomik yapısı incelenmiştir.

2. grup anket soruları ise, uygulama alanının kentsel dönüşüm öncesi mevcut durum analizine ilişkin sorulardır. Bu grupta sosyo-kültürel yapının, teknik altyapının, fiziki çevre ve kentsel donatıların yeterliliği incelenmiştir. Genel itibariyle yetersizliklerin nedeni araştırılırken halkı en çok rahatsız eden konular üzerinde durulmuştur.

3. grup anket soruları, ketsel dönüşüm uygulaması sürecinde ve sonrasında beklentilerin neler olduğu üzerinedir. Öncelikle kentsel dönüşüm kavramının anlamı, uygulama sürecinde beklentileri, uygulama sonrası alanda yer alması istenilen faaliyetlerin türleri ve yerel yönetimlerle işbirliği yapılıp yapılmayacağına ilişkin sorulardan oluşmaktadır.

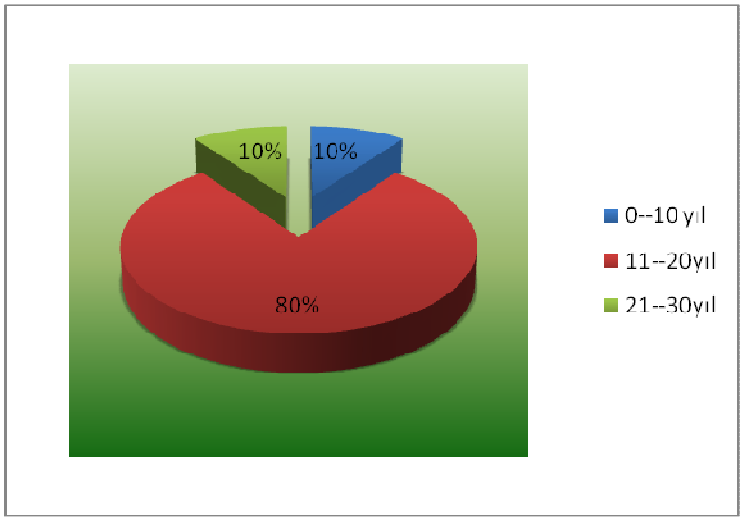
Anket çalışmasının ardından elde edilen veriler grafiklere dökülerek sosyal yapı analizleri ortaya konulmuştur.

1.Grup Sorular (Anket Yapılan Kişi Hakkında Genel Sorular)



Şekil 8.17 Göç edilen yer

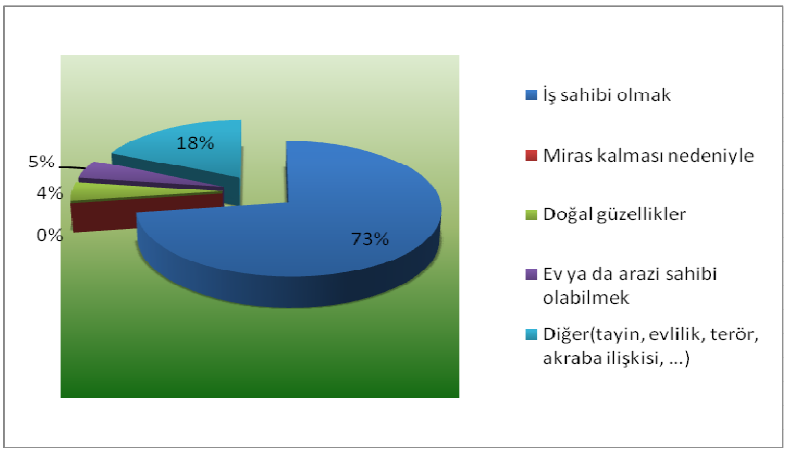
Kentsel dönüşüm uygulama alanına %89 oranında Muş ilinden göç alındığı, %11 oranında Bitlis ilinden göç alındığı görülmektedir. Özellikle aynı ilden halkın biraraya toplanma nedeni araştırıldığında anket yapılan kişiler akraba ilşkileri nedeni ile bir arada bulunmak istediklerinin ve bu nedenle aynı çevreye yerleştiklerini ifade etmektedirler.



Şekil 8.18 Uygulama alanı ve yakın çevresine yerleşim süresi

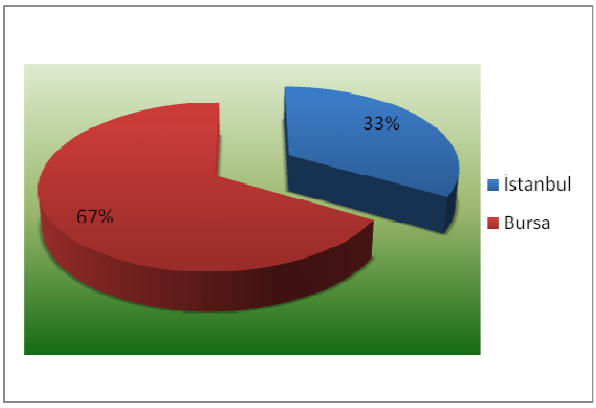
Uygulama alanı ve yakın çevresine yerleşim süresi %80 oranında 11-20 yıl

arasında, %10 oranında ise 0-10 yıl ve 21-30 yıl arasındadır. Genelde burada yaşayan halk İnegöl ilçesi köylerine ait halkın dışında olan ancak ortalama 11-20 yıldır buraya yerleşmiş Muş ve Bitlis kökenli vatandaşlardan oluşmaktadır.



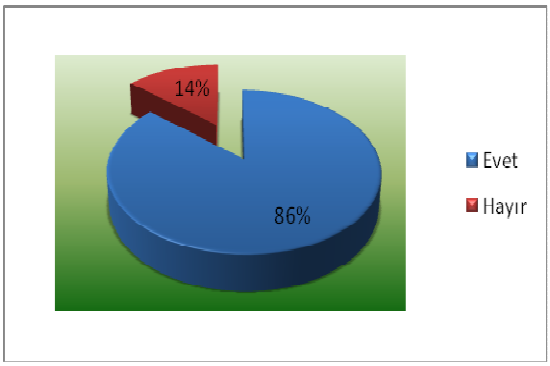
Şekil 8.19 Kente göç nedeni

Uygulama alanı ve yakın çevresi incelendiğinde %73 oranında göç nedeni iş sahibi olabilmek üzerine ekonomik nedenlere dayanmaktadır. %18 oranında göç nedenini belirten halk diğer (evlilik, tayin, akraba ilişkisi) gibi nedenlerde göç ettiği görülmektedir. Uygulama alanının tamamının göç eden vatandaşlardan oluştuğu göz önüne alıdığında vatandaşların buraya miras yoluyla sahip olmadıkları göze çarpmaktadır.



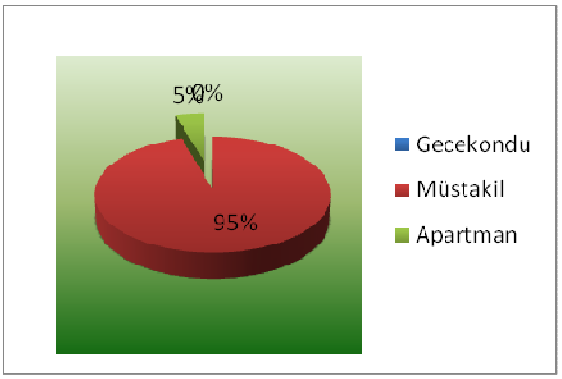
Şekil 8.20 İnegöl kenti dışında nerede yaşamak istenildiği

Ekonomik durum nedeniyle göç eden vatandaşların yine daha iyi imkanlara (eğitim, sağlık,…) sahip olabilmek için büyükşehirleri tercih ettikleri görülmektedir.



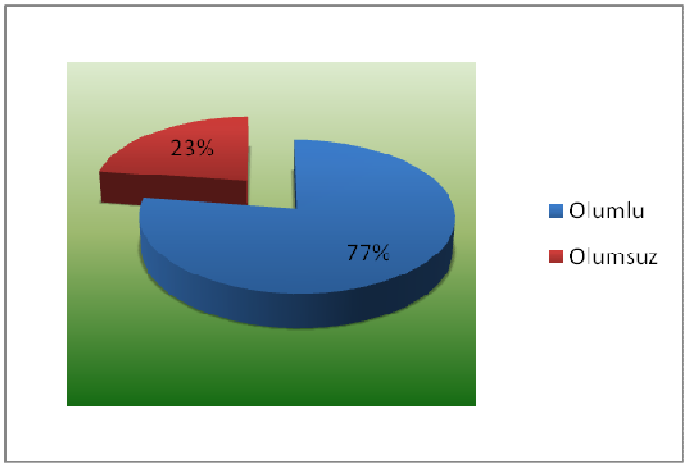
Şekil 8.21 Yaşanılan çevreden memnuniyet

Alanda yaşayan vatandaşlar özellikle sözlü mülakatlarında da belirttikleri gibi yaşadığı çevrede yakın akrabaları ve iş imkanlarına sahip oldukları için %86 oranında yaşadıkları çevreden memnun olduklarını belirtmişlerdir.



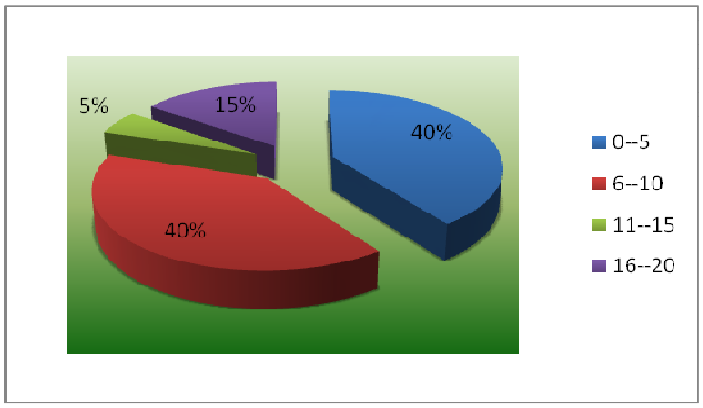
Şekil 8.22 Önceden yaşanılan yerin niteliği

Halk %95 oranında önceden yaşanılan yerin müstakil bir ortam olduğunu belirtmiştir.



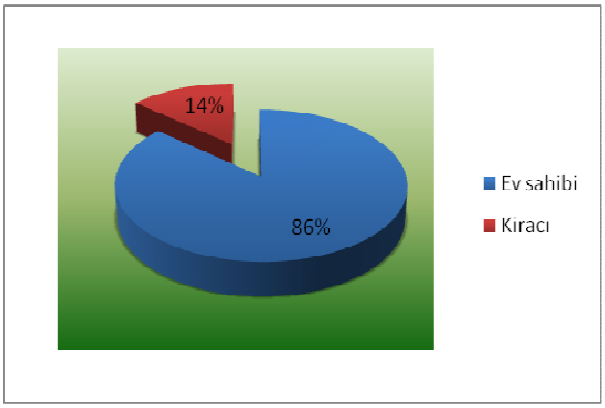
Şekil 8.23 Kente aitlik hissi

%77 oranında kente aitlik, %23 oranında kente ait olmama görülmektedir.



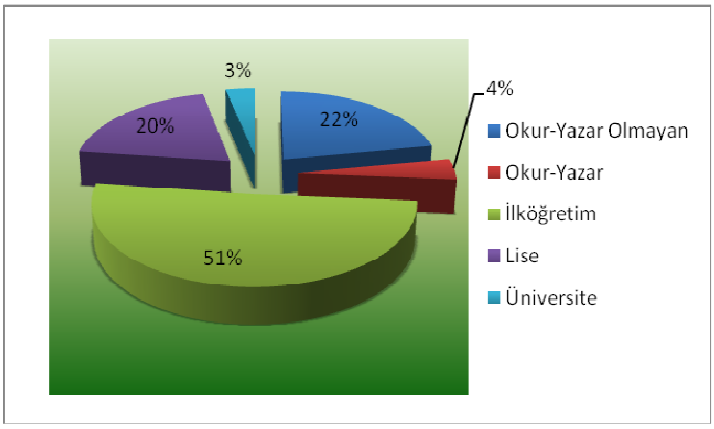
Şekil 8.24 Hanedeki birey sayısı

Genellikle hanedeki kişi sayısı %40 oaranında 0-5 kişi, 6-10 kişidir. Ancak 10-20 arasındaki kişi sayısı da %20 oranında yer almaktadır.



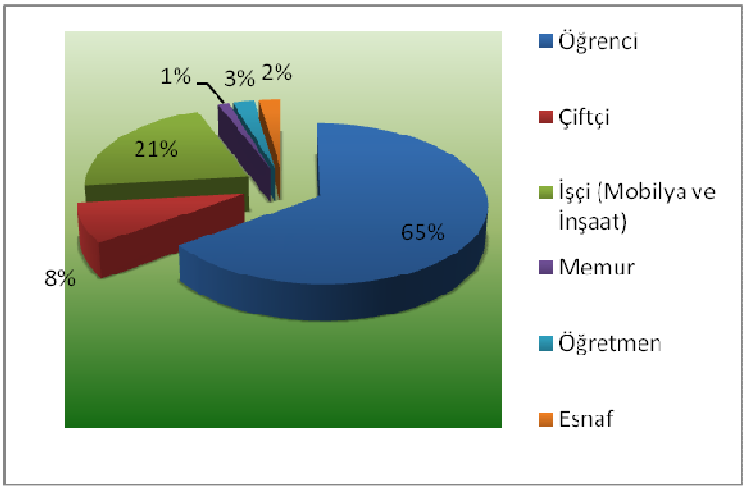
Şekil 8.25 Tasarruf durumu

Uygulama alanında yer alan yapılı taşınmazlarda yapıların tamamı kaçak yapıyken yerel yönetim tarafından yasallaştırılmıştır. Taşınmazlarda arsaların tamamı hisseli mülkiyete sahiptir. Alanda yaşayanlardan %14 oranındaki kısmı kiracı durumundadır.



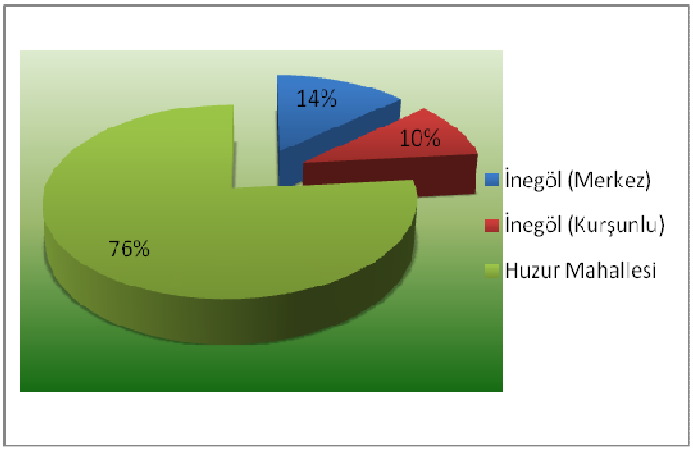
Şekil 8.26 Eğitim durumu

Uygulama alanında %51 oranında ilköğretim, %22 oranında okur-yazar olmayan, %20 oranında lise, %4 oranında okur-yazar ve %3 oranında üniversite mezunu yer almaktadır. Eğitim kurumlarıyla yapılan sözlü mülakatlarda çocuklarını okula göndermeyen velilerin olduğu belirlenmiştir.



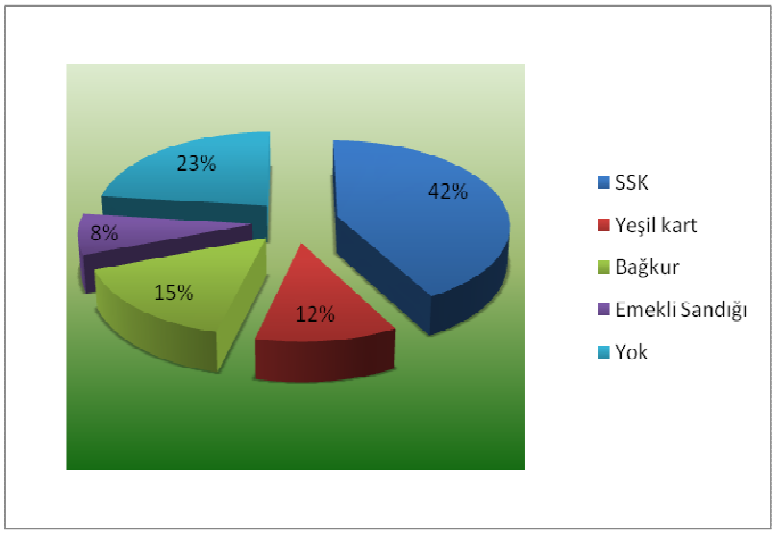
Şekil 8.27 Meslek grupları

Uygulama alanının büyük çoğunluğunu öğrenci oluşturmaktadır. %21 oranında işçi, %8 oranında çiftçi, ve diğer meslek grupları yer almaktadır.



Şekil 8.28 İş yeri konumu

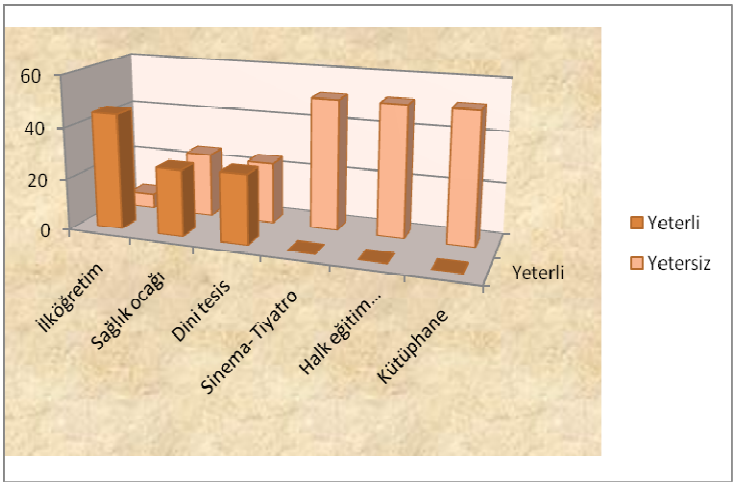
Halkın büyük çoğunluğunun iş yeri uygulama alanında yer alırken, % 14 oranındaki kısmı İnegöl (Merkez)'de, %10'luk kısmı İnegöl (Kurşunlu)'da yer almaktadır.



Şekil 8.29 Bağlı olunan güvenlik kurumu

Halkın %42 oranında bir çoğunluğu çalışan eşleri veya çocuklarından dolayı ev hanımlarıda dahil SSK'ya, %15 oranında bağkur, %12 oranında yeşil kart, %8 oranında emekli sandığına bağlıdır. %23 gibi bir çoğunluğun herhangi bir güvencesi yoktur.

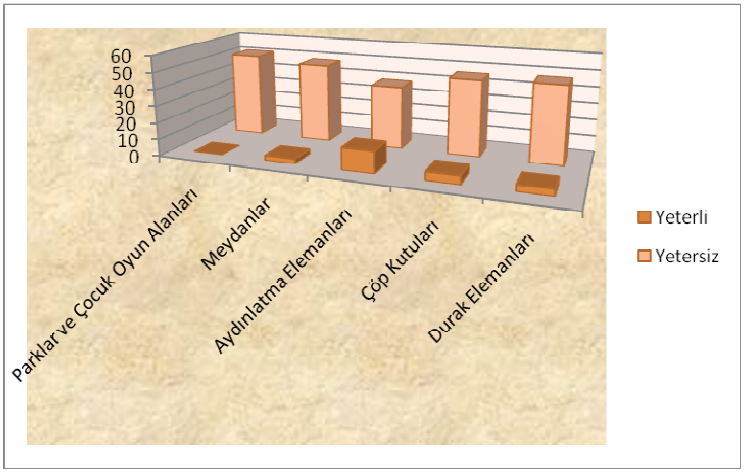
2.Grup Sorular (Uygulama Alanı Mevcut Durum Analizine İlişkin Sorular)



Şekil 8.30 Sosyo-kültürel yapının yeterliliği

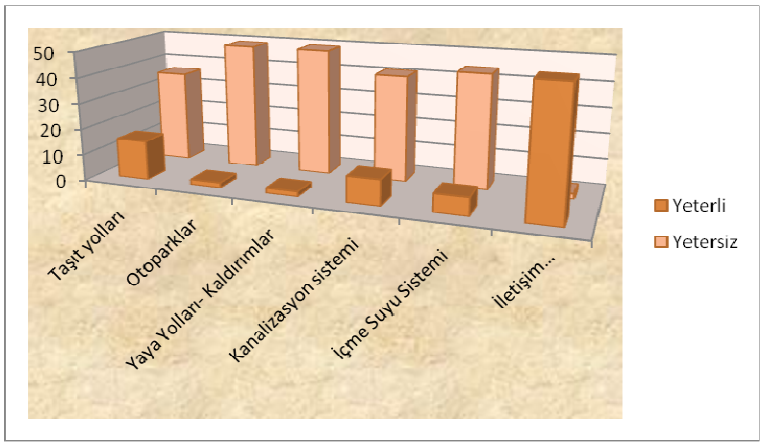
Uygulama alanında özellikle kültürel aktivitelerde (sinema, tiyatro, halk eğitim

merkezi, kütüphane, vb.) yetersiziliğin olduğu görülmektedir. Sağlık ocağı, ilköğretim ve dini tesisler genel olarak yeterli görülürken sağlık ocağının yetersizliği diğer kurumlara göre dikkat çekmektedir.



Şekil 8.31 Fiziki çevre ve kentsel donatıların yeterliliği

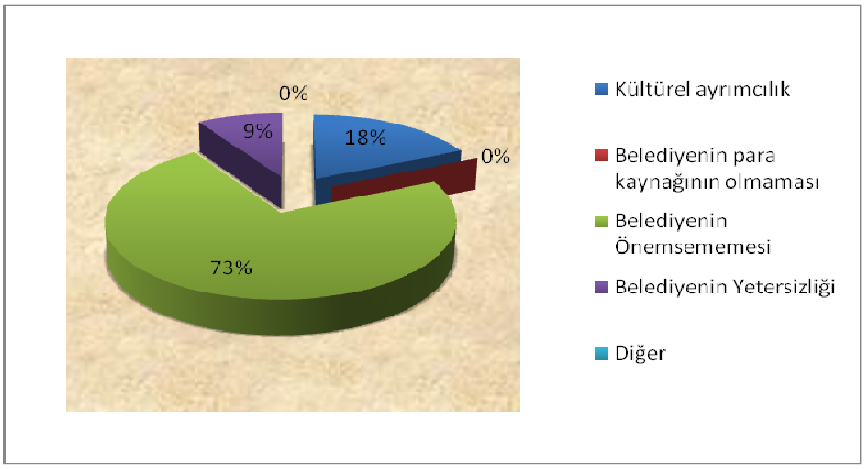
Uygulama alanında parklar, çocuk oyun alanları, meydanlar, aydınlatma elemanları, çöp kutuları, durak elemanlarının yetersizliği görülmektedir. Özellikle açık ve yeşil alan eksikliği en çok yetersiz görülen alandır.



Şekil 8.32 Teknik altyapının yeterliliği

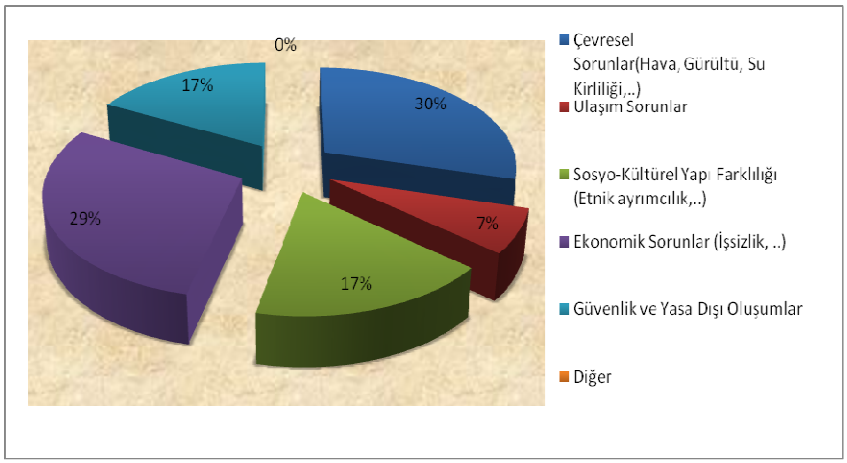
Teknik altyapının yeterliliği konusunda ileşim sistemleri yeterli bulunmuştur. Ancak taşıt yolları, otoparklar, yaya yolları ve kaldırımlar, kanalizasyon ve içme

suyu sistemleri altyapı açısından yeteresiz bulunmuştur.



Şekil 8.33 Fiziki, sosyal, kültürel, vb. yetersizliklerin nedeni

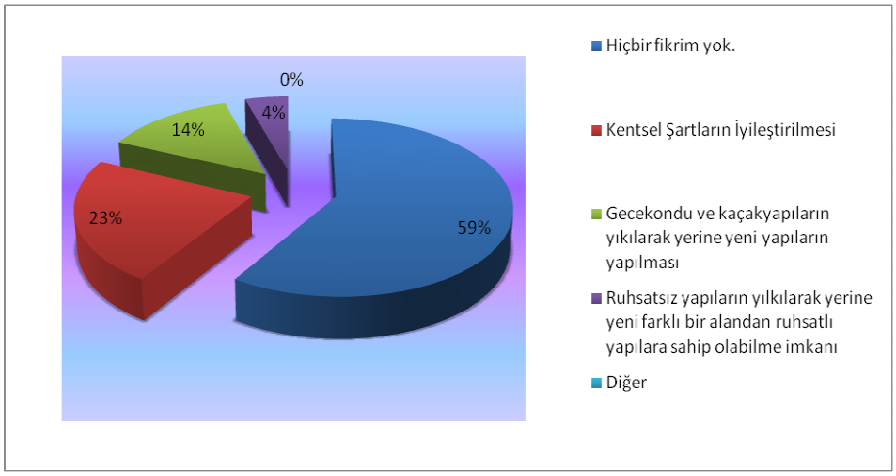
Uygulama alanı ve yakın çevresinde yaşanan yetersizliklerin en dikkat çeken nedeni belediyenin önemsememesi ve kültürel ayrımcılığın yapılması olarka belirtilmiştir.



Şekil 8.34 Yaşanılan çevrede rahatsızlık duyulan sorunlar

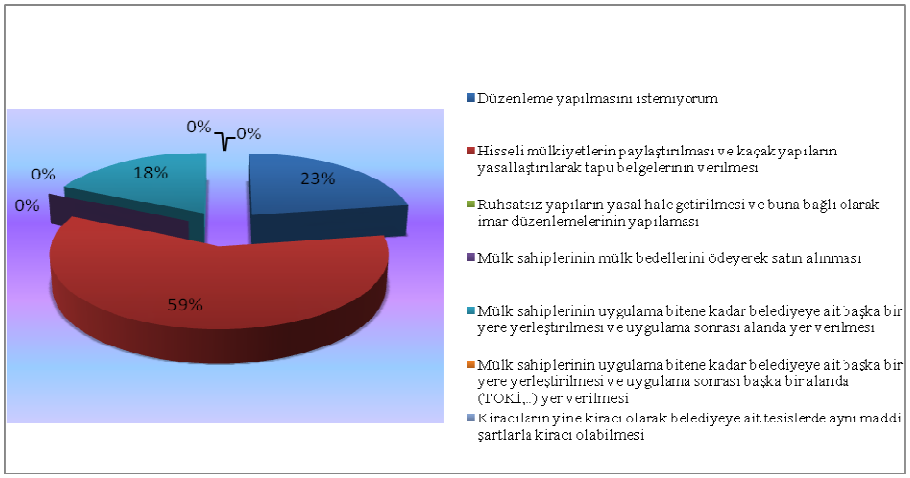
Yaşanılan çevrede en çok çevresel sorunlardan, sonra ekonomik sorunlar, kültürel ayrımcılık, güvenlik sorunlarından rahatsızlık duyulmaktadır .Ulaşım sorunları ise en az rahatsızlık duyulan sorunlardandır.

3.Grup Sorular (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları sürecinde ve Sonrasında Beklentiler)



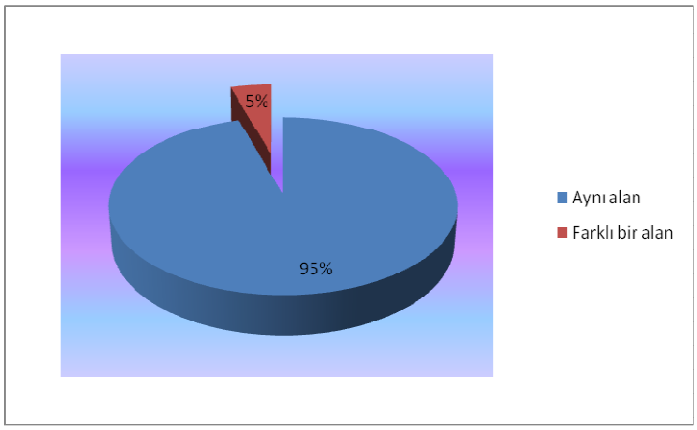
Şekil 8.35 Kentsel dönüşüm kavramının anlaşılabilirliği

Uygulama alanı ve yakın çevresinde kentsel dönüşüm kavramı hakkında halkın büyük bir çoğunluğunun bir fikre sahip olmadığı görülmektedir. %23 oranında bir kısmı kentsel şartların iyileştirilmesi, %14 oranında bir kısmı gecekondu ve kaçak yapıların yıkılarak yeniden yapılması, %4 oranında bir kısmı ise ruhsatsız yapıların yıkılarak yerine yeni farklı bir alanda ruhsatlı yapılara sahip olabilme imkanı olarak algıladıkları görülmektedir.



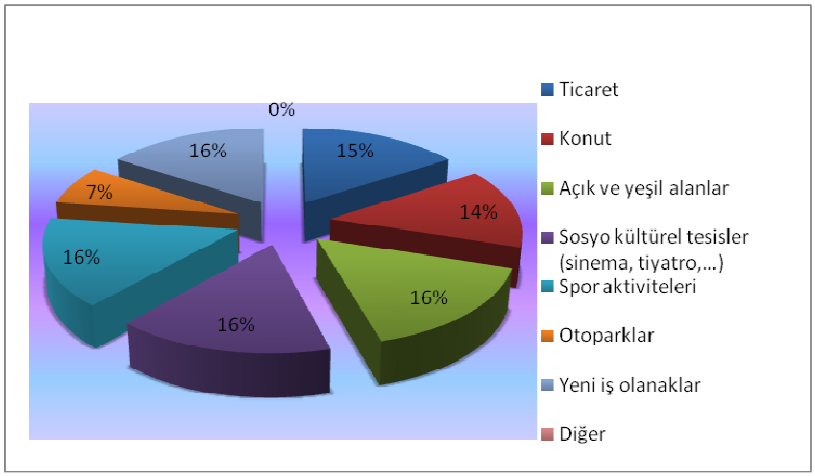
Şekil 8.36 Belediyenin bu alanda yapacağı uygulama süreci ve sonrasındaki beklentiler

Belediyenin bu alanda yapacağı uygulama süreci ve sonrasındaki beklentilerin neler olduğu sorusuna %59 oranında bir çoğunluk hisseli mülkiyetlerin paylaştırılması ve kaçak yapıların yasallaştırılarak tapu belgelerinin verilmesini, %23 oaranında bir kısmı düzenleme yapılmasını istememekte, %18 oranında bir kısmı mülk sahiplerinin uygulma bitene kadar belediyeye ait başka bir yere yerleştirilmesi ve uygulama sonrası yine aynı alanda yer verilmesini istemektedir.



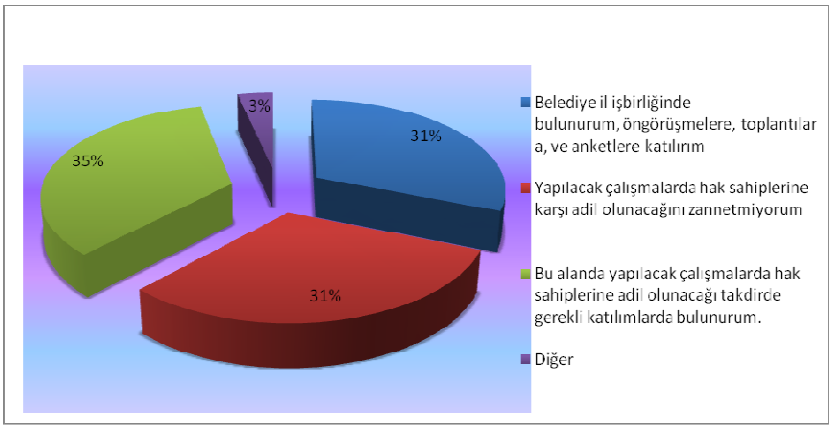
Şekil 8.37 Düzenleme sonrası farklı bir alanda yaşama talebi

Uygulama alanında %95 oranında büyük bir çoğunluk düzenleme sonrasında aynı alanda yaşamayı istemektedir.



Şekil 8.38 Alanda yapılacak bir düzenleme sonrasında alanda yer alması istenilen faaliyetler

Uygulama alanındaki yetersizliklerde göz önüne alıdığında burada ticaret, konut, açık ve yeşil alanlar, sosyo kültürel tesisler, spor aktiviteleri, yeni iş olanakları gibi faaliyetlerin aynı oranlarda yer alınması istenildiği gözlelenmektedir. Otopark ihtiyacı bu faaliyetlere nazaran daha azdır.



Şekil 8.39 Düzenleme sürecinde katılım ve etkenler

Uygulama sürecinde alanda ve yakın çevresinde yaşayan halkın %31 oranında bir kısmı çalışmalarda adil olunacağını zannetmemekte, %35 oranında bir kısmı adil olunacağı takdirde gerekli ön görüşme ve katılımlarda bulunacağı görüşünde, %31 oranında bir kısmı ise kayıtsız öngörüşme ve katılımlarda bulunacağı belirtmiştir.

İkinci olarak sosyal yapı analizinde kentsel dönüşüm alanı yakın çevresinde uygulama sürecinde ve sonrasında meydana gelecek değişimlere ilişkin beklentilerin ve isteklerin ölçülmesine ilişkin nitel değerlendirme yoluyla sorular sorulmuş ve vatandaşların görüşleri alınmıştır. Burada genel görüşler 3 soru çerçevesinde toplanmış ve görüşmeler karşılıklı diyaloglar halinde devam etmiştir:

1. Mahallenizin Ankara yolu Karadere arasında kalan alanda bir kentsel dönüşüm uygulaması yapılacak. Sizce bu alanda bir düzenleme ve uygulama gerekli mi? Eğer gerekli olduğunu düşünüyorsanız ne gibi fonksiyonlara sahip bir düzenleme olmalı?

   " Evet bu alanda bir çalışma yapılacakmış. Yapılacak fakat çok geç kaldılar bak yollara her yer toz çöp içinde. Orda ne yapılcak bilmiyorum. Fakat oradaki insanlarda sokakta kalcaz diye korkuyorlar. Bizim akraba oturuyor

mutfağına dolap yaptıracak ihtiyacı var ama evi ne olacak yıkılcak mı bilmediği için çivi çakamıyor. Madem bir çalışma olacak burda o zaman yaşayanlara evlerini versinler, yolları yapsınlar, iş versinler,…"

2. Kentsel dönüşüm uygulama alanında yaşayanlar için düzenleme sonrası ne yapılmasını önerirsiniz?

" Şimdi onlar madur durumda belki burdan başka bir yere taşınacaklar. Biz tapularımızı aldık ama onların tapuları ortak. Burada ailesi var akrabaları var zaten kalabalık yaşıyorlar 10-20 kişi bir evde nereye gitsinler. Eğer bir çalışma yapılacaksa alanda yaşayanların haklarıda korunmalı. Ben isterim iş imkanı olsun, parklar yapılsın çocuğum okula gitsin okul yapılsın ama benim akrabalarım var orda yaşayan onlarda ayrılmasın…"

3. Kentsel dönüşüm uygulması ile yapılacak düzenleme sürecinde ve sonucunda bu alan için yerel yönetimlerden ne gibi beklentiniz var?

"Bu güne kadar belediye bizi ayırdı. Akhisar mahallesine bakım yapıyor bizim mahallede ise ayrımcılık yapılıyor. Biz buna rağmen oyumuzu veriyoruz. Karşılığınıda bekliyoruz. Gelsin düzenlesin alanı bizim evimizin etrafı güzelleşir değişir. Bakmıyor belediye buraya kaç yıldır burada çöp kutusu yok. Seçimden önce içme suyu getiricez dediler. Seçimden sonra su geldi bir hafta sonra gitti..."

Kentsel dönüşüm uygulama alanı yakın çevresinde vatandaşların uygulama alanına ilişkin görüşleri bu şekilde genellenebilir.

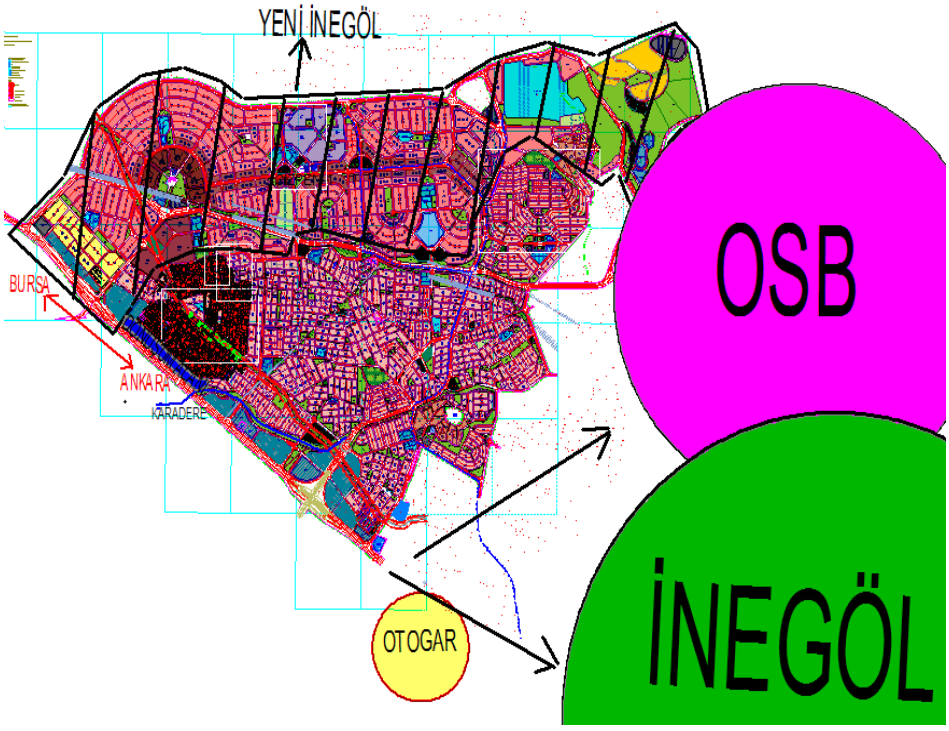
Sonuçta nitel ve nicel araştırma sonuçları değerlendirildiğinde alanın ihtiyaçları, yaşayanların beklentileri birbiriyle örtüşmektedir. Yapılacak düzenleme sosyal yapının beklentilerine cevap oluşturacak nitelikte olmalıdır.

8.4 Uygulama Alanına İlişkin Sorunlar ve Potansiyeller

Alanın sorun ve potansiyellerinin daha yakından irdelenebilmesi için yakın çevresi ve kent ölçeğiyle değerlendirebiliriz. (Şekil 8.40)'dan da görüldüğü gibi kentsel dönüşüm alanı mavi renkle gösterilmiş alan, Bursa-Ankara yolu üzerinde

Kara dere ile sınırlandırılmış alandır. Yeni İnegöl imar planıyla beraber oluşturulan "Yeni İnegöl" ve Toki'ye olan yakınlığı alana bir değer kazandırmaktadır. Kentsel dönüşüm alanının OSB'ye olan yakınlığı muhtemel çevresel sorunları nedeniyle alanın yerleşim yeri olarak seçimini etkilerken kara dere OSB'nin olumsuz etkisinde kalmaktadır. Otogar ve yakın çevresinde yer alan ticaret (mobilya mağazaları) kullanımı, alışveriş merkezleri, kentsel dönüşüm alanına değer kazandırmaktadır. Mevcutta kentsel dönüşüm alanının karşısında yer alan ticaret niteliğindeki arazi kullanımı ve üst ölçek kararlarda (1/25.000) alanın ticaret kullanımı olarak yer alması kentsel dönüşüm alanının da bu yönde gelişmesine neden olacaktır.

Ayrıca kentsel dönüşüm alanının Bursa-Ankara yolu üzerinde yer alıyor olması önemli bir stratejik niteliğe sahip olmasına neden olmaktadır.



Şekil 8.40 Kentsel dönüşüm alanı yakın çevre ilişkisi

Genel olarak kentin bu bölgesinde yaşanan sorunları ve potansiyelleri şöyle ifade edebiliriz:

8.4.1 Sorunlar

a) Kentsel dönüşüm alanının tamamı kaçak yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıların büyük çoğunluğunun fiziki durumu kötü olmakla birlikte yapılarda yaşayan hane halkı sayısı ortalama 10 kişiyi bulmaktadır. Bu alanda yapılacak kentsel dönüşüm uygulamasında vatandaşın beklentisi aynı alanda kalıp konutlarının yasallaştırılması yönündedir.

b) Yeni İnegöl imar planı ile beraber kentsel dönüşüm alanında mülkiyet sorunları çözüme kavuşmuştur. Ancak Yeni İnegöl İmar Planında kentsel dönüşüm olarak ayrılan alanda vatandaşların özel mülkiyeti yoktur. Hisseli mülkiyet söz konusudur. Bu alanda yapılacak kentsel dönüşüm için mülkiyet problemlerini çözüme kavuşturması beklenmektedir.

c) Yerel yönetim, ilk kaçak yapılaşmanın oluşumları sırasında altyapı ve teknik hizmetleri vermemek suretiyle dönüşüm alanında ve yakın çevresinde yerleşimleri engellemeye çalışmış ancak yanlış üretilen politikalar sonucu bu bölgeye zıt yönde bir tesir oluşturarak kaçak yapılaşmanın artmasına neden olmuştur.

d) Uygulama alanında ve yakın çevresinde yaşayan vatandaşlar yerel yönetimin sürdürdüğü politikalar nedeniyle bir süre alandan uzaklaştırılmaya çalışılmıştır. Bu durum, alanda yasal olmayan örgütlenmelerin oluşmasına neden olmuştur. Vatandaşların birçoğu alanda hala güvenlik sorunu yaşamaktadırlar.

e) Uygulama alanı ve yakın çevresi Bursa-Ankara yolu üzerinde yer alıp fiziki görünüşü ile İnegöl kentinin imajı açısından olumsuz bir silüet oluşturmaktadır.

f) Anket çalışmasından ortaya çıkan sonuçlara göre uygulama alanı ve yakın çevresi için özellikle teknik alt yapı (taşıt yolları, yay yolları, otopark alanları, kanalizasyon ve içme suyu sistemleri), fiziki çevre ve kentsel donatı elemanları (park ve çocuk oyun alanları, meydanlar, aydınlatma elemanları, duraklar, çöp kutuları) ve sosyo kültürel tesisler (sinema,

tiyatro, vb.) yetersizdir.

g) Anket çalışmalarına göre çevresel sorunlar (hava, su kirliliği, vb.) ve ekonomik sorunlar (işsizlik, vb.) dikkati çekmektedir. Bunların dışında kültürel ayrımcılık, güvenlik ve ulaşım sorunları yer almaktadır.

h) Uygulama alanı ve yakın çevresinde anket sonuçlarına göre eğitim durumu oldukça düşük seviyede olup çocukların okutulmak istenmemesi gibi sorunlar yer almaktadır.

i) Alanda sosyal güvenlik açısından herhangi bir kuruma bağlı olmayan vatandaş sayısı oldukça fazladır.

j) Alanda çocuk ve genç nüfus fazla olduğu için meslek grubunda öğrenci ağırlıklıdır. Ancak genel itibariyle meslek grupları (çiftçi, esnaf, işçi,…) olduğundan, alanın geneline düşük gelir grubu hakimdir.

k) Vatandaşların büyük çoğunluğu hem hane halkı sayısının büyüklüğü hem de akraba ilişkileri nedeniyle yaşadıkları çevre dışında bir alan tercih etmemektedir.

l) Vatandaşların büyük çoğunluğu yaşanılan sorunları yerel yönetimin önemsememesi ve ilgisizliğine bağladığı için yapılacak düzenleme uygulamasında yerel yönetimin adil olacağına inanmamakta ve bu nedenle katılım göstermek istememektedir.

m) Vatandaşların büyük çoğunluğu kentsel dönüşüm kavramı hakkında bir fikre sahip değildir. Yerel yönetimin yapılacak düzenlemeyi halka yeterince ifade etmediği görülmektedir.

n) Uygulama alanı ve yakın çevresinde yer alan sanayinin olumsuz etkileri yer almaktadır.

8.4.2 Potansiyeller:

a) Uygulama alanı ve yakın çevresi Bursa-Ankara yolu üzerinde yer alıp ‘kent vitrini’ olma potansiyeline sahiptir.

b) Uygulama alanı Yeni İnegöl Çevre Düzeni Planı Revizyonu ile değer kazanmıştır.

c) İnegöl kenti otogarına yakın ve kent girişinde yer alır.

d) Kent girişinde önemli yeri olan alışveriş merkezi, otellere ve düğün salonlarına yakındır.

e) Kentin gelişme bölgesinde yer almaktadır.

f) Alanda ortalama 11-20 yıldan beri yaşayan vatandaşlar genel olarak yaşadığı çevreden memnun olmakla birlikte kente aitlik hissi taşımaktadırlar.

g) Alandan geçen Karadere ıslah edildiği takdirde önemli bir görsel değer oluşturacaktır.

8.5 Uygulama Alanının "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerlerinin Türkiye ve Dünya Örnekleri Analizi" Göz Önünde Tutularak Değerlendirilmesi ve Öneriler

Bu çalışmada öncelikli olarak kentsel dönüşümde çok amaçlı yaklaşımın nasıl olması gerektiği ve bu yaklaşımın oluşumundaki etki değerleri ifade edilmeye çalışıldı. Etki Değerleri Tablosu, 15 yerel yönetimin yaptığı çalışmaların değerlendirilmesi doğrultusunda (Çizelge 8.4)'de oluşturuldu.

Değerlendirmede daha önce bahsedilen basit bir metot kullanılmıştır. Bu metoda göre belediyelerin sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım, çevresel, hukuksal amaçlarıyla etki değerleri analiz edilmiştir. Bu analizde belediyelerin uygulama çalışmasında tablodaki belirtilen değerlerden birini birebir ya da ilişkili olarak uygulamışsa ve araştırma sürecinde buna dair veriye ulaşılmışsa "+", uygulanmadığına dair bir veriye ulaşılmışsa "-", herhangi bir veriye ulaşılmamışsa "*" olarak değerlendirilmiştir. Böylece yapılan uygulamalarda çok amaçlı yaklaşıma ulaşmayı hedefleyen Etki Değerleri Tablosu üzerinden belediyelerin yaptığı uygulamaların ne kadar başarılı ve çok amaçlı yaklaşıma sahip olduğu tartışılabilecektir.

Uygulamada 15 yerel yönetimin yaptığı uygulama seçilmiş ve bu uygulamalar değerlendirilmiştir. Türkiye'den, Bursa İline bağlı Yıldırım Belediyesinde (Yıldırım Bayezıt, Yiğitler, Sinandede, Akçağlayan Bahçelievler, Emir Sultan), Osmangazi Belediyesinde (Doğanbey, Kükürtlü Dericiler), Ankara'da (Aktaş-Atilla, Altındağ Doğantepe), Samsun'da Kuzey Yıldızı örnekleri; İngiltere'den Londra Elephan&Castle, İspanya'da Barselona Polenou, Kuzey İrlanda'da Belfast'da Springvale, Duncairn ve Alliance örnekleri üzerinden değerlendirmeler yapılmıştır. Bu belediyelerde yapılan örneklerin seçilmesindeki nedenlerimiz;

- Uygulama alan büyüklüğüne yakın alanlar olması (özellikle Bursa),
- İnegöl kentinin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısına yakın özelliklere sahip olması,
- Benzer sorunları yaşayan (çarpık yapılaşma, ekonomik sorunlar,…) ya da benzer potansiyellere sahip alanlar olması,
- Yurtdışında alan boyutları yönüyle farklı fakat aynı amaca hizmet eden projeler olması,
- Yurt dışında ya da yurt içinde başarılı örnekler olarak işaret ediliyor olmaları,

olarak gösterilebilir.

Sonuçta, bu yönetimler/belediyeler yaptıkları uygulamalarda başarılı olmasalar dahi başarılı bir kentsel dönüşüm için neler yapılması gerektiği konusunda İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edeceği varsayımı altında İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması değerlendirilecektir.

Bu amaçla etki değerleri çizelgesinde belediyelerin uygulama sonucunda sahip olduğu "+, -, *" etkileri değerlendirilmiştir. Öncelikle bu değerlendirme çerçevesinde İnegöl kentinde yaşanan sorunlar ve sahip potansiyellerde göz önüne alınarak sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım, hukuksal ve çevresel açıdan uygulama alanı için neler yapılabileceği tartışılacaktır.

Çizelge 8.4 Kentsel Dönüşüme Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerlerinin Türkiye ve Dünyadaki Mevcut Uygulamalar Üzerinden Değerlendirilmesi

	KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIMDA ETKİ DEĞERLERİ		**DEĞERLENDİRME** **(-) Negatif etki** **(*) Nötr** **(+) Pozitif etki**				
			YB	YY	YS	YA	OD
SOSYAL	HALK KATILIMI	Yerel bazlı eylemlerde ortak karar verme ve katılım teşviki	+	+	+	+	+
		Plan ve öneri geliştirmede katılım	*	*	*	*	+
		Temsil edilen grupların dışındakileri de dikkate almak ve bilinçlendirme	*	+	*	*	+
	EĞİTİM	Eğitim seviyesini arttırıcı etkinlik ve merkezler	*	-	*	+	*
		Gençlik ve innovasyon merkezleri	*	-	*	+	*
	SAĞLIK	Sağlık düzeyini geliştirici yapılanmalar	*	-	*	+	*
EKONOMİK	FİNANSAL MODEL OLUŞUMU	Kamu yararı esaslı projenin oluşturulması	+	+	+	+	+
	FONKSİYON OLUŞUMU	Yerel tüketim ile yerel üretimin ilişkilendirilmesi	*	*	*	*	*
		Yerel ticaretin pazarlama imkanlarının arttırılması	*	*	*	*	*
	İSTİHDAM OLANAKLARI	Yeni iş olanaklarının oluşturulması	*	*	*	*	*
PLANLAMA VE TASARIM	YAPI VE ARAZİ KULLANIMI	Mevcut plan kararlarına uygunluk	*	+	+	*	+
		İmar değerleri değişiminin dönüşümün türüne uygunluğu	+	+	+	+	+
		Donatılara erişilebilirlik	*	*	*	+	+
		Yapıların korunarak yeniden kullanımını sağlamak	*	*	*	-	+
		İmarlı arsa arzına cevap vermesi	*	+	+	+	+
	AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI	Açık alan kullanımının arttırılması	+	*	*	+	+
		Aktif ve pasif yeşil alanların oluşturulması	*	*	*	+	+
	ULAŞIM VE ALTYAPI	Yaya ve bisiklet kullanımını arttırmak	*	*	*	*	*
		Kamu ulaşımı kullanımını teşvik etmek	*	*	*	*	*
		Ağır vasıta ve arabaların kullanımını sınırlandırmak	*	*	*	*	*
		İçme suyu sistemlerinin geliştirilmesi	*	*	*	*	*
		Kanalizasyon ve atık su sistemlerinin geliştirilmesi	*	*	*	*	*

		Kent mobilyalarının oluşturlması	*	*	*	+	*
ÇEVRESEL	ENERJİ	Enerjinin verimli kullanılmasının arttırılması	*	*	*	*	*
		Yenilenebilir kaynaklardan enerji üretilmesi	*	*	*	*	*
	KİRLİLİK	Kirliliğin azaltılması	*	*	*	*	*
	ATIK VE KAYNAKLAR	Atıkların azaltılması	*	*	*	*	*
		Atıkların yeniden kullanımının teşvik edilmesi	*	*	*	*	*
		Geri dönüşümün teşvik edilmesi	*	*	*	*	*
HUKUKSAL	MÜLKİYET YAPISI	Mülkiyet yapısının güncelleme ya da yenilemesinin sağlanması	+	*	+	*	*
		3d Kadastral yapı elde edilmesi	*	*	*	*	*
	İDARENİN YETKİLERİ	Eşitlik	*	-	+	*	+
		Hakkaniyet	*	-	+	*	+
	KAZANILMIŞ HAKLAR	Kamu yararına bertaraf edilmiş	*	*	*	*	*
		Kamulaştırma yapılmış	*	*	*	+	+
	KAMU MALLARI ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE	Kamu malları devredilmiş	*	-	*	*	*
		Kamu malları sınırlı devredilmiş	*	*	*	*	*
	KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIMDA ETKİ DEĞERLERİ		**DEĞERLENDİRME** **(-) Negatif etki** **(*) Nötr** **(+) Pozitif etki**				
			ES	KD	AD	AA	KY
SOSYAL	HALK KATILIMI	Yerel bazlı eylemlerde ortak karar verme ve katılım teşviki	+	+	+	+	+
		Plan ve öneri geliştirmede katılım	+	+	+	+	+
		Temsil edilen grupların dışındakileri de dikkate almak ve bilinçlendirme	+	+	*	*	+
	EĞİTİM	Eğitim seviyesini arttırıcı etkinlik ve merkezler	*	*	*	+	+
		Gençlik ve innovasyon merkezleri	*	*	*	+	+
	SAĞLIK	Sağlık düzeyini geliştirici yapılanmalar	*	*	*	+	+
EKONOMİK	FİNANSAL MODEL OLUŞUMU	Kamu yararı esaslı projenin oluşturulması	+	+	+	+	+
	FONKSİYON OLUŞUMU	Yerel tüketim ile yerel üretimin ilişkilendirilmesi	*	*	*	*	*
		Yerel ticaretin pazarlama imkanlarının arttırılması	*	*	*	*	*
	İSTİHDAM OLANAKLARI	Yeni iş olanaklarının oluşturulması	*	+	*	+	*

PLANLAMA VE TASARIM	YAPI VE ARAZİ KULLANIMI	Mevcut plan kararlarına uygunluk	*	*	*	*	*
		İmar değerleri değişiminin dönüşümün türüne uygunluğu	+	+	+	+	+
		Donatılara erişilebilirlik	+	*	*	+	+
		Yapıların korunarak yeniden kullanımını sağlamak	-	-	*	-	-
		İmarlı arsa arzına cevap vermesi	*	+	+	+	+
	AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI	Açık alan kullanımının arttırılması	+	*	*	+	+
		Aktif ve pasif yeşil alanların oluşturulması	+	*	*	+	+
	ULAŞIM VE ALTYAPI	Yaya ve bisiklet kullanımını arttırmak	*	*	*	+	*
		Kamu ulaşımı kullanımını teşvik etmek	*	*	*	*	*
		Ağır vasıta ve arabaların kullanımını sınırlandırmak	*	*	*	*	*
		İçme suyu sistemlerinin geliştirilmesi	+	+	+	+	+
		Kanalizasyon ve atık su sistemlerinin geliştirilmesi	+	+	+	+	+
		Kent mobilyalarının oluşturulması	*	*	*	*	*
ÇEVRESEL	ENERJİ	Enerjinin verimli kullanılmasının arttırılması	*	*	*	*	*
		Yenilenebilir kaynaklardan enerji üretilmesi	*	*	*	*	*
	KİRLİLİK	Kirliliğin azaltılması	*	*	*	*	*
	ATIK VE KAYNAKLAR	Atıkların azaltılması	*	*	*	*	*
		Atıkların yeniden kullanımının teşvik edilmesi	*	*	*	*	*
		Geri dönüşümün teşvik edilmesi	*	*	*	*	*
HUKUKSAL	MÜLKİYET YAPISI	Mülkiyet yapısının güncelleme ya da yenilemesinin sağlanması	*	*	*	*	*
		3d Kadastral yapı elde edilmesi	*	*	*	*	*
	İDARENİN YETKİLERİ	Eşitlik	*	*	*	+	*
		Hakkaniyet	*	*	*	+	*
	KAZANILMIŞ HAKLAR	Kamu yararına bertaraf edilmiş	*	*	*	*	*
		Kamulaştırma yapılmış	*	+	+	+	*
	KAMU MALLARI ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE	Kamu malları devredilmiş	*	*	*	*	*
		Kamu malları sınırlı devredilmiş	*	*	*	*	*

	KENTSEL DÖNÜŞÜME ÇOK AMAÇLI YAKLAŞIMDA ETKİ DEĞERLERİ		DEĞERLENDİRME (-) Negatif etki (*) Nötr (+) Pozitif etki				
			EC	BP	BD	BA	BS
SOSYAL	HALK KATILIMI	Yerel bazlı eylemlerde ortak karar verme ve katılım teşviki	+	+	+	+	+
		Plan ve öneri geliştirmede katılım	+	+	+	+	+
		Temsil edilen grupların dışındakileri de dikkate almak ve bilinçlendirme	+	+	*	*	*
	EĞİTİM	Eğitim seviyesini arttırıcı etkinlik ve merkezler	+	+	*	+	+
		Gençlik ve innovasyon merkezleri	+	+	*	*	+
	SAĞLIK	Sağlık düzeyini geliştirici yapılanmalar	+	+	*	*	*
EKONOMİK	FİNANSAL MODEL OLUŞUMU	Kamu yararı esaslı projenin oluşturulması	+	*	+	+	+
	FONKSİYON OLUŞUMU	Yerel tüketim ile yerel üretimin ilişkilendirilmesi	+	*	+	*	*
		Yerel ticaretin pazarlama imkanlarının arttırılması	+	*	+	*	*
	İSTİHDAM OLANAKLARI	Yeni iş olanaklarının oluşturulması	+	+	+	+	*
PLANLAMA VE TASARIM	YAPI VE ARAZİ KULLANIMI	Mevcut plan kararlarına uygunluk	+	*	*	*	*
		İmar değerleri değişiminin dönüşümün türüne uygunluğu	+	*	*	*	*
		Donatılara erişilebilirlik	+	+	*	*	*
		Yapıların korunarak yeniden kullanımını sağlamak	*	+	*	+	*
		İmarlı arsa arzına cevap vermesi	+	+	*	*	*
	AÇIK VE YEŞİL ALAN KULLANIMI	Açık alan kullanımının arttırılması	+	+	*	*	*
		Aktif ve pasif yeşil alanların oluşturulması	+	+	*	*	*
	ULAŞIM VE ALTYAPI	Yaya ve bisiklet kullanımını arttırmak	+	+	*	*	*
		Kamu ulaşımı kullanımını teşvik etme	+	*	*	*	*
		Ağır vasıta ve arabaların kullanımını sınırlandırmak	+	*	*	*	*
		İçme suyu sistemlerinin geliştirilmesi	*	*	*	*	*
		Kanalizasyon ve atık su sistemlerinin geliştirilmesi	*	*	*	*	*
		Kent mobilyalarının oluşturulması	+	*	*	*	*

ÇEVRESEL	ENERJİ	Enerjinin verimli kullanılmasının arttırılması	+	*	*	*	*
		Yenilenebilir kaynaklardan enerji üretilmesi	+	*	*	*	*
	KİRLİLİK	Kirliliğin azaltılması	+	*	*	*	*
	ATIK VE KAYNAKLAR	Atıkların azaltılması	+	*	*	*	*
		Atıkların yeniden kullanımının teşvik edilmesi	+	*	*	*	*
		Geri dönüşümün teşvik edilmesi	+	*	*	*	*
HUKUKSAL	MÜLKİYET YAPISI	Mülkiyet yapısının güncelleme ya da yenilemesinin sağlanması	*	*	+	+	*
		3d Kadastral yapı elde edilmesi	+	*	*	*	*
	İDARENİN YETKİLERİ	Eşitlik	+	*	*	*	*
		Hakkaniyet	+	*	*	*	*
	KAZANILMIŞ HAKLAR	Kamu yararına bertaraf edilmiş	*	*	*	*	*
		Kamulaştırma yapılmış	*	*	*	*	+
	KAMU MALLARI ÜZERİNDE SINIRLI AYNİ HAK TESİSİ VE	Kamu malları devredilmiş	*	*	*	*	*
		Kamu malları sınırlı devredilmiş	*	*	*	*	*

8.5.1 Amaç

Bu çalışmada amaç, sınırlanan kentsel dönüşüm alanında yer alan kaçak yapılaşmayı önlenmek, alanda yaşayanların sahip oldukları mülkiyet sorunlarının gidermek, barınma imkânlarının geliştirilmek, sosyo-ekonomik yapıyı iyileştirmek ve yöre insanın eğitim ve kültür düzeyinin arttırılmasını sağlamaktır.

8.5.2 İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için hedefler

8.5.2.1 Sosyal hedefler

İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulamasında sosyal hedeflerin gerçekleştirilmesi ve yaşanan sorunlara kalıcı çözümler üretirken var olan potansiyellerin değerlendirilmesi için çok amaçlı yaklaşımda sosyal hedeflerin etki değerlerini oluşturan halk katılımı başlığı altında(yerel bazlı eylemlerde ortak karar

verme, plan ve öneri geliştirmede katılım, temsil edilen grupların dışındakileri de dikkate almak ve bilinçlendirme), eğitim başlığı altında (eğitim seviyesini arttırıcı etkinlik ve merkezler, gençlik ve innovasyon merkezleri), sağlık başlığı altında (sağlık düzeyini geliştirici yapılanmalar) elde edilen sonuçlar irdelenmiştir. Buna göre İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulama alanı çalışması için Samsun Canik Kuzey Yıldızı, Londra Elephant&Castle ve Barselona Poblenou kentsel dönüşüm projeleri kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesinden aldıkları pozitif etkilerle İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı için sosyal yapıya ait sorunları açısından örnek teşkil edebilir.

Bu uygulamalardan Londra ve Belfast örneğinde dikkati çeken unsur sosyal yapıda halk katılımını sağlayan halk ile sürekli iletişimde bulunan kentsel dönüşüm ajanslarının varlığıdır. Ülkemizdeki Samsun Canik örneğinde ise halk katılımına, ön görüşmelere oldukça önem verildiği görülmektedir.

Sağlık ve eğitim birimlerinin oluşturulmasında bu kentlerde yapılan örnekler alınabilir Ancak bu kentlerde yapılan uygulamalar büyük ölçekte olup oluşturulan konut birimleri ve getirilen nüfus için donatı birimleri ihtiyacı göz önüne alınarak etki değerleri tablosunda sağlık ve eğitim başlıkları altında pozitif etki oluştuğu görülmektedir. İnegöl kenti için yapılan analizlerde sağlık ve eğitim başlıkları altında pozitif bir etkiye ihtiyaç olmadığı gözlemlenmiştir.

8.5.2.2 Ekonomik hedefler:

Ağırlıklı pozitif etkiye sahip kentlere ait uygulamalardan incelendiğinde en fazla pozitif etki değerine sahip uygulamalar Elephant&Castle ve Belfast Duncairn uygulamaları olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda finansal model oluşumu başlığı altında (kamu yararı projelerin oluşturulması), fonksiyon oluşumu başlığı altında (yerel tüketim ile yerel üretimin ilişkilendirilmesi, yerel ticaretin pazarlama imkânlarının arttırılması), istihdam olanakları başlığı altında (yeni iş olanaklarının oluşturulması) ilişkin etki değerleri yer almaktadır.

Ülkemizdeki örnekler incelendiğinde, hemen hepsinde bir finansal model

oluşumu görülmektedir. Genellikle TOKİ ile yapılan ortaklık ya da alandaki imar değerlerinin artırımıyla değer kazancı, alanda yer alan akaryakıt gibi gelir getiren unsurların satışı, alışveriş merkezi, otel ya da yüksek gelir grubu için yapılan konutlar projenin ilk etapta ilerleyebilmesi için yapılan çalışmalardır. Farklı olarak Samsun Canik Kuzey Yıldızı Projesi örneğinde bir matematiksel modelle borç-alacak ilişkisi yürütülmüştür. E&C ve Duncairn örneğinde ise kamu-özel sektör ve sivil toplum örgütleriyle gerçekleştirilmiş olmasının yanı sıra kalkınma ortaklıkları ve belediye arasında ticari şartlar konularak yürütülmüştür. Özellikle yapılan çalışmalarda değer getiren yerler öncelikli olarak yapılmış ve satılmış değer getirmeyecek durumda olan yerlerde ise donatı elemanları oluşturulmuştur. Ayrıca ekonomik canlanmayı arttıran ticari faaliyetler oluşturulmuştur.

İnegöl kenti kentsel dönüşüm örneğinde çok amaçlı yaklaşımı sağlamak için öncelikle ekonomik yapıya ilişkin etki değerleri göz önüne alınarak mevcut sorunlara (işsizlik, yeni iş olanakları ihtiyacı, vb.) çözüm getirecek şekilde, alanda ekonomik canlanma sağlanmalıdır. Bu konuda üst ölçekli plan kararlarından 'kentsel dönüşüm alanı için gelen alanın ticaret olma niteliği' göz önünde tutulmalıdır. Aslında bir avantaj olabilecek bu durum, alanın kent girişinde yer almasıyla beraber kent vitrini niteliğine sahip olabileceğini göstermektedir. Bu alanda oluşturulabilecek yerel ürün satış merkezleri, mini satış üniteleri, sergi alanları yeni iş olanakları doğururken hem yerli ürünlerin pazarlanmasını sağlayabilecek hem de ekonomik canlanmayı tetikleyecektir.

8.5.2.3 Planlama ve tasarıma ilişkin hedefler

Kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda önemli ve dönüşümün alt yapısını oluşturan aşama olan planlama ve tasarım boyutu etki değerleri tablosunda yapılan analizde Türkiye ve dünyadaki örnekleriyle beraber değerlendirildiğinde en fazla pozitif etkinin E&C dönüşüm projesinde ve sırasıyla Aktaş-Atilla, Canik Kuzey Yıldızı, Barselona Poblenou, Emir Sultan ve Yıldırım Açağlayanlar projelerinde olduğu görülmektedir. Planlama ve tasarım boyutu yapı ve arazi kullanımı başlığı (mevcut plan kararlarına uygunluk, imar değerleri değişiminin değişimin türüne

uygunluğu, donatılara erişilebilirlik, yapıların korunarak yeniden kullanımının sağlanması, imarlı arsa arzına cevap vermesi), açık ve yeşil alan kullanımı başlığı (açık alan kullanımının arttırılması, aktif ve yeşil alanların arttırılması), ulaşım ve altyapı başlığı (yaya ve bisiklet kullanımını arttırmak, kamu ulaşımı kullanımına teşvik etmek, ağır vasıta ve arabaların kullanımını sınırlandırmak, içme suyu sistemlerini geliştirmek, kanalizasyon ve atık su sistemlerinin geliştirilmesi, kent mobilyalarının oluşturulması) altında toplanmıştır.

Elephant&Castle örneği incelendiğinde ulaşım bağlantılarının geliştirildiği yaya kullanımı ve toplu taşıma ağırlıklı kent planı üzerinde durulduğu ve buna bağlı ticaretin geliştirildiği gözlenmektedir. Yayalaştırılmış şehir merkezi, pazar alanları ve açık yeşil alanlar ile entegre edilmiştir.

Binlerce yeni ev ile altyapısı hazır imarlı arsa talebi karşılanırken yeni iş olanakları geliştirilmiştir. Proje çıkış amacına uygun sonuçlar elde edilmek üzere planlanmış yaya kullanımının hakim olduğu ve buna bağlı ticaret ve yeşil alanların geliştiği bir projedir. Etki değerleri analizinde planlama ve tasarım yönüyle arazi kullanımı başlığı altında en fazla pozitif etkiye sahip projedir.

Arazi kullanımda en fazla pozitif etkiye sahip bir diğer projenin Barselona Poblenou olduğu görülmektedir. Bu proje hem tasarım yönüyle hem de tasarımın getirdiği kimlik farklılaşmasıyla önem arz eder. Çünkü alandaki sanayi bölgesi kentsel dönüşümün amacına uygun olarak fonksiyon değişikliğine uğramıştır. Mevcut sanayinin desantrilizasyonu ardından kalan yapıların korunarak gelişimi işlev değiştirilmesi sağlanmıştır. Altyapısı hazır imarlı arsa arzı ve mevcut yapıların korunarak işlev değiştirmesi ve yeni aktivitelerin açılmasıyla oldukça farklı ve etki değerleri tablosunun planlama ve tasarım yönüyle pozitif etkiye sahip olan bir proje olmuştur. Bu projelerde başarılı bir etki gözlemlenmesinin nedenlerinden biri de dönüşüm alanı ölçeği ile ilişkilendirilebilinir.

Ülkemizdeki örneklerden Osmangazi Doğanbey projesi özel dizayn yapıları ve donatıları ile arazi kullanım ve tasarım yönüyle pozitif etkiye sahip kentsel dönüşüm çıkış amacına uygun tasarlanmış projelerdendir.

Yeşil alan kullanımı yönüyle incelendiğinde bahsedilen belediyelerin

tamamında açık ve yeşil alan kullanımına yer verildiği ve bunların arttırılması için tasarım ve planlama aşamasında dikkat edildiği görülmektedir.

Planlama ve tasarım boyutunun ulaşım bağlantıları yönüyle Elephant&Castle donatılara erişilebilirlik, yaya ve toplu taşım kullanımının arttırılmasını destekleyen bir projedir. Kent merkezinde uygulanan projede kent merkezinin yayalaştırılmasına yönelik büyük çapta yayalaştırma çalışmaları yapılmış, bu sistemler açık ve yeşil alanlar ile entegre edilmiştir.

Ülkemizdeki örneklerden Aktaş-Atilla Projesi, ulaşım bağlantıları yönüyle örnek teşkil edebilir. Ulaşımı kolaylaştırmak için ana arterlerden uzak yaya yolları yapılmış ve bunların kullanımı desteklenmiştir.

Arazi kullanımı yönüyle örnek teşkil edecek Doğanbey ve Poblenou Projeleri ulaşım bağlantıları yönüyle etkisiz kalan projeler olarak tespit edilmiştir.

İnegöl kentsel dönüşüm uygulaması yapı ve arazi kullanım yönüyle irdelendiğinde;

- Kentsel gelişme alanında bulunması,
- Bursa-Ankara karayolu üzerinde bulunması,
- Yenişehir havaalanına olan yakınlığı,
- Alışveriş merkezleri ve kentin mobilya sanayi yönüyle ön plana çıkan mobilya mağazalarına olan yakınlığı,
- Otogar ve çevre yoluna yakınlığı,
- Organize sanayi bölgesine olan yakınlığı,

göz önünde tutulduğunda bu alan küçük ölçekte olmasına rağmen rağbet görecek ve bir kentsel dönüşüm uygulamasıyla değer kazanacak nitelikte olduğu görülmüştür. Bu yönüyle bakıldığında alanın kamu yararı esas alınarak düzenlenmesi gerekmektedir. Bunun için Etki Değeri Tablosundan yola çıkarak, en fazla pozitif etkiye sahip belediyelerin yaptığı uygulamalar belirlenip yapı ve arazi kullanım örnekleri İnegöl kenti için uyarlanabilir. Ancak bu noktada etki değeri tablosundan

yola çıkılarak pozitif etkiye sahip belediyelerin alan büyüklükleri ve kentsel dönüşüm amaçları unutulmamalıdır.

Bu durumda İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı için planlama ve tasarım boyutu incelenirken dikkat edilecek hususları şöyle inceleyebiliriz:

a. Mevcut imar planı ile yeni İnegöl imar planı arasında imar değerleri değişiminin kentsel dönüşüm amacına uygunluğu ve arazi kullanımı

Mevcut İnegöl imar planında E=0,50 Yeni İnegöl İmar planında E=2 olarak belirlenmiştir. Mevcut İnegöl imar planında kentsel dönüşüm alanı ticaret fonksiyonu iken Yeni İnegöl imar planında da ticaret fonksiyonu olarak kalmıştır. İmar değerlerinde 3. boyutta bir değişim söz konusudur. İnegöl kenti genel durumunda da bahsedildiği gibi depremselliği yüksek olan bir yerleşimdir. Ancak 3. Boyutta olan bu değişiklik fizibilite raporlarına uygun olarak verilmiştir.

Eski imar planı mevcut alan köy statüsündeyken yapılmış ve verilen emsal değer günün şartlarına yetecek nitelikte olduğu görülmektedir. Ancak günümüzde kentin gelişme yönü ve belirtilen potansiyelleri nedeniyle E=2 olarak belirlenmiştir. Emsal değerinin etki değerleri çizelgesindeki belediye uygulamalarında görülen emsal farklılaşmasıyla beraber irdelendiğinde ve günümüz koşullarında değerlendirildiğinde 3. Boyutta tartışılabilir niteliktedir.

Ancak burada önemli olan diğer bir nokta yapılan dönüşümün türü ve hedefidir. İnegöl kenti dönüşüm uygulaması alanı şu anda kaçak yapılaşmanın, mülkiyet sorunlarının, ekonomik ve kültürel sorunların yer aldığı bir alan olmakla birlikte eski ve yeni imar planında ticaret olarak belirlenmiş bu alan konut niteliğinde yapılaşma göstermektedir. Burada imar değerlerinin fonksiyonlar açısından ve alana verilecek kullanım açısından değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bunun için (çizelge 8.5)'de İnegöl kentsel dönüşüm alanı büyüklüğüne yakın belediyelerin değişen imar değerleri ve değişen fonksiyonlarını inceleyebiliriz:

Çizelge 8.5 Kentsel dönüşüm uygulaması örnekleri üzerinden eski ve yeni imar planı değerlerinin karşılaştırılması

	Eski İmar Planı		Yeni İmar Planı		
	Emsal	Fonksiyon Türü	Emsal	Fonksiyon Türü	Amaç
YILDIRIM BEYAZIT	2,40	Konut+ticaret	1,50	Konut+ticaret	Düşük yoğunlukta sağlıklı yapılar
YILDIRIM YİĞİTLER	-	Yeşil alan, eğitim	2,00	Konut	Altyapısı hazır imarlı arsa üretmek
YILDIRIM SİNANDEDE	2,40	Kaçak yapılaşmış konut alanı	3,00	Konut	Kaçak yapılaşma yerine düzenli yapılaşmış alan oluşturmak
YILDIRIM AKÇAĞLAYAN	-	Kaçak yapılaşmış konut alanı	0,90	Konut+ ticaret	Altyapısı hazır imarlı arsa üretmek
OSMANGAZİ DOĞANBEY	2,40	Konut	3,00	Konut	Plansız gelişen bir alanı planlı hale getirmek

Çizelgeden de görüldüğü gibi imar değerleri her zaman artmamakta bazen fonksiyonun türü ve amaca bağlı olarak değişmektedir. Tamamen yeşil alan ve eğitim tesislerinden oluşan bir alan (Yıldırım Yiğitler) birden emsal= 2 verilerek konut alanına dönüştürülürken, Yıldırım Beyazıt da olduğu gibi emsal= 2,40 olan bir alanda yoğunluk düşürülmekte istenilebilmektedir.

İnegöl kenti örneğine dönüldüğünde alanın ticaret fonksiyonu ve gelişme alanı içerisinde bulunuyor olması emsal değerinin artmasına yol açacaktır.

Bu alanın işlev açısından durumu incelendiğinde alanın mevcut ekonomik (istihdam yeni iş olanakları) ihtiyacı göz önünde tutulursa bu alanın ticaret fonksiyonu olarak değerlendirilebileceği görülmektedir.

Ancak yapılan anketler ve mülakatlarda alanda yaşayan vatandaşların sahip oldukları hane halkı sayısı, akraba ilişkileri, kültürel yapılarını gerekçe göstererek düzenleme sonrası hisseli mülkiyetlerinin paylaştırılmasını kaçak nitelikteki yapılarının yasal hale getirilerek yine aynı alanda yaşamak istediklerinin ifade etmişlerdir. Bu durum alandaki konuttan ticaret fonksiyonuna olan değişikliği etkilemekle birlikte vatandaşın isteklerinin yerine getirilebilmesinde ortak çalışmalarla sonuca ulaşmayı gerekli kılmaktadır. Sonuçta alanda yer alan yapıların

bina durumları, bina cinsi dikkate alınarak korunacak, işlev değiştirecek ve yıkılarak yeniden yeni imar planı değerlerine göre yapılacak yapılar belirlenmelidir. Arazi kullanımında oluşacak değişiklikler öncelikle fiziki yapı analizleri ve sosyal yapı analizleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir.

b. Açık ve yeşil alan kullanımı

Açık ve yeşil alan kullanımını iyileştirmek amaçlı en fazla pozitif etki değerine sahip Yıldırım Akçağlayan, Osmangazi Doğanbey, Emir Sultan, Aktaş-Atilla, Canik Kuzey Yıldızı, Elephant&Castle be Barselona Poblenou projelerinden faydalınabilinir. Bu alanlarda açık ve yeşil alan oluşumları yaya yolları ve bazı odak noktaları ile entegre edilmiş ve proje başarılı hale getirilmiştir.

İnegöl Kenti örneğinde yapılan fiziki yapı analizlerinde alanda herhangi bir açık ve yeşil alana rastlanılmamış olması, sosyal yapı analizinde de özellikle vatandaşın açık ve yeşil alanları yetersiz bulması bu dönüşüm uygulamasında açık ve yeşil alan oluşumunu gerekli kılmaktadır.

İnegöl kenti Kentsel dönüşüm alanı için öncelikle Karadere isimli dere yanında bulunuyor olması bu derenin ıslahı ile olumlu bir yeşil alan elde edebilecektir. Bunun dışında kentsel dönüşüm alanının Bursa-Ankara yolu üzerinde yer alması yol ile bütünleşik bir yeşil aksın oluşumunu da sağlayacaktır. Daha geniş ölçekte alana bakıldığında kentsel dönüşüm sınırı dışında da açık ve yeşil alan ihtiyacı gözlemlenmekte bu sorun ise daha üst ölçek ve bütünleşik bir bakış açısını gerekli kılmaktadır.

c. Ulaşım ve altyapı

Bu etki alanı etki değeri tablosunda irdelendiğinde en fazla pozitif etkinin Aktaş Atilla ve Elephant&Castle projelerinin aldığını sonra Emir Sultan ve Canik Kuzey Yıldızı projelerinin aldığı görülmektedir. Diğer projelerde ise altyapı ve ulaşıma ilişkin belli bir çalışma tespit edilememiştir. Bu yönüyle bakıldığında başarıya ulaşan bu projelerde kanalizasyon ve içme suyu sistemlerinin yaya yoları ve toplu taşım ulaşımına destek verildiği ve bu sistemlerin diğer açık ve yeşil alan sistemleriyle entegrasyonu sağlanmıştır.

İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulama alanın ise Bursa-Ankara gibi önemli

bir arterde bulunması bu alanın bu arter üzerinde yeni İnegöl alanının iç noktalarına ulaşımında önemli bir yer ve erişilebilirliği sağlayacak olması bu alanın ulaşım ve altyapı sisteminin geliştirilmesinde önemlidir.

Yapılan fiziki ve sosyal yapı analizlerinde kentsel dönüşüm alanında ulaşım ve altyapı yetersizliklerinin tespit edilmesi kentsel dönüşüm uygulamasında etki alanları tablosunda pozitif etkiye sahip belediyeleri yaptıkları projeler de örnek alınarak ulaşım ve altyapı sistemlerinin geliştirilmesini gerekli kılmıştır.

8.5.2.4 Çevresel hedefler

Etki değerleri analiz tablosu incelendiğinde Elephant&Castle Kentsel Dönüşüm Projesi haricinde ele alınan projeler içinde çevresel hedefler konusunda pozitif etkiye rastlanmamıştır. Bu nedenle öncelikle Elephant&Castle projesinden yola çıkarak çevresel sorunlara ilişkin öneriler getirilebilinir. Çevresel hedeflerde ortaya konulan enerji başlığı (enerjinin verimli kullanımının arttırılması, yenilenebilir kaynaklardan enerji üretilmesi), Kirlilik başlığı (kirliliğin azaltılması), atık ve kaynaklar (atıkların azaltılması, atıkların yeniden kullanımının teşvik edilmesi, geri dönüşümün teşvik edilmesi) altında irdelenmiştir. Elephant&Castle projesinde tüm bu etki değerleri pozitif etki değerine sahiptir.

Bu nedenle İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması yapılan fiziksel ve sosyal analizler çerçevesinde dikkate alındığında alanda belirgin bir çevresel değer kaybı buna bağlı sorunların olduğu görülmektedir. Elephant&Castle örneği de dikkate alınarak uygulama alanı değerlendirilmelidir.

8.5.2.5 Hukuksal hedefler

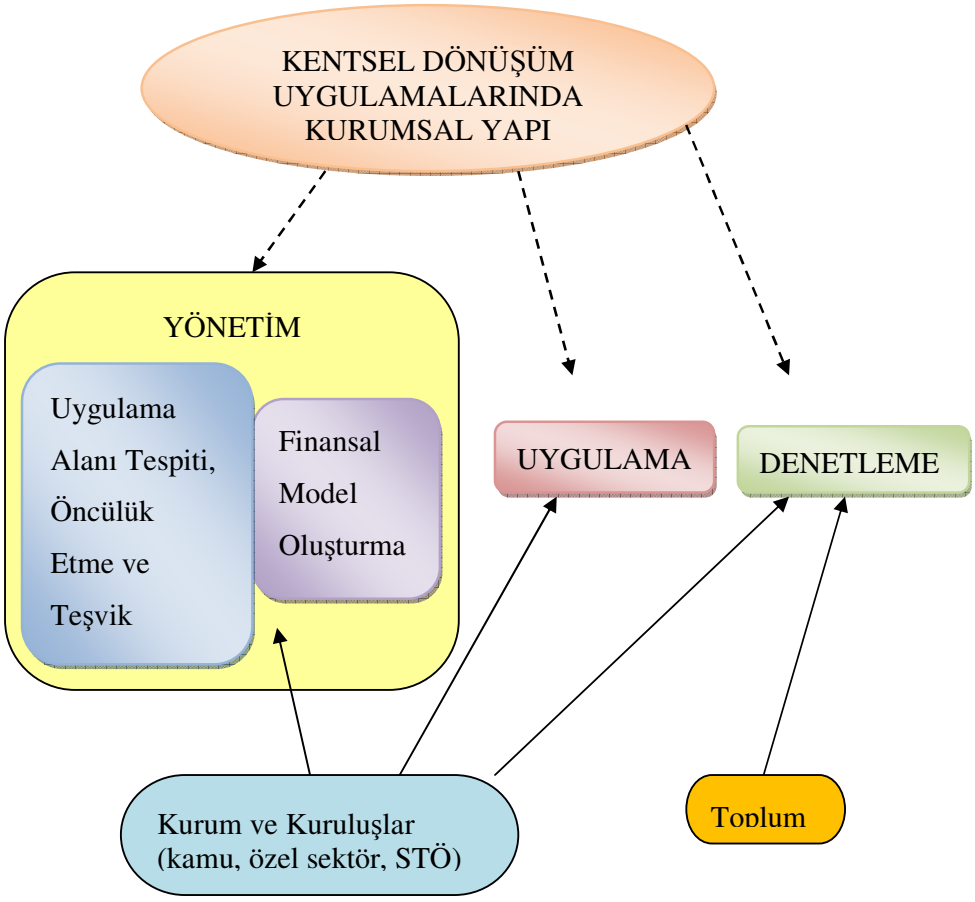
Etki değerleri tablosunda hukuksal hedeflerin etki değerlerinin mülkiyet yapısı (mülkiyet yapısının güncellenme ve yenilenmesinin sağlanması, 3 boyutlu kadastral yapı elde edilmesi), idarenin yetkileri (eşitlik ve hakkaniyet), kazanılmış haklar (kamu yararına bertaraf edilmiş, kamulaştırma yapılmış), kamu malları üzerinde sınırlı ayni hak tesisi (kamu malları devredilmiş, kamu malları sınırlı devredilmiş)

başlıkları altında toplanmıştır.

Hukuksal hedeflerde en fazla pozitif etkiye sahip projeler Elephant&Castle, Yıldırım Sinandede, Osmangazi Doğanbey, Aktaş-Atilla olarak sayılabilir. Tüm bu projeler eşitlik ve hakkaniyet etki değerlerini proje süresince kamu yararının esas alarak korumaya çalışmışlardır. Elephant&Castle projesinde kurulan yürütme konseyi, ortaklık kurulu ve diğer ajanslar halkın istekleri ile beraber daha iyi yaşam koşullarını araştırmaktadır. Aktaş- Atilla projesinde hak sahiplerine proje ifade edilerek, projenin ekonomik külfeti projenin kendi içinde karşılanarak eşitlik ve hakkaniyet sağlanmaya çalışılmıştır. Osmangazi Doğanbey projesi de vatandaşın iknası ile kamulaştırılmış alanlarda vatandaş adil davranılacağına dair ikna edilmiş ve onayları da alınmıştır. Yıldırım Sinandede projesinde de öncelikle vatandaşın iknası gerçekleştirilmiş yerel yönetimin adil davranılacağına inandırılmış ve böylece proje yürürlüğe girmiştir.

İnegöl kenti kentsel dönüşüm örneği incelendiğinde özellikle sosyal yapı analizlerinde vatandaşın yapılacak düzenleme süresince ve sonrasında yerel yönetimin adil olacağına dair inancının olmaması ancak adil olunduğu takdirde projeye katılacağının belirtilmesi projenin hukuksal açıdan tamamlanmadığı yapılacak kamulaştırma ve düzenlemelerde hakkaniyet ve eşitliğin bulunmadığının göstergesidir. Bu nedenle etki değerleri tablosundan yola çıkarak öncelikle bu hukuksal boşluğun doldurulması için pozitif etkiye sahip projelerin rehberliğinde vatandaşın ikna edilmesi ve adil bir çözümleme ile mülkiyet sorunlarının çözülmesi gerekmektedir.

Kurumsal yapı itibariyle kentsel dönüşüm uygulamaları incelenirse;



Şekil 8.41 Kentsel dönüşümde kurumsal yapı bileşenleri

(Şekil 8.41)'de görüldüğü gibi Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kurum ve kuruluşlar uygulama süreci ve sonrasında yönetme, denetleme, finansa etme, uygulama gibi sorumluluklar yüklenmekte kısaca kentsel dönüşüm uygulamasının tüm kurumsal dallarından sorumlu olmaktadır. Bu yönüyle kurumsal yapının yükünün sadece kurum ve kuruluşlar değil oluşturulacak yeni birimlerce üstlenmesi gerekmektedir.

Hukuksal hedefler oluşturulurken ülke çapında kentsel dönüşüm uygulamalarında kurumsal yapının yeniden oluşturulması, kamu kurum ve kuruluşların buna bağlı gelişimi sağlanması hem uygulamalarda yönetim, denetleme, finansal ve uygulamada oluşacak hukuksal sorunların giderilmesini sağlarken uygulamaların çok amaçlı yaklaşıma sahip olmasını sağlayacaktır.

9. TARTIŞMA

Bu çalışmada kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşım nedir? Çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri neler olabilir? gibi konular üzerine araştırma yapıldı. Bu araştırma sonucunda kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşım tekniği ve çok amaçlı yaklaşıma bağlı etki değerleri oluşturuldu. Türkiye ve dünyadan kentsel dönüşüm örnekleri çok amaçlı yaklaşım tekniği üzerinde etki değerleriyle (+,-*) değerlendirildi. Yapılan değerlendirmelere bağlı olarak İnegöl kentinde yapılacak kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşım yakalanabilmesi için neler yapılması gerekliliği, amaç ve hedefler (sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım, hukuksal, çevresel, vb.) ortaya konuldu.

Bu bölümde İnegöl kenti için kentsel dönüşüm uygulamasının gerekliliği, İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulama alanı, kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesi ve bu çizelge üzerinde yapılan 15 yerel yönetimlerin yürüttüğü kentsel dönüşüm uygulamasının değerlendirilmesi tartışılacaktır.

İnegöl kentinde bir kentsel dönüşüm uygulaması gerekli mi? Kentsel dönüşüm uygulama alanında yapılan Yeni İnegöl İmar Planı kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenen alanın sorunlarına çözüm oluşturamamakta mı? Kentsel dönüşüm bu alan için tek çözüm mü? Eğer öyleyse kentsel dönüşümde için nasıl bir yöntem uygulanmalıdır? Uygulamada çözümler çok amaçlı yaklaşımda pozitif etki değerinin ne kadarını karşılamaktadır? soruları ile kentsel dönüşümün bu alan için gerekliliği tartışılmalıdır.

Genel olarak kentsel dönüşüm alanında yapılan anket, araştırma ve analiz çalışmalarına bakıldığında alan ve yakın çevresi belki bir ya da iki mahalle ölçeğinde alındığı takdirde bir kentsel dönüşüm uygulamasını gerekli kılacaktır. Bu durum belirlenen kentsel dönüşüm uygulama alanı sınırlarının tartışılması gerekliliğini göstermektedir. Bu ise kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesindeki pozitif etkiye sahip çok amaçlı yaklaşıma sahip kentsel dönüşüm örneklerinin incelenerek karar verilmesini gerektirir. Çizelge üzerinden alan büyüklükleri karşılaştırılmak istenirse İnegöl kenti uygulama alanı itibariyle 5 ha bir

alandan oluşurken etki değerleri çizelgesinde değerlendirilen 15 yerel yönetimin uygulama alan büyüklüğü fazla olanlar ile beraber kente bütünsel açıdan yaklaşan projelerin çok amaçlı yaklaşıma sahip başarılı projeler olduğu tespit edilmiştir.

İkinci olarak kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesinde kentsel dönüşüm uygulamalarının tüm boyutları kapsam altına alınmış ve yine buna bağlı oluşturulan etki değerlerinde bu boyutlar detaylı ifade edilmiştir. Ancak etki değerlerinin kente, kentin kimliğine, doğal ve çevresel değerlerine, sosyal ve ekonomik yapısına bağlı olarak desteklenebilir niteliğe sahip olması gerekmektedir. İnegöl kentinde de özellikle uygulama alanında yaşanan sorunlara benzer nitelikte belediyelerin yaptığı kentsel dönüşüm uygulamaları seçilmiştir. Bu belediyeler etki değerleri tablosunda değerlendirilmiştir. İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için aldıkları "+" etki değerine bağlı örnek teşkil edilmişlerdir.

Bu durumda sunulan "Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Çok Amaçlı Yaklaşımda Etki Değerleri" çizelgesinin kentsel dönüşüm uygulanacak alanın yer aldığı kentin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısının irdelenmesi buna bağlı etki değerlerinin belirlenmesi ile çok amaçlı yaklaşıma sahip bir kentsel dönüşüm uygulaması olması sağlanmaktadır.

Kentsel dönüşüme çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesinde düzenlenmiş 15 yerel yönetimin yapmış olduğu kentsel dönüşüm uygulamaları değerlendirilmiştir. Bu belediyelerde yapılmış ya da yapılmakta olan kentsel dönüşüm uygulamalarının seçim nedeni önceden açıklanmıştı. Kısaca, seçim nedenlerini genel olarak,

- İnegöl kenti sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısıyla benzer niteliğe sahip Bursa ili kentsel dönüşüm örnekleri,
- Fiziksel olarak benzer nitelikli ve kaçak yapılaşmaya sahip kentsel dönüşüm uygulaması yapılmış ya da yapılmakta olan Ankara ve Bursa ilinden kentsel dönüşüm örnekleri,
- İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı ve yakın çevresinde halkın yaşadığı sosyal yapıya dair sorunlara benzer sorunlar yaşayan yurtdışı ve yurtiçinden bazı şehirlerden örnekler,

olarak ifade edilebilir.

Ancak tabi ki bu belediyelerin seçimi kadar uygulama alanından dönüşüm sonrası elde edilecek kamu yararı önemli bir yer tutar. Bu çalışmada öncelikle uygulama alan büyüklüğü ve alanın sorunlarına en iyi çözüm getirecek çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri pozitif nitelikteki uygulamanın tespiti önem taşımakta ve tartışılmaya açık niteliktedir.

10. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu çalışmada, son yıllarda yerel yönetimlerin ve diğer kurumların gündeminde olan kentsel dönüşüm kavramının kapsamı, amaçları, hedefleri ve buna bağlı oluşan farklı yöntemleri, Türkiye ve dünyadaki dönüşüm süreçleri, dönüşümün boyutları yaşanan sorunlar ve bu sorunlara çok amaçlı yaklaşımla çözüm arayışları ortaya konulmuştur.

Kentsel dönüşüm kavramının ülkemizde ve dünyada ortaya çıkış süreci ve bu süreçte kentsel dönüşüme duyulan gereksinimler belirtilmiştir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının boyutları (ekonomik, hukuksal, sosyal, planlama ve tasarım, çevresel) ortaya konmuş ve bu başlıklar altında ülkemizde yaşanan sorunlar ifade edilmiştir. Ayrıca genel itibariyle kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kanunlar ve stratejiler ortaya konulmuştur.

Genel olarak kentsel dönüşümün kavramsal ifadesi, ülkemizde ve dünyada yaşanan sorunlar, hukuki ve stratejik yaklaşımdan kaynaklanan eksiklikler kentsel dönüşüme farklı bakış açılarıyla bakılmasını gerektirmiş; ayrıca kentsel dönüşümün boyutlarında (sosyal, ekonomik, planlama ve tasarım hukuksal, vb.) ortaya çıkan sorunların uygulanan projelerde nasıl çözülerek başarının sağlanacağı konusunda bir yaklaşıma gerek duyulmuştur.

Bu çalışmada, öncelikli olarak kentsel dönüşüme stratejik açıdan farklı bir yaklaşımla yönelmeye çalışılmıştır. Aslında kentsel dönüşümün iskeletini oluşturan ‘dönüşümün boyutları’ bu çalışmada çok amaçlı yaklaşım niteliğinde ele alınmıştır. “Eğer kentsel dönüşüm uygulamalarında başarıya ulaşılmak isteniyorsa, kentsel dönüşüm uygulamalarına çok amaçlı yaklaşılmalıdır” sonucuna ulaşmak, çalışmanın temel amacı olmuştur. Bu amaç etrafında öncelikle çok amaçlı yaklaşım ile kentsel dönüşümün boyutlarının örtüştürülmesi için uygulamalar planlama ve tasarım, hukuksal, çevresel, ekonomik, sosyal hedefler olmak üzere ayrılmıştır. Bu ayrım kendi içinde alt hedef ve etki değerlerini oluşturmuştur. Bu etki değerleri kendi içerisinde uygulamada kullanılmasıyla “+”, kullanılmamasıyla “-“, kullanılıp kullanılmamasına ilişkin veri elde edilememesiyle “*” göre gruplandırılmıştır. Bu gruplandırmanın yapıldığı çizelgeye etki değerleri çizelgesi denilmiştir. Böylece

kentsel dönüşüm uygulamalarında başarı birden çok etki değerinin "+" niteliğe sahip olması başarısızlık "-" niteliğe sahip olması ile gerçekleşecektir.

Stratejik altyapı oluşturulduktan sonra İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanı üzerinde çok amaçlı yaklaşımla yapılacak bir uygulamada başarının sağlanması yönünde hedefler belirlenmeye çalışılmıştır. Bu amaçla önce uygulanmış ya da hala devam eden kentsel dönüşüm uygulamaları tespit edilmiştir. Bu uygulamalar tespit edilirken uygulamaların Türkiye ve dünyadan örnekler olmasına ve bu örneklerin İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulama alanına benzer ölçekte ya da benzer sorunları içeren nitelikte olması sağlanmıştır. Seçilen uygulamalar tüm boyutlarıyla irdelenmiş ve etki değerleri tablosunda işlenmiştir. Uygulama sonucunda ise İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması değerlendirilirken etki değerleri çizelgesinden mevcut uygulamaların "+" ya da "-" etki değeri durumuna bağlı olarak uygulamalar örnek teşkil etmiştir. Bu mevcut uygulamaların etki değerleri çizelgesindeki başarısı "+" etki değeri ya da başarısızlığı "-" etki değeri çerçevesinde, İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için yapılan fiziki ve sosyal yapı analizleri ve sonucunda çıkan sorun ve potansiyellerde dikkate alınarak İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanına ilişkin amaç ve hedefler oluşturulmuştur.

Bu nedenle İnegöl kenti için öncelikli olarak genel, sonra sadece dönüşüm alanı bazında fiziki ve sosyal yapı analizlerine başvurulmuştur. Bu sonuçlar alan içindeki sorunların ve ihtiyaçların algılanmasına yardımcı olmuştur. Öncelikle Bursa ili sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı, sahip olduğu doğal, kültürel ve görsel değerler ve demografik yapısıyla beraber ortaya konulmuştur. Sonra İnegöl kenti genel itibari ile sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısı ortaya konmuş ve Bursa ile olan arazi kullanım ilişkisi değerlendirilmiştir. Bu analizlerin ardından kentsel dönüşüm alanı ve yakın çevresinin fiziki ve sosyal yapı analizleri yapılmıştır. Fiziki analizlerin tespitinde, eski ve yeni mülkiyet durumu, bina durumu, bina cinsi, kat adetleri, alan kullanımları, vb. tespit edilmiştir. Buna göre kentsel dönüşüm alanı için fiziki yapı analizleri şöyle yorumlanabilir:

- Bina durumu alanda büyük çoğunluğu kötü durumda ve dış cephe ve iç yapı kullanımları yaşam standartlarının altındadır.

- Bina cinsi genel itibari ile betonarme olmakla birlikte yığma ve tuğladan

oluşmakta ve nitelik olarak kötü durumda yer alan yapılar yer almaktadır.

- Mülkiyet durumu dönüşüm alanı için henüz çözümlenmemekle birlikte hisseli mülkiyet söz konusudur. Kentsel dönüşüm alanı yakın çevresi için ise mülkiyet problemleri kağıt üzerinde çözüme ulaşmış olmasına karşın planlama anlamında yetersizlikler söz konusudur.

- Dönüşüm alanında teknik alt yapı (kanalizasyon, içme suyu, vb. sistemlerin yanı sıra kaldırım, yol, vb.) elemanların yetersizdir.

- Dönüşüm alanında fiziki çevre ve kentsel donatılar (park ve çocuk oyun alanları, aydınlatma elemanları, çöp kutuları, durak elemanları, vb.) yetersizdir.

Kentsel dönüşüm alanı için sosyal yapı analizlerinde konut anketinden çıkan sonuçlar şöyle yorumlanmıştır:

- Dönüşüm alanında yaşayanların hane halkı sayısının fazla olması yaşayanların ancak müstakil yapılarda barınabilmesi ve bu yönde tercihler yapmasına neden olmuştur.

- Hane halkı çoğunluğunun çocuk ve ilköğretim öğrencisi olması ve hanede çalışan sayısının az olması sonucunda çoğunluğu düşük gelir mensubu ailelerin yer almasına neden olmuştur.

- Eğitim seviyesi (okur-yazar oranı) oldukça düşüktür.

- Kentsel dönüşüm alanı ve yakın çevresinde sağlıklı ve çağdaş yaşam koşullarını engelleyen oluşumlar söz konusu olup, OSB'nin olumsuz çevre etkisi oldukça fazladır.

- Alanda yaşayanların sosyal güvenlik sorunu yer almaktadır.

- Alanda sosyo-kültürel yapı (sinema, tiyatro, halk eğitim merkezleri, kütüphane, vb.) yetersizliği söz konusudur.

- Alanda yaşayanlarda alanda yer alan sorunların yetersizliklerin nedenini büyük oranda belediyenin önemsememesi ve kültürel ayrımcılık nedenlerine bağlanmaktadırlar.

- Yaşanılan çevrede en çok rahatsızlık duyulan konu çevresel sorunlar, ekonomik sorunlar (işsizlik, vb.), güvenlik ve yasadışı oluşumlar ile kültürel ayrımcılık ve ulaşım olarak ifade edilmiştir.

- Belediyenin burada yapacağı kentsel dönüşüm uygulamasına ilişkin yaşayanların bir fikri bulunmamakla beraber uygulamanın niteliği, amacı ve kapsamı hakkında bilgiye sahip değillerdir.

- Yapılacak kentsel dönüşüm uygulamasında yaşayanlar alanda sahip oldukları kazanılmış hakları konusunda tedirgin olmakla beraber yaşayanların büyük çoğunluğu uygulama sürecinde ve sonrasında alanda yaşamak istediklerini belirtirken bir kısmı uygulama sürecinde başka bir yer ancak uygulama sonrasında yine aynı alanda yaşamak istediklerini belirtmiş diğer bir kısmı ise herhangi bir uygulama yapılamasını istemediklerini belirtmişlerdir.

- Alanda yaşayanlar belediyenin yapacağı uygulamada belediyenin adil olacağına inanmamakla beraber böyle bir uygulamada ancak adil olunursa uygulamaya katılımda bulunacaklarını belirtmişlerdir.

Genel itibariyle, yaşanan sorunlar, alanın mevcut potansiyelleri ve çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri tablosunda değerlendirilen uygulama örnekleriyle birlikte ele alındığında;

- Fiziki yapı analizlerinden ortaya çıkan ve planlama ve tasarıma dair arazi ve yapı kullanımına ilişkin sorunların çözümlenmesinde Elephant&Castle, Aktaş-Atilla, Barselona Poblenou, Osmangazi Doğanbey, Canik Kuzey Yıldızı, Yıldırım Yiğitler, Yıldırım Sinandede ve Yıldırım Akçağlayan örnekleri kentsel dönüşüm uygulamalarına çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesinde aldıkları pozitif değerlerle İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilirler. Bu projelerde özellikle yaya, toplu taşım, yeşil alanlar ve ticari fonksiyonların entegrasyonu, altyapısı hazır imarlı arsa üretimi, desantrilizasyon, fonksiyon değişimi, özel dizayn yapı tasarımı vb. planlamaya yönelik çalışmalar yapılmıştır. İnegöl kentsel dönüşüm alanında yapılacak çalışmada ise İnegöl'ün sahip olduğu potansiyeller çerçevesinde değerlendirme yapılmalıdır.

- Fiziki yapı analizlerinden de ortaya çıkan ve planlama ve tasarıma dair açık ve yeşil alan kullanımına ilişkin sorunların çözümlenmesinde Yıldırım Akçağlayan, Osmangazi Doğanbey, Emir Sultan, Aktaş Atilla, Canik Kuzey Yıldızı, Elephant&Castle, Barselona Poblenou örnekleri etki değerleri çizelgesinde aldıkları pozitif değerlerle İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilirler. Bu projeler açık ve yeşil alanların yaya yolları ve odak noktalarla entegre edilmesiyle dikkati çekmektedirler. İnegöl kentsel dönüşüm alanında yapılacak bir çalışma; Karadere'nin potansiyel varlığının verimli kullanımı, Bursa- Ankara yolu üzerinde bütünleşik bir yeşil aksın oluşturulması ve üst ölçekte bütünleşik bir bakış açısının yakalanması sağlanmalıdır.

- Fiziki yapı analizlerinden de ortaya çıkan ve planlama ve tasarıma dair ulaşım ve altyapı kullanımına ilişkin sorunların çözümlenmesinde Aktaş Atilla, Elephant&Castle, Emir Sultan, Canik Kuzey Yıldızı projeleri İnegöl kenti kentsel dönüşüm projesi için örnek teşkil edilebilirler. Bu projelerde kanalizasyon ve içme suyu sistemleri, yaya yolları, toplu taşım olanakları oluşturulması ve bunların yeşil alan kullanımıyla entegre edilmesi yönüyle dikkati çekmektedir. İnegöl kenti kentsel dönüşüm alanında yapılacak çalışmada; Bursa-Ankara karayolu potansiyelinin, Yeni İnegöl alanına erişebilirlik açısından alternatif bir ulaşım hattı oluşturması sağlanmalıdır.

- Fiziki yapı analizlerinden de ortaya çıkan ve planlama ve tasarıma dair çevresel kullanımına ilişkin sorunların çözümlenmesinde Elephant&Castle örneği çizelgeden aldığı pozitif değerle İnegöl kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilir. Bu projede enerjinin verimli kullanılmasının arttırılması, kirliliğin azaltılması, atık ve kaynaklara ilişkin çalışmalar yapılması yönüyle dikkati çekmektedir.

- Sosyal yapı anket analizlerinde ortaya çıkan ve sosyal yapıya dair halk katılımına ilişkin sorunların çözümlenmesinde Samsun Canik Kuzey Yıldızı, Londra Elephant&Castle, Barselona Poblenou kentsel dönüşüm projeleri, Kükürtlü Dericiler, Osmangazi Doğanbey, Emir Sultan örnekleri çizelgeden aldığı pozitif değerle İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için örnek

teşkil edebilirler. Bu projelerde halk katılım, ön görüşmeler, projeye aktif bir şekilde katılım, kentsel dönüşüm ajanslarının varlığı yönüyle dikkati çekmektedirler.

- Sosyal yapı anket analizlerinde ortaya çıkan ve sosyal yapıya dair sağlık ve eğitim tesislerine ilişkin sorunların çözümlenmesinde Yıldırım Akçağlayan, Aktaş Atilla, Samsun Canik Kuzey Yıldızı, Elephant&Castle, Barselona Poblenou, örnekleri çizelgen aldığı pozitif değerle İnegöl kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilirler.

- Sosyal yapı anket analizlerinde ortaya çıkan ve ekonomik yapıya ilişkin sorunların çözümlenmesinde Elephant&Castle ve Belfast Duncairn örnekleri çizelgeden aldıkları pozitif değerlerle İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilirler. Bu projelerde kamu+özel sektör+STO, ticari antlaşmalar, denetleme birimleri, değer getiren ve getirmeyen yerlerin amaca uygun düzenlenmesi, ekonomik canlanmayı sağlayan ticari faaliyetler, yeni iş olanakları olması yönüyle dikkati çekmektedirler. İnegöl kentsel dönüşüm alanında yapılacak çalışmada ise;

  - Üst ölçek plan kararlarında alanın ticaret fonksiyonuna sahip oluyor olması,
  - İşsizlik gibi ekonomik sorunları yaşıyor olması,
  - Kent girişinde kent vitrini görünümünde yer alması,
  - Alanın yer aldığı cadde boyu ve karşısında ticaret fonksiyonlarının yer alıyor olması,
  - Alışveriş merkezleri ve diğer yerel sanayi ürünleri satış noktalarına yakın olması,
  - Yerel üretim, satış üniteleri ve sergi alanları oluşumu için potansiyel oluşturması,

yönüyle irdelenmelidir.

- Sosyal yapı anket analizlerinde ortaya çıkan ve hukuksal yapıya ilişkin

sorunların çözümlenmesinde Elephant&Castle, Yıldırım Sinandede, Osmangazi Doğanbey, Aktaş Atilla projeleri çizelgeden aldıkları pozitif etki değerleri ile İnegöl kentsel dönüşüm uygulaması için örnek teşkil edilebilirler. Bu projelerde, E&C projesinde kurulan yürütme konseyi, ortaklık kurulu ve diğer ajanslar halkın istekleri ile beraber daha iyi yaşam koşullarını araştırması, Aktaş- Atilla projesinde hak sahiplerine proje ifade edilerek, projenin ekonomik külfeti projenin kendi içinde karşılanarak eşitlik ve hakkaniyet sağlanmaya çalışılması, Osmangazi Doğanbey projesi de vatandaşın iknası ile kamulaştırılmış alanlarda vatandaş adil davranılacağına dair ikna edilmiş ve onayları da alınması, Yıldırım Sinandede projesinde de öncelikle vatandaşın iknası gerçekleştirilmiş yerel yönetimin adil davranılacağına inandırılması yönüyle dikkati çekmektedir.

Sonuçta, çizelgeden aldığı pozitif etki değeriyle örnek teşkil eden projeler; sahip oldukları farklı sosyal, kültürel, ekonomik, planlama ve tasarım hukuksal sorunları, dönüşüm alan büyükleri ile İnegöl kenti kentsel dönüşüm uygulaması benzer sorun ya da benzer büyüklükleri taşıması yönüyle teorik bazda olumlu kabul edilecek çalışmalardır. Bu çerçevede kentsel dönüşüm uygulamalarında çok amaçlı yaklaşım elde edilmesini şöyle genelleyebiliriz:

- Uygulama alanın belirlenmesi ve sınırlarının kentin bütünlüğünü bozmayacak şekilde çizilmeli,

- Çok amaçlı yaklaşımda etki değerleri çizelgesinden de görüldüğü gibi ölçeği büyük olarak alınan projelerde etki değerleri pozitif çıkarken, küçük ölçekteki projeler hem adil değer dağılımı hem de sahip olacağı fonksiyonlar açısından diğer uygulamalar göre zayıf kalmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm alanın ölçeği uygulamalarda çok amaçlı yaklaşıma ulaşmayı da etkileyecektir.

- Uygulama alanının sınır tespiti ardından mevcut durum analizleri yapılmalı ve analizlerde sosyal ve fiziki yapı analizleri yaşayanların beklenti ve istekleri ile beraber ele alınmalıdır.

- Yapılan analizler çerçevesinde sorun ve potansiyeller oluşturularak bunları karşılayan amaç ve hedefler belirlenmelidir. Kentsel dönüşüm

uygulamalarında çok amaçlı yaklaşımı parçalarını yani etki değerlerini eksiltmeden sunabilirsek başarılı kentsel dönüşüm uygulamaları elde edilecektir.

11. KAYNAKLAR

Bursa Büyükşehir Belediyesi (2004) Kükürtlü Kentsel Dönüşüm Projesi, Güney Marmara Mimarlık, TMMOB, Bursa Şubesi Dergisi. (19): 20-25.

Couch, C., Dennemann, A., (200) Urban Regeneration and Sustainable Development in Britain, The Example of the Liverpool Ropewalks Partnership, 137-147

Çağla, Hasan (2007) Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Mülkiyet Kullanımına Olan Etkisi Üzerine Bir Araştırma ve Konya Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.

Çay, Tayfun, A. Erdi, G. Özkan, Ş. İnam, S.S. Durduran, Ş.Yalpır, F. İşcan (2007) Türkiye Kadastrosunun Kadastro 2014 Entegrasyonunun Sağlanabilirliğinin Araştırılması, Yayın No: 97,

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

Donnison, D. (1993) Agenda for The Future. Campell Mc Connell (der.) Trickle Down on Bubble Up? London: Community Development Foundation.

Doğukan İmar, (2005), İnegöl (Bursa) Revizyon İmar Planı Plan Açıklama Raporu, Ankara

Döner, Fatih, C. Bıyık (2007) Üç Boyutlu Kadastro, Yayın No: 97,

Göksu A.Faruk (2003) Kentsel Dönüşümde Yenilikçi Yaklaşımlar, Kentsel Dönüşüm, Sempozyumu Bildirileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, Ankara.

Gürler E., (2003), "Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği," TMMOB Şehir plancıları Odası- Kentsel Dönüşüm Sempozyumu-Yıldız Teknik Üniversitesi Oditoryumu, İstanbul, 11-13 Haziran, s124,125.

İnam, Ş., Başarır A. (2009) Kentsel Dönüşüm ve Toprak Mülkiyeti Sorunları, Toprak Mülkiyeti Sempozyumu, bildiriler, S.Ü

Kalabalık, H., (2005), İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara

Kalabalık, H., (2005), Avrupa Birliği Ülkeleriyle Karşılaştırmalı Yerel Yönetim Hukuku Teori- Uygulama, Ankara

Kayasu,S.,Yaşar ,S.S., Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme:Kavramlar,Gözlemler. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 1113 Haziran 2003, İstanbul.

Kayasu, S.,Yaşar ,S.S., Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Değerlendirme:Kavramlar,Gözlemler. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, 11-13 Haziran 2003, İstanbul.

Keleş, R. (2000) Yerinden Yönetim ve Siyaset, Cem yayınevi, İstanbul

Keleş, R. (2004) Kentleşme Politikası, Ankara

Keleş, R.,Çabri S.,(2005), İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, s.504,623; İstanbul, s.11

Lichfield, D. (1992) Urban Regeneration fort he 1990s. London: London Plannning Advisory Committee.

Oğurlu, Y., (2003), İdare Hukukunda Kazanılmış Haklara Saygı ve Haklı Beklentiler Sorunu, Ankara

Özden, Pelin P. (2002)Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İTÜ, İstanbul

Özden, Pelin P. (1997-1998) İmar Planlarında Çevre Olgusunun Yeri Ve Önemi, İstanbul Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi

Polat, S., Dostoğlu, N., (2007), Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı:1

Roberts, P. (2000) The evolution, definition and purpose of urban regeneration . Peter Roberts ve Hugh Sykes (der.) Urban Regeneration. London Thousand Oaks, New Delhi: Sage

Publication. 9-36

Sekmen, S., (2007), "Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir - Ferahlı Mahallesi Örneği" Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.

SPO, 2009, Bursa Kent Raporu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Birliği Bursa Şubesi, Bursa Şubesi VI. Dönem Yönetim Kurulu Adına Murat İLKME (Şube Sekreteri)**,**

TMMOB Şehir Plancıları Odası, (2004), www.tmmob.org.tr, (04.04.2005), (15.07.2006), Kentsel Dönüşüm Kanunu Taslağı Hakkındaki Çalışmalar, www.spo.org.tr, (10.02.2004), (24.07.2006),

Tekeli, İ., Özden, P. P. (2005), "Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği",

www.İstanbul.edu.tr/siyasal/Turkce/Dergi/Sayı%2023-24/20.htm.

U, C.Nil, (2006), Yeni Yasal Düzenlemeler ve Kentsel Dönüşüme Etkileri, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını, ISSN 1300-7319

Üstün, G. (2009), Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, İstanbul

Yalçındağ, S., (1996), Belediyelerimiz ve Halka İlişkileri, Ankara

Yasin, M., (2005), İdari İrtifaklar, Maltepe Üniversitesi, Hukuk Fakültesi Dergisi,

2005/2

Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C. (1973), Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika, Ankara

Yavuz, F., Keleş, R., Geray, C. (1972), 100 Soruda Türkiye'de Şehirleşme, Konut ve Gecekondu, Ankara

Zimmerman Joseph Francis, (1986), Participatory Democracy, Westport

url 1: www.pendik.bel.tr/.../SABANCI%20NVERSTES_TEMMUZ%202005.doc – (Sabancı Üniversitesi Eğitim Programı, Erol KAYA, Pendik Belediye Başkanı, Türk Dünyası Belediyeler Birliği Başkanı, Temmuz, 2005

url 2: http://www.bayindirlik.gov.tr/turkce/dosya/makale11.pdf

url 3: http://ekutup.dpt.gov.tr (04.03.2008)

url 4:
http://www.legalisplatform.net/hukuk_metinleri/5998%20Say%C4%B1l%C4%B1%20Yasa.pdf

url 5: http://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5216.html

url 6:
http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=35&tipi=MES&turu=KA

url 7:
http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.775&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0

url 8: http://www.spo.org.tr/mevzuat/mevzuat_detay.php?kod=31

url 9:http://pdfserve.informaworld.com/4494_758064766_777890039.pdf

url 10: http://www.bursabolgegazetesi.com/haber/3265/Kentsel-Donusum-Projesi.html

url 11: http://www.osmangazi.bel.tr/haberler/index.ASP?hid=791

url 12:http://webdeyim.net/tr/e_dergi/bursa-buyuksehir-belediyesi/bursa-buyuksehir-belediyesi-bulteni/1/11

url 13: http://www.restoraturk.com/sehir-bolge-planlama/115-sehir-bolge-planlama-aktas-attila-kentsel-donusum-projesi.html

url 14: http://www.restoraturk.com/sehir-bolge-planlama/115-sehir-bolge-planlama-aktas-attila-kentsel-donusum-projesi.html

url 15: http://www.ugurkentseldonusum.com.tr/tr/referans/s/70

url 16: .http://www.southwark.gov.uk/info/200183/elephant_and_castle

url 17: http://www.firstbase.com/pj_elephantcastle.html

url 18: http://www.insyncbv.nl/pdf/22aBarcelona.pdf

url 19:
http://www.dsdni.gov.uk/index/urcdgurban_regeneration/programmes_measures/reinvigoration_town_centres/comprehensive_development_schemes/examples_of_cd_schemes.htm

url 20 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=37

url 21: http://www.inegol.bel.tr/index.php

url 22 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=36

url 23: http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=31

url 24 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=32

url 25 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=35

url 26 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=34

url 27 : http://www.inegol.bel.tr/kent/kayitdetay.php?sk=1&id=33

EKLER

Ek 1: İnegöl (Bursa) Revizyon+İlave İmar Planı Plan Açıklama Raporu (Doğukan İmar 2005)

Planlama çalışması;

Mevcut imar planı ile parselasyon planı arasındaki uyuşmazlıklardan/kaymalardan dolayı, planın mevcut parselasyona göre kaydırılarak planın revize edilmesi gündeme gelmiştir. Bu değişiklikle birlikte; güney ve batı bölgelerinde talep edilen gelişme konut alanlarının düzenlenmesi, tadilatların işlenmesi ve yol akslarının yeniden düzenlenmesi de revizyonun diğer konuları içinde yer almaktadır.

Yerleşmede revizyon imar planını yönlendiren faktörler olarak;

- İnegöl Belediyesi İçin yapılan ve Afet işleri Genel Müdürlüğü'nce onanan Jeolojik Etüt raporu,
- Mevcut İmar Planları,
- Fiziki eşikler,
- Parselasyon Planları, sayılabilir.

Bu açıdan değerlendirilen revizyon imar planı için önce mevcut planın üzerinde inceleme yapılmış plan genelindeki uygulanan/uygulanmayan alanları ile birlikte mevcut ve ruhsatlı binalar tespit edilmiştir.

Planlama alanı dahilinde planlamaya girdi olarak kabul edilmesi gereken veriler yukarıda bahsedilenlerin dışında genelde mevcut arazi kullanımı değerleri olarak belirginleşmiştir. Bu veriler içerisinde; Doğalgaz Boru hatları (Nato ve Botaş), Enerji nakil hatları, Karayolu Geçişleri (Eskişehir Bursa ve İnegöl İznik) Dere yatakları, mülkiyet yapısı vb. gibi genelde fiziki veriler ile, Nüfus projeksiyonları, Sektörel gelişmeler ve bunların yer seçimi kriterleri planlamayı yönlendiren diğer faktörler olmuştur.

Planlama ile ilgili olarak karayolu geçişleri, Enerji nakil hatları ve doğalgaz boru hatları planda belirtilmiş ve bunlara ilişkin yaptırımlar plan notlarında yer almıştır. Ancak alana ilişkin projeksiyonlarda nüfusu 2020 hedef alındığında 200.000

kişinin üstüne çıkacak nüfus için yapılan planlama çalışmasında yer ayrılamamıştır. Bunun en önemli sebebi Jeolojik yapı nedeni ile merkez nüfusunun azaltılması gereğidir.

Planlama kararları aşağıda sıralanan alt başlıklar halinde incelenmiş ve sonuçlar

bu başlıklar altında değerlendirilmiştir.

- ✓ Kentsel Teknik Altyapı
- ✓ Çalışma Alanları
- ✓ Açık ve Yeşil Alanlar
- ✓ Kentsel Sosyal Altyapı
- ✓ Konut Alanları ve Nüfus

Kentsel Teknik Altyapı

Yerleşim alanından geçen 40 metrelik ana ulaşım aksı yerleşim alanının ikiye bölünmüş durumdadır.

Planlama alanının kuzey bölümü 40 metrelik yollarla, güney bölümü ise 17 ve 25 metrelik yollarla yerleşim alanını ikiye bölen 40 metrelik ana ulaşım aksına bağlantıları sağlanmış durumdadır.

Yerleşim alanının büyük bölümü planlama alanının güneyinde yer almaktadır. Bu da güney bölümün trafik yükünü arttırmaktadır. Bu trafik yükünü azaltmak amacıyla genişliği bir bölümde 24 metre bir bölümde ise 30 metre olan toplayıcı nitelikteki çevre yolu önerilmiştir.

Kuzey ve güneyde yer alan yerleşim alanlarının ulaşımı, ana ulaşım aksına bağlanan 10, 12, 15, 18, 20, 22, 24 metrelik yollarla sağlanmıştır.

Çalışma Alanları

Resmi Kurum alanlarında yapılar belirlenen çekme mesafeleri içerisinde emsal 0,80'i, hmax=6,50 metreyi aşmayacak şekilde yapılaşacaktır

Mevcut imar planında planlı pazar alanı kaldırılarak planlama alanının doğusunda ilave edilen alan içerisinde değerlendirilmiş olup, iptal edilen pazar alanı ticaret alanı olarak tanımlanmıştır.

Ticaret alanı ilave edilen nüfusun ihtiyacı da göz önüne alınarak arttırılmıştır. Plan genelinde ticaret alanlarındaki yapılaşma şartı belirtilen çekme mesafeleri içerisinde 3 kat, hmax=9,50 m.' yi geçmeyecek şekilde belirlenmiştir.

Sanayi alanlarının alan büyüklüklerinde revizyon imar planı çalışması ile bir değişiklik yapılmamıştır.

Küçük sanayi sitesi olarak planlı alanlardaki yapılaşma şartı hmax=8,50 metre iken, jeolojik etüde uygun olarak 9,50 metreye çıkartılmıştır. Planlama alanının doğusunda Küçük Sanayi Sitesi olarak planlı adalar mülkiyet durumuna uygun hale getirilmiş buna bağlı olarak yol genişlikleri yeniden düzenlenmiştir.

Mevcut imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı imar adaları ile mülkiyet arasındaki kayıklıklar bu planlama çalışması ile mülkiyet durumuna uygun hale getirilmiştir. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarındaki yapılaşma şartında değişiklik yapılmamış emsal;0,90 korunmuş, planlama alanının batısında 40 metrelik yolun güneyine ilave Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları önerilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma şartı emsal 0,90 olarak belirlenmiştir.

Açık ve Yeşil Alanlar

Yapılan planlama çalışmasında mevcut imar planında planlı park alanları mülkiyet durumları göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmiştir.

Gelişme alanlarında da yeterli büyüklükte park alanları ayrılmıştır.

Kentsel Sosyal Altyapı

Mevcut imar planında planlı sosyal donatı alanların mülkiyet durumları gözden geçirilmiş, parselasyondan-imar kayması mülkiyet durumuna uygun hale getirilmiştir. Bu alanlardaki yapılaşma şartlarında değişikliğe gidilmemiştir. Sosyal donatı alanlarından fiili durumda kullanılanların kullanım fonksiyonları imar planına işlenmiştir. Gelişme alanlarında da ilave edilen nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanları yeteli miktarda ayrılmıştır.

Konut Alanları ve Nüfus

Mevcut imar planında konut alanı olarak planlı imar adaları ile mülkiyetler arasındaki kayıklık mülkiyet durumuna uygun hale getirilmiştir.

Mevcut imar planına göre konut alanı olarak planlı konut adalarındaki yapılaşma şartları jeolojik etüt dikkate alınarak 3 kat yükseklik 9,50 metreyi geçmeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Buna göre;

Planlama alanının kuzeydoğusunda mevcut imar planına göre E=0,50, hmax=6,50m. iken E=0,75 hmax= 9,50 m. olarak düzenlenmiştir. Yine aynı bölgede E=0,75, hmax=9,50m. olarak planlı konut adalarının güneybatısında kalan bölgedeki Yapılaşma şartı ;

Yapı düzeni; Ayrık

Kat adedi;2

Ön bahçe mesafesi;5m.

Yan bahçe mesafesi;3m. iken

Yapı düzeni;Bitişik

Kat adedi;3 kat olarak değiştirilmiştir.

Bu alanın güneyindeki imar adalarındaki yapılaşma şartı ise E=0,75, hmax= 9,50m. olarak tanımlanmıştır.

Bu alanların dışında mevcut imar planında ayrık nizam 2 kat olan imar adaları imar adalarındaki yapılaşmalar dikkate alınarak blok ya da bitişik nizam 3 kat olarak değerlendirilmiştir.

Planlama çalışması ile ilave edilen imar adalarındaki yapılaşma şartları ise;

Yapı düzeni;Ayrık nizam

Kat adedi;3

Ön bahçe mesafesi;5m.

Yan bahçe mesafesi;3m.

TAKS(Taban Alanı Kat Sayısı);0,15

KAKS(Kat Alanı Kat Sayısı);0,45

Konut Alanlarında yaşayacak yaklaşık 141.000 kişiye ilave olarak konut+ticaret alanlarında ikamet edecek 4.000 kişi ile birlikte 145.000 kişi olarak hesaplanmış, sosyal donatı alanları bu nüfus büyüklüğüne göre planlanmıştır.

Konut Alanlarında yoğunluk kararları mevcut yapılaşma ve önceki plan kararları doğrultusunda gelişirken en radikal değişikliği İmar Planına esas Jeolojik etütlerde kat sınırlamaları getirmiştir. İnegöl yerleşik alanı ve çeperlerinde sıvılaşma riski göz önünde bulundurularak 3 katlı yapılaşmaya izin verilmiştir.

Meskun Konut Alanı		
a)Toplam Alan	=	2.807.811,57 M²
b)İnşaat Alanı Kat Sayısı(E)	=	1,20
c)Daire Büyüklüğü (Ortalama Brüt)	=	130,00 M²
d)Aile Büyüklüğü	=	4,00 Kişi
Nüfus (((a*b)/c)*d)	=	103.673,04 M²
Öneri Az Yoğun		
a)Toplam Alan	=	1.027.164,71 M²
b)İnşaat Alanı Kat Sayısı(E)	=	0,45
c)Daire Büyüklüğü (Ortalama Brüt)	=	130,00 M²
d)Aile Büyüklüğü	=	4,00 Kişi
Nüfus (((a*b)/c)*d)	=	14.222,28 M²
Öneri Orta Yoğun		
a)Toplam Alan	=	620.481,14 M²
b)İnşaat Alanı Kat Sayısı(E)	=	0,75
c)Daire Büyüklüğü (Ortalama Brüt)	=	130,00 M²
d)Aile Büyüklüğü	=	4,00 Kişi
Nüfus (((a*b)/c)*d)	=	14.318,80 M²
Öneri Yüksek Yoğun		
a)Toplam Alan	=	241.367,97 M²
b)İnşaat Alanı Kat Sayısı(E)	=	1,20
c)Daire Büyüklüğü (Ortalama Brüt)	=	130,00 M²
d)Aile Büyüklüğü	=	4,00 Kişi
Nüfus (((a*b)/c)*d)	=	8.912,05 M²
Toplam Nüfus	=	141.126,17 Kişi

Yukarıda hesap edilen nüfus; alan için optimum daire büyüklüğü, tüm yapıların kat adetlerini maksimum kullanmakla ve mevcut yapıların yenilenmesi ile elde edilecek nüfus miktarıdır. Mevcut parselasyon yapısı ile daire büyüklükleri konut

adedinde sapmalar gösterebilmektedir. Yapılan nüfus hesaplamalarında plan nüfusu olarak 145.000 kişi tespit edilmiştir. Bu alanın alabileceği kapasite nüfusudur. Yerleşim alanlarında tam doluluk oranı gözlenmediği için bu nüfus gerçekçi bir nüfustur. Jeolojik etütlerden dolayı yoğunluk azaltılması (kat azalması) yapılan alanlar da olduğu için planlama alanında dışarıdan gelecek yeni nüfus yerleşiminin İnegöl çevresinde ki belediyelere kayması ve uydu kentlerin oluşması yakın bir olasılıktır.

Sonuç

1. İnegöl Belediyesi için yapılan Revizyon İmar Planı Kapsamında 1700 hektar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1606 hektar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmıştır.

2. Yapılan çalışma için planlama nüfusu en fazla 145.000 kişi olarak belirlenmiştir. Bu çalışmada nüfus projeksiyonu ile belirlenen 200.000 kişinin üzerindeki nüfus almadığı için Akhisar bölgesi ile 1/25.000 ölçekli Çevre düzeni planı tasarısında İnegöl yerleşiminin doğusunda önerilen ve jeolojik açıdan uygun alanlara nüfus aktarımı yapılacağı düşünülmüştür.

3. Yapılan bu Planlama çalışması 17 Ağustos depremi sonrası hazırlanma zorunluluğu olan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "İmar Planına esas Jeolojik- Jeoteknik- Jeofizik Etüdlere göre hazırlanmıştır.

4. Yapılan Planlama çalışması Mevcut Planlı alanları kapsadığı için Revizyon İmar Planı olarak isimlendirilmiştir.

5. Yapılan Planlama Çalışmasında 1/25.000 ölçekli hazırlanan Çevre düzeni verileri kullanılmıştır. Özellikle Resmi Kurum görüşleri ile planlama kriterleri bu plan içinde veri olarak alınmıştır.

6. Jeolojik açıdan Önlemli Alan olan ve Alüvyon zeminli Sıvılaşma Potansiyeli olan alanlarda kat yükseklikleri konutlarda ve ticaretlerde iki kat ve yapı nizamı Ayrık Nizam olarak belirtilmiştir. Sanayi Küçük Sanayi ve Konut dışı yapılaşma olacak alanlarda maksimum yapı yüksekliği (Hmax) 9.50 metre olarak önerilmiştir. Bu yapı yüksekliklerinin aşılması gerekliliği durumunda Yapılacak yapının niteliğine göre hazırlanacak Jeoteknik sondajların Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onayı zorunluluğu getirilmiştir.

7. Planda yer almayan hususlar ile jeolojik rapora ilişkin yaptırımlara plan notunda yer verilmiştir.

8. Genel olarak İnegöl Bursa Metropolitan alanında Bursa'dan sonra ikincil merkez olarak düşünülmüş, eski merkeze ilave olarak yeni merkezin Eskişehir-Bursa karayolu üzerinde ve Yenişehir Yolu istikametinde büyümesi öngörülmüştür.

9. Kentsel Çalışma alanlarında mevcut alanlar korunmuş, plan bütünlüğü çevresinde kullanımlar bütünleştirilmiştir.

10. Sosyal Donatı alanları yeni plan nüfusu doğrultusunda yeniden irdelenmiş ve yönetmeliğin gereklerine ulaştırılmaya çalışılmıştır.

Çizelge: Mevcut ve Revizyon İmar Planı Değerleri

	KULLANIM	ALAN (HA)	ORAN (%)
	MESKUN KONUT ALANI	280,78	17,48
ÖNERİ	ÇOK AZ YOĞUN KONUT	102,72	6,39
	AZ YOĞUN KONUT	62,05	3,86
	ORTA YOĞUN KONUT	24,14	1,50
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	RESMİ KURUM	24,75	1,54
	BHA	19,93	1,24
	ASKERİ ALANLAR	0,13	0,01
	TİCARET	36,72	2,29
	PAZAR ALANLARI	0,75	0,05
	OSB	223,27	13,90
	SANAYİ ALANLARI	7,97	0,50
	KÜÇÜK SANAYİ ALN	112,55	7,01
	KDKÇA	81,68	5,08
	AKARYAKIT TESİSLERİ	1,31	0,08
	TURİZM TESİS ALANI	0,91	0,06
Y.A	PARK	101,65	6,33
	ORMAN ALANI	0,10	0,01
	AĞAÇLANDIRILACAK A.	16,51	1,03
SOSYAL ALTYAPI	KREŞ	0,02	0,00
	İLKÖĞRETİM TESİSLERİ	17,49	1,09
	ORTAÖĞRETİM TS.	7,32	0,46
	MELEKİ EĞİTİM TS.	6,10	0,38
	SAĞLIK TESİSLERİ	3,55	0,22
	KÜLTÜREL TESİSLER	1,56	0,10
	DİNİ TESİS ALANLARI	8,16	0,51
	SPOR TESİSLERİ	12,35	0,77
ALTYAPI	TIR KAMYON PARKI	1,15	0,07
	TEKNİK ALTYAPI	2,08	0,13
	TRAFO ALANLARI	1,28	0,08
	KANAL	3,95	0,25
	YOL+OTOPARK	443,45	27,61
	TOPLAM	1606,38	100,00

Ek: 2 Sosyal Yapı Analizine İlişkin Anket Soruları

Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mühendislik Mimarlık Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü **Arş. Gör. Aslı Başarır, Kentsel Dönüşümde Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği** **Yüksek Lisans Tez Çalışması Anketi**
İNEGÖL KENTİ HUZUR MAHALLESİ BURSA-ANKARA YOLU ÜZERİNDE YAPILACAK BİR KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİYLE İLGİLİ ALANDA YAŞAYANLARA YÖNELİK BİR ANKET FORMU
Bu anket İnegöl kenti Huzur Mahallesinde yapılacak bir kentsel dönüşüm projesi hakkında kullanıcıların eğilimlerini ölçmek amacıyla yapılmaktadır. Yardımlarınız için teşekkür ederiz.

ANKET YAPILAN KİŞİ HAKKINDA GENEL SORULAR

1. Aslen nerelisiniz?..... Neden bu yeri seçtiniz?.....

2. Kaç yıldır burada oturuyorsunuz?.....

3. Daha önce nerede oturuyordunuz?.....Ne kadar oturdunuz?.....Nasıl bir evde oturdunuz? Gecekondu ( ) Müstakil ( ) Apt ( )

4. Oturduğunuz bu yeri hangi nedenle seçtiniz?

a) İş, okul, sağlık kurumlarına ve alışverişe mer. yakın b)Miras kaldı

c) Açıklık ve yeşilli bol d) Ev ve Arazi sahibi olmak için e) Diğer

Aile Bireyi	**Cinsiyet**	**Yaş**	**Medeni Hal**	**Eğitim Dur.**	**Meslek**	**Çalıştığı Kurum**	**İş Yeri Konumu**	**Bağlı Olduğu Güvenlik Kurumu**

5. Yaşadınız çevreden memnun musunuz? (E / H)

Hayır ise, Nerede yaşamak istersiniz?.....

6. Kendinizi bu kente ait hissediyor musunuz? (E / H)

7. Burada tasarruf durumunuz nedir? ( ) Ev sahibi mi? ( ) Kiracı

8. Başka Konutunuz var mı? Evet ( ) Hayır ( )

UYGULAMA ALANININ MEVCUT DURUM ANALİZİNE İLİŞKİN SORULAR

9. Kentsel Dönüşüm Öncesi Sosyo-Kültürel Yapının Yeterliliği

Sosyo- Kültürel Yapının Türü	Yeterli	Yetersiz	Yanıt Yok
İlk ve orta öğretim okulu			
Sağlık Ocağı			
Dini Tesis			
Sinema- Tiyatro			
Halk Eğitim Merkezi			
Kütüphane			

10. Kentsel Dönüşüm Öncesi Teknik Altyapının Yeterliliği

Teknik Altyapının Türü	Yeterli	Yetersiz	Yanıt Yok
Taşıt Yolları			
Otoparklar			
Yaya Yolları-Kaldırımlar			
Kanalizasyon sistemi			
İçme Suyu Sistemi			
İletişim (Radyo, Televizyon, İnternet, Telefon,…)			

11. Kentsel Dönüşüm Öncesi Fiziki Çevre ve Kentsel Donatıların Yeterliliği

Fiziki Çevre ve Kentsel Donatıların Türü	Yeterli	Yetersiz	Yanıt Yok
Parklar- Çocuk Oyun Alanları			
Meydanlar			
Aydınlatma Elemanları			
Çöp Kutuları			
Durak Elemanları			

12. Kentsel Dönüşüm Öncesi, Alanda Yaşadığınız ve Sizi Rahatsız Eden Sorunlar Neler?

Çevresel Sorunlar (Hava, Gürültü, Su Kirliliği,…)	
Ulaşım Sorunları	
Sosyo-Kültürel Yapı Farklılığı (Etnik Ayrımcılık,...)	
Ekonomik Sorunlar (İşsizlik, ..)	
Güvenlik ve Yasa Dışı Oluşumlar	
Diğer	

13. Kentsel Dönüşüm Öncesi Alanda belirttiğiniz (fiziksel, sosyal, kültürel,teknik, …) yetersizliklerin nedeni sizce ne olabilir?

Kültürel Farklılık	
Belediyenin Para Kaynağının Olmaması	
Belediyenin Önemsememesi	
Belediyenin Yetersizliği	
Diğer	

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI VE BEKLENTİLER ÜZERİNE SORULAR

14. Kentsel Dönüşüm Kavramından Ne Anlıyorsunuz?

Hiçbir fikrim yok	
Kentsel şartların iyileştirilmesi (alt yapı ve üst yapı)	
Gecekonduların yıkılarak yerine yeni yapıların yapılması	
Ruhsatsız yapıların yıkılarak yerine yeni farklı bir alandan ruhsatlı yapılara sahip olabilme imkanı	
Diğer	

15. Belediyenin Bu Alanda Yapacağı Uygulama Sürecinde ve Sonrasında BeklentilerinizNelerdir?

Düzenleme Yapılmasını İstemiyorum.	
Hisseli Mülkiyetlerin Paylaştırılması Ve Kaçak Yapıların Yasallaştırılarak Tapu Belgelerinin Verilmesi	
Ruhsatsız Yapıların Yasal Hale Getirilmesi Ve Buna Bağlı Olarak İmar Düzenlemelerinin Yapılması	
Mülk Sahiplerinin Mülk Bedellerini Ödeyerek Satın Alınması	
Mülk Sahiplerinin Uygulama Bitene Kadar Belediyeye Ait Başka Bir Yere Yerleştirilmesi ve Uygulama Sonrası Alanda Yer Verilmesi	
Mülk Sahiplerinin Uygulama Bitene Kadar Belediyeye Ait Başka Bir Yere Yerleştirilmesi ve Uygulama Sonrası Başka Bir Alanda (TOKİ,…) Yer Verilmesi	
Kiracıların Yine Kiracı Olarak Belediyeye Ait Tesislerde Aynı Maddi Şartlarla Kiracı Olabilmesi	

16. Bu Alanda Yapılacak Düzenleme Sonrasında Yine Bu alanda mı Yaşamak İstersiniz Yoksa Başka Bir Alanda mı Yer Talep Edersiniz? ……Neden?.....

17. Bu Alanda Yapılacak Bir Düzenleme Sonrasında Alanda Yer Almasını İstediğiniz Faaliyetler Nelerdir?

FAALİYET TÜRÜ	Ticaret	
	Konut	
	Açık ve Yeşil Alanlar	
	Sosyo-Kültürel Tesisler (sinema,tiyatro, regreasyon alanları,..)	
	Spor Aktiviteleri	
	Otoparklar	
	Yeni İş Olanakları	
	Diğer	

18. Bu Alanda Yapılacak Bir Düzenleme Sürecinde,

Belediye ile İşbirliği İçinde Bulunurum, Ön Görüşmelere, Toplantılara ve Anketlere Katılırım	
Bu Alanda Yapılacak Çalışmalarda Adil Olunduğu Takdirde Yardımda Bulunmak İsterim.	
Yapılacak Çalışmalarda Hak Sahiplerine Karşı Adil Olunacağını Zannetmiyorum.	
Diğer	

EK: 3 Uygulama Alanı Ve Yakın Çevresi Fiziki Ve Sosyal Yapıya İlişkin Fotoğraflar

Fiziki yapıya ilişkin fotoğraflar







Sosyal yapıya ilişkin fotoğraflar



