T. C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI

YEREL YÖNETİMLERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: BURSA YILDIRIM İLÇESİ ÖRNEĞİ

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Melek TIRAŞ

BURSA - 2019

T. C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
KENTLEŞME VE ÇEVRE SORUNLARI BİLİM DALI

YEREL YÖNETİMLERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: BURSA YILDIRIM İLÇESİ ÖRNEĞİ

(YÜKSEK LİSANS TEZİ)

Melek TIRAŞ

Danışman:
Prof. Dr. Derda KÜÇÜKALP

BURSA - 2019

T. C.
BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi Anabilim/Ana sanat Dalı, **Kentleşme Ve Çevre Sorunları** Bilim Dalı'nda **701515032** numaralı **Melek TIRAŞ** 'in hazırladığı **"Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bursa Yıldırım İlçesi Örneği"** konulu **Yüksek Lisans** (Yüksek Lisans/~~Doktora/Sanatta Yeterlik Tezi/Çalışması~~) ile ilgili tez savunma sınavı, 10./12./ 2019 günü 13.00 - 14.30 saatleri arasında yapılmış, sorulan sorulara alınan cevaplar sonunda adayın tezinin/çalışmasının ...Başarılı..... (başarılı/başarısız) olduğuna ....Oybirliği..... (oybirliği/~~oy çokluğu~~) ile karar verilmiştir.

Üye
(Tez Danışmanı ve Sınav Komisyonu Başkanı)
Prof. Dr. Derda KÜÇÜKALP
Bursa Uludağ Üniversitesi

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

Dr. Öğr. Üyesi Alper BİLGİLİ
Çanakkale 18 Mart Üniversitesi

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

Doç. Dr. Yasemin KAYA
Bursa Uludağ Üniversitesi

Üye
Akademik Unvanı, Adı Soyadı
Üniversitesi

10./12./ 2019

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
YÜKSEK LİSANS/DOKTORA İNTİHAL YAZILIM RAPORU

BURSA ULUDAĞ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 02/...12/...2019.....

Tez Başlığı / Konusu: Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bursa Yıldırım İlçesi Örneği
.....
.....

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam .....113..... sayfalık kısmına ilişkin, ...02.../...12.../...2019..... tarihinde şahsım tarafından .....*Turnitin*..... adlı intihal tespit programından (Turnitin)* aşağıda belirtilen filtrelemeler uygulanarak alınmış olan özgünlük raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % ...10... 'dur.

Uygulanan filtrelemeler:

1- Kaynakça hariç
2- Alıntılar hariç/dahil
3- 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Bursa Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Özgünlük Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

02.12.2019
Tarih ve İmza

Adı Soyadı:	Melek TIRAŞ
Öğrenci No:	701515032
Anabilim Dalı:	Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi
Programı:	Tezli Yüksek Lisans
Statüsü:	☒ Y.Lisans ☐ Doktora

Danışman
(Adı, Soyad, Tarih)

*** Turnitin programına Bursa Uludağ Üniversitesi Kütüphane web sayfasından ulaşılabilir.**

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum **"Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bursa Yıldırım İlçesi Örneği"** Başlıklı çalışmanın bilimsel araştırma, yazma ve etik kurallarına uygun olarak tarafımdan yazıldığına ve tezde yapılan bütün alıntıların kaynaklarının usulüne uygun olarak gösterildiğine, tezimde intihal ürünü cümle veya paragraflar bulunmadığına şerefim üzerine yemin ederim.

02.12.2019
Tarih ve İmza



Adı Soyadı: Melek TIRAŞ
Öğrenci No: 701515032
Anabilim Dalı: Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi
Programı: Statüsü: Yüksek Lisans

ÖZET

Yazar Adı ve Soyadı: Melek TIRAŞ

Üniversite : Bursa Uludağ Üniversitesi

Enstitü : Sosyal Bilimler Enstitüsü

Anabilim Dalı : Siyaset Bilimi Ve Kamu Yönetimi

Bilim Dalı : Kentleşme Ve Çevre Sorunları

Tezin Niteliği : Yüksek Lisans Tezi

Sayfa Sayısı : ix+108

Mezuniyet Tarihi : 10 /12 / 2019

Tez Danışmanı : Prof. Dr. Derda KÜÇÜKALP

YEREL YÖNETİMLERDE KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: BURSA YILDIRIM İLÇESİ ÖRNEĞİ

Bu çalışmada yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm tek bir alana veya konuya hitap eden bir kavram değildir. Kentsel dönüşüm olgusu bünyesinde bir çok hususu barındıran bir kavramdır. Toplumsal, yasal, ekonomik pek çok alanda kentsel dönüşüm etki göstermektedir. Kentsel dönüşümün uygulanacağı alanda yaşam süren bireylerin dönüşüm sonucunda alışkın olmadıkları bir yapıda yaşamak zorunda kalmaları kentsel dönüşümün toplumsal boyutunu ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları sonrasında emsal artışlarının yaşanması, bireylerin tek katlı, bahçeli, müstakil evlerden, çok katlı binalara ve site yaşamına geçişleri ile birlikte ekonomik açıdan tekdüze bir yapı hakimken dönüşümden sonra karma bir ekonomik yapının olması ve bireylerin ilk defa site aidatı ve belirli yasalarla tanışması kentsel dönüşümün ekonomik ve yasal boyutunu ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm sonucunda site yaşamında komşuluk bağlarının kurulamaması, yüksek gelir seviyesine sahip bireylerin alt gelir seviyesinde olan bireylerle iletişim kurmak istememeleri kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal boyutuna ilişkin en önemli göstergeler olmaktadır. Bu çalışmada ilk olarak kavramsal açıdan kentsel dönüşüm ifade edilmeye çalışılmaktadır. Sanayileşme ile birlikte kentte yaşanan süreçler ve sanayileşmenin kentsel dönüşüm uygulamalarına etkileri üzerinde durulmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentte amaçlanan gelişim süreçleri, kentsel dönüşümün uygulama alanları ve faydalanılan metotlardan bahsedilmektedir. Son olarak Bursa Yıldırım İlçesindeki kentsel dönüşüm uygulamaları ve etkileri analiz edilmektedir.

Anahtar Sözcükler: Kentsel Dönüşüm, Yerel Yönetimler, Bursa, Yıldırım İlçesi, Dönüşüm Uygulamaları

ABSTRACT

Name and Surname: Melek TIRAŞ

University **:**Bursa Uludag University

Institution **:** Social Science Institution

Field **:** Political Science and Public Administration

Branch **:** Urbanization and Environmental Problems

DegreeAwarded **:** Master

PageNumber **:** ix+109

DegreeDate **:** 10 / 12 / 2019

Supervisor **:** Prof. Dr. Derda KÜÇÜKALP

URBAN TRANSFORMATION IN LOCAL GOVERNMENTS: THE CASE OF BURSA YILDIRIM DISTRICT

In this study, it is aimed to evaluate the effects of urban transformation practices on transformation practices in local governments. Urban transformation is not a concept that addresses a single area or subject. The concept of urban transformation is a concept that contains many issues. Urban transformation has an impact in many social, legal and economic areas. The fact that individuals living in the area where urban transformation will be implemented have to live in a structure they are not accustomed to as a result of the transformation expresses the social dimension of urban transformation. Experience of precedent increases after the urban transformation applications, the transition of individuals from single-storey, garden, detached houses to multi-storey buildings and housing life, while a monotonous economic structure prevails after the transformation, and having a mixed economic structure after the transformation, individuals are introduced to urban dues and certain laws for the first time. economic and legal aspects of transformation. As a result of urban transformation, not being able to establish neighborhood bonds in the site life, high-income individuals do not want to communicate with lower-income individuals are the most important indicators of the social dimension of urban transformation practices. In this study, firstly, urban transformation is tried to be expressed conceptually. With the industrialization, the processes in the city and the effects of industrialization on urban transformation applications are emphasized. The aim of this course is to explain the urban regeneration applications, the intended development processes in urban areas, the application areas of urban regeneration and the methods used. Finally, the urban transformation practices and their effects in Bursa Yıldırım District are analyzed.

Keywords: Urban Transformation, Local Governments, Bursa, Yıldırım District, Conversion Applications

İÇİNDEKİLER

Sayfa

TEZ ONAY SAYFASI.....**i**
YEMİN METNİ.....**ii**
ÖZET.....**iii**
ABSTRACT.....**iv**
İÇİNDEKİLER.....**v**
ŞEKİLLER.....**ix**
GİRİŞ.....**1**

1. BÖLÜM
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE UYGULAMA YÖNTEMLERİ

1.1 KAVRAMSAL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM.....**3**

1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....**6**

1.2.1 *Küreselleşme*.....**7**

1.2.2 *Demokratikleşme*.....**9**

1.2.3 *Yerelleşme*.....**10**

1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI.....**12**

1.4 TARİHSEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GELİŞİMİ..**14**

1.4.1 *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamalar*..... **16**

1.4.1.1. *1980 Öncesi Dönem*.....**17**

1.4.1.2. *1980 Sonrası Dönem*.....**20**

1.4.2 *Dünya'da Kentsel Dönüşüm*..... **22**

1.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ.....**24**

1.6 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA ALANLARI.....**26**

1.7 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ROL OYNAYAN AKTÖRLER.....**29**

1.7.1 *Kamu Sektörü*.....**29**

1.7.2 *Yerel Yönetimler*.....**30**

1.7.3 *Özel Sektör*.....**32**

2. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YASAL, TOPLUMSAL VE EKONOMİK BOYUTU

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YASAL BOYUTU.....**33**

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ TOPLUMSAL BOYUTU.....**35**

2.2.1 *Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Kimlik*.....**36**

2.2.2 *Kentsel Dönüşümün Göçe Dayalı Kentleşme Süreci İle İlişkisi*.....**38**

2.2.3 *Kentsel Dönüşümde Kentsel Yeniden Yapılanma ve Soylulaştırma*.....**41**

2.2.4 *Kentsel Mekan İle Toplumsal Davranış Arasındaki İlişki*.....**43**

2.2.5 *Kentsel Dönüşüm Sonucu Ortaya Çıkan Yaşam Tarzındaki Farklılıklar*.....**45**

2.2.6 *Kentsel Dönüşümde Toplumsal Yapıyı Oluşturan Unsurlar*.....**46**

2.2.7 *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyuta Yönelik Hedefleri*.....**47**

2.2.8 *Kentsel Dönüşümün Toplumsal Boyutunun Sonuçları*.....**48**

2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ EKONOMİK BOYUTU.....**51**

3. BÖLÜM

BURSA YILDIRIM İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: ALAN ARAŞTIRMASI

3.1 ÇALIŞMA ALANININ ANALİZİ (BURSA - YILDIRIM BÖLGESİ.....**53**

3.2 ARAŞTIRMANIN HİPOTEZİ.....**56**

3.3 ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ.....**57**

3.4 YILDIRIM İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA İLİŞKİN PAYDAŞ GÖRÜŞLERİ.....**58**

3.4.1 *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyutu.*.....**59**

3.4.2*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyutu*.....**67**

3.4.3*Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyut*.....**77**

3.5 MÜLAKAT YÖNTEMİYLE ELDE EDİLEN VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ.**85**

EKLER.....**93**

SONUÇ.....**95**

KAYNAKÇA.....**99**

ŞEKİLLER

Sayfa

Şekil: 1 Mevlana Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi Fotoğrafı.....**92**

Şekil: 2 Hüma Hatun Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Maket Fotoğrafı.....**93**

Şekil: 3 Hüma Hatun Evlerinin Yıldırım Çevre Yolundan Görüntüsü.....**93**

Şekil: 4 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri.....**94**

Şekil: 5 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri.....**94**

Şekil: 6 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri.....**95**

Şekil: 7 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri.....**95**

GİRİŞ

İnsan yaratılış gereği sosyal bir varlıktır. İnsanlar iletişim kurma, yerleşik yaşamda birlikte hayat sürme, ortak çalışmalar yürütme, iş bölümü içinde hareket etme gibi bir çok konuyu birlikte yürütmektedir. İnsanoğlu göçebe hayattan yerleşik yaşama geçiş yapmasıyla birlikte barınma gereksinimini karşılamak için çeşitli biçim ve büyüklükte yapılar yapmaya başlamıştır.

Sanayi devriminin kentin yapısını radikal bir değişime uğrattığı ve kent olgusunu başka bir boyuta taşıdığı ifade edilmektedir. Sanayi Devrimi ile kentleşmenin hızlandığı bilinmektedir. Sanayi devrimi ve tarımda makineleşme sonucu toplumsal yapının değişime uğradığı, yaşamaya devam edebilmek adına toprağı işleyen insanların tarımda makineleşme olgusu ile karşı karşıya kaldığı, nüfusta bir artış ve bir arada yaşam sürme düzeninin oluştuğu ifade edilmektedir.

Nüfusun artması ile birlikte toplu halde yaşam sürme biçiminden doğan gereksinim sonucu toplu yerleşim alanları oluşturulmaya başlanmıştır. Bireylerin toplumsal yapısına, inançlarına ve gelir düzeylerine göre yasal kaidelerin ışığında farklı kent yapıları oluşmuştur. Sanayileşme ve makineleşme süreci sonucunda kentlerin cazibesi artmış ve kentlere doğru hızlı göç hareketi meydana gelmiştir.

Kentlerde hızlı göç ve artan nüfus yoğunluğu ile birlikte heterojen bir demografik yapı oluşmuş ve sanayileşmenin de etkisiyle toplumsal, ekonomik ve yasal dinamiklerin etkilenmesine zemin oluşmuştur. Artan nüfus ile kentlerde hesap edilemeyen bir yapı talebi meydana gelmiş ve bu talep karşılanamadığı içinde kentte plansız ve çarpık bir yapılaşma meydana gelmiştir.

Kırdan kente göç eden nüfus gecekondu ile barınma gereksinimi karşılama yoluna gitmiştir. Plansız yapılaşma ve gecekondulaşma sonucu dokusu bozulan kentsel mekanın yaşanabilirliğini kaybettiği ifade edilmektedir. Bozulan kent yapısını onarmak ve iyileştirmek adına kentsel dönüşüm olgusunun gündeme geldiği bilinmektedir.

Bu çalışmada kullanılan yöntem; literatür taramaları, okumalar, gözlemler ve derinlemesine görüşme tekniğidir. Bu çalışmanın ana amacı; kentsel dönüşümün salt fiziksel dönüşüm olmadığını vurgulamak ve kentsel dönüşümün yasal, toplumsal ve ekonomik boyutunun dönüşüm uygulamalarının başarılı bir

şekilde gerçekleştirilmesi adına dikkate alınması gerektiğini belirtmektir. Toplumsal, ekonomik ve yasal boyutun dikkate alınması durumunda dönüşüm uygulamalarının başarısız olmayacağı iddia edilmektedir.

Bu çalışmanın birinci bölümünde kentsel dönüşüm olgusu kavramsal açıdan ifade edilmeye çalışılacaktır. Kentsel dönüşümün ortaya çıkmasına neden olan etmenler, kentsel dönüşüme etki eden faktörler, kentsel dönüşümün uygulama alanları, kentsel dönüşüm metotları ve tarihsel olarak Türkiye ve Dünya'daki kentsel dönüşüm süreci ele alınmaya çalışılacaktır.

Çalışmanın ikinci bölümünde ise kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal, yasal ve ekonomik boyutu ifade edilmeye ve çözümlenmeye çalışılacaktır. Kentsel dönüşüm ve kimlik kavramı, soylulaştırma kavramı ve kentsel mekan ile toplumsal davranış arasındaki ilişki ifade edilmeye çalışılacaktır. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte değişim gösteren yaşam tarzları, kentsel dönüşüm uygulamaları ile toplumsal açıdan hedeflenen hususlar, göç sonucu gecekondulaşma ve kentsel dönüşümün toplumsal amaç ve sonuçları ele alınmaya çalışılacaktır.

Son bölümde ise Bursa Yıldırım İlçesi eksenli derinlemesine görüşme tekniği ile alan araştırması yapılmıştır. Yıldırım İlçesindeki paydaşlara kentsel dönüşümle ilgili sorular sorularak çeşitli değerlendirmeler yapmak amaçlanmıştır. Yıldırım'daki halkın kentsel dönüşüm hakkındaki düşünceleri analiz edilmeye çalışılacaktır. Yıldırım İlçesindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında, dönüşümün yasal, toplumsal ve ekonomik boyutuna ne kadar önem verildiği değerlendirilecektir. Bu çalışma ile hedeflenen; kentsel dönüşüm projeleri planlanırken toplumun ekonomik, sosyal yapısı dikkate alındığı zaman dönüşümün başarıya ulaşacağını doğrulamaya çalışmaktır. Yasal kurallar çerçevesinde dönüşüm uygulamaları gerçekleştirildiği zaman kent dokusu ve kent kültürünün tahrip olmayacağı düşünülmektedir.

1. BÖLÜM
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE UYGULAMA YÖNTEMLERİ

1.1 KAVRAMSAL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşüm kavramı geniş bir içeriğe sahip olduğu için farklı biçimlerde tanımlanmaktadır. Dönüşüm; "olduğundan başka bir şekle girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılâp" sözcükleri ile ifade edilebilir. Kentsel dönüşüm kavramının; şehrin yapı ve yapısına uygun olmayan izinsiz meskenlerin yok edilip, projelere uygun toplu mesken bölgelerinin inşa edilmesi" olarak tanımlandığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm kavramının İngilizce karşılığı ise, Urban transformation olarak belirtilmektedir.[1]

Kentler bir dönüşüm mekânı olarak ele alınmaktadır. Dönüşüm kavramı ile kastedilen ise; değişmeden başka bir durum ifade edilmeye çalışılmaktadır. "Dönüşüm" sözcüğü durumsal bir değişikliği ifade etmek için kullanılmaktadır. Kentlerdeki dönüşüm literatürde kentsel dönüşüm başlığı altında incelenmekte, ayrıca bu dönüşümün ise yalnızca fiziksel anlamdaki dönüşümü değil, yasal, toplumsal ve ekonomik bir dönüşümü de içinde barındırmakta olduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşümün kentsel yenileme, kentsel koruma, gecekondu alanlarının dönüştürülmesi, kent için tarihi ve mimari değeri olan alanların muhafaza edilmesi, tahrip alanlarının tekrardan yapılandırılması, tarihi ve mimari önemi olan kent merkezlerinin tekrardan canlandırılması gibi çeşitli türleri içinde barındırdığı ihmal edilmemelidir. Kentsel dönüşüm olgusu çok yönlü boyutları olan yapısal ve niteliksel bir dönüşüm süreci olarak belirtilmeye çalışılmaktadır.[2]

Türkçe literatürde, kentsel iyileştirme ve kentsel yenileme kavramlarının yanı sıra kentsel dönüşüm kavramı oldukça yaygın bir şekilde kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm kentle alakalı olan bütün değişim ve gelişmeleri bünyesinde barındırmaktadır. Geniş anlamıyla kentsel dönüşüm kavramı; kentlerin problemlerini çözmek maksadıyla detaylı, kapsamlı ve bütüncül bir vizyon ile ekolojik, ekonomik, toplumsal ve fiziksel yapıları devamlı iyileştirme ve

[1] Türk Dil Kurumu, *Türkçe Büyük Sözlük,* Ankara, Türk Tarih Kurumu Basımevi, 2017, s. 878.
[2] İlhan Tekeli, *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme Ve Kentsel Dönüşüm,* 1. B., İstanbul, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 2011, s. 271.

geliştirmeye yönelik eylemlerin bütününü ifade etmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşüm, bir kent politikası aracı olarak, kentsel ihtiyaçları karşılamak ve kentsel gelişim için belirlenen amaçları gerçekleştirmek üzere kullanılmaktadır.[3]

Toplulukların; ekonomik, siyasi, kültürel ve toplumsal hayatlarında meydana gelen değişiklikleri kapsayan kentleşme olgusuyla, ekonomideki kaynak dağılımında meydana gelen herhangi bir gelişme arasında paralellik oluşabilmektedir. Bu minvalde kırsal bölgelerde nüfusta azalmalar oluşurken, şehir nüfusunda gözle görülebilir bir şekilde artış meydana gelmektedir. Bu nedenle kentleşme ile beraber oluşan sosyal ve ekonomik hayata yönelik imkan ve gelişmişliğin tercih edilmesi kaçınılmaz olmaktadır. Kentsel Dönüşüm olgusunun temelinde, kent yoksunluğunu barındırdığı görülmektedir. Kentsel yoksunluğun tamamlayıcısı olan etkenler eski mimari yapı, kaliteli yaşam şartlarının yoksunluğu, onarma ve mevcut düzeni devam ettirme hali, bütünsel sürecin yoksunluğu gibi ifadelerle açıklanabilmektedir. Bununla birlikte kirlenmiş mahalleler, sanayiyle beraber iç içe geçmiş yapılaşma sonucu fonksiyonsuz duruma gelen bölgelerde, mekânın ve alanın negatif karakteristik niteliklerini meydana getiren durumlar oluşmaktadır. Bahse konu kentsel yoksunluk durumunun nedenleri aynı zamanda kentsel tahribinde nedenlerini kapsamaktadır. Şehirleşme sonucu oluşan tahribi yok etmenin çözümünün yerinde ve verimli kentsel değişimden geçmekte olduğu belirtilmektedir.[4]

Kentsel dönüşüm, "fiziksel-tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal-yönetsel" olmak üzere bağlantılı 4 temele dayanmaktadır. Fiziksel unsur, alanı kapsayan şehir vesait noktaları, toplumsal altyapı ve mekânsal sorunları kapsamaktadır. Planlama süreci kentleşme hususunda dönüşüm ve muhafaza süreçlerini kapsamaktadır. Toplumsal unsur pek çok süreci içinde barındıran bir olgudur. Buna örnek olarak; hizmetlere erişim, barınma ihtiyacı, eğitim gereksinimi, yönetişim, toplumsal kaynaşma gösterilebilir. Maddi unsur, tercih edilen bölge etrafındaki istihdam imkanlarını artırmaya dayanmaktadır. Yasal-yönetsel unsursa, yerel karar mercilerinin oluşu, kamu etkileşimi ve diğer toplulukların

[3] Hasan Ertürk, Neslihan Sam, *Kent Ekonomisi,* Güncellenmiş 5. B., Bursa, Ekin Yayınevi, 2016, ss. 321-322.
[4] H. Eylem Kaya, "*Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve Halk Katılımı*", *Toplum ve Demokrasi Dergisi,* Sayı: 3 (6-7), Ankara, Mayıs-Aralık 2009, ss. 204-205.

katılımı ve önderliğin şartlarını içermektedir. Ayrıca son zamanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının etkin bir şekilde ifa edilebilmesi için dönüşüm süreçlerine yerel halkın katılımı konusunun da yönetim mekanizmaları tarafından oldukça önemsenmeye başlandığı bilinmektedir.[5]

[5] Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, *"Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları"*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 1115, Ankara, Mayıs 2009, s. 2.

1.2 KENTSEL DÖNÜŞÜME ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Ekonominin küreselleşmesi, kentlerin dünya ekonomisinde stratejik öneme sahip görevler üstlenmesine neden olmakta ve kentlere hem niceliksel hem de niteliksel olarak birçok işlev yüklendiği görülmektedir. Sermayenin akışını sağlama, denetim ve idaresi için altyapıya olan gereksinim, kentlerin küresel işleyiş içerisinde yeni ve mühim fonksiyonlara sahip olmasına sebep olmaktadır. Küreselleşen ekonominin yanı sıra neoliberal ideolojilerin de kentlerin dönüşümü üzerinde etkili olduğu bilinmektedir. Yerel ve küresel kentsel dönüşüm girişimlerinin sayısının son yıllarda hızla artış gösterdiği ifade edilmektedir. 20. yüzyılda kentlerin; yerel yönetimlerin kuvvetlendirilmesi, kentsel rekabet projelerinin yaygınlaştırılması, kamu ve özel sektör iş birliklerinin oluşturulması, büyük altyapı ve kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesi gibi çeşitli hedeflerinin olduğu bilinmektedir. Bu sürecin yalnızca uluslararası otoriteler tarafından değil, aynı zamanda ekonomik elitler, entelektüeller, orta kademe yeni profesyoneller, yerli sermaye grupları gibi ulusal ve yerel otoriteler tarafından da desteklenmekte olduğu görülmektedir.[6]

Kentsel dönüşüme etki eden faktörler arasında "yerelleşme" ve "demokratikleşme" süreçlerinin etkisi oldukça fazladır. Küreselleşen dünya düzeni ile birlikte gerek yönetim mekanizmalarında gerekse kentsel uygulama konularında büyük değişikliklere gidildiği görülmektedir. Bu süreçte yerel yönetimlerin yetkileri artmakta ve hizmet alanları genişlemektedir. Yerel yönetimlerin kentteki düzeni ve kaliteyi arttırmak adına kentsel dönüşüm uygulamalarına ağırlık vermeye başladığı anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin etkin ve verimli olarak işleyebilmesi ayrıca bu sürecin demokratikleşme olgusuna uygun olarak ilerleyebilmesi için, yönetsel otoritelerin demokratikleşme ile bağlantılı olarak "katılım" olgusunu gündeme getirdiği bilinmektedir. Kentsel dönüşümün demokratikleşmeye uygun olarak katılım ekseninde yürütülmesinin projelerin etkinliği açısından çok önemli olduğu kabul edilmektedir.

[6] Neslihan Sam, Rıza Sam, *Sosyo-Kültürel Farklılık Ve Alaşım Mekanları: Kent ve Kentler,* 1. B., Bursa, Ezgi Kitapevi, 2012, s. 81.

Kentsel dönüşüm olgusu, kentsel dönüşüm aşamasında o bölgede yaşayan bireylerin de söz sahibi olması, şehirde diğer söz sahibi olan tüm toplulukların kentleşme süreçlerinde fikir beyan etmesini öngörmektedir. Ayrıca karar mercileriyle beraber şehirle alakalı hususlarda, sürece yön veren karar alma süreçlerini yasallaştırır. Bireylerin de söz sahibi olduğu proje aşamaları, şeffaflığa imkân veren ayrıca tüm bireylerin aynı düzeyde süreç içerisinde söz sahibi olmasını öngörmektedir. Demokratikleşme ile paralel olarak kentsel dönüşüm süreçlerinde katılıma önem verilmesinin, yasal ve bireylerinde söz sahibi olduğu bir topluluğun oluşmasında mühim bir araç olduğu söylenebilir. Bu bağlamda, fiziksel, ekonomik ve sosyal düzenlemelerin şehirlerde meydana gelmesini destekleyen kentsel dönüşüm uygulamaları, yerel yönetimlerin liderliğinde bireyleri, özel sektörü, diğer toplulukları ve alanında uzmanlaşmış kişileri de kapsayan toplulukları da içermelidir. Değişimin meydana geldiği bölgelerden, istisnasız en çok etkilenen kesim bu bölgede ikamet eden bireylerdir. Katılımcılık ilkesi sayesinde, yerel halkın kentsel dönüşüm sürecine katılmasıyla birlikte dönüşümün daha etkili ve verimli olması sağlanmaktadır. Bu sayede yönetim mercileri ve iktidar sahipleri politika oluşturma süreçlerinde daha yerinde kararlar alabilmektedirler.[7]

1.2.1 Küreselleşme

20. Yüzyılın en önemli olgularından biri olan küreselleşmeyi modernleşme sürecinin bir uzantısı olarak görmek gerekir. Modernleşme kavramı; ulus-devletin oluşmasına imkan sağlayan, kapitalist düzene zemin hazırlayan ve sosyal yaşamdaki her türlü değişim ve dönüşümü özetleyen genel bir olgu olarak ifade edilmektedir.[8] Modernleşme kavramsal olarak pek çok unsurdan beslenmiş ve beslenmektedir. Modernleşme; büyük icat ve keşiflerin, endüstri devriminin, endüstri devrimi ile birlikte değişen ve gelişen üretim biçimlerinin, değişen üretim biçimleri sonucu oluşan kapital sürecin bir sonucu olarak ifade edilebilecek teknik

[7] Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım"*, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, Ankara, 2007, s. 75.
[8] Reşat Kasaba, *"Eski ile Yeni Arasında Kemalizm ve Modernizm", Türkiye'de Modernleşme ve Ulusal Kimlik,* Ed. Sibel Bozdoğan & Reşat Kasaba, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 1998, s. 15.

bir kavramdır. Genel bir ifade ile modernleşme sürecinin başlangıcı olarak, 17. yüzyılın sonlarına doğru oluşmaya başlayan sanayi devrimi ve yönetimsel anlamdaki demokratikleşme süreci modernleşme kavramının oluşum aşaması olarak ifade edilmektedir. Modernleşme kavramı sadece ekonomik alanı kapsayan bir olgu olmamaktadır. Modernleşme ekonomik alandan toplumsal devinime, kültürel değişim ve dönüşümlere, toplumsal algının mahiyetinin değişim ve dönüşümüne değin pek çok olgu ve duruma etki etmektedir. [9]

Küreselleşmeye zemin hazırlayan modernleşme olgusunun birçok durum ve kaynaktan beslene geldiği bilinmektedir. Evrene dair oluşmuş düşüncelerin değişmesine sebep olan önemli etmenler; sanayileşme, nüfusta büyük değişimler, hızlı ve düzensiz kentleşme ve git gide güçlenen ulus-devletler olarak belirtilmektedir. 20. yy.daki çıkmazı oluşturan ayrıca onun sürekli devam etmesine izin veren süreçlerin modernleşme olarak adlandırıldığı ifade edilebilir.[10]

Modernleşme denildiğinde sanayileşme, kentleşme, makineleşme, göç, kitle iletişimin gelişmesi gibi birçok süreci birlikte düşünmek daha doğru olacaktır. Modernleşme kelimesi çatısı altında bir bütün olan bu süreçlerin hepsi tarihsel olarak süregelen değişim ve gelişme süreçlerine referans vermektedir.

Feodal bir yapılanmadan kapitalizme geçiş hem ekonomik olarak bir dönüşümü hem de toplumsal yönden bir değişimi beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla modernleşme kavramı sosyoekonomik manada her türlü gelişme ve toplumsal değişmenin karşılığı olarak tanımlanabilmektedir.[11]

Modernleşme olgusu ile birlikte oluşan küreselleşme neticesinde devletler yasal sınırlarını kapatıp üretim ve tüketim yapmak yerine, özellikle ekonomik manada sınırlara bağlı olmadan üretim alanını daima geniş tutarak mal ve hizmetlerin serbest bir şekilde pazarlanmasına imkan vermiştir. Küreselleşme sürecinin hız kazanmasında artan teknolojik donanım, gereksinimlerin ve üretim çıktılarının artması ve farklılaşması gibi etmenler etkili olmuştur. Küreselleşme neticesinde kentler de özel sektör kuruluşları gibi devlet desteğinden ve ticari

[9] İlhan Tekeli, *"Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye'de Kent Planlaması", Türkiye'de Modernleşme ve Ulusal Kimlik,* Ed. Sibel Bozdoğan & Reşat Kasaba, İstanbul: Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 1998, s. 137.
[10] Marshall Berman, *Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor Modernite Deneyimi,* (Çev. Ümit Altuğ, Bülent Peker), 17. B., İstanbul, İletişim Yayınları, 2014, s. 28.
[11] Marshall Berman, a.g.e., ss. 27-30.

ödeneklerden daha fazla yararlanmak için rekabet içerisine girmiş bulunmaktadırlar. Küreselleşmenin etkisiyle devletlerin gelişmişlik seviyesini arttırmak, ülke ekonomilerini ve toplumsal yaşamlarını belirli bir düzeye ulaştırmak adına gelişmiş ülkelerin ekonomik ve toplumsal amaçlarını koşul aldığı görülmektedir. Global ekonominin küreselleşmesiyle birlikte kuşkusuz bu durumdan en çok etkilenen kentler olmaktadır. Gerek mimari doku, gerekse hayat tarzı ve yaşam alanlarının bu durumdan etkilenmekte olduğu ifade edilebilir. Bir kentteki ekonomik hareketlilik o kentteki yatırımların oranı ne kadar fazlaysa o kadar çok olmaktadır. Kentteki girişimcilerin destek ve yatırımları ne kadar çok, yerinde ve sağlıklı olursa büyüme oranı o kadar fazla oluyor ve girişimcinin yatırımları kent ve kent merkezinin sınırları dışına taşmak zorunda kalmaktadır. Sonuç olarak yatırımlarını, olanaklarını ve fabrikalarını büyüme sonucu kentin dışına kadar taşımakta olan girişimci, ister istemez kentin tarihi ve mimari yapısında bir farklılık ve dönüşüme gitme gerekliliğinin doğmasına sebep olmaktadır.[12]

1.2.2 Demokratikleşme

Demokrasi kavramı, hedeflenen ve ulaşılmak istenen demokrasi anlayışı ile mevcut demokrasi anlayışının zıtlaşmasından meydana gelmekte ve biçimlenmektedir. Demokratia kelimesi, İÖ 5. yy da anılmaya başlamış ve ortalama bir yy öncesine kadar siyasal bir olgu kabul edilerek tercih edilmiştir.[13]

Demokratikleşme olgusunun günümüzde dünya gündeminin önde gelen politik teması olduğu bilinen bir gerçektir. Demokratikleşme iki taraflı işleyen bir olgudur. Demokratikleşme olgusu ile bir nevi sistemli bir şekilde işleyen bir demokrasi anlayışı oluşturulmaya çalışılmaktadır. Demokratikleşme olgusu ile, demokrasiyle bağdaşmayan durumları ve demokratik olmayan sistem ve kuralları, demokrasi ve demokratik yasa ve mekanizmalara uygun olarak dönüştürmek amaçlanmaktadır. Bir nevi demokratik olmayan hususların demokratik olanlarla

[12] Ali Ulvi Özbey, *Küreselleşme Perspektifinden Tüketim Toplumunun Sosyolojik Okuması,* USOBED Uluslararası Batı Karadeniz Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 2(1): 1-11, Haziran 2018, s. 3.
[13]Giovanni Sartori, *Demokrasi Teorisine Geri Dönüş,* (Çev. Tunçer Karamustafaoğlu, Mehmet Turhan), 1. B., Ankara, Yetkin Yayınları, 1996, s. 9.

değiştirilmesi amaçlanmaktadır. Bu manada demokratikleşme olgusuna "demokrasinin pekişmesi/yerleşmesi" denilmektedir.[14]

Kentsel dönüşüm olgusu sadece şekli bir mekansal unsur ya da mekansal stratejileri içeren bir kavram değildir. Kentsel dönüşüm kavramı toplumsal, siyasi, ekonomik ve teknolojik pek çok unsuru bünyesinde barındırmaktadır. Kentsel düzenin ve demokratik krizlerin birbiri ile iç içe geçmesine sebep olmaktadır. Kentsel dönüşüm bir yapının tamamen yıkımı ve yeni bir yapının ortaya konması şeklinde ifade edilirken, kentsel manada pek çok olumsuzluğa da sebebiyet verebilmektedir. Bu olumsuzluklar; çevresel tahribatın oluşması, kentsel adaletsizliğin derinleşmesi, kent ekolojisi üzerinde olumsuzlukların oluşması, kentle alakalı her bir konudaki karar alma süreçlerine üst tabakanın haricinde kentlinin dahil edilmemesi şeklinde ifade edilmektedir. Netice itibariyle, kentsel ekoloji ve demokratikleşme krizinin aşılabilmesi için mekân stratejilerinde dönüşüme ihtiyacın olduğu görülen bir gerçektir. Kentsel dönüşümü dönüştürmek için, yalnızca halihazırdaki proje ve uygulamalara odaklanmanın yeterli olmadığı, eş zamanlı olarak o alan ve bölgeyle ilgili strateji ve politikaların nasıl olması gerektiğinin de tartışılmasının doğru bir adım olacağı belirtilmektedir.[15]

1.2.3 Yerelleşme

Kentsel dönüşüm uygulamaları için çok önemli bir kavram olan yerelleşmenin, küreselleşme ve değişen dünya algısı ile birlikte değer gören bir kavram haline geldiği ifade edilebilir. Yerelleşme, merkezi idarenin görevlerini taşraya devreden bir kavram olarak ifade edilmektedir. Yetkilerin, üst kademedeki idareden, daha alt kademedeki ilgili birimlere aktarılması, kamusal fonksiyonlara yönelik yetkilerin; Merkezi yönetimden, merkezi yönetimin bünyesindeki yarı

[14] Mustafa Erdoğan, *Türkiye İçin Bir Demokratikleşme Ve Sivilleşme Perspektifi,* 2001-2006, http://www.abchukuk.com/makale/makale312.html, (02.04.2017), s. 2.
[15] Yaşar Adnan Adanalı, *"Kentsel Dönüşüm"den "Özenle İyileştirme"ye: Mekân Politikalarında Yeni Bir Paradigma Arayışı,* Temmuz-Ağustos 2014 / 378, https://mutlukent.files.wordpress.com/2014/07/mimarlik_378.pdf, (03.04.2017), s. 30.

özerk devlet kuruluşlarına, sivil topluma ya da özel sektöre devredilmesi şeklinde ifade edilebilir.[16]

Keynesyen dönemde yerel yönetim birimlerinin rolü çoğunlukla hizmet sunmak iken, 1980'li yıllarda yaşanmaya başlayan değişimlerle birlikte rekabet ve büyüme odaklı bir yapıya dönüşmeye başladığı görülmektedir. Yerelleşme olgusu ve kentlerin günümüzde küresel bir aktöre dönüştüğü ifade edilmektedir. Sermayenin kentleştiği bu süreçte, oluşuma yeni başlamış finans merkezleri piyasanın en çok başvurduğu araçlar olurken, yerel yönetimlerin sermayenin isteklerine daha duyarlı hale gelmesi ve küresel sistemin gerekliliklerine uyum sağlamaya çalışmasının da bu süreçte gerçekleştiği belirtilmektedir. Küresel ekonomiden pay alabilmek için kentlerin birbiriyle yarış içinde olması, bu durumun kentsel dönüşüm uygulamalarına hız kazandırdığı ifade edilmektedir.

Sermayenin kentlere akışını sağlamak için finans merkezlerinden faydalanılmakta ve kentsel alanda da dönüşümlerin yaşandığı ifade edilmektedir. Günümüzde karşılaşılan kentsel dönüşüm pratik ve uygulamalarının, dönüşümün uygulanması için seçilen mekânlardan ötürü büyük ölçüde kentlerdeki gecekondu alanlarının dönüşümü olarak algılanmakta olduğu ifade edilebilir. Küresel savaşlar ve çeşitli faktörler (doğal afetler, kriz vb.) sonucunda artan göçle birlikte kentlerde çeşitli sorunların ortaya çıktığı görülmektedir. Tüm bunlara ek olarak değişen ekonomik koşullara bağlı olarak, yoksulluk ve gecekondulaşma pek çok kentte artış göstermektedir. Hizmetlere erişebilme, kaliteli hizmet alabilme, sağlıklı ve güvenli koşullarda yaşayabilme gibi pek çok önemli konuda kentte yaşayan bireyler arasında büyük uçurumlar oluşmaktadır. Bu problemleri çözmek maksadıyla yoksulluk çeken kesimlerin yaşamakta olduğu alanlarda (gecekondu veya riskli yapılar) kentsel dönüşümün gerekli bir olgu haline gelmiş olduğu ifade edilmektedir.[17]

---

[16] Levent Özmüş, *Desantralizasyon (Yerelleşme) Ve Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı,* TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SUO5_175_ek.pdf, (03.04.2017), s. 2.

[17] Kent Akademisi, *Yerel Yönetimler Ve Kentsel Dönüşüm Üzerine,* Marmara Belediyeler-Marmara Bölgesi Yerel Yönetimler Haber Dergisi Ekim 2014 (Yıl:1 Sayı:4), https://kentakademisi.wordpress.com/2015/03/14/yerel-yonetimler-ve-kentsel-donusum-uzerine/, (03.04.2017), s. 92.

1.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AMAÇLARI

Dönüşüm projelerinin amacı, toplumsal ve mekansal yıkıntı alanlarının canlılığını yeniden kazandırmak amacıyla çeşitli politikalar geliştirmek ve böylece kentsel refah içinde yaşam standardını arttırmaktır. Kentsel dönüşüm çok yönlü bir mekânsal planlama ve uygulama aracı olarak, kentsel dönüşümün projelendirme ve planlama aşamasında çok aktörlü bir sistem öngörmektedir. Bu yönden, kentsel dönüşüm politik güçlerin ve toplumsal koşulların ürünü olarak kentsel stratejilerin şekillendirilme gereksinimini karşılamayı da hedeflemektedir. Kentsel dönüşüm projelerinin yapılması gerektiği düşünülen alanlarda işsizlik, yoksulluk, düşük yaşam standartları, yüksek suç oranları ve çeşitli sosyal sorunlar gibi birçok sıkıntı bulunmaktadır.[18]

Kentsel dönüşümün yapısı gereği, halihazırdaki kentin yapısına ve kentte yaşam süren bireylerin fiziksel, toplumsal ve ekonomik geleceği üzerine ve buna dayalı olarak da kentin tüm kültürüne tesir edebilmekte olduğu bilinen bir gerçektir. Bu sebeple, planlama faaliyetlerinde çeşitli disiplinlerin birlikte çalışmasının gerekli olduğu ifade edilmektedir.[19]

Kentsel dönüşüm çalışmalarının çeşitli amaçlar temel alınarak gerçekleştirilmesi gerektiği söylenmektedir. Bu amaçlara aşağıda yer verilmeye çalışılacaktır:

1. Kentin fiziksel şartları ile sosyal problemleri arasında direkt bir ilişki kurulmalıdır. Çünkü, kentsel mekanların tahrip alanı durumuna gelmesindeki en mühim sebeplerden bir tanesi sosyal çökme ya da bozulmadır. Kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları, esas olarak toplumsal bozulmanın sebepleri üzerinde yoğunlaşmalı ve bu bozulmayı önleyecek tavsiyelerde bulunmalıdır.

[18] Ali Cemal Göz, *"Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya "Whitfield" Örneği",* Yerel Siyaset Dergisi, Temmuz, Sayı: 31, 2008, ss. 8-11.
[19] Mehmet Ertaş, *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri,* Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu Teknik - Online Dergi, 2011, Cilt 10, Sayı:1, ss. 3-4.

2. Kentsel dönüşüm; kenti oluşturan pek çok unsurun sürekli değişim ihtiyacını gidermelidir. Dönüşüm plan ve projeleri, kentin hızla gelişen, değişime ve hasara uğrayan yapısındaki fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel ve altyapısal gereksinimlere göre, kentin tüm bileşenlerinin tekrardan ele alınmasına imkan vermelidir.

3. Yaşam standartlarını arttırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımı oluşturulmalıdır.

4. Fiziksel ve sosyal bozulma sonucu her yönden canlılıklarını yitiren kentsel mekanların dönüşüm projeleri ile canlılığını tekrardan sağlayacak politikaları oluşturmayı ve bunun sonucunda kentsel refah ve hayat kalitesini arttırmayı hedeflemelidir.

5. Kentsel alanların en verimli şekilde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan sakınmaya yönelik politikaların ortaya konulmasının en gerekli gereksinimlerden birisi olduğu ifade edilebilir. Kentsel Dönüşüm projelerinde bölgenin problemleri ve potansiyellerinin niteliğine bağlı olarak, bu amaçlardan biri veya bir kaçının öne çıkabilmekte olduğu ifade edilebilir.[20]

[20] Peter Roberts, *The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration*, P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban Regeneration a Handbook .London: SAGE Publications, London, 2000, p. 14.

1.4 TARİHSEL OLARAK KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ GELİŞİMİ

Kentsel dönüşüm olgusuna özellikle, Sanayi Devriminin hemen ardından ortaya çıkan işçi kentlerinin ve savaş sonrasında yok olan ya da tahribata uğrayan kentlerin dönüşümü için başvurulduğu bilinmektedir. Sanayileşme modernleşme ve küreselleşmeye bağlı olarak gerek üretim süreçlerine kapitalizmin hakim olmaya başlaması, gerekse değişen toplumsal algı sonucu kent politikalarında farklılıklar oluşmaya başladığı görülmektedir.

Kentler için son derece önem arz eden dönüşüm uygulamalarının ilk örnekleri 19. yy Avrupa'da yaşanan büyüme hareketleri neticesinde, bazı alanların yıkılıp tekrardan yapılması biçiminde meydana gelmiştir. Bu süreçte kamu sektörü öncülüğünde oluşturulan kentsel dönüşüm süreci iki türlü esasa dayanmaktadır. Bu esaslar 1851'de İngiltere'de ortaya çıkan ve kentsel politikalar içeren Konut Kanunu ve 1851-1873 döneminde Fransa'da, Paris kenti için gelişim uygulamaları gerçekleştiren Haussmann'ın uygulamalarıdır.

Zaman içerisinde kentsel dönüşüm sürecinin siyasi ve ekonomik yapısı, ulusal gelişimden, küresel bütünleşme amacına yönelerek, kentsel planlama sürecini de değişime uğratmış olduğu bilinmektedir. Bu sebeple, dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamalarında farklı süreçlere farklı yaklaşımlar gerçekleştirildiği söylenebilir.[21]

Sanayi Devriminin ardından, Avrupa'nın büyük şehirlerinde işçi grubunun tanık olduğu insanlık dışı şartlar, pek çok düşünürü ve planlayıcıyı etkisinde bırakmış ve ilk kentsel dönüşüm düşüncesinin ortaya çıkışını hızlandırmıştır.[22]

İlk kentsel yenileme hareketlerinin, özellikle İngiltere'de, hızla ilerleyen sanayileşme, kırdan kente göç ve kentleşmenin hızla devamında kent dışına doğru genişlemesi sebebiyle meydana gelen sefalet yuvaları olarak anılan çöküntü alanlarının temizlenmesiyle başladığı belirtilmektedir. 1940'lı yıllara kadar süre gelen bu yaklaşım, yoksul bireylerin barınma problemlerine çözüm bulmaktan

[21] Ebru Gürler, *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği,* Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 2003, ss. 113-118.

[22] Neslihan Dostoğlu, Sibel Polat, *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri,* Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12, 1, Bursa, 2007, s. 63.

öte, farklı bir yol gösterilmeden yerlerinden edildiği gerekçesiyle eleştirilere maruz kalmıştır. Yenileme olgusunun, II. Dünya Savaşı sonrası bir dönüşüme uğradığı görülmüştür. Savaşın yıkıma uğrattığı, sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan hızlı bir tahribata uğramasına sebep olduğu konut alanlarının, başta Amerika ve Avrupa kentleri olmak üzere birçok kentte, buldozerlerle yıkılarak yeni yaşam alanlarının oluşturulması dönemi yaşanmıştır.

1940'ların ikinci döneminden itibaren kentsel gelişim politikasının da uygulandığı görülmektedir. Bu dönemlerde Batı kentlerinde gelişim, kent merkezinin dışına doğru genişleyerek, pek çok mevcut kent ve kasaba etrafında banliyöleşme meydana gelmiştir. Bunların haricinde modernist bir planlama ve tasarım kurallarına göre oluşturulan yeni kentler kurulmuş; var olan kentlerde ise hızlı bir büyüme gözlenmiştir.[23]

1950'lerde ABD ve İngiltere'de merkezî bölgelerin yıkılıp, yoksulların bu alanı boşaltması sonucu alanın yeni bir görünüm kazanması için desteklenen bu yaklaşımın tarihte Buldozer Dönemi olarak anıldığı ifade edilmektedir. 1960'lı yıllarda tarihi önem sahip yapıların muhafaza edilmesi düşüncesi sonucu bu yaklaşımın önemini yitirdiği belirtilmektedir.

1960'ların sonlarında, çöküntü alanlarının temizlenmesi için oluşturulan politikaların benimsenmesi ve halkın bu sürece katılımını destekleyici fikirlerin ortaya atılmaya başlanması üzerine, 1970'lerde kentsel alanların yenilenmesi ve muhafaza edilmesinin halkın katılımı ile birlikte oluşturulması düşüncesinin desteklenmiş olduğu belirtilmektedir.[24] Planlamada halk katılımının dönüşümü etkilediği bu yeni yaklaşımın, katılımı destekleyen planlama şeklinde tanımlandığı ifade edilmektedir.

Kentsel yenileme sonucu oluşan tepkileri bertaraf etmek için yumuşak kentsel yenileme süreci oluşturulmuş ve dönüşüm alanının fiziksel yapısından daha fazla toplumsal yapısının önemsendiği bir yapının oluştuğu ifade edilmektedir. 1970'lerdeki dönüşüm uygulamalarında kent merkezleri ile kenar mahallelerin öncelikli olduğu belirtilmektedir. Merkezi yönetim tarafından uygulanan bu projelerin sınırlı kaldığı belirtilmektedir. Kentsel dönüşümün hem

[23] Z. Müge Akkar, *"Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye",* Planlama Dergisi, Sayı:36, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2006/2, s. 31.
[24] Pelin Pınar Özden, *"Kentsel Yenileme",* İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul, 2008, s. 52.

fiziksel hem de toplumsal boyutlarının bir arada ele alınması fikrinin çoğunlukla kabul görmesine zemin hazırladığı için bu projeler önem arz etmektedir.[25]

1.4.1 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat Ve Uygulamalar

Kentlerin yapısı, kente has süreçler ve toplumsal olgularla biçimlenmektedir. Başka ülkelerdeki dönüşüm süreci farklı değişkenlerin etkisi ile oluşmaktadır. Tüm bu nedenlerden ötürü kentleri sadece fiziksel bir olgu olarak görmek yeterli değildir. Bununla ilintili olarak, Türkiye'nin büyük kentlerindeki dönüşümün bağlamsal, sosyo-ekonomik, idaresel ve fiziksel faktörlerin etkileşimi sonucu gerçekleşmiş olduğu ifade edilmektedir. Bu bağlamda Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreç ve uygulamalara müdahale edebilmek için ekonomik, toplumsal, çevresel ve yasal değişimlerin iyi anlaşılması ve bu değişimleri dikkate alan metotların geliştirilmesi önemli hale gelmektedir. İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra Türk metropoliten kentlerinin ilk kentsel dönüşüm örneklerinin gecekondulaşma olduğu bilinmektedir. Ekonomik açıdan gelişme kentleri kırsal nüfus açısından cazip hale getirmiş ve bunun sonucunda demografik olarak yoğunlaşan kentin gecekondulaşmasına sebep olunduğu ifade edilmektedir. Bu süreçte en önemli dönüşüm uygulamasının, kent çevresindeki boş alanların gecekondu mahallelerine dönüşmesi ve sonrasında bu mahallelerin sağlamlaştırılması veya temizlenerek farklı nüfus kitlelerine yönelik yenilenmesi biçiminde olduğu ifade edilmektedir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm son elli senede farklı zamanlarda çeşitli yapısal, sosyo-ekonomik, idaresel ve fiziksel etmenlere bağlı olarak farklılık göstermiştir. Gerçekleştirilen uygulamaların bu duruma paralel olarak oluşturulduğu ifade edilmektedir. Uygulanan dönüşüm müdahaleleri ve araçlarının yerel bağlamsal şartlar ve de küresel akımların etkisiyle belirlenmiş olduğu ifade edilmektedir. Dönüşüm uygulamaları sonucunda bu müdahale şekilleri mekana yalnızca fiziksel açıdan bir müdahale olmaktan çok daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları da bünyesinde barındıracak şekilde farklı bakış açıları kazanmıştır. Müdahale şekillerinin çeşitlenmesinin dünyada değişim

[25] Tan Yiğitcanlar, *"Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci",* Planlama Dergisi, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2001/4, s. 56.

gösteren planlama yaklaşımları ve bu yaklaşımların Türkiye üzerindeki etkileri çerçevesinde olduğu belirtilmektedir. Dönüşüm uygulamaları sürecinin daha katılımcı ve süreci yeniden planlama yaklaşımı doğrultusunda ele alma gereksinimi ortaya çıkmıştır.

Türkiye'de kentsel dönüşüm tarihi, plan ve programların, politik müdahale şekillerinin direk sonucundan çok, piyasa şartlarına, toplumun anlık çözümlerine, merkezi ve yerel yönetimin birbiriyle etkileşimine dayanmaktadır. Tarihsel bir analiz yapılmasının sebebi ise, kentsel dönüşüm uygulamalarında ulusal ve uluslararası dışsal faktörlerin görevini belirlemektir. Yarım asırlık süreç sonunda Türkiye'de gerçekleşen kentsel dönüşüm, fiziksel açıdan yapının dönüşmesi olmakla beraber, sosyal ve ekonomik açıdan dönüşümün de bir sonucudur. Ayrıca gelişmişlik açısından önde olan batı ülkelerindeki örneklere göre Türkiye'deki kentlerin daha hızlı bir dönüşüm yaşadığı ifade edilmektedir. Bu dönüşüm sürecinde gerek denetim mekanizmaları gerekse yasal düzenleme ve planlamanın aslında çoğu zaman dönüşümün gerisinden geldiği ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm plan ve stratejilerinin iyileştirilmesine etki eden aktörler, öncelikle kamu kurumları daha sonra piyasa, özel birey ve kuruluşlardır. Kentsel dönüşüm süreçlerine bakıldığında çoğu kez plan ve stratejilerin uygulamadan önce gelmesi yerine, uygulamaları izlemiş olduğu belirtilmektedir.[26]

1.4.1.1. 1980 Öncesi Dönem

Cumhuriyetin ilanı ile başlayan kentleşme süreci, 1950'lerde kırdan kente göç sonucunda hız kazanmış, ancak kentler bu durumu gerektiği gibi karşılayamadığı için sağlıksız kentleşmenin zemininin oluşturulmuş olduğu ifade edilmektedir.[27] Türkiye'de 1923-1950 döneminde büyüme stratejisi, tarıma dayalı ekonominin desteklenerek sermaye birikiminin sanayiye aktarılması şeklinde olmaktadır. Karma bir ekonomik model içinde ithal ikameci sanayileşme

[26] Anlı Ataöv, Sevin Osmay, "*Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Tarihsel Bakış*", ***Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım,*** 02.05.2007, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf, (16.12.2017), ss. 58-61.

[27] Aziz Şişman, Didem Kibaroğlu, "*Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi",* ***Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,*** 15.05.2009, nhttp://kisi.deu.edu.tr/erkin.baser/Kentsel%20D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm.pdf, (16.12.2017), s. 3.

politikasının 1980'lere kadar ekonomi politikalarının temelini oluşturmuş olduğu görülmektedir. 1923-1950 yılları arasında hızla büyüyen ve konut açığının yaşandığı tek kentin Ankara olduğu belirtilmektedir. Bu bağlamda Türkiye'de gecekondu olgusunun 1930 dönemlerinde Ankara'da ortaya çıktığı ifade edilmektedir. 1926 senesinde inşaat çalışmalarını desteklemek ve kredi temin etmek üzere Emlak ve Eytam Bankası kurulmuştur. 1929 yılında yaşanan ekonomik buhran sonrasında devlet konut yapımından çekilmiş ve konut üretimi yalnızca bireysel girişimlerle gerçekleştirilebilmiştir. 1940'lı yıllarda ise çeşitli illerde işçi konutları desteklenerek, dar gelirli kesimlerin konut problemine çözüm aranmıştır. 1950'li yıllar çok partili döneme ve karma ekonomik yapının yerine özel sermayeye dayalı liberal ekonomik modele geçiş sürecidir.[28]

Türkiye'deki 1980 öncesi kentsel dönüşüm sürecinde, hızlı gelişen bir kentleşme sonucunda çarpık yapılaşmanın fazlaca görüldüğü ve devamında gecekondu sayısında önemli düzeyde artış yaşandığı görülmektedir. 1980 öncesi uygulamaların genellikle gecekonduları yenilemeye yönelik olduğu belirtilmektedir.

1980 öncesi süreçte Türkiye'de daha çok gecekonduların yenilenmesi şeklinde bir görüşün baskın olduğu kentleşme anlayışına göre kentsel dönüşümün fiziksel boyuta ilaveten toplumsal boyutu da bünyesinde barındırmakta olduğu ifade edilmektedir. Çarpık kentleşmenin yoğun bir şekilde yaşandığı o dönemlerde kentlileşemeyen kesimlerin varlığı neticesinde kentsel dönüşümün toplumsal boyutu ile varlık gösterdiği bilinmektedir. Batıdaki kentsel dönüşüm süreci ile Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreci farklılık göstermektedir. Türkiye'deki 1980 öncesi süreçte kentsel dönüşümü tetikleyen en önemli etkenin gecekondulaşma olduğu belirtilmektedir. Tüm bunların neticesinde de 1980 öncesi süreçte planlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının da daha çok gecekondulaşma sorununu çözmeye yönelik olduğu ifade edilmektedir. Gecekondulaşmanın yanı sıra kentsel dönüşümü gerekli kılan başka unsurlarda

[28] Hasan Ertürk, Neslihan Sam, a.g.e., s. 331.

bulunmaktadır bunlar; göç, doğal afetler, kent merkezine ve eski yapılaşmaya ilişkin problemler olarak sayılabilir.[29]

Türkiye'deki kentsel dönüşümün mahiyetini belirleyen ana unsurun konut problemi olduğu belirtilmektedir. Yeni oluşan bir yapı ve düzende devletin ekonomik açıdan imkanlarının sınırlı olduğu ifade edilmektedir.

1923 - 1950 yılları arasındaki süreçte bireysel girişimlerle konut üretiminin gerçekleştiği belirtilmektedir. Bireysel açıdan konut üretiminde yeterlilik sağlanmadığı zaman devletin konut sorununu çözmek için 1926 senesinde ilk yapılanma olarak bilinen Emlak ve Eytam Bankasını oluşturduğu belirtilmektedir. 1946 senesinde Emlak ve Eytam Bankası kurumunun ismi Türkiye Emlak Kredi Bankası olarak değiştirilmiştir.

Türkiye Emlak Kredi Bankasının kuruluşundan 1980 yılına kadar yaklaşık 400.000 yapının oluşmasına imkan sağlamıştır. Bankanın özellikle oluşturulduğu ilk senelerde arsa üretimi ve kamu personeline kredi imkanı sunmasıyla sosyal konut inşasında ve oluşumunda önemli seviyede etkisinin olduğu ifade edilmektedir. 1930 yıllar ile birlikte konut problemiyle baş etmek adına ucuz ve ekonomik konut kavramı gündeme gelmiş ve kooperatifçiliğin ilk örnekleri bu yıllarda oluşmaya başlamıştır. Türkiye'de 1930'lu yıllardaki ekonomik buhrana rağmen en çok bu dönemde mesken üretildiği belirtilmektedir.[30]

1950'li yıllardan itibaren büyük kentlerin rağbet görmüş olduğu ve çok fazla göç aldığı ifade edilmektedir. Göçlerle birlikte gecekondu sayısı da artmıştır. Gecekondu sayısının artmasına koşut olarak halihazırdaki kentleşme politikaları üzerinde düzenlemelere gidilmiş ve 1958 senesinde İmar ve İskan Bakanlığının kurulmasının hemen ardından memur konutlarına verilen önem işçi konutlarına ve gecekondulara kaydırılmıştır.[31]

---

[29] Pınar Pelin Özden, *"Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşümü Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Örnekleri",* "Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm" Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildiri Kitabı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, ss. 233-236.

[30] Zekai Görgülü, "*Konut Politikaları ve Toplu Konut İdaresi: TOKİ"*, Mimarlık Dekorasyon Dergisi (186), İstanbul, 2009, ss. 70-73.

[31] Gülçin Pulat, *"Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları",* Kent-Koop Yayınları, Ankara, 1992, s. 346.

Bu dönemde kentteki gecekondularla alakalı olarak çeşitli düzenlemelere gidildiği görülmektedir. Gecekondu bölgelerine alt yapı hizmetlerinin sağlanması ve kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda gecekonduların iyileştirilmesinin özellikle bu dönemde ivme kazandığı belirtilmektedir. 1950'li yıllara doğru apartmanlaşma ve yapsatçılığın gündeme gelmesi ile birlikte değişen politika sonucunda devlet eli ile yapılan konut üretimi azalmış ve devlet vasıtasıyla yürütülen konut inşasının yerel yönetimlere devri söz konusu olmuştur.[32]

Kentsel dönüşüm uygulamaları sonucunda 1950'li yıllarda gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi ve daha sağlıklı bir vaziyete kavuşturulması amaçlanmaktadır. Apartmanlaşma süreci ile kentsel dönüşüm olgusunun 1980'lerde liberal stratejilerin etkisi ile uygulamada planlama aracı olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bazı durumlarda devlet arazileri veya özel araziler üzerine gecekondular yapılmakta bunun sonucunda da o bölgenin iyileştirilmek istenmesi ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarının tetiklendiği belirtilmektedir.[33]

1.4.1.2. 1980 Sonrası Dönem

1980'li yıllar ve sonrasında yaşanan süreçte, Türkiye'de küreselleşme olgusundan etkilenerek neo-liberal iktisat politikalarının ışığında ihracata yönelik sanayileşme modeline geçildiği görülmektedir. Gerek kentsel politikalar gerekse konut ve mekansal politikalar bu olgulardan etkilenerek uygulanmıştır. Bu pratiklerde ekonomi politikaları , önceki süreçten farklı olarak, büyük sermayenin kent rantlarından pay almasına zemin hazırlamıştır.[34]

1980 sonrası süreçte yönetim yapılarının sorgulanmaya başlandığı belirtilmektedir. 1970'lerle birlikte devletin fonksiyon ve verimliliği tartışılmaya başlanmış, 1980'lerle birlikte de merkeziyetçi devlet modellerinin ciddi şekilde sorgulanmaya başladığı ve önemli ölçüde değişiklikler geçirmiş oldukları ifade edilmektedir. Tüm dünyada ardı ardına başlatılan yönetimde reform çalışmaları

[32] Hülya Yürekli, Yasemin Alkışer, *"Türkiye'de Devlet Konutu"nun Dünü, Bugünü, Yarını",* İTÜ Dergisi / a, 3 (1), İstanbul, 2004, ss. 63-74.
[33] Nihan Özdemir Sönmez, *"Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme",* Planlama Dergisi, Sayı: 2, 2006, ss. 121-128.
[34] Hasan Ertürk, Neslihan Sam, a.g.e., ss. 332-333.

ile, merkezi hükümeti aşırı yüklenmişlikten ve borçlanmışlıktan kurtarmak, kaliteli, hızlı ve verimli hizmet üretmek, yerel yönetimleri daha güçlü bir vaziyete getirmek ve mal ve hizmet üretiminde piyasanın daha fazla kullanılabilmesini sağlamak gibi amaçları taşıdığı ifade edilmektedir.[35]

1980'li dönemle siyasal ve ekonomik manada önemli değişim ve dönüşümler yaşanmıştır. Ulus devlet eksenli gelişme stratejilerinin yerini küresel ölçekteki stratejilerin almaya başladığı belirtilmektedir. Kentsel problemlerin en önemlilerinden biri olan emeğin tekrardan üretiminin, yerel ekonomik büyümeye bırakılması önemli değişimlerden sayılmaktadır.[36]

Türkiye'deki kentsel dönüşüm 1980 - 2000 arası dönemde; dönüşüm uygulamalarının genellikle yenileme, gecekondu alanlarında sağlıklılaştırma ve mimari ve tarihi önemi olan alan ve bölgelerin muhafaza edilmesi ve soylulaştırma alanlarında gerçekleştiği görülmektedir. Özellikle 1980 - 2000 yılları arasında ekonomik, siyasal ve sosyal alanla alakalı pek çok politikanın değişmeye başladığı görülmektedir. Bu değişikliklerin etkisi ile Türkiye'deki kentsel dönüşümü farklı bir alanda olmasına rağmen biçimlendiren bir husus olan 1990'lı dönemlerde ithal edilen muhafazalı yerleşmelerin varlığını söylemek yerinde olacaktır. Türkiye'deki kentsel dönüşümde 2000'li dönemlere gelindiğinde ise artık yerel yönetimlerin önem kazandığı, yetki ve sorumluluklarının arttığı, yerel yönetimlerle özel sektörün işbirliği içinde olduğu görülmektedir. 2000'li dönemdeki bu yapıya göre de hedef ve politikaların şekillendiği ifade edilmektedir.[37]

2000'li yıllarda kentsel dönüşümün, tüm bu politikalar ve hedefler sonucunda ilk defa strateji olarak görüldüğü ve bunun sadece kent parçalarının farklı kullanımlarına imkan verdiği ifade edilmektedir. O dönemde görüldüğü üzere kentsel dönüşüm politika ve stratejilerinde bütüncül bir anlayışın olmadığı daha çok parçacı uygulamaların olduğu ifade edilmektedir. 2000'li dönemlerle

---

[35] Hüseyin Gül, *"Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısına Âdemi Merkezileşme Küreselleşme Dinamikleri ve Yönetimi Geliştirme Açılarından Bakış",* Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar-I, H. Özgür, M. Kösecik (der.), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2005, s. 39.

[36] Tarık Şengül, *"Bölüşüm Siyasetinden Kimlik Siyasetine: Türkiye'de Yerel Katılım Süreçlerinin Dönüşümü"*, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, 2005, s. 125.

[37] Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım",* METU JFA, (2), Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara, 2007, s. 24.

birlikte, daha evvelinde de gündemde olan ancak bu dönemde daha fazla ivme kazanan kentin mimari ve tarihi bölgelerine yapılaşma baskısının arttığı ve kentsel yenileme kavramının daha fazla gündemde olmasına zemin hazırlandığı ifade edilmektedir.[38]

1.4.2 Dünya'da Kentsel Dönüşüm

Dünya'daki kentsel dönüşüme bakılacak olursa, modern anlayışın hakim olduğu görülmektedir. Modern anlayışa göre; sosyal çevre ve toplumun kontrol altında tutulması için Rönesans dönemindeki rahipler, din adamları, mimarlar ve elit sınıfın antik dönemdeki ideallerinden beslendiklerini ifade etmek yerinde bir izah olacaktır. O dönemdeki modern görüşe göre çevre ve toplumun denetim mekanizmalarındaki hiyerarşik durum ve bütünlük arz eden özelliklerinden dolayı Rönesans dönemindeki ideallerle aynı geometrik çerçevede olduğu ifade edilmektedir. Endüstri devrimi ile birlikte özellikle 1960'lı yıllar ve sonrasındaki süreçte inşa edilen yapıların, kent dokusunu bozduğu ve kentte pek çok sorunun oluşmasına sebebiyet verdiği bilinmektedir.

Sanayi devrimi ile yükselen iş merkezleri, gökdelenler, müzeler ve benzerleri hali hazırdaki kentin peyzaj yapısını ve geleneksel kent görünümünü zedelemiştir.[39]

Sanayi devrimi ile birlikte gelişen süreçte kırdan kente artan göç sonucunda çevre kirliliği, düzensiz ve plansız yapılaşma sayısında artış, yüksek orandaki nüfus yoğunluğu ve bu yoğunluktan kaynaklanan altyapı yetersizlikleri gibi olumsuzluklardan dolayı bireylerin yaşam standartları çok düşmüş ve bu durum sağlıksız ve düzensiz bir kentleşme oluşturmuştur. Planlı ve sağlıklı kent yapılarının dizayn edilebilmesi ve yaşam standardı yüksek bölgelerin oluşturulması için ilk olarak dağınık ve plansız olan kamusal alanların geliştirilmesi ve genişletilmesi düşüncesiyle özellikle park ve doğal yaşam alanlarının kent içlerine doğru taşınması fikrinin uygulandığı bilinmektedir. 19. yüzyılın ikinci kısmında "park hareketi" ismiyle adlandırılan doğal yaşamın

---

[38] İclal Dinçer, "*Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları",* Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2010, s. 347.
[39] Murat Taş, Nilüfer Taş, *XXI. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, Doğa Kent, ve Sürdürülebilirlik,* TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, 2008, s. 101.

kentlere getirilmesi amaçlanmıştır. Özellikle 1844 senesinde Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra'da Victoria Parkı ve 1863'te de Newyork'ta Central Park, "park hareketi" ne verilen örnekler olarak ifade edilmektedir.

Dünyadaki kentsel dönüşüm konusundaki bir sonraki süreç; Avrupa'da kent merkezindeki aşırı nüfus yoğunluğu ve buna bağlı trafik problemlerini gidermek adına yapılan çalışmalardır. Kent merkezini daha düzenli bir hale getirmek adına kentlerin merkezinde büyük caddeler oluşturmak şeklinde ifade edilmektedir. Buradaki asıl önemli husus kent merkezlerinde oluşturulan ve kent merkezine açılan bu büyük caddelerin mühim bölgelerden olan parklara açılması ve bağlantısı sağlanmış ve bunun sonucunda trafikteki problemler giderilmeye başlamış, trafikte büyük oranda düzenli bir vaziyete getirilmiştir. Bu projeler ışığında Paris kent merkezinde büyük ve çok sayıda yıkım gerçekleşmiş olup, geniş cadde ve yolların oluşturulduğu bilinmektedir. Oluşturulan bu geniş cadde ve yolların daha etkili ve verimli bir hale gelmesi adına bundan sonraki süreçte Kuzey Amerika'da "Güzel Kent" atılımı oluşmuş ve kent merkezlerinde oluşturulan bu geniş ve çok sayıdaki cadde ve yolların bağlandığı alanlarda kütüphaneler, müzeler, devlet daireleri ve mahkemeler gibi bir çok önemli eserin yapılmış olduğu bilinmektedir.

"Bahçe Kent Hareketi" ve "Yeni Kent Hareketi" sonrasında İngiltere'de 20. yüzyılın ilk çeyreğinde başka bir hareket gelişmiş olup, bu hareket "modernist hareket" olarak adlandırılmıştır. Bu harekete göre modern şehir yapısı; planlı, nizamlı, temiz, güzel ve sağlıklı bir kent yapısı gibi özelliklere sahip olmalı eğer bu özelliklere sahip değil ise; şehrin bu köhnemiş, bozulmuş ve sağlıksız olan bölümlere yıkılmalı yerine sağlıklı yapılar inşa edilmelidir. Avrupa'da bu hareketle bağlantılı olarak bir çok kent yıkılmış olup, boşalan bu alanların yeniden inşa sürecine girmiş olduğu bilinmektedir. Ayrıca bu inşa edilen yeni yapıların çevresi mümkün olduğunca yeşil alan olarak değerlendirilmeli ve sağlıklı ve yaşam kalitesini arttırıcı özelliklere sahip bir kent dokusu oluşturulmalıdır. Bu sayede bireyler ve toplumsal yapı için kentteki kaos ve karmaşa ortamı son bulup, daha sağlıklı bir kent dokusu inşa edilmiş olacaktır.[40]

[40] Z. Müge Akkar, *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye,* (http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf), Mayıs 2014, s. 1. (15.01.2019).

1.5 KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşüm, kentteki çöküntü alanlarının düzenlenmesi ve var olan kent yapısının iyileştirilmesi adına yapılan uygulamalardır. Ancak uygulama süreçlerinde hangi yol ve yöntemlerin izleneceğine yönelik pek çok görüş bulunmaktadır. Bunun sebebi olarak da bu uygulama yöntemlerinin farklı ülkelerdeki bilim insanları tarafından farklı şekilde tanımlanmasından dolayı Türkçeye uyarlanmasında yaşanan muğlaklık şeklinde ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm yöntemleri aşağıda belirtilmektedir:

Yenileme (renewal): "Gerek yerleşme düzeni, gerekse mevcut yapıların durumu bakımından yaşama ve sağlık şartlarının iyileştirilmesi imkanı bulunmayan alanlardaki yapıların tamamının veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi" şeklinde tanımlanmaktadır.

Yeniden geliştirme (redevelopment): "Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan alt gelir gruplarının konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarım nizamı içinde geliştirilmesi" şeklinde tanımlanmaktadır.

Düzenleme (improvement): "Bir kentin, bir kasabanın tamamının veya bir yerleşim yerinin bir kısmının kendiliğinden gelişmesine mani olmak, bu gelişmeye toplum yararına şekil vermek amacıyla, yerleşim yerinin işlevleriyle toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe dönük kamusal bir eylem türü" şeklinde ifade edilmektedir.

Temizleme (clearance): "Alt gelir gruplarının yaşadığı bölgelerdeki konutların ve diğer yapıların sağlığa aykırı niteliklerinin giderilmesi" biçiminde ifade edilmektedir.[41]

[41] Ruşen Keleş, "Kentbilim Terimleri Sözlüğü", İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 1998, s. 187.

Sağlıklaştırma (rehabilitation): “Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması” olarak ifade edilmektedir.

Yeniden canlandırma (revitalization): “Eski canlılığını kaybetmiş kentsel alanların, özellikle de tarihi kent merkezlerinin alınacak sosyal tedbirlerle yeniden canlılık kazanmasını sağlamak” biçiminde ifade edilmektedir.[42]

Koruma (conservation): “Toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik şartlarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler sebebiyle yok olmasının engellenmesi, kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel şartlarla sağlıklaştırılması” biçiminde tanımlanmaktadır.

Yeniden Üretim (regeneration): “Tamamen yok olmuş bozulmuş, köhnemiş alanların yeniden üretilmesi, olarak ifade edilmektedir.

Kalitenin yükseltilmesi: “Dönüşüm alanında yaşayanların sosyo-ekonomik açıdan statü ve yaşam seviyelerinde önemli düzeyde değişiklik yaşanmadan; fiziksel çevrenin iyileştirilmesi” olarak ifade edilmektedir.

Soylulaştırma: “Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının geliştirilmesi” olarak tanımlanmaktadır.[43]

[42] Savaş Zafer Şahin, *"İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği",* Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 2003, s. 36.
[43] Sibel Polat, Neslihan Dostoğlu, *“Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri",* Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa, 2007, s. 63.

1.6 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULAMA ALANLARI

Kentsel dönüşüm çalışmalarının yüksek afet riski olan yerlerde, plansız ve çarpık kentleşmenin olduğu yerlerde, kent merkezleri ve sanayi bölgelerinin kent merkezlerinin dışına çıkması sonucu kalan bölgelerde gerçekleştirilmekte olduğu belirtilmektedir.

Türkiye'de, kentlerin cazip hale gelmesiyle birlikte kırdan kente göç hareketi neticesinde bireylerin barınma gereksinimlerini karşılamak adına gecekondu yapmaya başlamaları ile ilk örnekleri görülen gecekondulaşmanın dört döneme ayrıldığı belirtilmektedir.

1945-1960 arası birinci dönem: kırdan kente göç eden bireylerin barınma gereksinimlerini temin etme sebebi ile barakalar kurmasıyla başlayan bir dönemdir. Göç etmeleri sonucu hayatlarını idame ettirmek adına çalışmak zorunluluğunda olan ve ilk kuşak gecekonducular diye de anılan bu göçmenlerin kentlerde ucuz iş gücü oldukları ifade edilmektedir. Zamanla kırdan kente göç sayısında artış yaşanmış, yeni gelen göçmenler daha evvelden kente göçmüş olan akraba veya hemşerilerinin yanlarına gelerek barınma ihtiyaçlarını gecekondu yaparak çözmüşlerdir. Yaşam koşullarının düşük seviyede olduğu ve sayıca fazla olan gecekondu bölgelerinin süreç içerisinde, siyasilerin göçmenlerin oylarını vermesi karşılığında altyapı hizmetlerini götürdükleri semtler haline gelmiş oldukları ifade edilmektedir.

1960-1970 arası ikinci dönem: gecekondu bölgelerinde yaşam süren bireylerin özellikle de kadın ve çocukların çalışma hayatına katılmaları ile birlikte gecekondu bölgelerinde refah düzeyinin arttığı ifade edilmektedir. Gecekondu bölgelerinde yaşayan ailelerin gelirlerinin artması ile birlikte gecekondularına ilave odalar yapmaya başladıkları belirtilmektedir. 1960 - 1970 arası süreçte önemli bir nokta da ilk dönem olduğu gibi gecekondunun sadece barınmak için yapılmış bir yapı olmanın haricinde bir yatırım aracı olarak görülmeye başlandığı ve gecekondunun satılıp, kiraya verildiği belirtilmektedir.[44] Bu dönem özellikle kadınların ve çocukların refah seviyesinin artması için verdikleri katkı ve

[44] Ali Türel, Tansı Şenyapılı, *Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu,* Batı Birlik Yayınları No:1, Ankara, Mayıs 1996, s. 14.

gecekondu üzerindeki sadece barınma ihtiyacı olarak görülen algı değişerek çok yönlü bir bakış açısı kazanılmıştır.

1970-1980 arası üçüncü dönem: toprak spekülasyonunun bu süreçte başladığı belirtilmektedir. Toprak spekülasyonu, yerin değerinde oluşabilecek artışlardan yarar elde edebilmek adına toprak sahiplerinin ellerindeki arsalarını boş bekletmelerine ve daha fazla değer elde edebilmek adına da arsa satın almalarına denilmektedir. Bu konuyla alakalı başka bir nokta da bu ortamı değerlendirebilmek adına gecekondu yapıp satışını gerçekleştiren yasal olmayan şirketlerin türediği ifade edilmektedir.[45]

1980 sonrası dördüncü dönem: 1980'lerden sonraki süreçte ülkemizdeki gecekondu sayısında ciddi bir artış yaşanmış ve gecekondu bölgesine yakın yerlerde oturan halkı bu durumun rahatsız ettiği ifade edilmektedir. Bu sıkıntının giderilmesi adına 1983 senesinde oluşturulan ve gecekondu affı için ilk yasa olarak kabul edilen 2805 sayılı yasa ile artan gecekondu probleminin giderilmesinin hedeflenmiş olduğu belirtilmektedir. 2805 sayılı yasa ile gecekondular korunacak, ıslah edilerek koruma altına alınacak ve yıktırılacak biçiminde sınıflandırılmıştır. Bu yasaya göre; üzerinde gecekondu bulunan arsa ve araziler ile hisseli arsa ve arazilerde bir sınır belirlenecek, bu sınır aynı zamanda Islah İmar Planı'nın yapılacağı alan olarak belirlenecektir.

Kent Merkezlerindeki Kentsel Dönüşüm: Geçmiş dönemlere bakıldığı zaman kentlerin meydana geliş sürecinde kent meydanlarının her zaman önemli bir konuma sahip olduğu belirtilmektedir. Kentlerin oluşum süreci sınırları belli bir alanın çevresine yapılan kale, tapınak, hükümet konağı şeklindeki yapıların çevresinde yapılaşmalarında oluşturulması ile meydana gelmektedir. Kent merkezleri, kentlerin en önemli parçası olarak kabul edilmekte ve bu parçanın sürekli bir değişim halinde olduğu belirtilmektedir. Kent açısından şu anki döneme bakıldığı zaman kentlerin ve kent merkezlerinin birçok sorunla boğuştuğu ifade edilmektedir. Çevre ve gürültü kirliliği, kalabalığa bağlı gelişen trafik problemi gibi sebeplerden ötürü başka merkezlerin oluşmasına zemin hazırlanmış olup, merkeze olan ilginin yeni alanlara kaydığı ifade edilmektedir. Kent yapısındaki bu değişime bağlı olarak merkeze karşı oluşan ilginin azalması kent

[45] Ruşen Keleş, *"Kentleşme Politikası",* İmge Kitabevi, Ankara, 1993, s. 410.

merkezlerinde olumsuz etki yaratmıştır. Bu olumsuzlukları gidermek adına dönüşüm proje ve uygulamalarının kent merkezlerinde uygulanmasının yerinde bir hamle olduğu belirtilmektedir.[46]

Sanayi Bölgelerinin Kent Merkezlerinden Uzaklaşması Sonucunda Oluşan Kentsel Dönüşüm; çok fazla göç alan ve nüfus yoğunluğu fazla olan kentlerde oluşturulmuş sanayi alanlarının zamanla hızlı kentleşmeyle birlikte kent içinde kalmakta oldukları ifade edilmektedir. Sanayi alanları kent içinde kalma durumuyla karşı karşıya olduğu için zamanla işlev ve canlılıklarını kaybederek boşalmakta veya halk sağlığı için risk unsuru olarak kabul edildiklerinden dolayı yerel yönetim mercileri tarafından tahliye edilmektedirler. Tüm bunlara rağmen sanayi alanlarının olduğu yerde bir tahrip söz konusu olmaktadır. Sanayi alanlarının kent merkezlerinden çekilmesi ile birlikte oluşan bu tahrip alanlarının, kente ve bireylere katkı sağlayabileceği düşüncesinden yola çıkılarak kente tekrardan kazandırılmasının gerekli olduğu ifade edilmektedir.

Afet Risklerini En Aza İndirmek Adına Kentsel Dönüşüm; Kentlerde yaşanması olası olan deprem, sel, yangın gibi doğal afetlerin varlığından söz edilmektedir. Bu afetlerin yaşanması sonucu en çok zararı imar kurallarına uygun olarak yapılmamış olan yapılar görmektedir. Yaşanması olası bir afet durumunda bu yapıların zarar görmesini engellemek adına bu yapıların dönüşüme tabi tutularak afetlere karşı sağlam bir hale dönüştürülmelidir.[47]

[46] Nihal Öztaş, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örneklemesi",* Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi Fen Bilimleri Enstitüsü, (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul, 2005, ss. 22-23.
[47] Pelin Pınar Özden, *"Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği"*, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Ekim 2000-Mart 2001, Sayı 23-34, İstanbul, 2008, ss. 145-148.

1.7 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA ROL OYNAYAN AKTÖRLER

Dönüşüm olgusu sosyal etmenlerin etkisi ile zamanla gelişen bir süreç olarak ifade edilmektedir. Bu süreç yalnızca fiziksel yapının değişim ve dönüşümünü kapsamakla kalmayıp, değişim ve dönüşümün ilişki boyutlarını da içermekte olduğu ifade edilmektedir. Süreci daha iyi anlamak adına dönüşüm sürecinin adımlarını, her bir adım üzerinde etkisi olan yapısal özellikleri ve aktör etkileşimlerini de incelemek gerektiği belirtilmektedir.[48] Kent toprakları üzerinde oluşan farklılıkların bir çok unsura bağlı olarak, ekonomik, siyasi, sosyo-kültürel müdahalelerle meydana geldikleri belirtilmektedir. Bahsi geçen müdahaleleri farklı görevlerdeki aktörlerin gerçekleştirdiği belirtilmektedir. Dönüşüm olgusu ekonomik, yönetsel, sosyo-kültürel pek çok boyutu kapsadığı için, dönüşüm projelerinin kişi ve kurumlar vasıtasıyla uygulanması gerektiği ifade edilmektedir. Bu aktörler, kamu sektörü, özel sektör ve yerel halk şeklinde belirtilmektedir.[49]

1.7.1 Kamu Sektörü

Kamu sektörünün, yerel mercilerden, sağlık ve polis makamlarından, üniversite ve yüksekokullardan, ekonomik kalkınma kurumlarından oluştuğu belirtilmektedir.[50] Kamunun kentsel dönüşümdeki yardımı, etkili ve kapsamlı bir dönüşüm projesinin oluşturulmasına imkan verir. Bu hususta örnek olması açısından Türkiye bağlamında TOKİ ve Emlak Bankası'nın projeleri belirtilebilir. Kamu sektörü dönüşüm sürecinde pek çok gücü elinde bulunduran bir yapıdadır. Öyle ki dönüşüm projelerinde yönetmelikleri düzenleyici, plan ve proje oluşturma ayrıca denetleme gücünü bünyesinde barındıran görevleri gerçekleştirir. Varlıkların az, görev ve sorumlulukların fazla olduğu hallerde, kentsel dönüşüm süreçlerinde kamu sektörünün desteği sürece dahil edilmelidir. Bunun sebebi ise

[48] Anlı Ataöv, Sevin Osmay, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım",* ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, Ankara, 2007, s. 76.
[49] Altay, Balkanay, Deniz, Özgün ve Diğerleri, *"Kentsel Dönüşümün Temsiline İlişkin Bir Önerme",* TMMOB Mimarlar Odası, Ankara Şubesi Yayını, Bülten, Sayı: 40, Ankara, 2006, ss. 45-47.
[50] Rob Atkinson, *"Kentsel Dönüşüm Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi"*, Ed: Özdemir D., Turgut S., Özden P., Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004, s. 87.

kamu sektörünün finansal ve mülk anlamında gücü elinde bulundurması ve bu gücü dilediği doğrultuda kullanma özgürlüğüne sahip olması şeklinde ifade edilmektedir.[51] Kamu, ıslah kapasitesi hususunda kısıtlamalar içinde bulunmasına rağmen itici güçtür. Konuyu örnek teşkil etmesi açısından, konut arazilerinin bazı yönlerden yetersiz kaldığı, o bölgede yaşayanların ekonomik durumlarının iyi olmadığı, alanın konumu veya zayıf kalan emlak piyasasından dolayı, yüksek oranda piyasa potansiyeli olmadığı hallerde, kamu itici güç olarak belirtilmektedir. Bu şartlarda kentsel dönüşümden fazla konut alanlarının yenilenmesi göze çarpmaktadır. Bu durumda kamunun yatırımlarına dayalı bir oluşumu ortaya çıkarmaktadır. Sonuçta eski konut alanlarının ıslahı ve modernizasyonu sağlanmış olacaktır. Özellikle Türkiye'de kamuya ait alanların içerisindeki gecekondu ve diğer yasadışı yerlerin dönüşümünü gerçekleştirmek, kamusal alan oluşturmak ve ülkenin gelişimi için oluşturulan plan ve programlar öncülüğünde oluşturulmuş olan konut politikalarını uygulamaktır. Bu politikalar dönüşüm yeri özelinde bütçelendirme ve oluşturulan komiteler, planlar da kamu ortaklıklarının oluşturulmasında, pozitif yönde etki uyandırmak amacıyla tercih edilebilecek diğer mekanizmalar olarak kabul edilmektedir.[52]

1.7.2 Yerel Yönetimler

Yerel yönetimler kavramı; yönetim gücünün sadece bir merkez üzerinde toplanmasını değil, bu gücün alt kademelere de aktarılmasını kabul eden bir kavram olarak ifade edilmektedir. Yerelle ilgili herhangi bir proje veya hizmet üretiminde yetki ve sorumlulukların tek elden yani yalnızca merkezi yönetim aracılığı ile değil de yerel yönetimlere de yetki verilmesi şeklinde olması gerekmektedir. Evrensel yasa ve kuralların öncülüğünde yerel yönetimler, sınırları belirli olan fiziksel çevrede yaşam süren bireylere, aynı alanda yaşam sürmeleri sebebiyle kendileri ile ilgili hususlarda, devletin sunduğu bütçenin haricinde de

[51] İsmet Yıldırım, *"Kamu Sektörü Perspektifinden Kentsel Dönüşüm"*, Ed: D. Özdemir, S.Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, TAYF Yayınları, İstanbul, 2004, s. 225.
[52] Pelin Özden, Sırma Turgut, *"Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Atölye Çalışması Sonuçları"*, TAYF Yayınları, İstanbul, 2004, s. 337.

bütçesi ve çalışanı olan ve merkezle olan ilişkilerinde yönetsel özerklikten faydalanan kamu tüzel kişileri olarak ifade edilmektedir.[53]

Toplumsal gereksinimlerin hızla artması ile birlikte, tüm görev ve sorumlulukların merkezi yönetim vasıtasıyla karşılanması imkansız bir durum olarak görüldüğü için sorumluluklar iki farklı yapıya, merkezi ve yerel yönetimlere bölünmüştür. Bu yapılanma neticesinde yerel yönetim birimlerinin oluştuğu belirtilmektedir. Belediyeler, kentle ilgili tüm konularda gereksinimleri yerine getirmekle görevli mercilerdir. Kent ve yerel yönetim birlikte düşünülmelidir. Yerel yönetimlerle ilgili her türlü konu kentte yaşam süren bireyleri direk ilgilendirmektedir.[54]

Yerel yönetimlerin yasal açıdan yükümlü oldukları hususlar olmalıdır. Dönüşüm projeleri, planlama ve uygulama aşamalarındayken, mekânsal-sosyal ve ekonomik yönünün olduğu göz ardı edilmemelidir. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bahsi geçen mekansal-sosyal ve ekonomik bu üç boyutun birbiriyle ilintilenmesi için öncelikli olarak yasal bir temele dayandırılması gerekmektedir. Kentlerin kendine has bir kültür yapısı ve kimliği bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulanırken kentlerin bu kendine has kültür yapılarının ve kimliğinin devamlılığı temin edilmeli ve sürdürülebilir bir kent modeli inşa edilmelidir. Yerel yönetimler ve bağlı olduğu yapılar, Türkiye'nin dinamik bir yapıdaki ekonomik ve toplumsal gelişme ihtiyaçlarına ivedilikle cevap vermek ve hizmet temin etmekle sorumludur. Toplum, zaman geçtikçe daha fazla nitelikli hizmet talep etmektedir. Hizmet taleplerini yerine getirmek ve halihazırdaki yapıyı sürekli olarak muhafaza etmek adına yerel yönetimlerin güçlü hale getirilmesi ve merkezi idarenin taleplere uygun kural ve stratejiler ile yerel yönetimlere destek olması gerekmektedir. Yerel yönetimler, demokratik bir yapılanma olarak şu sebeple gereklidir: Bir meşruiyet aracı olma işlevine sahiptir. En geniş manada kentteki bireylere siyasal eğitim sağladığı ifade edilmektedir. Yerel temsil ve katılımı sağlar. Merkezi yönetim mercilerine etki etmektedir. Yerel kimliğin oluşturulup geliştirilmesine katkıda bulunduğu belirtilmektedir. İletişim aracı olma sorumluluğunu üstlenmektedir. Yerel yönetimde çalışan

[53] Mehmet. Akif Çukurçayır, "*Siyasal Katılma Ve Yerel Demokrasi",* 1. Basım Yargı Yayınları, 2000, 2. Basım Çizgi Kitapevi Yayınları, Ocak 2002, s. 83.
[54] Tarık Şengül, *"Kentsel Çelişki ve Siyaset",* Wald Yayınları, İstanbul, 2001, s. 34.

profesyonellerin yasal gücünü dengede tutmasına imkan sağladığı ifade edilmektedir. Kentteki insanlar arasında birliktelik, bütünlük ve dayanışma duygusunun gelişmesini sağladığı belirtilmektedir.[55]

1.7.3 Özel Sektör

Özel sektörde varlıkların fazla, sorumluluklarınsa az olduğu şartlarda dönüşüm meydana gelmektedir. Yerel emlak piyasası veya alanın çekiciliğinin artmasını sağlayan altyapı imkanları dönüşüm sürecini başlatabilmektedir. Esas üzerinde durulacak konu, bazı şartlarla dönüşüm mekanının yenilenmesi veya dönüşümünün ilgi duyulacak yapıda piyasa tasarısı meydana getirebileceğidir. Bu durumdaki tehdit, piyasa şartlarının ani bir şekilde farklılaşarak, projeyi geçersiz kılması şeklinde ifade edilmektedir.

Özel sektörün kentsel dönüşümdeki rolü oldukça kritiktir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal boyutunu en çok göz ardı edenin özel sektör olduğu ifade edilmektedir. Özel sektör tarafından kentsel dönüşümün toplumsal boyutunun göz ardı edilmesinde özel sektörün rant temelli yaklaşımının belirleyici bir etkisi bulunmaktadır. Özel sektör perspektifinden, dönüşüm projelerinin önceliğinin, ticari boyut olduğu belirtilmektedir. Kamu sektörü dönüşüm için uygun yerleri özel sektöre, kamulaştırma yoluyla verebilmektedir.[56]

Özel sektörü bu hususta teşvik edebilmek, sürece dahil olmalarını sağlamak için, problemleri imkan şeklinde değerlendirmelerini sağlamak gereklidir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde mekâna bağlı konularda, bazen kamu sektörünün, bazen de özel sektörün işbirliğinin olması gerekmektedir.[57]

---

[55] Selahattin Yıldırım, *"Türkiye'de Yerel Yönetimlerin Güçlendirilmesi",* Yerel Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi Sempozyumu, İstanbul, 1994, ss. 37-38.
[56] John McCarthy, *"Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği",* Ed:D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004, ss. 100-101.
[57] Murat Balamir, *"Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller",* Mimarlık Dergisi, İstanbul, 2005, s. 28.

2. BÖLÜM
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ YASAL, TOPLUMSAL VE EKONOMİK BOYUTU

2.1 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YASAL BOYUTU

Kentlerin giderek kalabalıklaşması ile birlikte kentsel dönüşüm uygulamalarının daha fazla gündeme geldiği bilinmektedir. Dönüşüm uygulamalarının bu kadar önemli hale gelmesi ister istemez bazı düzenlemelerin gerekli olduğu kanısını doğurmaktadır. Sürekli değişim içinde olan kentlerde derme çatma yapılardan dolayı yapılaşma düzeninin giderek bozulduğu söylenmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının modern kent yapısına uygun planlama esaslarına göre oluşturulması gerekmektedir. Kentlerin yapısının giderek değişmesi ve çarpık yapılaşmaların sayısının gittikçe artması sonucu yasal bir dayanağa ihtiyaç duyulmuştur. Bu kapsamda 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 69. Maddesi'nde: "***Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek yetkisine sahiptir.***" ifadeleri yer almaktadır.

Yerel yönetimlerde kentsel dönüşüm uygulamaları bakımından en önemli yasal dayanaklardan biriside yine 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'nde: ***"Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan***

edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır." ifadeleri yer almaktadır.[58]

Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal boyutunu teşkil etmek adına en önemli kanunlardan bir tanesi de 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu'dur. Kanunun 1. Maddesine göre; "***Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir."*** ifadeleri yer almaktadır.[59]

Kentsel dönüşüm uygulamalarındaki kanunlardan bir diğeri ise 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'dur. Bu kanununun 1. maddesinde: ***"Bu Kanunun amacı, büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabiî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu Kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usûl ve esasları kapsar."*** ifadeleri yer almaktadır.[60]

Kentsel dönüşüm uygulamalarının başarılı olarak nitelendirilebilmesi için yasal boyutun dikkate alınması gerekmektedir. Bu hususta kentsel dönüşüm uygulamalarına en önemli yasal zemin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'dur.

---

[58] 5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005, 69. Madde, 73. Madde.
[59] 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu, 2012, 1. Madde.
[60] 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu, 2005, 1. Madde.

2.2 KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINDA TOPLUMSAL BOYUT

Günümüz kentlerinin sadece mekansal olarak değil, toplumsal boyuta yönelikte dönüştürülmesine ilişkin etkili olan yaklaşımlar, yalnızca yaşam alanlarının sağlıklaştırılmasını hedeflemeyip, yenileme adı altında kültürel yapı ve kimliğin zaman ve mekanla tüm bağlarını koparark, yerel kültüre özgü değerlerin dönüşümünü esas alan kurguları amaçlamaktadır. Kentsel dönüşüm olgusunun, toplumsal yıpranmayı önlemek, çöküntü bölgelerini iyileştirmek, hayat kalitesini arttırmak, kentsel alanların etkili şekilde kullanımını sağlamak gibi hedefleri olmasına rağmen Türkiye'de uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde yalnızca ekonomik büyüme, rant ve karlılık gibi noktalar üzerinde durulduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşümün yalnızca fiziksel değişimi amaçlıyor olmasının çok önemli sosyolojik problemlere zemin hazırladığı ifade edilmektedir. Ülkemizde boşalan eski sanayi bölgeleri çoğu zaman, depreme dayanıksız, plansız ve kanunsuz bir şekilde yapıldıkları gerekçesi ile yerel yönetimler tarafından dönüştürülmek istenmektedir. Ancak bu alanlarda yaşam süren bireylerin dikkate alınmaması sonucu, toplumsal belleğin yok olması ve yaşam pratiklerinin değişmesi şeklinde istenmeyen durumlarla karşılaşılmaktadır.[61]

Doğal bir kentleşme süreci göz önüne alındığında, kentte yaşayanlar kendi sosyal durumlarına uygun olarak kenti fiziksel manada var etmektedirler. Fakat kentsel dönüşümle birlikte halihazırdaki kent dokusunun insanlar tarafından algılanışı ve kullanımı artık bu evrede farklılık göstermektedir. Kentsel dönüşüm sırasında kentte yaşanan fiziksel değişim ve dönüşümle birlikte kentin geleceği yeniden inşa edilmektedir. Bunun yanında fiziksel yönden değişime uğrayan kent, içinde yaşayan insanların yaşam mekanlarını ve yaşam biçimlerini de değiştirmekte, yeni kent dokusuna uygun yaşam tarzının ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu bağlamda kentsel dönüşüme bağlı olarak toplumsal boyutta demografik yapı, eğitim olanakları ve seviyesi, iş olanakları, sağlık ve güvenlik

[61] Mehmet Akalın, *Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutları -Social Dimensions of Urban Regeneration,* International Academic Research Congress, Ines 2016, https://www.academia.edu/31144521/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CM%C3%9CN_SOSYAL_BOYUTLARI-_Social_Dimensions_of_Urban_Regeneration, Antalya/Side, 3-5 Kasım 2016, ss. 252 - 253, (21.04.2019).

çevresel şartlar, kimlik, katılımcılık ve karar organlarına erişim, sosyal bütünleşme, refah ve yaşam kalitesi gibi çok geniş bir yelpazede dönüşüm meydana gelebilmektedir. Bu farklılaşma kentsel dönüşüm anında ortaya çıkabileceği gibi, dönüşüm sonrası çok uzun süreçlerde de ortaya çıkabilmektedir. Burada kentsel dönüşümün toplumsal boyuta dolaylı yönden tesir ettiği görülmektedir. Önce kentsel dönüşümle birlikte mekân değişmekte, ardından da mekân, sosyal yapıyı değiştirmektedir.[62]

Kentsel dönüşümle sosyal boyutun doğrudan oluşturduğu bir ilişki vardır. Kentsel dönüşüm kararları ve bu kararlar doğrultusunda belirlenecek politikalar, yerel toplumun özellikleri ile yakından ilgilidir. Yerel toplumun geçmişi, okur yazarlık oranı, mekândan memnuniyeti, ekonomik olanakları, kültürel yapısı, gelenek ve görenekleri gibi sahip oldukları bu hususlar, kentsel dönüşüm faaliyetlerinin en başından itibaren çalışma yapılacak mekanda alınan kararları etkiler, biçimlendirir ve yönlendirir. Bunun yanında alanın içinde yaşam süren yerleşik insanların bölgeden uzaklaştırılıp uzaklaştırılmayacakları ve alana yapılacak olan yatırımların özellikleri; doğrudan bölgede yaşayan insanların nitelikleri ile bağlantılıdır. Daha net bir ifade ile bölgede yaşayan insanların sosyal durumları, kentsel dönüşüme bağlı olarak ortaya çıkacak fiziksel değişimde mühim bir rol oynamaktadır. Bu nedenlerden dolayı sosyal boyutun kentsel dönüşüme etkisi dönüşüm çalışmalarından önce başlamakta, gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm stratejilerine yön vermektedir. Bu bakımdan sosyal yapı, bir bölgede nasıl bir kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirileceğini belirlemektedir.[63]

2.2.1 Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Kimlik

Kentsel dönüşüm, modern kent hayatının yeni istek ve talepleri ile tahmin edilemez bir şekilde büyümenin etkisinde olan, ekonomik etkinliğini kaybetmiş kentlerin modernizasyonuna yönelik bir kavram olarak ifade edilmektedir.

[62] Andrea Colantonio, Tim Dixon, *Measuring Social Sustainable Urban Regeneration in Europa,* Oxford Brookes University Press, Oxford, New York, 2009, p. 4.
[63] Pelin Pınar Özden, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler",* İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Sayı: 35, İstanbul, 2006, s. 217.

Günümüzde dönüşüm kavramı artık pek çok unsuru bünyesinde barındırmaktadır. Sadece fiziksel olarak dışarıdan güzel gözükecek bir yapı oluşturmak, kentsel dönüşüm kavramının mahiyetini ifade etmekte eksik kalacaktır. Dönüşüm uygulamaları ile eski canlılığını yitirmiş yerleşim bölgelerinin kent yaşamına tekrardan kazandırılması hedeflenmektedir. Kentsel dönüşüm ile hem kentin pozitif yönde dönüşümü hem de kentin tarihsel, kültürel, ekonomik ve fiziksel kimliğinin korunması amaçlanmaktadır.[64]

Değişim ve dönüşümün olduğu durumlarda bundan büyük oranda etkilenen şüphesiz ki kentler olmaktadır. Tüm dünyada süre giden kentsel dönüşüm uygulamaları bir yandan kentlerin yoksul mahallelerini 'iyileştirerek' kentlerin çehresini düzelttiğini iddia ederken öte yandan ve esas olarak ekonomik canlılığın artması amaçlanmaktadır. Kentlerin her yanında biten ve tek hedefi rant olan kentsel dönüşüm projeleri kent mekanının bütünüyle metalaşmasına yol açmaktadır. Bunun en mühim nedeni ikinci dünya savaşı sonrasında sermaye çevrelerinin yatırımlarını sanayiden inşaat sektörüne kaydırmaları olmuştur. O senelerde Batıda, orta sınıf kent merkezini terk ederek banliyölere taşınmış ve bunun sonucunda kent merkezleri yoksul siyahilerin ve işçilerin mahalleleri haline gelmiştir. Böylece buralar çöküntü alanları haline gelmiş ve 'slum' lara dönüşmüştür. Ancak 1960'larla birlikte devlet bu alanlara müdahalenin yöntemlerini aramaya başlamıştır. Kentsel yenilenme projeleriyle beraber sözde eskimiş kentin çehresi yenilenecek ve yoksullukla mücadele edilecektir. Kentler artık içinde yaşayanların ve kullananların sorumluluğundan çıkarak marka kent olma yolunda bir pazarlama nesnesine dönüşmeye başlamıştır. Yeni ekonomik gelişmelerle beraber büyüyen hizmet sektörü ve buna bağlı olarak gelişen 'yeni orta sınıf' batıda kentsel dönüşümün en büyük ve en önemli destekçisi olmaktadır. Öte yandan refah devletinin ortadan kalkması üretime dayalı 'işçi sınıfı' mevkilerinin giderek yoksullaşmasına ve çöküntü alanlarına dönüşmesine sebep olmuştur. Batı'da kent merkezleri olan işçi sınıfı mahalleleri ise giderek yeni orta sınıfın merakını çekmektedir. Böylece eski işçi sınıfı mahalleleri giderek

[64] Saim Nalkaya, *Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği / Urban Conversion and Urban Identity,* Yapı Dergisi, 292, 1 Mart 2006, http://www.yapi.com.tr/Haberler/kentsel-donusum-ve-kent-kimligi-urban-conversion-and-urban-identity_61111.html, (07.04.2019), s. 1.

dönüşürken aynı zamanda soylulaşarak merkezdeki işçilerin yerinden edilmelerini sağlamaktadır. Bu dönüşümün bir nedeni fiziki dönüşümken diğer nedeni ise yeni orta sınıfın yaşam tarzına münasip mekanlar üretmektir.[65]

Kent kavramı çok yönlü bir kavramdır. Kenti sadece beton veya duvar yığını olarak görmek pek mümkün görünmemektedir. Nasıl ki bir birey, kimliği, karakteri, duruşu ve hafızası olmadan tanımlanamazsa, aynı şekilde kentler de tanımlanamaz. Çünkü kentsel alanlarda inşa edilen şeyler, zamansal ve mekansal manada yeri geldiğinde tarihsel bir kaydı, bazı durumlarda da tarihsel ara durakları nitelemektedir. O halde, sokaklar, köprüler, barajlar, anıtlar, yollar, sanat eserleri, türküler, başarılar, yenilgiler, geçirilen zorluklar, bazı durumlarda düz bazı durumlarda da metaforik manalarıyla bir kentin devamlı canlı kalmasını sağlayacak hatırlatıcılar olarak anılmaktadırlar. Böylelikle kentler, devamlı canlı kalabilecek bir hafızaya sahip, kendi dokusuna has bir kent kimliğini sunma imkanı bulmuş olmaktadırlar.[66]

2.2.2 Kentsel Dönüşümün Göçe Dayalı Kentleşme Süreci İle İlişkisi

1950'lerden sonra sanayileşme ve tarımda makineleşme büyük kentlerde işçi ihtiyacının artmasına sebep olmuş ve kırdan kente hızlı ve plansız bir göç sürecinin yaşandığı belirtilmektedir. Hızlı ve plansız göçten dolayı kentlerde problem oluşturabilecek yapılaşmaların ortaya çıktığı ifade edilmektedir. Bu tür durumların kent dokusuna büyük zararlar verdiği bilinmektedir. Bunların sonucunda kentlerin yerleşim alanlarında eskimiş ve zarar görmüş yapılar oluşmuştur. Kırdan kente artan göç sonucunda kentleşme süreci ile bağlantılı olarak dönüşüm yapılma ihtiyacının ortaya çıktığı ifade edilmektedir. Göç, toplum yapısını etkileyen önemli bir sorundur. Göç, bireylerin yeni bir toplum yapısına dahil olması ile birlikte uyum sağlama problemleriyle baş etmek durumunda olduğu bir kavram olarak ifade edilmektedir. Bireylerin göç etmesindeki en büyük etken fayda sağlayabilecekleri kazanımları arttırmayı istemelerinden dolayıdır.

[65] Saskia Sassen, *The Global City: New York, London, Tokyo,* Princeton University Press, New Jersey, 1991, p. 37.
[66] Neslihan Sam, *Kent, Toplum, Kültür,* 1. b., Bursa: Ezgi Kitabevi, 2017, s. 170.

Göç sonucunda birey eğitim, toplumsal alanda ve yeni bir yaşam tarzı açısından kazanım elde edebilmektedir.[67]

Göç olgusu ister istemez fiziksel ve ruhsal birçok problemin ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. Coğrafi konuma adaptasyon sorunu başta fiziksel sağlık problemleri meydana getirirken, kültürel farklılıklardan dolayı ruhsal problemlere de sebep olmaktadır. Göç**,** gönüllü bir sürgün olarak ifade edilmektedir. Eski yaşam tarzından modern yaşam tarzına geçiş yapan göçmenler, eski ilişkileri ve kimliklerini sürdürme aynı zamanda da yeni ilişki ve kimlik oluşturma ihtiyacı içinde olmaktadır.[68]

Göç sonucu kentlerde heterojen bir nüfus yapısı meydana gelmektedir. Göç ile kente gelen bireylerin bu yapıya adapte olmakta sıkıntı yaşadıkları ve kentlilik bilincini genel anlamıyla sindiremedikleri için bu heterojen yapıda, kendilerine has homojen yapılar oluşturmakta oldukları ifade edilmektedir. Bu duruma örnek olarak din, dil, ırk ve hemşerilik gibi benzer yönleri bulunan bireylerin ortak bir alanda yaşayabildiği mahalleler olarak belirtilebilmektedir. 1950'lerde yaşanan göçün ekonomik kökenli olduğu, kente göç eden insanların tercihlerinin sosyal, ekonomik ve mekânsal açıdan rahat edebilecekleri yerler olmadığı; dayanışma ve yardımlaşmayı temin edebilecekleri hemşerilerinin yoğun olduğu mekânlardan yana olduğu ifade edilmektedir.[69]

Kırdan kente göç eden birey için kentlileşmek, kapsamlı bir toplumsal ve psikolojik değişme süreci olarak belirtilmektedir. Göç olgusunda cevap bulması gereken en önemli konulardan birinin, göçün bireysel bir sorun mu yoksa o toplumdaki farklı problemleri mi ortaya çıkarttığı gibi sorulara yanıt vermek en mühim hususlardan birisi olmaktadır. Çünkü konut sahibi olmak, problemi çözmeye yetmeyebilmektedir. Bu konuların ülkemizde yeni yeni incelenmeye başlamış olduğu, dönüşüm projeleri uygulanmadan önce açıklık getirilmesi gereken en önemli konulardan biri olarak anılmaya başladığı ifade edilmektedir.[70]

---

[67] İlhan Tekeli, *Türkiye'de İç Göç Sorunsalı Yeniden Tanımlanma Aşamasına Geldi,* Türkiye'de İç Göç, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998, s. 10 - 11.

[68]Bahattin Akşit, *İçgöçlerin Nesnel ve Öznel Tarihi Üzerine Gözlemler: Köy Tarafından Bir Bakış,* Türkiye'de İç Göç, Tarih Vakfı, İstanbul, 1998, s. 31.

[69] Kemal H. Karpat, *Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm*, Çev: Abdülkerim Sönmez, İmge Kitapevi, Ankara, 2003, s. 18.

[70] Yakut Sencer, *"Bir Toplumsal Değişme Süreci Olarak Kentleşme ve Getirdiği Sorunlar"*, Kentleşme Sorunları ve İstanbul, TBMMOB Yayını, Ankara, 1980, s. 107.

Kente uyum ve kentleşme sürecinde ekonomik, toplumsal, psikolojik ve teknolojik pek çok faktörün varlığı hissedilmektedir. Ekonomik sebeplerin, özellikle tarımın içinde bulunduğu koşulların neticesinde köylü nüfusun köyünden uzaklaşmasına neden olduğu bilinmektedir.[71]

Ülkemizdeki tarımsal yapının farklılaşmasının 1948'li dönemin devamında olduğu belirtilmektedir. Bu farklılaşmada özellikle iki nedenin etkili olduğu ifade edilmektedir. Bunlardan ilki, tarımda makineleşme sürecinin başlamış olması, ikincisi ise, ülke pazarının büyümüş ve küçük ölçekte sürdürülen üretim yapısından büyük ölçekte üretim yapısına geçiş şeklinde olduğu ifade edilmektedir. Tarımda makineleşme sonucu insan gücüne olan talebin azaldığı ifade edilmektedir.[72]

Tarımdaki değişimin tüm yapıları etkilemiş olduğu ve kır yaşamındaki dönüşümün üretime kadar tesir etmiş olduğu söylenmektedir. Üretimin dönüşmesi sonucunda da istihdam edilen işgücü sayısının azaltılmasına sebep olduğu ifade edilmektedir. Tarımdaki bu değişimlerle birlikte kırsal nüfusun, kazanımlarının azalması sonucu kente göç etmesine zemin hazırlanmış olunmaktadır. Bu sebepler kırdan kente göçü tetikleyen, ekonomik sebepler olarak ifade edilmektedir. Artan üretimin kentleşme sürecinde etkili olmasının, basit ve ucuz çıktının taşınmasını temin edecek teknolojik unsurların varlığına gerek olmaktadır.[73]

Teknolojik unsurların denildiği şekilde geliştiği takdirde ise, kentleşme süreci hız kazanmış ve kentlerin önemi artmış bu sayede kentlerin, sanayi ve üretim unsurlarının gerçekleştiği merkezler haline geldikleri belirtilmektedir.[74]

Teknolojik gelişmeler, kırdan kente göçü hızlandıran çekici etmenler olarak nitelendirilmektedir. Daha güzel bir yaşam beklentisi doğrultusunda kırdan kente oluşan göçün, kent olanaklarının gelişiminin önüne geçtiği, plansız yapılaşmaların sayısını arttırdığı ve gecekondu sorununun oluşmasına ortam hazırlamış olduğu ifade edilmektedir.[75]

---

[71] Ruşen Keleş, *"Kentleşme Politikası"*, 8. Basım, İmge Kitabevi, Ankara, 2004, s. 27.
[72] İlhan Tekeli, *Bağımlı Kentleşme*, Mimarlar Odası, Yayın No: 18, 1978, s. 21.
[73] Ruşen Keleş, a.g.e., ss. 27 - 30.
[74] Oğuz Işık, *"Kentlerde, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair"*, Toplum ve Hekim, Cilt 4, Sayı 3, Mayıs - Haziran 1999, s. 164.
[75] Kerim Özdemir, *"Türkiye'de Kırsal Sanayinin Kentlere Olan Göçler Üzerine Etkisi"*, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu II (KEAS), DPT Yayınları, Ankara, 2003, s. 103.

Kentte olan zorlukların bilincinde olmalarına rağmen, kırsal yoksulluk yerine kentsel yoksulluğu tercih eden bireylerin, kentte konut sayısının yeterli seviyede olmaması sonucu barınma gereksinimlerini gecekondular yaparak karşılamaya çalıştıkları ifade edilmektedir. Genellikle aynı yapı ve özelliklere sahip gecekonduların önceki dönemlerde sadece konut sorunu olarak görüldüğü günümüzde ise toplumsal ve siyasi pek çok boyutta ele alındığı belirtilmektedir.[76]

Kırdan kente göç ile birlikte tam manasıyla kentle bütünleşemeyen halkın, ne köyde kalabilmiş ne de kente tam bir uyum sağlayabilmiş neticede karmaşık bir kimlik yapısına bürünmüş olduğu ifade edilmektedir. İsteklerini temin edebilmenin yasal yollarını arayan bireylerin, idari kararlara müdahale edebilmek adına gecekondularda siyasal katılımın arttırılmasını temin etmeye çalıştığı belirtilmektedir.[77]

2.2.3 Kentsel Dönüşümde Kentsel Yeniden Yapılanma ve Soylulaştırma

Toplumsal yaşamdaki en ufak bir farklılık bile direk kent yapısında değişikliklere yol açmaktadır. Siyasal, ekonomik ve toplumsal yapıların yeniden yapılandırıldığı her durumda kent yapısında yeni dönüşümler meydana gelmektedir. Birinci ve ikinci dünya savaşı sonrasında yeniden yapılanma sürecinin başladığı ve kentlerde iyileştirme faaliyetlerinin gündeme geldiği görülmektedir. Nüfusta yoğunlaşma ve yığılma yaşanması sonucu kent merkezleri başta olmak üzere tüm kentte değişim süreci başlamış, kent merkezlerinde yeni toplumsal tabakaların oluşmaya başladığı ifade edilmektedir. Kent merkezlerinin boşalması sonucunda, konut fonksiyonuna sahip alanların yerini ticaret birimlerine bırakmış olduğu belirtilmektedir. Bu fonksiyonel dönüşüm, kent merkezlerine negatif yönde etki etmiş, kent merkezlerinin, hem toplumsal, hem de fiziksel açılardan özgün niteliklerini yitirmiş oldukları ifade edilmektedir. Özellikle II. Dünya Savaşı'ndan büyük zararla çıkıldığı ve bu durumdan en çok etkilenenlerin kentler olduğu, bunun sonucunda ise kentsel çöküntü alanlarının oluştuğu belirtilmektedir. Bu durumun ilgili makamları konuyla alakalı çözüm

[76] İnan Özer, *Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme,* Ekin Kitabevi, 2004, s. 71.
[77] İnan Özer, a.g.e., s.78.

arayışlarına yönelttiği ifade edilmektedir. Daha önce de ifade edildiği üzere; hükümetlerin geliştirdikleri politikalar ve hazırladıkları raporlar sonucunda problemli alanları kente yeniden kazandırmaya çalıştıkları belirtilmektedir.[78]

Kentsel yeniden yapılanma, toplumsal ve mekansal gelişimi etkileyen kültürel, siyasi ve ekonomik pek çok bileşenin tesiri ile biçimlenmektedir. Batı'daki sanayi bölgelerinin pek çoğunun sanayisizleşme şeklinde anılarak zamanla üretim alanları olarak görülmenin ötesinde tüketim alanları olma özelliğini kazandığı ifade edilmektedir. Küresel ekonomi içinde hizmet sektörünün en mühim kazanım alanını oluşturduğu alanlara dönüşmektedir. Sonuçta üretim yapmayan toplum tüketim toplumu haline gelmeye başlamaktadır. Kentler bir yandan küresel turizm yatırımları, diğer taraftan da üretim- tüketim kültürüne münasip farklı iş imkanları ve konut yatırımları ile sermaye açısından cazibeli bir yapıya dönüşmektedir. Kent mekanlarının biçimlenmesinin sebebi ise, üretim şeklindeki değişimin farklılık kavramına yüceltilen bir değer atfetmesi ile birlikte, toplumsal tabakalardaki çeşitlenme ve bu mekanların giderek birbirinden, üretimdeki işlevleri ve tüketim stratejileri yönünden farklılaşması sonucunda kentin bundan dolayı adacık şeklinde biçimlenmesine zemin oluşturulduğu ifade edilmektedir. Kent merkezlerinin önceden üst gelir seviyesine sahip bireyler tarafından terk edildiği belirtilmektedir. Bunun sonucunda merkezi bölgelerin vergi kazanımlarında ve rantlarda eksilmeye gittiği görülmektedir. Belediyelerde hem sermaye hem de yüksek gelir seviyesine sahip bireyleri tekrardan geri getirmenin çözümünü aramaktadırlar. Kentsel yeniden yapılanma projeleri çerçevesinde merkezdeki köhne alanlardaki konutlar, ekonomik açıdan durumu iyi olan bireylerin alana gelmesini sağlamak için soylulaştırılmakta ve de tarihi yerler restore yoluyla yeniden topluma kazandırılmaktadır.[79]

Soylulaştırma kavramı, gelir seviyesi düşük olan bireylerin yaşam alanlarına geliri yüksek olan bireylerin yerleştirilmesi şeklinde ifade edilmektedir. Ekonomik düzeyi düşük olan bireylerin yerlerinden edilmeleri bir problem konusu olarak görülmektedir. Soylulaştırma kavramı dönüşüm uygulamalarında en

[78] Pelin Pınar Özden*, Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği,* İ. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No: 23-24 İstanbul, (Ekim 2000-Mart 2001), s. 258.

[79] Neslihan Sam, *Kent, Toplum, Kültür,* 1.b., Bursa: Ezgi Kitabevi, Haziran 2017, ss. 100 - 104.

önemli noktalardan biri olarak kabul edilmektedir. Soylulaştırma kavramının gerçekleştirilmesi için iki tarafında onayı gerekmektedir. Bazen soylulaştırma kavramının iki tarafında onayı olmadığı halde gerçekleştiği belirtilmektedir. Soylulaştırma ile yaşam standartlarının arttırılması hedeflenmektedir. Fiziksel açıdan gerçekleştirilen değişiklikler ve ekonomik düzeyi yüksek kesimlerin bu alanlara kaydırılması ile kentteki standardın arttırılmasının sağlandığı kabul edilmektedir. Soylulaştırma ile sadece yeni yapıların oluşturulması değil, tarihi açıdan değeri olan yapıların köhnemiş tarafları iyileştirilerek, bu yapıların korunması açısından devamlılığı sağlayabilecek bireylerin bu alanlarda ikamesi amaçlanmaktadır. Soylulaştırma metoduna getirilen en mühim eleştirilerden bir tanesi, gelir seviyesi düşük kişileri alan dışına itmesi şeklinde ifade edilmektedir. Bu hususunda eleştiri ortamının oluşmasına zemin hazırladığı belirtilmektedir. Kentsel dönüşüm ile kent dokusu muhafaza edilerek, kentin toplumsal ve ekonomik yönden güçlendirilmesi amaçlanmaktadır. Ancak soylulaştırma sonucu gelir seviyesi düşük kesimin yerlerinden edilmesi kaynaklardan eşit şekilde fayda elde etmelerine engel olmaktadır. Soylulaştırma yöntemi anlaşma biçiminde olsa da, yine de zorunluluk bulunmaktadır. Soylulaştırmada yerini değiştirmek istemeyen insanların çeşitli sebeplerden ötürü bu duruma mecbur kalmalarının hiçte istenilesi bir durum olmadığı ifade edilmektedir.[80]

2.2.4 Kentsel Mekan İle Toplumsal Davranış Arasındaki İlişki

Kentsel alan özel bir yapıya sahip bir spesifik kültür alanının görünüşüdür. Kentsel mekanlar, insan faaliyetlerinin gözle görülen fiziksel sonuçlarıdır ve her yerleşme, içinde birey ve bireylere ait değerler, tutum, davranış kalıpları ve faaliyetler sistemi barındırdığına göre, bir kültürel çevredir.[81]

Kentsel alanlar, içinde yaşam süren bireylerin kültürel yapısı ile oluşabildiği, fiziksel ve çeşitli toplumsal özelliklerle sınırları çizilmiş yapılardır. Mekanla toplum her zaman diliminde birbirlerini etkileyip değiştiren bir özelliğe

[80] Dilek Demirel, *Kentsel Dönüşüm*, (Tezsiz Yüksek Lisans Projesi), Denizli: Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018, ss. 19-20.
[81] Amos Rapoport, *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-environment Approach to Urban Form and Design*, The Pergamon Press, Oxford, New york, 1977, p. 239.

sahip olmuşlardır. Mekanda olan değişim ayna gibi toplumun her kesimine tesir etmiştir. Tarihin en eski zamanlarından beri insanlar bir araya gelebilecekleri mekanlara gereksinim duymuşlardır. Kentleşme mekanların oluşumunu ve dönüşümünü de sağlamaktadır. Fiziksel çevre ve kişilerin hayatları arasında bir etkileşim vardır. Doğal olarak da kişilerin bu fiziksel mekan içindeki davranışları arasında bir etkileşim mevcuttur.

Türkiye'nin 1923 yılında büyük oranda kentleşme süreci yaşamaya ve sanayileşme ile büyümeye başladığı belirtilmektedir. Kentleşmenin ve sanayileşmenin gelişmesine paralel olarak kentlerde yeni değer yargıları ortaya çıkmaya başlamıştır. Büyük kentlerde olan nüfusun nedeni kırdan kente gelen kişilerdir. 1950 yılında ise göçle gelen büyük topluluklar kentlerde varlıklarını hissettirmeye başlamışladır. Kırdan kente göçlerle gelen kişiler geldikleri mekanlarda kent kimliği, hayat tarzı ve çevrelerini değişime uğratmışlardır. Kentlere gelen kişiler sebebiyle konut açığı ortaya çıkmış buda konut yapımına ya da yenilenmesinin hız kazanmasına neden olmuştur. Bunlar kentte olan kültür yapısını da etkilemiş ve değiştirmiş buda mekana yansımıştır. Kırsaldan göçen bireyler geçmişler ve geldikleri yerle ilişkilerini devam ettirmişler böylece hem kendilerini geldikleri mekandan korumuşlar hem de akrabalık ilişkilerini devam ettirmişlerdir. Kent yapısında göçler sebebiyle var olan farklı sosyal tabakadaki topluluklar kentlerin mekansal yapılarını değiştirmektedir. Buda beraberinde kent kültürünün ve kimliğinin farklılaşmasına sebep olmaktadır. Kentlerde farklı kültürler ve bireyler bir arada yaşamaktadır. Her geçen gün yeni konutların oluşturulması ve bununla birlikte yeni mekanlarında meydana çıkması belirli kültürlerin belirli bir yerde yaşamalarını engellemektedir. Her geçen gün yenisi çıkan konutlarla birlikte kentsel doku, mimari örnekler ve bununla birlikte tarih ve kültürün etkilerinin azaldığı ifade edilmektedir.[82]

Kentleşmenin mekân üretim süreci olarak ele alındığı, kentsel yapıyı anlamanın, kentsel mekanı üreten ve karmaşık yapıda olan toplumsal ve mekânsal ilişkileri anlamaktan geçtiği ifade edilmektedir. Bu ilişkiler bütününde bireyin,

[82] Ali Ulu, İlknur Karakoç, *Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi,* Planlama Dergisi 2004/3, Konya, 2004, ss. 59-61.

mekânsal açıdan meydana gelen kenti oluşturduğu belirtilmektedir. Sonuç olarak kentin, toplumsal bir ürün şeklinde oluştuğu ifade edilmektedir.[83]

2.2.5 Kentsel Dönüşüm Sonucu Ortaya Çıkan Yaşam Tarzındaki Farklılıklar

Kent kültürü, toplumsal yapı, bireylerin dönüşüm sürecine katılmaları kentsel dönüşümün planlanmasında en önemli konular olarak ifade edilmektedir. Her ne kadar plancılar ellerinde raporlar ve istatistikler bulundursalar da bölgede yaşanılan problemler ve bu problemlerin kendi sosyo-kültürel bağlamdaki çözümleri konusunda, orada yaşam süren insanların deneyimleri ve görüşleri en mühim yol göstericidir. Bu nedenle dönüşüm yapılması planlanan alanda yaşayan insanların, doğrudan veya dolaylı olarak sürece katılımları, etkin bir uygulamanın ortaya konulmasında anahtar görevi görmektedir.[84]

Kentsel dönüşümün uygulamasında yer alan ana aktörlerden ilki, o yaşam alanını var eden ve içerisinde yaşayan bireylerdir. Kentsel dönüşüme konu olan mekan, içinde yaşayan bireyler tarafından meydana getirilmiş olup, yine içinde yaşam süren bireylerin gereksinimlerine daha iyi yanıt verebilmesi için yenilenmeye tabi tutulmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşümün ana özelliği, kentsel arazilerin ve binaların kullanımında farklılığa sebep olması ve bu sebeple bireylerin hangi koşullar altında ve nasıl yaşam süreceğine karar verilmesidir. Bu değişiklikler bazı insanlar için yaşam koşullarında ilerleme getirirken, bazıları içinse durum daha da kötüleşmektedir. Bu gerekçelerden ötürü insan unsuru, kentsel dönüşümün ilk aktörü konumuna gelmektedir.[85]

Kentsel dönüşümde o alanda yaşayan bireyler adına hareket eden ve genelde kentsel dönüşüm projelerinden etkilenenlerin de içinde yer aldığı mühim bir taraf da sivil toplum kuruluşlarıdır. Topluluk temelli olan bu kurumlar faaliyet alanları bakımından hayırsever ve gönüllü kuruluşlar, çıkar grupları ve kâr amacı gütmeyen dernekler olarak ayrılabilirler. Sivil toplum kuruluşları, bölgenin

[83] David Harvey, *Sosyal Adalet ve Şehir,* Metis Yayınları, İstanbul, 2006a, s. 18.
[84]György Enyedı, *Public Participation in SocialSustainable Urban Development*, UNESCO Press, Hungary, 2004, p. 14.
[85]Chris Couch, *Urban Renewal Theoryand Practice*, Macmillan Publisher, Londra, 1990, p. 79.

problemlerini bilmeleri ve vatandaş ile güven temeli üzerine kurdukları ilişkiler sayesinde, dönüşüm projelerine mühim geribildirimler ve bununla birlikte önemli katkılar sunabilmektedirler.[86]

Ayrıca sivil toplum kuruluşlarının küçük ve dinamik yapıları, genç ve eğitimli şahısları bünyelerinde barındırıyor olmaları, kâr amacı gütmemeleri ve kentsel dönüşüm uygulamasındaki tüm süreçleri takip edebilmeleri; bu süreçlerdeki hataların ve yolsuzlukların önlenmesinde de mühim bir rol oynamaktadır. Bu bağlamda şeffaf ve hesap verebilir kentsel dönüşüm uygulamaları için sivil toplum kuruluşları önemli birer araç fonksiyonu görmektedirler.[87] Sonuç olarak kentsel dönüşüm uygulamalarından etkilenen en önemli faktör insan unsurudur. Çünkü sadece fiziksel mekan değişmekle kalmayıp, o bölgede yaşayan insanların gerek alışkanlıkları gerekse yaşam koşulları değişmektedir. Müstakil bir evde yaşam süren bir ailenin çok katlı site yaşamına geçişi ile birlikte adaptasyon sorunu, mutsuzluk ve kendini değersiz ve yalnız hissetmesi gibi pek çok durum ortaya çıkabilmektedir. Çünkü aynı zamanda kültürel yapıda değişime uğramaktadır. Eskiden aile gibi görülen komşuluk kavramı yerini çok katlı bloklaşma sonucu yabancılaşmaya bırakmaktadır. Bunun sonucunda yaşam tarzında önemli değişimlerin yaşanması kaçınılmaz bir durum olmaktadır.

2.2.6 Kentsel Dönüşümde Toplumsal Yapıyı Oluşturan Unsurlar

Kentsel dönüşüm ve toplumsal yapı birbiri ile ayrılmaz bir bütündür. Ancak çoğu zaman kentsel dönüşüm uygulamaları belirli bir stratejik plan çerçevesinde gerçekleşmemektedir. Bununla birlikte kentsel dönüşüm uygulamaları toplumsal yapıyı, kültürü ve kimliği dikkate almadan bütüncül olmayan, birbirinden kopuk, dönüşüm alanı ilan edilen alanların sosyal yapısı incelenmeden, eğitim düzeyi, ekonomik yapısı tespit edilmeden, bölge insanını sürece katmayan, mevcut alana farklı yapıdaki bireyleri yerleştirmeyi destekleyici

[86]SashaTsenkova, *"Partnerships in Urban Regeneration: From "Top Down" to "BottomUp" Approoach, Urban Regeneration"*, Urban Regeneration, 2001, p. 75.
[87] Eva Vanista Lazarevıc, Aleksandra Djukıc*, "NGO Associationfor Urban Regeneration",*The Corporate Responsibility Research Conference Report of , 2006, p. 6.

bir mekanizmayla gerçekleştirilmektedir. Oysaki bu alanlar için yapılan planlamalar, dönüşüm alanında yaşayanlar ile yakından ilişkili olmalıdır. Çünkü kent tüm parçalarıyla bir bütündür ve bu bütünü oluşturan en önemli parçalardan bir tanesi de toplumsal yapıdır. Mevcut halkın eğitimi, sosyal ve ekonomik yapısı dönüşüm süreçlerinde alınacak kararları, yapılacak yeni projelerin şekillerini bire bir etkilemektedir. Toplumu içine almadan planlanan kentsel dönüşüm projeleri, eksiklikleri ile yeni bir hayat modeli kurgulamakta, kullanıcılarını da mevcut olanın dışından seçmektedir. Yukarıda bahsedildiği gibi toplumsal yapının göz ardı edildiği, toplumun kentsel dönüşüm uygulamalarının içine alınmadığı bu gibi durumlarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının tam anlamıyla başarıya erişmiş olduğunu söylemenin güç olduğu ifade edilmektedir. [88]

Dönüşüm uygulamalarında toplumsal ihtiyaçların tespit edilmesi gerekmektedir. Uygulama süreçlerine halkın katılımının sağlanması gibi konularda anket uygulamaları düzenlenmeli, şehir toplantıları ve gönüllü kuruluşlar ile işbirliği içerisine girilip dönüşüm projelerinin etkili bir şekilde yürütülmesinin sağlanması gerekmektedir.[89]

2.2.7 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyuta Yönelik Hedefleri

Kentsel dönüşüm uygulamaları, istenmeyen ve bozulmuş kentsel dokuların fiziksel olarak dönüştürüldüğü ve bunun yanında dönüşümün sosyo-ekonomik neticelerinin dikkate alındığı bir uygulama süreci öngörmelidir. Kentsel dönüşüm ekonomik ve fiziksel boyut dikkate alınarak kentlerde oluşan bozulmaları giderme ve kentin daha yaşanılabilir bir alan olarak kabul edilmesini hedefleyen mekânsal planlama unsuru olarak ifade edilmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm uygulamaları ile toplumsal açıdan bozulmalara karşı tedbir alma hedefinin olduğu da ifade edilmektedir.

Kentsel alanların çöküntü bölgelerine dönüşmelerinin ekonomik hareket ve canlılıklarını yitirmesinden kaynaklandığı ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm

[88] Ayfer Bartu Candan, Cenk Özbay, *"İstanbul'un Politik Ekolojisi",* Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-972-6, İstanbul, 2014, s. 240.
[89] Mehmet Ertaş, a.g.e., s. 6.

uygulamaları, çöküntü alanlarına dönüşen kent parçalarında tekrardan ekonomik canlılığı tesis edecek stratejileri geliştirmeyi ve yaşam kalitesini arttırmayı hedeflemektedir.

Kentsel dönüşüm, karar alma süreçlerinde çok aktörlü bir yapı öngörmektedir. Ayrıca kentsel dönüşüm, toplumsal şartlar ve siyasi erkin bir çıktısı olarak kentsel politikaların biçimlendirilme gereksinimini karşılamayı da hedeflemektedir.[90]

Kentsel dönüşümün bir başka hedefi, bir yerin yapısını farklılaştırmak ve bu yerle ilgili kararlarda söz hakkı bulunan bireylerin ve diğer aktörlerin sürece katılmaları hedeflenmektedir. Dönüşüm uygulamalarında bu durumun proje demokrasisi olarak anıldığı ifade edilmektedir. [91]

Kentler dinamik bir yapıda olmakla birlikte devamlı bir değişim ve gelişim halindedir. Bahsedilen değişim ve gelişim etkili bir planlama ile kontrol edilemezse, kentsel mekan değişen şart ve gereksinimlere cevap veremez duruma gelmektedir. Dönüşüm faaliyetleri, kentsel alanların en etkin şekilde kullanımını ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya konulmasını da hedeflemektedir.[92]

2.2.8 Kentsel Dönüşümün Toplumsal Boyutunun Sonuçları

Kentleşme süreci göz önüne alındığında, kentte hayat süren bireyler kendi etnik, kültürel ve sosyal yapılarına göre kenti fiziksel manada meydana getirmektedirler. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte kentin fiziksel yapısında ve mevcut kent dokusunun algılanışında bireyler tarafından değişim ve farklılıklar meydana gelmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile artık kent fiziksel açıdan farklı bir dokuya bürünmekte ve kentin kullanımında değişiklikler yaşanmaktadır. Değişen kent yapısı ile birlikte toplumun kente atfettiği yapıda da değişikler meydana gelmektedir. Değişen ve dönüşen kentin içinde hayat süren

[90] Müge Akkar, *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, Planlama,* Yıl 2006/2, TMMOB Şehir Plancıları Odası, s. 30.
[91] Ivan Turok*, "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim",* Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 2004, s. 25.
[92] Müge Akkar, a.g.m., ss. 30-31.

toplumun, yaşam alanları ve yaşam biçimleri de değişmekte ve yeni kent dokusuna uygun olarak şekillenmektedir.

Kentsel dönüşümle sosyal mekan iç içedir. Kentsel dönüşüm ile birlikte mekan değişmekte ve farklılaşmakta sonra da mekan toplumsal yapıyı değiştirmektedir. Kentsel dönüşüme bağlı olarak bir çok konuda değişim yaşanmaktadır. Toplumsal boyutta demografik yapı, eğitim düzeyi, iş olanakları, şeffaflık, karar süreçlerine katılım, karar mercilerine erişim, kültürel yapı, etnik değerler, gelenek ve görenekler, kent kültürü, sağlık hizmetlerine erişim gibi pek çok konuda değişim ve dönüşüm yaşanmaktadır. Tüm bu değişim ve dönüşümler kentsel dönüşüm anında ortaya çıkabileceği gibi kentsel dönüşüm sonucunda da ortaya çıkabilmektedir. Burada kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal yapıya dolaylı olarak tesir ettiği ifade edilmektedir.[93]

Kentsel dönüşümle toplumsal yapı arasında kuvvetli bir bağ bulunmaktadır. Toplumsal yapı, toplumun dokusu, alışkanlıkları, inançları, değerleri tüm bu unsurlar kentsel dönüşümün referans aldığı kaynaklardır. Kentsel dönüşümün gerçekleşeceği alanda ikamet eden bireylerin eğitim seviyesi, ekonomik düzeyleri, yerel toplumun yapı ve işleyişi, yaşadıkları bölge ve alandan memnuniyetleri, o bölgede yaşayan bireylerin kültürel yapısı, gelenek ve görenekleri ve daha pek çok unsur, o bölgede yapılmasına karar verilmiş olan kentsel dönüşüm uygulamalarının daha ilk aşamasından itibaren çalışma yapılacak alandaki karar vericilerin görüş ve planlarını etkilemektedir. Ayrıca o mekanda hayat süren bireylerin kentsel dönüşümle birlikte yerleşim alanından uzaklaştırılıp uzaklaştırılmayacakları konusu yine bireylerin nitelikleri ile ilgilidir. Daha geniş bir ifade ile kentsel dönüşüm sonucu oluşacak fiziksel değişimin mahiyeti o alandaki bireylerin toplumsal yapısı ile bağlantılı olmaktadır.[94]

Kentsel dönüşüm çalışması olacak alanda yaşayan insanların toplumsal yapı ve özellikleri o alanda nasıl ve ne tür bir kentsel dönüşüm uygulaması yapılacağını belirlemektedir. Dar gelir seviyesine sahip bireyler için sosyal konut, orta gelir seviyesinde karma konutlar ve üst gelir seviyesinde ise lüks konut ve

---

[93] Andrea Colantonio, Tim Dixon, *Measuring Social Sustainable Urban Regeneration in Europa,* Oxford Brookes University Press, Oxford, 2009, p. 4.

[94] Pelin Pınar Özden, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler"*, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul, Sayı: 35, 2006, s. 217.

yaşam alanlarının oluşturulması toplumsal yapı ile ilgili olmaktadır. Kentsel dönüşüm alanında yaşam süren bireylerin yaşadıkları problemler ve mevcut toplumsal yapıları, oluşturulacak olan alan ve mekanları, bu mekanların ortaya konuluş aşamalarını biçimlendirmektedir.[95]

Kentsel dönüşüm uygulamalarına bağlı olarak soylulaştırma olgusu, kentsel dönüşüm uygulama ve çalışmaları ile birlikte bölgede yaşam süren dar gelir seviyesine sahip insanların yerine gelir seviyesi yüksek olan insanların yerleşmesiyle ortaya çıkmaktadır. Bu farklılığın önemli nedenlerinden biri; mülkiyet probleminden ötürü bölgede yaşam süren bireylerin kentsel dönüşüm sürecinde meskenlerini bırakarak bölgeden ayrılmaları şeklinde ifade edilmektedir. İkinci en önemli nedenlerden birisi ise; kentsel dönüşüm uygulaması sonucunda oluşturulan yeni meskenlerin dar gelir seviyesine sahip bireylerce bir gelir kaynağı olarak kabul edilmesi ve elden çıkarılmaya çalışılması, bu elden çıkarılan meskenleri de daha yüksek gelir seviyesine sahip kişilerin alması olarak ifade edilmektedir. Bunun sonucunda gelir seviyesi düşük olan bireyler yerlerini, meskenlerini gelir seviyesi yüksek olan bireylerin olduğu gruba bırakmış olmaktadırlar. Bu bağlamda kentsel yapı üzerinde yaşanan bu gibi ekonomik gruplar arası değişim sonucu, komşuluk, kültürel yapı ve etnik yapı gibi birçok alanda oluşan değişimlere de sebebiyet vermektedir.[96]

[95] İclal Dinçer, *"Sorun Eksenli ve Yere Özgü Kentsel Dönüşüm Modelinin Getirdiği Olanaklar,* Mimarlık Dergisi, Sayı: 368, 2012, s. 10.
[96] Diane K. Levy, Jennifer Comey, Sandra Padilla, *In The Face Of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement,* Metropolitan Housing and Communities Policy Center, Washington, 2006, p. 2.

2.3 KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN EKONOMİK BOYUTU

Kentlerin dönüşümünde ekonominin büyük rolü bulunmaktadır. Gelişen sanayisi ve büyüyen ekonomisinden dolayı nüfusu artan kentlerin mevcut alt yapısı, kentin taleplerine cevap veremeyecek ve kentsel dönüşüm uygulamalarına gerek duyulacaktır. Ekonomik büyümenin ve yatırımların yetersiz olduğu bölgelerde ise; istihdamın yer değiştirmesi ve işsizlik oranının artması sonucu ortaya çıkan problemler kent merkezlerinde çöküntü bölgelerinin oluşmasına sebebiyet verecektir. Bu bölgelerde de kentsel dönüşüm uygulamalarına ihtiyaç duyulması olasıdır. Ekonomik yapının tekelinde olan değişiklikler genellikle kent dokusunu derinden etkilemektedir**.** Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, seçilecek olan alan ve çevresindeki iş olanaklarını nitel ve nicel yönden yükseltmeyi içerir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bütçesi oluşturulurken kamu yararı yerine rant odaklı oluşumlar meydana gelebilmektedir. Bu durum da kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyutu üzerine odaklanılmasına yol açmaktadır. Çünkü rant odaklı dönüşüm yapıldığı için kamu yararı ve ekonomik boyut göz ardı edilmektedir. Bu sorunlar dönüşümün biçimine ve konumuna göre farklılaşabilmektedir. Ancak genellikle karşılaşılan sorunların temeli ekonomiye dayanmaktadır. Bunları çözmek için proje finansmanını iyi belirlemek ve proje geliştirme mantığı içinde bütüncül olarak ele alınmasına bağlıdır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının başlangıcında maliyet çalışmaları ve fizibilite analizlerinin iyi değerlendirilmesi gerekmektedir. Dönüşüm alanının seçiminden projelendirme sürecine kadar etki eden faktör maliyettir. Bu açıdan kentsel dönüşüm uygulamalarının maliyetini oluşturan parametreleri sıralamak gerekir.

"Ticari açıdan zarara uğrayanların maliyetleri"

"İstimlak söz konusu ise arazilerin istimlak maliyeti"

"Yerel yönetimlerin, dönüşüm sürecinde bölgeden vergi alamamasının getirdiği maliyet"

"Yerlerinden edilenlerin yeniden yerleştirilmesi maliyeti"

"Yeni inşaat maliyetleri"

"Arazinin temizlenme maliyeti"

"Araziye altyapı ve hizmetlerin getirilmesi maliyeti olarak sıralanabilir."[97]

[97] Birol Baransü, *Şehir Yenileme*, İstanbul, Reyo Basımevi, 1989, s.58.

3. BÖLÜM
BURSA YILDIRIM İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: ALAN ARAŞTIRMASI

3.1 ÇALIŞMA ALANININ ANALİZİ (BURSA - YILDIRIM BÖLGESİ)

Bursa'nın oluşum sürecinin tarihsel olarak çok eski zamanlara dayandığı bilinmektedir. Bursa, 1307 senesinde Osman Bey tarafından kuşatılıp, 6 Nisan 1326 senesinde ise Osman Bey'in oğlu Orhan Bey tarafından ele geçirilmiş ve Osmanlı Beyliğinin Bursa'da yerleşik düzene geçmiş olduğu bilinmektedir. Bursa il sınırları dahilinde bulunan özellikle merkez ilçe konumundaki Yıldırım ise, 18.06.1987 gün ve 3391 sayılı kanunla kurulan bir ilçedir. İlçe olarak Yıldırım'ın isminin padişah Yıldırım Bayezid'den geldiği bilinmektedir. Yıldırım, Bursa Uludağ'ın eteklerine kurulmuş bir ilçedir. Yüzölçümü 399 kilometredir. Yıldırım ilçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Yıldırım dışarıdan farklı etnik yapıda yoğun göç alan bir ilçedir. Yıldırım'ın üretim açısından sanayisinin iyi seviyede olduğu söylenebilir. Özellikle Yıldırım Otosansit sanayi bölgesinde farklı alanda ve farklı ölçekteki pek çok firma üretim yapmaktadır. Yıldırımda Vişne Caddesinde, Vişne Ticaret merkezi bulunmaktadır. Özellikle tekstil ve makine sanayisinde gelişmiş olduğu söylenebilir. Ayrıca Yıldırım'da eğitim yönünden pek çok anaokulu, ilköğretim, lise ve öğrenci yurtları bulunmaktadır. Yine Bursa Teknik Üniversitesi Yıldırım ilçesinin sınırları dahilindedir. Yıldırım ilçesine sağlık açısından bakıldığı zamanda birçok devlet hastanesi, aile sağlığı merkezleri, özel sağlık birimleri ve huzurevleri bulunmaktadır. Yıldırım ilçesi kentsel dönüşüm uygulamaları yönünden ele alındığı zaman, özellikle Güneydoğu ve Doğu Anadolu bölgeleri ve daha farklı pek çok yerden yoğun göç almasından dolayı kentsel dönüşüme en fazla ihtiyaç duyulan yer olarak görülmektedir. Aslında bu bölgenin yoğun göç almasının sebebinin arsa fiyatlarının diğer bölgelere göre nispeten daha uygun olması olarak düşünülmektedir. Dönüşüm uygulamaları açısından özellikle rant gelirinin az olduğu bu bölgeye özel sektör yatırım yapmak istememektedir. Özel sektörün bu bölgeye yatırım yapmak istememesinin sebebi;

arsa fiyatlarının makul olması sebebi ile göçmenlerin bu bölgeye gelip, kalabalık aileler şeklinde yaşamaya başlamasıyla hisseli parsellerin sayısının çok fazla olmasından dolayıdır. Çünkü kentsel dönüşüm uygulamalarını en fazla sekteye uğratan, geciktiren ve yatırımcı açısından kar oranını azaltan konu hisseli parselasyondur. Bu sebeplerden dolayı Yıldırım bölgesinde kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle belediye eliyle gerçekleştirilmektedir. Özellikle Yıldırım Belediyesince hisseli parselasyon hususunun imkanlar dahilinde çözülmeye çalışıldığı söylenmektedir. Yıldırım İlçesinde hali hazırda yürütülen bir tane kentsel dönüşüm projesi bulunmaktadır. Bursa Yıldırım Mevlana - Ulus Mahallelerini kapsayan Hüma Hatun Evleri projesidir. Proje planlama ve yürütme çalışmaları bizzat Yıldırım Belediyesi öz kaynağıyla yapılmıştır. Proje kapsamında hiçbir bina ya da mesken yıkılmadan projenin tamamı Yıldırım Belediyesi'ne ait rezerv alan üzerine yapılmıştır. Yıldırım Hüma Hatun Evleri projesi konut ve ticari alan olarak planlanmıştır. Projenin kapsamı 812 konut ve 126 ticari alan şeklindedir. Projede özellikle sosyal donatı alanları, çocuklar için oyun alanları ve otopark alanlarının olmasına önem verilmiştir. Projeyle özellikle yaşam standartlarının yükseltilmesi, suç oranlarının azaltılması ve Yıldırım'a yeni bir vizyon kazandırılması hedeflenmiştir. Hüma Hatun Evleri kentsel dönüşüm projesinin gerçekleştirilmesinin ardından Yıldırım İlçesinde emsal artışları yaşanmış ve konut fiyatlarında ciddi yükselmelerin olduğu görülmüştür. Genel olarak kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu arsa ve konut fiyatlarında da ciddi oynama ve artışların olduğu görülmüştür. Yıldırım'da nüfus ele alınacak olursa; Türkiye İstatistik Kurumunun 2018 yılı verilerine göre Yıldırım'ın nüfusu 653.004'tür.[98]

Yıldırım'ın nüfusunun sürekli bir artış içinde olduğu görülmektedir. Aşağıda Yıldırım'ın yıllara göre, kadın ve erkek nüfuslarını ayrı ayrı ele alan nüfus dağılım tablosuna yer verilecektir.[99]

[98] Yıldırım Belediyesi, *Yıldırım Hakkında,* https://www.yildirim.bel.tr/tr/kurumsal/yildirim-hakkinda, s. 1. (15.11.2019).
[99] Türkiye İstatistik Kurumu, *Yerleşim Yeri Nüfusları,* Resmi İstatistik Portalı, http://www.resmiistatistik.gov.tr/, s. 1. (15.11.2019).

Tablo 1: Yıldırım'da Yıllara Göre Kadın ve Erkek Nüfus Sayısı

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	653.004	328.585	324.419
2017	647.520	325.301	322.219
2016	649.731	327.162	322.569
2015	643.681	323.840	319.841
2014	640.746	321.988	318.758
2013	637.888	320.917	316.971
2012	631.482	316.776	314.706
2011	626.669	314.329	312.340
2010	617.699	308.883	308.816
2009	603.100	301.584	301.516
2008	593.768	297.772	295.996
2007	575.450	287.655	287.795

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK)

3.2 ARAŞTIRMANIN HİPOTEZİ

Çalışmanın hipotezi; Dünyanın neresinde olursa olsun yasal, ekonomik ve toplumsal kıstasların dikkate alınmadan oluşturulduğu kentsel dönüşüm uygulamaları başarısız olur. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile riskli alanlardaki yapıları sağlamlaştırmak, kentin silüetini korumak ve güzelleştirmek ve kente yeni bir vizyon katmanın hedeflendiği söylenebilir. Kentsel dönüşüm birçok alana etki eden bir kavramdır. Kentsel dönüşümün fiziksel, toplumsal, siyasi, ekonomik ve kültürel pek çok boyuta etkisi olduğu bilinmektedir. Kentte sosyal, ekonomik, sağlık, eğitim gibi birçok imkanın fazla olması sonucu, kırda yaşayanlar için kentlerin son derece cazip olarak görüldüğü düşünülmektedir. Kentteki imkanlardan fayda sağlamak adına yaşam alanından vazgeçip kente göç yoluyla gelen taşralı ekonomik imkanları el vermediği için ne tam anlamıyla kentli olabilmiştir ne de kır yaşamındaki alışkanlıklarından kopabilmiştir. Kırdan kente göçen bireyin site veya apartmandan konut alacak maddi imkanları bulunmadığı için barınma ihtiyacını sağlamak adına derme çatma ve çoğu zamanda kaçak yapılar yaparak bu ihtiyacını giderdiği ifade edilebilir. Kentlerdeki nüfusun özellikle göçler sebebiyle ivme kazanması sonucu çarpık yapıların sayısının arttığı belirtilmektedir. Devlette kentsel dönüşüm uygulamalarıyla kent dokusunu muhafaza etmek adına çalışmalar yürütmektedir. Bursa Yıldırım ilçesinde göçün ve çarpık yapılaşmanın yoğun olması sebebi ile kentsel dönüşüm uygulamalarına en çok ihtiyaç duyulan bölge olduğu düşünülmektedir. Farklı etnik yapıdaki toplumların bir arada yaşam sürdüğü Yıldırım'da, çoğu zaman tek katlı, müstakil ev yaşamına adapte olmuş bireyin, oturduğu mahallesindeki komşularını tanıyan, evlerinin teras ve bahçelerinde hayvan bakan, yöresel yemekler pişiren, site ve apartman aidatını bilmeyen bir yapıda olduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları ile birlikte çok katlı binalarla, apartman ve site yaşamıyla, kurallarla, yönetmeliklerle, site yöneticisi ve site toplantıları gibi kavramlarla tanışan bireyin ekonomik, toplumsal, siyasi ve kültürel anlamda adaptasyon sorunuyla karşı karşıya kalacağı düşünülmektedir. Ayrıca projelenen kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğu zaman sosyal, kültürel, ekonomik ve siyasi boyutlar dikkate alınmadan gerçekleştirildiği görülmüştür.

3.3 ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Yerel Yönetimlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Bursa Yıldırım İlçesi Örneği adlı Çalışmada Bursa Yıldırım ilçesinde gerçekleştirilen Kentsel dönüşüm uygulamalarının değerlendirilmesi amacıyla sürecin paydaşlarının görüşlerine başvurulmuş ve nitel araştırma yöntemlerinin önemli bir aracı olan mülakat tekniği kullanılmıştır. Kentsel dönüşüm planlama ve uygulama süreçlerinde Yıldırım'da değişime tanıklık etmiş, kentsel dönüşüm sürecini doğrudan veya dolaylı olarak etkilemiş veya etkileyecek olan akademisyen, şehir plancısı, sosyolog, muhtar, belediye kentsel tasarım birimi çalışanı ve süreci birebir yaşayan hak sahipleriyle görüşülmüştür. Araştırma kapsamında yarı yapılandırılmış derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak farklı paydaşları temsil eden 9 kişinin görüşüne başvurulmuştur. Söz konusu kişilerin profilleri aşağıdaki gibidir.

-F. Ç. - Belediye Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı
-G. Ş. - Şehir Plancısı
-H. P. - Sosyolog
-T. V. A. - Mimarlık Fakültesi / Akademisyen
-G. K. Ü. - Şehir ve Bölge Planlama Bölümü / Akademisyen
-A. E. - (Proje Alanı Dışında) Muhtar
-İ. A. K. - (Proje Alanı Dışında) Muhtar
-H. Ç. - Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi
-H. Ö. - Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi

Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili yukarıda belirtilen paydaşlarla gerçekleştirilen derinlemesine görüşmeden elde edilen veriler ışığında bir Yıldırım İlçesi Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına ilişkin bir değerlendirme ve analiz yapılmaya çalışılmıştır.

3.4 YILDIRIM İLÇESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARINA İLİŞKİN PAYDAŞ GÖRÜŞLERİ

Bursa Yıldırım İlçesindeki kentsel dönüşüm uygulamalarının analiz edilmesi amacıyla meydana gelen değişimleri yaşamış ve bu değişimleri etkilemiş kişilerle yüz yüze görüşmeler yapılarak, bu kişilerin kentsel dönüşüm uygulamalarına ilişkin görüşleri, önerileri ve eleştirileri derlenmiştir. Derinlemesine görüşme tekniği kullanılarak yapılan her görüşme, yaklaşık 20 dakika ile 25 dakika arasında süren bir zaman dilimi içinde gerçekleştirilmiştir. Çalışma kapsamında görüşülen kişiler hakkındaki bilgiler aşağıdaki gibidir;

-F. Ç. - Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Birimi Çalışanıdır.

-G. Ş. - Bursa Yıldırım Belediyesi'nde Şehir Plancısıdır.

-H. P. - Bursa Yıldırım Belediyesi Sosyoloğudur.

-T. V. A. - Mimarlık Fakültesi.

-G. K. Ü. - Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesidir.

-A. E. - Bursa Yıldırım Değirmenlikızık Mahallesi Muhtarıdır.

-İ. A. K. - Bursa Yıldırım Sinandede Mahallesi Muhtarıdır.

-H. Ç. - Bursa Yıldırım Mevlana Mahallesi Sakini, Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi ve Bursa Yıldırım Kentsel Dönüşüm Derneği Üyesidir.

-H. Ö. - Bursa Yıldırım Mevlana Mahallesi Sakini, Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi, Bursa Yıldırım Kentsel Dönüşüm Derneği Üyesidir.

Yukarıda adları, görev ve unvanları belirtilen kişilerle gerçekleştirilen görüşmeler esnasında, daha önceden hazırlanmış sorular (Bakınız, Ek 1, Ek 2) kullanılmıştır. Böylece görüşmecilerin aynı konu ve süreçlere karşı, farklı görüş ve bakış açılarının ortaya konulması amaçlanmıştır. Çalışmada, yüz yüze görüşmelerde sorular iki gruba ayrılmıştır. Bu sorulardan bir bölümü Akademisyenlere yönelik hazırlanmış olup, diğer bölümü ise Yıldırım Belediyesi Çalışanları, Muhtarlar ve Vatandaşlara yönelik hazırlanmıştır. Hazırlanan bu sorularda kendi içerisinde üç ana konuyu analiz etmeye yöneliktir. Hazırlanan

sorular ile amaçlanan kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal, toplumsal ve ekonomik etkilerini analiz etmeye çalışmaktır.

Derinlemesine görüşme yoluyla gerçekleştirilen görüşmeler, üç farklı bölümden oluşmaktadır. Bunlar şu şekildedir;

- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyutu
- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyutu
- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyutu.

3.4.1 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyutu

T.C. Anayasası 56. Madde: ***"Herkes sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkına sahiptir. Çevreyi geliştirmek, çevre sağlığını korumak ve çevre kirlenmesini önlemek Devletin ve vatandaşların ödevidir."***

T.C. Anayasası 57. Madde: ***"Devlet, şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeten bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alır, ayrıca toplu konut teşebbüslerini destekler."*** [100]

Bu doğrultuda fiziki alanın yaşanabilirliği yüksek, donanımlı ve güvenilir bir yapıya bürünmesi için eskimiş, geri kalmış alanların iyileştirilmesi, afet riski altındaki alanların güçlendirilmesi, onarılması, toplum için daha yaşanabilir sosyal donatı, tarihi ve kültürel alanların kentsel dönüşüm ve iyileştirmelere tabi tutulması gerekmektedir. Kavramsal olarak kentsel dönüşüm Türkiye'de 1970'lerde kullanılmaya başlamıştır. Kentsel dönüşümün bir uygulama aracı olarak kullanılması ise 1980'lerde başlamıştır. Kentsel dönüşüme yönelik düzenlemelerin uzunca bir süre halihazırdaki yasal düzenlemelerden faydalanılarak yapıldığı ifade edilmiştir. Bu sebepten dolayı detaylı metot, politika ve düzenlemelerden ziyade, o anki düzende ortaya çıkan problemlere yönelik bütüncül olmayan, geçici düzenlemelerle çözüm bulunmaya çalışılmıştır. Kentsel dönüşüm Türkiye'de 2000'li yıllarla birlikte yasalarda yer almaya başlamıştır. Bu yasalara yer verilecek olunursa;

[100] Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası, https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2018.pdf, s. 11, (29.11.2019).

"6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu" (2012)

"5393 Sayılı Belediye Kanunu" (2005)

"5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu" (2004)

"5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu" (2005)

Bu yasaların özellikle 99 Depremi'nden sonra tasarlanmaya ve sonrasında da uygulamaya konulmaya çalışıldığı belirtilmiştir. Dolayısıyla bu afet riski ile karşı karşıya kalınmış ortamda yasal düzenleme veya kanunlar detaylı bir kurgudan uzak bir şekilde oluşturulmuştur.[101]

Kentsel dönüşüm uygulamaları çoğu zaman tek yönlü bir kavrammış gibi algılanmaktadır. Oysa kentsel dönüşüm ekonomik, toplumsal, yasal pek çok boyutu olan bir kavramdır. Başarılı bir kentsel dönüşüm uygulamasının varlığından söz edebilmek içinde tüm bu boyutları kapsayan bir kentsel dönüşüm uygulaması oluşturulmalıdır. Çoğu zaman ekonomik etmenlerin (rant gibi) uygulamanın başarısının önüne geçtiği görülmektedir. Riskli bir alan olmasına rağmen yasal boyut ve kanunlar göz ardı edilip, riskli olmayan emsal değeri yüksek alanlarda dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Bu durumda çoğu zaman depremin yıkıcı sonuçlarıyla bizi karşı karşıya bırakmaktadır. Tabi ki bütün bunların haricinde toplumun ihtiyaç ve talepleri göz önüne alınarak oluşturulan bir dönüşüm uygulamasının başarısız olma gibi bir durumunun söz konusu olmadığı düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal boyutunu analiz edebilmek adına görüşmecilere çeşitli sorular sorulmuştur. Bu sorular ve verilen cevaplar aşağıdaki gibidir.

Soru 1: Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi ne şekilde olmaktadır açıklayabilir misiniz?

Yıldırım Belediyesi Şehir Plancısı G.Ş., şu şekilde açıklamaktadır;

Belli kanunlar var ve kamu kurumu kendine uygun kanunu seçerek çalışmalarını yürütüyor. O kanunlar arasında belli farklılıklar var. Yetkilerdi, finansmandı, görev tanımıydı, işlemler gibi. Türkiye'de birçok kanundan çalışmalar yürütülüyor. Bunlardan biri 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların

[101] Hatun Korkmaz, "*Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Kayseri İli Örneği*", https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/497345, 2013, ss. 128-129, (29.11.2019).

Dönüştürülmesi Kanunu. Bir tanesi 5393 Sayılı Belediye Kanunu. Bir tanesi de 5366 Sayılı Sit alanlarındaki Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Kanunu. Onun dışında da İstanbul'da Ankara'da sırf o bölgeye özel çıkarılmış kanunlar var bildiğiniz üzere.

Yıldırım bunlardan hangileri ile ilerliyor? 6306 Sayılı Kanun ile aktif olarak çalıştığımız bir bölgemiz var. 5393 Sayılı Kanuna göre de çalıştığımız 9 bölgemiz vardı. Burada yürüttüğümüz bir sürecimiz vardı. Ve 5366 Sayılı Kanuna göre de bir alanda çalışılması düşünüldü ama fikir ve bakanlığa başvuru aşamasında kaldı.

Süreç olarak bizim öncelikli izlediğimiz aşama bir mevcut durum tespiti. Mevcut durum tespitinin ardından biz gerekli kanunu ve uygulamasını seçip etkili idare bakanlığına başvuruyoruz. Belediye olarak yürütüyorsak, belediye olarak başladığımız çalışmalarda mevcut durum tespitini yaptıktan sonra hak sahiplerine yönelik projeleri üretmeye başlıyoruz. Bu projeler kamu kurumlarında bildiğiniz üzere. Biz projeyi burada çizmiyoruz. Genelde ihale usulü dışarıya yaptırılıyor bu projeler. Kamu kurumu bunun kontrollerini yapıyor. O aşamada gayrimenkul değerleme, mevcut durum tespiti, fizibilite analizi, imar planı çalışmaları ve mimari proje çalışmaları bir anda yürütülüyor. Yani önce bir plan taslağını biz gayrimenkul değerleme uzmanından gelen sonuca göre birlikte oluşturuyoruz. Mimari projelerde plana göre tasarlanıyor. Ruhsata esas bir mimari proje tasarlattırıyoruz, tasarlattırıyorduk ki hak sahipleri ile görüşmeye başladığımızda onun önüne sunduğumuz proje birebir proje ruhsata girdiğinde olacağı proje oluyor. Daha sonra da projeler üzerinden hak sahipleri ile görüşmelere başlanıyor. Bu görüşmelerden önce öncelikle vatandaşa genel proje hakkında ve hak edişinin nasıl hesaplandığıyla alakalı detaylı bir sunum yapılıyor. Sonrasında birebir hak sahipleri ile görüşmelerimiz başlıyor. Genel olarak proje sürecimiz ve uzlaşma sürecimiz bu şekilde devam ediyor.

Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişini Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı F.Ç., şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım'da kentsel dönüşüm alan bazlı yapıldı. Parsel bazlı yapılanlarda vardı ama genelde bizim planladığımızın çoğu alan bazlıydı.

Öncelikle değerleme uzmanları tarafından yerlerin değeri belirleniyordu. Bir değerlemesi çıkarılıyordu. Bu değerleme kapsamında da biz vatandaşlarla uzlaşma görüşmeleri yapıyorduk. Tabi bu uzlaşma görüşmelerinde genelde vatandaşlar kendi yerini değil de komşusunun yerini baz alıyordu. Söylemleri de genelde şu şekildeydi; benim komşum iki daire alırken, benim dairem ondan güzel bana niye iki daire veriyorsunuz ? Neden ben onunla aynı daireyi alıyorum tarzında cümleler. Sıkıntılar yaşamıştık bu süreçte. Uzlaşma süreçleri devam ederken bazı vatandaşlarla anlaşıyorduk bazı vatandaşlarla da anlaşamadığımız yerler oldu.

Yıldırım Belediyesi'nin birebir yaptığı Hüma Hatun Evleri Projesi'nden örnek vereyim ben; uzlaşma görüşmeleri tamamlandıktan sonra tabi burada farklı yerlerden vatandaşlar alındı. Tamamen aynı yerlerden, aynı sokaktaki tüm vatandaşlar alınmadı. Yinede % 100 uzlaşma sağlandı. Uzlaşmadığımız hiçbir vatandaşa zorla dayatma şeklinde daire verip ya da kamulaştırmadık. Biz bu süreçte uzlaşmaları tamamlandıktan sonra ihale yoluyla bir müteahhit'e yapımını sağlatacaktık ve öylede oldu ihalesini verdik. Tüm prosedürü kendimiz takip ettik. Yapımını, temelini, yıkılacak olan binaları, kira takiplerini, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile olan yazışmalarımızı hepsini belediye olarak kendimiz takip ettik.

Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişini Yıldırım Belediyesi Sosyoloğu H.P., şu şekilde açıklamaktadır;

Şöyle, kentsel dönüşümle ilgili 6306 Sayılı Kanun kapsamında belirlenen mahallelerde, belirlenen alanlarda önce bu bölgelerdeki emlakların kime ait olduğunu tespit edebilmek adına çalışmalar yürütülüyor. Sonrada mahallelerde yapılan çalışmalarda kentsel dönüşümün artıları ve neler kazanılabileceği ile ilgili önce bir tanıtım yapılıyor. Bununla ilgili çalışmalar var. Saha çalışmalarının yapıldığını biliyorum. Anket çalışmalarının yapıldığını biliyorum. Ve akabinde de o kişileri belediyeye davet ederek toplantılar yapıldı. Kentsel dönüşüm nedir, amacı nedir, hedefleri nedir, neler kazanılması düşünülüyor? Daha sonrada kentsel dönüşümü isteyen vatandaşlarla büroda görüşmeler yapılarak kaç katının olduğu, bu kata karşılık neler verileceği, borçlanılacaksa ne kadar borçlanılacağı, üzerine neler verileceği ile ilgili anlaşmalar yapıldı. O anlaşmalar kabul edilip, imza

atıldıktan sonra o bölgede sanırım kriteri %70 dolaylarında, %70-80'in üzerinde bir uzlaşı sağlandığı zamanda oraya başlanılacağı öngörüldü, düşünüldü.

Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişini Yıldırım İlçesi Muhtarı İ.A.K., şu şekilde açıklamaktadır;

İnsanlarla anlaştılar, vekaletname aldılar. Bu vekaletname ile insanlar adına Yıldırım Belediyesinden plan tadilatı istediler. Ve normal olması gereken ada ikiye bölündü. İşleyiş böyle yanlış oldu. Bu konu hakkında muhtarlık olarak insanlara uyarıcı niteliğinde bayağı bir tepkide gösterdik. 6 metrelik sokak 2 metreye düştü. Bunu tekrar geriye çevirttirdik. Bu ricayla falan oldu ama olması gereken bu değildi. Plan tadilatı olduğu için bu işletim yanlış oldu. Katı kurallarını uygulayamadılar. Esnek kaldılar. Siyasi baskılardan dolayı esnek kaldılar. İnsanların bir an önce bu iş bitsin demelerinden dolayı esnek kaldılar. Yani yanlış uygulandı. Yani tam manasıyla uygulanamadı.

Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişini Yıldırım Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi H.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi kentsel dönüşüm işleyiş süreci hakikaten ciddi bir sorun öncelikle. Her iki tarafın hatta üçüncü tarafın diyeyim arabulucu ve belediyede dahil olmak üzere mutlu olması gerekiyor. Memnun kalması gerekiyor. Memnuniyet ön planda. Yani ticaret yaptığınızda insanlar şuna bakar, ben de özellikle öyleyim. Bugüne kadar yaptığım bütün birikimlerimi bir kalemde neyin karşılığında veriyorum, aldığım bunun karşılığına değiyor mu? Özellikle bu tür bölgelerde babadan oğla anneden kıza tuğla taşımış, kum taşımış, yardımlaşarak ortaklaşa bir ev yapılmıştır. Bu onların suçu değil. Yönetimler yani yerel yönetimlerin bugüne kadar işleyişinden dolayı zamanında imar olsaydı, sistem olsaydı, bir mantıklı yol haritası belirlenseydi, arsa payları belirlenseydi, şu kadar metreye bu kadar yapabilirsiniz diye. Bugün bunları yaşamıyor olacaktık. Baktığımız zaman bu bölgede aslında ben bunu kayıp olarak görüyorum. İkinci bir masraf. Kaçak yapının önüne zamanında geçmediğimiz sürece bu kentsel dönüşüm değil, bundan sonraki kentsel dönüşümlerde düşündürür hale gelir. Öncelikle burada belediye

önderliğinde özellikle müteahhitlerimizin de buralara bakış açısının değişmesi lazım, yatırımlarının değişmesi lazım.

Soru 2: 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanununun kentsel dönüşüme yönelik hedefi nedir ?

Akademisyen T. V. A. şu şekilde açıklamaktadır;

Aslında bu kanun iyi niyetle çıkartılan bir kanun. Yani afet riski olan yerlerde öncelikli olarak dönüşüm yapılması gerektiğini, herhangi bir afet durumunda daha dayanımlı kentler oluşturulabilmesi için hedef olarak bu konulmuş. Ama hedef olarak bu konulurken kanundaki bir takım açıklıklar ya da bazen bunları daha rant amacıyla kullanmak isteyen yatırımcılar, girişimciler, bazen inşaat şirketleri vs.ler dolayısıyla aslında çokta risk taşımayan bölgelerde bir dönüşüm yapmanın yöntemi, aracı olarak kullanılmış. Ve dolayısıyla birçok yerde bence çokta amacına ulaşmıyor. Öncelikli olarak afet riski yüksek olan bölgelerde uygulanmak yerine riskin çok daha az ama rantın yüksek olduğu bölgelerde bu kanunun sanki biraz kullanıldığı düşüncesindeyim.

6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanununun kentsel dönüşüme yönelik hedefini Akademisyen G.K.Ü. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi kanunun adı zaten kentsel dönüşüm yasası değil. Yani afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine dair bir kanun. Burada biraz daha depremin getirmiş olduğu o algının ya da farkındalığın yüksekliğiyle beraber deprem riskinin çok yoğun olduğu alanlardaki binaları sağlamlaştırmak. Aslında kanunun amacı bu. Ama kanunu yaparken tabi ki kanun amacına ulaştı mı ? Hayır ulaşamadı. Yani riskli alan ilanlarında sorunlar çıktı. Riskli bina tayinlerinde sorunlar çıktı. Sonra anayasa mahkemesi bu kanun maddelerinin neredeyse %50'sini iptal etti. Yani bütün o başvurular sonucunda. Ve planlama açısından baktığınızda da tamamen parsel bazında bir kentsel dönüşümü ortaya koydu bu kanun. Halbuki planlama bazında baktığımızda böyle parçacıl, böyle bina bazında bir dönüşüm değildi bizim dediğimiz. Evet yani binanın sağlamlaştırılması, zaten o bina ömrünü yitirdiğinde yıkılır, tekrar yeniden yapılır falan. Böyle bir dönüşüm kendi içinde olan bir şey. Ama beklenen şey kentin böyle yara haline gelmiş,

kangren haline gelmiş bir alanının aslında kentle bütünleştirilerek dönüştürülmesi ve oradaki vatandaşların yaşam koşullarının daha iyileştirilmesi. Ve burada da tabi ki itici güç olan unsurda deprem oldu. Dediğim gibi yasa tam anlamıyla bunu karşılayamadı ne yazık ki.

Yasa, daha rantın yüksek olduğu yerlerde ve parsel bazında uygulamalarla karşımıza çıktı. Diğer uygulamalar 6306 sayılı yasayla ya da daha öncesinde 5393 sayılı yasanın getirmiş olduğu uygulamalar biraz daha sancılı oldu. Çünkü gecekondu alanları dediğimiz ya da kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu yerlerde yürütülmeye çalışıldı. Ama parsel bazında. Ben bu yasayla çok daha istenilen düzeyde bir kentsel dönüşümün gerçekleşmiş olacağını yani bundan sonrada gerçekleştirileceğine inanmıyorum.

Bu soruyla ilgili olarak iki görüşmecide ortalama aynı cevabı vermiş olup, 6306 sayılı kanunun çıkarılma amacını tam olarak gerçekleştiremediği sonucuna varılmıştır.

Soru 3: Yıldırım bölgesinde hisseli parselasyonun çok fazla olmasının kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkisi nedir sizce ?

Belediye Şehir Plancısı G.Ş. şu şekilde açıklamaktadır;

Hisseli parselasyon Yıldırım mülkiyetinde o kadar farklı ve kanun kimliğine girmiş ki bu hisseli parselasyon sebebi ile bizim 100 metrekare 100 metrekare bölünmüş bir sürü parselimiz var ve bunların bir çoğu hisseli. Bu dönüşüme nasıl yansıyor ? Dediğim gibi bizim aslında uzlaşmalarda görüşeceğimiz yani bizim projede baz aldığımız hak sahibi sayımız artıyor. Böyle olunca ya o sayıya ya da mevcut metrekarelere göre bir konut veriliyor. Ya birebir hakkını vereceksiniz ya da olası düşünülen kentleşme ve şehircilik standartlarını sağlayacak şekilde bir proje oluşturup onların hak ediş oranlarından düşeceksiniz. Çünkü inşaat sürecine, proje sürecine girdiğiniz zaman burada tek aktör vatandaş olmuyor. Evet bir vatandaş var hak sahibi olarak, dışarıdan siz varsınız kentli olarak işte kamu kısmında bir şeyiniz var. Bir yandan da projeyi yapacak yatırımcı var. Doğal olarak hepsinin payına gereken oranı düşündüğümüzde bu oranlarda dalgalanmalar meydana geliyor.

Yıldırım bölgesinde hisseli parselasyonun çok fazla olmasının kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkisini Belediye Sosyoloğu H.P. şu şekilde açıklamaktadır;

Zorlaştırıcıdır. Altını çizerek söylüyorum zorlaştırıcıdır, yıpratıcıdır. Arka mutfak kısmı çok uğraştırır. Özellikle bu en çok zaman kaybettiren bir şeydir. Şöyle bununla ilgili günlerce de konuşabilirim. 100 metrekare olan bir yerin ortak sahipleri var çünkü miras kalmış, dört kişiler beş kişiler. Onların rızasının olması gerekiyor ama birisi Kanada'da yaşıyor. Kanada'daki kişiye ulaşmanız gerekiyor. Birisi Macaristan'da yaşıyor ona ulaşmanız gerekiyor ya da dört kişiden üçü kentsel dönüşümü, o bölgenin satılmasını istiyor. İşte o emlağın, arsanın vs. satılmasını istiyor. Kardeşlerden birisi buna razı gelmiyor dolayısıyla bu çok fazla enerji ve zaman kaybettiriyor. Bununla ilgili büyük uğraşıların olduğunu biliyorum.

Yıldırım bölgesinde hisseli parselasyonun çok fazla olmasının kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkisini Yıldırım İlçesi Muhtarı İ.A.K. şu şekilde açıklamaktadır;

Hisseli parseller kentsel dönüşümü çok yavaşlatıyor. Şuan tam karşınızdaki blok (Yıldırım Sinandede Mahallesi'nde) 7. - 8. senesini dolduruyor. Hisseli parsel yüzünden. Anlaşmalar çok geç oldu. Birini ikna ediyorsun birini ikna edemiyorsun. Müteahhitlerde ikna edemiyor. Bir ara bu işe belediye girdi Yeşil Yıldırım adı altında. Ama uygulamada pek etkili olunamadı. Mümkün olduğu kadar geciktiriyor hisseli parsel olması. Kalabalık ailelerde ikamet sorunu çıktı ortaya. Hisseli parsel mümkün olduğu kadar kentsel dönüşümü geciktiriyor.

Yıldırım bölgesinde hisseli parselasyonun çok fazla olmasının kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkisini Yıldırım Kentsel Dönüşü Alanı Hak Sahibi H.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Geçmiş belediye yönetimlerinin burada şuyulandırma, bir diğerinin gelip tamamlama adı altında girmiş olduğu farklı çalışmalar, projeler vardı. Bu dağınıklığı toparlamakta bir iş aslında baktığımız zaman. Kentsel dönüşüm yapmak marifet değil bir de o alanı temizleyip, kentsel dönüşüme hazırlamak

gerekli. Ben bugün şöyle bir örnek vereyim; 200 metre bir alanım olduğunu düşünün, kentsel dönüşümle masaya oturacağım. Bunun karşılığında bir anlaşma yapmam gerekecek fakat arsanın 100 metresi farklı yerde çıkacak. Bunun çözümü gerçekten zor. Kentsel dönüşüm yapmadan önce belediyemizin öncelikle hisseli parsellerde şuğulandırmadan kaynaklı kaymaların önüne geçilmeli. İnsanların tapularına net yansıyacak, imar politikasında ne değişim yapılması gerekiyorsa kentsel dönüşüme sağlıklı, net, belirgin yerler hazırlanması gerekli. Ada bazlı oldukça faydalı olduğunu düşünüyorum.

Gerçekleştirilen görüşmeler değerlendirildiği zaman hisseli parselasyonun genel olarak kentsel dönüşüm uygulamalarını geciktirdiği görülmektedir. Hisseli parsellerin varlığı kentsel dönüşüm uygulamalarının başlaması adına zorlayıcı, zaman ve maliyet kaybettirici bir unsur olarak görülmektedir. Ayrıca hisseli parsellerin varlığının, kentsel dönüşüm uygulamalarında hak sahibi ve devlet arasında parsel ve metrekare bazında sıkıntılara yol açabildiği görülmüştür. Bu durumunda kentsel dönüşümün önünü tıkadığı söylenebilir.

3.4.2 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyutu

Kentsel dönüşüm uygulamaları genel olarak salt fiziksel dönüşümden ibaret değildir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının, dönüşüm yapılan alandaki toplum, mekan ve sosyal yapıyı birçok yönden etkilemekte olduğu düşünülmektedir. Aşağıda kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal boyuta yönelik etkilerini analiz edebilmek adına görüşmecilere çeşitli sorular sorulmuştur. Bu sorular ve verilen cevaplar aşağıdaki gibidir.

Soru 1: Yıldırım Bölgesi çok fazla göç almış ve almaya devam ettiği düşünülüyor bu durumun kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki yansıması sizce ne şekilde olmaktadır ?

Bursa Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Birimi çalışanı F. Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım halkı genelde Güneydoğu ve Doğu Anadolu Bölgesinden gelmektedir. Buraya daha önce gelen vatandaşlar akrabaları varsa onlar için Yıldırım'ın daha iyi olacağını düşünüyorlar ve bunları bir şekilde davet ediyorlar.

Ya da bu tarafta, gelip daha çok para kazanıp daha çok Büyükşehir'e adapte olmaları düşünülüyor ama ilk başta tabi hiçbir şey böyle olmuyor. Yıldırım'a gelen vatandaşlar daha çok derme çatma dediğimiz çarpık yapılaşma binalarda oturuyorlar. Bu şekildeki binalar daha çok talep gördüğünden dolayı yeni yapılacak olan binalarında önüne geçiyorlar aslında.

Genelde Yıldırım'da Muş civarından gelen vatandaşlar daha çok. Bu vatandaşlarda beş çocuklu altı çocuklu ben 15 çocuklu vatandaşa kadar gördüm burada. Şimdi buralarda kentsel dönüşümde daireler biliyorsunuz 2+1, 3+1, günümüzde de mevcut metrekareler 125 - 130 brüt metrekareler olduğundan dolayı inmiştir. Bunlarda kalabalık ailelerin yaşamını güçleştiriyor halihazırda. Bundan dolayı vatandaşlarımız müstakil yapılara yöneliyorlar. Bu da kentsel dönüşümün önünü tıkıyor, tabi satın almışlarsa. Kiralık olarak geldiğiniz zamanda vatandaşlar 3 katlı binalarda oturduklarından dolayı yeni aldıkları yerde 2 adet ortalama daire alıyorlar. Bu dairelerde mevcut durumdaki vatandaşların gereksinimlerini karşılamıyor zaten. Yıldırım halkı yani göç eden halk ve aynı zamanda Yıldırım'da oturan halk biraz daha rahatına düşkün, dini ve toplumsal yaşamayı seviyorlar. Sosyal konularda da normal diğer vatandaşlarımız gibi değil Yıldırım halkı. Yani şöyle söyleyeyim ki Yıldırım halkı kendi evinde kurban kesen, daha çok yemeğini yapan, kışlık yemeklerini hazırlayan bir halk. Bundan dolayı da mevcut kentsel dönüşüm projelerinde de bunları istiyorlar. Bu da bizim önümüzü ciddi anlamda tıkamaktadır.

Belediye Şehir Plancısı G.Ş. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım Bölgesi parçalı parsel yapısıyla biliniyor zamanla bu da mülkiyet problemlerine sebep olmuş ve mülkiyeti şekillendirmiş aslında. Bu hisseli parselasyon dediğimiz (daha sonrasında da üzerinde duracağımız konu) hisseli parsellerin oluşmasına sebep vermiş bu da kaçak yapılaşmayı, çarpık kentleşmeyi beraberinde getiren bir şey olmuş. Kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinde ne şekilde yansıyor; daha sıkışık imar adaları oluştuğu için tabi ki bu adaların dönüştürülmesi daha zor bir hal alıyor. İşte hak sahiplerinin payı düşebiliyor, pay oranı düşebiliyor gibi hak sahipleri açısından dezavantaja dönen bir şey aslında.

Belediye Sosyoloğu H.P. şu şekilde açıklamaktadır;

Yıldırım bölgesi göçün en fazla olduğu, göç eden insanların ilk uğrak yeri. Dolayısıyla Yıldırım'ın kozmopolit bir yapısı var. 650.000'in üzerindeki nüfusuyla Yıldırım Türkiye'deki 52 ilden daha büyük ve sanırım 12. büyük ilçe. Dolayısıyla göçü ilk alan bölgelerden birisi. Yıldırım'daki özellikle tamamı bu şekilde olmakla birlikte bazı bölgeler göçü çok fazla almaktadır. Özellikle boş alanların olduğu Arabayatağı, Mevlana, Ulus, Çınarönü, Yavuz Selim gibi kaldı ki orada da şuanda çok fazla boş alan yok. Bu durumda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasını engellemektedir.

Yıldırım İlçesi Muhtarı A.E. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi şöyle kalabalık olan bir yerde sorunu çözmek daha zor oluyor. Tabi bizim Yıldırım ilçesi şuanda en çok göç alan ilçelerden biri. Tabi bu göçten bizim mahallemizde (Yıldırım Değirmenlikızık Mahallesi) nasibini alıyor. Göçün bu kadar yoğun olması sıkışık bir yaşam tarzının oluşmasına neden oluyor. Daha çok bina yapmamız gerekiyor. Kişi sayısı fazla olduğu için müteahhitlerde en azından 8-10 kattan aşağı bina yapmak istemiyor. Çünkü bunlar %40 %50 yer durumuna göre değişiyor. Bu yüzden aslında bizlerde bu kadar fazla kat olmasının bir mahalle muhtarı olarak istemiyoruz. Yani bizler 6 kat 7 kat üzerinden anlaşma sağlanıp, yapılmasını istiyoruz. Gereğinden fazla nüfusun, nüfus yoğunluğunun olmasını istemiyoruz. Bu yüzden yoğun göçün olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarını faaliyete geçirmenin zor olduğu düşüncesindeyim.

Yıldırım Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi H.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Yıldırım bölgemizde özellikle doğu, güneydoğu ve İç Anadolu bölgesinden geçim sıkıntısı yüzünden ciddi şekilde göç alma durumu mevcuttur. Kentsel dönüşüm bunun önüne geçebilir mi? Bu benim düşüncemde hemfikir değilim. Sebebini de şöyle söyleyelim: Kaçak yapıyla mücadele etmedikten sonra, imara açılmadıktan sonra yani kentleşmeyi ilk baştan kentleşmeyi benimsemedikten sonra hiçbir şeyin önüne geçemeyiz. Bugün baktığımız zaman kentleşmiş, konut sistemine alışık olmuş ve sistemi oturtmuş bir yerlerde

kesinlikle göç alma olayınız %10'u geçmez. Ama çarpık yapının istediğim yerde ben istediğim şekilde bir alan yaratayım, başımı sokayım düşüncesi olduğu sürece ve belediyenin ve devletimizin bu konuların önüne geçmediği sürece bu göçü durdurması mümkün değil.

Görüşülen paydaşların düşünceleri yorumlandığı zaman; genellikle göç olgusunun kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinde olumsuz yönde bir yansıması olduğunu düşündükleri görülmüştür. Olumsuz olarak değerlendirmelerinin nedenleri; yoğun göçten dolayı hisseli parsellerin artması, sıkışık imar adalarının oluşmasından dolayı kentsel dönüşümün uygulanmasının zorlaştığı düşüncesine varılmıştır.

Soru 2: Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerinde sizce ne gibi etkileri olmuştur?

Yıldırım Belediyesi

Sosyoloğu H.P. şu şekilde açıklamaktadır;

Şöyle sosyolojide biz buna kümelenme diyoruz. Bazı gruplar şehirde yabancılık çekmeme adına kendi hemşerilerinin, akrabalarının olduğu yerlere göç etmişlerdir. Bu her zaman böyledir. Mesela bazı mahallelerde örneğin Mevlana Mahallesinde daha çok Muş, Diyarbakır, Giresun, Erzurum yöresinden göç edenlerin fazla olduğunu biliyoruz. Vatan Mahallesinde Arnavut göçmenlerinin çoğunlukta olduğunu biliyoruz. Samsun Bafra'dan Nerezliler diye geçer hatta. Samsunluların yoğun yaşadığı Vatan, Millet Mahallesinin olduğunu biliyoruz zaten. Muhtar seçimlerinde de o bölgenin insanının muhtar seçildiğini çok rahat görebiliyoruz. Dolayısıyla burada göç ederken insanlar yabancılık çekmeyeceğini, şehirde zorlanmayacağını düşündüğü alanlara göç etmişlerdir. Bununda avantajı şu olabilir; site yaşamına geçtikleri zaman çok fazla zorlanacaklarını düşünmüyorum çünkü yine altlı üstlü beraber oturacaklar. Akrabalık, komşuluk, hemşerilik ilişkileri devam edecektir diye düşünüyorum. Onun haricinde, fakat şöyle bir şey var; Sinandede'de benim yaptığım bir görüşmede de farklı kesimdeki insanlarında çok rahat anlaşabildiklerini gördüm. Çünkü o bölgede ister istemez

insanlar kültüre ayak uydurmak zorunda kalıyorlar. Daha farklılar. Hani yurt dışında insanların trafik kurallarına uyması Türkiye'de uymaması gibi. Bugün herhalde site yaşamına geçildiği zaman belki daha çok ayak uydurmaya çalışacakları, bu durumu içselleştirecekleri düşüncesindeyim.

Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerindeki etkilerini Yıldırım Belediyesi Şehir Plancısı G.Ş. şu şekilde açıklamaktadır;

Hısımlık, komşuluk uzlaşma süreçlerinde çok karşılaştığımız bir şey. Dönüşüm uygulamaları Türkiye'de de bizim belediyemizde de açıkçası çok fazla sosyal doku baz alınarak yapılan dönüşümler olmuyor, olamıyor maalesef çünkü sistem buna çok izin vermiyor. Evet oradaki sosyal dokuyu bir şekilde kapatıyorsunuz ama malum konular var. Apartmanlaşma sistemimizde hala devam eden bir şey. Sosyal doku onu istiyor mu istemiyor mu, karşılıyor mu karşılamıyor mu noktası var. Ama sosyal doku bir bina istiyorsa belediye bunu sağlayabilir mi oda bir soru işareti. Çünkü Yıldırım o kaçak yapılarla o kadar dolmuş bir alan ki bırakın yürüyeceğiniz bir park alanı, gezeceğiniz bir donatı alanı, sokaklarımız bile dar, çıkmaz sokak şeklinde şuan ki mevcut haliyle. Öyle bir durumda siz mecburen yeni projelerde yatayda çok fazla yayılamıyorsunuz. Belli bir şekilde dikeye yönelmiş oluyorsunuz. Ve farklı sosyal dokudaki insanları ister istemez bir araya getirmek zorunda kalıyorsunuz. Mevcut durumda yaşamaya devam etmek, aynı komşuluğu kullanmak isteyenler var tabi ki ama aynı pazar alanını, aynı park alanını kullanmak istemeyen vatandaşlarımızda var. Evet sosyal doku olabildiğince projelere yansıtılmalı ama bu nasıl yapılmalı sorusunun karşılığı aslında şuan çok fazla Türkiye'de kavranabilmiş değil. Özellikle nasıl bir çözüm üretilir konusuna da Türkiye'de şuan çözüm sunulabilmiş değil.

Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerindeki etkilerini Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı F.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Genelde Yıldırım'daki vatandaşlar müstakil evlerde oturuyor. Hatta genelde değil hepsi müstakil yapılarda oturuyor. Site yaşamına geçilmesi sonucu ciddi anlamda bunun zorluğunu yaşıyorlar. Örneğin; site aidatı mesela. Site aidatını bu güne kadar hiç ödemeyen vatandaşlar duydukları zaman ciddi anlamda şaşırıyorlar ve biz ödemeyiz tarzında söylemlerde bulunuyorlar. Şimdi komşuluk, hısımlık derken de vatandaşların hepsi birbirini tanıyor ama birbirinden farklı binalarda oturdukları için birebir görüşme dışında herhangi bir bağları yoktu. Herkes kendi evine çekildiği zaman kendi özgür iradeleri nasıl istiyorsa öyle davranıyorlardı. Bahçelerinde rahat rahat oturuyorlardı. Evlerinde istedikleri gibi ses çıkartabiliyorlardı. Müzik açabiliyorlardı. Çocuklar sokaklarında oynuyordu vs. Şimdi burada ciddi anlamda bir kaynaşma mevzu bahis. Yıldırım halkı için söyleyebileceğimiz şeylerden bir tanesi normalde halılarını camdan silkelerlerdi bu vatandaşlar şuan sitede oturduklarından dolayı yine silkelemeye devam ediyorlar ama belli bir zaman çerçevesinde. Site yaşamına geçtikleri için ister istemez bu alışkanlıklarını zamanla bırakacaklar zaten. Şimdi vatandaşları bu şekilde daha topluma yönelik yaşamaya alıştırmaya çalışıyoruz ama şöyle bir durumda var bu vatandaşların hepsi yine dediğim gibi müstakil binalarda oturuyordu. Bu binalarda yaşamını sürdürüyorlardı. Kurban kesiyorlardı. Halı yıkıyorlardı. Halı silkeliyorlardı. Daha farklı işte kışlık yemeklerini hazırlıyorlardı. Site yaşantısında bunları yapamayacaklardı. Tüm bunlardan dolayı da site yaşamına adapte olmaları biraz zor açıkçası. Şimdi bir diğer konuda vatandaşlar normalde 3 katlı binası varken yani ortalama söylüyorum tabi hesaplamalar çok farklı. 3 dairesine 2 daire genelinde aldılar ya da 4 dairesine 3 daire. Metrekare düştü arttı bazılarının 4 dairesine 5 daire aldığı da oldu. Şimdi bu vatandaşların bazıları da bu yaşama adapte olamayacaklarını düşündükleri için dairelerini şuan satıyorlar zaten. Biz aidat ödemeyiz. Böyle olacağını bilmiyorduk. Bu kadar kalabalık bir yerde yaşayamayız. Kentsel dönüşümün sonucunda biz kendi evimizde daha rahattık deyip, site yaşantısını bırakıp gidenlerde oldu ama total rakama bakıldığı zaman % 20-25 i geçmeyecek rakamlar. Çocuklar parklara kavuştu. Artık sokaklarda değil de sitenin ortak alanında olan parklardan faydalanıyorlar. Araçlar artık sokakların ortasına ya da kenarlarına değil de kapalı

otopark ya da açık otopark diye tabir ettiğimiz yerlere park ediyorlar. Şimdi daha çok adapte olabilecek yaşamları var öyle söyleyeyim.

Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerindeki etkilerini Yıldırım İlçesi Muhtarı A.E. şu şekilde açıklamaktadır;

Evet, şimdi bizim toplumumuzda bir hemşerilik olayı var. Muş'tan gelen arkadaşlarımız genelde kendi hemşerileri ile beraber oturmak istiyor. Konya'dan gelen vatandaşlarımız kendi hemşerileri ile oturmak istiyor. Ağrı'dan gelen kendi hemşerileri ile oturmak istiyor. Şimdi dediğim gibi vatandaş gelmiş burada evini yapmış. İşte 5 kat 6 kat neyse yapmış. Çoluğuyla çocuğuyla birlikte oturuyor. Yarın bu kişilere buraları yıkıp, yeni binalar yapmak istediğinizi söylediğiniz zaman tamam diyor kardeşim sen bana, ben 6 kat yapmışım buraya tamam belki maddi değeri bugün yüksek değil, senin bana vereceğin 6 kat mesela 1 milyon ama benim 6 katlı evim 300 bin yapmaz ama ben illa 5 kat 6 kat istiyorum. Ama bunun sonucunda borçlanmakta istemiyor. E müteahhitte benim sana 5-6 daire verebilmem için borçlanman gerekiyor diyor. Yani ne oluyor, bu tür anlaşmazlık oluyor. Çok kişide bunu kabul etmiyor. Şimdi diyelim ki o binaları yıktık, bu seferde vatandaş binada yabancı insan istemiyor. Kendi akrabası olsun ve hani sorun yaşamasın istiyor. Yabancı birisi ile belki bir kültür farkı var. Yıldırım'da biraz eğitim düzeyimiz düşük yani bunu kabul etmek lazım. Eğitim düzeyi düşük olan insanlarla da anlaşmak kolay olmuyor. Neden kolay olmuyor çünkü herkes kendi çıkarına göre olaya bakıyor. Karşısındakini düşünmüyor. O yüzden bu konuları çözmemiz biraz zaman alacak. Biraz zorlanacağız diye düşünüyorum. Şimdi şöyle bir şey; bugün eğer ben vatandaş olarak bir siteden daire alıyorsam o sitenin içinde çocuk oyun alanı olması gerekiyor. Otoparkı olması gerekiyor. Siteden sosyal imkanlarını düşünüp ev aldığım halde benim çocuğum yine sokakta oynuyorsa, ben yine arabamı sokakta bırakıyorsam ben o siteden daire almam gider bir yerden arsa alırım, kendim ev yapar otururum. Bunlara da dikkat etmek gerekiyor. Eskiden üç daireye bir otopark veriyordu belediyelerimiz. Şimdi onu değiştirdiler. Şuanda her daireye bir otopark düşüyor oldukça iyi bir şey.

Çünkü gerçekten fazlasıyla otopark sıkıntısı yaşıyoruz. Bursa genelinde yaşıyoruz zaten. Yani dediğim gibi belediyelerin projeleri, müteahhitlerin projelerini çok iyi incelemesi gerekiyor.

Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerindeki etkileri hususunda görüşülen kişilerin yorumları değerlendirildiğinde; Belediye Sosyoloğu H. P., genellikle Yıldırım İlçesine göç eden bireylerin kendi akrabalarının, hemşerilerinin olduğu yerlere geldiklerini ve kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu site yaşamına geçtiklerinde de yine aynı şekilde bu seferde altlı üstlü oturmak isteyeceklerinden dolayı adaptasyon sorununu yaşamayacaklarını düşünmektedir. Hatta kendi yaptığı gözlemlerden yola çıkarak farklı kültürlerinde bir arada adapte bir şekilde yaşadığı düşüncesinde olduğu analiz edilirken, Şehir Plancısı G.Ş kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal dokunun çok fazla dikkate alınamadığı, özellikle Yıldırım'ın her yerinin kaçak yapılarla çevrili olması sonucu sosyal doku baz alınarak yatayda yayılacak bir proje alanının olmamasından dolayı sosyal yapının dönüşüm uygulamalarında çok fazla göz önüne alınmadığı analiz edilmiştir. Şehir Plancısı G.Ş.'e göre; ayrıca Türkiye'de kentsel dönüşümün sosyal dokuyu baz alan projeleri üretme konusunda hala yetersiz seviyede olduğunu düşündüğü anlaşılmaktadır. Belediye Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı F.Ç.'nin söylemleri değerlendirildiğinde; dönüşüm uygulamalarından sonra sosyal imkanların daha fazla olması sebebiyle adapte olacakları ortamın fazla olduğunu ancak buna rağmen site yaşamına geçen toplumun yapısı gereği adaptasyon sorunu yaşacağını düşündüğü analiz edilmiştir. Son olarak Muhtar A.E.'in toplumun dokusu ve eğitim seviyesinin düşük olmasından dolayı kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu site düzeninde sorun yaşanacağı düşüncesinde olduğu analiz edilmiştir.

Soru 3: Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonu sürecine etkileri sizce nasıl olur? Ve Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm çalışmalarını genel olarak değerlendirir misiniz?

Akademisyen T. V. A. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım bölgesinde kentsel dönüşüm çalışmaları da aslında böyle bir şekilde bir yılan hikayesine döndü diyelim. Yani bu çalışmalar çok uzun zaman önce başladı. Aslında daha hızlı ilerlemesi düşünülüyordu. Özellikle Hacivat bölgesindeki, Mevlana Mahallesi ve Hacivat bölgesindeki dönüşümler o kadar hızlı ilerlemiyor. Dediğim gibi az önce dediğim problem şimdisi içinde geçerli. Yani orada bir dönüşüm şimdi orada belirgin bir yaşam pratiği var insanların. İşte sokağında, bahçesinde komşularıyla birlikte bir hayatı var. Belki evi alçak katlı vs. işte az da olsa bir domatesini, biberini ekebildiği bir yeri varken, siz götürüp onu apartman dairesi içine koymaya kalktığınızda ya da bazen sokakta dolaşan tavukları varken, elbette ki bunlar kentsel dönüşümle yeniden sağlanamayacak şeyler ama yani buna uygun bir mimari dilde üretilebilir. Bambaşka bir yaşam tarzına getirip koyduğunuzda, balkonundan işte kilim silkmenin, halı silkmenin yasak olduğu, çocukların dışarıya çıkıp oynayamayacağı, komşuların sokakta birbiri ile karşılayamayacağı başka blokların içine yeni bir yaşam tarzına aldığınızda entegre olamayacaklar. Ve benim kişisel kanaatim entegre olamayacakları için daha doğuda ya da daha farklı bir yerde yeni bir yere gidip, yine kendi alıştıkları mekanlarda yaşarken, buraları satıp kiraya verecekler, oradan elde ettikleri parayla yeni evler oluşturacaklar. Buranında yerleşimcileri farklı insanlar olacak. Ama bunu mimarlık yoluyla nasıl önleyebiliriz; bir kere daha akıllı stratejiler, daha akıllı planlar yapmanız lazım. Her yere konulabilecek tip projelerin bir tipini de oraya getirip koymak yerine, buradaki insanların beklentisi nedir? yaşam tarzları nedir? ve bunlar için en uygun mekan tarzı ne olması gerekir? elbette ki eski halleri de çok iyi değil. Bir kere deprem güvenli değil. Emniyet yani toplumsal, emniyet anlamında da bir dolu sıkıntıları var. Bu sorunları iyileştirecek ama mevcut yaşantılarının da sürdürülebilirliğine imkan sağlayacak tasarımlar olması gerekir bence.

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonu sürecine etkilerini Akademisyen G.K.Ü. şu şekilde açıklamaktadır;

Evet yani bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonu sürecine etkisi normalde hani yaşam kalitesinin arttırılmasını bekliyoruz biz kentsel dönüşümle.

Biraz daha böyle fiziksel o eskimenin giderilmesini bekliyoruz. Sosyal donatı alanlarının daha da artmasını bekliyoruz. Şimdi bütün bunlar aslında bireylerin, bu bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonunu, kentteki en önemli parçaları kamusal alanlar. Şimdi bu kamusal alanların arttırılması gerekiyor. Oysaki kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sonucunda o eksik olan kamusal alanlar artmış olmuyor ne yazık ki yani beklenen o. Herkesin kullanabileceği, ortak kullanabileceği alanların artması. Ama bizde karşımıza çıkan birbirinden kopuk, işte duvarlarla örtülmüş, duvarlarla ayrışmış siteler ve dolayısıyla toplumsal bir adaptasyondan bahsetmek bence mümkün değil bu anlamda. Çok kentleşmemiş, kentlileşememiş bir sosyal doku içinde eğer gerçekleştirilecek ve onların yaşam kalitelerini daha arttıracak bir kentsel yaşam toplumsal yaşamı etkileyecektir. Yani işte parkların olduğu ondan sonra kültür merkezlerinin olduğu ondan sonra böyle bir mekanda elbette ki insanlar bir süre sonra toplumsal anlamda kente adaptasyonu daha fazla olacaktır. Kentleşecektir. Yani bugün işte kentlerde yaşayan ama kentlileşememiş bir kesimden bahsediyoruz. Ve bu insanlar hiçbir şekilde bir tiyatroya gitmiyor ondan sonra herhangi bir seminere katılmıyor, herhangi bir ortak faaliyete kentle ilgili olan bir faaliyette yer almıyor. Kentsel dönüşüm böyle bir etkisi olması beklenir, istenir. Ama Türkiye'deki uygulamalar bunu sağlamıyor ne yazık ki. Yıldırım'daki uygulamalara gelince Yıldırım'da tabi çokta gerçekleşebilmiş değil. Gerçekleşebilen uygulamalar açısından baktığımızda da ha bu toplumsal yaşamdaki bir entegrasyonu sağlayan bir uygulamayla karşı karşıya değiliz. Konutların nitelikleri artıyor kendi içinde. Yani o daha önce kaçak ya da işte illegal bir şekilde yapılmış olan konutların evet fiziksel olarak bir şekilde dönüştükleri ve fiziksel olarak bir iyileşme içinde oldukları söylenebilir ama hiçbir şekilde bir sosyal anlamda o eksikliklerin giderilebildiğini söylemek mümkün değil. İşte yeşil alan diye oluşturulan yerler çokta aslında gelişmiş ülkelerde gördüğümüz bir kullanımı getirmiyor bize. Yani böyle bir yol kenarlarında böyle küçük küçük parklar, oyun alanı diye koyulan şeyler böyle basit, kalitesiz bir takım oyun elemanları çocuklarında hani. Böyle şeyler ama evet öncekinden daha mı iyi ya da daha mı kötü diye tartışmaya girecek olsak aslında daha riskli. Yani daha fazla yoğunluk getiriyor çünkü ondan sonra. Ama tabi şu manzarada yani karşımızda şu binadan çıktığımızda gördüğümüz

manzarada çok güzel değil. Daha düşük daha alçak konutlardan yani daha az katlı konutlardan oluşan, daha sosyal donatı alanlarının fazla olmuş olduğu bir düzenleme içinde yapılabilse bu başarılı olacaktır ve evet Yıldırım'daki yaşam kalitesini de arttıracaktır. Ama Yıldırım'da ne yazık ki o şekilde yapılamıyor. Çünkü çok fazla parçalanmış bir mülkiyet yapısı var. Bu mülkiyet yapısı içinde de çözüm üretmekte yerel yönetimler zorluk çekiyorlar.

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonu sürecine etkilerine, görüşülen kişilerin genel olarak aynı yorumları yaptıkları görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilirken çoğu zaman toplumsal dokunun dikkate alınmadığı, planlanan uygulamaların gerçekte toplumun adapte olabileceği bir ortama zemin hazırlar nitelikte olmadığı sonucuna varılmıştır. Belirli bir yaşam pratiği olan toplumun karakterini ve alışkanlıklarını göz önünde bulundurmadan yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının toplumsal adaptasyonu engeller nitelikte olduğu düşünülmektedir.

3.4.3 Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyutu

Genel olarak hiçbir kentsel dönüşüm uygulaması tek bir konuya yönelik değildir. Eskiden değeri çok düşük olan bir konut, arsanın dönüşüm uygulamalarından sonra ciddi anlamda emsal artışı yaşadığı görülmüştür. Bu da siyasi, toplumsal boyutun haricinde ekonomik boyuta etki eden bir konuyu kapsamaktadır. Aşağıda kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyuta yönelik etkilerini analiz edebilmek adına görüşmecilere çeşitli sorular sorulmuştur. Bu sorular ve verilen cevaplar aşağıdaki gibidir.

Soru 1: Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerler sizce nelerdir?

Belediye Şehir Plancısı G. Ş. şu şekilde açıklamaktadır;

Kentsel dönüşüm uygulamaları ülke çapında aslında kente bir imaj ve olumlu anlamda rant kelimesini çok sevmiyorum ama olumlu anlamda bir çekim gücü kazandırmak anlamında kullanılan uygulamalardan bir tanesi. Ancak Yıldırım'ın kentsel anlamda o kadar çok eksiklikleri var ki bu altyapı olsun, donatı

hizmetleri olsun gibi birçok şey var. O yüzden kentsel dönüşüm uygulamalarıyla Yıldırım'ın hem afet riskinin giderilmesi (deprem bölgesinde yer aldığı için), hem de kentsel hizmetlerin tam anlamıyla sağlanabilmesi ve donatı alanlarımızın standartlarının olabildiğince arttırılması hedefleniyor dönüşüm çalışmalarıyla aslında. Bu da Yıldırım için önemli bir katkı sunacağını düşündüğümüz kalemler, iş kalemleri.

Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerleri Belediye Sosyoloğu H.P. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi kentsel dönüşümle ilgili önce şunu söylemek lazım; Bursa, Yıldırım deprem riski olan bölgelerden birisi. En son depremin 1855 yılında olduğunu, yıkıcı depremin 1855 yılında olduğunu biliyoruz. Bununla ilgili eski mimari yapıları incelediğiniz zaman 1855 depreminde yıkılmıştır. Üzerine tamiratlar yapılmıştır. Restorasyon yapılmıştır diye yazar. Bu bir. İkincisi Yıldırım bölgesinde çarpık yapılaşmanın çok fazla olduğu yerler var. Özellikle göçü sağlıklı işletemediklerinden dolayı belki de eski dönemlerde. Dolayısıyla bu bölgeler çarpık yapılaşmanın çok fazla olduğu yerler. Kentsel dönüşüm gerçekleştiği zaman donatı alanlarının arttırılması, sosyal yaşam alanlarının arttırılması, çarpık yapılaşmanın önlenmesi, yeşil alanların arttırılması genel hedefler içerisinde. Ancak bunlar yapılırken de mahalle kültürünün ölmemesi, şehrin silüetinin bozulmaması, hava sirkülasyonun bozulmaması gerekiyor.

Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerleri Belediye Kentsel Tasarım Birimi F.Ç şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım Bölgesini ele aldığımız takdirde burada biliyorsunuz toplumumuz birazda suça meyilli yani bunu söylemek istemem ama vatandaşlarda biliyor zaten. Daha çok suç oranı yüksek bir bölge. Kentsel dönüşüm uygulamalarıyla biz vatandaşın suç oranını azaltmayı hedefledik. Gelecek nesillerde daha içinden çıkılmaz seviyede otopark sorunları olacağını, oyun alanları, yeşil alanlar eksikliği konusunda sıkıntılar çıkacağı düşünülüyor. Bundan dolayı yeni yaptığımız ve yapacağımız projelerde biz parka, sosyal yaşam alanlarına, bahçelere ciddi anlamda önem verdik ve vereceğiz. Zaten projelerin

hepsinde de bu konuların en ön planda olması gerektiği düşüncesindeyim. Dediğim gibi vatandaşın suç oranını azaltmak bizim en çok istediğimiz şeydi ve bu konuda ciddi anlamda başarılı olduğumuzu düşünüyoruz

.

Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerleri Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi H.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi önce Yıldırım bölgesinde kentsel dönüşüm planlanırken sosyal alanların, iş imkanlarının, yatırımların düşünülmesi gerekiyor. Kentsel dönüşüm yapılsa da bina yükseltmek bir kentsel dönüşüm anlamını taşımaz. Örnek vermek istiyorum; şuanda bulunduğumuz bölgede bir kentsel dönüşüm yaptık. Oldukça güzel, mutluluk verici, huzur verici fakat eğitimi düşündük mü? Ulaşımı düşündük mü? Sağlığı düşündük mü? Ne kadar uzaklaştık ve de ne kadar yaklaştık? Bunlar çok önemli. Yıldırım bölgesi oldukça kalabalık olmasına rağmen bu alanları açmak gerekecektir. Burada her şeyden önce alışveriş merkezlerini ya da konut sistemini uygularken oraya iş imkanlarını da beraber getirmeniz gerekiyor. İnsanları dışarıya bağımlılıktan kurtarmanız gerekiyor. Özellikle sağlık, eğitim, ulaşım konusunda. Bunları sağladığınız taktirde dönüşümü gerçekleştirdiğiniz Yıldırım bölgesindeki herhangi bir noktada, nerede yaparsanız yapın başarıya ulaşmamanız mümkün değildir.

Görüşülen kişilerin Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerlere verdikleri yanıtlar genel olarak kentsel dönüşümün uygulandığı ya da uygulanacağı alanın ekonomik açıdan değerlenmesi ve uygulama bünyesine dahil edilecek her artı değerin; otoparklar, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar, caddeler, alışveriş merkezleri, hastaneler, iş imkanları vb. yerin değerini eski durumundan çok çok daha üst seviyelere getireceği düşüncesi analiz edilmiştir. Bununla birlikte görüşülen Belediye Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı F. Ç.'ye göre ekonomik ve sosyal açıdan ekleyeceğiniz her artı değerin suç oranlarını azaltmada da başarılı olacağını belirtmiştir. F.Ç.'de ekonomik yapının iyileşmesi sonucu toplumsal konulara da fayda sağlanacağı düşüncesinin hakim olduğu görülmüştür. Netice itibari ile ister ekonomik anlamda ister

toplumsal anlamda isterse de siyasi anlamda olsun dönüşüm sürecinde dikkate alınan her bir boyutun birbiri ile bağlı ve birbirini etkiler bir yapıda olduğu düşünülmektedir.

Soru 2: Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşanmıştır ?

Sizce özellikle alt - orta gelir grubunda yaşayan kişilerin yoğunlaştığı bir bölge olduğunu göz önünde bulundurursak Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olması gelecek dönemde bölge halkını nasıl etkileyecektir?

Belediye Kentsel Tasarım Birimi Çalışanı F.Ç. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi Yıldırım bölgesinde emlak fiyatları aslında düşüktü ta ki biz kentsel dönüşümü yapmayana kadar. Misal şöyle söyleyeyim; Yavuz Selim'de üç katlı dört katlı binalar 200 - 250 bin bandıyken şuan tek bir daire 300 - 350 bin liraya satılmakta. Arsa, konut, ticari tüm gayrimenkullerde fiyatlar ortalama iki üç katına çıkmış seviyede. Emlak fiyatlarını kentsel dönüşüm ciddi anlamda yukarı çekti ve değerli bir bölge haline getirdi. Şuan konutların değil arsanın bir önemi var aslında Yıldırım'da. Vatandaşta belediyenin bilgilendirmeleri sonucu ciddi anlamda bilinçlenip farkına vardı zaten. Yıldırım'da artık kentsel dönüşüm yapmak emlak fiyatlarından dolayı biraz zorluyor öyle söyleyeyim. Şimdi Yıldırım zaten genelde alt ve orta gelirli gruba hitap eden bir yer. Burada vatandaşlarımız yakın ya da uzak dönemde kendi kazanımlarını gerçekleştirdikten sonra çoğunlukla tekrar Yıldırım'dan göç ediyor zaten. Bursa açısından Yıldırım, hem göç alan hem de ciddi anlamda batıya göç veren bir yer. Bu bölgede yaşam maliyetinin artmış olması da vatandaşlara aslında etki etmiyor. Nasıl etki etmiyor? Zaten buradaki vatandaşlarımızın çoğu genelde müstakil evlerde yaşıyor ve zaten ciddi anlamda ev var. Kiralıkta var satılıkta var. Çünkü hepsi kaçak olduğundan dolayı üç katlı, dört katlı, beş katlı bunlar var. Bu vatandaşları da şöyle ayırabiliriz; Ücret konusunda biraz daha yukarı çıkmış vatandaşlar sitelere yönelebiliyorlar kentsel dönüşüm projelerine. Ama daha çok kendi halinde, geldiği ilk göç ettiği durumda olanlarda yine mevcut evlerinde duruyorlar. Tekrardan herhangi bir değişim yapmıyorlar oturuyorlar. Fiyatlar artıyor ama zaten kendi evleri ya da kirada olanlarsa uzun dönemli kiracı olduklarından dolayı

fiyat artışları bunları pek etkilemiyor. Lakin tabi ekstra farklı bir durum çıkıp, farklı yerlere gitmek istemezlerse. Dediğim gibi Yıldırım'da caddeler genel anlamda değer kazandı ama hala değersiz olan bölgelerimiz var bunlar içinde çalışmalarımız sürüyor.

Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşanmıştır ve özellikle alt - orta gelir grubunda yaşayan kişilerin yoğunlaştığı bir bölge olduğunu göz önünde bulundurursak Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olması gelecek dönemde bölge halkını nasıl etkileyecektir sorusunu Belediye Sosyoloğu H.P. şu şekilde açıklamaktadır;

Şöyle, tamamını söyleyemeyiz bunun. Yerlerine göre değişebilir yine. Ama zincirleme bir etki yapabilir. Domino taşı etkisi yapabilir. Kentsel dönüşüm olacak olan bir bölgenin fiyatları artar ister istemez. Fiyatlar arttığı zaman zincirleme olarak kentsel dönüşümle ilgisi olmayan alanlarında fiyatları artacaktır. Örneğin Yıldırım Sinandede Mahallesi'nde kentsel dönüşüm çalışmalarını yaptığınız zaman, Sinandede merkezi yere yakın olduğundan dolayı ev fiyatları mutlaka artacaktır. Fakat Sinandede'nin artması çok uzakta olmasına rağmen Karapınar'ında belki veya Değirmenönü'nünde ya da ne bileyim Hacivat'ında fiyatlarını zincirleme etkileyecektir. Artacaktır. Yalnız iktisadi anlamda da düşünürseniz arz talep meselesi ile de alakalı bir şey. Dolayısıyla bu bölgelerde talep olduğunda ev fiyatlarının artacağını herkes görecektir. Ki zaten görüştüğümüz kişilerde bunu söylüyor. Daha önceleri buraların değeri çok fazla yoktu. Birkaç tane özel müteahhit, firma kentsel dönüşüm uygulamalarından sonra buradaki fiyatların arttığını ifade ettiler.

Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşanmıştır ve özellikle alt - orta gelir grubunda yaşayan kişilerin yoğunlaştığı bir bölge olduğunu göz önünde bulundurursak Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olması gelecek dönemde bölge halkını nasıl etkileyecektir sorusunu Belediye Şehir Plancısı G.Ş. şu şekilde açıklamaktadır;

Emlak fiyatlarında o bölgede kentsel dönüşüm yapılıp yapılmadığı ortaya çıktıktan sonra muhakkak bir hareketlenme oluyor. Ama asıl artış projeler

meydana geldiğinde oluyor. Yıldırım'da şuan tam manasıyla tamamlanmış ve çevresini etkileyecek bir projemiz olmadı. Hüma Hatun Evleri Projesi bile şuan bu soruyu yanıtlamak adına çok erken bir örnek. Benim düşünceme göre bölge halkını çok fazla olumsuz etkileyecek bir emlak artışı olmadı. Elbette bir etkilenme oldu, hiç olmadı diyemem. Dönüşüm alanlarında burası dönüşüm alanı dediğimiz andan itibaren o oynama ve artışa neden olmuş oluyorsunuz.

Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşanmıştır ve özellikle alt - orta gelir grubunda yaşayan kişilerin yoğunlaştığı bir bölge olduğunu göz önünde bulundurursak Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olması gelecek dönemde bölge halkını nasıl etkileyecektir sorusunu Kentsel Dönüşüm Alanı Hak Sahibi H.Ö. şu şekilde açıklamaktadır;

Şimdi bir kere her şeyden önce gayrimenkul değerlerine bakarsak kentsel dönüşüm veya şu anki yapıların katma değeri yüksek. Yani değerler ortada, belli**.** Bu topluma da yansıyor maddi olarak. Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşandı ve nasıl bir etkisi oldu sorusuna dönersek şuanda olumlu yansıdığını düşünüyorum. Daha da imara açılıp, yollar yapıldığında emlak fiyatlarında daha iyi noktalara gelineceğini düşünüyorum. Bunlar izlendiği ve izlenmeye devam ettiği taktirde gayrimenkul değerlerinin yükseldiğini ve daha da yükseleceğini en azından bir refah seviyesine geleceğini düşünüyorum.

Yapılan görüşmeler sonucunda görüşülen kişilerin genelinin kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında görülen ve hissedilen düzeyde bir artış yaşandığını savunduğu analiz edilmiştir. Paydaş görüşleri analiz edildiğinde Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olmasının bölgede yaşayanlar açısından çok büyük değişimlere sebep olmadığı ifade edilmiştir. Alt gelir grubuna mensup kişilerin hali hazırdaki düzenine devam ettiği ya da ekonomik açıdan daha uygun yerlere gidebileceği ifade edilmiştir. Ekonomik düzeyi alt gelir grubuna göre biraz daha yüksek olan kesimin ise kentsel dönüşüm sitelerinden ev almak istediği bile bilinmektedir. Ayrıca gayrimenkul değerlerinin artması sonucu hak sahibi olanların arsalarının da değeri

artacağından dolayı bu durumdan kazanım sağlayacakları ifade edilmiştir. Hak sahibi olmayan kiracıların ise mevcut yaşantılarına devam ettiği ve uzun zamandır aynı yerde kiracı olarak kaldıkları içinde kira bedellerinin normalin altında olduğu belirtilmiştir.

Soru 3: Kentsel dönüşüm uygulamalarında rantın etkisi ne boyuttadır?

Akademisyen T.V.A. görüşünü şu şekilde ifade etmiştir;

Kentsel dönüşüm uygulamalarında rantın tartışılmaz bir etkisi var. Buna Bursa'dan bir örnek vermek gerekirse; Bursa'da deprem öncelikli, riskli alanlara baktığınızda aslında ilk etapta dönüşmesi gereken yer Altıparmak bölgesi. Yapısı son derece eski, niteliksiz. İlk etapta oranın dönüşmesi lazımken, halbuki göreceli olarak daha çok yeni yapılmış olan Fatih Sultan Mehmet Bulvarı, Ataevler bölgeleri dönüşüyor. Neden dönüşüyor çünkü buradaki konutların, sitelerin büyük bahçeleri var. Kentsel dönüşüm olduğunda çok daha büyük bir rant sağlayacağı için müteahhitleri, birde o 0,50 emsal artışıyla birlikte bu bölgeler dönüşmeye başladı. Bazen bakıyorsunuz depremden sonra hatta 2007 yönetmeliğinden sonra yapılmış olan yapılar bile yıkılıp, yerlerine yenisi yapılıyor. Çünkü rant, arazi çok değerli. Daha yüksek bir emsale de kavuşabiliyorlar. Dolayısıyla rant oldukça önemli. Biz depremden korkarken aslında rant üzerine dayalı bir dönüşüm oluyor.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında rantın etkisi konusuna Akademisyen G.K.Ü. görüşünü şu şekilde ifade etmiştir;

Rantın etkisi işte Türkiye'deki asıl meselede bu. Rant çok etkili. Ve bugün kentsel dönüşüm dediğimiz uygulamalar aslında bizim istediğimiz alanlarda olmuyor. Yani eğer devletin, yerel yönetimin o yönde bir teşviki, isteği ya da bir gayreti olmaz ise genelde de rantın yüksek olduğu yerlerde oluyor. İstanbul, Göztepe taraflarına baktığınızda, rantın yani o getirinin daha fazla, kira değerinin, emlak değerlerinin daha yüksek olduğu yerlerde parsel bazında kentsel dönüşüm uygulamaları oluyor. Örneğin Nilüfer'de de aslında aynı durumla karşı karşıyayız yani Yıldırım'dan farklı olarak. Yıldırım'da da aynı şekilde rant hala etkili çünkü insanlar dediğim gibi kendi mülklerinin çok değerli olduğunu düşünüyor ve onun rant getireceğini bekliyor. Bir rant getirisi beklentisi var. Ve bu beklentide sürekli

daha fazla talep istiyor. Mesela benim bir tane evim ve iki tane çocuğum var, ve ben üç tane daire istiyorum, diyor dimi. Şimdi bu üç daire ama üç daire verebilecek bir alan yok yani. Şimdi %40'a kadar sosyal donatı alanı için ayıracağımızı düşünsek, buraya park, kültür merkezi, okul vs. bütün bunları yapacağımızı düşündüğümüzde aslında hak sahiplerinin mülklerinin ya da dairelerinin bir miktar küçülmesi de gerekecektir. Ama bu küçülmenin de ötesinde daha da fazlasını istiyorlar ve hayır diyor ben sosyal donatı istemiyorum diyorlar. Yani bu anlamda Türkiye'de hala konutun bir yatırım değerinin olmasından kaynaklı ve süreklide kent merkezlerindeki o spekülasyonlar işte burası değer kazanacak, burası şöyle değer kazanacak bak bekletin, elinizde tutun ya da buraya böyle bir şey yapılırsa işte yerel yönetimler ya da merkezi yönetim aslında buradan şu kadar pay alacaktır gibi bir takım spekülatif söylemlerde aslında insanların sürekli o beklentilerini yüksek tutuyor ve rant birinci derecede kentsel dönüşümde etkili, en önemli araç haline geliyor.

Yapılan görüşmelere göre rantın kentsel dönüşüm uygulamaları üzerinde çok etkili olduğu analiz edilmiştir. Hatta yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında çoğu zaman rant değeri yüksek, emsal artışlarının fazla olduğu, arsa değerlerinin yüksek olduğu yerlerde deprem riski olmasa dahi rant getirisinin yüksek olması sebebi ile dönüşüm uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Çoğu zamanda deprem riski yüksek bir alan olmasına rağmen rant getirisi düşük olduğu için bu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmayıp, rant getirisi yüksek, depremden sonra yapılmış yerlerde kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştiği ifade edilmiştir.

3.5 MÜLAKAT YÖNTEMİYLE ELDE EDİLEN VERİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kentsel dönüşüm uygulamaları: Bursa Yıldırım örneğinde, kentsel dönüşüm uygulama süreçlerinin analizi amacıyla, dokuz görüşmeciyle gerçekleştirilen görüşmelerde elde edilen bilgiler genel olarak değerlendirildiğinde ortaya çıkan sonuçlar şu şekilde özetlenebilir: Kentsel dönüşüm uygulamaları günümüzde en çok üzerinde durulan konulardan biridir. Afet riski altındaki alanlardaki yapıların onarılması, güçlendirilmesi, depreme dayanıklı hale gelmesi kentsel dönüşüm uygulamaları ile sağlanmaya çalışılmaktadır. Sanayileşme, Üretim ve tüketim kalıplarının değişmesi, kentteki imkanların taşraya göre fazla olması, teknolojinin hızla ilerlemesi bireyleri ve yaşamla alakalı beklentilerini önemli düzeyde etkilemektedir. Kentsel dönüşüm uygulaması denildiğinde sadece eski ya da dönüşümün yapılmasına karar verilmiş alandaki binanın tamamen yıkılıp yerine yenisini yapmak olarak algılanmamasının gerektiği düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm hem fiziksel, hem toplumsal, hem ekonomik hem de siyasi olmak üzere bir çok boyuta etkisi olan bir olgudur. Günümüz kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında çoğu zaman bu boyutların dikkate alınarak planlandığı ve uygulandığı bir kentsel dönüşüm uygulaması görmekte güçlük çekiliyor olabilir. Çünkü rant geliri elde etmek adına özel sektörün, yatırımcılar ve müteahhitlerin çoğu zaman arsa değerleri ve emsal artışlarının yüksek olduğu yerlerde, binalar yeni bile olsa rant getirisi uğruna, pek çok toplumsal, ekonomik durumları göz ardı edip sadece dönüşüme odaklandıkları görülmüştür. Bu durum kentsel dönüşüm uygulamalarında birçok zafiyete sebebiyet vermektedir. Örneğin; dönüşüme gerçekten çok ihtiyaç duyulan bir alanda sadece rant getirisi elde edilemeyeceği düşünülüp, özel sektör bu alanlara yatırım yapmak, girmek istememektedir. Bu da oradaki bireyler ve toplum adına dezavantaj yaratmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının etkili ve verimli olarak gerçekleşebilmesi için toplumsal, ekonomik, siyasi bir çok unsurun dikkate alınarak planlanması gerekliliği görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulamalarında sosyal donatı alanları, park - bahçeler, çocuklar için oyun alanları, otoparklar, yeşil alanlar vb. sosyal imkanların olması gerekliliği analiz

edilmiştir. Ancak bu sayede kentsel dönüşümün amacına ulaşabileceği düşünülmektedir.

Derinlemesine görüşme yoluyla elde edilen bilgiler üç bölüm halinde ele alınmıştır. Bu bölümler şu şekildedir;

- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal Boyutu
- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyutu
- Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyutu

Görüşmelerle elde edilen veriler öncülüğünde, kentsel dönüşüm uygulamalarının boyutları şu şekilde özetlenebilir;

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Yasal - Siyasal Boyuta Etkileri: Kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal - siyasal boyuta etkileri değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm uygulamaları daha proje tasarlama sürecinden itibaren belli kanunlar dikkate alınarak oluşturulmaktadır. Kentsel dönüşümde dönüşümü yönlendiren ve en önemli kanunlardan birisi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi kanunudur. Bu kanun dikkate alınarak afet riski altındaki alanlar dönüştürülmeye çalışılmaktadır. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde hak sahipleri ile olan uzlaşı görüşmeleri, hisseli parsellerin çözülmesine yönelik süreçlerde kentsel dönüşümün yasal - siyasal boyutuna yönelik unsurlardır. Özellikle hisseli parselasyonun dönüşüm uygulamalarını hem yasal hem de zamansal açıdan sekteye uğrattığı görülmüştür.

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Toplumsal Boyutu: Kentsel dönüşüm uygulamalarının toplumsal boyuta etkileri değerlendirildiğinde, kentsel dönüşüm özellikle 1999 depreminden sonra bizim ülkemizde yoğunlukla tartışılan ve uygulamaları yapılan bir çalışma, bir kentsel yenileme hareketi olmuştur. Kentsel dönüşüm çoğu zaman bir yeri tamamen yıkıp, sıfırlayıp tekrardan yeni yapılar oluşturmak olarak algılandığı görülmüştür. Kentsel dönüşüm kimi zaman canlılığını, albenisini yitirmiş olan bir mekanı canlandırmak, kimi zamanda köhnemiş yapıları onarmak, güçlendirmek içinde uygulanmaktadır. Ancak durum bu şekilde algılanmadığı, bir yapıyı tamamen yıkıp, yeniden yapmak olarak algılandığı için bir çok zararın oluştuğu görülmüştür. Bu bakış açısıyla uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin, dönüşümün uygulanacağı alandaki o geçmişten gelen tarihsel izleri, sosyal dokuyu, kültürü, mimari yapıyı yok etmesinden dolayı

değişen sosyal yapıda, var olan toplum artık yaşantısını o bölgede sürdürmek istememektedir. Daha konforlu, daha lüks olarak belirtilen yeni yapıların aslında oradaki yerleşik toplum için çoğu zaman hiçte öyle olmadığı görülmüştür. Çünkü birey toplumsal bir varlıktır. Gelenek ve görenekleri, kültürü, alışkanlıkları ve yaşanmışlıkları vardır. Dönüşüm uygulamaları ile bireyin ve toplumun alışkın olduğu sosyal doku, tarihsel izler ve konfor alanı yok edilirse artık o bölgede yaşamak istemeyen bir kesimin oluşabileceği göz ardı edilmemelidir.

Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Ekonomik Boyutu: Kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyuta etkileri değerlendirildiğinde, bir yerde uygulanacak kentsel dönüşümün ister istemez o bölgedeki emlak fiyatlarında bir dalgalanmaya, bir artışa sebep olduğu görülmektedir. Kentsel dönüşümden evvel arsa, emlak değerleri düşük olan bir bölgede kentsel dönüşümden sonra emlak ve arsa değerlerinde bir artış olduğu görülmüştür. Bunun böyle olması kaçınılmazdır çünkü eskiden sosyal donatı alanı olmayan ya da olan ama yeterli olmayan, otopark, çocuk oyun alanları, park, bahçe olmayan bir yere kentsel dönüşümle bu imkanlar sağlandığı zaman emsal artışlarının yaşanması çok normaldir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının ekonomik boyuta yönelik diğer bir etkisi de ranttır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında çoğu zaman sosyal, ekonomik ve siyasi yapının pekte dikkate alınmadığı görülmüştür. Özel sektör, müteahhitler ve yatırımcılar için genellikle dönüşümü yönlendiren unsur ranttır. Bir yerin rant getirisi yüksek ise özel sektör oraya yatırım yapma konusunda olumludur. Ancak emsal değerleri düşük, rant getirisinin az olduğu yerlere ise özel sektörün yatırım yapmak istemediği görülmüştür. Rantın ciddi manada kentsel dönüşüm uygulamalarına etki eden bir unsur olduğu söylenebilir.

Bursa Yıldırım ilçesi kentsel dönüşüm uygulamaları, görüşmecilerin düşünceleri değerlendirildiğinde; Yıldırım, farklı etnik yapıdaki pek çok yerden yoğun göç almış ve almaya devam etmektedir. Genellikle doğudan göç alan Yıldırım birbirini tanıyan hısım akrabaların bir arada toplandığı bir ilçedir. Ayrıca Yıldırım'a gelen göçmenler genellikle kalabalık, çocuk sayısının çok fazla olduğu bir aile yapısındadır. Yıldırım'a gelen göçmenlerin gelir düzeyi düşük olduğu için derme çatma denen çarpık yapılarda oturmaktadırlar. Göç sebebinin de etkisiyle nüfusun yoğun olmasından dolayı Yıldırım'da hisseli parsellerin sayısı çok

fazladır. Yıldırım'da belediyeyi kentsel dönüşüm uygulamaları açısından en fazla zorlayan unsurlardan biri hisseli parsellerdir. Yıldırım genellikle eğitim seviyesi düşük insanların olduğu bir yapıdadır bu yüzden kentsel dönüşüm uygulamaları sırasında vatandaş ile belediye arasında kimi zaman anlaşmazlıkların çıktığı görülebilmektedir. Yıldırım'da arsa ve emlak değerleri düşük ve rant getirisinin az olmasından dolayı dönüşüm uygulamaları genellikle belediye vasıtasıyla yürütülmektedir. Şuanda Yıldırım'da uygulanan tek kentsel dönüşüm projesi olan ve çalışmanın içinde de adı geçen Bursa Yıldırım Mevlana Mahallesi, kentsel dönüşüm öncesi ve kentsel dönüşüm sonrası Hüma Hatun Evlerinin fotoğraflarına aşağıda yer verilecektir.



Şekil: 1 Mevlana Mahallesi Kentsel Dönüşüm Öncesi Fotoğrafı



Şekil: 2 Hüma Hatun Evleri Kentsel Dönüşüm Projesi Maket Fotoğrafı



Şekil: 3 Hüma Hatun Evlerinin Yıldırım Çevre Yolundan Görüntüsü



Şekil: 4 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri



Şekil: 5 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri



Şekil: 6 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri



Şekil: 7 Yıldırım Mevlana Mahallesi Hüma Hatun Evleri

Ek: 1 Derinlemesine Görüşme Tekniğinde Kullanılan Sorular

Soru 1: Yıldırım Bölgesi çok fazla göç almış ve almaya devam ettiği düşünülüyor bu durumun kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki yansıması sizce ne şekilde olmaktadır ?

Soru 2: Yıldırım'da kentsel dönüşüm uygulamaları ile kente kazandırılması hedeflenen artı değerler sizce nelerdir?

Soru 3: Yıldırım bölgesindeki hısımlık ve komşuluk bağlarının gelişmişliği dikkate alındığında kentsel dönüşüm uygulamaları sonucu oluşan çok katlı binaların ve site yaşamının toplum üzerinde sizce ne gibi etkileri olmuştur?

Soru 4: Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin işleyişi ne şekilde olmaktadır açıklayabilir misiniz?

Soru 5: Yıldırım bölgesinde hisseli parselasyonun çok fazla olmasının kentsel dönüşüm uygulamaları üzerindeki etkisi nedir sizce ?

Soru 6: Kentsel dönüşüm sonucunda bölgedeki emlak fiyatlarında nasıl bir hareket yaşanmıştır ?

Sizce özellikle alt - orta gelir grubunda yaşayan kişilerin yoğunlaştığı bir bölge olduğunu göz önünde bulundurursak Yıldırım bölgesinde yaşam maliyetinin artmış olması / artacak olması gelecek dönemde bölge halkını nasıl etkileyecektir?

Ek: 2 Derinlemesine Görüşme Tekniğinde Kullanılan Sorular

Soru 1: Kentsel dönüşümün toplumsal, ekonomik ve siyasi boyuta etkileri sizce nelerdir?

Soru 2: Kentsel dönüşüm uygulamalarında rantın etkisi ne boyuttadır?

Soru 3: 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanununun kentsel dönüşüme yönelik hedefi nedir ?

Soru 4: Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin bireylerin toplumsal yaşama adaptasyonu sürecine etkileri sizce nasıl olur? Ve Yıldırım bölgesindeki kentsel dönüşüm çalışmalarını genel olarak değerlendirir misiniz?

SONUÇ

Kentsel dönüşüm olgusu üzerine detaylı düşünüldüğü zaman çok yönlü bir kavram olduğu bilinmektedir. Kentsel dönüşüm ekonomik, yasal, kültürel ve toplumsal pek çok hususu bünyesinde barındırmaktadır. Günümüzde kentsel anlamda karşılaşılan sorunların temelinde aslında geçmişteki plansızlıklar ve çarpık kentleşme yatmaktadır. Kentle alakalı herhangi bir proje üretileceği veya uygulanacağı zaman geçmişin günümüze yol göstermesi açısından iyice ele alınması gerekmektedir.

Sanayileşme ile birlikte kentleşme süreci hız kazanmakta ve kırdan kente göç sürecinin yaşandığı ifade edilmektedir. Kırdan kente göç ile birlikte kentlerdeki nüfus yoğunluğu artmakta ve çoğu zaman plansız hareket edilmesinden dolayı çarpık kentleşme ve gecekondulaşmanın oluştuğu belirtilmektedir. Tüm bunların devamında kentte ciddi problemler oluşmaktadır.

Kentlerde ve kentleşme sürecinde problemlerin artmasının; demografik olarak yoğunluğun artması ile birlikte kentte yönetimin zor, hantallaşan bir sistemin vuku bulduğu, her geçen gün çarpık yapılaşma ve çöküntü alanlarının artması gibi konuların neden olduğu ifade edilmektedir. Bu da yasal, toplumsal ekonomik yönden pek çok sorunun oluşmasına zemin hazırlamaktadır.

Genellikle batı ile ülkemizdeki kentleşme süreci farklı işlemekte ve problemlerin çözümü de bir o kadar farklı olmaktadır. Ülkemizdeki kentleşmeyle alakalı sorunların ne yazık ki, çözülmesi zor problemler oluşturduğu bilinmektedir. Zira batıya kıyasla ülkemizdeki kentleşme sürecinin hızlı ve kısa süreli olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca ülkemizdeki kentleşme sürecinin kısa süreli stratejiler ile yürütülmeye çalışıldığı ifade edilmektedir.

Ülkemizde kentleşme sürecinin 1950'li yıllarla birlikte başladığı bilinmektedir. O dönemden günümüze değin kentleşme sürecinin yasal ve ekonomik pek çok konuya etkisinin olduğu görülmektedir. Özellikle kırdan kente yoğun göçlerle birlikte göçmenler hep birlikte hareket ettikleri için siyasal süreçlerde, sonuçları tayin etme konusunda belirleyici rol üstlendikleri ifade edilmektedir.

1990'lı yıllara kadar yasal süreçlerde merkezi yönetimin ağırlığı baskınken, 1990'lı yıllardan sonra yerel yönetimlere verilen yetki ve kaynaklarının arttırılması ile birlikte yerel yönetimlerin önemli hale geldiği bilinmektedir. Tabi ki bu dönemlerde yerel yönetimlere yetki ve kaynak tahsisi de olsa, geçmişten gelen alışkanlıkları kırmanın kolay olmadığı ve kentlerin oluşum sürecinde yerel yönetimlerin ciddi adımlar atmakta geri durdukları belirtilmektedir.

1999 yılında yaşanan büyük deprem ileriye yönelik bir bakış açısı sunmakta ve bundan sonraki süreçte daha belirgin hamleler yapılmasına zemin hazırlamaktadır. Depremden dolayı proje, uygulama ve yönetsel manada bundan sonraki süreçte adımların daha rahat atıldığı, proje ve uygulamaların planlanmasında daha kolay karar verildiği belirtilmektedir. Kentle ilgili düşünce ve anlayışın bu süreçle birlikte kökten değişime uğradığı ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm süreci ile ilgili yeni strateji, politika ve yasal düzenlemeler oluşturulmakta ancak yapılaşma sürecinde kent dokusu, estetik yapı ve kent kültürü gibi unsurların göz ardı edildiği düşünülmektedir. Bu sebeplerden dolayı da aslında kentleşme sürecinde daha farklı problemlerin çıkmasına zemin hazırlanmış olmaktadır. Çünkü günümüz şartlarına göre konut üretiminde tek tip ve yüksek yapılar oluşturulmaya çalışıldığı için bu noktada geleneksel mimari yapının yok sayılmakta olduğu ifade edilmektedir.

Kentleşme sürecinde dikkat çeken, rahatsızlık veren ve problem teşkil edecek pek çok konu bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılmasına karar verilen alanda yaşam süren hak maliklerinin rantsal sebeplerden dolayı yerlerinden edilmesi en büyük girdaplardan biri olarak görülmektedir. Hali hazırda bu konu ile alakalı pek çok örnek bulunmaktadır. Rantsal kaygılar yüzünden kültürel değerler yok sayılmakta o bölgede hakim olan toplumsal yapının ise kaybolmasına neden olunmaktadır. Bu durumlar sonucunda bir çok toplumsal problem oluşmakta ve toplumsal beka açısından son derece önemli kabul edilen komşuluk kültürü yok edilmektedir.

Türkiye'de mimari yaklaşım ve küreselleşme süreçlerinin etkisiyle kentsel mekanda gerçekleştirilen dönüşüm projelerinin, kentsel hayatın fiziksel kalitesini yükseltirken, kentin toplumsal ve ekonomik yaşantısının iyileştirilmesine yönelik amaçlarına cevap veremediği ifade edilmektedir. Bunun en temel nedeninin kentle ilgili konularda karar verici yöneticilerin, kentsel dönüşüm uygulamalarını sadece salt fiziksel dönüşüm olarak algılamasından kaynaklandığı söylenebilir. Söz konusu projelerin kent yaşamının toplumsal kalitesinin iyileştirilmesine, toplumun ekonomik yapısının dikkate alınmasına ve kent dokusunun yasal süreçler göz önüne alınarak dönüştürülmesine imkan vermediği düşünülmektedir.

Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının bir kısmında köhnemiş alanlardaki fiziksel yaşam kalitesi yükseltilirken, geçmişten gelen kentsel kimliğin pek dikkate alınmadığı ve toplumsal yaşam kalitesinin azaldığı ifade edilmektedir. Kentsel dönüşümde; dönüşüm alanında yaşam süren bireylerin proje sürecine dahil edilmesi ve dönüşüm süreci sonrasında da oluşacak hayat tarzına adapte edilmeleri ile ilgili çok fazla çalışmanın bulunmadığı söylenebilmektedir.

Kentsel dönüşüm alanında yaşam süren bireylerin dönüşüm sonrası yeni yapılanan bölgedeki rant bedelini ve masrafları ödeyemeyecekleri için başka bir bölgede yaşamak istemeleri olası görülmektedir. Alıştıkları düzen, yaşam tarzı ve aidiyet ilişkilerinin zarar göreceği düşünülmektedir. Başka bir düşünce ise, kentsel dönüşümün gerçekleştirildiği alanda yaşam süren bireylere, dönüşümün gerçekleştiği bölgede bir konut verilmesidir. Böylelikle kişilerin alışık olduğu düzenden kopmak durumunda olmayacakları ancak bu seferde komşuluk bağlarının ciddi bir değişime uğrayacağı belirtilmektedir.

Bu çalışmanın merkezini oluşturan Bursa Yıldırım İlçesi bağlamında kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarına bakıldığında; toplumsal, ekonomik ve yasal boyutun dönüşüm uygulamalarında çok fazla dikkate alınmadığı görülmüştür. Yıldırım İlçesi çok fazla göç aldığı için çarpık yapılaşmanın en fazla olduğu bölgelerden biri olmasından dolayı kentsel dönüşüme en çok ihtiyaç duyulan ilçedir. Yıldırım'daki her bölgenin kentsel dönüşüm dinamiğinin ve işleyişinin farklı olduğu gözlenmektedir. Örneğin Yıldırım İlçesi'nde dönüşüm uygulamaları bizzat belediye tarafından gerçekleştirilirken, başka bölgelerde yüksek oranda rant getirisi olduğu zaman kentsel dönüşüm uygulamaları

kooperatifler, müteahhitler ve inşaat şirketleri tarafından gerçekleştirilmektedir. Yıldırım'da dönüşüm uygulamaları ile birlikte emsal artışları yaşanmıştır. Site yaşamına geçiş ile birlikte gerek ekonomik, gerek yasal, gerekse toplumsal yönden pek çok bireyin uyum sorunu yaşadığı ifade edilmektedir. Sitede yaşamanın maliyetini karşılayacak durumu olmayan bireyin kendi bütçesine uygun yeni yer arayışlarına girdiği belirtilmiştir. Bununla birlikte ilk defa site aidatı, site yönetimi ve site kuralları ile karşılaşan bireyler adaptasyon problemi ile karşı karşıya gelmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları ile ilgili oluşan problemlerin temelinde kentsel dönüşüm boyutlarının çok fazla dikkate alınmaması ve plansız, çarpık yapılaşmanın çok fazla olması yatmaktadır. Bundan dolayı herhangi bir kentsel dönüşüm proje ve uygulaması planlanırken, uygulama yapılacak olan alandaki kültürel yapı, toplumun ihtiyaç ve talepleri, insan yaşamının gereklilikleri doğrultusunda adımlar atılması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinin başarılı bir şekilde ilerleyebilmesi için sürece halk katılımının da sağlanması gerekmektedir. Halkın fikir beyan etmesine izin verilmesinin yerinde bir karar olacağı düşünülmektedir. Kentsel dönüşüm proje planlaması sürecinde kentlerin ihtiyaçları, güçlü ve zayıf yönleri, kentin ekonomik yapısı, yerel özellikleri ve o bölgenin toplumsal yapısının iyi belirlenmesi gereklidir. Projenin tüm bu adımlar izlendikten sonra oluşturulmasının doğru bir hamle olarak görüleceği ifade edilmektedir. Ayrıca her ay, her il ve ilçede kentsel dönüşümle ilgili halk katılımlı toplantıların düzenlenmesi ve halkın düşünce ve önerilerinin dikkate alınmasının önemli bir adım olacağı düşünülmektedir. Son olarak deprem riski yüksek olan veya dönüşüme çok fazla ihtiyaç duyulan bir bölgede rant düşüncesi ile hareket edilmeden sadece kamu yararı dikkate alınarak dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilmesinin başarılı bir dönüşüm uygulaması için gerekli olduğu bilinmektedir.

KAYNAKÇA

ADANALI Yaşar Adnan*, "Kentsel Dönüşüm"den "Özenle İyileştirme"ye: Mekân Politikalarında Yeni Bir Paradigma Arayışı,* Temmuz-Ağustos 2014 / 378, https://mutlukent.files.wordpress.com/2014/07/mimarlik_378.pdf, (03.04.2017).

AKALIN Mehmet, *Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutları -Social Dimensions of Urban Regeneration,* International Academic Research Congress, Ines 2016, https://www.academia.edu/31144521/KENTSEL_D%C3%96N%C3%9C%C5%9E%C3%9CM%C3%9CN_SOSYAL_BOYUTLARI-_Social_Dimensions_of_Urban_Regeneration, Antalya/Side, 3-5 Kasım 2016, ss. 252 - 253, (21.04.2019).

AKKAR Z. Müge*, "Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye",* Planlama Dergisi, Sayı:36, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2006/2, s. 31.

AKKAR Z. Müge, *Kentsel Dönüşüm Üzerine Batıdaki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye,*

(http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/2aee86157b4a40b_ek.pdf), Mayıs 2014, s. 1. (15.01.2019).

AKŞİT Bahattin, *İçgöçlerin Nesnel ve Öznel Tarihi Üzerine Gözlemler: Köy Tarafından Bir Bakış,* Türkiye'de İç Göç, Tarih Vakfı, İstanbul, 1998, s. 31.

ALTAY, Balkanay, Deniz, Özgün ve Diğerleri, *"Kentsel Dönüşümün Temsiline İlişkin Bir Önerme",* TMMOB Mimarlar Odası, Ankara Şubesi Yayını, Bülten, Sayı: 40, Ankara, 2006, ss. 45-47.

ATAÖV Anlı, OSMAY Sevin, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım",* ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 2, Ankara, 2007, s. 76.

ATAÖV Anlı, OSMAY Sevin, "*Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Tarihsel Bakış*", *Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım*, 02.05.2007, http://jfa.arch.metu.edu.tr/archive/0258-5316/2007/cilt24/sayi_2/57-82.pdf, (16.12.2017).

ATKINSON Rob, *"Kentsel Dönüşüm Ortaklıklar ve Yerel Katılım: İngiltere Deneyimi"*, Ed: Özdemir D., Turgut S., Özden P., Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004, s. 87.

BALAMİR Murat, *"Türkiye'de Kentsel İyileştirme ve Dönüşüme İlişkin Güncel Öneri ve Modeller",* Mimarlık Dergisi, İstanbul, 2005, s. 28.

BARANSÜ Birol, *Şehir Yenileme*, Reyo Basımevi, İstanbul, 1989.

BERMAN Marshall, *Katı Olan Her Şey Buharlaşıyor Modernite Deneyimi,* (Çev. Ümit Altuğ, Bülent Peker), 17. B., İletişim Yayınları, İstanbul, 2014.

CANDAN Ayfer Bartu, ÖZBAY Cenk, *"İstanbul'un Politik Ekolojisi",* Yeni İstanbul Çalışmaları Sınırlar, Mücadeleler, Açılımlar, Metis Yayınları, ISBN: 978-975-342-972-6, İstanbul, 2014.

COLANTONIO Andrea, Tim Dixon, *Measuring Social Sustainable Urban Regeneration in Europa,* Oxford Brookes University Press, Oxford, New York, 2009.

COUCH Chris, *Urban Renewal Theoryand Practice*, Macmillan Publisher, Londra, 1990.

ÇUKURÇAYIR Mehmet Akif, "*Siyasal Katılma Ve Yerel Demokrasi",* 1. Basım Yargı Yayınları, 2000, 2. Basım Çizgi Kitapevi Yayınları, Konya, Ocak 2002.

DEMİREL Dilek, *Kentsel Dönüşüm*, (Tezsiz Yüksek Lisans Projesi), Denizli: Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2018.

DİNÇER İclal, "*Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama: Avrupa Deneyimi, İstanbul Uygulamaları",* Türkiye'de Kent Ölçeğinde Koruma ve Kent Planlamanın Yollarının Kesişmesi ve Yeniden Ayrılması: Protokol Alanından Yenileme Alanına, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2010.

DİNÇER İclal*, "Sorun Eksenli ve Yere Özgü Kentsel Dönüşüm Modelinin Getirdiği Olanaklar,* Mimarlık Dergisi, Sayı: 368, 2012, s. 10.

DOSTOĞLU Neslihan, POLAT Sibel, *Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri,* Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12, 1, Bursa, 2007.

ENYEDI György, *Public Participation in Social Sustainable Urban Development*, UNESCO Press, Hungary, 2004.

ERDOĞAN Mustafa, *Türkiye İçin Bir Demokratikleşme Ve Sivilleşme Perspektifi,* 2001-2006, http://www.abchukuk.com/makale/makale312.html, (02.04.2017).

EREZ Hale, *Kültür - Mekan Etkileşimine Bağlı Şehirsel Doku Farklılaşmaları: Kumkapı - Süleymaniye Örneği*, 2003, https://polen.itu.edu.tr/bitstream/11527/10120/1/1817.pdf, s. 31. (29.04.2019).

ERTAŞ Mehmet, *Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara Ve Londra Örnekleri,* Selçuk Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu Teknik - Online Dergi, 2011, Cilt 10, Sayı:1, ss. 3-4.

ERTÜRK Hasan, SAM Neslihan, *Kent Ekonomisi,* Güncellenmiş 5. B., Ekin Yayınevi, Bursa, 2016.

GLAESER Edward, GYOURKO Joseph, *Rethinking Federal Housing Policy*, The AEI Press, Washington, 2008, s. 16.

GÖRGÜLÜ Zekai, "*Konut Politikaları ve Toplu Konut İdaresi: TOKİ"*, Mimarlık Dekorasyon Dergisi (186), İstanbul, 2009, ss. 70-73.

GÖZ Ali Cemal, *"Kentsel Dönüşümün Esasları ve İskoçya "Whitfield" Örneği",* Yerel Siyaset Dergisi, Temmuz, Sayı: 31, 2008, ss. 8-11.

GÜL Hüseyin, *"Kamu Yönetimi Temel Kanun Tasarısına Âdemi Merkezileşme Küreselleşme Dinamikleri ve Yönetimi Geliştirme Açılarından Bakış",* Yerel Yönetimler Üzerine Güncel Yazılar-I, H. Özgür, M. Kösecik (der.), Nobel Yayın Dağıtım, Ankara, 2005.

GÜRLER Ebru, *Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği,* Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 2003.

HARVEY David, *Sosyal Adalet ve Şehir,* Metis Yayınları, İstanbul, 2006a.

IŞIK Oğuz, *"Kentlerde, Kentleşmeye ve 21. Yüzyılın Eşiğinde Türkiye Kentlerine Dair"*, Toplum ve Hekim, Cilt 4, Sayı 3, Mayıs - Haziran 1999, s. 164.

KAPLANOĞLU Raif, *"Bursa'nın Kentsel Gelişmesi"*, Bursa Defteri, Bursa'da Kentsel Dönüşüm, Sayı: 31-32, Bursa, Mayıs 2008, s. 39.

KARPAT Kemal H., *Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm*, Çev: Abdülkerim Sönmez, İmge Kitapevi, Ankara, 2003.

KASABA Reşat, *"Eski ile Yeni Arasında Kemalizm ve Modernizm", Türkiye'de Modernleşme ve Ulusal Kimlik,* Ed. Sibel Bozdoğan & Reşat Kasaba, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 1998.

KAYA H. Eylem, "*Kentsel Dönüşüm Projeleri Ve Halk Katılımı*", *Toplum ve Demokrasi Dergisi,* (Hakemli Sosyal Bilimler Dergisi), Sayı: 3 (6-7), Ankara, Mayıs-Aralık 2009, ss. 204-205.

KELEŞ Ruşen, "Kentbilim Terimleri Sözlüğü", İmge Kitabevi Yayınları, Ankara, 1998.

KELEŞ Ruşen, *"Kentleşme Politikası"*, 8. Basım, İmge Kitabevi, Ankara, 2004.

KENT AKADEMİSİ, *Yerel Yönetimler Ve Kentsel Dönüşüm Üzerine,* Marmara Belediyeler- Marmara Bölgesi Yerel Yönetimler Haber Dergisi Ekim 2014 (Yıl:1 Sayı:4), https://kentakademisi.wordpress.com/2015/03/14/yerel-yonetimler-ve-kentsel-donusum-uzerine/, (03.04.2017).

KORKMAZ Hatun, "*Yerel Politikalarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Kayseri İli Örneği"*, 2013, https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/497345, (29.11.2019).

LAZAREVIC Eva Vanista, DJUKIC Aleksandra *, "NGO Associationfor Urban Regeneration",*The Corporate Responsibility Research Conference Bildirisi, 2006, s. 6.

LEVY Diane K., COMEY Jennifer, PADİLLA Sandra, *In The Face Of Gentrification: Case Studies of Local Efforts to Mitigate Displacement,* Metropolitan Housing and Communities Policy Center, Washington, 2006, s. 2.

MCCARTHY John, *"Kentsel Dönüşümde Ortaklık Pratiği",* Ed:D. Özdemir, S. Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, İstanbul, 2004, ss. 100-101.

NALKAYA Saim, *Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği / Urban Conversion and Urban Identity,* Yapı Dergisi, 292, 1 Mart 2006,

http://www.yapi.com.tr/Haberler/kentsel-donusum-ve-kent-kimligi-urban-conversion-and-urban-identity_61111.html, (07.04.2019).

ÖZBEY Ali Ulvi, *Küreselleşme Perspektifinden Tüketim Toplumunun Sosyolojik Okuması,* USOBED Uluslararası Batı Karadeniz Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi, 2(1): 1-11, Haziran 2018, s. 3.

ÖZDEMİR Kerim, *"Türkiye'de Kırsal Sanayinin Kentlere Olan Göçler Üzerine Etkisi"*, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu II (KEAS), DPT Yayınları, Ankara, 2003.

ÖZDEN Pelin Pınar, *"Kentsel Dönüşüm ve Gecekondu Dönüşümü Sürecinde Yeni Arayışlar ve Dünya Örnekleri",* "Alt Gelir Grubuna Yönelik Konut Sunumu ve Kentsel Dönüşüm" Konulu TOKİ Konut Kurultayı Bildiri Kitabı, İstanbul, 8-9 Nisan 2006, ss. 233-236.

ÖZDEN Pelin Pınar, *"Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler Ve İstanbul Örneği"*, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, Ekim 2000-Mart 2001, Sayı 23-34, İstanbul, 2008, ss. 145-148.

ÖZDEN Pelin Pınar, *"Kentsel Yenileme",* İmge Kitabevi Yayınları, İstanbul, 2008.

ÖZDEN Pelin Pınar, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler"*, İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, İstanbul, Sayı: 35, 2006, s. 217.

ÖZDEN Pelin Pınar, TURGUT Sırma, *"Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Atölye Çalışması Sonuçları",* TAYF Yayınları, İstanbul, 2004, s. 337.

ÖZER İnan, *Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişme,* Ekin Kitabevi, Bursa, 2004.

ÖZMÜŞ Levent, *Desantralizasyon (Yerelleşme) Ve Yeni Kamu Yönetimi Anlayışı,* TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita

Bilimsel ve Teknik Kurultayı 28 Mart - 1 Nisan 2005, Ankara, http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SUO5_175_ek.pdf, (03.04.2017).

ÖZTAŞ Nihal, *"Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örneklemesi",* (Yayımlanmış Yüksek Lisans Tezi), İstanbul: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Fakültesi Fen Bilimleri Enstitüsü, 2005.

POLAT Sibel, DOSTOĞLU Neslihan, *"Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri",* Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12, Sayı 1, Bursa, 2007, s. 63.

PULAT Gülçin, *"Dar Gelirli Kentlilerin Konut Sorunu ve Soruna Sosyal İçerikli Mekansal Çözüm Arayışları",* Kent-Koop Yayınları, Ankara, 1992.

RAPOPORT Amos, *Human Aspects of Urban Form: Towards a Man-environment Approach to Urban Form and Design,* The Pergamon Press, Oxford, New York, 1977.

ROBERTS Peter, *The evolution, definition and purpose of urban regeneration,* P. Roberts ve H. Sykes, (Ed.), Urban regeneration a handbook .London: SAGE Publications, London, 2000.

SAM Neslihan, *Kent, Toplum, Kültür,* 1. b., Ezgi Kitabevi, Bursa, 2017.

SAM Neslihan, SAM Rıza, *Sosyo-Kültürel Farklılık Ve Alaşım Mekanları: Kent ve Kentler,* 1. B., Ezgi Kitapevi, Bursa, 2012.

SARTORİ Giovanni, *Demokrasi Teorisine Geri Dönüş,* (Çev. Tunçer Karamustafaoğlu, Mehmet Turhan), 1. B., Yetkin Yayınları, Ankara, 1996.

SASSEN Saskia, *The Global City: New York, London, Tokyo,* Princeton University Press, New Jersey, 1991.

SENCER Yakut, *"Bir Toplumsal Değişme Süreci Olarak Kentleşme ve Getirdiği Sorunlar"*, Kentleşme Sorunları ve İstanbul, TBMMOB Yayını, Ankara, 1980.

SÖNMEZ Nihan Özdemir, *"Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme",* Planlama Dergisi, Sayı: 2, 2006, ss. 121-128.

ŞAHİN Savaş Zafer, *"İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği",* Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Basım Yayın Merkezi, İstanbul, 2003.

ŞENGÜL Tarık, *"Bölüşüm Siyasetinden Kimlik Siyasetine: Türkiye'de Yerel Katılım Süreçlerinin Dönüşümü"*, Değişen-Dönüşen Kent ve Bölge, 8 Kasım Dünya Şehircilik Günü 28. Kolokyumu Bildiriler Kitabı, 8-10 Kasım 2004, ODTÜ, ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve TMMOB ŞPO Ortak Yayını, Cilt 1, Ankara, 2005.

ŞENGÜL Tarık, *"Kentsel Çelişki ve Siyaset",* Wald Yayınları, İstanbul, 2001.

ŞİŞMAN Aziz, KİBAROĞLU Didem, *"Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları"*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 1115, Ankara, Mayıs 2009.

ŞİŞMAN Aziz, KİBAROĞLU Didem, "*Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi", Dünyada ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları,*15.05.2009, nhttp://kisi.deu.edu.tr/erkin.baser/Kentsel%20D%C3%B6n%C3%BC%C5%9F%C3%BCm.pdf, (16.12.2017).

TAŞ Murat, TAŞ Nilüfer, *XXI. Uluslararası Yapı ve Yaşam Kongresi, Doğa Kent, ve Sürdürülebilirlik,* TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesi, 2008, s. 101.

TEKELİ İlhan, *"Anadolu'da Kent Tarihi Yazıcılığı Üzerine Bir Yöntem Önerisi"* Bursa'nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı, Gaye Kitabevi, Bursa, 2007.

TEKELİ İlhan, *Bağımlı Kentleşme*, Yayın No: 18, Mimarlar Odası Yayını, Ankara, 1978.

TEKELİ İlhan, *"Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye'de Kent Planlaması", Türkiye'de Modernleşme ve Ulusal Kimlik,* Ed. Sibel Bozdoğan & Reşat Kasaba, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 1998.

TEKELİ İlhan, *Kent, Kentli Hakları, Kentleşme Ve Kentsel Dönüşüm,* 1. B., Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul, 2011.

TEKELİ İlhan, *Türkiye'de İç Göç Sorunsalı Yeniden Tanımlanma Aşamasına Geldi*, Türkiye'de İç Göç, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul, 1998.

TSENKOVA Sasha, *"Partnerships in Urban Regeneration: From "Top Down" to "BottomUp" Approoach, Urban Regeneration",* Urban Regeneration, 2001, s. 75.

TUROK Ivan*, "Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim",* Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, Küçükçekmece Belediyesi Yayını, İstanbul, 2004, s. 25.

TÜREL Ali, ŞENYAPILI Tansı, *Ankara'da Gecekondu Oluşum Süreci ve Ruhsatlı Konut Sunumu,* Batı Birlik Yayınları No:1, Ankara, Mayıs 1996.

ULU Ali, KARAKOÇ İlknur, *Kentsel Değişimin Kent Kimliğine Etkisi,* Planlama Dergisi 2004/3, Konya, 2004, s. 59-61.

VARDAR Bayram*, "Bursa'nın Kentsel Mirasının Korunması ve Yaşatılması: Osmangazi Belediyesi Örneği",* Bursa'nın Kentsel ve Mimari Gelişimi Sempozyum Kitabı, Gaye Kitabevi, Bursa, 2007.

YILDIRIM İsmet, *"Kamu Sektörü Perspektifinden Kentsel Dönüşüm"*, Ed: D. Özdemir, S.Turgut, P. Özden, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu, TAYF Yayınları, İstanbul, 2004, s. 225.

YILDIRIM Selahattin, *"Türkiye'de Yerel Yönetimlerin Güçlendirilmesi",* Yerel Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi Sempozyumu, İstanbul, 1994, ss. 37-38.

YILMAZ Nail, Yücel Bulut, *Kent Yoksulluğu Ve Gecekondu,* Beta Basım Yayım, İstanbul, 2009.

YİĞİTCANLAR Tan, *"Kentsel Yenileme Olgusu ve Gelişim Süreci",* Planlama Dergisi, TMMOB ŞPO Yayını, Ankara, 2001/4, s. 56.

YÜREKLİ Hülya, ALKIŞER Yasemin, *"Türkiye'de Devlet Konutu"nun Dünü, Bugünü, Yarını",* İTÜ Dergisi / a, 3 (1), İstanbul, 2004, ss. 63-74.

Yıldırım Belediyesi, *Yıldırım Hakkında*, https://www.yildirim.bel.tr/tr/kurumsal/yildirim-hakkinda, (15.11.2019).

5393 Sayılı Belediye Kanunu, 2005, 69. Madde, 73. Madde.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanunu, 2012, 1. Madde.

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunu, 2005, 1. Madde.

Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası, https://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2018.pdf, (29.11.2019).

Türkiye İstatistik Kurumu, *Yerleşim Yeri Nüfusları*, Resmi İstatistik Portalı, http://www.resmiistatistik.gov.tr/, (15.11.2019).