

**T.C.
SİİRT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA ANABİLİM DALI**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜ? KENTSEL YENİLEME Mİ?
İSTANBUL-GAZİOSMANPAŞA ÖRNEĞİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ÜMMÜGÜLSÜM PEKER
(193118007)**

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Mustafa ERGEN

**ŞUBAT-2022
SİİRT**

TEZ KABUL VE ONAYI

Ümmügölsüm PEKER tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşüm mü? Kentsel Yenileme mi? İstanbul- Gaziosmanpaşa Örneği.**” adlı tez çalışması 26/01/2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Siirt Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Danışman

Doç. Mustafa ERGEN

.....

Üye

Doç. Yaşar Bahri ERGEN

.....

Üye

Doç. Zeynel YETGİN

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Doç. Dr. Fevzi Hansu
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ÖNSÖZ

Kentlerin kuruluş sürecinden günümüze kadar kentleşme süreci ve günümüz kentlerinin dönüşüm yenileme süreci perspektifinde İstanbul Gaziosmanpaşa İlçesinde devam eden kentsel dönüşüm ve kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme arasında yaşanan kavram kargaşası ele alınmıştır.

Yapmış olduğum çalışmanın hayata geçirilmesi sürecinde desteklerini esirgemeyen danışman hocam Dr. Mustafa ERGEN'e teşekkürlerimi sunarım.

Eğitim hayatımın ilk gününden bu gününe kadar maddi manevi hiçbir desteği esirgemeyen sevgili annem ve babama Pakize-Kadir PEKER'e teşekkürü bir borç bilirim. Tez çalışmam aşamasında haritalandırma işlemlerime yardımcı olan kuzenim Büşra AKTAŞ'a desteklerinden dolayı teşekkür ederim. Bu süreçte bilgi ve birikimlerini bana aktaran iş arkadaşlarıma teşekkür ederim

Son olarak lisans eğitimi döneminde kaybettiğim ve yaşadığı süreç boyunca benden hiçbir desteğini esirgemeyen eğitim öğretim sürecime en az ailem kadar önem veren rahmetli amcam Şaban PEKER'e sonsuz saygılarımı sunarak bu çalışmamı onun anısına armağan ederim.

ÜMMÜGÜLSÜM PEKER
SİİRT-2022

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR VE SİMGELER LİSTESİ.....	x
ÖZET	xi
ABSTRACT.....	xii
1.GİRİŞ	1
2.LİTERATÜR ARAŞTIRMASI	8
3.KENT NEDİR?	11
4.KENTLEŞME NEDİR?	13
4.1.Farklı Ülkelerde Kentleşme Süreci	15
5.KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ.....	18
5.1.Kentsel Dönüşüm Kavramına Farklı Ülkelerin Yaklaşımı ve Kentsel Dönüşüm Projeleri.....	20
5.1.1.Hiroşima-Danbara kentsel dönüşüm projesi.....	21
5.1.2.Trafalgar Meydanı kentsel dönüşüm projesi (İngiltere)	22
5.1.3.Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi (Almanya)	22
5.1.4.La Defense kentsel dönüşüm projesi (Fransa)	23
5.1.5.Guangzhou-Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi (Çin)	23
5.1.6.Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan).....	24
5.1.7.Rio kenti gecekondü sağıklaştırma programı (Brezilya)	25
5.1.8.İspanya-Barcelona dönüşüm projesi	26
5.1.9.İngiltere Paddington dönüşüm projesi	26
5.1.10.İngiltere Elphant&Castle dönüşüm projesi	27
5.1.11.Fiyort kenti kentsel dönüşüm projesi	27
5.1.12.Ruhr bölgesi (Almanya).....	27
5.1.13.A.B.D. (Los Angeles) Bunker Hill kentsel dönüşüm projesi	28
5.1.14.Almanya (Hafencity) kentsel dönüşüm projesi	28
5.2.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kavramının Karşılığı.....	29
5.2.1.Türkiye’de kenti dönüştürme ya da kentsel dönüşüm modelleri	31
5.2.2.Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanakları.....	33
5.2.3.Türkiye’de kentsel dönüşüm örnekleri	40
6.KENTSEL YENİLEME SÜRECİ.....	46
7.KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜ? – KENTSEL YENİLEME Mİ?	50
8.İSTANBUL’DA KENTSEL DÖNÜŞÜM	52

8.1.Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi.....	52
8.2.Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi.....	53
8.3.Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi (Küçükçekmece)	53
8.4.Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi (Küçükçekmece)	54
8.5.Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi	55
8.6.Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi.....	55
9.GAZİOSMANPAŞA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BAŞLANGICI	56
9.1.Merkez Bursa Mahallesi (1 Nolu) Riskli Alan	57
9.2.Sarıgöl Merkez Mahallesi (2 Nolu) Riskli Alan	58
9.3.Pazariçi Mahallesi (3 Nolu) Riskli Alan.....	59
9.4.Pazariçi Mahallesi (4 Nolu) Riskli Alan.....	61
9.5.Yıldıztabya Mahallesi (5 Nolu) Riskli Alan	62
9.6.Yıldıztabya Mahallesi (6 Nolu) Riskli Alan	64
9.7.Bağlarbaşı Mahallesi (7 Nolu) Riskli Alan.....	68
9.8.Kâzımkarabekir-Fevzi Çakmak Mahalleleri (8 Nolu) Riskli Alan.....	70
9.9.Yeni Mahalle (9 Nolu) Riskli Alan.....	72
9.10.Barbaros Hayrettin Paşa- Karadeniz-Karayolları Mahalleleri (10. Nolu) Riskli Alan.....	74
9.12.Sarıgöl Mahallesi (12 Nolu) Riskli Alan	79
9.13.Bağlarbaşı Mahallesi (13 Nolu) Riskli Alan.....	81
10.GAZİOSMANPAŞA'DA G.Ö.B BÖLGELERİ	82
11.KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇERİSİNDE HAYATA GEÇİRİLEN PROJELER	84
11.1.Yıldızpark Konutları	84
11.2.Essenora	84
11.3.Serenitiy	85
11.4.Yıldıztabya 1. Etap	86
11.5.Sarıgöl 12B 1. Etap.....	86
11.6.Gop Plevne Konutları	87
11.7.Fuzul-Tem Avrasya Konutları	88
11.8. Mevlâna TOKİ Sosyal Konutları	89
11.9.Avrupa Konutları TEM-1	89
11.10.Avrupa Konutları TEM-2	90
11.11.We Haliç	91
11.12.Bağlarbaşı 7B Projesi.....	91
11.13.Yıldıztabya 2. Etap Konutları	91
11.14.Bağlarbaşı 7A Konutları	92
12.DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE VATANDAŞA SUNULAN HAKEDİŞİN BELİRLENME YÖNTEMLERİ	93
12.1.İmar Esaslı Hakediş Yöntemi	93
12.2.Değer Esaslı Hakediş Yöntemi	94
13.GAZİOSMANPAŞA'DA DÖNÜŞÜM SÜRECİ	97

13.1.Sürecin Önünü Tıkayan Sorunlar	97
13.2.Sürecin Çözümlemesi İçin Atılan Adımlar	98
13.3.Kamu Eliyle Yapılan ve Yapılacak Projelerin İlçe İçinde Yansımaları	98
14.YÖNTEM	100
15.ÖNERİLER	103
16.SONUÇ	105
KAYNAKLAR	108
ÖZGEÇMİŞ	114



FOTOĞRAFLAR

	Sayfa
Fotoğraf 4. 1: Kentleşmenin fiziki ve toplumsal etkileri	14
Fotoğraf 5.1 : Trafalgar Meydanı dönüşüm projesi	22
Fotoğraf 5. 2: Postdam dönüşüm projesi	23
Fotoğraf 5. 3.: La Defense kentsel dönüşüm projesi	23
Fotoğraf 5.4:Guangzhou-Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi.....	24
Fotoğraf 5. 5.: Barcelona dönüşüm projesi.....	26
Fotoğraf 5. 6.: Bunker Hill kentsel dönüşüm projesi.....	28
Fotoğraf 5. 7: Tapu tahsis belgesi (TTB) Örneği	32
Fotoğraf 5. 8.: <i>Elâzığ</i> kentsel dönüşüm projesi	41
Fotoğraf 5. 9.: Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projesi	43
Fotoğraf 5. 10.: Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi	44
Fotoğraf 5. 11.: Zağnos ve Tabakhane Vadileri kentsel dönüşüm projeleri.....	45
Fotoğraf 8. 1: Kartal kentsel dönüşüm projesi.....	53
Fotoğraf 8. 2: Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi	53
Fotoğraf 8. 3: Kayabaşı kentsel dönüşüm projesi.....	54
Fotoğraf 8. 4: Ayazma kentsel dönüşüm projesi	54
Fotoğraf 8. 5: Tarlabası kentsel dönüşüm projesi.....	56
Fotoğraf 9. 1: We Haliç konutları kentsel tasarım projesi.....	59
Fotoğraf 9. 2: 3A Pazarı kentsel tasarım projesi.....	60
Fotoğraf 9. 3: 5 nolu riskli alan kentsel tasarım projesi.....	64
Fotoğraf 9. 4: 6C nolu riskli alan yıldız park konutları	67
Fotoğraf 9. 5: 7A kentsel tasarım projesi.....	69
Fotoğraf 9. 6: 7B kentsel tasarım projesi.....	70
Fotoğraf 9. 7: Essenora konutları.....	72
Fotoğraf 9. 8: 9A kentsel tasarım projesi.....	73
Fotoğraf 9. 9: GOP Plevne konutları	78
Fotoğraf 9. 10: 12B kentsel dönüşüm projeleri	80
Fotoğraf 9. 11: 12C kentsel tasarım projesi.....	81
Fotoğraf 11. 1: Yıldızpark konutları	84
Fotoğraf 11. 2: Essenora konutları.....	85
Fotoğraf 11. 3: Serenity konutları.....	85
Fotoğraf 11. 4: Yıldıztabya 1. etap konutları	86
Fotoğraf 11. 5: Sarıgöl 1. etap konutları	87
Fotoğraf 11. 6: GOP Plevne konutları	88
Fotoğraf 11. 7: TEM avrasya konutları	89
Fotoğraf 11. 8: Mevlâna TOKİ konutları.....	89
Fotoğraf 11. 9: TEM-1 avrupa konutları	90
Fotoğraf 11. 10: TEM-2 avrupa konutları	90
Fotoğraf 11. 11: Bağlarbaşı 7B.....	91
Fotoğraf 11. 12: Yıldıztabya 2. etap	92
Fotoğraf 11. 13: Bağlarbaşı 7A.....	92

HARİTALAR

	Sayfa
Harita 9. 1: 1 nolu riskli alan	58
Harita 9. 2: 2 nolu riskli alan	59
Harita 9. 3: 3A nolu riskli alan	60
Harita 9. 4: 3B nolu riskli alan.....	61
Harita 9. 5: 4 nolu riskli alan	62
Harita 9. 6: 5 nolu riskli alan	63
Harita 9. 7: 6A nolu riskli alan	65
Harita 9. 8: 6B nolu riskli alan.....	66
Harita 9. 9: 6D nolu riskli alan	68
Harita 9. 10: 7A nolu riskli alan	69
Harita 9. 11: 7B nolu riskli alan.....	70
Harita 9. 12: 8 nolu riskli alan	71
Harita 9. 13: 8B nolu riskli alan.....	71
Harita 9. 14: 9A-9C nolu riskli alan	73
Harita 9. 15: 9B nolu riskli alan.....	74
Harita 9. 16: 10A nolu riskli alan	75
Harita 9. 17: 10B nolu riskli alan.....	76
Harita 9. 18: 10C nolu riskli alan.....	77
Harita 9. 19: 11A nolu riskli alan	78
Harita 9. 20: 11B nolu riskli alan.....	79
Harita 9. 21: 12B nolu riskli alan.....	80
Harita 9. 22: 12C nolu riskli alan.....	81

TABLÖLAR

	Sayfa
Tablo 5. 1: Kentsel dönüşümün evrimi.....	19



KISALTMALAR VE SİMGELER LİSTESİ

KISALTMA	AÇIKLAMA
BKK	: Bakanlar Kurulu Kararı
ÇDP	: Çevre Düzeni Planı
ÇŞB	: Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığı
GOPAŞ	: Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
GÖB	: Gecekondu Önleme Bölgesi
KİPTAŞ	: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi
TTB	: Tapu Tahsis Belgesi

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜ? KENTSEL YENİLEME Mİ? İSTANBUL – GAZİOSMANPAŞA ÖRNEĞİ

ÜMMÜĞÜLSÜM PEKER

**Siirt Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı**

Danışman : Doç. Dr. Mustafa ERGEN

2022, 114 + XII Sayfa

İnsanlık tarihinin yerleşik hayata geçmesi beraberinde toplu yaşamı ve devamında kent olgusunu getirmiştir. Oluşmaya başlayan kentler nüfus artışına bağlı olarak kentleşmenin doğmasını sağlamıştır. Oluşan kentler zaman içerisinde değişen ve gelişen ihtiyaçlar doğrultusunda ve yaşanan doğal afet, savaş vb. durumların etkisi ile değişme, gelişme ve yenilenmeye ihtiyaç duymuştur. Kentler yaşanan yenileme hareketleri başlarda sadece yıpranan ve yaşamın devam etmesine izin vermeyen bölgelerde gerçekleştirilirken zamanla aktif yaşamın devam ettiği bölgelerde de görülmeye başlanmıştır. Tarihi literatürde ilk yenileme ve dönüşüm çalışmalarına 2. Dünya savaşı sonrası dönemde rastlanmaktadır. Dünya üzerinde yakın tarihe kadar yenileme olarak devam eden çalışmalar yakın tarihte ihtiyaçlar doğrultusunda rekreasyonel faaliyetleri desteklemek amacı ile eski yapılarda fonksiyonel değişiklikler yapılmış ve dönüşüm çalışmalarının ilk örnekleri görülmüştür. Zamanla asıl kavram olan yenileme dönüşümün bir alt başlığı haline gelmiş ve sanki dönüşüm faaliyetinin bir çeşidiymiş gibi isimlendirilmiştir. Türkiye özeline inildiği zaman ülkemizin kentsel dönüşüm kavramı ile tanışması 1999 Marmara depremi sonrasında olmuştur. Ancak asıl kentsel dönüşüm süreci 2011 yılında Van’da yaşanan deprem sonrasında yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ile başlamıştır. Yürürlüğe giren kanun sonrasında hayata geçirilen projeler incelendiği zaman büyük çoğunluğunun yenileme projesi olduğu gözlenebilmektedir. Bununla birlikte kanun incelendiği zaman aslında mekânsal dönüşüm değil mekânsal yenileme hakkında kararları barındırdığı görülmektedir. Gaziosmanpaşa ölçeğine inildiği zaman ilçe içerisinde kentsel dönüşüm süreci 6306 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce Belediye Meclisi kararı ile GÖB ilan edilen bölgelerde yapılan yenileme çalışmaları ile başlamıştır. 2011 yılı sonrasında 6306 Sayılı Kanun’a dayanarak Riskli alan ilanları yapılmıştır. GÖB süreci ve Riskli alan süreci içerisinde hayata geçirilen ve yapımı devam eden projeler gözlemlendiği zaman bütün projelerin yenileme projesi olduğu fakat dönüşüm adı altında tanıtıldığı görülmektedir. Gaziosmanpaşa ilçesinde devam eden süreç yaşanan olumsuzluklar sebebi ile oldukça uzun sürmüş ve ilçe içerisinde yaşayan vatandaşın güveni sarsılmıştır. Uzun yıllardır evlerinden tahliye olmuş ve kira yardımı alan hak sahiplerinin mağduriyetlerini gidermek amacı ile 2019 yılından bu yana farklı çözüm arayışları içerisine girilmiştir ancak süreç hakkında ve yapılan çalışma hakkında geçmişte verilen yanlış bilgiler dolayısıyla devam eden uzlaşma süreçlerinde de aksaklıklar yaşanmaktadır. Sonuç olarak mikro ya da makro ölçekte doğru ve hızlı sonuç alabilmek için literatürdeki kavram kargaşası giderilmeli ve süreç doğru bir şekilde lanse edilmelidir. Vaat edilen projenin can ve mal kaybını önlemeye yönelik olduğu önemle belirtilerek sonuca ilerlenmelidir.

Anahtar Kelimeler: Dönüşüm, Gaziosmanpaşa, Kent, Kentleşme, Riskli Alan, Yenileme,

ABSTRACT

MS THESIS

URBAN RENEWAL OR URBAN TRANSFORMATION? İSTANBUL- GAZİOSMANPAŞA EXAMPLE

ÜMMÜGÜLSÜM PEKER

**The Graduate School of Natural and Applied Science of Siirt University
The Degree of Master of Science
City and Region Planning**

Supervisor : Doç. Dr. Mustafa ERGEN

2022, 114 + XII Pages

The sedentary life of the history of humanity brought the city phenomenon with it, and the cities that started to form led to the emergence of urbanization. In line with the changing and developing needs over time, the cities that were formed and experienced natural disasters, wars, etc. It needed change, development, and renewal with the effect of the circumstances. While urban renewal movements were carried out only in areas that were worn out and did not allow life to continue, over time, it began to be seen in areas where active life continued. The first renovation and transformation studies in the historical literature are encountered in the post-World War II period. The works that continued as a renovation in the world until recently, functional changes were made in the old buildings to support the recreational activities in line with the needs in the recent past and the first examples of the transformation studies were seen. Over time, the main concept, renewal, has become a sub-title of transformation and has been named as if it is a type of transformation activity. When it comes to Turkey specifically, our country's acquaintance with the concept of urban transformation was after the 1999 Marmara earthquake. However, the real urban transformation process started with the "Law on Transformation of Areas Under Disaster Risk", numbered 6306, which came into force after the earthquake in Van in 2011. When the projects implemented after the law that came into force are examined, it can be observed that most of them are renovation projects. However, when the law is examined, it is seen that it contains decisions about spatial renewal, not spatial transformation. When the scale of Gaziosmanpaşa was reached, the urban transformation process in the district started with the renovation works carried out in the regions declared as GÖB with the decision of the City Council before the enactment of the Law No. 6306. After 2011, risky area announcements were made based on the Law No. 6306. After 2011, risky area announcements were made based on the Law No. 6306. When the projects that have been implemented and under construction during the GÖB process and the Risky Area process are observed, it is seen that all the projects are renovation projects but are introduced under the name of transformation. The ongoing process in the Gaziosmanpaşa district took a long time due to the negativities and the trust of the citizens living in the district was shaken. Different solutions have been sought since 2019 to eliminate the grievances of the beneficiaries who have been evicted from their homes for many years and received rental assistance, but there are also problems in the ongoing reconciliation processes due to the wrong information given in the past about the process and the work done. As a result, to get accurate and fast results at micro or macro scale, the confusion in the literature should be eliminated and the process should be launched correctly. It should be emphasized that the promised project is aimed at preventing the loss of life and property, and progress should be made.

Keywords: City, Gaziosmanpaşa, Renewal, Risky Area, Transformation, Urbanization,

1.GİRİŞ

Kent, dünya üzerinde yerleşik yaşamın başladığı dönemden itibaren kurulmaya başlayan yaşam alanlarıdır ve toplumların ihtiyaçlarını karşıladıkları mekânlar olarak kabul görür. Sjöberg'e göre; Kent yerleşimlerinin görüldüğü ilk yerler Mezopotamya ve Meso-Amerikada İndüs ve Nil havzasında, MÖ 3500-4000 yılları arasında Mezopotamya'da daha sonra Mısır ve Çin'de ortaya çıkmıştır (Sjöberg, 1967).

Geçmişten günümüze Sümerler, Akadlar, Elamlar, Asurlar ve Babiller; Fırat ve Dicle Nehri arasında kalan ve Mezopotamya olarak adlandırılan bölgede yaşadığı bilinen en eski medeniyetler olarak kabul edilmektedir. Mezopotamya medeniyetlerinin yanı sıra Mısır Medeniyeti, İnka Medeniyeti, Maya Medeniyeti, Çin Medeniyetleri, Akdeniz Medeniyetleri ve Hint Medeniyetleri de tarihi eskiye dayanan ilk kent örneklerini önümüze koyan medeniyetlerdir. Bu medeniyetlerin kurduğu; Lagaş Şehri, Ur Şehri, Uruk Şehri, Çatalhöyük, Babil, İskenderiye vb. şehirler günümüzdeki şehirlerin başlangıcı durumundadırlar. İlk medeniyetlerin kurdukları bu şehirler gelişen ve değişen dünyanın ve insanlığın ihtiyaçlarına göre yeni yerleşim merkezlerine yenilenerek taşınmış ve kentler uzun bir süreç sonunda bugün ki şeklini almıştır.

İlk kentlerin kurulmasından günümüze yapılan araştırmalar neticesinde geçmişten günümüze kadar varlığını korumuş ve bu süreçte kent içinde yapılan yenileme çalışmaları ile bugün kü şeklini almış şehirler;

- Beyrut (Lübnan): Tarihi MÖ 3000 yılına dayanmaktadır.
- Biblos (Lübnan): Tarihi 7000 sene öncesine dayanmaktadır.
- Sayda (Lübnan): İlk yerleşim MÖ 4000 yılında görülmüştür.
- Sur (Lübnan): Yunan düşünür Herodot'a göre MÖ 2750 yılında kurulmuştur.
- Eriha (Filistin): Ürdün Nehri yakınlarında kurulan şehrin kazı çalışmaları sonucuna göre 1100 yıllık tarihi olduğu düşünülüyor.
- Şam (Suriye): Tarihi net olarak bilinmemekte beraber MÖ 8. yy'e kadar dayandığı düşünülmektedir.
- Halep (Suriye): Yapılan kazı çalışmaları sonucunda 13000 yıl öncesine ait yaşamsal kalıntılar ele geçirilmiştir.
- Feyyum (Mısır): Tarihi 6000 yıl önceye dayanmaktadır.
- Susa (İran): Asurlulardan önce Elam İmparatorluğunun hükmünde olan şehrin tarihi 6200 yıl öncesine uzanıyor.

- Kerkük (Irak): Tarihi 4200 yıl öncesine uzanmaktadır.
- Belh (Afganistan): İlk yerleşim MÖ 1500 yıllarda görülmüştür.
- Luyang (Çin): Tarihi 4000 yıl öncesine uzanmaktadır.
- Atina (Yunanistan): Şehrin tarihi 7000 yıl öncesine uzanmaktadır.
- Thebes (Yunanistan): MÖ 1400'lü yıllarda ilk yerleşim görülmüştür.
- Lakarna (Kıbrıs): 2500 yıl önce şehrin ilk sakinlerin yerleşmiştir.
- Filibe (Bulgaristan): Traklar, Romalılar, Bizanslar ve Osmanlı hâkimiyetine girmiştir. 4000 yıllık bir tarihi bulunmaktadır.
- Cadiz (İspanya): MÖ 1100 yılına kadar uzanan bir tarih bulunmaktadır.
- Lizbon (Portekiz): Önemli bir Antik Kent olan Lizbon'un tarihi MÖ 1200'lü yıllara dayanmaktadır.
- Cholula (Meksika): Şehirde yaşam ilk olarak 2500 yıl önce başlamıştır.
- Gaziantep (Türkiye): Şehrin tarihi 6700 yıl öncesine dayanmaktadır
- Varanasi (Hindistan): İlk yerleşim MÖ 1000 yılında başlamıştır.
- Kudüs (İsrail): MÖ 2800 yılında kurulan şehir Yahudilik, Hristiyanlık ve İslam için kutsal şehirdir.
- Burrup Peninsula (Avustralya): Avustralya'nın kuzeybatısında dünyanın en eski ve en yoksul yeridir. Dünyanın en büyük petroglif koleksiyonu bu bölgededir. Bazı resimlerin tarihi 40000 yıldan fazladır.
- Erbil Kalesi (Irak): MÖ 5. yy'e ait yaşamsal işaretler bulunmuştur.
- Göbekli tepe (Türkiye): Dünyanın en eski kült yapı topluluğudur. T biçiminde 10-12 dikilitaş yuvarlak planda dizilmiştir.
- Lascaux Mağarası (Fransa): Mağara İçindeki resimlerin tarihi 17000 yıl öncesine dayanmaktadır.
- Ggantija (Malta): Dünyanın en eski dini yapılarından biridir ve yaklaşık 5500 yıllıktır.
- Skara Brae (İskoçya): MÖ 3180-2500 yılları arasında kullanılmış birbirine yakın 8 evden oluşmaktadır.

Tarihleri çok eskilere dayanan bu kentler süreç içerisinde değişen koşullara uyum sağlayarak varlıklarını devam ettirmişlerdir. Kuruldukları günden bugüne kadar kentsel dönüşüm kavramı var olmamış olsa dahi her dönemde yenileme geçirmiş ve insanların ihtiyaçlarını karşılayacak şartları sağlamışlardır.

Kentler tarihsel gelişim süzgecinde incelendiği zaman ise günümüz kentlerine en yakın kent formunun temeli Orta Çağ Avrupa'sında atılmış sanayi devrimin etkisi ile gelişmiştir. Bookchin; ilk kentlerin ideolojilere dayalı yaratılar olduğunu iddia etmesine rağmen modern görüş kenti ticari bir girişim olarak ön plana çıkarmaktadır. Bu görüşe göre tüm kentlerin, ticari ve ekonomik bir uğraşın neticesinde ortaya çıkarak geliştiği düşünülmektedir (Bookchin, 1999).

Kentlerin tarihsel gelişimi 3 aşamalı olarak kabul görmüştür (Uğurlu, 2010).

- Sanayi öncesi kentler, varlıklı sınıflar ve yoksul sınıflar bu kentlerde birbirinden ayrı alanlarda yaşamaktaydılar. Varlıklı sınıflar merkez olarak isimlendirilen alanlarda yaşarken yoksul sınıflar sur dışına itilmiş, yönetilen sınıf olarak yaşamlarına devam etmekteydiler.
- Sanayileşmekte olan kentler, geçiş dönemi içerisindeki ülke ve kentlerde nüfusun bir kısmına çalışma, mal ve hizmet sunan yapıyı zorlayan, nüfus hareketleri ile dört yönlü olarak büyüyen ve konargöçer yerleşim alanlarını ifade etmektedir.
- Sanayi Kentleri, sanayi ve ticaretin geliştiği alanlardı. Bu kentlerde çalışma ve oturma alanları birbirinden ayrı bir şekilde konumlanmıştır. Bu kentlerde zengin ve yoksul sınıf yine birbirlerinden ayrılmış ve üretken toplumlar yerini sadece tüketici toplumlara bırakmıştır. Bu kentlerde yaşayan insanlar doğal yaşam alanlarından uzaklaşarak kentsel mekâna yakın bölgelere taşınmıştır. Bu kentler genellikle Avrupa ülkelerinde görülmüştü.

Ancak bu aşamalar bütün kentler için ortak bir payda olarak kabul edilemez ülke ve şehir dinamiklerine göre farklılaşabilir.

Kentlerin kurulması kentleşme süreci ve bunları takip eden süreçte ortaya çıkan ve temelleri kentsel yenilemeye dayanan kentsel dönüşüm kavramı incelendiği zaman ise;

Kentsel dönüşüm, ilgili mekânın; fiziki, ekonomik, işlevsel ve sosyal eksikliklerine kalıcı çözümler getirmek amacıyla mekânın düzenlenmesidir. Kendi içerisinde 6 yönetime ayrılır bu yöntemler: Yenileme, Koruma, Yeniden Canlandırma, Düzenleme, Temizleme, Soylulaştırma olarak kabul edilir.

Kentsel dönüşüm, kentsel yenileme kavramını da içine alan ana başlık durumundadır ancak kentsel dönüşüm bir kavram olarak alanın değiştirilmesi

düzenlenmesi ve mekâna tam anlamıyla yeni bir soluk kazandırmayı karşılayan bir kavramdır. Dünya ve Türkiye’de bir ana başlık olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm aslında kendi içinde bulunan alt başlıkların bir bütünü değil başlı başına farklı bir kavramdır. Alt başlıkların çoğu mevcudu koruyarak mevcut üzerine yeni bir nitelik katmayı anlatırken dönüşüm alanın niteliğini tamamen değiştirmeyi karşılamaktadır. Türkiye’de ki uygulamalarda dönüşüm ile mekânda hissettiğimiz fiziki ve duyuşsal çevre tamamen değişerek insana farklı bir deneyim yaşatmayı hedeflemektedir. Bilindiği gibi kentsel dönüşüm, kentin çöküntü alanlarının kente katılması için yapılan yenileme, koruma ve sıhhileştirme uygulamalarının tamamını içeren bir müdahale biçimidir.

Kentsel dönüşüm adı altında yapılan yenileme çalışmaları ile ise fonksiyon tam anlamıyla korunmaya çalışmakta olup sadece fiziksel çevreye yeni bir bakış kazandırılması sağlanmaktadır. Örneğin, daha önceden konut alanlarında dolaşan biri yenileme çalışması sonrası mekânda sadece yeni konutlar görmekte ve farklı bir deneyim ile karşılaşmamaktadır. Diğer uygulamalar ise kentsel dönüşümden ziyade kentsel yenileme olgusunu çağrıştırmaktadır. Başlıkların bütünü kent mekânı üzerinde küçük büyük etkiler yaratırken dönüşüm dediğimiz kavram büyük ve etkileyici bir etki yaratmalıdır.

Kentin kurulma aşaması bazen mevcut kent dokusuna bir işlem yapılması olarak gözlemlenebilir. Kentsel dönüşümün bir kavram olarak doğuşu 2. Dünya savaşı sonrasında hasar gören kent dokusunu yenilemek canlandırmak amacı ile kentlerin düzenlenmesi ile oluşmuştur. Kentsel dönüşümün bir kavram olarak doğuşunda canlandırma ve yenileme olduğu düşünüldüğü zaman ana kavram gerçekten dönüşüm mü olmalıdır sorusu ile tekrar karşılaşılmaktadır. Kavramın doğuşu bile yenilemeye dayanırken ana kavram olarak kentsel dönüşümü değil kentsel yenilemeyi kabul etmemiz gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Kentlerin oluşumu, kentleşme süreci ve kentsel dönüşüm kavramı her dönemde insanların ihtiyaçlarına göre farklılıklar göstermiştir; ilk yerleşimlerde ekonomik güç tarıma dayalı olduğu için kent yerleşimleri tarımsal merkezlerin çevresinde oluşmaktaydı. Merkez her zaman tarımsal alanlar olmuştur. Nüfusun artışı beraberinde seri üretim gerekliliğini getirmişti ve sanayi sektörü doğmuştur. Sanayi sektörünün doğuşu ile yerleşimlerin gelişmesinde odak üretim tesisleri olmuştur ve bu dönemde kentlerde sınıfsal ayrımla görülmekteydi. Yönetici ve elit kesin sanayiye uzak bölgelerde yaşarken beden gücü ile çalışanlar tesislere daha yakın alanlarda yerleşmişlerdi. Gelişen teknoloji ve makineleşme ile dünya genelinde hizmet sektörü

doğmuştu ve artık kent merkezleri tamamen yönetim ve halkın gündelik ihtiyaçlarını karşılayacak mekânlara dönüşmüşlerdi, üretim tesislerinde beden gücünün yerini makine gücü aldığı için sınıfsal ayrımların net olarak görüldüğü dönemden çıkıldığı için kent içinde yaşayan nüfusun büyük bir kısmı hizmet sektörüne kaymış ve kentlerin sınıfsal ayrımı ortadan kalkmış, toplum birbiri içerisinde süspanse olmuştu. Yaşanan bütün sosyal ve ekonomik değişiklikler kentsel mekânda bir değişiklik gerektirmektedir. Kentler bir bütün olarak değişmemiş değişim ve gelişime göre şekillenmiş yani bir yenileme çalışması gerçekleşmiştir.

Kentsel dönüşüm kavramı günden güne gelişen ve büyüyen dünyanın temel gerekliliklerinden biridir. Yetersiz yerleşim alanı, yetersiz konut stoku, yetersiz sosyal donatı alanları ve altyapı tesisleri yaşam alanını ve faaliyetleri sekteye uğratan unsurlardır. Kentsel dönüşüm kavramı, kendi içinde alt başlıkları ile yaşam alanına etki ettiği gibi uygulama merkezinde sosyo-ekonomik duruma da etki eden bir faktördür. Kentsel dönüşüm adı altında yapılan yenileme çalışmaları ile ise fonksiyon tam anlamıyla korunarak sadece fiziksel çevreye yeni bir bakış kazandırılması sağlanmaktadır. Örneğin, daha önceden konut alanlarında dolaşan biri yenileme çalışması sonrası mekânda sadece yeni konutlar görmekte ve farklı bir deneyim ile karşılaşmamaktadır.

Günümüzde kentsel dönüşüm kavramı daha çok yenileme olarak kullanılmaktadır. Yapılan işlem ve kullanılan kavram kendi içinde çelişmektedir. Yapılan tüm çalışmalar kentsel dönüşüm adı altında gerçekleştirilirken işlemler mevcut fonksiyonu koruyarak yapının yenilenmesidir. Kentsel dönüşüm çalışması adı altında yapılan çalışmalar incelendiği zaman yurt dışında yapılan çalışmalarda yıpranan, ekonomik ömrünü tamamlamış, canlılığını yitirmiş bölgelerin fonksiyonları bulundukları mekân ve ihtiyaca göre değiştirilmiştir. Ancak Türkiye örnekleri incelendiği zaman fonksiyon değişimi örneği çok azdır genel olarak yapıların yıkılarak yerine yeni yapılması olarak gözlemlenmiştir. Bu gözlem sonucuna göre bir kentsel yenileme çalışması yapılırken genel kavramın kullanılarak yanıltıcı bir durum oluşturulması, teori ve fiiliyatın çelişmesi beklentiyi sarsmakta ve gerçek bir dönüşüm çalışmasının da tepki çekmesine neden olmaktadır.

Türkiye’de kentsel dönüşüm adı altında sürecin başlaması hatta eş zamanlı olarak hızlanması 1999 yılında yaşanan Marmara depremi sonrasında olmuştur. Ancak deprem sonrası yıkılan, çoğu mahalle veya yerleşmelerin yerlerinin yeni arazilere kaydırılarak yeniden yapılmasıyla, kentsel yenileme veya kent alanları oluşturulmuştur.

Marmara Bölgesinde özellikle nüfusu ve nüfus yoğunluğu en fazla olan İstanbul'da çok fazla can ve mal kaybının akabinde deprem bölgesi üzerinde olan ülkemizde böyle bir kaybın kaldırılamayacak olması oldukça eski olan yapı stoklarının yenilenmesini gerektirmiştir. Yaşanan deprem sonrası çıkarılan deprem yönetmeliği kapsamında artık yapılara belli standartlar getirilmişti ve bu standartlar dâhilinde inşaat yapılması zorunlu tutulmuştu. Başlama ve takip etme sürecine bakıldığı zaman yapılan çalışmalarında mevcut durumda var olan eski yapı stoklarının yenilenmesi temel amaç olarak benimsenmiştir. Temelde kentsel yenileme olan bu uygulamalar daha da ileriye gidilerek TOKİ'nin bir kentsel alanının içinde veya bitişiğindeki gelişme alanlarına kentin imar planı bütünlüğü dışında yaptığı yani yerleşim alanlarına da kentsel dönüşüm alanı denilmeye başlandı.

İstanbul ilinde başlatılan kentsel dönüşüm çalışmaları öncelikle daha çok etnik azınlıkların yoğun olarak bulunduğu mülkiyetin genelde kamu hükmünde olduğu bölgelerde başlamıştır. Bu alanlardaki sosyo ekonomik çevrenin gelişmesi, alan dokusunun günümüz koşullarına uygun hale getirilmesine yönelik olarak yaşayan nüfusa daha iyi bir çevre için dönüşüm vaat edilmiş anca yapılan çalışma ile alanda bulunan konutlar yenilenmiş, anlan yenilenmiş ve dönüşüm adı altında yapılan yenileme çalışması ile sadece nüfusun kimliği değiştirilmiş, fonksiyon korunmuştur.

Gaziosmanpaşa sınırları dâhilinde ilk riskli alan 2012 yılından alan ilan edilmiştir. Süreç içerisinde 13 bölge Riskli alan ilanı gerçekleştirilmiştir. Riskli alan ilanları öncesi ilçe genelinde yoğun olarak görülen gecekondulaşmayı önlemek amacı ile Gecekondu Önleme Bölgeleri (GÖB) ilan edilmişti. İlçede kentsel dönüşüm sürecinin başlaması ile ilçe genelinde hak sahipleri ile görüşme süreçleri başlamıştır. İlk dönemde kentsel dönüşüm özel sektör iş birliği ile devam etmişti. Bu süreçte tamamlanan ve hak sahibine teslim edilen projeler olmuştur. Zamanla uzlaşma süreçleri sektöre uğramış, mülkiyet problemlerinin görülmesi süreci yavaşlatmış hatta durdurma sürecine getirmiştir. Ülke genelinde alınan karar doğrultusunda inşaat haklarının düşürülmesi ile özel sektör alandan çekilmeye başlamıştır ve son dönemde ilçe genelinde kentsel dönüşüm süreci ÇŞB –Gaziosmanpaşa Belediyesi iş birliği ile devam etmektedir. Diğer örneklerde olduğu gibi Gaziosmanpaşa içerisinde de yapılan çalışmalar ile alanları yenilemeye yönelik projeler çalışılmış ve hayata geçirilmiştir.

Kentsel dönüşüm ya da kentsel yenileme süreci maddi ve manevi bakımdan ilçe içerisinde hem yerel yönetimi hem de vatandaşı yıpratmaktadır. Vatandaş gözü ile bakıldığı zaman evlerinden tahliye olmuş hak sahipleri hem yıllardır kendi yaşadıkları

mahalleden ve komşuluk ilişkilerinden kopmuş durumda hem de kira ödeyebilmek için maddi anlam da zorluklar çekmektedirler. Sürecin uzamasından dolayı vatandaşta güvensizlik seviyesi artmaktadır. Yerel yönetim açısından bakıldığı zaman vatandaşa yapılan kira yardımları maddi anlamda sıkıntılar çıkarırken vatandaşın güvensizliğini yerel yönetime aksettirmesi manevi anlamda sıkıntılar çıkarmaktadır.

Yapılan çalışma ile kentlerin oluşum gelişim süreçleri, kentsel dönüşüm kavramının doğuşu, kentsel dönüşüm çalışmalarının dünya ve Türkiye üzerindeki yansımaları, İstanbul ölçeğinde kentsel dönüşüm çalışması ve Gaziosmanpaşa ilçesinin kentsel dönüşüm süreci incelenecek ve kullandığımız kentsel dönüşüm kavramının fiiliyatta devam eden çalışmaları ne kadar karşıladığı ve kullanılması gereken asıl kavram ne olmalı sorusuna cevap aranacaktır. Fiili durumda kentsel dönüşümde kentsel yenilemede alana fiziki müdahaledir ancak boyutları ve sundukları çok farklı iki kavramdır. Bir tarafta fonksiyonu tamamen değiştiren dönüşüm kavramından bahsedilirken diğer tarafta yapı ve çevre yenileyen yenileme kavramından bahsedilmektedir. Yapılan çalışmalar ile yenileme gerçekleştirilirken neden kavramın dönüşüm olarak kabul edildiğine bir cevap aranacak ve doğru kavramın yenileme olduğu savunulacaktır.

2.LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Kentsel dönüşüm, 1980’li yıllarda devlet karşısında kentlerin ve özel sektörün ön plana çıkışı ve geçmiş dönemde yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkardığı sorunlarla birlikte günümüzün tartışılan konularından biri olmayı sürdürmektedir. Sanayileşmenin getirdiği fonksiyon ve işlevlere uygun olmayan geleneksel kent dokuları eskimeye ve köhnemeye maruz kalırken sanayi çevrelerinde işçilerin yaşadığı sağlıksız kentsel yerleşim alanları oluşmuştur. Üst ve orta gelir grupları bütçelerine göre farklı alternatifler arasında yer seçimi yapabilmekteyken alt gelir grupları; Kentsel dönüşüm adı altında sunulan projelerle, kendi dayanışma ve yardımlaşma ilişkilerinden koparılarak, kentsel hizmet ve servislerin görece daha düşük olduğu alanlara sürülmektedir (Akkoyun, 2007).

Dünyadaki gelişim süreci içinde kentsel dönüşüm yaklaşımı, gelişmekte olan ülkeler ölçeğinde sefalet bölgelerinin yıkılıp temizlenmesi anlayışından ortaklık modellerine dayalı sosyal çevre odaklı dönüşüm uygulamalarına evrilmiştir. Türkiye’de kabul gören yaklaşım, devlet politikaları sonucu kent çeperlerinde gecekondu alanı olarak kurulan mahalleleri ve kent merkezindeki eski yıpranmış yapılardan oluşan mahalleleri yıkıp yeniden inşa etmektir. 19. yy’dan bu yana kentsel dönüşümün tanımları ve yaklaşımları farklı süreçler geçirmiştir. 1990’lardan sonra kentsel dönüşüm yöntemi olarak canlandırma izlenmeye başlamıştı ve önceki dönemlerde farklı bir yaklaşım süreci başlamıştır. Yurt dışında yapılan kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme projelerinde sosyal ve ekonomik boyutlarına önem verilmektedir. Dünyada bu şekilde bir yaklaşım izlenirken Türkiye’de bu durum tam tersi biçimde devam etmektedir. Ekonomik kalkınma için sanayileşme adımları atılmıştı ve yoğun göçler başlamıştı. Artan nüfusa konut stoku yetmediği için gecekondulaşa başlamıştı. 1960’a kadar gecekonduların yıkılması politika olarak benimsenmiştir. 1966 Gecekondu Kanunu’nun çıkarılması ile gecekondular bulundukları yerlerden taşınarak yerine yenilerinin yapılması engellenmiştir. 1985’te yürürlüğe giren imar afları ve çalışılan ıslah imar planlarında “gecekonduyu engellemek” değil “gecekondu üzerinden kazanç sağlama” hedeflenmişti. Kentsel dönüşüm sadece fizik mekânın yenilenmesine yönelik algıları, yapılan düzenlemenin kentsel kimlikten referansla yola çıkmamış olması neticesinde kentin kendine ve zamanına yabancılaşmasıyla sonuçlanacaktır (Yılmaz, 2009).

Kentsel dönüşüm; “Değişime uğrayan bir kentsel bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir bakış (vizyon) ve eylem” olarak tanımlanmaktadır (Yıldırım, 2006).

Başka bir anlatımla kentsel dönüşüm; “Çökme ve bozulma olan bir kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünlük yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür (Akkar, 2006).

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları “genellikle Avrupa uygulamalarından ithal edilmiş model ve araçların kullanıldığı, parçacı ve anlık çözümler üreten bir müdahale biçimi” şeklinde karşımıza çıkmaktadır. Bu tip parçacı ve tek boyutlu müdahaleler, uzun vadede kent mekânında, sosyo-ekonomik ve doğal yapısında olumsuz değişimlere neden olmaktadır (Eraslan, 2007).

Roberts’e göre kentsel dönüşüm; “Kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak mekânın ekonomik fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak” olarak tanımlamıştır (Roberts, 2000).

Kentsel dönüşüm, kentsel bozulma aşamalarını daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşmadır. Başka bir deyişle, yitirilen ekonomik bir etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen toplumsal işlevlerin işler hale getirilmesi; toplumsal dışlanma olan alanlarda, toplumsal bütünleşmenin sağlanması, çevresel kalitenin veya çevre dengesinin kaybolduğu alanlarda bu dengenin tekrar sağlanmasıdır (Roberts, 2000).

Donnison’a göre kentsel dönüşüm, “Kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eş zamanlı bir biçimde çözümlemek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemlerdir (Donnison, 1993).

Friesecke’e göre ise kentsel dönüşüm, “Yerleşim alanlarının fiziksel ekonomik ve sosyal refahının güçlendirilmesidir (Friesecke, 2007).

Kentsel dönüşüm kavramının karşılığını tam anlamıyla veren proje örnekleri incelenecek olur ise;

- The High Line (ABD): Metro hattının parka dönüştürülmesi projesi
- La Promenade Plantee (Fransa): Eski tren hattının parka dönüştürülmesi projesi
- Olimpik Heykel Parkı (ABD): Gaz ve petrol işletmesinin attığı bir yerken heykellerin sergilendiği bir parka dönüştürülmesi projesi

- Bulvar Samsun Projesi (Türkiye): Tarihi tütün fabrikasının AVM'ye dönüştürülmesi projesi

Günümüz kentlerinde özellikle ana kentlerde çeşitli nedenlerle kent dokusunda sorun olarak görülen kentsel alanların yeniden yapılandırılması amacıyla bir dizi proje ve uygulama gerçekleştirilmektedir. Süreç içinde “Kentsel yenileme” kavramının günümüzde kent planlamasının en önemli konularından biri olarak gündemde yer almakta olduğu görülmektedir. TOKİ başta olmak üzere Büyükşehir Belediyeleri ve birçok belediye tarafından değişik ölçeklerde; gecekondu alanlarında kent için sanayi alanlarında, kültürel ve tarihsel değerlerin uygun olarak yer aldığı alanlarda, bir dizi Kentsel yenileme projesinin uygulandığı görülmektedir (Sönmez, 2006).

1950’lerde sefalet bölgeleri olarak görülen “slum”ların (çöküntü alanları) temizlenmesiyle başladığı bilinen kentsel yenileme çalışmaları, zaman içerisinde farklı disiplinlerin farklı yaklaşımlarıyla ele alınmıştır. Bir tanıma göre yenileme, “Mevcut kentleri ve merkezleri düzeltmek ve günün gereklerine uydurmak amacıyla yeniden planlama ve bunu uygulama.” olarak tanımlanmıştır (Hasol, 1998). Başka bir tanımlama ile “Zaman içinde eski ve yıpranmış kent dokularının, günün sosyal ve ekonomik şartlarına uygun olarak değiştirilmesi veya yenilenmesini sağlayan süreçtir.” Şeklinde ifade edilmiştir (Atalık ve ark., 1985).

19. yy’dan itibaren İngiltere’de sanayileşme çalışmaları ile oluşan kırdan kente göçün etkisi şehirlerde büyük değişimler meydana getirmiştir. Değişimler kentin yapısını hem fiziksel hem sosyal yönleriyle değiştirmiştir. Batı ülkelerinde sanayileşme sürecinin beraberinde getirdiği kentsel sorunları çözmek amacıyla geliştirilen önemli yöntemlerden biri “Kentsel yenileme” olgusudur. Başlangıçta sadece fiziksel bir yenileme anlamını gelen bu kavram, tarihsel süreç içinde kapsam ve anlam bakımından farklı evrelerden geçmiştir. Günümüzde ise konunun fiziksel boyutunun yanında sosyal, ekonomik ve kültürel boyutlarıyla ele alınması; “Kentsel yenileme” olgusuna yeni bir anlam yüklemiştir (Keser, 2010).

Kentsel yenileme, kentin fiziksel olarak yıpranmış yapı stokunun bulunduğu, altyapı yetersizliği yaşayan, afet riskli taşıyan, fonksiyonlarını yitirmiş kent parçalarında ya da fiziki ve/veya sosyoekonomik yönden çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerde gerçekleştirilen dönüşüm, sağlıklılaştırma, canlandırma ve gerektiğinde yeniden işlevlendirme çalışmalarını kapsar (Aytürk, 2019).

3.KENT NEDİR?

Kent tanımına geçmeden önce dilimizdeki “kent” sözcüğünün geldiği kökleri incelemelidir. Kent, İngilizlerin “city”, Fransızların ise “la cite-la ville” sözcükleriyle karşılanmaktadır, buradaki tanımın yönetsel ve siyasal içeriğe sahip olduğu ve bu anlamdaki kentin, Latince aslındaki “civitas”ın anlatmak istediğini anlamı tam olarak karşıladığı ifade edilmektedir (Keleş, 2004). Uygarlık (civilization) teriminin kökeni, Latince de genellikle kent anlamında kullanılan “civitas” sözcüğüdür. Kültürel inceliği belirten bu sözcük, Batı dünyasında geleneksel olarak kentli olmanın göstergesi sayılmaktadır (Bookchin, 1999). Bununla birlikte, İngilizce ’de kullanılan “urban” ve bunun Fransızcadaki karşılığı olan “urbain” sözcükleri, toplum bilimsel kent tanımlarına daha uygun düştüğü, kent özyapısına sahip olan yerleşmeleri belirtmek üzere, niteleme sıfatı olarak kullanıldığı da belirtilmektedir (Keleş, 2004). Latince de yönetsel örgüt birimi anlamına gelen “kent” (urbs) ile “kentsel yerleşme” (urbanus) karşılığı olan kent, dilimizde de değişik kavramları temsil ettiği eklenmektedir (Keleş, 2004).

Kent kavramına mekân ve nüfus olarak bakılsa dahi çok daha fazla boyutu vardır. Nüfus ve mekân sınırlandırılmayan boyutların sadece ikisidir.

Geçmiş dönemlerde kale ve surlar kent kavramını karşılarken, günümüzde mimari, sosyoloji, ekonomi, siyaset birçok konu kent kavramının temelini oluşturur.

Kent kavramının çok fazla tanımı olmasına rağmen kısa bir tanım yapmak gerekirse: Kentler insanların toplumsal olarak birlikte yaşama ihtiyaçlarının gereği olarak ortaya çıkan yerleşim alanlarıdır. İçerisinde yaşayan insanların günlük gereksinimlerini, eğitim, sağlık, barınma, iş ve sosyal aktivite vb. ihtiyaçlarını karşılar. Günümüz kentlerinin gelişip büyümesinde en önemli faktör 1950’li yıllarda yaşanan köyden kente göçlerdir.

Kent içerisinde tarım hayvancılık gibi iş kollarını bulunmazken bu iş kollarından elde edilen ürünlerin kontrolü ve dağıtımı kent içerisinde takip edilir.

Marx kentleri, en genel olarak kapitalist üretimin örgütlendiği birimler olarak hem ilerici unsurlara sahip hem de diğer kitleler halinde kırdan kopup sanayi üretimine katılmak üzere kentsel alana göç eden işçi kesimlerinin ağır sefalet altında yaşadıkları alanlar olarak yoğun eleştirinin hedefi olurlar (Şengül, 2001).

Weber'e göre kent, batının doğu dünyasından farklılığını ortaya koyduğu tarihsel ve sosyolojik bir dışavurumdur. Weber çalışmalarında, doğunun patrimonyal yağmaya dayanan İşlam kentleri ile batının demokratik ve otonom kurumları arasında sistematik bir karşıtlık kurar. Bu karşıtlığı da kent kuramları ve ilişkileri üzerinden geliştirir ve derinleştirir. Kent, batı kapitalizmi ile otonom loncalarının ve bağımsız kurumların beşiğiydi. İşlam kenti sadece yağma ve halifenin patrimonyal gücünün gösterdiği askeri bir kaleydi. Onun için burada oturanların ne ekonomik ne de kale olarak toplanılan yerin bir toplum oluşturma koşulu yoktu. Çünkü böyle bir toplum oluşturabilmesi için gerekli olan özel siyasi bir idareye sahip değildir. Weber'e göre bir kent toplumu, kelimenin tam anlamıyla sadece batı kürede genel bir fenomen olarak ortaya çıkmıştır (Turner, 1984).

Weber, Kentte bulunması gereken özellikleri şu şekilde listelemiştir:

1. Kale
2. Pazar
3. Kendine ait bir mahkeme ve hiç değilse özerk bir hukuk
4. İlgili bir birlik biçimi
5. En azından kısmi özerklik ve kendi kendini yönetebilme ve sonuçta seçilmelerinde şehir sakinlerinin katılımının gerçekleştiği yetkilerce yönetilme (Weber, 2000).

4.KENTLEŞME NEDİR?

Ekonomik, sosyal, siyasal ve kültürel dönüşümler kentleşme olarak isimlendirilen kavramı doğurmuştur. Köyden kente göç sonucunda kentlerin nüfusu artmış ve yeni alan ihtiyacı doğmuştur. Kentlerin alanları giderek büyüyerek köy ve kasabaları yutması alanlara kent niteliği kazandırmış ve alanlar kentleşme sürecini başlatmıştır.

Kentleşme sürecine başlayan alanlarda istihdam yapısı tarımdan hizmetlere ve sanayiye dönüşmüştür.

İşbir Kentleşmeyi “Üretim, ticaret ve hizmet sektörünün hızla büyümesini sağlayan sanayinin etkisiyle dağılım oranının fazla olması ve bu fazlalığın kentin dışında kalan alanlarda iskân edilmesi sebebiyle nüfusun kentlerde birikmesine ve kent sayısının artmasına neden olan aynı zamanda bölgelerde yaşayan halkın özel hayatlarında, kent sayısının artmasına neden olan aynı zamanda bölgelerde yaşayan halkın özel hayatlarında, ekonomik, sosyal ve siyasal davranış tarzlarında meydana gelen değişim ve devletin belirli bir takım faaliyetlerde bulunmasına neden olan değişiklikler.” olarak ele almaktadır (İşbir, 1982).

Kentleşmenin sebepleri incelendiği zaman; (Kentleşme ve Kentlileşme)

- Kırsalın İticiliği
- Çekici sebepler ve kentsel alanların olanakları
- Teknolojik gelişmelerin sunduğu fırsatlar
- Siyasi sebepler
- Sosyo psikolojik etmenlerin etkili olduğu görülmüştür.

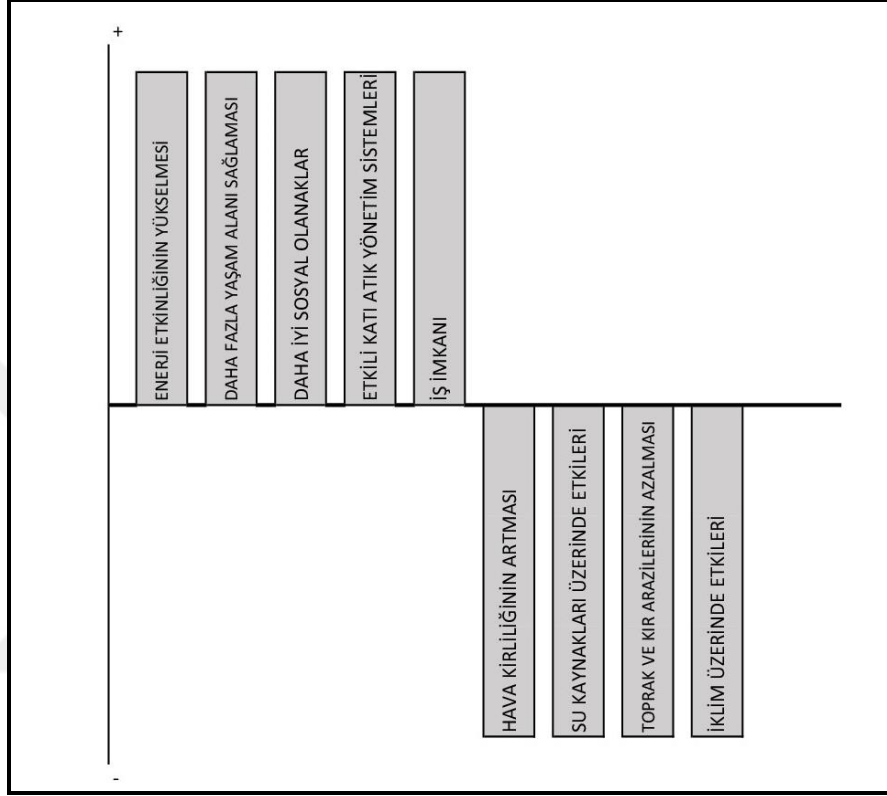
Kentleşme süreci her ne kadar değişen ve gelişen toplumsal yaşamın bir sonucu olsa dahi beraberinde olumlu ve olumsuz sonuçları doğurmuştur.

Kentleşme sürecinin olumlu etkileri;

- Enerji etkinliğini yükselmesi
- Daha fazla yaşam alanı sağlaması
- Daha iyi sosyal olanaklar
- Etkili katı atık yönetim sistemleri
- İş imkânı

Kentleşme sürecinin olumsuz etkileri;

- Hava kirliliğinin artması
- Su kaynakları üzerindeki etkileri
- Toplar ve kır arazilerinin azalması
- İklim üzerindeki etkileri



Fotoğraf 4. 1: Kentleşmenin fiziki ve toplumsal etkileri

Dünya üzerinde kentleşme süreci Sanayi Devrimi ile başlamış ve sanayileşme ve modernleşme ile devam etmiştir. Sanayi devrimi sonucunda:

- Sosyal yapıda farklılık,
- Üretimde yenilik
- Nüfus hareketliliğinde hızlilik görülmüştür.

Bu etkenler beraberinde kentleşme sürecini getirmiştir.

Kentleşme süreci, 3 farklı süreç içermektedir.

- Demografik açıdan Kentleşme; Özellikle kırdan kente doğru gerçekleşen göçlerle başlayan nüfus yoğunluğunu ifade eder.
- Sosyal açıdan Kentleşme; Farklılaşma, uzmanlaşma, örgütlenme sürecini içine alan bir dönüşüm ve davranış biçimini içermektedir.

- Ekonomik açıdan Kentleşme; tarım dışı faaliyetlerin (sanayi ve hizmetler sektörü) tarımsal faaliyetlerin önüne geçmesidir.

4.1.Farklı Ülkelerde Kentleşme Süreci

Avrupa kıtasında bulunan ülkeler kentleşme sürecinde Almanya diğer ülkelerden daha farklı ve kontrollü bir süreç geçirmiştir. Almanya bu süreçte belli kentlerde sanayileşmeyi frenleyerek kentsel alanın büyümesini kontrol altına almıştır. Ancak Fransa bu süreçte sanayileşmeyi ve kentsel alan büyümesini frenleyememiş ve oldukça büyük ve çarpık kentler ortaya çıkmıştır.

Amerika kıtasında kırsal alanların kentleşmesinde en önemli etken ulaşım ağırları olmuştur. Birbirini karşılayan veya kesen ulaşım aksları kendi izleri boyunca kentleşme sürecini başlattıkları gibi kesiştikleri noktalarda merkezleri oluşturmuşlardır. Merkezlerde zenginleşme görülürken yine Avrupa’da olduğu gibi çemberin dışında yoksul ve işçi kesim yerleşmiş ve bu alanlar sağlıklı ve pis mekânlardır.

İngiltere’de doğan sanayi devrimi ile kentleşme süreci başlamıştı. Bu kentlerde herhangi bir önlem alınmadığı için çok büyük kentler oluşmuştu. Bu kentlerde aşırı nüfus yoğunluğu görünmekteydi. Her bakımdan tavan yapan faktörler çok büyük problemlerin doğmasının sebebiydi. Bu kentler eski dönem Avrupa kentlerinin karakteristik özelliği olan soylu ve işçi sınıfın birbirinden ayrılması durumu ile karşı karşıyaydı ki bu iki sınıfın birbiri ile karşılaşma olasılığı dahi yoktu.

Günümüzde Amerika Birleşik Devletleri’nde yaygın olarak görülen banliyö alanları kentleşme olgusunu tamamlamış ülkelerin doğurduğu mekânlardır. Yüksek kentleşme oranı insanları daha doğal ortamlarda yaşamaya itmiş ve banliyölerin oluşmasının temelini atmıştır.

Kentleşme sürecinin temeline inilince bu kavramın itici gücü göçler olmuştur.

Türkiye’de kentleşme süreci incelendiği zaman, toplumsal ve ekonomik yapının Kentleşmenin temel öğelerindendir. Kentleşme sürecinde sadece istihdam tarımdan sanayiye geçişi değil sosyal yapının da değişmesinde bir faktör olmuştur.

18. yy’de Osmanlı Devleti’nde görülmeye başlayan sorunlarla devleti ayakta tutan toprak rejimi zarar görmüş ve çöküntüye girmiştir. Bu süreçler kent ekonomisine canlılık getirmiştir ve İmparatorluk boyunca ilk defa itici-çekici kuvvetler baş göstermiştir ve imparatorluk kırdan kente göç başlamıştır.

Türkiye Cumhuriyeti kuruluşundan itibaren ile aydınlanma geleneği içinde kökten bir “çağdaşlaşma” ya da “modernite” projesini hayata geçirmeye çalışmıştır. Böyle bir modernite projesi, gerçekte kentsel gelişim projesidir ve bu projenin başarısı, büyük ölçüde, başarılı bir kentsel gelişimin gerçekleşmesine bağlıdır. Modernite’nin ekonomik boyutunun gerçekleşebilmesi, toprağa bağlı köylü kitlelerin çözülerek hareketlilik kazanması, toplumun bireylerinin, ekonominin ihtiyacı olan emeği gerek duyulan yerde ve anonim ilişkiler içinde sunabilmesi gerekir. Bunun gerçekleşmesinin yolu da kentleşmedir. Kentleşen nüfusun anonim yeni ilişki biçimleri içine girmesi, yeni değerleri benimsemesi ve kültürel bir dönüşüm gerçekleştirmesi beklenmekte; bu kültürel dönüşüm kentleşme olarak adlandırılmaktadır. Kısacası kentleşme / kentlileşme ile çağdaşlaşma projesinin gerçekleşmesi birbirlerine bağlı süreçlerdir (Tekeli, 1998).

Cumhuriyet sürecinde İstanbul’un aksine Ankara’nın başkent seçilmesinin stratejik önemleri bulunuyordu bunun yanında kentsel nüfusun tamamının İstanbul’da olmasından dolayı yeni kentsel mekânların da oluşması gerekmektedir. Bu amaçla Cumhuriyetin modernleşmesi ve kentleşme projesinde ilk basamak Ankara olmuştur. Diğer taraftan ülkenin dört bir yanında imar ve modernleşme sürecinin başlaması isteniyordu ama mevcut ekonomik durum buna engel oluyordu ve her yerde aynı oranda kalkınma gözlemlenemiyordu.

İstanbul-Zeytinburnu, Ankara-Altındağ, İzmir-Kadifekale göçlerin etkisiyle gecekondulaşmanın ilk görüldüğü yerlerdi. Bu ilçeler sonraki dönemde göç ve kentleşmenin referans noktası olmuşlardır.

1930-1940 yılları arası kentsel mekânın yayılmaya başladığı dönemdir ve denetimsiz kentleşmenin başladığı dönem olarak da isimlendirilebilir.

1950 yılı başında Marshall yardımları ile ülkede göç ve kentleşme geçmiş dönemlere göre en yüksek seviyede idi. 1950-1985 arası dönem en yoğun göç olaylarının görüldüğü dönemdi. Bu dönemdeki çalışmalar göç hareketlerini ve kentleşmeyi “kimlik (köylü-kentli), halıcılık (daimî-geçici), kentleşme, kentsel dönüşüm, köylüleşen kentler, kent içi sınıfsal tabakalaşma, kentsel uyum, gecekondu nüfusu, bütünleşme-bütünleşmeme, marjinal sektör vb. başlıklar altında incelenmiştir (Şenyapılı, 2004).

Türkiye Cumhuriyeti’nde Kentleşme sürecini baltalayan en önemli süreçler gecekondu aflatı olmuştur.

1980 sonrası kentleşme sürecinde ortaya yeni kent formları çıkmıştı ve bu formlar kent bütünleşmesini engelleyen formlardı.

Türkiye’de asıl kentleşme 1950’li yıllarda başlamıştı ve bu kentleşme sürecini etkileyen asıl faktör kırsalın itici gücü olmuştu.



5.KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ

Kentsel dönüşüm dünyada üzerinde geleceğe yönelik toplumsal hareketlerin oluşturulması ve geleceğin yönetilmesi süreci olarak ele alınmalı ve bu nedenle kentsel dönüşüm sosyal, ekonomik, çevresel ve mekânsal gelişmenin bütün olarak değerlendirilmesi esasına dayanmalıdır. Kentsel dönüşüm uygulamaları bir plan ile hayata geçirilmelidir ve insan odaklı olmalıdır ve amaç rant elde etmek değil can güvenliğini sağlamak ve yaşam kalitesini arttırmak olmalıdır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama alanları; sağlıklı yapılaşmış alanlar, gecekondulu bölgeleri, afet ve savaşların sebep olduğu çöküntü bölgeleri, doğal afet riski taşıyan alanlar, ekonomik canlılığını yitiren iş alanları, koruma ihtiyacı olan kentsel yapı ve alanlar vb. bölgeler olarak örneklendirilebilirler.

Roberts'e göre kentsel dönüşüm 5 temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır:

1. Kentin fiziksel koşulları ve toplumsal problemleri arasında doğrudan ilişki kurulmasıdır. Kentsel alanların çöküntü alanı haline gelmesindeki en önemli nedenlerden birisi toplumsal çökme veya bozulmadır. Kentsel dönüşüm projeleri, temelde toplumsal bozulmanın nedenlerini araştırmalı ve bozulmayı önleyerek önerilerde bulunmalı.
2. Kentsel dönüşüm, kent dokusunu oluşturan öğelerin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir. Başka bir deyişle; kentsel dönüşüm projeleri kentin hızla büyüyen, değişen ve bozulan dokusunda ortaya çıkan fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel ve altyapısal ihtiyaçlara göre, kent parçalarının yeniden geliştirilmesine olanak sağlamalı.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı.
4. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü mekânlar haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir. Kentsel dönüşüm projeleri fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent parçalarında ekonomik canlılığı yeniden getirecek stratejileri geliştirmeyi ve böylece kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamalı.

5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır (Robert, 2000).

	Temel Strateji ve Yönelim	Temel Aktör ve Paydaşlar	Eylemin Mekânsal Boyutu/Ölçeği	Ekonomik Odak	Sosyal İçerik	Fiziksel Durum	Çevresel Yaklaşım
1950 (Yeniden İnşa)	Şehirlerin eski alanlarının çoğunlukla 'master plan' temelli yeniden inşası ve genişlemesi, banliyölerin büyümesi	Merkezi ve Yerel Hükümet, Özel sektör girişimcileri ve Müteahhitler	Yerel ve Merkezi Düzeyin vurgulanması	Az miktarda özel sektör yatırımı, genelde Kamu sektörü yatırımları	Konut ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi	İç bölgelerin ve yakın çevre gelişiminin yeniden önem kazanması	Peyzaj ve yeşillendirme
1960 (Yeniden Canlandırma)	1950'lerin devamı, banliyölerin büyümesi ve periferik büyüme, ilk iyileştirme girişimleri	Kamu-Özel sektör iş birliğinde denge sağlamaya yönelik yaklaşımlar	Eylemlerde bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Özel sektörün öneminin artışı	Sosyal koşullar ve refahın geliştirilmeğe	Mevcut alanların 1950'lerin iyileştirme eylemleri paralelinde iyileştirilmesi	Seçici iyileştirmeler
1970 (Yenileme)	Yerinde yenileme ve semt planına yoğunlaşma periferik büyümenin devamı	Özel sektörün rolünün artışı, yerel yönetimlerde desantralizasyon	Önce bölgesel ve yerel düzey, sonra yerel düzeyin öne çıkışı	Kamunun zorunlu kaynakları ve özel yatırımlarda artışlar	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Çoğunluk köhneleşmiş şehrsel alanların yenilenmesi	Yeni müdahalelerle çevresel iyileştirmeler
1980 (Yeniden Geliştirme)	Birçok temel ve yeniden gelişim projeleri, şehir dışı projeler	Özel sektöre ve uzman birimlere önem verilmesi, artan ortaklıklar	1980 başlarında mevzi ölçekte ardından yerel ölçekte yoğunlaşma	Seçici kamu fonları ile özel sektörün hâkimiyeti	Devlet desteği ile toplumun kendi işini kendi görmesi	Yeniden geliştirme/yerine geçme ve yeni gelişim projelerinin hazırlanması	Daha geniş açılı çevresel yaklaşımlar
1990 (Yeniden Canlandırma)	Daha kapsamlı yaklaşımlara yöneliş, bütünleşik iyileştirme yaklaşımları	Ortak yaklaşım	Stratejin perspektifin yeniden sunumu, bölgesel eylemlerin gelişimi	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge	Toplumun rolünün önem kazanması	1980'lerden daha tutarlı koruma	Geniş kapsamlı sürdürülebilir çevre fikrinin sunumu

Tablo 5. 1: Kentsel dönüşümün evrimi, (Kentsel Dönüşümde Yerel Yönetimlerin Rolü ve Toplumsal Yaşam Üzerine Etkileri)

1939-1945 yılları arasında 2. Dünya savaşının sebep olduğu yıkımlar kentlerde bir yenilenme sürecine gereksinim doğurmuştur. Kentlerde “dönüşüm” gündeme gelmiştir. Aslında 1939 dönemi öncesine kadar yapılan çalışmalar bir dönüşüm ya da yenileme olarak değerlendirilmiyor bunun yerine döneme ayak uydurma olarak

değerlendiriliyordu ancak 2. Dünya savaşının yarattığı yıkım çok büyük olduğu ve toplu bir süreç içerisinde girilmiştir ve faaliyet isimlendirilmiştir.

Kentsel dönüşüm tarihçesine kısaca bakıldığında zaman Endüstri Devrimi sonrası ortaya çıkan sanayi kentlerinin düşük nitelikli ve sağlıksız yaşam koşulları sebebiyle yaşanabilir kentler yaratmak amacıyla yenileme faaliyetlerinin başladığı görülmektedir. Bu çalışmalar sonrasında doğal çevre konusunun öneminin fark edilmesi ile Modernist Hareket çalışmaları başlamıştır. 2. Dünya savaşı sonrası yıkılan kentlerin yeniden inşası gündeme gelmiş, 1950’lerde temel görüş olarak kentlerdeki köhnemiş alanların ana plana dayalı olarak yeniden inşa edilmesi ve genişlemesi olarak benimsenmiştir (Erzene, 2013).

1950’li yıllarda kentsel dönüşüm hazırlanan master planlarla eskiyen alanların yeniden inşa edilmesi süreci iken, 1950’li yıllarda desantralizasyon süreci başlamıştır.

20. yy. sonuna doğru doğan küresel dünya kavramı ile gelişmekte olan ülkelerin ekonomik, siyasal, ekolojik, kültürel vb. birçok alanda toplumsal bir dönüşüme ihtiyaç doğurmuştur.

Gelişen ulaşım ağları ile mevcut sanayi alanları kent merkezi dışına kaymıştır. Boşalan alanlarda mekânsal değişim ve dönüşüm ile yeni konut alanları (yüksek katlı yapılar) ve ticaret alanları (AVM) inşa edilmeye başlanmıştır. Bu süreç zamanla eskiyen ve işlevini kaybeden yapılara doğru kaymıştır.

5.1.Kentsel Dönüşüm Kavramına Farklı Ülkelerin Yaklaşımı ve Kentsel Dönüşüm Projeleri

1990 başlarında Batı’da kentsel dönüşüm projelerinin ortak özellikleri bulunmaktadır (Akkar, 2006).

1. Projelerin stratejik planlama yaklaşımı ile geliştirilmiş olması
2. İşbirlikçi ve katılım politikalı bir planlama
3. Müzakereci yöntem belirlenmesi
4. Çok aktörlü, çok sektörlü birlikteliklere bağlı olarak kurulmaları
5. Bütüncül ve kapsamlı bir yaklaşım benimseme
6. Kentsel dönüşüm politika ve stratejilerine uygun bir örgütlenmenin olması
7. Kolektif çabayı harekete geçirme

Kentsel dönüşüm süreci farklı ülkelerde farklı faktörler dâhilinde devam etmektedir. Bu faktörler sıralanacak olursa (Duman, 2010);

1. Ülkelerin ulusal ekonomik durumları, sanayilerinin gelişmişlik durumu ve ekonomilerinin sektörel dağılımları etkili olmuştur.
2. Ülkelerin nüfus yoğunlukları nüfus yoğunlukları ve kentsel sistemleri, İngiltere ve Fransa’da kentler nüfusun büyük bir bölümünü barındırırken, Almanya’da ise kentsel nüfus oranı daha düşüktür. Bu ülkelerde yapılan dönüşüm projeleri ile bölgesel dengesizlikler giderilmeye çalışılmıştır.
3. Yönetim sistemleri.

2. Dünya savaşına kadar kentlere yapılan müdahaleler “kentsel yenileme” olarak isimlendirilmektedir. Bu dönemde amaç yaşanabilir, sağlıklı, kamusal alanların arttığı projeleri hayata geçirmektir.

19. yy’i 2. Yarisında “park hareketi” ortaya atılmıştı ve amaç doğayı kente getirmekti. Aynı dönemde Amerika’da Güzel Kent Hareketi” gelişmişti ve geniş cadde ve bulvarlar oluşturulmuştu. 21. yy’in ilk yarısında Modernist Hareket” ortaya çıkmıştı ve yıkım yapılan alanlarda daha modern yapılar yapılmıştı.

Kentsel dönüşüm sürecinin belirleyici dönemi 2. Dünya savaşı sonrasında başlamış ve 1970’li yıllara kadar devam etmiştir. Bu dönemde izlenen politika “yeniden inşa” olarak tanımlanmaktadır. Yeniden inşa merkezi yönetimin öncülüğünde uygulanmaya başlanmıştır.

5.1.1.Hiroşima-Danbara kentsel dönüşüm projesi

Hiroşima kentsel dönüşüm Projesi 1945 yılında atılan atom bombası sonrasında tamamen yıkılan alanın yeniden yapılandırılması gereği sonucu ortaya çıkmıştır. Hazırlanan proje ile kent endüstriyel üretici şehir oluşturmak hedeflenmiştir. Proje ile fiziksel ve çevresel gelişim yanı sıra endüstriyel ve kültürel gelişme sağlamak amaçlanmıştır.

Hazırlanan proje 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında hayata geçirilmeye başlanmıştır. Proje; yerel halk, özel sektör ve kamu iş birliği ile gerçekleştirilmiştir.

Proje ile Danbara bölgesinin temel ihtiyaçlarından olan dinlenme ve rekreasyon alanları hayata geçirilmiştir. Dinlenme ve rekreasyon alanları geleneksel karakterler korunarak yapılmıştır. Ayrıca yapılan proje ile kente bir anayol ve çok sayıda 2. derecede önemli yol inşaatları gerçekleştirilmiştir.

5.1.2.Trafalgar Meydanı kentsel dönüşüm projesi (İngiltere)

Londra'nın en önemli kamu mekânlarından biri Trafalgar Meydanıdır. 1805 Trafalgar savaşı anısına inşa edilmiş bir meydandır. Trafalgar meydanı etrafı yollar ile çevrili olduğu için meydan ve kentte yaşayan halkın ilişki içinde olması engelleyici olmuştur.

Meydanın erişilebilirliğini ve kullanımını kolaylaştırmak amacı ile kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Projenin amaçlarından biri mekânsal organizasyonun kurularak mekânı eğlenceli ve kullanılabilir kılmak hedeflenmiştir.

Proje sürecinde kamu, özel sektör ve sivil toplum örgütleri birlikte rol almıştır. Trafalgar meydanındaki araç trafiği ve yaya akışı arasında sorunların çözülmesi ile mekânın kullanılabilirliği artmıştır. Proje sürecinde halk ve sivil toplum örgütlerinin görüşlerine önem verilmiştir.



Fotoğraf 5.1 : Trafalgar Meydanı dönüşüm projesi, (Anonim-1)

5.1.3.Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesi (Almanya)

Berlin'in merkezinde bulunana meydan savaş döneminde yıkılmıştı. Doğu ve batı Almanya sınırında kalarak ikiye bölünmüştü. 2. Dünya savaşı öncesinde önemi hatırlanmış ve alanda kentsel dönüşüm çalışması gereği ortaya konmuştur.

Postdam Projesi, 2. Dünya savaşı öncesindeki meydan dokusuna uygun olarak hayata geçirilmiş bir kentsel dönüşüm projesidir. Berlin duvarının yıkılması ile Berlin'in ortasında kalan büyük ve ürkütücü bir mekân olarak kaldı.

Proje örgütlenmesinde lider olarak özel sektör belirlenmişti ve alanın bir kısmı özel sektör mülkiyetine devredilmiştir. Proje sonucunda; alan içerisinde sosyo-kültürel alanlar, üst ve orta sınıf için konut alanları gibi kent fonksiyonları oluşturulmuştur.



Fotoğraf 5. 2: Potsdam dönüşüm projesi, (Anonim-2)

5.1.4. La Defense kentsel dönüşüm projesi (Fransa)

Eski banliyö merkezleri olan Courbevoie ile Puteaux arasında kurulmuş bir kenttir. La Defense kentsel dönüşüm projesinin 3 temel ilkesi bulunmaktaydı;

1. Yüksek binaların yaygınlaşması,
2. Geleneksel yol akslarının ortadan kaldırılması,
3. Yaya aksı ve otomobil aksının birbirinden ayrılması.

La Defense projesi ile mekânda büyük şirketlerin gökdelenleri yapılmıştır. Proje sayesinde Paris'in tarihi kent merkezi korunurken yeni merkez oluşturma ve iki merkez arasında bağlantı kurulması amaçlanmıştır.



Fotoğraf 5. 3.: La Defense kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-3)

5.1.5. Guangzhou-Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi (Çin)

Guangzhou kenti, kentleşme hızı yüksek olan Pearl Nehri deltası'nın merkezinde yer alan ve sanayiye ev sahipliği yapan bir kenttir. Bölge içerisinde bulunan endüstri alanına doğru hızlı bir dönüşüm gerçekleşmiştir. Dönüşümün gerçekleşmesi çevresel kaynaklar açısından baskı oluşturmuştur. Bu sayede bölgesel bir planlama süreci

başlamıştır ve bu sayede alanın gelişi daha iyi koordine edilecektir. Proje; koruma ve sürdürülebilirlik üzerine kurgulanmıştır. Amaç kültürel birikim ve zenginliği vurgulamak için hazırlanmıştır.

Projenin hedefleri incelendiği zaman;

1. Sürdürülebilir bir kent yaratmak,
2. Modern Çin stilini kurgulamak,
3. Endüstri alanı için yeni bir merkez yaratmak,
4. Dünyanın en büyük eko-koridorunu oluşturmak,
5. Nehir kenti olgusunu kullanarak geliştirmek ve yaymak.
6. Dünyanın birinci botanik bahçe eko-siste-mini ve su eko-sistemini oluşturmak.
7. Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, suyolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak, (Epöztürk, 2004)

Bölge için kamu önderliği ile kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Projenin içerisinde, yeni gelişim bölgesi, turizm bölgelerini birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve endüstri alanlarından oluşmaktadır. (Demirsoy, 2006)



Fotoğraf 5.4:Guangzhou-Pearl Nehri kentsel dönüşüm projesi, (Kırkık ve ark., 2018).

5.1.6.Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan)

Savaş sonrasında Beyrut'ta görülen problem sadece fiziksel değil sosyal sorunları da barındırmaktaydı. Kentin geleneksel kimliğinden farklı olarak ikiye bölünmüş ve dine dayalı bir ayrıma gidilmiştir. Savaş sonrası ulus olma çabası ile bu durum çelişmekteydi. Bu ayrışmayı giderebilmek amacı ile kent merkezinin yenilenerek

kentin birbirine bağlanması, sosyal ve kültürel aktiviteler ile kentlilerin buraya çekilmesi hedeflenmiştir.

Projenin temel hedefleri;

1. Tarihi binaların korunması ve alanlarının restore edilmesi,
2. Geliştirilecek yeni alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin çizilmesi,
3. Proje alanında deniz görünümünün maksimum seviyeye ulaştırılması,
4. Denize açık kentsel alan oluşturulması,
5. Bütüncül modern altyapı sisteminin sağlanması,
6. Kamusal alan yaratılması, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yollarının yapımı ve organizasyonu,
7. İşyerleri ve iş yerlerine ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkanları gibi geniş ve çok fonksiyonlu kullanım imkanları yaratmak,
8. Sağlam binaları ve şehir manzarasını korumak,
9. Modern ve geleneksel mimarı arasında harmoni yaratmak,
10. Şehrin dokusunu ve komşuluk ilişkilerini yeniden kurmak,
11. 24 saat yaşayan kentsel alan oluşturmak,
12. Pazarlama ve gelişme olguları bütününde sürdürülebilir çevre yaratımını cesaretlendirmek ve bunun için esnek öneriler getirmek,
13. Şehir merkezinin yenilenmesi için mıknatıs etkisi gösteren olanakları yaratmak (Anonymus, 1994).

Bütün proje 2 etap olarak kurgulanmıştı. 1994-2004 yılları arası 1. Etap 2005-2020 yılları arası 2. Etap olarak kabul edilir. Proje ile tarihi merkez ve yeni liman bölgesi birbirine bağlanmış oldu. Bu sayede bölgeye bir finans özelliği kazandırılmıştı ve proje kendi kendini finanse edebilir duruma gelmiştir.

5.1.7.Rio kenti gecekondu sağlıklılaştırma programı (Brezilya)

Rio de Janeiro, Brezilya'nın 2. büyük Kentidir ancak Kent merkezinde bulunan yamaçlarda gecekondulaşma oldukça yüksekti. Gecekondu bölgelerinde yaşayan halk, elektrik, su gibi temel ihtiyaçlarını tam anlamıyla karşılayamamakta bununla birlikte alanda çöpler temizlenmiyordu, yaşam koşullarının zorluğu halkı fakirliğe sürüklüyordu ve zor yaşam şartlarına paralel olarak suç oranları artış göstermekteydi.

Proje ile amaçlanan bu bölgelerin iyileştirilmesi sağlıklılaştırılması amaçlanmıştı ve gelecek nesiller düşünülerek kapasite oluşturulmuştur. Proje ile alt yapı ve sosyal

donatı hizmetleri geliştirilmiştir ancak konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik hizmetleri kapsamamaktaydı. Bu sebeple halk kendi konutlarını kendi paraları ile yapmak zorundaydılar.

Proje kamu ve halk iş birliği ile gerçekleştirilmiştir. 1994-1998 yılları arasında projenin 1. etabı 1998-2005 yılları arasında 2. etabı tamamlanmıştır. Sonraki süreç 3. etap olarak isimlendirilmiştir. 3. etabın tamamlanması ile gecekondualarda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesinin artması sağlanmıştır.

5.1.8.İspanya-Barcelona dönüşüm projesi

Savaş sonrası çoğu kent gibi Barselona'da politik ve ekonomik etki ile nüfus dengesi değişime uğramıştır. Kentleşme sürecinde kent merkezindeki fiziki ve sosyal köhneleşme boyutu etkilenmiştir. 1980'lerde Kent Konseyi ile bir kentsel dönüşüm programı başlamıştır ve endüstriyel sistemin küresel yapılanmasına yön verecek ekonomik yükselme oluşmuş; kısa zamanda bütünleşmiş hareket planı uygulamaya konulmuştur (Busquets, 2005).

Hazırlanan projenin amacı yeni açık alanlar üretmek gibi yaşam kalitesini arttıran çalışmaları hayata geçirmektir.



Fotoğraf 5. 5.: Barcelona dönüşüm projesi, (Anonim-4)

5.1.9.İngiltere Paddington dönüşüm projesi

Paddington, İngiltere'nin en zengin yerlerinden biri olan Westminster'e bağlı bir bölgedir. Projenin amacı bir dönüşüm projesi değil Heatrow ekspresinin faaliyete geçmesiyle birlikte kent ile bağlantısının artmasına paralel olarak bölgeyi pazarlamak

ve ekonomiyi güçlendirmek olmuştur. Bölgeyi güçlendirmek için yapılan proje kapsamında eğitim alanları ve güçlü kamusal mekânlar oluşturulmuştur.

5.1.10.İngiltere Elphant&Castle dönüşüm projesi

Londra'nın kuzeyinde bulunan ve Londra'nın kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan yol ağının üzerinde önemli bir yere sahip bölgedir. Kurulduğu dönemde tersane işçilerinin yerleşim merkeziydi. Zamanla mekân bakımsızlaşmış, yoksulluk ve hava kirliliği ile boğuşan bir mekân olmuştur. Proje ile amaçlanan yaşam şartlarını iyileştirmek, ekonomiyi canlandırmak ve dışlanmayı ortadan kaldırmaktı (Dayıoğlu, 2006).

5.1.11.Fiyort kenti kentsel dönüşüm projesi

Oslo'nun başlattığı bir liman kenti yenileme projesidir ve 4 farklı bölge içerisinde eş zamanlı olarak ilerleyen bir projedir. Proje oldukça büyük ölçekli ve uzun vadede tamamlanması amaçlanan bir projedir. Proje ile kentin yeniden denizle buluşması ve halkın sürdürülebilir yaşam standardına kavuşması sağlanmıştır. Proje ile kentsel mekânda rekreasyon alanı, konut ihtiyacı ve ofis mekânı ihtiyacı karşılanmıştır. Hazırlanan proje ile hayata geçirilen proje kıyaslandığı zaman rekreasyon alanları tek bir mekânda toplanmış, deniz ve kenti birleştiren bir proje öngörülmesine rağmen bir ticari iyileştirme projesi hayata geçirilmiştir.

5.1.12.Ruhr bölgesi (Almanya)

Ruhr bölgesi, 1800'lü yıllardan projenin başlatıldığı döneme kadar Avrupa'nın en büyük sanayi bölgesiydi. Alan demir-çelik sanayi yanında tarımsal sanayinin de faaliyet gösterdiği bir bölgedir. Bölgede gerçekleştirilen dönüşüm sadece kentsel dönüşüm projesi değildir. Bölgedeki faaliyet kır-kent bütünleşmesini içine alan ve bütün hayatın ve ekonominin dönüştürülmesi şeklindedir (Reicher, 2005; Kurtay ve Sağlam, 2011).

Bölgedeki kentsel dönüşüm gerekliliği 1960'lı yıllardan sonra Almanya sanayi üretiminde geriye düşmüş ve bölgenin yenilenme ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Ruhr bölgesinde gerçekleştirilen dönüşüm çalışması gerçekleşen bütün dönüşümlerden farklı bir boyuttadır. Şimdiye kadar gerçekleştirilen dönüşüm çalışmaları kentsel bir ölçekte

kalmışlardır ancak Ruhr bölgesi kırsal ve kentsel mekânların bütününe içine alacak şekilde yapılmıştır.

Dönüşüm çalışması ile bölge içerisinde bulunan sanayi döneminden kalan yapıların neredeyse tümü farklı şekilde işlev kazandırılarak halkın hizmetine sunulmuştur. Bölgedeki dönüşüm özetlenecek olursa; Alanda bulunan sanayi mirası kendi doğasına ve kültürüne uygun olarak korunmuş ve dönüşüm projesine dâhil edilmiştir, dönüşüm tamamen kültür kavramı üzerine gerçekleştirilmiştir ve bölge Avrupa'nın en önemli kültür merkezi olmuştur.

5.1.13.A.B.D. (Los Angeles) Bunker Hill kentsel dönüşüm projesi

1955 yılında kentsel dönüşüm çalışması başlayana kadar gecekondular ve çöküntü bölgesi durumundaydı. Proje Los Angeles'ın en büyük ölçekli kentsel dönüşüm projesidir. Proje ile amaçlanan ilk etapta alanın gecekondulardan temizlenmesi ve bölgenin kentin gelişen ticaret bölgesi olması amaçlanmıştır.

Proje uzun yıllardır devam etmesine rağmen tamamlanamamıştır. Proje tamamlanmasa dahi bir finans merkezidir ve bölgede 4 bin kişi ikamet etmekte 25 bin kişi çalışmaktadır. Proje başlangıcında amaç konutları yenilemekken ilerleyen süreçte projeye ticaret yapıları eklenmiştir ve proje bugün ki halini almıştır.



Fotoğraf 5. 6.: Bunker Hill kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-5)

5.1.14.Almanya (Hafencity) kentsel dönüşüm projesi

Hafencity Hamburg kentine bağlı önemli liman bölgelerinden biridir. Hamburg genel anlamda Almanya'nın önemli liman kentidir fakat zamanla Hafencity kentin diğer liman bölgelerinden geride kalmış ve çöküntü alanı konumuna gelmiştir. Alanın yenilenmesine yönelik çalışma 1990'lı yıllarda başlamıştır. Proje kapsamında alanda yeni ticaret merkezleri, konutlar, otoparklar, donatı alanları ve eğitim tesisleri inşa edilmiştir.

5.2.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Kavramının Karşılığı

Osmanlı kentlerinde 19. yy. sonu 20 yy. başında sanayileşmiş ülkelerin dönüşüm süreci sonucunda yaşanan olumsuzlukların önüne geçmek amacı ile uygulanması pek mümkün olmayan planlar ortaya çıkarmıştı.

Bu dönemde yapılan yapılar batı tarzında yapılmıştı özellikle kamu binaları bu tür yapılar ile değiştirilmiştir kamu binaları bu tür yapılar ile değiştirilmişti sadece taşınabilen kültür varlıklarının korunması için Asar-ı Atika Nizamnameleri çıkartılmıştı.

Osmanlı’da yaşanan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında (Tekeli, 2001);

- Kent merkezi içinde geleneksel merkezler oluşmaya başlamış
- Yaya olarak sağlanan kent içi ulaşımında araba ve tramvay gibi toplu ulaşım araçları kullanılmaya başlanmış.
- Kent içinde yeni alanların iskâna açılması gerekliliği doğmuştur. Osmanlı’da kentsel dönüşümde, halkın modernizme karşı tepkisini gelişmemesi adına, var olan yapıların yıkılması uygulaması yerine iskâna yeni açılmış ya da yangınlar sonucu açılan alanlar modern bir kentsel dönüşüme ev sahipliği yapmıştır.

Osmanlı döneminde kentsel dönüşüm sadece İstanbul’da ve ticaretin geliştiği kıyı kentlerinde görülürken Cumhuriyet döneminde tüm kentlere yayılmıştır.

1965 yılında çıkarılan 634 sayılı kat mülkiyeti yasası ile bireylerin mülkiyet haklarının genişletilmesi desteklenmişti.

1984 yılında TOKİ (Toplu Konut İdaresi) kurulmuştur ve 1992 yılı sonrasında TOKİ-yerel yönetim iş birliği süreci başlamıştır.

2009 yılında yapılan Kentleşme Şûrası ile kentsel dönüşüm; fiziksel mekânın dönüşümünün yanında sosyal ve adaletli bir gelişimle birlikte sosyal bütünleşme, yerel ekonomik kalkınma, tarihi ve kültürel mirasla birlikte doğal çevrenin korunması, zarar azaltma ve risk yönetiminin odak olarak belirlenmesi ve sürdürülebilirliğin sağlanması gibi ilkeler kapsamında bütünleşik bir yaklaşımla ele alınması önemle vurgulanmıştır.

Günümüzde ülkemizde yapılan kentsel dönüşüm bütüncül bir planın sonucu olmaktan çok uzaktır. Daha çok yık-yap eğilimiyle ortaya çıkan bir rant kavgası durumuna dönüşmüştür. Bu durum yoğunluk artışlarına ve alt yapı eksikliklerine neden olmuştur bu sistemle yapılan dönüşüm çalışmalarında kentsel donatı alanları tamamen

göz ardı edilmektedir. Belirli m²lerin aşılması durumunda verilen imar artışları fiziksel eksiklerinde aşılmasına neden olmaktadır.

6306 sayılı kanun ile Riskli alanların belirlenmesi ve yapı stoklarının yıkılmasına yönelik kararlar kentsel dönüşümü “deprem odaklı kentsel dönüşüm” haline getirmektedir.

Türkiye’de 1950 sonrası kendini gösteren kentsel dönüşüm 3 farklı döneme göre farklılaşır;

1. 1950-1980 arası dönem: Bu dönem köyden kente en fazla göçün yaşandığı dönemdi. Gelen göç dalgası ile kent çeperinde gecekondulaşma süreci başladı bu gecekonduları alanı sağlıklaştırma çalışması ile yıkılıp apartmanların yapılması ve yeni mekânın avantajları ile alanın sosyal, ekonomik ve kültürel yapısının değişmesi olmuştur.
2. 1980-2000 arası dönem: Bu dönemde kent içinde bulunan ruhsatlı ruhsatsız yapılar belirmeye başlamıştır. Eş zamanlı olarak yerleşim kent çeperine yayılmıştı. Bu dönemde dönüşüm sadece kent içinde olmamıştı sanayi ve kıyı alanlarında da başlamıştı bu dönemde canlandırma ve soylulaştırma işlemi yapılmıştı.
3. 2000’li yıllar: Dönüşüm olgusu ilk defa bu dönemde bir strateji kazandı ve yerel yönetim ve özel sektör iş birliği başlamıştır. Bu dönemde dönüşüm stratejisi olarak yenileme kabul edildi.

Ülkemiz de kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde özel sektör 3 yaklaşım benimsemiştir;

- Rant değerleri en yüksek alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.
- Rant değerleri daha az olan alanların, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsatçılar gerçekleştirmektedir.
- Rant değeri olmayan alanlarda, kent çeperinde ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm çalışması gerçekleştirilememekte gecekondular ıslah imar planlarının oluşturacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri reddetmektedir (Sekmen, 2007).

Türkiye’de kentsel dönüşüm çift yönlü sonuç doğurmuştur:

- Kentsel dönüşüm çalışmalarının gayrimenkule odaklanarak, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından referans almadan, yalnızca fiziki mekânın düzenlenmesi olarak algılanmakta.
- Dönüşüm süreciyle üretilen alanların kent ruhuna ve mekânına yabancı olması.

5.2.1.Türkiye’de kenti dönüştürme ya da kentsel dönüşüm modelleri

Ülkemizde geçmişten günümüze devam eden ve kentsel dönüşüm adı altında devam eden kentsel yenileme çalışmalarının belli modelleri vardır. Bu modeller: (Kentsel Dönüşüm-Kenti Dönüştürme ve Uygulama Şekilleri)

- Tapu Tahsis Verilmesi Yoluyla Dönüşüm Uygulamaları:

Gecekondu sahiplerine 400 m²ye kadar tapu verilmesini vadeden tapu tahsis belgeleri (TTB) ve ıslah imar planları ya da kadastro planları yapıldıktan sonra tapuya dönüştürülmüştür. 24.02.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı yapılarda uygulanacak bazı işlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu’nun bir maddenin değiştirilmesi hakkında kanunda TTB düzenlenmesi ve ıslah İmar planı yapılması suretiyle kentsel alanda dönüşüm yapılması hükmü başlanmıştı. 2981 sayılı kanun 16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. Maddesiyle yürürlükten kaldırılincaya kadar uygulamada kalmıştır.

T.C.
TAPU TAHSİS BELGESİ
(24.2.1984 Tarih 2781 sayılı Kanuna göre düzenlenmiştir.)
GEÇEKONDUNUN YAPILDIĞI TAŞINMAZIN BULUNDUĞU

1) İlçe	Kay/Mahalle	Pafta	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Zabit Defteri
G.O.Paşa	Yaldıztepe	111 405		4	312381m2	Tarih No.

2) Malik : **Maliye Hazinesi**

GEÇEKONDUNUN DURUMU

Bulunduğu	Kapı	İşgal Ettiği	Yapının	Diger
3) Cadde/Sokak	No.	Yerin m2 si	Nitelik	Özellikleri
Tamaga sk.	130	194,00m2	Braket Konut Zemin Kat	

GEÇEKONDUNUN HAK SAHİBİNİN

4) Adı	Soyadı	Baba Adı	Doğum Yeri	Nüfusta kayıtlı olduğu	ve Tarihi	Yer	Cilt	Sayfa	Harita

GEÇEKONDUNUN İLİŞKİN BELGELER

5) Veren Makam	Ne için verildiği	Tarih ve No.

6) Yukarıda ada ve parseli yazılı taşınmaz üzerinde geçekondusu bulunan hak sahibine bu yer - V.Ş. 13435 tarihinde 11/26/82 no ile tahsis edilmiştir. Yetkilinin: Unvanı İsim ve Soyadı İmza, Mühür, Tarih

Milli Emlak Müdürlüğü **SELCUKLU ÖZGÜR** **16.06.2005**

7) Yukarıda ada ve parseli yazılı taşınmazın tapu kütük son tescim beyanına havesine hak sahibine yerinin tahsis edildiği 5-4-1983 tarih 1683

(Bu Tapu Tahsis Belgesi islioh invar planı yosul-
dation amarı verilecek tapuya esas teşkil eder.)

Topu Sicil Mühürü
İmza

Fotoğraf 5. 7: Tapu tahsis belgesi (TTB) Örneği

- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Uygulaması

Kentsel dönüşüm uygulaması modeli, yerel yönetimlerin kentlerde yapacaklarını iyileştirme çalışmalarıdır. 5393 sayılı Belediye Kanunu, belediyelerin görev bölgelerinde karşılaştıkları çevresel sorunlara çözüm üretmekle görevli olduklarını ve görevlerin yerine getirilmesine yönelik yetki ve usulleri düzenlemiştir. Belediye Kanunu'nun 73. Maddesinde, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Başlığı altında 18 fıkra halinde kentsel dönüşüm uygulaması düzenlenmiştir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi ile yürürlükten kaldırılmış olan 2981 sayılı kanun kapsamında hak sahibi olan kişilerin haklarının korunması gerektiği Belediye Kanunu'nun 73, maddesinde açıkça düzenlenmiştir. 2981 sayılı kanun yürürlükten kalkmış olsa bile var olan TTB'den doğan haklarını, özellikle kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında kullanmaya devam edeceklerdir.

- Yenileme Alanı Uygulaması

16.06.2005 tarih ve 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunla gündeme gelmiştir. Kanunda yer alan düzenlemeye göre;

“ Kanunun amacı, Büyükşehir belediyeleri ve 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 olan bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının bölgenin gelişmesine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

- Afet Riskinin Önlenmesi Uygulaması

16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, idareye riskli alanlarda ya da risk taşıyan yapılarda kamu gücü kullanılarak bir dönüşüm zorlanmasına imkân sağlamıştır.

5.2.2.Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının yasal dayanakları

1. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm uygulamalarının hukuki anlamda ilk habercisi 17 Haziran 2010 tarihli Resmî Gazete ’de yayımlanarak yürürlüğe giren 5393 sayılı Belediye Kanunu’nda Değişiklik yapılmasına ilişkin kanun ’dur. Belediye Kanunu’nun 73. Maddesinde yapılan değişiklik ile “kentsel dönüşüm ve gelişim alanı tanımlanarak belediyelerin, belediye meclisi kararıyla 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” ifade edilmiştir.
2. 1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 2004 yılı 5272 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5366 sayılı yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz varlıkları yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması Hakkında kanun doğrudan kentsel dönüşüm adı ile anılmasa da kentsel dönüşüme yönelik ilkelerin, yetki dağılımına ilişkin esasların belirlendiği yasalardır.
3. Ülkemizde doğrudan kentsel dönüşüm adı ile çıkartılan ilk yasa 2004 yılı 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu’dur.
4. Konuya ilişkin diğer düzenleme 16.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dur. Aynı yıl içerisinde,

sözü edilen kanunla ilişkili olarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uygulama Yönetmeliği yayımlanmıştır.

- 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

Kapsam ve tarif:

Madde 1 – Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler hakkında bu kanun hükümleri uygulanır.

Madde 2 – Bu kanunda sözü geçen (Gecekondu) deyimi ile imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar kastedilmektedir.

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma kanunun 4650 sayılı yasa ile yapılan değişiklikten sonra 27.maddesinde yer alan Acele kamulaştırma 3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. *Bu Kanunun 3'üncü maddesinin 2nci fıkrasında belirtilen hallerde yapılacak kamulaştırmalarda yatırılacak miktar, ödenecek ilk taksit bedelidir*” şeklindedir.

Anlaşma sağlanamayan hallerde gerçek ya da tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlar için ÇŞB, TOKİ ya da idare tarafından acele kamulaştırma yoluna gidilebilir.

Yapılacak olan kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3/2.maddesine göre iskân projelerinin gerçekleştirilmesi amaçlı kamulaştırma sayılır ve ilk taksit ödemesi belirlenen tutarın 1/5 oranında yapılır.

- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

2005 yılında 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. 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 İl Özel İdarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş, kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilerek korunması ve yaşatılması” olarak belirlenmiştir. Belirlenen kanunun amacının tarihi kent dokularını kapsayan kentsel dönüşüm projelerinin amaçları ile bağdaştığı görülmektedir. Kanun belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartların belirlenmesine, projelerin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır (İlkme, 2008).

- 3194 Sayılı İmar Kanunu

3194 sayılı İmar Kanunun Arazi ve Arsa Düzenlemesi başlıklı 18. maddesi şöyle düzenlenmiştir: “Madde 18- İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri malikleri ve diğer hak sahiplerinin muvafakat aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re ’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.”

- 5393 sayılı Belediye Kanunu

Belediye Kanunu’nda Değişiklik yapılmasına ilişkin Kanun
Kanun No: 5998 Kabul tarihi: 17.6.2010

Madde- 1: 31.7.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73’üncü maddesi değiştirilmiştir.

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

- 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu hükümleri çerçevesinde

Kentsel dönüşüm uygulamaları

Büyükşehir Belediyesi Kanununda da kentsel gelişim ve dönüşüm projelerinde Büyükşehir belediyelerinin, tüm büyükşehir genelinde mi yoksa sadece görev ve Yetkileri ile sınırlı konularda mı bu yetkisini kullanabileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu durum da belediyeler ile büyükşehir belediyeleri arasında hangisinin nerede yetkili olacağına ilişkin yetki karmaşasına neden olmaktadır. Büyükşehir belediyelerinde diğer çevre, sosyal yapı, ekonomik yapı, tasarım stratejileri 5393 Sayılı Belediye Kanunu ile ifade edildiği için tüm diğer stratejiler bu yasa için de geçerlidir.

- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

MADDE 10: Aynı Yönetmeliğin 15’inci maddesinin birinci fıkrasının sonuna aşağıdaki cümleler eklenmiş; aynı maddenin ikinci, üçüncü ve dokuzuncu fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Malikler, riskli yapının yıktırılmasından sonra arsa haline gelen taşınmazda ortaklığın giderilmesi için Türk Medeni Kanunu hükümlerine göre dava açabilirler. Ancak, ortaklığın giderilmesi için dava açılmış olması, Kanun kapsamında hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar alınmasına ve bu karara göre işlem yapılmasına engel teşkil etmez.”

“(2) Riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında uygulama yapılan etapta veya adada, riskli yapılarda ise bu yapıların bulunduğu parsellerde; yapıların yıktırılmış olması şartı aranmaksızın ve yapının paydaşı olup olmadıkları gözetilmeksizin parsellerin tevhit edilmesine, münferit veya birleştirilerek veya imar adası bazında uygulama yapılmasına, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, yeniden bina yaptırılmasına, payların satışına, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı ve diğer usuller ile yeniden değerlendirilmesine sahip oldukları hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu karar anlaşma şartlarını ihtiva eden teklif ile karara katılmayanlara noter vasıtasıyla veya 7201 sayılı Kanuna göre tebliğ edilir. Bu tebliğde, on beş gün içinde kararın ve teklifin kabul edilmemesi halinde arsa paylarının, Bakanlıkça tespit edilecek veya ettirilecek rayiç değerden az olmamak üzere anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılacağı, paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edileceği, riskli

yapılarda ise anlaşma sağlayan diğer paydaşlara veya yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satılacağı bildirilir.

(3) Hisseleri oranında paydaşların en az üçte iki çoğunluğu ile alınan karara katılmayan maliklerin arsa payları; 15/A maddesinde belirtilen usule göre, arsa payı değeri üzerinden anlaşma sağlayan diğer paydaşlara açık artırma usulü ile satılır. Paydaşlara satış gerçekleştirilemediği takdirde, bu paylar riskli alanlar ve rezerv yapı alanlarında rayiç bedeli Bakanlıkça ödenmek kaydı ile tapuda Hazine adına resen tescil edilir ve en az üçte iki çoğunluk ile alınan karar çerçevesinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa tahsis edilmiş sayılır veya Bakanlıkça uygun görülenler TOKİ'ye veya İdareye devredilir. Riskli yapılarda ise, anlaşma sağlayan paydaşlara veya anlaşma sağlayan paydaşların kararı ile yapılan anlaşmaya uyularak işlem yapılmasını kabul etmek şartıyla üçüncü şahıslara satış yapılınca kadar satış işlemi tekrarlanır.”

“(9) Üzerindeki yapıların tamamının riskli yapı olarak tespit edilmiş olması şartı ile tevhit mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile taksim, terk, ihdas ve tapuya tescil işlemlerine, her parselde ayrı ayrı sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir. Bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, riskli yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için 3.7.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 7’nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü saklı olmak üzere boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir. Tevhitten sonra yapılacak uygulamaya tevhit ile oluşan parselde sahip oldukları hisseleri oranında maliklerin en az üçte iki çoğunluğu ile karar verilir.”

MADDE 9: Aynı Yönetmeliğin 13’üncü maddesinin başlığı “Uygulama alanında hak sahipliği ve diğer uygulamalar” şeklinde, altıncı ve yedinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“(6) Bakanlık, uygulama alanında;

a) Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,

b) Cins değişikliği, tevhit, ifraz, taksim, terk, ihdas ve tescil işlemlerini muvafakat aranmaksızın resen yapmaya veya yaptırmaya,

c) Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,

ç) Taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye,

d) Kamu ve özel sektör iş birliğine dayanan usuller uygulamaya, kat veya hasılat karşılığı usulleri de dâhil olmak üzere inşaat yapmaya veya yaptırmaya, arsa paylarını belirlemeye,

e) Arsa paylarını, 23.6.1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara göre paylaştırmaya, payları ayırmaya veya birleştirmeye ve 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu uyarınca sınırlı aynı hak tesis etmeye, yetkilidir.

(7) Uygulama alanında yürütülecek projelerin yapım işinde, 2.3.2019 tarihli ve 30702 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Yapı Müteahhitlerinin Sınıflandırılması ve Kayıtlarının Tutulması Hakkında Yönetmeliğin 14'üncü maddesinde sayılan yetki belgesi gruplarına göre bir üst belge grubunda olan müteahhitler görev alabilir.”

“(9) Riskli alanlarda ve riskli yapıların bulunduğu parsellerde yürütülecek uygulamalarda aşağıda belirtilen şartlarda teminat verilmesi mecburidir:

a) Riskli alanlarda ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulacak ise Bakanlığa, mevcut imar planı veya teklif imar planına göre hesap edilecek yapı inşaat alanı üzerinden; yapı inşaat alanı 50 bin m²'ye kadar olan alanlarda yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u kadar, yapı inşaat alanı 50 bin m²'den büyük olan alanlarda ise, ilk 50 bin m² için yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10'u, 50 bin-75 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 8'i, 75 bin-100 bin m² arası yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 6'sı ve 100 bin m²'nin üstü yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 4'ü esas alınarak hesaplanan miktarda teminat verilmesi mecburidir. Belirtilen şekilde hesaplanan teminatın yarısı riskli alan teklifi ile geçici teminat olarak verilir. Riskli alan teklifinin Cumhurbaşkanınca onaylanarak Resmî Gazete 'de yayımlanmaması durumunda geçici teminat ilgisine iade edilir. Riskli alan teklifinin onaylanarak Resmî Gazete 'de yayımlanması durumunda ise, geçici teminatın iadesi ile yukarıda belirtilen şekilde hesaplanan tutarda kesin teminat verilmesi zorunludur. Alanda planlama çalışmaları neticesinde gerçek yapı inşaat alanının belirlenmesinin akabinde daha evvel verilen teminat eksik ise ilgilisi tarafında ek teminat verilir ve söz konusu teminat fazla ise Bakanlık tarafından fazla olan miktar ilgisine iade edilir.

b) Riskli yapının/yapıların bulunduğu parsellerde yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin %10'u kadar teminatın İdareye verilmesi mecburidir.

c) Teminat olarak 4.1.2002 tarihli ve 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'nda belirtilen değerler kabul edilir. Verilen teminat, teminat olarak kabul edilen diğer değerlerle değiştirilebilir. Teminat mektuplarının süresi, işin bitiş tarihi dikkate alınmak suretiyle Bakanlık veya İdare tarafından belirlenir.

ç) Teminatların, Bakanlıkta saymanlık ya da muhasebe müdürlüklerine, İdarede ise ilgili idarenin muhasebe birimine verilmesi/yatırılması zorunludur.

d) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanarak yapı kullanma izin belgesinin/belgelerinin alınmasından sonra teminat, ilgisine iade edilir.

e) Projenin veya yapım işinin sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde tamamlanmaması durumunda, teminat paraya çevrilerek proje veya yapım işini tamamlamayı üstlenecek ilgili kurum veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine aktarılır. Projenin veya yapım işinin tamamlanmasından sonra teminattan artan tutar olması durumunda artan kısım teminatı veren ilgiliye iade edilir.

f) Teminat ile ilgili olarak bu fıkrafta düzenlenmeyen hususlarda Kamu İhale Kanunu'nun teminat ile ilgili hükümlerine uyulur.

g) Kapsamı, koşulları ve uygulama esasları Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen bina tamamlama sigortasının yaptırılması durumunda bu fıkrafta öngörülen teminat verilmesine ilişkin şart aranmaz.

(10) Uygulama alanında ilgili kurum tarafından değil de gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinince uygulamada bulunulması durumunda, yapım işini üstlenen müteahhitlerin payına düşen bağımsız birimlerin satışı, inşaatın ilerleme seviyesine göre ve İdarenin iznine istinaden yapılabilir. Yapı ruhsatı alınmadan önce yüklenici tarafından bu durumun kabul edildiğine dair yazılı olarak taahhütte bulunulur. Müteahhidin, kendi payına düşen bağımsız birimlerin satışına izin verilmesini talep etmesi üzerine, İdare, yerinde tespit yaparak veya yapı denetimi sisteminden kontrol ederek inşaatın tamamlanma oranını belirler ve bu oranın %10'u altındaki oranda yüklenici payına düşen bağımsız birimlerin satışının yapılabileceğini ilgili tapu müdürlüğüne bildirir. Müteahhit payına düşen bağımsız birimlerin, inşaatın tamamlanma oranında veya bu oranın üstündeki bir oranda satışı için bütün maliklerin muvafakati gerekir.”

5.2.2.1.Türkiye’deki kentsel dönüşümün yasal çerçevesinin dünyada uygulanan kentsel dönüşüme uygunluğu

Genel olarak kentsel dönüşümün, önemli dört tane olmazsa olmazının yasal dayanaklar ile sağlanmasının olanaksız olduğu görülmektedir. Çünkü kentlerdeki çöküntü alanlarının oluşması ekonomik gerekçelere dayalıdır. Kentleşme olgusu başladığında planlanan alan kentin işlev alanlarının planlama bütünlüğünde oluşmasını sağladığı bir gerçektir. Ancak plan dışı nüfus artışı sonucu hızlı kentleşme sürecinde kentsel alan yeni imar alanlarına doğru kaymaktadır ki, bu gelişme planlama dışı olduğundan kent içinde çöküntü alanlarına neden olmaktadır. Bu süreç içinde kentin prestij alanları yer değiştirmiş, yapılar köhnemiş, işlevsel dönüşüm yapılmadığından, sahiplerince terkler başlamış ve ekonomik yapısı kent merkezi olmasına karşın terk edilme ile baş başa kalmıştır. Bu arada teknik ve teknoloji gelişmiş ve değişmiş olduğundan bu bölgelerde sadece rant değerlere göre bir kentsel dönüşüm modeli uygulanmamalıdır. Fakat kentsel dönüşüm adı altında ele alınan bu alanlardaki yasal dayanaklar sadece yeni yapı yapma ve ekonomik yapısı düşük olan sahiplerinin bu mekânlardan dışlanması oluşturmaktadır.

Çünkü tüm yasal dayanak olarak kullanılan yasalar, deprem vb. türdeki doğal afet alanları, terk edilmiş metruk yapılar gibi tehlike arz eden yapılar ve bölgeler için olan uygulamaları içermektedir. Oysa yıkıp yeniden bir yapılaşma olgusu yaratmak kentsel dönüşüm olamaz, adı üzerinde bir kentsel alan içinde yapılaşmış bir bölge olmalı ve çöküntü alanı görünümünün dönüştürülerek kente kazandırılması amaç olmalıdır. O zaman ise mevcut kent dokusu içinde sosyal yapıyı korumak ve ekonomik olarak mekânın gelişmesinin sağlanması temel hedeflerden olmalı ki bu mevcut yasal dayanaklar söz konusu değildir.

5.2.3.Türkiye’de kentsel dönüşüm örnekleri

5.2.3.1.Elazığ’da kentsel dönüşüm

Osmanlı Döneminde kent mekânı örgütlenirken Müslüman ve Gayrimüslimler kent içinde farklı mahallelerde ikamet etmekteydiler. 1834 yılında kent merkezinde hastane, kışlan ve cephane binaları yapılmıştır ve daha önce Harput’ta ikamet eden halk mezra alanı olarak kullanılan bu ovaya taşınmış ve kentsel alan gelişmeye başlamıştır.

Elâzığ da ilk planlama 1965 yılında yapılmış ve düşük katlı ve az yoğunluklu bir yerleşim öngörülmüştür (Esenel, 2012).

Elazığ'da kentsel dönüşüm çalışması kapsamında 38 Ha'lık bir alanı kapsayan Kızılay Mahallesi belirlenmiştir. Kızılay Mahallesinin oluşum süreci, kent merkezinin genişlemesi ile köylerin kent mekânına katılması ile oluşmuştur.

2007 yılında hazırlanan kentsel yenileme projesi 2011 yılında ÇŞB'na sunulmuştur ancak TOKİ sürece dâhil edilmemiştir. Alanda Deprem riskinin yüksek olması belediyenin kat yoğunluğunu düşük tutmasına neden olmuştur. Bu nedenle alanda özel sektör çalışma yapmaktan kaçınmıştır.

TOKİ ile başlayan süreç ile il genelinde 21 adet proje uygulaması başlatılmıştır ve 2012 yılı itibari ile 6714 konutun 3078 adedinin yapımı tamamlanmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ile TOKİ tarafından tamamlanan projelerin alt yapı çevre düzenleme çalışmaları, peyzaj çalışmaları ve sosyal donatı alanları inşa edilmiştir.

İl içerisinde bulunan İzzet Paşa, Nailbey, Çarşı Sarayatık, Kültür ve Mustafa Paşa Mahalle'lerinden pilot bir bölge seçilerek bir imar adalarında kentsel yenileme çalışması yapılmaktadır. Bu çalışma sayesinde diğer kentsel yenileme çalışmalarına bir kılavuz oluşturulması planlanmaktadır (Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış; Elâzığ Örneği).



Fotoğraf 5. 8.: Elâzığ kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-2021a)

5.2.3.2.Aydın ilinde yapılan uygulamalar

Kentsel Dönüşüm çalışması Aydın kent merkezinin tamamını etkileyen bir süreçtir. 1994-2002 yılları arasında başlayan süreçte kent merkezi için bütüncül bir plan çalışması yapılmıştır, süreç başlamıştır ancak tamamlanamamıştır.

1995 yılında yapılan kentsel dönüşüm master planı ile il genelinde 1 adet Kentsel Tasfiye bölgesi, 5 adet kentsel yenileme bölgesi, 8 adet kentsel ıslah bölgesi, 23

adet kentsel tarama bölgesi belirlenmiştir. Belirlenen alanlar içerisinde yapılacak uygulamalar;

- Kentsel Tasfiye Uygulamaları ve Bölgeleri: Alanda bulunan yapıların yıkılarak yerine yeni yapıların yapılmayacağı alanın yapılardan tamamen tasfiye edileceği bölgelerdir. Bu bölgeler plan dâhilinde donatı alanı olarak belirlenmişti ve üzerindeki yapılaşma işgal yoluyla gecekonduların yapıldığı alanlardı.
- Kentsel Yenileme Uygulamaları ve Bölgeleri: Mevcutta yapılaşmış alanların yıkılarak yerine yeni kentsel yerleşim alanının inşa edileceği yerlerdi. Yıkımına karar verilen bölgeler ekonomik ve estetik ömrünü tamamlamış yapıların ve gecekonduların yoğun olduğu çarpık kentleşmenin görüldüğü bölgelerdir. Bu alanlar, teknik alt yapı yönünden eksik, teknik ve sosyal donatı alanlarının yeteriz ya da eksik olduğu bölgelerdir.
- Kentsel Islah (İyileştirme) Bölgeleri: Bu bölgeler alanda bulunan yapıların tamamen yıkılmasına gerek olmayan mevcut yapılaşmanın korunarak iyileştirilmesi temel amaçtır. Alanda bulunan yapılarda sadece ekonomik ömrünü tamamlamış yıpranmış yapıların yerine yenilerinin yapılmasını temel alır.
- Kentsel Tarama ve Düzenleme Uygulamaları ve Bölgeleri: Bu bölgelerde kentsel dönüşüm uygulamalarının dışında kalan tüm bölgeler için belirlenmiş bir uygulamadır. Bu uygulama kapsamında kentsel alanların eksik, hata ve bozuklukların saptanması ve giderilmesi kapsamında geliştirilmiştir.

Kent merkezinde bulunan 23 adet kentsel tarama ve düzenleme bölgesinin 5 tanesinde proje tamamen sonuca ulaşmıştır. Diğer bölgelerde projeler belirli bir aşamaya kadar getirilmiş ancak tamamen bitirilmemiştir (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri).

5.2.3.3.Afyonkarahisar’da yapılan uygulamalar

1990’lı yılların sonrasında şehir hızla gelişmeye ve yapılaşmaya başlamıştır.

İl içerisinde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin en önemlisi, mülkiyeti Afyonkarahisar Belediyesine ait Güven evler mahallesi, eski Halil Ağa Semt pazarı ve

terminal alanında yapılan lüks konutlardı. Proje kapsamında otogar ve pazar yeri merkezin dışında bir alana taşınmıştır ve merkezin yoğunluğu azaltılmıştır. Bu proje yerel halk tarafından desteklenmişti (Kentsel Dönüşüm Uygulamaları; Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri).

5.2.3.4.Portakal Çiçeği Vadisi projesi (Ankara)

Hasdere ve Cinnah caddeleri arasında kalan bölgede konumlanmış bir vadidir. Proje kapsamında proje alanı olarak belirlenen bölgenin yaklaşık %75'i yeşil alan olarak ayrılmıştır. Proje öncesi dönemde alandaki mülkiyetin büyük bir kısmı kamu mülkiyetindeydi ve yine büyük bir bölümü yeşil alan geriye kalan kısmı imara açık almamasına rağmen gecekonduların konumlandığı bir bölgeydi. Proje ile alanın yaşam kalitesinin artırılması ve daha gelişmiş bir mekân hedefleniyordur. Proje sürecinde; kamu, özel sektör ve gecekondular sahipleri bir araya getirilerek uzlaşma sağlanmış ve proje hayata geçirilmiştir.

Hayata geçirilen Portakal Çiçeği Vadisi Projesi ile tasarlanan proje arasında farklar bulunmaktaydı. Bunun en belirgin olanı yapımı planlanan projede alanın %75'i yeşil alan olarak öngörülmüştü ancak bu durum uygulamada hayata geçirilememiştir.



Fotoğraf 5. 9.: Portakal Çiçeği Vadisi kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-2021b)

5.2.3.5.Dikmen vadisi projesi (Ankara)

Parlamente lojmanları, Meclis, Çankaya, Oran Çal Dağı ve diplomatik site gibi prestijli mekânların arasında yer alan bir vadidir. Proje çalışmaları temelde 1989 yılında başlamıştır ve toplamda 188 hektarlık bir alanı konu almıştır. Proje öncesinde alan içerisinde gecekondular bulunmaktaydı. Birinci etapta alan içerisinde konut, ticaret, kültürel sosyal ve yeşil alanlar, yollar ve alt yapı sistemleri planlanmıştır. Projenin asıl amacı açık yeşil alan tasarlamak ve bu alan dâhilinde sosyo-kültürel mekânlar ve

dinlenme alanları bulunmaktadır. Projenin hayata geçirilmesinde en önemli dezavantaj proje alanının fiziki durumu olmuştur.

Proje büyük ölçekte hayata geçirilmiş ve projeye uygun yapılmıştır. Sonuçta içerisinde her türlü ihtiyacın karşılanabileceği canlı bir çekim merkezi oluşturulmuştur.



Fotoğraf 5. 10.: Dikmen Vadisi kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-6)

5.2.3.6. Zağnos ve Tabakhane vadileri kentsel dönüşüm projeleri (Trabzon)

Zağnos ve Tabakhane vadileri Trabzon'un tarihi kent merkezi konumunda bulunan bölgelerdir. Bölgede artan nüfusun etkisi ile kentsel saçaklanma görülmektedir ve bu durum sonucunda yaşam kalitesi standartların altında kalmıştır. Bölge, konumu iyi olmasına rağmen jeolojik olarak tehlikeli bir alanda bulunmaktadır. Bölge hem dere yatağında hem de hava akımı koridoru ortasına yerleşmiştir. Bölgede hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi ile bölgede yaşayan halk başka bir yere taşınacaktı ve bunun için bölgenin güneyinde yeni bir öneri konut alanı planlama ilkesi benimsenmişti. Bütün proje toplam 10,7 ha'lık bir alanı kapsamaktadır.

Alanda kentsel dönüşüm çalışmaları başlamadan önce bir anket çalışması yapıldı ve bölgedeki halkın sosyo-ekonomik durumu ve aile büyüklükleri hakkında bilgi edinildi. Bu anket çalışmasında ayrıca yaşayan halka konutlarına karşı konut mu yoksa kamulaştırma bedelleri mi talep ettikleri sorulmuştur ve bölgede yaşayan kişilerin kiracı olduğu asıl konut sahiplerinin alanı terk ettikleri öğrenilmiştir.

Vadilerin ardından çeperinde yer alan Trabzon'un ilk yerleşim yerlerinden olan iç kalenin çevresi de temizlendikten sonra kentin dokusunun ortaya çıkması sağlanacaktı. Proje TOKİ ve Trabzon Büyükşehir Belediyesi iş birliği ile gerçekleştirilmiştir.



Fotoğraf 5. 11.: Zağnos ve Tabakhane Vadileri kentsel dönüşüm projeleri, (Anonim-7)

6.KENTSEL YENİLEME SÜRECİ

Ekonomik ömrünü yitirmiş, işlevsiz ve kaçak yapıların yoğun olduğu bölgelerde sıklıkla başvurulan yöntemdir. Yenileme çalışması ile sosyal ve kentsel faaliyetlere canlılık getirilirken, doğal afetler sonrası yaşanılabilecek olası can ve mal kayıplarının önüne geçilmesi de sağlanmış olur.

Özellikle Türkiye de kentsel dönüşüm faaliyeti adı altında yürütülen çalışmaların büyük çoğunluğu fiiliyatta kentsel yenileme çalışmasıdır ve alanda soylulaştırmanın önünü açar.

Kentsel yenilemede var olan yapı yıkılır yerine yenisi yapılır. Bu mantık rant değeri düşmüş bölgelerde ekonomik canlılığı sağlamak amacı ile olumlu sonuçlar oluşturmaktadır. Alanın kalitesinin düşüp tehlikeli bir mekâna dönüşmesi ile son çare olarak kullanılan bir yöntemdir.

Hazırlanan yenileme projeleri geniş çaplı proje kapsamında değerlendirilir.

Yenileme gerçekleşmesi için bulunması gereken özellikler:

- Sağlıksızdır ve depreme dayanıklı olmayan binalar bulunur.
- Çevre ve yapılar çağdaş yaşam koşullarına ayak uyduramaz.
- Pis ve sağlıksız su, elektrik kesintisi gibi alt yapısal sorunlar bulunmaktadır.
- Binalar tadilat kaldıramayacak kadar eskidir.
- Altyapı yetersizliği vardır ve alanda sağlık hizmetlerine erişim, yol, elektrik, su ve kanalizasyon sistemi gibi önemli sorunlar bulunmaktadır.
- Erişimin zor olduğu alanlarda okul, hastane, çarşı, park ya da okul servisi gibi temel gerekliliklere kullanılır.
- Bölgenin sahip olduğu fiziki görüntü kente yakışmayacak bir durumdadır.
- Bölgede yaşayan insanlar düşük gelir grubuna mensuptur. Büyük çoğunluğu taşradan ve hatta başka ülkelerden gelmiştir.
- Nüfus düşük gelirli işlerde çalışanlar ya da işsizdirler. Bu sebeple hem evlerine hem de bölgeye bakamazlar (Gökhan, 2013).

5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun Kapsamında Kentsel Yenileme Uygulamaları;

Belediyeler ve Belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince

- Yıpranan ya da özelliğini kaybetmek üzere olan, sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölge gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilmesi,
- Tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi,
- Doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması

Amacıyla “Yenileme Alanı” ilan edilir.

Kentsel Yenileme Uygulamalarında Temel İlkeler Tarihi Kent Merkezleri ve Kentsel Sit Alanlarında Yürütülecek Yenileme Çalışmalarında;

- Yıpranan tarihi kent merkezlerinin yeniden tarihi kimliğine kavuşturulması,
- Köhneleşmiş tarihi kent merkezlerinin canlandırılarak yeni fonksiyonlar kazandırılması,
- Tarihi ve Kültürel dokuya uygun sosyal donatı alanları oluşturulması

İlkeleri gözetilir.

Yenileme Alanı İlan Edilmesi;

- İl Özel İdarelerinde il genel meclisinin ve belediye meclisinin üye tam sayısının salt çoğunluk kararı ile belirlenir,
- İl özel idaresinde il genel meclisince.

Erden’in de belirttiği gibi kentsel yenileme 4 ana kriteri sağlamayı hedeflemektedir.

- Kentlerin fiziksel çöküşünü durdurmak ve tarihi dokuda sürdürülebilirliği sağlamak,
- Ekonomik hayatı canlı tutmak,
- Kentsel yaşam kalitesini arttırmak ve kültürel dinamikleri harekete geçirmek,
- Her ölçekte katılımı özendirmek (Erden, 2006).

Bir tanıma göre yenileme, “mevcut kentleri ve merkezlerini düzenlemek ve günün gereksinimlerine göre yeniden planlama ve bunu uygulama” olarak tanımlanmıştır (Hasol, 1998).

Diğer bir ifade ile kentsel yenileme, “Kamusal girişimi ya da kamu yardımıyla, yoksul komşuluklarının temizlenmesi, yapıların iyileştirilmesi, korunması, barınma

koşulları sağlıklılaştırılması, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasarı ve izlenceler gereği, kentleri ve kent özelliklerinin tümünü ya da bir kısmını, günün değişen şartlarına daha iyi yanıt verebilecek duruma getirmek” olarak tanımlanmaktadır (Keleş,1980).

Kentsel tasarım kavramı ilk kez 1920’li yıllarda Kuzey Amerika’da Kentsel Tasarım Komitesinde kullanılmıştır.

Shirveni kentsel tasarımı disiplinler arasında bir boyutta değerlendirmiştir ve Shirvani’ye göre kentsel tasarım, mimarlık, peyzaj mimarlığı, Şehircilik, İnşaat ve ulaşım mühendisliği, psikoloji, hukuk, gayrimenkul gelişimi ve diğer ilgili disiplinleri barındıran karmaşık disiplinler arası bir alandır (Günay,1999).

Kentsel yenilemenin en önemli parçası tasarımıdır. Kentsel tasarım projelerinde birincil hedef mekânları iyileştirerek yaşam kalitesini iyileştirmek ve günlük yaşamı kolaylaştıracak estetik mekânlar oluşturmaktır. Kentsel yenileme ve kentsel tasarım bu amaçlarda birleştirmektedirler.

Kent merkezlerinde yerleşimin oturmuş ve mülkiyetin çok hisseli olması, gecekondulaşmanın olması ve imar afları ile gecekondu kullanım alanı kadar mülkiyet verilmesi küçük ve biçimsiz parsellerin oluşmasına neden olmuştur. Bu gibi durumların giderilmesi amacıyla hazırlanan kentsel tasarım projeleri ile zemine uygun ve kullanışlı parseller oluşturulmaktadır.

Türkiye’de yapılan kentsel yenileme çalışmalarında bütüncül olarak kentin diğer parçaları ile yapılmış çalışmalardır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’dan sonra hızlı bir şekilde konut üretimi başlamıştı ancak proje alanlarında dikkat edilmesi gereken fiziki ya da sosyal bütün bileşenler göz ardı edilmekteydi.

Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan kentsel yenileme çalışmalarında yer seçimi yapılırken kent bütünü göz ardı ediliyor hazine arazisinin varlığı odak nokta olarak seçiliyor, bu durum yapılan projelerde üst düzey verimin alınmamasına sebep oluyor. Diğer taraftan Özel sektör eli ile yapılan kentsel yenileme projelerinde yer seçimi yapılmasında bir öncelik bulunmamakta ve temel faktör projeden elde edecekleri kar ve ne kadar süreceği oluyor. Özellikle elde edilecek kar miktarı özel sektör eli ile yapılan projelerin yapılmamasına neden oluyor.

Özel sektör kâr amacı güddüğü için rant değeri yüksek merkezlerde parsel bazlı dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır.

Ülke genelinde yapılan dönüşüm ve yenileme çalışmalarında günümüze kadar daha çok parsel bazında dönüşüm çalışmaları yaygın olarak görülmüyordu. Son

zamanlarda parsel bazından ziyade ada bazlı olarak yapılmak istenmektedir. Fakat 2 yöntemde de imar planları göz ardı edilerek mevcut planlar ya da yapılması gereken planlar dışında bırakılmaktadır.



7.KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜ? – KENTSEL YENİLEME Mİ?

Kentsel dönüşüm kavramı ve kentsel yenileme kavramı karşılaştırıldığı zaman temelde iki kavramda ekonomik ve sosyal ömrünü yitirmiş mekânı günün koşullarına uygun hale getirmeyi amaçlamaktadır ancak kentsel dönüşüm başlık olarak mekânda fiziksel yenileme ya da topluma kazandırma yanında işlevsel değişikliği yanında getirmektedir. Mekânın olduğu döneme kıyasla günümüz çevresinde en iyi hizmet işlevini kazandırılması gerektiğini savunmaktadır. Örneğin, kentsel alan içerisinde bir konut mekânı olarak oluşmuş olan mekân zamanda kent merkezi içerisinde kalmış ise fonksiyon olarak artık ticari bir nitelik kazanmıştır ancak yapılar gözlemlendiği zaman her biri konut niteliğindedir. Bu durum da yapılacak olan çalışma fiziksel mekânı işlevine uygun hale getirmektir ve bu mekânsal bir dönüşüm çalışmasının altını doldurmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı altında işlev benzerliği olan bölgeler arasında sıkışmış farklı mekânları çevreye uygun hale getirilmesi işlemi bir kentsel dönüşüm projesi olarak nitelendirilebilir.

Kentsel yenileme çalışmalarında kentsel dönüşümden farklı olarak mekânın işlevi korunarak alanı kazandırmaya yönelik projeler üretilir. Örneğin, ticaret mekânları daha modern ve kullanışlı ticaret mekânları haline konut bölgeleri daha yaşanılabilir konut bölgeleri haline getirilir.

İşlevini yitirmiş bir mekânda mevcut yapı yerine yenisini yaparak ya da yapıyı koruyup gerekli restore işlemlerini yaptıktan sonra yeni bir işlev ile kullanıma sunmak bir kentsel dönüşüm çalışması iken aynı işlev ile kullanıma sunmak bir kentsel yenileme çalışmasıdır.

Her ne kadar günümüzde yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarında kentsel yenileme, kentsel sağlıklaştırma ya da soylulaştırma gibi alt kavramları kullanarak projelendirmeyi yapmaktadır ancak daha önce de bahsettiğimiz gibi dönüşümün doğuşu yenileme çalışmalarına dayanmaktadır. Ancak kavram zamanla kendi temelini önüne geçerek ana kavram haline gelmiştir. Temelde dönüşüm çalışmalarının bütünü aslında alansal bir yenileme çalışmasıdır dönüşüm fonksiyonel değişiklik yaparken mekân fiziksel ve tematik olarak yenilenmektedir. Bu perspektifte incelendiği zaman ana kavram aslında yenileme olmalıdır.

Bugün kentsel dönüşüm kavramının alt başlıkları olarak değerlendirdiğimiz bütün kavramlar uygulandığı mekân ya da yapıda fonksiyonel, işlevsel, dokusal veya

görünüşünde küçük büyük çaplı yenilemeler yapmaktadır. Literatür bütün bu çalışmaları kentsel dönüşüm olarak kabul etmiş olsa dahi aslında yenileme olarak kabul etmeli ve bugün kentsel dönüşüm dediğimiz süreç kentsel yenileme olarak isimlendirilerek projelendirme çalışmaları doğru zemine oturtulmalıdır.



8.İSTANBUL'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM

İstanbul'da kentsel dönüşüm sürecinin başlaması 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 Sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun” ile olmuştur. Ancak kentsel dönüşüm çalışmalarının rant değeri yüksek ve etnik azınlıkların yoğun olduğu bölgelerden başlatılması tepki toplamıştır.

Sulukule, Fikirtepe ve Gaziosmanpaşa Sarıgöl Mahallesi ile başlayan kentsel dönüşüm sürecinde 3. Bölgede Roman Vatandaşların yoğun olarak yaşadığı mahallelerdi. Bu bölgelerde tapusuz ya da Tapu Tahsis belgeli vatandaşlar çok cüzi bedeller ile alandan çıkartılmıştır ya da bu konutlarda ikamet ettikleri durumda daha önceden yaşadıkları yaşam tarzından farklı olduğu için apartman kültürüne uyum sağlayamamış ve konutlarını satarak farklı yerlere dağılmışlardır. Yapılan konutların lokasyonları ve konutların durumu dışarıdan gelen vatandaşları bu alanlardan ev almaya itmiştir ancak farklı sosyo-kültürel yapılarda olan vatandaşların çatışmasına neden olmaktadır. Yerleşik vatandaşlar eski kültürlerini devam ettirirken konut satın alarak gelen vatandaşlar bu durumdan rahatsızlık duymaktadırlar.

İstanbul genelinde yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında proje bölgelerinde daha önceden yaşayan vatandaşlar yeni evlerine geçmek için yüksek borçlanma bedelleri ödemek zorunda kalmışlardır bununla birlikte yapılan konutlarda yüksek aidat bedellerinin olması vatandaşları ekonomik olarak zorlamaktadır.

İstanbul'da devam eden kentsel dönüşüm süreci genel anlamda ele alındığı zaman kentin her yerinde devam eden planlama çalışmaları ile eş zamanlı devam etmektedir. Bu durumda tüm kenti yeniden yapılandırma anlamına da gelmektedir. İstanbul'da devam eden kentsel çalışmaların hepsi kentsel dönüşüm başlığı altında değerlendirilmekteydi. Bu çalışmalar bazen yeni, önemli ve prestiji yüksek projeler olurken bazen de yeni bir yerleşim alanı olarak kabul edilmektedir.

İstanbul'da kentleşme süreci 1950'li yıllarda güçlenmiştir ve kent içerisindeki kentsel dönüşüm süreci de aynı doğrultuda ilerlemiştir.

8.1.Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi

Kartal, İstanbul ili içerisinde sanayi bölgesi olarak kabul edilen bir ilçedir. Zamanla ilçe içerisinde bazı fabrikalar kapanmış ve ilçenin rant değeri artmıştır. İlçe'nin

yapılan çalışmalar ile merkezi iş alanına dönüştürülmesi amaçlanmış ayrıca kıyı alanları kurvaziyer turizm için elverişli bir bölgedir.

1900’lü yılların 2. yarısı itibariyle günün koşullarına uygun olarak tam bir sanayi ilçesiydi ancak günümüzde sanayi giderek azalmakta ve yerini hizmet sektörüne bırakmaktadır.

İstanbul ili 1/100.000 ÇDP ile İstanbul’un yükünün çevre iller ile paylaşılması hedeflenmişti ve Kartal İlçesi’nin bu Plan ile 1. derece merkeze dönüştürülmesi hedeflenmiştir.



Fotoğraf 8. 1: Kartal kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-2021c)

8.2.Zeytinburnu Kentsel Dönüşüm Projesi

Proje çalışmaları 2005 yılında başlamıştır, hazırlanan kentsel dönüşüm projesi İstanbul için pilot proje niteliğindedir. Alanda sosyal, ekonomik ve mekânsal ilişkiler birlikte ele alınarak bir ticaret aksı oluşturarak; ilçeye yeni bir kimlik kazandırılması hedeflenmiştir. Hazırlanan proje ile parçalı yapı adaları ve yeşil alanlar tasarlandı ve bu proje içerisinde bulunan yeşil alanlar ile ilçenin kıyı ile ilişkisi sağlanmaya çalışılmıştır.



Fotoğraf 8. 2: Zeytinburnu kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-2021d)

8.3.Kayabaşı Kentsel Dönüşüm Projesi (Küçükçekmece)

Hazırlanan proje ile amaçlanan bir alt bölge olan Kayabaşı’nı halkın kullanımına sunmaktı. Bu amaçla doğal afetlere dayanıklı kaliteli ve uzun ömürlü konut ve iş yerleri

tasarlanarak bir yaşam alanı oluşturmak hedeflenmişti yapılan çalışma ile nüfusun bir kısmı buraya çekilecekti ve trafik sorununa bir çözüm bulunmuş olacaktı. Alınan kararlar ve çalışılan projeler sonucunda proje yürütücülüğü KİPTAŞ'a verilmişti ve alan içinde 1140 konutluk bir proje hayata geçirilmesine karar verilmiştir.



Fotoğraf 8. 3: Kayabaşı kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-8)

8.4.Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi (Küçükçekmece)

İkitelli Köyü ve Ayazma'yı içine alan bir projedir. Ayazma 2004 yılında kentsel dönüşüm alanı olarak kabul edilmiştir. Alanın kentsel dönüşüm alanı kabul edilmesi; İBB, Küçükçekmece Belediyesi ve TOKİ arasında imzalanan protokol ile kabul edilmiştir ve 127,5 ha'lık bir alanı konu almaktaydı. Etüt aşamasında Köyiçi bölgesi alana dâhil edilmiştir ve alan 137,8 ha 'ya çıkmıştır. Bölgede yapılan tasarım çalışmalarında 3 farklı mahalle öngörülmüştür ve mahallelerin merkezi donatı tesisleri ve ticaret fonksiyonu yerleştirilmiştir.



Fotoğraf 8. 4: Ayazma kentsel dönüşüm projesi, (Anonim-9)

8.5.Kuştepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Kuştepe kentsel dönüşüm projesi Şişli belediyesi tarafından 16.115 m²'lik alan için hazırlanmış bir projedir. Kuştepe mevkiî İstanbul'un önemli merkezlerine yakın konumda bulunan bir yer olmasına rağmen, sosyal altyapı oldukça düşük, çarpık kentleşme yüksek ve baraka görünümüne sahip yapıların bulunduğu bir alandı. Proje ile bölgedeki gecekondulu alanlarının temizlenmesi ve çöküntü alanlarını kente kazandırmak amaçlanmıştır. Hazırlanan projenin dezavantajı sosyal alanları kapsayan yeşil alanların bulunmamasıydı. Bölgede her ne kadar bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmış olsa dahi yaşayan halk dönüşüme karşıdır ve Fikirtepe örneğini gördükleri için proje hayata geçirilememektedir. Kuştepe Şişli'nin diğer yüzü olarak hayatına devam etmektedir.

8.6.Tarlabaşı Kentsel Yenileme Projesi

Tarlabaşı, İstanbul ili Beyoğlu ilçesine bağlı bir semttir. Konumu itibari ile İstanbul'un ana arterlerine, Taksim Meydanına ve İstiklal Caddesi'ne yakın bir konumdadır. Semt sahip olduğu tarihi ve kültürel yapıları ile mimari değeri yüksek bir bölgedir. Semtteki yerleşim 19. yy. içerisinde başlamıştır. Daha önceki dönemlerde bölge bostanlar ile kaplı bir alandı.

1950'lerden sonra bölgede çift yönlü nüfus hareketleri görülmeye başlanmıştır, bir taraftan bölgede yaşayan gayri Müslim halk bölgeyi terk ederken diğer taraftan kırsal kökenli göçmenler bölgeye göç etmeye başlamıştır. 1960 sonrasında Tarlabaşı'nda bulunan mülklerin asıl sahipleri alanı terk etmiş buradaki konutlar işgal edilmeye ve kiraya verilmeye başlanmıştır.

Semtte bulunan tarihi ve kültürel yapılar 1985 sonrasında yıkılmış ve böylece semtin Taksim ve İstiklal Caddesi ile hem fiziksel hem de kültürel bağı kopmuştur. Günümüzde Tarlabaşı tam bir çöküntü mekân konumuna gelmiştir ve suç beşiği haline dönüşmüştür.

Tarlabaşı semti zamanla bakımsızlaşmıştır ancak aynı yapı dokusu korunmuştur. Semtte bulunan konut stoku incelendiği zaman kat sayıları değişse dahi alanda hala cumbalı evler varlığını devam ettirmektedir. Bununla birlikte semt içerisinde hiçbir kamusal alan bulunmamaktaydı ve halk sokakları donatı alanı olarak kullanılmaktaydı. Bütün bu girdiler hesaba katıldığı zaman alanda yapılacak yenileme uygulamasının bir bütün olarak yapılması gerekliliği ve alanın eksik donatı alanının karşılanması gerektiği ortaya çıkmıştır.

Tarlabaşı'nda gerçekleşen proje kapsamında alanda mevcut durumda bulunan küçük konutlar birleştirilerek bloklar oluşturulacak ve dış cepheler korunarak cumbalı evlerin varlığı devam ettirilecektir. Proje çalışmaları günümüzde aktif olarak devam etmektedir bu sebeple henüz mekânsal bir yenilemeden bahsedememekteyiz.



Fotoğraf 8. 5: Tarlabaşı kentsel dönüşüm projesi (Anonim-10)

9.GAZİOSMANPAŞA'DA KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİNİN BAŞLANGICI

Gaziosmanpaşa'da kentsel dönüşüm süreci Gaziosmanpaşa Belediyesi tarafından Karayolları Mahallesi, Mevlâna Mahallesi ve şu an Sultangazi Belediyesi sınırlarında belirlenen bölgelerin gecekondü önleme bölgesi ilan ile başlamıştır. 6306 sayılı kanunun çıkarılmasını takiben ilçe içerisinde 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile 11 bölgede riskli alan ilan edilmiştir. Bu riskli alanlar:

- Merkez Mahallesi Riskli Alanı (1. Bölge)
- Sarıgöl Merkez Mahallesi Riskli Alanı (2. Bölge)
- Pazariçi Mahallesi Güney Bölgesi Riskli Alanı (3. Bölge)
- Pazariçi Mahallesi Kuzey Bölgesi Riskli Alanı (4. Bölge)
- Yıldıztabya Mahallesi Doğu Bölgesi Riskli Alanı (5. Bölge)
- Yıldıztabya Mahallesi Batı Bölgesi Riskli Alanı (6. Bölge)
- Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı (7. Bölge)
- Kazım Karabekir- Fevzi Çakmak Mahalleleri Riskli Alanı (8. Bölge)

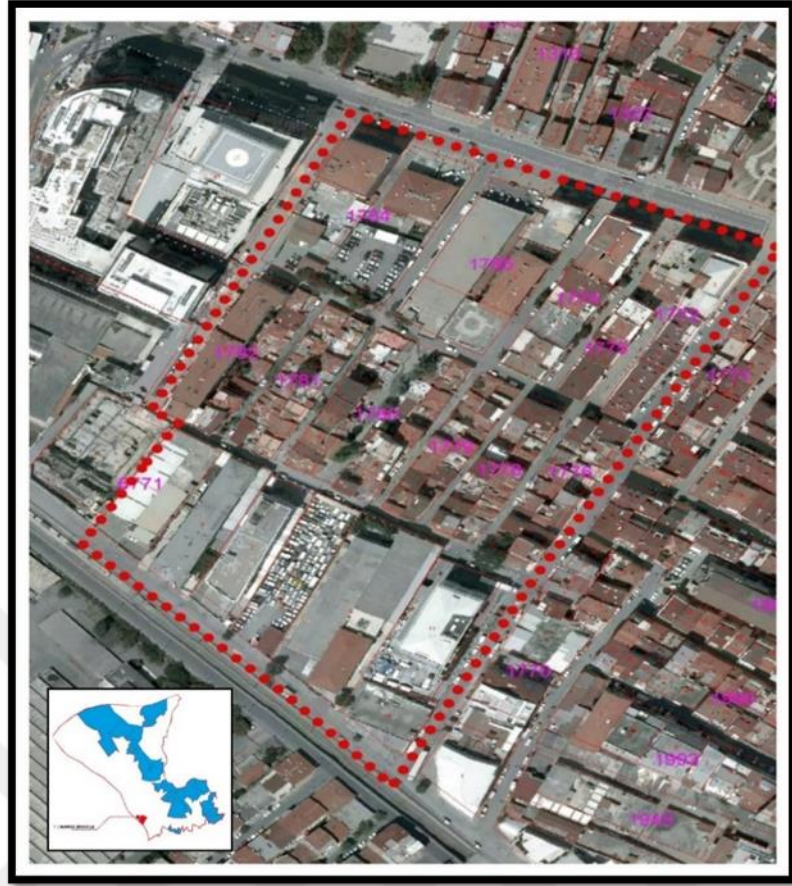
- Yeni Mahalle Riskli Alanı (9. Bölge)
- Barbaros Hayrettin Paşa- Karadeniz-Karayolları Mahalleleri Riskli Alanı (10. Bölge)
- Mevlâna Mahallesi Riskli Alanı (11. Bölge)

13.06.2015 tarihinde 7601 sayılı BKK ile Bağlarbaşı Mahallesi 13 nolu Riskli alan bölgesi ve 7602 sayılı BKK ile Sarıgöl Yenidoğan Mahallesi sınırları içerisinde 12 nolu Riskli alan ilan edilmiştir.

2012 yılında ilan edilen riskli alanlar sonrası bölgede yaşayan vatandaşlar süreç hakkında herhangi bir bilgilendirme almadığı için bazı bölgelerde riskli alan için iptal davaları açmış ve riskli alan ilanları için iptal kararı aldırılmışlardır. Riskli alan kararı iptal edilen bölgelerde riskli alan kararları güçlendirilerek tekrar ilan edilmişlerdir.

9.1.Merkez Bursa Mahallesi (1 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 4,9 ha (49.940,00 m²)'tır. Bölge Riskli alan ilanının ardından özel firmalar ile anlaşarak kentsel dönüşüm süreci başlatılacak şekilde planlanmış ve yüklenici firmalar bölge içerisinde çalışma yapmıştır ancak herhangi bir anlaşma-tahliye-yıkım süreci yaşanmamıştır. 2018 yılında alınan Danıştay kararı ile Riskli alan kararı iptal edilmiş ve yenilenmemiştir.



Harita 9. 1: 1 nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.2.Sarıgöl Merkez Mahallesi (2 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 5,8 ha (58.338,00 m²)'tır. Bölge içerisinde anlaşma tahliye ve yıkım süreçleri tamamlanmıştır ve inşaat faaliyeti devam etmektedir. Alanda inşaatı devam We Haliç konutları kiptaş tarafından yapılmaktadır ve proje kapsamında 11 blok üretilecektir. 11 blok içerisinde 1057 konut bağımsız birimi ve 27 ticaret bağımsız birimi üretilecektir. Bununla birlikte proje içerisinde bir adet cami, bir adet lise alanı, sosyo kültürel alan ve 1228 araçlık otopark üretimi yapılacaktır.



Harita 9. 2: 2 nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



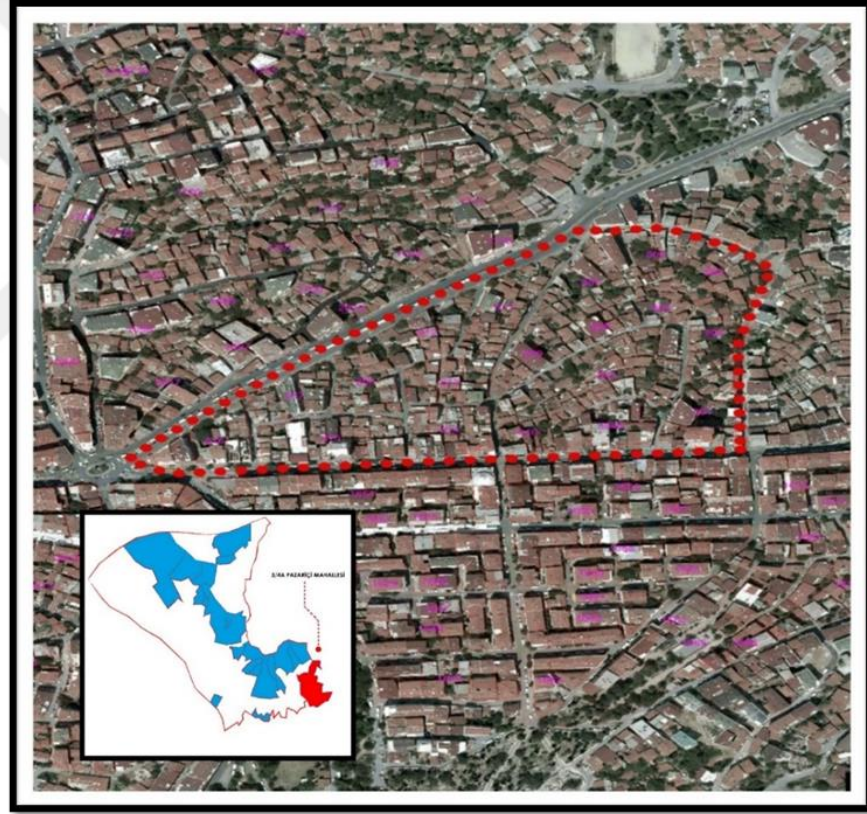
Fotoğraf 9. 1: We Haliç konutları kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

9.3.Pazariçi Mahallesi (3 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2020 tarih 4099 sayılı BKK ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Ancak ilgili riskli alan kararı iptal edilmiştir. Alanda 19.09.2016 tarih 9091 sayılı BKK ile 2. Kez Riskli alan ilan edilmiştir. 3 nolu riskli alan süreç içerisinde 3A ve 3B olarak 2 parçaya ayrılmış ve 2 farklı bölge oluşmuştur. 3A Bölgesinin büyüklüğü 7,22 ha, 3B Bölgesinin büyüklüğü 11,7 ha'dır.

3 nolu Riskli alan Bölgesi içerisinde 3A ve 3B olarak oluşan yeni riskli alanlar içerisinde birbirinden farklı süreçler yürütülmüştür. Süreç içerisinde 3A bölgesinde uzlaşma-tahliye-yıkım süreçleri başlarken 3B bölgesinde herhangi bir işlem yapılmamıştır.

3A nolu Riskli alan bölgesinde 2012 yılında ilk riskli alan ilanından bu yana uzlaşma süreci devam etmekte ve bu kapsamda alanda uzlaşma sağlanan ve tahliye olup kira yardımı başlayan hak sahipleri bulunmaktadır. Alan içerisinde özel sektör iş birliği ile başlayan süreç tamamlanamamıştır. 2019 yılında Gaziosmanpaşa Belediyesi ve ÇŞB arasında yapılan protokol kapsamında yetki devri ÇŞB'na yapılmıştır. Bu kapsamda alanda bulunan yapılar için hak sahibi tespiti ve ölçüm çalışmaları yapılmış ve alanda yapılacak mimari proje TOKİ tarafından çalışılmıştır. Çalışılan proje kapsamında alanda 25 blok yapılacaktır. 25 blok içerisinde 1365 adet konut bağımsız birimi, 115 adet ticaret bağımsız birimi, 1645 adet otopark alanı, 1 adet cami ve 1 adet belediye hizmet alanı üretimi gerçekleştirilecektir.

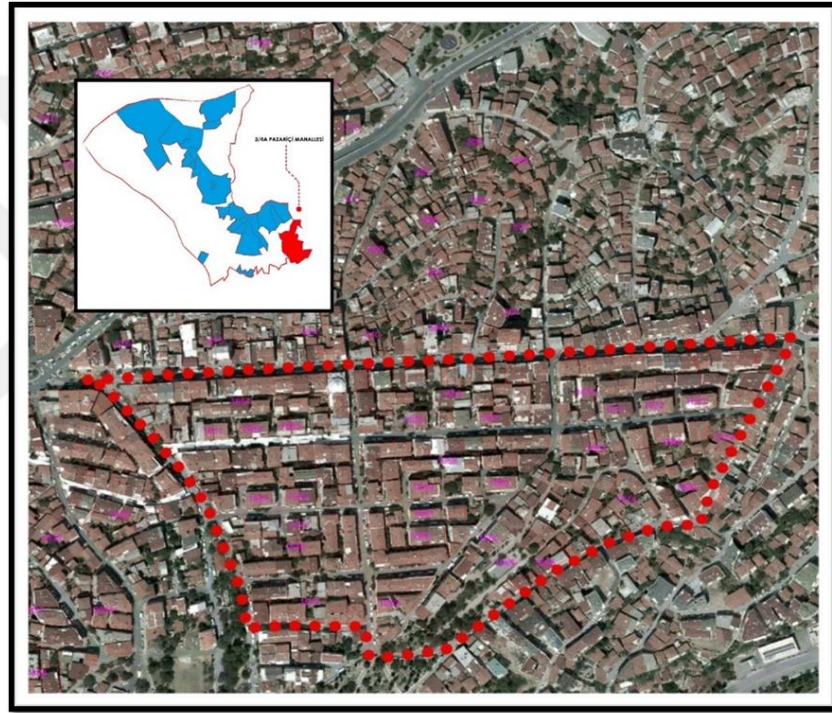


Harita 9. 3: 3A nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 2: 3A Pazariçi kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

3B nolu Riskli alan bölgesinde süreç içerisinde herhangi bir çalışma yapılmamış hak sahiplerinin hepsi ikametlerine devam etmiştir. Mevcut süreçte bölge için imar planı hazırlanarak bakanlığa sunulmuştur. Hazırlanan imar planı ile daha önceden imara kapalı olan alan imara açılmış ve alandaki dönüşüm süreci hak sahibine bırakılmıştır. Daha önceden alan bazında gerçekleştirilen kentsel dönüşüm süreci bu plan ile etap bazlı olarak değerlendirilecektir. Etap bazlı dönüşüm kapsamında yeni imar planı ile oluşan konut adalarının her biri bir etap olarak kabul edilerek bu adalar içerisinde tam muvafakat aranarak (deprem mevzuatına uygun yapılarak kendini dışarda tutabilir) kendi dönüşümlerini (yenilemelerini) gerçekleştirebilecek.



Harita 9. 4: 3B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.4.Pazariçi Mahallesi (4 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2020 tarih 4099 sayılı BKK ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Ancak ilgili riskli alan kararı iptal edilmiştir. Alanda 19.09.2016 tarih 9091 sayılı BKK ile 2. Kez Riskli alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 16,16 ha 'dır.

Alanda riskli alan ilanından bu yana uzlaşma görüşmeleri yapılmıştır ancak fiili olarak tahliye ve yıkım süreci başlatılmamıştır. Mevcut durumda bölge için imar planı hazırlanarak ÇŞB'na sunulularak onaylanmıştır. Hazırlanan imar planı ile bölge alan bazlı dönüşüm sürecinden çıkarılmış etap bazlı ya da parsel bazlı dönüşüm sürecine geçilmiştir. Plan onayını takiben alınacak karar doğrultusunda hak sahipleri ister tüm

konut adasını isterlerse sadece kendi parsellerini dönüşüm sürecine dahil edebilmektedir.



Harita 9. 5: 4 nolu riskli alan (GOPAŞ, 2020)

9.5.Yıldıztabya Mahallesi (5 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2020 tarih 4099 sayılı BKK ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Riskli alanın Danıştay kararı ile iptal edilmesinin ardından 17.10.2016 tarih 9411 sayılı BKK ile tekrar riskli alan ilan edilmiştir. Alanın büyüklüğü 14,16 ha (141.660 m²)’dir.

Riskli alan ilanından sonra alan içerisinde öncelikli olarak özel sektör iş birliği ile kentsel dönüşüm süreci başlatılmıştır ve bu süreçte uzlaşma-tahliye ve yıkım işlemleri başlamıştır. Süreç kurgulandığı ilerlememiş özel sektör iş birliği son bulmuştur. 2019 yılında alan içerisinde bulunan kamu mülkiyeti üzerinde TOKİ ilk projesini hayata geçirmiş ve 2021 Ocak tarihinde ilgili konutların kuraları çekilerek hak sahiplerine sunulmuştur. 2019 yılı içerisinde Gaziosmanpaşa Belediyesi ve ÇŞB arasında yapılan protokol dâhiline alınan bölge içerisinde hak sahibi tespiti ve bağımsız birim ölçümleri gerçekleştirilmiş ve sonuçlar bakanlığa sunulmuştur. 2012 yılından buyana yapılan tahliyeler sonucunda hak sahiplerine sunulacak tüm konutların

karşılanması amacı ile alan içerisinde TOKİ 2. etap inşaat çalışmalarına başlamış ve iş takvimi ile 2023 yılında hak sahiplerine dairelerini teslim edeceğini taahhüt etmiştir.

Proje kapsamında 1. etap içerisinde 6 blok tamamlanmıştır. 6 blok içerisinde toplam 244 konut bağımsız birimi ve 34 ticari bağımsız birim üretimi gerçekleştirilmiştir. 2. etap içerisinde toplam 431 adet konut bağımsız birim ve 1 adet cami üretimi gerçekleştirilecektir. 1. ve 2. etap projeleri bir bütün olarak planlandığı ve hazırlandığı için iki etap için ortak otopark alanı planlanmış ve alan için toplam 455 adet kapalı otopark alanı 2. etap içerisinde üretilecektir.



Harita 9. 6: 5 nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 3: 5 nolu riskli alan kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

9.6.Yıldıztabya Mahallesi (6 Nolu) Riskli Alan

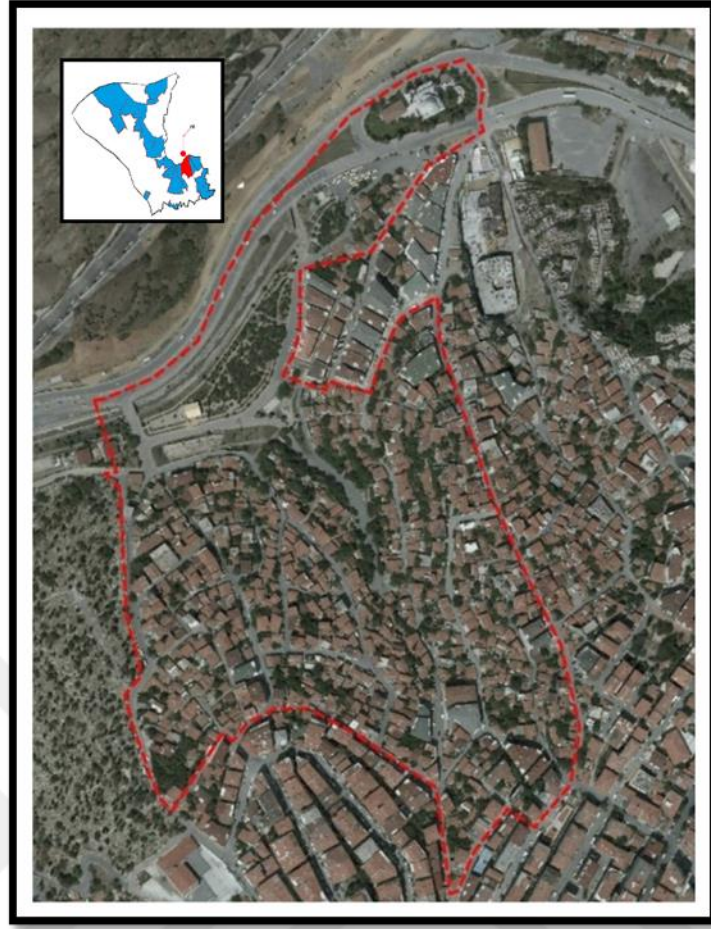
Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiştir. 6 nolu riskli alan büyük bir bölgeyi kapsamaktadır ve kendi içerisinde 4 parçaya bölünmüştür. 6A nolu-6B nolu- 6C nolu ve 6D nolu riskli alanlar oluşturulmuştur.

6A nolu riskli alan 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiş daha sonradan Danıştay kararı ile iptal edilmiştir. Alan 05.02.2018 tarih 2016/11392 sayılı BKK ile tekrar riskli alan ilan edilmiştir. 6A Riskli alan bölgesinin toplam büyüklüğü 6,72 ha büyüklüğündedir. Alan 5 nolu bölge ile bir bütün olarak değerlendirilmiş ve Gaziosmanpaşa Belediyesi ÇŞB arasında yapılan protokole dâhil edilmiştir. Alan içerisinde 2012 yılında ilk riskli alan ilanından bu yana tahliye olmuş ve kira yardımı alan hak sahipleri bulunmaktadır ve bu hak sahiplerinin daireleri 5. Bölgede TOKİ tarafından yapılan projeden verilmektedir.



Harita 9. 7: 6A nolu riskli alan (GOPAŞ, 2020)

6B nolu riskli alan 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiş ve yine diğer bölgeler gibi Danıştay kararı ile iptal edilmiştir. Alan 19.09.2016 tarih 2016/9192 sayılı BKK ile tekrar riskli alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 16,86 ha (168.653 m²)'dir. Kendi içerisinde etaplara bölünmüştür. 1. etap 6,5 ha. 6B nolu riskli alan bölgesini 10.36 Ha'lık kısmında henüz uzlaşma görüşmeleri yapılmamıştır. Bölge içerisinde süreç özel sektör iş birliği ile başlamıştır ancak güncel süreçte Bakanlık ile 2021 yılı içerisinde protokol imzalanmış ve alandaki inşaatı TOKİ'nin yapmasına karar verilmiştir.



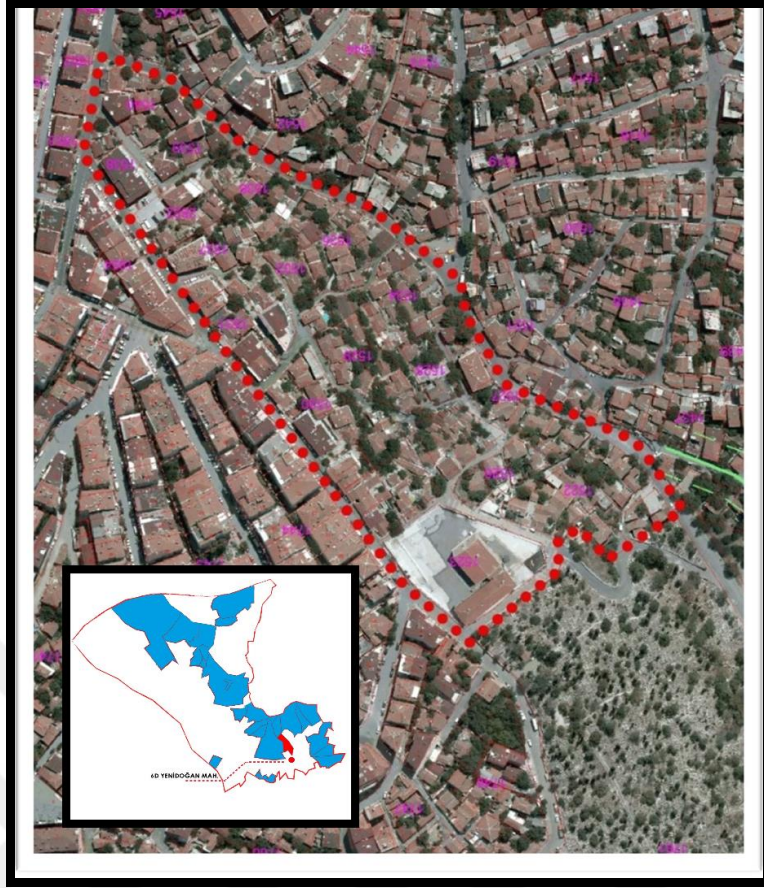
Harita 9. 8: 6B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

6C nolu riskli alan bölgesi riskli alan ilanı öncesinde alanda bulunan gecekondular sahipleri ile anlaşarak özel sektör iş birliği ile ada bazında yapımı tamamlanıp hak sahiplerine teslimi tamamlanan Yıldızpark Sitesini içerisine alan bölgedir. Alanın toplam büyüklüğü 7 ha (7.057,47 m²)'dir.



Fotoğraf 9. 4: 6C nolu riskli alan yıldız park konutları, (GOPAŞ, 2020)

6D nolu riskli alan bölgesi ilçenin genelinde olduğu gibi 24.12.2012 tarih 2012/4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiş ve sonraki süreçte Danıştay tarafından iptal edilmiştir. Alanın 2. kez riskli alan ilan edilme tarihi 19.09.2016 tarih 9188 sayılı BKK ile olmuştur. Alanın toplam büyüklüğü 4,8 ha (48.782,00 m²)’dir. Alan içerisinde süreç özel sektör iş birliği ile devam etmektedir ancak bölge içerisinde bulunan ve uzlaşma taraftarı olmayan hak sahipleri süreci sekteye uğratmaktadır.



Harita 9. 9: 6D nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.7.Bağlarbaşı Mahallesi (7 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiştir. 7 nolu riskli alan kendi içerisinde 2 parçaya bölünmüştür. 7A nolu ve 7B nolu riskli alanlar oluşturulmuştur. 7 nolu bölgenin toplam büyüklüğü 15,9 ha (159.702 m²)’dir.

7A nolu riskli alan büyüklüğü 10,3 ha (103.858 m²)’dir. Alan 2012 yılında riskli alan ilan edilmesinden bu yana herhangi bir iptal işlemi ile karşılaşmamış, 2019 yılında Gaziosmanpaşa Belediyesi ÇŞB protokolü gerçekleşene kadar özel sektör iş birliği ile halledilmeye çalışılmıştır. Protokol sonrasında süreç TOKİ ile başlamış ve inşaat faaliyeti aktif olarak devam etmektedir. Riskli alan kendi içerisinde 2 etap olarak kabul edilmiş ve 1. etap inşaat çalışması 2023 yılında hak sahiplerine verilmek üzere devam etmektedir. 2. etap olarak belirlenen bölgede inşaat faaliyetinin 2021 yılı içerisinde başlamıştır. 1 etap içerisinde 590 adet konut bağımsız birim üretimi yapılacak ve hak sahiplerine teslim edilecektir. 2. etap mimari proje henüz netleşmediği için konut sayısı netleşmemiştir.



Harita 9. 10: 7A nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 5: 7A kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

7B nolu riskli alan büyüklüğü 5,5 ha (55.527,00 m²)’dır. Alan 2012 yılında riskli alan ilan edilmesini takiben alanda çalışma başlamış ve tahliye- yıkımlar başlamıştır. Süreç özel sektör iş birliği ile başlamış ancak emsal düşüşleri gibi nedenlerden dolayı özel sektör çekilmiş ve Gaziosmanpaşa Belediyesi ve ÇŞB protokolü kapsamında Bakanlık bölgesi statüsüne geçiş yapmış inşaat faaliyeti TOKİ tarafından devam etmektedir. 2022 yılı içerisinde konutlar hak sahiplerine teslim edilecektir. Proje

kapsamında 813 konut bağımsız birim, 30 ticari bağımsız birim ve 813 adet kapalı otopark alanı üretimi yapılmaktadır.



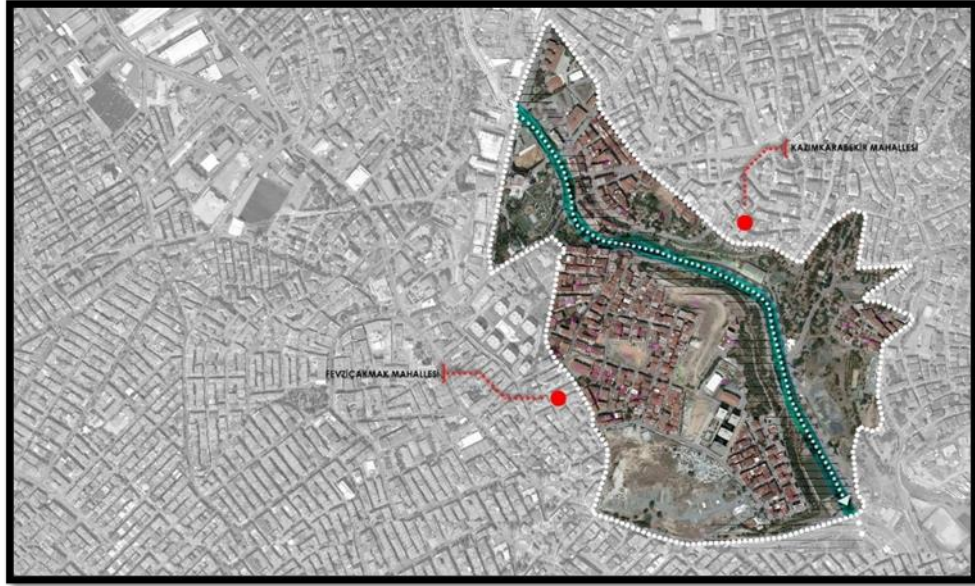
Harita 9. 11: 7B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 6: 7B kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

9.8.Kâzımkarabekir-Fevzi Çakmak Mahalleleri (8 Nolu) Riskli Alan

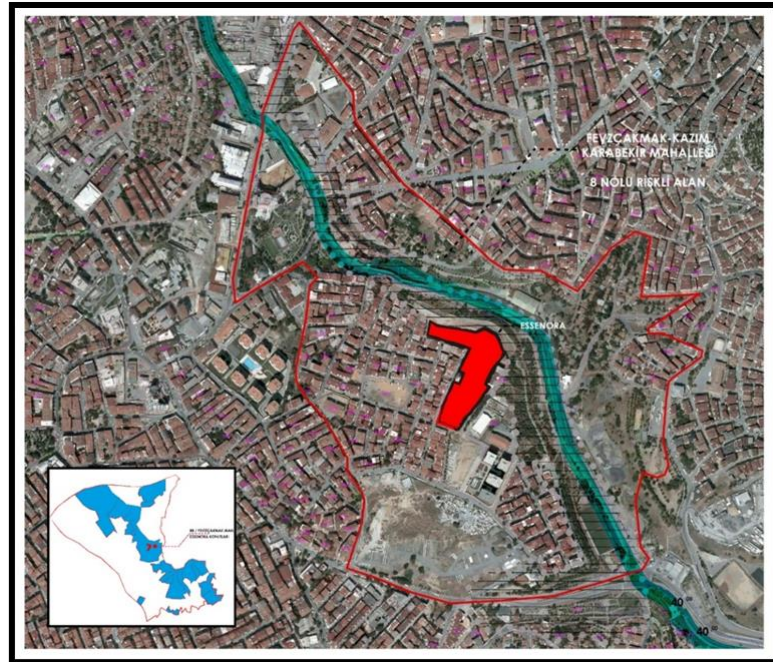
Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiştir. Riskli alan büyüklüğü toplam 33,6 ha (336.303,32 m²)'dir. Alan kendi içerisinde 3 bölgeye ayrılmış ve 8A-8B-8C nolu Riskli alanlar oluşturulmuştur.



Harita 9. 12: 8 nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

8A nolu riskli alan 2012/4099 sayılı karar ile riskli alan ilan edilmiş ancak Danıştay 6. Dairenin 2020/5869 Karar nosu ile alanın riskli alan kararı iptal edilmiştir. 8A nolu riskli alanın toplam büyüklüğü 5,5 ha (556.635,00 m²)'dir. Riskli alan kararının iptalinin ardından alanda mevcut durumda yürürlükte bulunan imar planına bağlı kalınarak etap bazlı dönüşüm olanağı sunulmuştur.

8B nolu riskli alan 2012/4099 sayılı karar ile riskli alan ilan edilmiş ve alanda dönüşüm süreci tamamlanmış ve 6 blok inşa edilerek hak sahiplerine teslim edilmiştir. İnşaat tapılan alanın büyüklüğü 1,6 ha (16.544,00 m²)'dir.



Harita 9. 13: 8B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

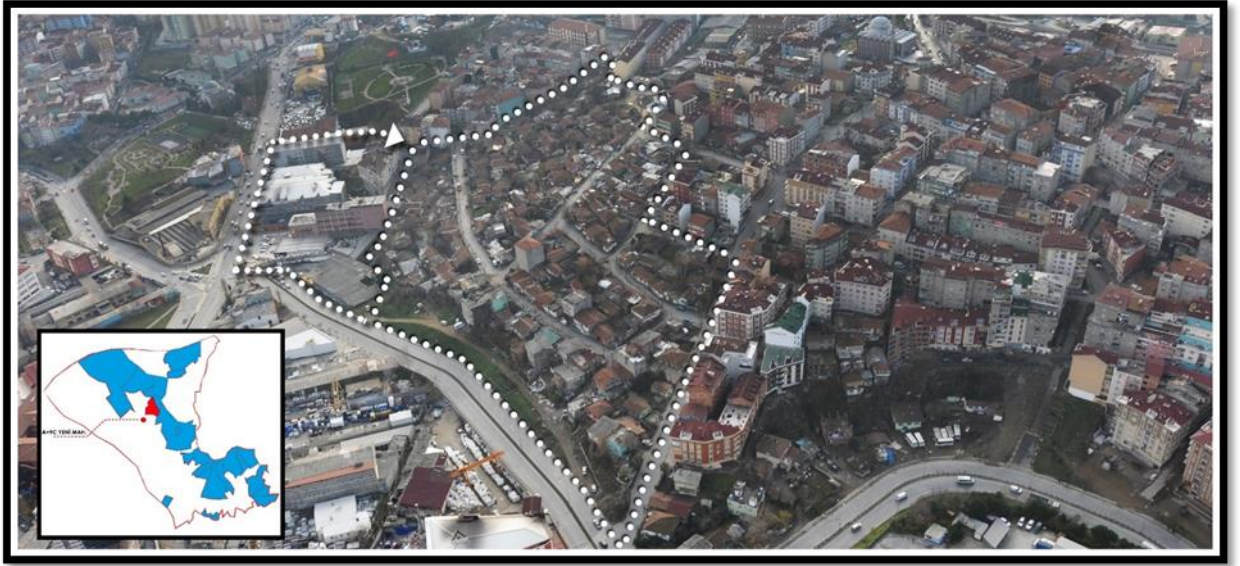


Fotoğraf 9. 7: Essenora konutları, (GOPAŞ, 2020)

8C nolu riskli alan 2012/4099 sayılı karar ile riskli alan ilan edilmiş olup riskli alan süreci devam etmektedir. Alanda herhangi bir çalışma yapılmamış olmakla birlikte onaylı 1/5000-1/1000 plan bulunmaktadır.

9.9.Yeni Mahalle (9 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile riskli alan edilmiştir. Riskli alan büyüklüğü toplam 11,3 ha (113.814 m²)’dir. Alan riskli alan kararı sonrası 3 bölgeye ayrılmış ve 9A-9B-9C nolu Riskli alanlar oluşturulmuştur. Süreç içerisinde 9A ve 9C nolu riskli alanlar birleştirilmiştir. 9B riskli alan bölgesi sanayi bölgesi olduğu için ayrı tutulmuştur.



Harita 9. 14: 9A-9C nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9A-9C nolu riskli alan bölgesi konut bölgesidir ve alanın toplam büyüklüğü 6,5 ha (65.552 m²)’dir. Alan içerisinde riskli alan bölgesi ilanından bu ya uzlaşma-tahliye ve yıkım süreci devam etmektedir. Süreç özel sektör iş birliği ile başlamış ancak alanda bulunan mülkiyet problemi nedeni ile tamamlanamamıştır. 2019 yılında imzalanan protokol ile Bakanlık bölgesi olmuştu ve uzlaşma yöntemi değişerek alanda çalışma tekrar başlamıştır. Alanda yapılacak inşaat TOKİ tarafından yapılacaktır. Riskli alan 2 etap olarak planlanmış ve uzlaşma sürecinde anlaşma yapılacak hisse oranına göre inşaatın yapılacağı etap belirlenecek.



Fotoğraf 9. 8: 9A kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

9B nolu riskli alan sanayi bölgesidir. Alanın büyüklüğü 4,8 ha (48.262 m²)’dir. Süreç içerisinde sanayici hak sahipleri ile görüşmeler yapılmış ancak herhangi bir ilerleme kaydedilememiştir.



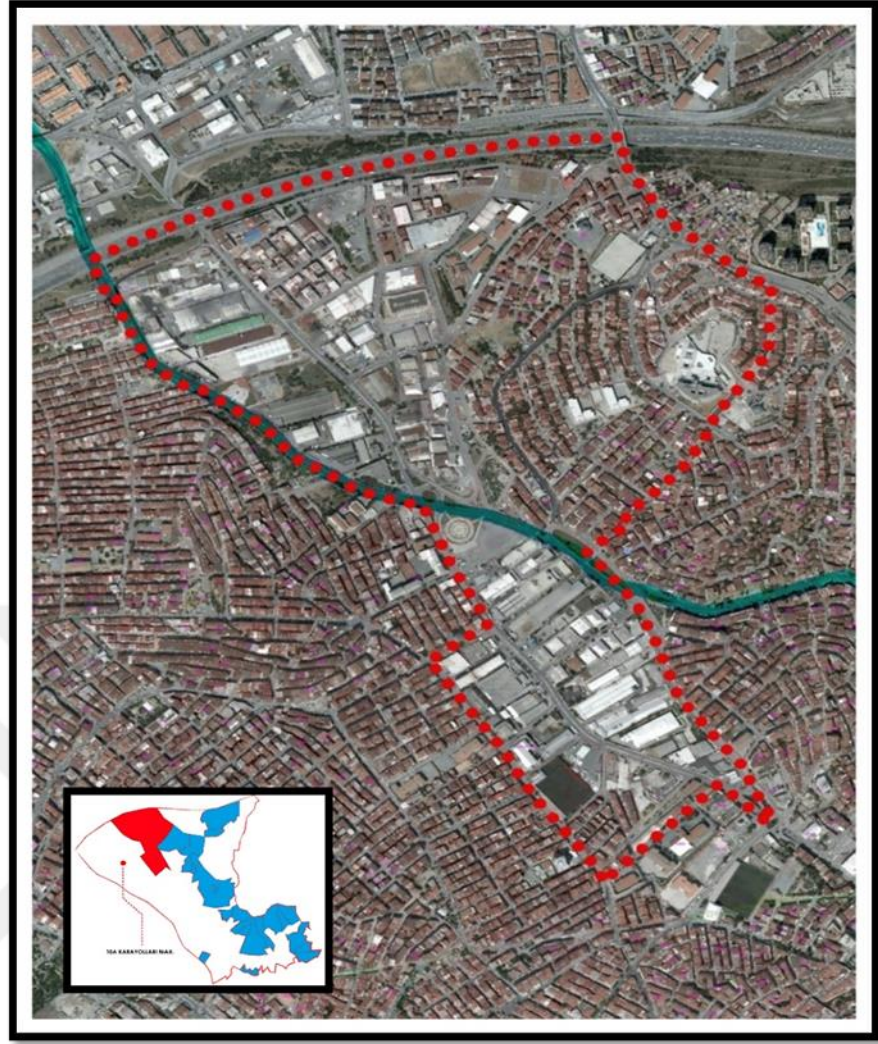
Harita 9. 15: 9B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.10.Barbaros Hayrettin Paşa- Karadeniz-Karayolları Mahalleleri (10. Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ve 13.06.2016 tarih 8950 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiştir. 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilen bölgenin toplam büyüklüğü 136,1 ha (1.361.207 m²) 8950 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilen bölgenin toplam büyüklüğü 21,5 ha (215.528,00 m²)’dir.

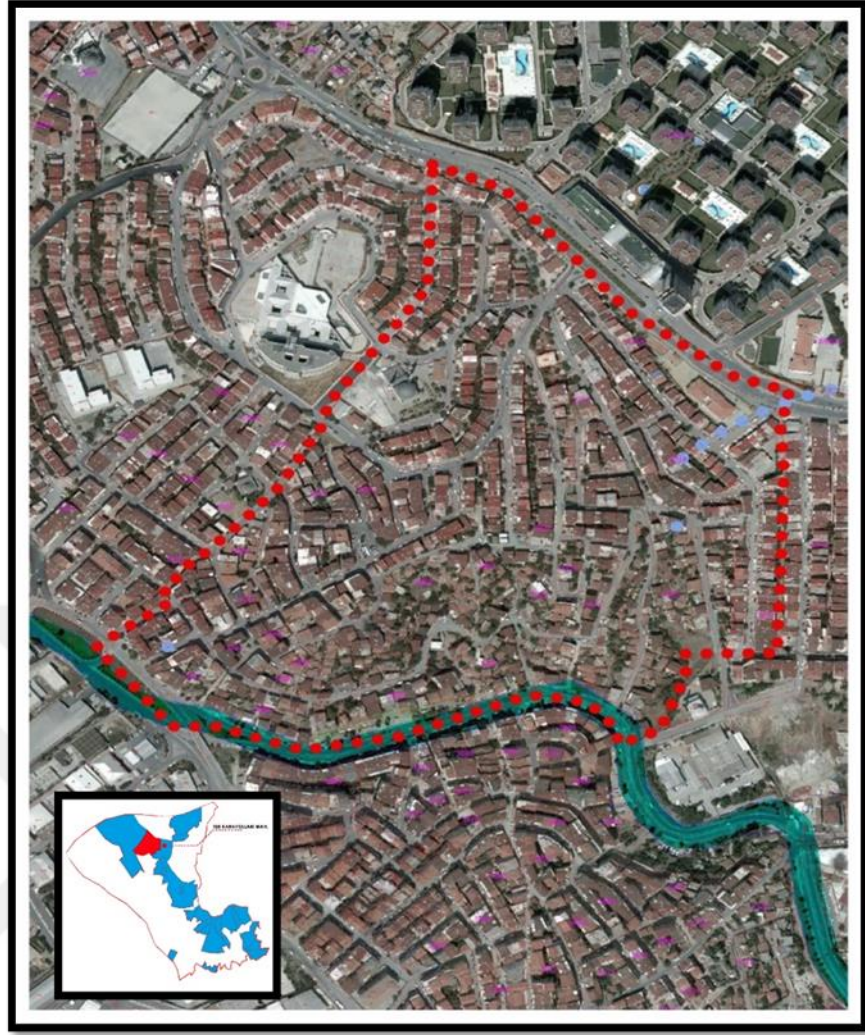
Alan içerisinde konut ve sanayi bölgeleri birlikte bulunmaktadır. Alanın tamamı kendi içerisinde 10A-10B ve 10C olmak üzere 3 parça olarak kabul edilmiştir.

10A nolu riskli alan bölgesi içerisinde bulunan hak sahipleri ile süreç içerisinde uzlaşma görüşmeleri yapılmamış alan temiz olarak durmaktadır. Alanın toplam büyüklüğü 105 ha (1.058.546 m²)’dir. Riskli alan içerisinde bulunan konut bölgesi için 2020-2021 yılları içerisinde 1/5000-1/1000 imar planları çalışılmış ve onanmıştır. Onaylı planlar doğrultusunda alan içerisinde bulunan konut bölgelerinde etap bazlı dönüşüm süreci başlatılmış ve dönüşüm hak sahiplerine bırakılmıştır. Alan içerisinde bulunan sanayi bölgesi için alan bazlı dönüşüm süreci devam etmektedir.



Harita 9. 16: 10A nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

10B nolu riskli alan bölgesi toplam büyüklüğü 30,2 ha (302.661,00 m²)’dir. Alan içerisinde sadece konut bölgesi bulunmaktadır. Onaylanan imar planları dahilinde alanda etap bazlı dönüşüm süreci başlatılmıştır.



Harita 9. 17: 10B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

10C nolu riskli alan bölgesi toplam büyüklüğü 21,5 ha (215.528,00 m²)’dir. Alan içerisinde sanayi ve konut bölgesi birlikte bulunmaktadır. Konut bölgesi etap bazlı dönüşüm sürecine dâhil edilirken sanayi bölgesi için alan bazlı dönüşüm süreci devam etmektedir.



Harita 9. 18: 10C nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.11.Mevlâna Mahallesi (11 Nolu) Riskli Alan

Riskli alan 24.12.2012 tarih 4099 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiş ancak karar iptal edilmiştir. Alan 13.06.2016 tarih 8951 sayılı BKK ile ikinci kez riskli alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 45,34 ha büyüklüğündedir. Alan kendi içerisinde 2 bölgeye ayrılmıştır 11A ve 11B riskli alan bölgeleri.

11A riskli alan bölgesinin toplam büyüklüğü 7,1 ha (71.734,00 m²)'dir. Alan kendi içerisinde tekrar 4 etaba bölünmüş ve 1. Etap inşaat çalışmaları 2021 yılı içerisinde tamamlanıp hak sahiplerine konutları teslim edilmiştir. Proje kapsamında 2 blok üretimi yapılmıştır ve 2 blok içerisinde 400 konut bağımsız birimi ve 83 ticaret bağımsız birimi üretimi gerçekleştirilmiştir. Alan içerisinde bulunan 3. etap da uzlaşma görüşmeleri başlamış ancak mevcut durumda durdurulmuştur. Diğer etaplarda henüz bir çalışma yapılmamıştır.

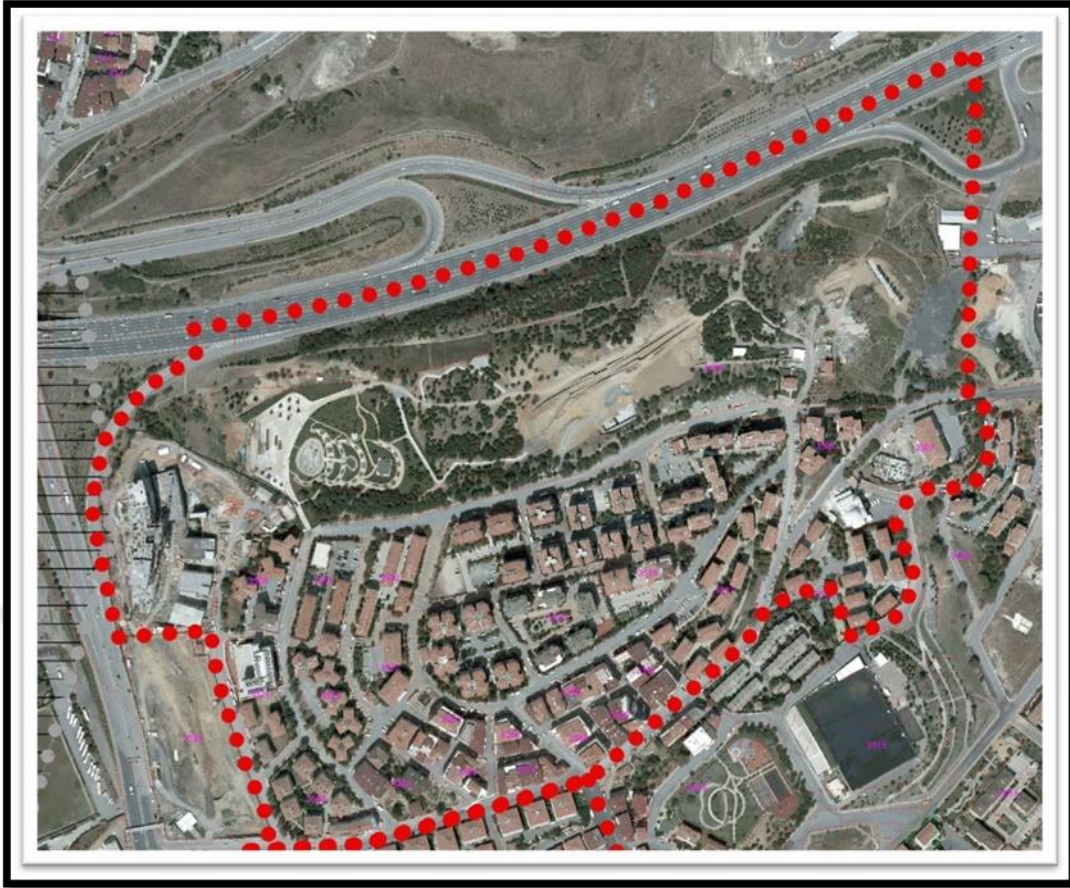


Harita 9. 19: 11A nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 9: GOP Plevne konutları, (GOPAŞ, 2020)

11B riskli alan bölgesi toplam büyüklüğü 38,24 ha büyüklüğündedir. Alan içerisinde riskli alan ilanı sonrasında bilgilendirme çalışmaları yapılmış ancak fiili süreç başlatılmamıştır. Güncel koşullarda 11B riskli alan bölgesi için 1/5000-1/1000 imar planları çalışılmış ve alan etap bazlı dönüşüm için açılmıştır.



Harita 9. 20: 11B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)

9.12.Sarıgöl Mahallesi (12 Nolu) Riskli Alan

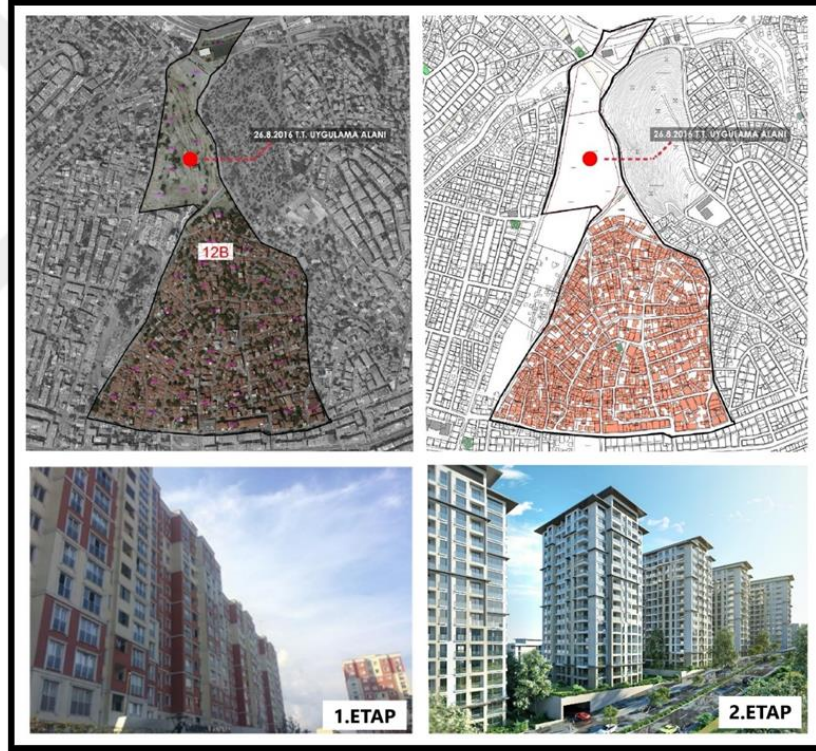
Riskli alan 18.11.2013 tarih 5666 sayılı BKK ile riskli alan ilan edilmiştir. Bu kadar Danıştay kararı ile iptal edilmiş ve 13.04.2015 tarih 7602 sayılı karar ile ikinci kez riskli alan ilan edilmiştir. Alanın toplam büyüklüğü 29,7 ha'dır. Riskli alan kendi içinde 3 bölüme ayrılmıştır. Bu bölümler 12A-12B-12C nolu riskli alanlar olarak isimlendirilmiştir.

12A nolu riskli alan bölgesi toplamda 4,5 ha büyüklüğündedir. Alan 7602 karar sayılı ilan sonrasında dönüşüm sürecine başlamış ve alanda bulunan gecekondular yıkılarak yerine 9 blok içerisinde 725 konut üretimi tamamlanmış 2015 yılında hak sahiplerine teslim edilmiştir.

12B nolu riskli alan bölgesi toplamda 20,4 ha büyüklüğündedir. Alan kendi içerisinde 4 etaba bölünmüş ve 1. etap içerisinde toplam 457 konut bağımsız birimi ve 37 ticaret bağımsız birim üretimi yapılmıştır. Konutlar Temmuz 2021 tarihinde hak sahiplerine teslim edilmiştir. 2. etap içerisinde Gaziosmanpaşa Belediyesi ve ÇŞB arasında 2021 yılında imzalanan protokol gereği Bakanlık yetkilenmiş ve alanda tespit çalışması yapılmıştır.



Harita 9. 21: 12B nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 10: 12B kentsel dönüşüm projeleri, (GOPAŞ, 2020)

12C nolu riskli alan bölgesi toplamda 4,8 ha büyüklüğündedir. Alan 2019 Gaziosmanpaşa Belediyesi ve ÇŞB arasında yapılan protokol kapsamında bakanlık bölgesi olarak belirlenmiş ve alanda hak sahibi ve yapı tespiti çalışması yapılmıştır. Alanda yapılacak mimari proje TOKİ tarafından çalışılmış olur 2021-2022 yılları içerisinde inşaat faaliyetinin başlaması hedeflenmiştir.



Harita 9. 22: 12C nolu riskli alan, (GOPAŞ, 2020)



Fotoğraf 9. 11: 12C kentsel tasarım projesi, (GOPAŞ, 2020)

9.13.Bağlarbaşı Mahallesi (13 Nolu) Riskli Alan

Riskli Alan 13.06.2015 tarih 7601 sayılı BKK ile Riskli alan ilan edilmiştir. Alan içerisinde herhangi bir çalışma yapılmamıştır. Mevcut durumda alanda bulunan riskli alan kararı iptal edilmiş hak sahipleri kendi inşaat faaliyetlerini yapmaya başlamıştır.

10.GAZİOSMANPAŞA'DA G.Ö.B BÖLGELERİ

Gecekondu önleme bölgeleri 1966 yılında yürürlüğe giren 775 sayılı Gecekondu yasası ile ortaya atılmıştır. Gecekondu önleme bölgeleri oluşturulmasının amaçları:

1. Gececondulaşmanın önüne geçmek,
2. 775 sayılı yasa gereği yıkımı gerçekleştirilen gecekondu bölgelerinde yaşayan halkın barınma imkânını sağlamak,
3. Yüksek göç oranı ile artan büyük şehir nüfusuna gecekondu dışında sağlıklı yaşam alanları sunmak,
4. Kentsel mekânlar oluşturmak ve bu kentsel mekânların sağlıklı yaşam koşullarını sağlamak,
5. Artan nüfusun beraberinde getirdiği konut sorunun önüne geçebilmek,
6. Alt gelir gruplarının barınma ihtiyacını karşılamak,
7. Dağınık ve çöküntü durumundaki konutların yerine toplu konut olgusunu oturtmak.

775 sayılı gecekondu yasası ile GÖB bölgelerinde süreci yönetmek yerel yönetimlerin sorumluluğu altına verilmiştir. Bu kapsamda bu bölgelerde yapılacak olan her türlü sağlıklaştırma çalışması yerel yönetim tarafından finanse edilecekti. Süreç yönetimi tamamen yerel yönetimlerin sorumluluğu altına bırakıldığı için alanı ve gereklilikleri belirleme sorumluluğu da yerel yönetimlere bırakılmıştır.

775 sayılı konun gereğince yerel yönetimler kendi mülki sınırları içerisinde bulunan ve vakıflar İdaresi mülkiyetinde bulunan taşınmazlar hariç kamu kurumlarına ait mülkleri kendi bünyelerine bedelsiz olarak alarak inşaat çalışması yapabilmektedir.

Gaziosmanpaşa ilçesinde 2012 yılında geniş çaplı riskli alan ilanı yapılmadan önce ilçe içerisinde yoğun olarak görülen gecekondu alanlarının temizlemek amacı ile GÖB bölgeleri ilan edilmiştir. Gecekondu bölgelerinin ilk ilan tarihinde henüz Sultangazi ve Arnavutköy Gaziosmanpaşa'dan ayrılmamıştı ve 1 nolu ve 2 nolu Gecekondu önleme bölgeleri günümüzde Sultangazi Belediyesi sınırları içerisinde kalan alan içerisinde bulunmaktadır. 3 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi Gaziosmanpaşa ilçesi Karayolları Mahallesi içerisinde bulunmaktadır ve alanda Yapımı 2019 yılında tamamlanan TEM Avrasya projesi bulunmaktadır. 4 nolu Gecekondu Önleme Bölgesi yine Karayolları Mahallesi içerisinde bulunmaktadır ve alanda Avrupa konutları bulunmaktadır. 5 nolu Gecekondu Önleme bölgesi Gaziosmanpaşa ilçesi Mevlâna

Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır ve alanda TOKİ tarafından inşa edilen sosyal konutlar bulunmaktadır.



11.KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇERİSİNDE HAYATA GEÇİRİLEN PROJELER

Gaziosmanpaşa ilçesi içerisinde GÖB süreci ve riskli alan ilanlarından sonra tamamlanmış ya da tamamlanma aşamasında olan projeler bulunmaktadır. İlçe içerisinde mevcut durumda tamamlanmış 6 proje bulunurken bitmek üzere olan 3 proje bulunmaktadır.

İlçe içerisinde tamamlanan projeler;

11.1.Yıldızpark Konutları

Yıldıztabya Mahallesi Riskli alan ilanlar öncesinde ada bazlı yenileme kapsamında yapılmış bir inşaat çalışmasıdır. İnşaat çalışması öncesi inşaat sahası içerisinde bulunan gecekondü sahipleri ile anlaşma sağlanarak kendilerine daireleri buradan verilmiştir. Proje kapsamında 2 blok üretimi yapılmıştır. 2 blok içerisinde 397 adet konut bağımsız birimi üretimi yapılmıştır. Proje kapsamında 2 adet ticari bağımsız birim üretimi gerçekleştirilmiştir.



Fotoğraf 11. 1: Yıldızpark konutları, (GOPAŞ, 2019)

11.2.Essenora

Essenora Konutları Fevzi Çakmak Mahallesi 01.07.2016 tarihinde ruhsatı verilerek inşaat faaliyetine başlanmıştır. Proje kapsamında 6 blok üretimi yapılmıştır. Üretimi yapılan 6 blok tek baza üzerine yerleştirilmiş ve baza içerisinde bulunan katlarda home office ve teras bahçeli bağımsız birim üretimleri yapılmıştır.



Fotoğraf 11. 2: Essenora konutları, (GOPAŞ, 2019)

11.3.Serenitiy

Serenity konutları Fevzi Çakmak Mahallesi'nde 06.06.2011 tarihinde ruhsatı verilerek inşaat faaliyetine başlanmış bir projedir. Proje kapsamında 4 blok içerisinde 248 konut bağımsız birim üretimi yapılmıştır. Proje kapsamında üretilen daireler daha önceden alan içerisinde bulunan hak sahiplerine verilmiş kalan daireler ise satışa çıkartılmıştır.



Fotoğraf 11. 3: Serenity konutları, (GOPAŞ, 2019)

11.4.Yıldıztabya 1. Etap

Yıldıztabya 1. Etap konutları Yıldıztabya Mahallesi'nde 12.09.2019 tarihinde ruhsat verilerek inşaat faaliyetine başlanmış bir projedir. Proje kapsamında 6 blok içerisinde 244 konut bağımsız birim üretimi yapılmıştır. Proje tek baza üzerine inşa edilmiştir ve ortak baza ticaret bloğu olarak üretilmiştir. Proje tamamlanmış ve Ekim 2021 tarihinde hak sahiplerine teslimi yapılmıştır.



Fotoğraf 11. 4: Yıldıztabya 1. etap konutları, (GOPAŞ, 2021)

11.5.Sarıgöl 12B 1. Etap

Sarıgöl 12B 1. Etap konutları Sarıgöl Mahallesi'nde 27.02.2020 tarihinde ruhsat verilerek inşaat faaliyetine başlanmıştır. Proje kapsamında 10 blok içerisinde toplam 796 konut bağımsız birim üretimi yapılmıştır. Proje içerisinde 4 blok zemin katında 13 ticaret birimi üretimi gerçekleştirilmiş proje Eylül 2021 tarihinde hak sahiplerine teslim edilmiştir.



Fotoğraf 11. 5: Sarıgöl 1. etap konutları, (GOPAŞ, 2022)

11.6.Gop Plevne Konutları

Gop Plevne konutları Mevlâna mahallesinde 08.12.2016 tarihinde ruhsat verilerek inşaat faaliyetine başlanmış bir projedir. Proje ticaret bloğu üzerine oturtulmuş 2 blok olarak üretilmiştir. Bloklar içerisinde toplam 400 konut bağımsız 82 ticaret bağımsız birim üretimi yapılmıştır. Projede bulunan konut bağımsız birimleri Kasım 2021tarihi itibari ile teslim edilmeye başlanmış ticaret bağımsız birimde inşaat devam etmektedir.



Fotoğraf 11. 6: GOP Plevne konutları, (GOPAŞ, 2022)

11.7.Fuzul-Tem Avrasya Konutları

Projenin yapımına 2018 yılında Karayolları Mahallesi sınırlarında bulunan 3 nolu Gecekondu önleme bölgesi sınırları içerisinde başlamıştır. Proje kapsamında 6 blok içerisinde toplam 612 konut inşaatı tamamlanmış ve 2020 yılı içerisinde konutlar hak sahiplerine teslim edilmiştir proje kapsamında bölge içerisinde eğitim tesisi ve cami alanı inşaatı gerçekleştirilmiştir.



Fotoğraf 11. 7: TEM avrasya konutları, (GOPAŞ, 2021)

11.8. Mevlâna TOKİ Sosyal Konutları

Proje G.Ö.B kapsamına hayata geçirilmiş ve inşaat süreci 2009 yılı içerisinde başlamıştır. 2010 yılı içerisinde ilk oturum gerçekleşmiştir. Proje kapsamında alanda 5 blok içerisinde 128 bağımsız birim üretimi gerçekleştirilmiştir.



Fotoğraf 11. 8: Mevlâna TOKİ konutları, 11.9.Avrupa Konutları TEM-1

Proje G.Ö.B. kapsamında hayata geçirilmiştir. 2007 yılında inşaat faaliyetine başlanan proje kapsamında 15 ha 'lık alanda 3100 konut bağımsız birimi üretimi ve 1

adet otel inşaatı gerçekleştirilmiştir. Proje 2009 yılında tamamlanmış ve site içerisinde bir yaşam alanı oluşturulmuştur.



Fotoğraf 11. 9: TEM-1 avrupa konutları

11.10.Avrupa Konutları TEM-2

Proje G.Ö.B. kapsamında hayata geçirilmiştir. 2014 yılında inşaat faaliyetine başlanan proje kapsamında 1,7 ha 'lık alanda 414 konut bağımsız birimi üretimi gerçekleştirilmiştir. Proje 2015 yılında tamamlanmış ve site içerisinde bir yaşam alanı oluşturulmuştur.



Fotoğraf 11. 10: TEM-2 avrupa konutları, (Anonim-11)

İlçe içerisinde tamamlanma aşamasında olan projeler;

11.11.We Haliç

Proje 27.09.2016 tarihinde ruhsat verilerek İslambey Mahallesi sınırlarında içerisinde başlatılmıştır. Proje kapsamında alanda 1057 konut bağımsız birimi ve 27 dükkân bağımsız birim üretimi yapılmaktadır.

11.12.Bağlarbaşı 7B Projesi

Proje Bağlarbaşı mahallesinde 02.02.2020 tarihinde ruhsat verilerek inşaat faaliyetine başlanmıştır. Proje kapsamında 813 konut bağımsız birimi 28 ticaret bağımsız birim üretimi yapılmaktadır.



Fotoğraf 11. 11: Bağlarbaşı 7B, (GOPAŞ, 2022)

11.13.Yıldıztabya 2. Etap Konutları

Proje Yıldztabya Mahallesinde başlatılmış ve Yıldıztabya 1. Etap konutlarının devamı niteliğindedir. Proje kapsamında 11 blok içerisinde 431 konut ve 1 adet cami inşaatı yapılacaktır.



Fotoğraf 11. 12: Yıldıztabya 2. Etap, (GOPAŞ, 2021)

11.14.Bağlarbaşı 7A Konutları

Proje Bağlarbaşı Mahallesi'nde 2 etap olarak başlatılmıştır. Proje kapsamında 1. Etap 06.07.2020 tarihinde ruhsatlandırılarak inşaat faaliyetine başlanmıştır. Proje içerisinde 10 blok içerisinde toplam 590 konut bağımsız birim üretimi yapılacaktır. 2. Etap içerisinde ise 7 blok içerisinde 338 konut bağımsız birim üretimi yapılacaktır.



Fotoğraf 11. 13: Bağlarbaşı 7A, (GOPAŞ, 2022)

12.DÖNÜŞÜM SÜRECİNDE VATANDAŞA SUNULAN HAKEDİŞİN BELİRLENME YÖNTEMLERİ

Gaziosmanpaşa ilçesinde kentsel dönüşüm (yenileme) sürecinin başlamasından itibaren hak sahiplerine hak edişler sunulurken farklı bölgelerde farklı yöntemler izlenmiştir. Bu yöntemler imar esaslı yöntem ve değer esaslı yöntem olarak kabul edilmiştir.

12.1.İmar Esaslı Hakediş Yöntemi

İmar esaslı hakkediş yöntemi temelde hak sahibinin arsasının bulunduğu parseldeki imar hakkından yararlanması olarak kabul edilebilir. Bu kapsamda Gaziosmanpaşa ilçesi kentsel dönüşüm alanlarında en yaygın olarak kullanılan hakkediş yöntemi imar esaslı hakkediş modelidir. İmar esaslı hakkediş modelinde;

Hak Sahibinin Arsa Büyüklüğü X Parselin Emsali X Yerel Yönetimce Belirlenen Katsayı = İmar Hakediş

Hak sahibine sunulacak hakedişin hesaplandığı formüldür.

- Hak Sahibinin Arsa Büyüklüğü; resmi kaynaklardan elde edilen tapu kaydına göre hak sahibinin parsel üzerinde sahip olduğu hisse büyüklüğü.
- Parselin Emsali; hak sahiplerinin hisselerinin üzerinde bulunduğu parselin meri imar planına göre emsal değeri.
- Yerel Yönetimce Belirlenen Katsayı; ilgili parselin mevcut imar hakkı hesaplandıktan sonra donatı alanları için ayrılması gereken alanı açıkta bırakmak amacı ile yerel yönetimler tarafından kişinin toplam imar hakkedişinden belli bir kesinti yapıp devamını hak sahibine sunması gerekir. Gaziosmanpaşa ilçesine belirlenen katsayı bölgeye göre 0,30 ya da 0,35 olarak kabul edilmektedir.

Hak ediş yöntemi bir örnek ile açıklanacak olur ise;

Alanda bulunan hak sahiplerinden birinin 100 m² hissesi olduğu kabulünde bulunalım

İlgili parselin emsal değeri 5 olarak kabul edelim

Katsayı 0,35 olarak kabul edelim

$$100 \times 5 \times 0,35 = 175 \text{ m}^2$$

Hak sahibine uzlaşma görüşmelerinde 175 m²'lik bir hakkediş sunulmaktadır. Bu hakkedişine karşılık kendisine daire tipleri seçenekleri sunularak talep ettiği daire verilmek üzere sözleşme imzalanmaktadır.

İmar esaslı yöntem içerisinde ilçede bulunan özel durumlardan kaynaklı olarak farklı kabuller yapılmıştır. Bu özel durumlara örnek verecek olursak;

- Alan içerisinde bulunan tapu tahsisli hak sahiplerinin hakkedişleri hesaplanırken tapu tahsis belgelerinde bulunan başvuru yaptığı arsa büyüklüğü hisse olarak kabul edilmiştir ancak katsayı kabulü 0,175 olarak yapılmıştır. Örneğin;

Hak Sahibinin Başvuru Yaptığı Hisse Büyüklüğü X Emsal X 0,175

$$100 \times 5 \times 0,175 = 87,5$$

- Bazı mahallelerde tapu tahsisli hak sahipleri için herhangi bir hakkediş hesabı yapılmadan direkt olarak 2+1 daire hakedişi kabul edilmiş ve kendilerine sunulmuştur.
- Alan içerisinde bulunan işgalci hak sahipleri için bazı mahallelerde üzerlerinde bulundukları parselin rayiç değeri üzerinden ödemelerini alarak alan içinden çıkartılmıştır. Hak sahiplerine ödenecek değer hesaplanırken ilgili parsel üzerinde işgal ettikleri alanın büyüklüğü hesaplanmış ve o gün ki rayiç değer ile çarpılmış elde edilen miktar kadar ödeme yapılmıştır. Bununla birlikte bazı mahallelerde ise işgalci hak sahipleri direkt olarak 1+1 daire teklifinde bulunulmuştur.

12.2.Değer Esaslı Hakediş Yöntemi

Değer Tanımları, Değerleme Yöntemlerinin Tanımı

Ülkemizde kullanılan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” dır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işi yapılacak olan gayrimenkulün, mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa sunulmuş ya da satış işlemi yeni gerçekleşmiş olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatları üzerinden çeşitli düzenlemelerin yapılması gibi çalışmalar kabul edilen metodlardır.

Emsal kabul edilen taşınmazların bulundukları konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, imar durumu ve emsal değeri gibi girdiler karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar Değeri Yaklaşımı, karşılaştırılabilir emsallere kolay ulaşılabileceği için en çok tercih edilen yöntemdir. Değerleme işleminde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım Pazar Değeri Yaklaşımı'dır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi talep edilen gayrimenkul ile ortak özelliklere sahip örnekler incelenir. Pazar Değeri Yaklaşımının dayandığı temel faktörler aşağıdaki gibidir.

- Analiz edilen gayrimenkul türü ile alakalı olarak mevcut bir pazar varlığı peşinen kabul edilir.
- Alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında bilgi sahibi olduğu ve zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün satışta uygun satış fiyatı ile yeterli kadar süre kaldığı kabul edilir.
- Karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin fiyat düzeltme işleminin yapılmasında o gün ki sosyo-ekonomik koşulların geçerliliği kabul edilir.
- Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, ilgili yapının günümüz ekonomik koşulları ile yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesinde temel faktör olarak kabul edilir.

Yaklaşımında gayrimenkulün değeri arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel etmenden meydana gelir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömür beklentisinin büyük bir öneme sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değeri fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan önemini kaybetmiş olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Diğer bir deyişle bu yöntemde, mevcut gayrimenkulün bina değeri, hiçbir koşulda yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamaz olarak kabul edilir.

Değerleme işi, yapılacak olan gayrimenkul bugünkü tekrar yapım veya yerine koyma maliyetine, mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar durumu ya da varsa maddi kazanç ekledikten sonra, toplam maliyetten aşınma payının çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yöntemi ile gayrimenkul ile kazanılacak getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât nedeni ile karşılaşılabacak kayıpları ve işletme giderleri çalışma dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün bugün ki durumu ve gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını, getirdiği ve getireceği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı'nda iki farklı metot bulunmaktadır.

Direkt Kapitalizasyon'da, bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır.

İndirgenmiş Nakit Akışı metodun'da götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelir kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri nedeni ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesinin sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşölerek bulunan net gelir dikkate alınır, girişimci karları hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

13.GAZİOSMANPAŞA'DA DÖNÜŞÜM SÜRECİ

13.1.Sürecin Önünü Tıkayan Sorunlar

Gaziosmanpaşa'da kentsel dönüşüm süreci 2012 yılında başlamıştır ve sürecin başlamasından itibaren ilçe genelinde tahliye ve yıkım süreci başlamıştır ve günün koşullarına bağlı olarak ilçe içerisinde bulunan bütün riskli alanlara aynı dönemde girilmiştir. Değişen koşullar ile süreç içerisinde anlaşılan ve tahliye olan hak sahipleri uzun yıllar kiraladıkları dairelerde oturmuş ve kira yardımı almak zorunda kalmışlardır. Uzlaşma süreçlerinde kendilerine sunulan projeler hayata geçmediği için vatandaşın güveni sarsılmıştır. Bununla birlikte komşularının uzun yıllardır yaşadığı sıkıntıları gören diğer hak sahipleri uzlaşma süreçlerinde çekimser davranmaktadır.

Süreç başladığı günden bugüne kadar anlaşma yöntemleri üzerinde yapılan değişiklikler hak sahiplerinin hakedişlerine karşı tavırlarını olumsuz etkilemiş ve istikrar olmaması kişilerde güvensizlik meydana getirmektedir.

Kentsel dönüşüm alanlarında inşaatı başlayan projeler süreç içerisinde yüklenici firmanın mali sıkıntıları nedeni ile el değiştirmek zorunda kalmıştır ve bu durum beyan edilen proje dışında projeler üretilmesine sebep olmuştur ve hak sahipleri anlaştıkları koşulları talep etmektedirler.

İlçe içerisinde karşılaşılan esas sorunlardan biri riskli alan ilanlarından sonra anlaşılan hak sahipleri sözleşme imzalamalarının akabinde evlerinden tahliye edilmişlerdir ancak alanın tamamında uzlaşma sağlanamadığı için projeler başlatılamamıştır.

Gaziosmanpaşa ilçesi İstanbul genelinde en yüksek nüfus oranına sahip ilçelerden biridir ve buna paralel olarak kaçak yapılaşma oldukça fazladır. Mevcut imar planına göre alanda yapılabilecek maksimum inşaat hakları hak sahiplerine sunulacak dairelere yetmemektedir buna bağlı olarak barınma hakkının korunmasına yönelik olarak hakedişlerden kesintiler yapılmakta ve bu durum karşısında hak sahipleri uzlaşmaktan kaçınmaktadır.

İlçe içerisinde mevcut hükümete karşı olan grupların kurduğu dernekler alanlarda yenilemenin önüne geçmek amacı ile riskli alanlara karşı davalar açmakta ve çeşitli propagandalar ile hak sahiplerini yerel yönetim ve sürece karşı tavırlar içerisinde sokmaktadırlar.

Süreci rantsal bir faaliyet olarak vatandaşlar riskli alanlar içerisinde parsel bazında riskli alan kararları almaktadır ve bu sebepten dolayı alanlar bölünmekte ve hazırlanan projelerin alana oturtulması konusunda sıkıntılar yaşanmaktadır.

Gaziosmanpaşa halkı genel olarak sosyo-ekonomik olarak düşük seviyelerde bulunan vatandaşlardır ve kulaktan dolma bilgiler nedeni ile yeni konutlarda kendilerine çok yüksek maliyetler çıkacağını ve bunu karşılayamayacaklarını öne sürmektedirler.

13.2.Sürecin Çözümlemesi İçin Atılan Adımlar

İlçe içerisinde yaşanan sürecin aksamalarından kaynaklı olarak yerel yönetim ve Bakanlık çözüm arayışına girmiştir. Süreç içerisinde özel sektöre yer teslimi yapılamaması özel sektörün alandan çekilmesine sebep olmuştur ve alan da ki inşaat faaliyetleri kamu eliyle yapılmaya başlanmıştır. İlk aşamada yerel yönetim mülkiyeti tamamen kendine ait olan parselleri inşaat yapılabilmesi için TOKİ'ye devretmiş ve inşaatlar yapılarak hak sahiplerine teslim edilmiştir.

Düşük emsal değerleri ve artan maliyetler sebebi ile ilçe içerisinde aktif dönüşüm bölgelerinde Bakanlık ile iş birliğine gidilmiştir.

Süreç başından itibaren anlaşmış ve kira yardımı alan hak sahiplerinin mağduriyetini gidermek amacı ile ilçe genelinde yapılan diğer projelerden kendilerine sözleşmelerinde taahhüt edilen dairelerin verilmesi düşünülmektedir. Bu sayede hem hak sahibi hem de bakanlık ödenen kira yükünden kurtulmuş olacaktır.

İlçe içerisinde kendi dönüşümünü kendi yapmak isteyen hak sahiplerinin önünü açmak amacı ile riskli alanın bir kısmında etap bazlı dönüşüm gündeme gelmiş ve bu yönlü imar planları hazırlanmış ve bakanlık onayına sunulmuştur. Bu sayede hak sahipleri kendi buldukları müteahhit firmalar ile kendi şartları ile anlaşarak kendi alanlarında kendi yenilemelerini sağlayabilecekler. Yapılan imar planları gereğince hazırlanan projeler içerisinde gerekli görülen sosyal donatı alanlarının yapılması tek şart olarak ortaya konulmuştur.

13.3.Kamu Eliyle Yapılan ve Yapılacak Projelerin İlçe İçinde Yansımaları

İlçe içerisinde uzayan süreç içerisinde 2019 yılında Bakanlık protokolü sonrasında inşaat faaliyetlerini TOKİ tarafından yapılacağı bilgisinin verilmesi üzerine hak sahipleri süreç için olumlu düşünmeye başlamıştır. Ülke genelinde TOKİ tarafından yapılan inşaat faaliyetlerinin kısa sürede tamamlanıp teslim ediliyor olması vatandaş

için güven tazeleyen bir süreç başlatmıştır ancak Bakanlık süreci ile birlikte değişen hakkediş yöntemi sonucunda vatandaşlara TL bazında hakkedişler ve bu değerlerine karşılık daireler teklif edildiği zaman daire tipleri arasında değişiklik yapılamaması değerine karşılık 2+1 daire teklifinde bulunuluyorsa bu daire tipinin 1+1 ya da 3+1 olarak değiştirilememesi ve yüksel borçlanma oranlarının çıkması düşünceleri tekrar değiştirmiş ve hak sahipleri uzlaşma sürecinde çekimser kalmıştır.



14.YÖNTEM

Hazırlanan tez kapsamında durum çalışması modeli benimsenmiştir ve Dünya genelinde ve Ülkemizde devam eden çalışmalar incelenerek bu çalışmaların nitelikleri ortaya konulmuştur. İncelenen ve örnek alınan projelendirme çalışmalarının çok büyük bir kısmının kentsel yenileme çalışması olduğu görülmüştür.

Kentsel dönüşüm çalışması adı altında yürütülen ya da yürütülmesi planlanan projeler için alan seçimlerine bakıldığı zaman genellikle yerleşik ve eski yapıların bulunduğu alanlar tercih edilmektedir. Bu alanlarda bulunan mevcut doku ömrünü tamamladığı için ya da kent dokusuna uymadığı çöküntü mekân haline geldiği için tercih edilmektedir. Alan da yapılacak olan proje yerleşik halka kentsel dönüşüm çalışması adı altında tanıtılıyor ve sonuç ürün olarak kendilerine daha yaşanılabilir bir çevre sunulacağı vaat ediliyor. Ancak kentsel dönüşüm bütünsel bir değişimden bahsetmektedir yapılan çalışma ise sadece alanda bulunan yapının yenilenerek modern hale getirilmesi işlemidir. Dönüşüm mantığının çok daha radikal bir sonuç sunması beklenirken ortaya çıkan ürünün sadece yeni ve eski konutlarına oranla küçük konutlardır. Yapılan çalışma sonucunda alanda değişen tek şey yapıların güncel değeri olmaktadır.

Doğru ve sunulabilir bir çalışma yapılması için öncelikli olarak süreç kavram kargaşasından kurtarılmalıdır. Süreç vatandaşlara kentsel yenileme olarak tanıtılmalı ve yapılacak olan proje ile evlerinin yenileneceği ve proje sonucunda ortaya çıkacak ürün ile kentsel yenileme yapılmış olacağı ve daha sağlıklı, yönetmeliklere uygun konutlarda ikamet edecekleri belirtilmelidir.

Özel sektör kamu iş birliği ile devam eden projeler prestijli projeler olarak devam etmektedir özel sektör payının yüksek değerler ile satışa sunulmaktadır. Bu ortaklık içerisinde özellikle lüks konut inşaatı yapılması ve konut altına AVM eklenmesi ya da içerisinde yapılan havuz, spor salonu vb. aktivite alanları dolayısı ile dönüşüm olarak değerlendirilen projeler aksine sadece mekânsal değil kitlesel bir yenileme çalışmasının ürünüdür. Yapılan bu çalışmalar ile sadece alanda bulunan yapılar değil nüfusunda değişmesi sağlanıyor. Ortaya çıkarılan prestij ürünü yerleşik halkın standartlarını aştığı için halk alanı terk ederek yerlerini yüksek gelir gruplarına bırakmak zorunda kalıyorlar. Yenileme çalışması ile mecburi göçe zorlanan halkı yıllardır yaşadıkları yerden uzaklaştırmak yerine her iki gruba da hizmet eden bir proje

üretilmelidir. Yapılan çalışmanın bir kentsel yenileme çalışması olduğu hem nitel hem nicel olarak gözlemlenebilmelidir.

Kamu kamu iş birliği ile yapılan çalışmalarda özel sektör aksine bölgenin kimliğine uygun projelendirme çalışmaları yapılırken yine aynı şekilde bir dönüşüm çalışması olarak isimlendirilmektedir. Kamu iş birliği sebebi ile başından itibaren aslında projenin konsepti ve amacı belirlenmiş ve amacın sadece yeni konut alanı oluşturmak olduğu belirlenmiş oluyor ancak literatürden kaynaklı kavram kargaşası nedeni ile yapılan çalışma yine bir dönüşüm olarak kabul ediliyor.

Kentsel dönüşüm kavramının yapılan projeleri karşılamadığı ya da aslında bütün çalışmaların bir yenileme olduğu öncelikli olarak literatürde kabul görmelidir. 2012 yılında yürürlüğe giren “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” temelde alansal ya da parsel düzeyinde yenileme işlemi için çıkarılmış bir kanundur ancak kanunun adı dahi süreci yanlış yönlendirmektedir. Doğru kavram doğru çalışmayı ve doğru anlaşılmayı beraberinde getireceği için öncelikli olarak kanun kentsel dönüşüm değil kentsel yenileme kanunu olarak anılmaya başlanmalıdır.

Kentsel yenileme kentsel dönüşümün bir yöntemi olarak kabul edilmekten çıkmalı kentsel dönüşüm kentsel yenilemenin bir yöntemi olarak kabul edilmeli. Daha önce de bahsettiğimiz gibi her yenileme çalışması bir dönüşüm değildir ama her dönüşüm bir yenileme çalışmasıdır. İlişki olarak her ne kadar doğru görülse de dönüşüm tek başına bir yenileme değildir, dönüşümün bütününde işlevsel dönüşüm, yenileme, sıhhileştirme, fiziksel yapıyı, sosyal yapıyı ve restorasyon yoluyla iyileştirme uygulamaları ile bir bütünlük içerir.

Gaziosmanpaşa ölçeğinde incelendiği zaman 2012 yılından beri süre gelen ve kentsel dönüşüm olarak isimlendirilen proje kapsamında yerleşik konut alanları riskli alan ilan edilmiş ve buralarda yaşayan hak sahipleri ile yapılan uzlaşma görüşmeleri ve tahliye süreçleri başlamıştır. Kentsel dönüşüm kavramı ile ilk kez tanışan vatandaş süreç hakkında herhangi bir bilgisi olmadığı için ve anlatılan projeler kapsamında kendilerinin her türlü ihtiyacının karşılanacağını ümit eden vatandaş uzun yıllar evlerinden uzak kira derdi ile karşı karşıya kalmış ya da projesi tamamlanmış ise daha önceden yaşadıkları konutlardan çok daha küçük evleri borçlanmalar karşılığında elde etmişlerdir. Vatandaşın karşı karşıya kaldığı yüksek borçlanma oranları ve proje sonucunda karşı karşıya kaldıkları yüksek aidat oranları nedeniyle yıllardır yaşadıkları mekanları terk etmek zorunda kalmışlardır. Alanda yaşamaya devam eden insanlar

yıllardır komşuluk yaptıkları insanlar yerine farklı bir toplumsal sınıf ile karşı karşıya kalmış ve zamanla onlarda kendilerini ötekileşmiş hissettikleri için alanları terk etmişlerdir.

Gaziosmanpaşa dahilinde aksayan ve süreç içerisinde güvensizlik yaratan süreci tazelemek için amacın yenileme olduğu anlatılmalı ve yapılacak olan projeler ile daha güvenli konutların sunulacağı amacın can ve mal kaybının önüne geçerken günümüz koşullarına uygun yapı üretimi olduğu belirtilmeli ve amaç rant değil doğru proje olmalı. 2012 yılından beri süreç içerisinde olan halk riskli alan kararları ile ilk tanıştığı dönemden itibaren tahliye süreçleri başladığı için ve bu yıl itibari ile hala kirada yaşadıkları için maddi manevi sorunlar yaşamaktadırlar. İlçe içerisinde yıllardır tahliye olmuş ve bölgelerinde yapılacak olan yenileme projesi için öngörülen bir tarih olmayan hak sahipleri bulunmaktadır, bu hak sahipleri için farklı bölgelerde yenileme projeleri yapılmalıdır.

Vatandaşın yerleşik düzenini ve alıştığı çevreyi korumak amacı ile yapılan yenileme projelerinde amaç alanın rant değerini yukarı çekmek değil halkın talep ve isteklerine cevap veren projeler hazırlanmalıdır.

15.ÖNERİLER

Türkiye genelinde kentsel dönüşüm çalışmaları başladığı günden bu yana vatandaşın gözünde bir rant olarak görülmüştür. Küçük yapıların yıkılarak yerine devasa büyük yapıların yapılması ve proje alanlarında yerleşik olarak yaşamını devam ettiren halkın ekonomik gücünün çok üstünde projeler yapılarak yerel halkın mekândan uzaklaştırılması tepki toplamaktadır. Yapılan projeler ile yerleşik halk mekândan uzaklaştırılırken yapılan projelerde bulunan konutlar yüksek gelir grubundaki vatandaşlara satılmış ve mekân kimliği tamamen değiştirilmiştir. Komşularının yaşam alanlarını terk etmek zorunda kaldığını gören diğer vatandaşlar yapılan ya da yapılacak projelere tepki göstermiştir. Bu kapsamda planlama sürecinde asıl hedefin alanda yaşayan nüfusun proje çalışması sonucunda da burada yaşaması sağlanmalıdır.

Gaziosmanpaşa ilçesi Türkiye üzerinde kentsel dönüşümün merkezi sayılabilecek ilçelerden biridir. Gaziosmanpaşa halkı son 10 yıllarını kentsel dönüşüm çalışmaları ile geçirmiş bir halktır ve bu süreçte her manada yıpranmış bir nüfustur. Vatandaş süreç içerisinde kentsel dönüşüme olan güvenlerini yitirmişlerdir. Kaybedilen düvenin tazelenebilmesi için bu alanda yapılacak planlama ve projelendirme aşamasında sosyal yapıyı oluşturan bölge nüfusunun da katılımı sağlanarak uygulamanın gerçek bir yenileme çalışması olması sağlanmalıdır.

İlçe içerisinde kentsel dönüşüm adı ile gerçekleştirilen kentsel yenileme çalışmaları ile vatandaş dönüşüm ve yenileme çalışmaları arasındaki farkı kavrayamamış ve alanda yapılan her çalışmayı bire kentsel dönüşüm çalışması olarak nitelendirmektedir. İlçede yapılacak çalışmaları olumlu yönde etkilemek için;

- Vatandaş kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları konusunda bilinçlendirilmeli.
- Kentsel yenileme çalışmalarının yapılacağı ve amacın mekânı pazarlamak değil vatandaşı daha sağlıklı bir yaşam alanına kavuşturmanın amaçlandığı kabul ettirilmeli.
- Süreç içerisinde kırılan güven duygusunu tazelemek için yenileme çalışmalarında vatandaş katılı ön planda tutularak hazırlanan projelerde vatandaş talep ve önerileri alınmalı.

- Yapılan projelerde öncelik yerel halkın buralarda barınmasını sağlamak olmalı projeler bölgeye yeni vatandaşları çekmek amacı ile değil yaşayan halkın yaşam koşullarını iyileştirmek için yapılmalıdır.
- Projelerin hayata geçirilmesi ve vatandaşa dairelerinin verilmesi aşamasında çok yüksek borçlanma bedelleri ile karşılaşan vatandaş yüksek borç altına girmektense sağlıklı yapılarında yaşamayı tercih etmektedirler, projelerde ortaya çıkaran yüksek borçlanma oranları en cüzi miktarlara çekilmeli ya da vatandaşın bütçesine uygun konut seçenekleri sunulabilmelidir.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile mekânsal işlev değişikliği gösteren bölgelerde yaşayan halk şehir merkezinde uzak bölgelerde yapılan projelerden konut sahibi yapılmaktadır ve daha önceden kent merkezinde olan bir vatandaş çok ucra bir noktaya gidebilmektedir, bu gibi durumların önüne geçerek kişiyi en yakın konumdan konut sahibi yapmaya yönelik bir politika takip edilmelidir.

16.SONUÇ

Yaşamsal döngünün temelinde kentsel mekân bulunmaktadır. Kent mekânlarının oluşumu milattan önceki dönemlere dayanmaktadır ve günümüzde tespit edilen en eski kentler Mezopotamya bölgesinde tespit edilmiştir. Oluşturulan ilk kentlerin üzerine güncel dönemin gerekleri eklenerek günümüz kentlerinin ilk örnekleri görülmeye başlanmıştır.

Kentlerin oluşum ve gelişim süreci her dönemde çevresel faktörler ve insanların ihtiyaçlarına göre farklılıklar göstermiştir. İlk yerleşimler tarıma dayalı yerleşimler olduğu için kentler tarımsal alanlar çevresinde şekillenmiştir. Sanayi sektörünün doğuşu ile kentler sanayinin çevresinde gelişmiştir, zamanla sanayi yerini hizmet sektörüne bıraktıkça kentler farklılaşmış ve daha önce merkezde olan sanayiler kent çeperlerine bırakılmış ve kent ticaret ve yönetim merkezlerinin çevresinde şekillenmiştir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme çalışmaları her ne kadar 2. Dünya savaşı sonrası net bir şekilde isimlendirilseler de dünya üzerinde kentsel mekânın oluşmasına kadar dayanan kavramlardı. İlk başlarda boş arazilerin kentsel mekân haline getirilmesi başlı başına bir dönüşüm çalışması iken zamanla daha konforlu yaşan alanları oluşturulması bir yenileme çalışmasıdır.

Kentlerin gelişimi 2. Dünya savaşına kadar küçük çaplı yenileme çalışmaları ile devam etmiş 2. Dünya savaşı sonrasında artık kentsel dönüşüm olarak isimlendirilmiştir. Ancak yine de 2. Dünya savaşı sonrasında yapılan çalışmalar tam anlamıyla bir yenileme çalışmasıydı. En baştan beri savunduğumuz gibi kentsel dönüşüm olarak isimlendirilen kavram aslında kentsel yenileme olarak başlamıştır.

Dünya üzerinde kentsel dönüşümün bir kavram olarak kabul edilmesi bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır. Doğal afetler ve savaşlar alanlarda bir dönüşüm ve yenileme çalışmasını beraberinde getirmiştir. En başta zorunlu koşulların doğurduğu bir çalışma olsa dahi zamanla zorunluluktan çıkarak alanı güzelleştirmek, korumak ve cazibe merkezi haline getirmek için kullanılan çalışmalar haline getirilmiştir. Avrupa kentsel dönüşüm sürecini eski ve kullanım ömrünü tamamlamış yapılarını yeniden kazandırmak için başlatılmış bir süreçtir. Bu süreçte kent içinde kalmış ya da kullanımı bitmiş imalathane, askeri alan, sanayi bölgesi vb. alanlarını rekreasyon alanlarına çevirerek tüm halkın kullanımına açmışlardır. Uzak doğu kentsel dönüşümle eskiyen mekânlarını yenilemek amacıyla kullanmaya başladıkları dönemde tanışmışlardır yani

kentsel yenileme çalışmalarını kentsel dönüşüm adı altında tamamlanmışlardır. Yaptıkları çalışmalar ile kentsel alanlarına değer kazandırarak merkez konumuna getirmişlerdir. Türkiye ölçeğinde kentsel dönüşüm bakıldığı zaman kentsel dönüşüm çalışmaları 1999 Marmara depremi sonrasında başlamıştır. Deprem sonrası büyük bir yıkım yaşayan Marmara bölgesi bütün ülkenin risk altında olduğunu göz önüne koymuştur. Can ve mal kaybını en aza indirmek için kentsel yenileme süreci başlamıştır.

Kentsel dönüşümün ülkemizdeki kabulü diğer dünya ülkelerinden farklı olduğu için halk yansımada farklı olmuştur. Ne yazık ki ülkemizde kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme projeleri kabul görmemekte ve vatandaş tepki göstermektedir.

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kavramları birbirinden farklı girdileri barındıran kavramlar olmasına rağmen kentsel dönüşümün bir yöntemi olarak kabul edilmiştir. Ülkemizde hayata geçirilen projeler kentsel dönüşüm çalışması olarak planlanmaktadır ancak ülkemizde yapılmış, yapılmakta olan veya yapılması öngörülen projelerin nitelikleri kentsel yenileme projesi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu kapsamda 6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi kanunu ana başlık üzerinden isimlendirilmiştir ancak bu kanun dönüşüm değil yenileme çalışmasının altılığı niteliğinde kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm çalışmaları alansal yenilenme ve işlevsel değişikliği karşılamaktadır. Yenileme çalışmaları ise çöküntü mekânların modern yaşam koşullarına ayak uydurabilmesi için yapılan projelerdir.

Üst ölçekten alt ölçeğe inilerek kentsel dönüşüm projesi olarak isimlendirilen projeler gerek niteliksel gerek niceliksel olarak incelendiği zaman mekânsal çöküntünün giderilmesi amaçlanarak hayata geçirilen çalışmalardır. Bugün yürürlükte olan ve kentsel dönüşüm kanunu olarak adlandırılan 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanun incelendiği zaman bu kanun kapsamında jeolojik girdilerin hesaba katılması gerektiği vurgulanmaktadır ancak fiiliyatta hayata geçen projeler mekânın jeolojik girdilerinden çok fiziksel dokusu üzerinde durarak belirlenmektedir. Yenileme uygulamalarının temelinde olan yeniden yapın restorasyon güçlendirme gibi çalışmaları içermektedir ancak yapılan çalışmalar ile mekan tamamen ele alınarak toplu bir yıkım çalışması yapılmakta ve nitelik korunarak aynı fonksiyon hayata geçirilmektedir. Sonuç olarak aslında ülkemizde devam etmekte olan çalışmalar ne tam olarak kentsel dönüşüm çalışması ne de kentsel yenileme çalışmasıdır fakat daha yakın olduğu kavram kentsel yenileme kavramıdır. Bu sebeple yürürlükteki kanun üzerinde değişiklik yapılarak “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında

Kanun” yerine “Afet Riski Altındaki Alanların Yenilenmesi Hakkında Kanun” olarak kabul edilmedi. Alanlar “Kentsel Dönüşüm Alanı” değil “Kentsel Yenileme Alanı” olmalı ve çalışmalar “Kentsel Dönüşüm Projesi” değil “Kentsel Yenileme Projesi” olmalıdır. Gerçek kentsel dönüşüm projeleri farklı yasal dayanaklara dayandırılarak doğru nitelikte hayata geçirilmelidir.



KAYNAKLAR

- Abacıoğlu, M. and Abacıoğlu, A., 2017. Kentsel Dönüşüm Kanunu ve İlgili Mevzuat; *Seçkin Yayınları*, Ankara
- Andersen, H.S., 1999. Housing rehabilitation and Urban Renewal in Europe: A Cross National Analysis of Problems and Policies, ed. Andersen H.S. and Leather, P., *The Policy Press*, Britain,
- Akkar, Z.M., 2006. Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, *Planlama Dergisi* 2006/2
- Akkaya, M.A., 2020., Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarına Bilgi Merkezleri Yeni Bir Fırsat mı Yoksa Tehdit mi; *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Sayı:11/1, 120-134
- Akkoyun, N., 2007. Kentsel Dönüşüm ve Sarıgöl Örneği, Yüksek Lisans Bitirme Ödevi, *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul
- Atalık, G., Çetiner, A., Göçer, O., 1985. Şehircilik, İstanbul Teknik Üniversitesi Kütüphanesi, Sayı,1317, İstanbul.
- Aytürk, T., 2019. Tarihsel Alanlardaki Kentsel Yenileme Çalışmalarında Lazer Tarayıcıların yeri ve İzmir Kemeraltı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İzmir Katıp Çelebi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir.
- Bookchin, M. 1999. Kentsiz Kentleşme, *Ayrıntı Yayınları*, İstanbul (Çeviri: B. Özyalçın)
- Bookchin, M. 2012. Devrimci halk hareketleri tarihi, köylü isyanlarından Fransız devrimine [The Third Revolution- Volume 1: Popular Movements in the Revolutionary Era] (S. Ata, Çev.). Ankara, Türkiye: *Dipnot Yayınları*, 5-6.
- Bookchin, M. 2012. Devrimci halk hareketleri tarihi, köylü isyanlarından Fransız devrimine [The Third Revolution- Volume 1: Popular Movements in the Revolutionary Era] (S. Ata, Çev.). Ankara, Türkiye: *Dipnot Yayınları*, 33.*programı*
- Busquets, J., 2005. Barcelona: The Urban Evolution of a Compact City, *Nicolofi*, Italy.
- Çalışkan, M., 2016. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Sürdürülebilirliği Türkiye ve Yurtdışı Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, *Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul
- Çolak, N.İ., 2012. Kentsel Dönüşüm- Kenti Dönüştürme ve Uygulama Şekilleri [online], <https://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusumkenti-donusturme-ve-uygulanma-sekilleri/> [Ziyaret Tarihi: 16 Ocak 2021].

- Çolak, N. İ., 2014, Büyükşehir Belediyelerinin Görev ve Sorumlulukları Bağlamında İstanbul Analizi-1; *On İki Levha Yayıncılık*, İstanbul
- Halil, D., 2012. Küreselleşen Kentsel Dönüşüm Anlayışı ve Aykırı Bir Örnek: Ruhr Havzası Örneği, *Kent Akademisi*,5(10),40-51
- Dayıoğlu, O., 2006. Kentsel Gelişimde, Dönüşüm Projeleri Süreç ve Aktörlerin Tanımlanması, Zeytinburnu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul
- Demirsoy, M.S., 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Knet Kimliği Üzerindeki Etkisi, Yüksek Lisans Tezi, *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Donnisson, D., 1993. Agenda for the Future. Cample McConnell (Ed) Trickle Down on Bubble Up?, London: *Community Development Foundation*.
- Duman, B. ve Coşkun, İ., 2015. Neden Nasıl ve Kim İçin Kentsel Dönüşüm, *Litera Yayıncılık*, İstanbul
- Duman, B., 2010. İstanbul Üniversitesi Kentsel Yenileme ve Kentsel Dönüşüm, *Sosyoloji Lisans Ders Notları*
- Epöztürk, L., 2004. Pearl Nehri Kentsel Tasarım Projesi, Kentsel Tasarım Yöntem Teknikleri, *Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Ders Programı, İstanbul
- Eraslan, İ.G. 2007. Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü*, İstanbul
- Erden, D., 2006, Kentsel Yenileşme Projelerinin Gentrification Hedefleri ve Etkileri, T. İslan ve D. Behar (der.), *İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları*, İstanbul
- Ersoy, M., 2016. Planlama Ansiklopedik Sözlük, *Ninova Yayınları*, İstanbul
- Esenel, M., 2012. Sayılarla Elazığ, Elazığ: *Elazığ Valiliği Yayını*, www.elazig.gov.tr/dn-content/download/Sayilarla-elazig-mart-2012.pdf. [Ziyaret Tarihi: 15 Nisan 2021]
- Es, M. ve Ateş, H., 2010., Kent yönetimi ve kentlileşme, *DergiPark Akademik*, Sayı:48
- Erzene, Ş. I., 2013. Kentsel Dönüşüm ve Uygulanabilirliği ile ilgili Bir Yöntem Yaklaşımı, Doktora Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen bilimleri Enstitüsü*, İstanbul
- Friesecke, F., 2007. The Role of Partnerships in Urban Regeneration Similarities and Differences Between Germany and United Kingdom. Strategic İntegration of Surveying Conferande, Hong Kong

GOPAŞ, 2020-2021-2022. Gaziosmanpaşa İnşaat Yatırım Taahhüt Hizmetleri San. ve Tic A.Ş.

Gökhan, Ç.B., 2013. Dünya’da Düünden Bugüne Kentsel Dönüşüm, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Sektör İncelemeleri, *Şehircilik ve Kent Mirası Paneli*, Ankara

Günay, B., 1999. Urban Design is a Public Policy. *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları*, Ankara

Güven, A., Kent, Kentlileşme ve Kentsel Yönetim ihtiyacı, *Journal of International Management, Educational and Economics Perspectives*, Sayı:4, 21-30

Hasol, D., 1998. Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü, *Yapı Endüstri Merkezi Yayınları*, İstanbul

Hepşen, A., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu, *Literatür Yayınları*, İstanbul

İşbir, E.G., 1982. Kentleşme Metropolitan Alan ve Yönetimi, *AİTİA Yayını*, Ankara

Karadağ, A., Mirioğlu G. 2011.Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler, İzmir Örneği, *Ege Coğrafya Dergisi*, 20/2 41-57.

Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi, <http://megaprojeleristanbul.com/#> [Ziyaret Tarihi: 3 Mart 2021]

Kaya, E., 2017., Kentleşme ve Kentlileşme, *İşaret Yayınları*, Cilt:1, 1-216

TMMOB, İMO, 2016. Kentsel Dönüşüm Nedir? Sorular, Sorunlar, Çözümler, *Mattek Matbaacılık, Basın Yayın Tanıtım*

Keleş, R., 1980. Kent Bilimleri Terimleri Sözlüğü, *TDK Yayınları*, Ankara

Keleş, R. 2004. Kentleşme Politikası, *İmge Kitapevi Yayınları*, İstanbul

Keser, M., Kentsel Yenileme Alanlarının Belirleme ve Uygulama Süreçlerinin İncelenmesi Yenikapı Yenileme Alanı Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul

Kırık, P. , Yılmazsoy, B.K., Turgay T., 2018. Sürdürülebilir mimari ve yeşil tasarım ile kentsel yenileme, *İleri Teknoloji Dergisi*

Kiraz, A. G., 2017, A’dan Z’ye Kentsel Dönüşüm Kentsel Dönüşüm ile İlgili Pratik Bilgiler ve Dilekçeler, *Beta Yayınları*, İstanbul

- Koçak, H. ve Tolanlar, M., 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Aydın ve Afyonkarahisar Örnekleri, *Afyon Kocatepe Üniversitesi, İ.İ.B.F. Dergisi*, 397-413
- Özmen, E. S. ve Şengül, M., 2018. Kentsel Dönüşümde Kat Mülkiyeti Uygulamaları ile Sınırlı Aynı Haklar ve Şerhler, *On İki Levha Yayıncılık*, İstanbul
- Polat, Y.A., 2015. Türkiye’de Kentsel dönüşüme bütüncül bir bakış: Elâzığ Örneği, 25, *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 185-201.
- Roberts, P., 2000, The Evaluation, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Urban Regeneration. *A Handbook Peter Roberts ve Hugh Sykes (Der.)*
- Saltık, Ş., 2018. Tüm Yönleriyle Kentsel Dönüşüm; *Seçkin Yayınları*, Ankara
- Sekmen, S., 2007. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir- Ferahlı Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir
- Sjoberg, G., 1967. Cities in Developing and Industrial Societies a Crosscultural Analysis, Hauge, Schnore (Ed.) *The Study Of Urbanisation*
- Sönmez, N.Ö. 2006. Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Müdelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, s. 121-127, Ankara.
- Şengül, H. T., 2001. Sınıf Mücadelesi ve Kent Mekânı, *Praksis*, 2, 9-31
- Şenyapılı, T., 2004. Barakadan Gecekonduya: Ankara’da Kentsel Mekanın Dönüşümü, *İletişim Yayınları*, İstanbul.
- Şimşek, S., 2017. Türkiyede Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *Seçkin Yayınları*, İstanbul
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D., 2009. Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *Tmmob Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara
- Tekeli, İ., 1998. Türkiye’de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması, 75 yılda Değişen Kent ve Mimarlık, Yıldız Sey (ed), İstanbul: *Tarih Vakfı Yayınları*.
- Tekeli, İ., 2001. Modernite Aşılırken Kent Planlaması, *İmge Kitabevi Yayınları*, İstanbul
- Turner, P. V., 1984. Campus: An American Planning Tradition, New York: Architectural History Foundation, *M.I.T. Press*.

- Türkmen, Ö., 2018. Kentsel Döşüm Uygulamalarında Sürdürülebilirlik ve Örneksel Üzerinden Analizi /Gülsuyu-Gülensu Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Yakın Doğu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Lefkoşa
- Uğurlu, Ö., 2010. Kentlerin Tarihsel Gelişimi; *Örgün Yayınevi*, 25-69
- Weber, M. 2000. Şehir: Modern Kentin Oluşumu. *Bakış Yayınları*, İstanbul, Çeviri: M. Ceylan
- Yaman, M., 2015. Türkiye’de Kentsel Dönüş (tür)me Uygulamaları, *Otorite Yayınları*, Antalya.
- Yangın, Y., Mat, H., Ünal, N., 2013. Yeni Belediye Kanunu Çerçevesinde Kentsel Dönüşüm İmar Uygulamaları ve 2B Arazi Satışları, *Yaklaşım Yayıncılık*, Ankara.
- Yıldırım, A. E. 2006. Güncel bir kent sorunu: Kentsel dönüşüm. *Planlama*, Sayı. 1, 7-24.
- Yılmaz, E. 2009. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süre. Ve Aktörler: Sulukule Örneği. *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara

Elektronik Kaynaklar.

Anonim-1, 2021.

https://tr.m.wikipedia.org/wiki/Dosya:Trafalgar_square_england_1908.jpg

[Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-2, 2021. <https://polen.itu.edu.tr/bitstream/11527/4543/1/10916.pdf> [Ziyaret

Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-3, 2021. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/517189> [Ziyaret

Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonymus, 1994. <http://www.solidere.com/solidere> [Ziyaret Tarihi:16 Mart 2021].

Anonim-4, 2021. <https://openaccess.izu.edu.tr/xmlui/bitstream/handle> [Ziyaret Tarihi:

22 Temmuz 2021]

Anonim-5, 2021. <https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/517189> [Ziyaret

Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-2021a, 2021. www.googleearth.com [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-2021b, 2021. www.googleearth.com [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-2021c, 2021. www.googleearth.com [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

Anonim-2021d, 2021. www.googleearth.com [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

- Anonim-6, 2021. <https://docplayer.biz.tr/108330161-Turkiye-de-soylulastirma-ankara-dikmen-vadisi-ornegi.html> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]
- Anonim-7, 2021. <https://docplayer.biz.tr/108563019-Trabzon-zagnos-vadisi-kentsel-donusum-orneginin-kentsel-peyzaj-planlama-acisindan-degerlendirilmesi-cigdem-bogenc.html> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]
- Anonim-8, 2021. <http://www.bugraesen.com/proje-deneyimlerimiz/teknik-katkida-bulundugumuz-projeler/istanbul-kayabasi-kentsel-donusum-projesi-2006>> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]
- Anonim-9, 2021. <http://megaprojeleristanbul.com/#ayazma-kentsel-donusum-projesi>> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]
- Anonim-10, 2021. <http://megaprojeleristanbul.com/#tarlabasi-kentsel-donusum-projesi>> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]
- Anonim-11, 2021. <https://www.avrupakonutlari.com/proje/avrupa-konutlari-tem-2/>> [Ziyaret Tarihi: 22 Temmuz 2021]

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı :Ümmügülsüm PEKER

EĞİTİM

Derece		Bitirme Yılı
Lise	: Amasya Anadolu Lisesi, Merkez, Amasya	2011
Üniversite	: Amasya Üniversitesi, Merkez, Amasya	2017
Yüksek Lisans	: Siirt Üniversitesi, Kezer, Siirt	2022

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2018-	GOPAŞ İnşaat Yatırım Taahüt A.Ş.	Şehir Plancısı

UZMANLIK ALANI: Kentsel Dönüşüm

YABANCI DİLLER: İngilizce

YAYINLAR

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi Çöküntü Mekanları ve Mekana Katılımı, 5. European Conference on Scienze, Art & Culture; ECSAC 2019.