



T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**SANAYİ BÖLGELERİNDE KENTSEL
DÖNÜŞÜM VE KONYA SANAYİ BÖLGESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN
İNCELENMESİ**

Ömer AKGÜNDÜZ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı

Ocak-2022
KONYA

Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Ömer Akgündüz tarafından hazırlanan “SANAYİ BÖLGELERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KONYA SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İNCELENMESİ” adlı tez çalışması 21/01/2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği / oy çokluğu ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Başkan

Dr.Öğr.Üyesi Süleyman Kamil AKIN

.....

Danışman

DOÇ.Dr.Mustafa Tolga ÇÖĞÜRCÜ

.....

Üye

Dr.Öğr.Üyesi İbrahim Hakkı Erkan

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Saadettin Erhan KESEN
Enstitü Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

İmza:

Ömer AKGÜNDÜZ

Tarih:

ÖZET

YÜKSEK LİSANS

SANAYİ BÖLGELERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KONYA SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİNİN İNCELENMESİ

Ömer AKGÜNDÜZ

**Konya Teknik Üniversitesi
Lisansüstü Eğitim Enstitüsü
İnşaat Mühendisliği Anabilim Dalı**

Danışman: Doç. Dr. Mustafa Tolga Çöğür

2022, 116 Sayfa

Jüri

**Doç. Dr. Mustafa Tolga Çöğür
Dr.Öğr.Üyesi Süleyman Kamil AKIN
Dr.Öğr.Üyesi İbrahim Hakkı Erkan**

Kentler var olduğundan beri değişen çevresel, sosyal, ekonomik koşulların etkisiyle sürekli bir değişim ve gelişim içerisinde olmuşlardır. Kentler aynı insanlar gibi doğar, büyür, gelişir ve zamanla işlevsiz hale gelen çöküntü alanlarına dönüşürler. Sanayileşmenin etkisiyle kent merkezlerinde nüfusun artması kentlerde plansız büyümeye, ulaşım sorunlarına, altyapı sorunlarına, çevre sorunlarına ve gecekondu alanlarının artmasına sebep olmaktadır. Sürekli büyüyen kentte planlamaların düzgün yapılamaması nedeniyle sanayi alanları kent içerisinde kalmaktadır. Kent içerisinde kalan sanayi alanlarının yeniden kente kazandırılması için kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır. Bu çalışmamızda kentsel dönüşümle alakalı süreçlere ve bilgilere yer verilmiştir.

Konya sanayi bölgesinin zamanla işlevini yitirmesi, sokaklarının ve dükkanlarının dar olması, çalışılan ortamın sağlıklı olması, şehrin merkezine yakın bir konumda kötü bir görüntüye sahip olması sebebiyle dönüştürülmesi gerekmektedir. Dönüşüm sürecinde dünyada ve ülkemizde sanayi bölgelerinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri örnek alınarak, bölgenin kötü görüntüden ve kentsel çöküntü alanlarından kurtarılması amaçlanmıştır.

Sonuç olarak Konya’da yapımı devam eden Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi incelenmiş ve dönüşüm sürecinde karşılaşılan sorunlar tespit edilmiş; dönüşümün çevreye, ekonomiye ve insana olan etkileri araştırılarak, gerekli önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar kelimeler: Sanayi bölgesi, kentsel dönüşüm, kent, sanayi, çevre, ekonomi,

ABSTRACT

YÜKSEK LİSANS

URBAN TRANSFORMATION IN INDUSTRIAL ZONES AND INVESTIGATION OF KONYA OLD INDUSTRIAL ZONE URBAN TRANSFORMATION PROJECT

Ömer AKGÜNDÜZ

**Konya Technical University
Institute of Graduate Studies
Department of Civil Engineering**

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Mustafa Tolga Çöğürçü

2022, 116 Pages

Jury

**Doç. Dr. Mustafa Tolga Çöğürçü
Dr.Öğr.Üyesi Süleyman Kamil AKIN
Dr.Öğr.Üyesi İbrahim Hakkı Erkan**

Cities have been in a constant change and development with the effect of changing environmental, social and economic conditions since their existence. Cities are born, grow, develop, and turn into collapsed areas that become dysfunctional over time, just like people. The increase in population in urban centers with the effect of industrialization causes unplanned growth in cities, transportation problems, infrastructure problems, environmental problems and an increase in slum areas. Industrial areas remain in urban centers due to inability to properly plan in the constantly growing city. Urban transformation studies are carried out in order to reintroduce the industrial areas in urban center to the city. This study includes processes and information related to urban transformation.

Konya industrial zone needs to be transformed because it has lost its function recently. Its streets and shops are narrow, the working environment is unhealthy, and it has a bad appearance because it is too close to the city center. In the transformation process, it is aimed to save the region from the bad view and urban depression areas by taking the urban transformation projects carried out in industrial areas in the world and in our country as an example.

As a result, the New Motorized Small Industrial Site, which is under construction in Konya, was examined and the problems encountered in the transformation process were determined. The effects of the transformation on the environment, economy and people were investigated and necessary suggestions were made.

Keywords: Industrial zone, urban transformation, city, industry, environment, economy

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmamda bana cesaret veren, şekillenmesinde değerli katkıları olan, bilgi ve deneyimleri ile beni yönlendiren, ilgi ve desteğini hiçbir zaman esirgemeyen danışman hocam Sayın Doç. Dr. Mustafa Tolga Çöğürçü'ye, eğitim hayatımda üzerimde çok emekleri olan Prof.Dr Mehmet Kaman'lı hocama sonsuz teşekkürlerim ile birlikte saygılarımı sunarım.

Tez konumu oluşturan Eski ve Karatay Sanayi Bölgesinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projesiyle alakalı bilgi ve deneyimlerini benimle paylaşarak bana yardımcı olan Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Daire Başkanlığında görevli Sayın Yasin Remzi Öztoklu Bey'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Hayatım boyunca bana destek olan ve desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen değerli babam Kazım Akgündüz'e, değerli annem Gülşen Akgündüz'e ve değerli ablalarım Fazilet Akgündüz ve Betül Akgündüz'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Ömer AKGÜNDÜZ
KONYA-2022

İÇİNDEKİLER

ÖZET	iii
ABSTRACT.....	iv
ÖNSÖZ	v
İÇİNDEKİLER	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR	ix
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	2
3. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI.....	3
3.1. Kent ve Kentleşme	3
3.1.1. Kent.....	5
3.1.2. Kentleşme	6
3.2. Kentsel Dönüşümün Tanımı	8
3.3. Kentsel Dönüşümün Gelişimi.....	9
3.3.1. Dünyada kentsel dönüşümün gelişimi	9
3.3.1.1. Dünyada kentsel dönüşüm projesi uygulamaları	11
3.3.2. Türkiye’de kentsel dönüşümün gelişimi	15
3.4. Kentsel Dönüşümün Olumlu ve Olumsuz Yanları	18
3.4.1. Kentsel dönüşümün olumlu yanları	18
3.4.2. Kentsel dönüşümün olumsuz yanları	19
3.5. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Hedefi	20
4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMASI	22
4.1. Kentsel dönüşümün uygulama yöntemleri	22
4.1.1 Kentsel yenileme.....	23
4.1.2. Kentsel soylulaştırma.....	24
4.1.3. Kentsel koruma	26
4.1.4. Kentsel canlandırma	28
4.1.5. Yeniden geliştirme	29
4.2. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları	30
4.2.1 Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm	30
4.2.2. Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm	31
4.2.3. Sanayi alanlarının kent merkezlerinde kalması ve kentsel dönüşüm	32
4.2.4. Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm.....	32
4.3. Kentsel Dönüşümünde Yasal Süreç	33
4.4.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanması.....	36
4.4.1.Kentsel dönüşüm strateji belgesini hazırlamaya yetkili idareler.....	37
4.4.2.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi’nin Amacı	38
4.4.3.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi’nin İçeriği	39

4.4.4.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin teslimi.....	39
4.5.Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı İlan Edilme Süreci	40
4.5.1 Riskli alan ilan süreci.....	40
4.5.1.1.. Riskli alan teklif dosyasında bulunan belgeler	43
4.5.2.Rezerv yapı alanı ilan süreci.....	44
4.6.Riskli Yapı Tespit Süreci.....	45
4.6.1.Riskli yapı tespiti yapan kuruluşlar	46
4.6.2.Riskli yapı tespit süreci ve itiraz.....	47
4.6.3.Riskli yapı yıkım işlemleri.....	48
4.7. Kentsel Dönüşümde Finansal Destekler	49
4.7.1. Tespit ve yıkım kredisi	51
4.7.2. Kira yardımı	51
4.7.3.Faiz destekli kredi	53
4.7.4.Harç ve vergi muafiyetleri	54
5.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DEPREM GERÇEĞİ.....	55
5.1. Deprem Gerçeği ve Türkiye	55
6.SANAYİ BÖLGELERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM	58
6.1. Sanayileşme süreci.....	58
6.1.1. Sanayi ve Sanayileşme kavramları	58
6.1.2.Dünya'da ve Türkiye'de sanayileşme sürecinin gelişimi	60
6.1.2.1.Dünya'da Sanayileşme süreci.....	60
6.1.2.2.Türkiye'de Sanayileşme süreci.....	62
6.2.Dünya'da ve Türkiye'de Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri	64
6.2.1.Dünya'da Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri ..	64
6.2.1.1 Almanya Ruhr Bölgesi	64
6.2.1.2.Barcelona Pablenou Bölgesi	70
6.2.1.3. Hamburg Hafrencity.....	72
6.2.2.Türkiye'de Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri	75
6.2.2.1. Şanlıurfa eski sanayi bölgesi kentsel dönüşüm projesi	75
6.2.2.2.İstanbul Haliç çevresi eski sanayi tesislerinin kentsel dönüşümü.....	78
7.KONYA SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ.....	79
7.1.Proje Alanı Tanıtımı.....	79
7.1.1.Giriş.....	79
7.1.2.Coğrafi Konum.....	81
7.1.3.İklim ve bitki örtüsü	82
7.1.4.Sosyo-Ekonomik hayat.....	83
7.1.5.Nüfus ve işgücü.....	83
7.1.6.Alanda bulunan hane sayısı ve özellikleri	84
7.1.7.Mevcut yapıların durumu.....	85
7.2.Eski Sanayi Bölgeleri Dönüşüm ve Gelişim Projesi.....	86
7.2.1.Amacı.....	86
7.2.2. Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi kentsel dönüşüm süreci ...	88

7.3.Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Kentsel Dönüşümünün Etkileri.....	95
7.3.1.Ekonomiye etkisi.....	95
7.3.2.Çevreye etkisi.....	97
7.3.3.Sosyal etkisi.....	98
8. MATERYAL VE YÖNTEM.....	98
9. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	99
KAYNAKLAR	103



SİMGELER VE KISALTMALAR

AFAD: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

ABD: Amerika Birleşik Devleti

ADNKS: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi

ÇŞB: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

CB: Cumhurbaşkanı

Km: Kilometre

İMO: İnşaat Mühendisleri Odası

TDK: Türk Dil Kurumu

TOKİ: Toplu Konut İdaresi

KBB: Konya Büyükşehir Belediyesi

TMMOB: Türk Mühendis ve Mimarlar Odası Başkanlığı

m² : Metrekare

Km²: Kilometrekare

1.GİRİŞ

İnsanlar varoluşundan bu zamana kadar barınma ihtiyacı duymuşlar, coğrafi koşulların niteliklerine göre malzemede çeşitlik gösteren yapılar inşa etmişlerdir. İnsanlar zamanla tehlikelere karşı birlikte hareket etme içgüdüleriyle toplu halde yaşamaya başlamışlar ve böylelikle tarım ve hayvancılığın yoğun olarak yapıldığı köyler oluşmuştur. Coğrafi konum olarak güzel yerde olan ve ticaret yollarının birleşim yerinde bulunan yerleşim alanları zamanla tarım ve hayvancılıkla uğraşan köylülerin ilgisini çekti; köylerde yaşayan insanlar bu alanlara yerleşerek kentleri oluşturdular. Kentler nüfusu belirli bir sayıya ulaşan ekonomisi sanayi, hizmet, yönetim gibi tarım dışı iş kollarıyla yoğunlaşan ve kendi nüfusundan başka içinde barındırdığı insanlara da hizmet ve yaşama olanağı sunan alanlardır.

Sanayi devriminin yaşanmasından sonra kırsal alanlarda yaşayan insanlar işsizlik nedeniyle ve eğitim, sağlık gibi imkanlardan daha iyi yararlanmak için kentlere göç etmişlerdir. Kentlere göç eden insanlar barınma ihtiyacını gidermek için kendi imkanlarıyla belediyenin imar planlarına uymadan ve mühendislik hizmeti almadan yapılar inşa etmişlerdir. Zamanla bu yapılara yenileri eklenerek şehirlerin kent merkezlerinde büyük gecekondü mahalleleri oluşmuştur. Gecekondü mahalleleri, çıkarılan imar afları ile meşrulaştırılmaya çalışılsa da kentlerde hala büyük problemler doğurmaktadır. Kentsel dönüşümün tek uygulandığı yer gecekondü mahalleleri değildir. Gecekondü alanlarında, sanayilerin kent merkezlerinde kaldığı alanlarda, doğal afet sonrası hasar gören yerlerde ve kent merkezlerinde işlevini yitirmiş eskimiş alanlarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm: Kentin imar planına uymayan, teknik ve ekonomik açıdan ömrü biten ve kullanım açısından insanların ihtiyaçlarını karşılamayan eskimiş, işlevini yitirmiş yapıların ve çevresindeki alanların yıkılarak günümüz şartlarında modern mimariye uygun olarak tasarlanan imar planlarına, insanların huzur ve refah içerisinde yaşayabileceği çevreye ve günümüz yaşamımıza uyum sağlayabilecek niteliğe kavuşturması bakımından oluşturulmuş bir planlama çalışmasıdır.

Kent merkezlerinin nüfusu her geçen gün artmış, insanların barınma ihtiyaçlarından dolayı konut sayısı artmış ve sanayileşme süreciyle kurulan sanayi tesisleri kent içerisinde kalmaya başlamıştır. Eskiye, yıpranan, işlevini yitirmiş sanayi alanları kent merkezinde gürültü, görüntü ve hava kirliliğine sebebiyet vermekte ve şehrin en değerli arazilerinde yer aldıkları için bu sanayi alanlarının dönüşümü zorunlu hale

gelmiştir. Konya’da merkezi bir konumda bulunan ve Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi Alanı ilan edilen, içerisinde birçok sektörden ticarethane ve sanayi dükkanı bulunduran alan başka bir yere taşınıp dönüştürülerek, Konya kent merkezinde yeni ve modern bir yaşam alanı oluşturulacaktır.

2.KAYNAK ARAŞTIRMASI

Kentsel dönüşüm kavramı 1850 yılından sonra ortaya çıkmış ve günümüze kadar bu konuyla alakalı birçok çalışma, araştırma ve uygulama gerçekleştirilmiştir. Literatür taraması yaparak kaynak araştırması yaptığımızda ilk olarak kentsel dönüşüme sebep olan kent ve kentleşme kavramları incelenmiştir. Kentsel dönüşüme sebep olan faktörler, kentsel dönüşümün olumlu ve olumsuz özellikleri, kentsel dönüşümün amacı ve hedefi, kentsel dönüşümün uygulama alanları, kentsel dönüşümün uygulama yöntemleri, kentsel dönüşümün tarihsel gelişimi, kentsel dönüşümün hukuki süreçleri incelenerek kaynak araştırması yapılmıştır. Kaynaklardan elde edilen bilgiler konu başlıklarına ayrılarak maddeler halinde yazılmıştır.

Kentsel dönüşüm kavramı birçok araştırmacı tarafından yorumlanmış ve hepsi tarafından farklı şekillerde tanımlanmıştır.

Kentsel dönüşüm ile beraber fiziksel ömrünü tamamlamış olan ve gerek kent içerisindeki konumu itibarıyla gerekse fiziki yapı olarak kentin ihtiyaçlarını karşılayamayan yapılar dönüştürülerek günümüz mimarisine, standartlarına ve enerjisine uygun olarak yeniden tasarlanır. Böylelikle dönüştürülen alan ekonomiye yeniden kazandırılır, enerji verimliliği sağlanır ve ülkede meydana gelebilecek olan doğal afetlere karşı maddi kayıplar en aza indirilir.

Şehirlerin belli başlı alanlarında mühendislik hizmeti alınmadan yapılan ve zamanla işlevini yitirerek halkın ihtiyaçlarını göremeyecek halde bulunan yapılarda bölgesel olarak dönüşüm yapılabilir. Dönüşümle birlikte yeşil alan ve sosyal alanları daha çok olan, alt yapı ve üst yapı problemleri olmayan daha yaşanılabilir projeler hayata geçirilerek bölgede yaşayan insanların daha refah bir şekilde yaşamaları sağlanabilmektedir (ÖZDEMİR, 2019).

Şahin Ş.Z. TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumunda kentsel dönüşüm kavramından şu şekilde bahsetmiştir: zamanla kentte yer alan yapıların eskimesi, işlevini yitirmesi ve kullanışsız hale gelmesi kentsel alanın dönüşümünü

zorunlu hale getirmiştir. Bu dönüşüm ve değişim tarihi dokuya zarar vermeden yapılabilmelidir (Şahin, 2003).

Genel anlamına bakacak olursak, kentsel dönüşüm, zamanla çevresel faktörler, ekonomik faktörler vb. nedenlerden dolayı yıpranarak eskiyen ve kullanılamaz hale gelen atıl bir şekilde terkedilmiş halde bulunan yapıların yıkılarak; günümüz standartlarına uygun bir şekilde ekonomik, çevresel, sosyal, fiziksel vb. tüm etkenlerin göz önüne alınarak dönüştürülmesi ve tekrar eski canlılığına kavuşturulmasıdır. Kentsel dönüşümle birlikte eskimiş ve işlevini kaybetmiş alanlara eski işlevsel ve canlı ruhu kazandırılarak kent adeta yeniden hayat bulur (Özden, 2001).

Kaynak araştırması yapılırken kentsel dönüşümle alakalı daha çok gecekondü bölgelerinde yapılan kentsel dönüşümle alakalı bilgilere ulaşılmıştır. Bu bölgelerde yapılan kentsel dönüşüm projelerinin sürdürülebilirlik ölçütleri kapsamında çevresel, sosyal ve ekonomik olarak ele alındığı bilimsel makalelere, tezlere ve dergilere rastlanmıştır. Sanayi bölgelerinde yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle alakalı az bir çalışma yapılmıştır.

Sanayi bölgelerinde yapılan kentsel dönüşüm projeleriyle alakalı kaynak araştırmasında sanayileşmenin kentleşmeye etkileri araştırılmış, ülkemizde ve dünyanın çeşitli yerlerinde kent içerisinde kalmış sanayi alanları ve işlevinin yitirmiş sanayi alanlarında yapılan kentsel dönüşüm projeleri incelenmiştir. Bu alanlarda yapılan kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleşme aşamasında karşılaşılan sorunlar ve problemlerin özüne inilerek genel ismi ‘Konya Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm Projesi’ olan ve içerisinde birçok farklı sektörden yapıları oluşturan ama ilk etapta Konya Karatay ve Eski Sanayi bölgesinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projesine örnek oluşturması amaçlanmıştır.

Tolga H.B. yüksek lisans tezinde sanayileşme ve sanayileşmenin kentleşmeye etkisi şu şekilde yer alır. 20. Yüzyılın 2. yarısından sonra ulaşımın gelişmesi ve yeni teknolojilerin ortaya çıkması hammadde ve pazar arayışlarını beraberinde getirmiştir. Hammadde ve pazar bulunduktan sonra bunları en kolay şekilde işlemek ve pazara ulaştırmak için sanayileşme her geçen gün artmıştır. Şehir içlerinde sanayileşmeyle birlikte nüfusu sürekli artan kentlerde çevre kirliliğinin sürekli artması kentlerin planlaması yapılırken sanayi alanlarının şehir dışında yapılması planlanmıştır. Planlama sonrasında kurulan sanayi alanları şehir dışına kurulsa da eskiden şehir içine kurulan, artan nüfus ve kentleşmeyle beraber şehir merkezinde önemli bir konumda yer alan ve günden güne değerlenen sanayi alanlarının kent içerisinde yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç

duyulmasından dolayı kentsel dönüşümü yapılarak kente yeniden kazandırılması sağlanmıştır. Böylelikle kent içerisinde kalan eski sanayi alanları sürdürülebilir kentleşme ile yeniden tasarlanarak haklın kullanımına sunulmuştur (Tolga, 2006).

Dünyada dönüşümü düşünülen sanayi alanlarının temel taktiği; sanayinin çevreye ve kente verdiği zararı ortadan kaldırmak, işlevini yitirmiş sanayi yapılarının kullanılabilir durumda olanlarını tarihi dokusunu bozmadan müze, sergi alanı gibi alanlara dönüştürerek gelecek kuşaklara güzel bir görsel ve deneysel alan oluşturulmasını sağlamaktır. Böylelikle eski sanayi alanları en güzel şekilde dönüştürülüp kentin tanıtımına ve sosyal çevreye katkıda bulunulmuş olur (Tolga, 2006).

Kentsel dönüşümün başarılı bir şekilde sürdürülüp sonuçlanabilmesi için dönüşüm sürecinde sürdürülebilirlik, dönüşümün sosyolojik ve toplumsal etkisi, dönüşümün çevreye etkisi, kültürlere etkisi ve ekonomik etkisi gibi birçok etken göz önüne alınarak değerlendirilmesi ve planlaması gerekmektedir. (Demirsoy, 2006).

Kısa ve öz bir şekilde kaynak taramasından küçük bilgileri verdikten sonra tez konumun asıl kaynağını; Konya Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında taşınacak olan Karatay ve Eski sanayi kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan araştırma ve incelemelerde tutulan notlar, Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünden alınan bilgi ve belgeler, alanda çekilen fotoğraflar ve uydu görüntüleri oluşturmuştur.

3.KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMI

3.1. Kent ve Kentleşme

Kent ve Kentleşme kavramları kentsel dönüşümün oluşmasında ana etkindir. Bu yüzden öncelikle kent ve kentleşme kavramlarının ne anlama geldiğini öğrenmekte fayda vardır. Kent kavramı birçok ilgi alanında farklı şekillerde tanımlanmıştır. Şehir bölge plancılarına göre kent kavramı yapısal olarak planlanan; içerisinde sokakları, caddeleri, yaşam alanlarını oluşturan yapılar birliği, mühendisler göre birçok mühendislik çalışmasını bir arada oluşturan karmaşık alanlar olarak ifade edilebilir. Kent sadece yapıların birlikte bulunduğu bir alan değil aynı zamanda insanların ekonomik olarak geçimlerini sağladığı kültürel ve sosyal faaliyetlerini gerçekleştirdiği alanlardır. Kent ve şehir genel olarak aynı manada kullanılır. Şehirciliğin tanımını şu şekilde yapabiliriz:" İnsanların yaşamlarını huzurlu ve mutlu bir şekilde devam ettirmesi, şehir içerisinde yer

alan alanların altyapı ve projelerinin ihtiyaca uygun olarak planlamasının yapılması, planlanması yapılan alanlarda insanların genel ihtiyaçları olan eğitim, sağlık, alışveriş, ulaşım, çalışılacak alan gibi faaliyetleri en iyi şekilde gerçekleştirebileceği alanların tasarlanması ve yönetilmesinin sağlandığı alanlardır."(Anon, 1988).

3.1.1. Kent

İçerisinde belirli sayıda insanı barındıran, ekonomi, hizmet, sanayi gibi tarım dışı çalışma alanlarıyla geçimini sağlayan insanların bulunduğu ve çalışan nüfus harici içerisinde bulunan tüm insanlara hizmet getirerek yaşama olanağı sağlayan yaşam alanlarına kent denir(Anon, 1988). Kent kavramı bilimlere göre, insanların kent içerisindeki yaşantılarına göre, ülkelere göre farklı şekillerde açıklanabilir.

Keleş kenti, “İnsanların yaşadıkları alan, yer, mekan ” olarak ifade etmiştir. Keleş’in ifadesiyle kentler tıpkı yeni doğan bir bebeğe benzer yeni doğan bir bebek nasıl ki büyür gelişir ve sürekli bir değişim içerisinde yer alarak işlevini kaybederek yaşamını sonlandırırsa kentlerde yeni doğan bir bebek gibi sürekli bir değişim içerisinde. Ancak kentler işlevini yitirip yaşlandığı zaman kentsel dönüşümler yapılarak yeniden doğmaları sağlanabilir (Keleş, 2010).

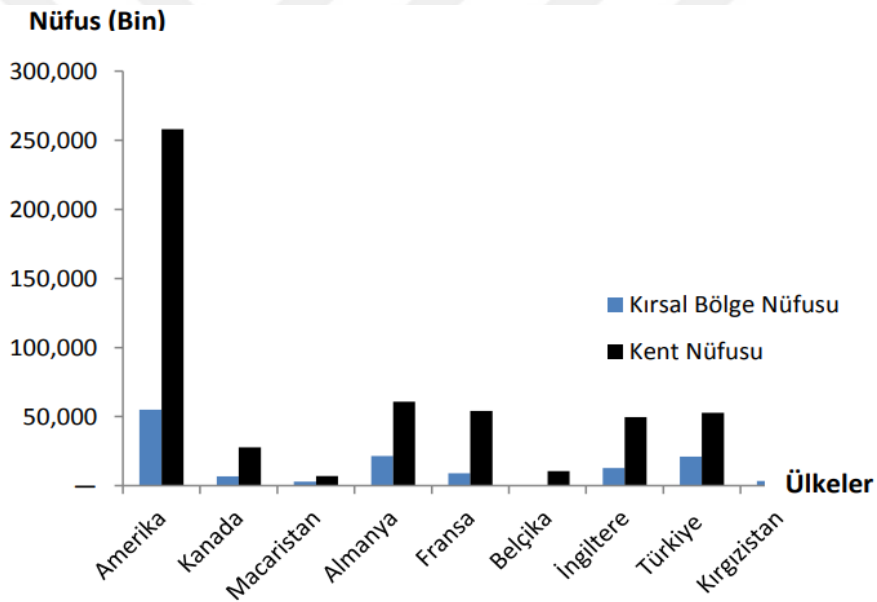
Dünyanın farklı yerlerinde kurulan şehirler, içinde yaşayan insanların toplumsal koşulları ve tarihi geçmişleriyle genel olarak aynı şeyi ifade etmesine karşılık farklılıklarıyla da bir değişik yapıya sahip olan şehirleri oluştururlar. Bu farklılıklara en basit örnek şehirlere farklı farklı isimlerin verilmesidir. Bu bağlamda kent, uygarlık anlamında, Yunanca’da polis, Fransızca’da cite, Arapça’da Medine kelimelerinde kullanılmış. İskandinavya ve Almanya’da kale ya da oturma alanı anlamında burgh ya da borough, Latince’de ise yurttaşlık anlamında urbs ve civitas kelimeleriyle isimlendirilmiştir (Benevolo ve ark. , 1995).

Nüfus sayısına göre de kent tanımı yapılabilmektedir. Köy yasasına göre bakılacak olursa nüfus sayısı 2 binden az olan yerler köy, nüfusu 2 bin ile 10 bin arasındaki yerler kasaba, nüfusu 10 binden fazla olan yerler de kent olarak tanımlanmaktadır (Sencer, Yakut,1979)

3.1.2. Kentleşme

‘Kentleşme’, dünyada şehir yaşantısının ve bu şehirlerde yaşayan, çalışarak hayatını idare ettiren ve barınan insan sayısının artması sonucu meydana gelir. Şehirlerdeki nüfus sürekli artmaktadır. Şehirlerdeki doğum sayısının ölüm sayısından fazla olması, şehirlerdeki eğitim, sağlık ve ulaşım gibi faktörlerin kırsal alandan daha iyi olması ve bazı kırsal bölgelerde görülen terör ve kan davaları nedeniyle insanların şehirlere göç etmeleri şehirlerin nüfusu artmaktadır. Gelişmekte olan şehirlerde nüfus artış oranı azdır. Gelişmekte olan şehirlerdeki nüfus artışının sebebi kırsal ve gelişmemiş bölgelerden gelen insanlardır (Keleş, 2008).

Çizelge 1.1. Seçilmiş ülkelere göre kent ve kırsal bölge nüfusu(Kaynak: <http://esa.un.org/>)

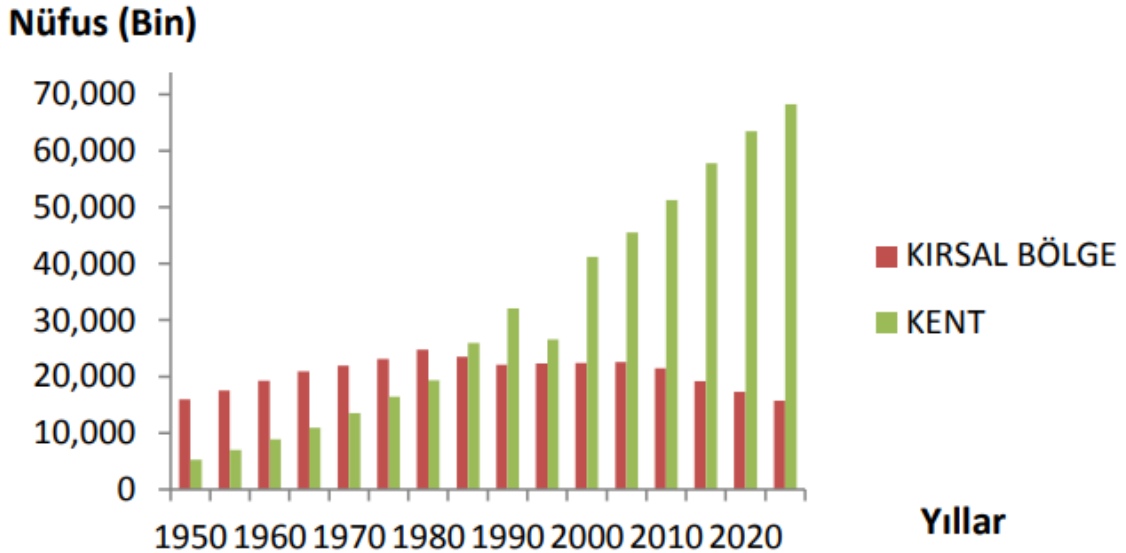


Kentleşme tanımını daha genel ve içerikli yapacak olursak sanayi devriminden sonra sanayi faaliyetlerinin artması, fabrikalarda yeni iş gücü ihtiyacının oluşması, fabrikaların ihtiyacı olan hammaddelerin üretilmesi için insan gücüne ihtiyaç duyulması ve ekonominin gelişmesiyle yeni iş alanlarının ortaya çıkması yeni kentler oluşmasına sebep olmuştur. Ekonominin gelişmesiyle birlikte yeni iş kollarının oluşması kentlerin nüfusunu arttırdı, yeni iş kollarında insanların iş bölümü yapması, örgütlenmesi ve uzmanlaşması insan ilişkilerinde kentlere özgü davranış biçimlerinin oluşmasına sebep olmuştur (Eraslan, 2008). ‘Kentleşme’ kentlerde sanayi devrimiyle beraber hızla büyüyen

modernleşme süreçlerinin bir sonucudur ve hem yerleşim yerlerinde hem de toplumsal yaşantıda yapısal olarak dönüşümü beraberinde getirmiştir (Erkan, 2004).

Vatanımızda, kentleşmenin ilerlemesini incelediğimizde 1950 yılının öncesi ve sonrasının önemli olduğu görülür. 1950 yılından önce sanayileşme olmadığı için insanlar dağınık olarak suyun olduğu alanlarda yaşayıp hayvancılık ve tarımla uğraşıp geçimlerini sağlıyorlardı. 1950 yılından sonra sanayileşmenin ve makineleşmenin etkisiyle köylerde insanlar işsiz kaldı, yoğun nüfuslu yerlerde fabrikalar kuruldu ve bu bölgelerde iş gücüne olan ihtiyaç arttı, şehirleşmenin olduğu yerlerde köylere göre eğitim, sağlık, ulaşım ve diğer insanın ihtiyacı olan her şeye ulaşması kolay olduğu için köy yerinde imkanların kısıtlı olmasından dolayı kırsal alandan şehirlere göçler oldu ve şehirlerdeki nüfus her geçen gün arttı. 1950 yılından günümüze kadar bu göç hareketi devam etmektedir. Başlangıçta ekonomik faaliyetlerin ve hizmet sektörünün geliştiği fabrikalarda ve hizmet sektöründe vasıfsız eleman ihtiyacının fazla olduğu İstanbul, İzmir, Ankara, Bursa, Adana gibi büyük ve geçmişi olan kentlere yönelik olan göçler olurken, bugün ticaret, turizm, eğitim ve sağlık gibi farklı nedenlerle daha geniş bir bölgeye yayılmış göçler yaşanmaktadır (Ege Coğrafya Dergisi, 2005).

Çizelge 1.2. Türkiye’de Kent ve Kırsal Bölge İstatistikleri Kaynak: <http://esa.un.org/>



3.2. Kentsel Dönüşüm Tanımı

Kentsel dönüşüm: Kent içerisinde yeni tasarlanmış ya da daha önceden tasarlanmış olan şehir planına uymayan, zamanla eskimiş, işlevini yitirmiş, insanların ihtiyaçlarına cevap vermeyen, oluşabilecek doğal afetlerde hasar boyutu büyük olacak, eski teknolojiye sahip, can ve mal güvenliği bulunmayan ve ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların parsel ya da ada bazlı yıkılarak günümüzdeki kent planına, modern mimari anlayışıyla inşa edilen yapılaşmaya, insanların sosyalleşebileceği huzur ve refah içinde yaşayabileceği bir ortama, ekonomiye can verecek bir ticaret merkezine ya da sanayi alanına dönüşümünün yapılacağı bir planlama çalışmasıdır.

Kısaca açıklayacak olursak, "Kentsel dönüşüm projeleri kentsel yenileme ve kentsel dönüşüme ihtiyaç olan tüm alanlarda plan yapılarak ve organize olunarak gerçekleştirebileceğimiz tüm değişikliklerdir (Uyar, 2009).

Kentlerde yaşayan insanlar istemeseler bile sürekli etkileşim içerisindeyler. Komşuluk ilişkileri, sosyal çevre, çalıştığımız yerler, toplu ulaşım araçları, parklar, çocuklarımızı gönderdiğimiz okullar vb. gibi yerlerde her an yaşadığımız çevre bizi etkiler. Yaşadığımız çevredeki insanların düşünceleri, yaşam standartları, belli bir aile terbiyesi almış olmaları bizim hayatımızı etkiler; biz eve kapanarak bu etkilenmeden kurtulamayız. Bunu şöyle düşünebiliriz; mahallemizde yangın var yangın evimizin dibine kadar gelmiş ama biz bir şey yapamıyoruz alevler bizi yakmasa bile dumanları belli bir süre sonra bizi ya da çocuklarımızı zehirleyecektir. Bu yüzden yaşadığımız şehirdeki mahallede etkileşim ve iletişim biz istemesek de olacaktır. Bu etkileşim bazen yaşadığımız bölge kaynaklı olarak bizi olumlu etkilerken bazen de olumsuz etkileyebilir. Kentsel dönüşüm projeleri yapılarak olumsuz etkilerin çoğaldığı mahallelerde dönüşüm yapıp o bölgeye eğitim seviyesi yüksek ailelerin gelmesi sağlanırsa tam olarak bir dönüşüm gerçekleştirilebilir. Konya'da Mevlana civarında yer alan Doğanlar Mahallesiinde genellikle suça meyilli ya da suça bulaşmış insanların yaşadığı mahalleyken şuanda Karatay Belediyesinin o bölgede yapmış olduğu kentsel dönüşüm projeleriyle o eski mahalleden daha temiz bir mahalleye dönüşüm yapılmıştır.

Kentsel dönüşümü gerekli kılan birçok etken vardır. Deprem, heyelan, sel gibi doğal afetler sonucunda hasara uğrayan ya da yıkılan yapıların kentsel dönüşümle beraber yeniden yapılması planlanır. Ülkemizde 24 Ocak 2020 de meydana gelen Elazığ depreminde birçok yapı zarar görmüştü ve birçok yapıda hasar almıştı. Deprem sonrasında Elazığ'da büyük bir kentsel dönüşüm projesi hayata geçirilmiştir.

Sanayileşme ve makineleşmenin artmasıyla köylerde işsiz kalan köylüler şehirlerdeki imkanların daha iyi olmasından dolayı zamanla şehirlere göç ettiler ve mühendislik hizmeti alınmadan kaçak yapılar inşa ettiler. Zamanla akrabaları da geldikçe kaçak yapılaşma artmış büyük bir gecekondu mahallesi oluşmasına neden olmuştur. Gecekondu mahalleleri çarpık kentleşme sebebiyle görüntü kirliliğine yol açmıştır. Buda gecekondulaşmanın fazla olduğu yerlerde kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır (İMO, 2016)

3.3. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

3.3.1. Dünyada kentsel dönüşümün gelişimi

Dünya tarihine baktığımızda kentsel dönüşüm insanların ilk şehir yerleşmelerini kurduğu zamandan günümüz modern kentlerine kadar devam etmiştir. 1850 yılından sonra sanayileşme ve makineleşmenin etkisiyle kırsal alanda işsiz kalan halk özellikle ABD ve Avrupa’da köylerden kentlere göçe başlamış ve kent nüfusunda büyük bir artış meydana gelmiştir. Kent nüfusunun artması zamanla kentlerde ulaşım, sağlık ve eğitim gibi hizmetlerin aksamasına hayat kalitesinin düşmesine neden olmuştur. Nüfusun biranda hızlı bir şekilde artması şehirde çevresel problemlerin artmasına ve altyapı problemlerine neden olmuş; şehirdeki yaşam kalitesi düşerek şehir yaşanması zor hale gelmiştir. Yaşanması zor hale gelen şehirlerde yaşamı tekrardan kaliteli hale getirmek ve ulaşım, sağlık, eğitim, altyapı gibi problemleri çözmek amacıyla Avrupa’daki ülkelerde 1870 ve 1880 yılları arasında modern mimariye uygun teknolojiler kullanılarak büyük çaplı kentsel yenileme ve dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. II. Dünya Savaşına katılan tüm ülkelerde savaşın yıkıcı etkisi sonrasında Avrupa’daki şehirlerin birçoğu tahrip edilmiş ve yıkılmıştı, yıkılan kentleri yeniden imar edebilmek, hayatı eski haline getirmek, savaşın yıkıcı etkisini giderebilmek ve savaşın etkisini halkın zihninden azda olsa silmek için yıkılan alanlar temizlenip kentsel dönüşümle yeniden inşa edilmiştir. Kentsel dönüşüm savaş sonrası için vazgeçilmez hale gelip önemi daha çok anlaşılmıştır (Erden, 2003).

Kırsal bölgelerden kent merkezlerine göçlerden dolayı merkezlerdeki nüfusun artması kentleri birçok sorunla karşı karşıya bırakmış, yaşam kalitesi düşmüş ve kentler yaşanması zor hale gelmişti; kentsel dönüşüm projelerinin kentlere uygulanmasıyla bir nebze kentler nefes almış ve yaşanılabilir hale gelmiştir. Bu da kentsel dönüşümün

önemini bir kez daha ortaya çıkarmıştır. Fransa, Almanya ve İngiltere gibi ülkelerin yoğun nüfuslu kentlerinde günümüz teknolojisine uygun bir şekilde ileri zamanlardaki şehrin nüfusunu düşünerek şehirlerin imar planları hazırlanmış ve bu planlar neticesinde kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Fransa 1789 Fransız İhtilalinden sonra çıkan isyanları durdurmak ve kontrol altına almak için kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirmiştir, İngiltere, Sanayi İnkılabından sonra kentlerde yapılan sanayi ve fabrika alanlarından kurtulmak ve zamanla şehir içerisinde kalan bu yerlerin yeniden imar edilerek bölge halkının kullanımına sunulması için kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmiştir, Almanya 2. Dünya savaşından sonra yıkılan ve tahrip olan şehirleri yeniden eski haline getirmek için kentsel dönüşüm projelerini uygulamaya geçirmiştir. ABD ise New Heaven kentinde yeni bir kimlik kazandırmak için kentsel dönüşüm projelerini gerçekleştirmiştir (Erden, 2003).

Dünyadaki kentsel dönüşüm tarihi süreçlerini daha iyi anlatabilmek adına 4 ana döneme ayrılmıştır. Bu dönemler:

Şehirlerin Yeniden Yapımı ve Endüstrileşme: Bu dönem 1910-1940 yılları arsını kapsamaktadır. Sanayi Devrimi sonrası Avrupa’da kent merkezlerinde yaşayan işçiler, işçi kentlerini oluşturdu; işçi kentlerinin durumunun her geçen gün kötüleşmesi ve yaşam kalitesinin düşmesi tartışmalara konu olmuştur. Bu tartışmalar sonucunda kentsel dönüşüm fikri ortaya çıkmış ve kentsel dönüşümün altyapısı oluşmaya başlamıştır (Demirkıran, 2008)

Şehirlerin Savaş Sonrası Yeniden İnşası: Bu dönem 1940-1960 yılları arasını kapsamaktadır. 1950’li yıllarda 2. Dünya savaşının en büyük yıkıcı etkisini Almanya ve Japonya yaşamıştı. 2. Dünya Savaşından sonra yaraların sarıldığı ve kentlerin yeniden inşasına başlandığı bu dönemde, işçilerin barınması için “slum” denilen sefalet yuvaları yapılmıştı. Bu gecekondulu alanlarının yıkılmaya başlaması ile ilk yenileşme ve kentsel dönüşüm başlamıştır. Bu dönemde kısmen tahrip olsa bile tüm yıpranan alanın yıkılarak yenisinin yapılması stratejisi izlenmiş ve ilk kentsel dönüşüm slum denilen gecekondulu şeklinde inşa edilen işçi evlerinin dönüşümüyle başlamıştır.

Sanayinin Desantralizasyonu ve Fiziki Müdahaleler: Bu dönem 1960-1980 arasındaki yılları kapsar. Bir yerin, alanın, bölgenin ada bazında dönüştürülmesi çok maliyetli olmuştur. Bu yüzden taşıyıcı sisteminde hasar olmayan ya da onarılabilecek düzeyde olan

yapılar yıkılmamış bunların onarılması sağlanarak yenilenmesi sağlanmak suretiyle kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir.

Şehirlerin Yeniden Yapılandırılması: 1980 yılından sonra büyük kentlerin merkezlerinde yoğun nüfus artışıyla oluşan sorunları çözmek amacıyla kentsel yenileme projeleri yapılmıştır. Bu projeler yapılırken kentsel yenilemenin mekânsal, ekonomik ve sosyal bakımdan incelendiği bir dönem olmuştur (Demirkıran, 2008).

1970 yıllarına kadar kentsel dönüşüm projelerinin planlaması, finansmanı ve uygulaması kamu öz kaynakları kullanılarak yapılmıştır. Ancak dünya ekonomik krizi, özel sektörün gelişmesi ve serbest piyasa ekonomik politikaların benimsenmesiyle değişime uğramıştır. Değişim sonrası 1980 yıllarından günümüze kadar ABD ve Avrupa’da kentsel dönüşüm projeleri hazırlıkları ve uygulamaları kamu, özel sektör ve sivil toplum kuruluşları ortaklığıyla gerçekleştirilmiştir. Özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının dönüşüm sürecine dahil edilmesinin sebebi özel sermayeli ekonomik düzenin benimsenmesiyle kamu kurumlarının zayıflaması ve kaynaklarının azalmasıdır.

1980 yılından sonra kamu özel sektör ortaklaşa kentsel dönüşüm projelerini yeniden hayata geçirmeye yönelik politikalar izlenmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri ile ekonomik ve hayat standardı olarak geride kalmış şehirlerin fakir semtlerinde yaşayanlar başta olmak üzere tüm bireyler üzerinde ekonomik bir gelişme olması amaçlanmış ancak gayrimenkul eksenli bu dönüşüm modeli kentlerde güvenilir, istikrarlı, sürekliliğe sahip bir ekonomik döngü ortamı sağlayamamıştır.

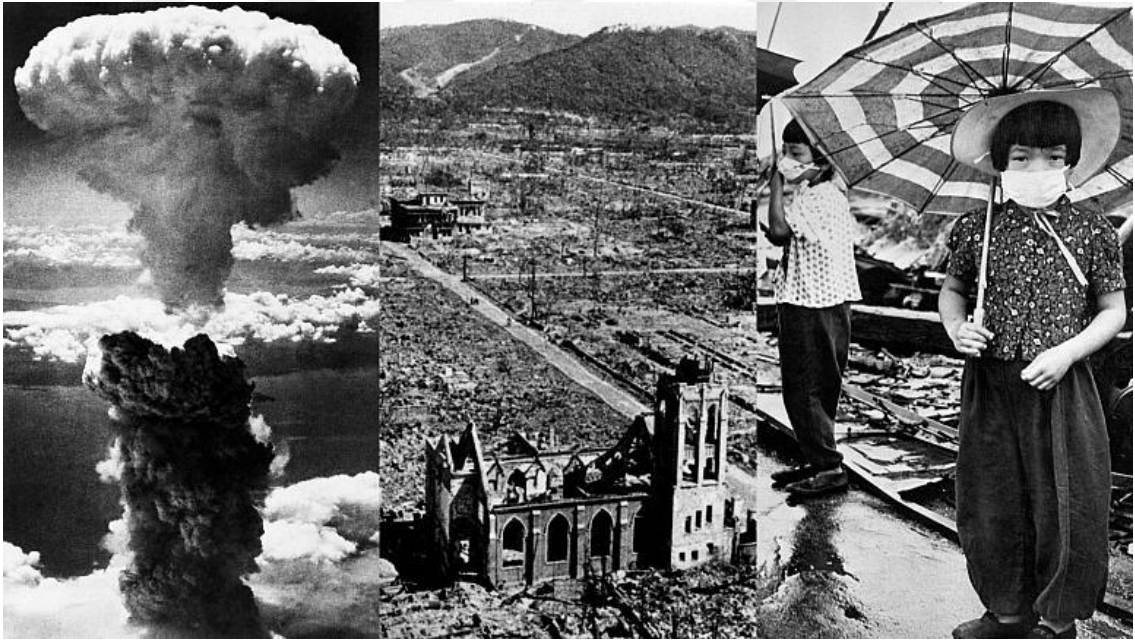
3.3.1.1. Dünyada kentsel dönüşüm projesi uygulamaları

Hiroşima-Danbara kenti (Japonya)

II. Dünya savaşının son süreçlerinde mihver devletlerin hepsi yenilgiyi kabul ederek savaştan çekildiler sadece Japonya yenilgiyi kabul etmeyerek savaşıma devam ediyordu. ABD 1945 Ağustos ayında Japonya’nın Hiroşima kenti üzerine little boy – küçük çocuk isimli dünyanın ilk atom bombasını attı. Bu bomba o kadar kuvvetli bir etkiye sahipti ki bombanın atıldığı yerde 140.000 kişi ölmüş, bombanın yaydığı radyasyon sebebiyle uzun yıllar çocuklar uzuvlarından yoksun doğmuş, 13 km² bir alanın tamamen yerle bir olmasına sebep olmuştur.

Böylesine büyük bir alanın bombanın etkisiyle yıkılması o alanda yeniden yapılanma için kentsel dönüşümü zorunlu kılmıştır. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi, dünyanın en güzel ve endüstriyel olarak üretici şehrini yaratmak için uygulanmıştır. Yeşillikleri, nehirleri ve kültürü ile dünya barışına hizmet verecek örnek bir yerleşim yeri oluşturulmak istenmiştir. Danbara yeniden gelişim projesi, şehrin en eski bölgelerinde çok iyi planlanmış, yaratıcı ve etkin bir tarzda gerçekleştirilen küçük ölçekli bir yeniden doğuş hareketinin başlangıcıdır. Danbara projesi, bölgeye sadece fiziksel ve çevresel gelişim değil, aynı zamanda endüstriyel ve kültürel bir gelişim sağlamak için planlanmıştır. Bölgeyi yeniden yaşanılabilir hale getirmek ve çalışmak için çekici hale getirmeyi amaçlanmıştır.

Danbara kentsel dönüşüm projesi 1973 yılında onaylanmış, 1983 yılında başlamış ve 1995 yılında tamamlanması hedeflenmiştir. Proje özel sektör, kamu ve yerel halk işbirliğiyle yapılmıştır. Binalardan 461 tanesi ana yollar üzerine 7-10 katlı olarak özel sektör firmaları tarafından inşa edilmiş; barınma ve ticaret amacıyla kullanılmıştır. Projenin toplam maliyeti 283.800.000 dolardır. Maliyetin %38'i yerel yönetimlerden, %57'si Hiroşima şehrinden ve %5 'i diğer özel kaynaklardan sağlanmıştır.



Şekil 3.1. 1945 –Hiroşima(Anonim, 2019)

Danbara bölgesine sadece evler ve yollar inşa edilmemiş aynı zamanda gençler ve yaşlıların sosyalleşebileceği, yürüyüş yapıp dinlenebileceği mekanlar, parklar ve yeşil

alanlar bölgenin geleneksel karakterine uygun olarak tasarlanmıştır. 1995 yılı itibari ile Danbara 5 park alanı (1000-2500 metrekare), 2 yeşil alan ve 13 oyun parkına kavuşmuştur. Ayrıca proje kapsamında 4.761 metre uzunluğunda ana yol, 10.457 metre uzunluğunda ikinci derecede önemli yol inşaatı gerçekleştirilmiştir (Şişman ve ark.,2009).

Trafalgar Meydanı (İngiltere)

Trafalgar meydanı, Londra'nın bilinen en hareketli meydanlarından birisidir.1805 yılında Trafalgar savaşı anısına yapılmış olup günümüzde politika toplantıları, çeşitli kutlamalar ve buluşmalar gibi aktivite ve organizasyonların yapıldığı bir meydandır. Bu meydan trafik yollarıyla çevrelendiği için kentli ile meydanın ilişkisi engellenmiş yayaların kolay hareket etmesi zorlaşmıştır. Trafik yolları meydanın tarihi önem ve özelliğini yitirmesine neden olmuş, turistlerin ve kentlilerin meydandaki mekanları kullanma eğilimini azaltmıştır (Kayalar, J.,2006).



Şekil 3.2. Trafalgar Meydanı(Londra)(Anonim, URL-1)

Mekanın kentli ve turist yayalar için kolay erişilebilir olması, meydandaki tüm mekanların belirli ölçüde kullanılmasının sağlanması ve meydanın gelecekte de güzel bir şekilde kullanımının sağlanması için kentsel dönüşüm projeleri hazırlanarak hayata geçirilmiştir.Projenin hedefleri arasında meydanı ana kamusal alan olarak düzenleyerek bina heykel ve boş alanlarla mekansal organizasyonunun kurulması ile mekanı eğlenceli

ve kullanabilir kılmak ve tarihi alanları kalıcı kentsel organizasyonlarla donatmak mevcuttur. Meydandaki araç trafiği ve yaya akışı arasındaki sorunların kentsel dönüşüm projeleriyle çözülmesiyle mekandaki sosyal amaçlı aktiviteler artmış, proje hedefine ulaşmıştır.

Postdam Meydanı(Almanya)

Almanya'nın başkenti Berlin'de bulunan ve Avrupa'nın ünlü meydanlarından olan Postdam meydanı, savaş döneminde tahrip olmuş, savaştan sonra Almanya'nın doğu ve batı olarak ikiye ayrıldığı Berlin duvarının çekildiği sınırda kalarak ikiye bölünmüştür. Bu meydanın ikinci dünya savaşı öncesinde önemi hatırlanarak kaybettiği değerini geri kazanması için meydanda kentsel dönüşüm projeleri üzerinde çalışılmaya başlanmıştır.

Postdam meydanını bölen Berlin duvarının yıkılmasıyla beraber Berlin'in tam ortasında bulunan uçsuz bucaksız dümdüz bir arazi olan meydan ortaya çıkmıştır. Bu meydanın kentsel dönüşüm projesinde özel sektöründe yer alması sebebiyle meydanı Sony, Daimler Benz gibi büyük şirketlere satılmıştır. Bu meydan için kentsel tasarım yarışmaları açılmış çok amaçlı kullanıma sahip, alışveriş yerleri, parklar, dükkanlar, eğlence merkezleri, konut alanları, ofisler gibi birçok yerin olduğu metropol bir merkez tasarlanması hedeflenmiştir.



Şekil 3.3. Postdam Meydanı (Berlin) (Anonim, URL-2)

Proje genel anlamıyla özel sökterlere verilerek onların projeyi yapması sağlanmış.Özel sektöre verilen arazilere yapılan projeler açılan tasarım yarışmasının şartlarına uyacak şekilde yapılmıştır. Kamu; yönlendirme ve denetleme işlevi ile, meslek odaları ve sivil toplum örgütleri ise halkın temsilcisi olarak projede aktif rol üstlenmiştir. Postdam Meydanı kentsel dönüşüm projesinde mağaza, restoran, kafe, tiyatro, 3500 kişilik sinema salonu ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı mekanlar bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb. çok fonksiyonlu kentsel alanlarda sağlanmaktadır.

3.3.2. Türkiyede kentsel dönüşümün gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı devletine kadar dayanmaktadır. Osmanlı devletinde müsadere usulünün kaldırılmasıyla halk toprak sahibi olabildi. Batı ülkelerinin hammadde ihtiyaçlarının sağlanabilmesi, tarımsal üretimin artması, tarımsal altyapının düzenlenmesi ve tarım alanlarının halka verilmesi amacıyla Balta Limanı Ticaret Antlaşması, Tanzimat fermanı, Islahat fermanı ve Arazi Kanunnamesi çıkarılarak düzenlemeye gidilmiştir.

Cumhuriyetin ilanından sonraki süreçte ikinci dünya savaşı sırasında ABD ve Rusya'nın soğuk savaş yılları içerisinde kendi yanlarına diğer ülkeleri çekebilmek amacıyla diğer güçsüz ülkelere ekonomik, siyasi ve askeri yardımlarda bulundular. Biz bu süreçte ABD'ye yaklaşarak Marshall Planı kapsamında yardımlar aldık. Bu yardımlarla beraber gelişen süreçte Ankara'ya yoğun göçler başladı. Göçlerle beraber nüfus arttı, gecekondulaşma başladı, zamanla altyapı yetersiz hale geldi, gecekondulaşma büyük bir sorun olmaya başladı. Gecekondu bölgelerinin sorun haline gelmesi üzerine Türkiye'de ilk kez 1948 yılında "Ankara'da Belediye ve Devlete Ait Arsaların Mesken Yapacaklara Tahsisi Hakkında 5218 Sayılı Kanun" çıkartılmıştır. Bu kanunun başkent Ankara'ya özgü olmasının sebebi 1932 yılında çıkarılan Jansen Planı ile Ankara'daki kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmanın önüne geçmek için bazı planlar ve projeler öngürülerek hayata geçirilmeye çalışılmıştı. Jansen Planı'na göre büyümesi planlanan Ankara planın onaylandığı ilk zamanlarda çeşitli baskılardan dolayı plandan uzaklaşmıştır. Plan 1935 yılında yenilenmiş ve kapsamı genişletilerek yeniden uygulanmaya çalışılmıştır (Demirkan, 2008).

1950 yıllarında sanayi devrimiyle beraber makineleşmeye geçildi ve kırsal alanlardan kentlere yoğun göçler olmaya başladı ve özellikle yoğun göç alan Ankara, İzmir, İstanbul gibi belli geçmişleri ve gelenekleri olan merkezi kentler kontrolsüz bir şekilde büyümeye başladı. Hızlı nüfus artışıyla beraber kentlerdeki yapılar yetmeyince insanlar kendi imkanlarıyla rastgele yerlere evlerini yapmaya başladı buda gecekondu alanlarını oluşturdu.

1959 yılında "7367 Sayılı Kanun" ile belediye sınırları içinde kalan hazineye ait araziler karşılıksız olarak belediyeye verildi.

Gecekondulara yasal bir şekilde kamu hizmetinin götürülmesi 1937 yılında çıkarılan 327 Sayılı kanun ile olabilmıştır. Bu kanunun 18. Maddesi gereği kaçak yapılan, kapı numarası ve kullanma izni olmayan gecekondu yapılarına ilk kez su, elektrik, kanalizasyon gibi belediye hizmetlerinin götürülmesi kararı alınmıştır. Ankara'da kaçak yapılan gecekondular ile şehir planına uygun bir şekilde yapılan diğer düzenli yapılar birbirine yakın ve iç içe olduğu için ikili imar düzenine geçilmiştir. İkili imar düzenine geçip bunu meşrulaştırmak için aynı kişi ya da farklı kişilere ait bir yapının üzerine kat çıkılmasına izin veren "634 Sayılı kat Mülkiyeti Kanunu" ile ayrı bir düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme birbirine çok yakın olan gecekondular ile düzenli yapılar için 1966 yılında çıkartılan "775 Sayılı Gecekondu Kanunu" ve "6785 Sayılı Eski İmar Kanunundan farklıdır (Demirkan, 2008).

1970’lerde gelen göçlerle nüfus artmış ve kentleşme devam etmiş, 1980 yılına gelindiğinde kentleşme hızı zamanla azalırken gecekonduların fazla olduğu alanlarda ve kent merkezlerinde kentsel dönüşümler başlamış, zamanla kent içerisinde kalan sanayi alanları kent dışına taşınmıştır.

Türkiye’de gecekondu alanları çok olduğu için kentsel dönüşüm çoğunlukla bu alanlarda gerçekleştirilir. Gecekondu alanlarının kentsel dönüşümü yapılırken 1984 yılında yayınlanan 2981 sayılı “İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” başlıklı af kanunu önemli rol üstlenerek dönüşümün yapılabilmesine imkan vermiştir. Bu kanun ile gecekonduların çoğunlukta olduğu alanlarda yeni ıslah imar planları hazırlamanın önü açılmış böylelikle bu alanlarda kentsel dönüşüm projelerinin yapılması sağlanmıştır. Ayrıca 1984 yılında “Toplu Konut Kanunu” çıkarılmıştır (Ersoy, 2005).

1980 sonlarında ıslah imar planlarının haricinde kentsel dönüşüm projeleri uygulanmıştır. Buna örnek olarak ilk defa Ankara Dikmen vadisinde gecekondu mahallesinde “Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi” hayata geçirilmiştir. Dönüşüm sürecinde dikmen vadisinde ve diğer kentsel dönüşüm projelerinde yerel yönetimlerin rant elde etmek istemesinden dolayı kentsel dönüşüm projeleri ana hedefinden saptırılarak sosyal ve fiziksel hedefler göz ardı edilmiştir.

1990’lardan sonra öncesinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı” olarak TBMM Başkanlığına sunulan; kapsamı bakımından ismiyle çelişen ve ilgili kurumlar tarafından çok eleştirilen tasarı sadece isim değişikliğiyle yasalaşarak, “Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun” şeklinde Haziran 2005’de yürürlüğe girmiştir.

2000 sonrasındaki dönemde konut, turizm ve ticaret eksenli dönüşüm uygulamaları ön plana çıkmıştır. Özel amaçlı uygulamalar ve küreselleşme sonucu yeni yasaların ortaya çıktığı kentsel dönüşüm faaliyetleri ön plandadır. Günümüzde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kapsamındaki çalışmalarla yürütülmektedir. Ülkemizde yer alan 24 milyon binanın %70’inin riskli olduğunu düşünürsek yasa çıktığından beri 9 yıl içerisinde 17 milyona yakın binanın sadece %12 si dönüştürülmüştür. Geriye kalan binalarda toplam 67 milyon insanın yaşadığı düşünülüyor. Aslında bakacak olursak 67 milyon insanın hayatı söz konusu olan

kentsel dönüşüm çok büyük önem arz etmektedir. Ülkemizde yer alan riskli yapıların dönüştürülmesi projesi 500 milyar dolarlık dünyanın en büyük kalkınma projelerinden birisidir. ABD ve Avrupa ülkeleri bu dönüşümleri son 30 yıldır yapıyorlar ve biz ne yazık ki bu konuda geri kalmış durumdayız.

3.4. Kentsel Dönüşümün Olumlu ve Olumsuz Yanları

Her şeyin olumlu ve olumsuz yanları olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinin de olumlu ve olumsuz özellikleri bulunmaktadır.

3.4.1. Kentsel dönüşümün olumlu yanları

Kentlerin eskiyen alanlarının dönüştürülmesi, dere yataklarında yer alan sel anında can ve mal kayıplarına yol açabilecek alanlara yapılan yapıların taşınması, gecekondü bölgelerine mühendislik hizmeti alınmadan yapılan denetimsiz kaçak yapıların dönüştürülmesi, deprem riski altında bulunan ve riskli yapı durumunda olan yapıların dönüştürülmesi kentsel dönüşümün faydalarındandır.

Kentsel dönüşüm genellikle kaçak yapılaşmanın olduğu bölgelerin dönüştürülmesi, deprem, sel, heyelan gibi doğal afetlerin doğrudan etkilediği konut ya da diğer yapısal alanların dönüştürülmesi, zamanla kent içerisinde kalmış ve kent içerisinde bulunması sakıncalı sanayi, fabrika vb. alanların dönüştürülmesi ve zamanla işlevini yitirmiş, kullanılamaz hale gelen ve harabeye dönmüş tarihi alanların restorasyonu yapılarak tarihi alanların korunması ve dönüştürülmesi kentsel dönüşümün faydalarındandır.

Kentsel dönüşüm yapılacak olan eskimiş yapıların bulunduğu ya da boş olan arazilerin eskiden sahip olduğu imar durumlarında iyileştirmelerin yapılması, şehir içerisinde değerli konumlarda yer alan arsa kaynaklarının çoğaltılması, kent içerisinde senelerce kullanılmamış ya da kullanılsa bile işlevini yitirerek atıl durumda bulunan alanların imar planlarında değişikliğe gidilerek değerlendirilmesi, mevcut yapıların arasında kalmış alanların değerlendirilmesi, dikey mimari tercih edilerek telefon, elektrik, su, doğalgaz, internet, kanalizasyon gibi altyapıların getirilmesinin kolay ve daha az masraflı olması, dikey mimariyle beraber daha çok sosyal ve yeşil alan bırakılması, çevresel ve doğal değerlerin korunarak yaşatılması kentlere ve kentte yaşayan insanlara çeşitli faydaları dokunması kentsel dönüşümün genel faydalarındandır.

Kentsel dönüşümle beraber yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılarda devlet harçların çoğundan muaf tutmuştur. Kentsel dönüşümle yapılacak olan binalarda KDV %1 oranına indirilmiştir. Bu da teşvik açısından kentsel dönüşümün faydalarındandır.

3.4.2. Kentsel dönüşümün olumsuz yanları

Kentler insanların yaşamlarını sürdürdükleri yerlerdir. Kentler sadece evlerden, yaşam alanlarından, yapılardan oluşmamaktadır. Kentlere canlı varlıklar gibi bakabiliriz. Kentlerde tıpkı insanlar gibi doğar, büyür ve gelişirler, insanlar gibi kentlerde yaşlanırlar eskirler ve vakti geldiğinde yıkılırlar. Hayat nasıl insanların üzerine bazen ağır yükler yüklerse kentlerde üzerinde yaşayan nüfusun artmasıyla birlikte bu nüfusu kaldıramaz ve zamanla yenileşme ister. İnsanlar öldükten sonra nasıl ki yeniden canlanacak. Kentlerde kentsel dönüşümle beraber yeniden hayat bulacaktır. Tabi ki kentsel dönüşümü gerçekleştirenler kentsel dönüşüm yaparken sadece bir insanın evini yıkmıyor mahallesini yıkmıyor, aslında o insanın çocukluğunda yaşadığı bir çok anıyı bir çok hatırayı kentsel dönüşümle beraber yıkıyor. Yıkılan evlerde insanların anıları var, yolunu kazınan sokaklarda çocukken top oynamış koca adamların hatıraları var. Bu yüzden kentsel dönüşüm yapılırken tüm bu etkenleri göz önünde bulundurulmalıdır. Bazen planlamayı yaparken hatıraların tümünü silmeden en azından izlenim bıraktıracak küçük detaylar bırakarak kentsel dönüşüm planları yapılırsa insanların hatıralarının canlı kalması sağlanabilir.

Bazı kentsel dönüşüm projelerinde şehrin kimliğine ve kültürel yapısına aykırı olan birbiriyle aynı özellikte yapılar yapılmıştır. Bu yapılar kentleri sıradanlaştırmış ve geçmişten beri gelen kültürel varlığa zarar vermiştir. Kentsel dönüşüm projeleri genellikle arsasının çok değerli olduğu önemli konumda yer alan şehir merkezlerinde yapıldığı için böyle yerlerde ranta bağlı paylaşımlar çok olmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinin rantal paylaşım aracına dönüşmesinden dolayı birçok kesim tarafından eleştirilere maruz kalmıştır. Ayrıca kent merkezlerinde kentsel dönüşüm ile yapılan yapıların, çevresinde yer alan yapılarla da tam bütünleşmemesi ve çarpık kentleşme görünümü oluşması kentsel dönüşümün zararlarındandır (Göksu,2004).

3.5. Kentsel Dönüşümün Amacı ve Hedefi

Kentlerde insanların ortak sorunları olan kötü yapılaşmanın getirmiş olduğu sosyo-ekonomik sorunları çözmek için kentsel dönüşümün ilk amacı; sorunların köküne inerek sorunların çözüm yollarını araştırmak ve insanlara daha yaşanılabilir ve sürdürülebilir kentlerin tasarlanmasının mümkün olduğunu uygulanan kentsel dönüşüm projeleriyle göstermektir. Kentlerdeki toplumsal yozlaşmalar, fiziksel ve sosyal çevrenin zamanla uyuşmaz hale gelmesi kent yaşamını olumsuz etkiler; kentlerde fiziksel çöküntülere ve büyük yıkımlara sebep olur. Çöküntü ve yıkıntıların durdurulabilmesi için önlemler alınarak, sorunların kökenine inilip detaylı bir araştırma yapılır ve kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilir. Kentsel dönüşüm alanında insanların sosyalleşip alışveriş yapabileceği ekonomiye can katacak alanlarda inşa edilmelidir. En ince ayrıntısına kadar düşünülerek gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamasının planlaması düzgün ve koordineli bir şekilde yapılmalı; planlama yapılırken mevcut tarihi ve kültürel dokuyu yeni nesillere aktarabilecek alanlar inşa edilmelidir. Bu hedeflere ulaşabilmek için dönüşümün amaçları ve kapsamı belirlenmelidir.

Dönüşüm kentin ve burada yaşayan insanların fizyolojik dokusuna, sosyolojik dokusuna, tarihi dokusuna, ekonomik dokusuna ve bütün kültür ve geleneklere etki etmektedir. Bu nedenden dolayı kentsel dönüşüm projelerinin planlama çalışmaları sosyologlar, mimarlar, mühendisler, akademisyenler, hukukçular, çevreciler vb. tüm alanlarda uzmanlaşmış kişilerin katılımı sağlanarak yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm, beş temel amaca hizmet etmek üzere tasarlanmalıdır (Roberts,2000).

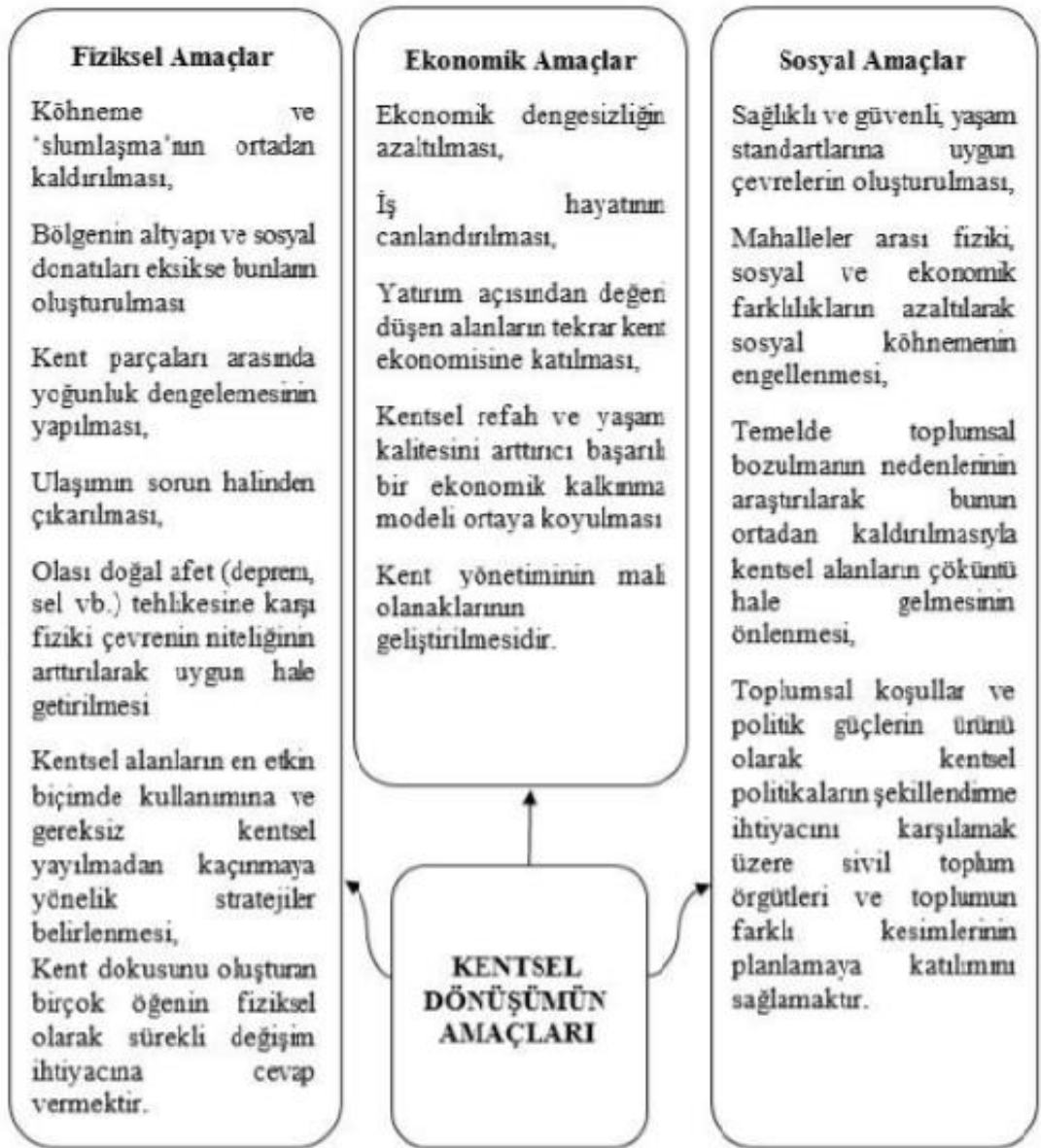
1.Toplumsal yozlaşma ve bozulmalar kentsel alanların çöküntü hale gelmesine sebep olmuştur. Toplumsal yozlaşma ve bozulmaların önüne nasıl geçileceğini araştırarak kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilirse bu dönüşümler daha faydalı olacaktır. Çünkü yozlaşma ve şehirlerin fiziksel bozulması arasında doğru orantı vardır. Fiziksel bozulmaların önüne toplumsal bozulmalar engellenerek geçilebilir. Haricen yeniden kentsel dönüşüm yapılsa bile bu bozulmanın önüne geçilemez.

2. Kentsel dönüşüm kentin hızlı bir şekilde büyüyen ve gelişen sosyolojik, ekonomik ve altyapısal problemlerinin tamamına en kısa sürede çözüm üretmelidir.

3. Kentsel dönüşüm ile şehrin refahını arttıran ekonomik kalkınma planları hayata geçirilmelidir.

4. Kentsel alanların çöküntü alanları haline gelmesinin en büyük sebeplerinden birisi de bu alanların ekonomik verimliliği ve canlılığını kaybetmesidir. Kentsel dönüşüm projeleriyle beraber fiziksel ve toplumsal çöküntü alanları haline gelen kent alanlarının ekonomik canlılığı yeniden planlanarak geliştirilmeli ve böylece kentsel refah ve yaşam standartları yükseltilerek yaşam standartlarına uygun alanlar oluşturulmalıdır.

5. Kent içerisinde yer alan alanların en verimli şekilde kullanılması sağlanmalı ve gereksiz yayılmanın, kaçak yapılaşmanın imar planlarıyla önüne geçilmelidir.



Şekil 3.4 Kentsel dönüşümün amaçları (Çatalbaş, 2011)

4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMASI

4.1. Kentsel Dönüşüm Uygulama Yöntemleri

Kentsel dönüşümle ilgili kaynak araştırması yaptığımızda kentsel dönüşümün uygulama yöntemleriyle alakalı birçok yöntemin olduğunu görürüz. Bu yöntemler kentsel yenileme, yeniden geliştirme, kentsel dönüştürme, kentsel sağlıklaştırma, kentsel koruma, yeniden canlandırma, düzenleme, temizleme, tazeleme vb. gibi yöntemlerdir. Söz konusu yöntemlerin en önemli 5 tanesi üzerinde daha çok durulacaktır. **Çizelge 4.1.** ‘ de kentsel dönüşüm yöntemlerinin kısa olarak açıklaması yapılmıştır.

Çizelge 4.1. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri (Gür, 2014)

Kentsel Yenileme	Özellikle gecekondan alanlarında farklı yapılaşmanın getirmiş olduğu fiziksel sorunlar ve görüntü kirliliği, gecekonduların yıkılıp kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden biri olan kentsel yenileme yöntemiyle sorunlar giderilmeye çalışılır.
Kentsel dönüştürme	Şehirde yer alan sosyolojik, ekonomik ve fiziksel sorunlar doğuran yerleşim yerlerinin yıkılarak dönüştürülmesi yöntemidir. Genel olarak kentsel yenileme yöntemine benzese de kentsel yenileme yönteminden farkı kullanıcı ve işlev değişikliğidir.
Kentsel Sağlıklaştırma	İşlevsel olarak çöküntü yaşayan kentsel alanların sosyal, ekonomik, fiziksel durumlarının iyileştirilmesi ve yaşam standartının yükseltilerek daha sağlıklı bir biçimde sürdürülmesi hedeflenir.
Koruma	Koruma yöntemiyle tarihi ve kültürel alanı içerisinde bulunduran kentsel alanlar çağdaş yaşamla birlikte kullanılarak hem tarihi eserler ve kültürümüz korunmuş olur hem de gelecek kuşaklara daha iyi aktarım sağlanır. Böylelikle tarihimizden faydalanmış oluruz.
Yeniden Canlandırma	Kentsel dönüşümün uygulama yöntemlerinden olan yeniden canlandırma yönteminde amaç tarihi alanları eski canlılığına ve önceden sahip olduğu öneme yeniden kavuşturmadır. Bunu yaparken bazı sosyal önlemler alınmalıdır.
Yeniden Geliştirme	Hem yapısal olarak hem de ekonomik olarak iyileştirilemeyecek büyük bir çöküntü yaşamış koruma yöntemiyle dönüşümü yapılamayacak genellikle fakir kişilerin yaşadığı gecekondan alanlarında yapıların yıkılıp yeniden inşa edilmesidir. Bu bölgelere maddi imkanı iyi olan insanlar oturtularak bölgenin ekonomik olarak canlandırılması hedeflenir.
Düzenleme	Düzenleme yönteminde yapıların yıkılıp yeniden yapılması gibi bir durum söz konusu değildir. Bu yöntem ile yasal düzenlemeler yaparak geleceğe yönelik adımlar atılmış olur; gelecekte oluşabilecek kentsel çöküntü alanlarının önüne geçilmeye çalışılır. Diğer bir ifadeyle kentin istenmeyen bir şekilde büyümesinin önüne geçilir.
Temizleme	Gelir düzeyi düşük olan insanların barındığı mahallelerde yer alan yapıların sağlıklı ve yaşama elverişli hale getirilmesi için çalışma yapmadır.
Tazeleme	Kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden olan tazeleme çalışmasındaki amaç tarihi olan bir alanın eski canlılığına geri kavuşturulmasıdır. Bu yapılırken küçük ayrıntılara bile dikkat edilmelidir. Şehrin tarihine ve kültürüne uygun tasarımlarla tazeleme yapılmalıdır.

4.1.1. Kentsel yenileme

Kentsel yenileme kentsel dönüşüm ifadeleri anlam olarak aynı şeyleri ifade etmesine rağmen; kentsel yenileme kentsel dönüşüm uygulama yöntemlerinden sadece birisidir. Kentsel yenileme; bir yerleşim yerinde yer alan yapıların zamanla fiziksel olarak eskiyip yıprandığı, ekonomik işlevselliğini kaybettiği, şehir içerisindeki yer alan sosyal donatı alanlarının kullanılamaz hale geldiği durumlarda bu alan içerisinde yer alan yapıların tamamının ya da bir kısmının yıkılarak yeniden imar edilerek şehre kazandırılması çalışmasıdır (Keleş, 1998).

Kentsel yenileme genellikle kaçak yapıların çoğunlukta olduğu gecekondü mahallelerinde ve zamanla ekonomik fonksiyonunu yitirmiş alanlarda uygulanır. Kentsel yenileme yöntemiyle kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirildiğinde; doğal afetler meydana geldiği zaman yaşanabilecek büyük çaplı can ve mal kaybının önüne geçilir (Tekeli, 2011).

Ülkemizde uygulanan kentsel dönüşüm projelerinin çoğu kentsel yenileme yöntemiyle yapılmaktadır. Sonrasında kentsel soylulaştırma da sürece dahil edilmektedir. İleride maddesel olarak daha detaylı bir şekilde bahsedeceğimiz kentsel soylulaştırma yönteminden adı geçtiği için azda olsa bahsetmekte fayda vardır. Kentsel soylulaştırma yönteminde şehirlerin merkezinde ya da merkezine yakın yerlerinde yer alan tarihi ve kültürel alanların çoğunlukta olduğu alanlarda gelir düzeyi düşük olan insanlarla orta ve iyi düzeyde gelire sahip insanlar kentsel dönüşüm projeleri yapılarak karşılıklı rıza doğrultusunda yer değiştirilir (Daşkiran ve Ark, 2015).

Bir başka tanıma göre kentsel yenileme yaklaşımı; kırsal alanlardan şehirlere göç eden insanlar yasa açıklarından, denetimsizliklerden ve seçimlerde oy kazanmak uğruna görmezden gelinmekten faydalanarak kendilerine ait olmayan imarlı ya da imarsız arazilere kendi kafalarına göre hiçbir mühendislik hizmeti almadan kaçak yapılar inşa etmişleridir. Zamanla eskiyen yıpranan şehir içerisinde kalarak sosyal, fiziksel, çevresel problemlere yol açan, rahatsız edici insan tiplerlerinin bir arada yaşadığı, hırsızlık, adam yaralama gibi olayların arttığı mekanlar haline gelen gecekondü yerleşimlerinde; kentsel yenileme yaklaşım olarak en doğru yaklaşımdır. Kentsel dönüşümde kentsel yenileme yöntemi kaçak yapılaşmanın olduğu alanlarda sıklıkla kullanılır.

Belirli sınırlar içerisinde yer alan bir alanda kentsel dönüşüm yöntemlerinden birisi olan kentsel yenileme yönteminin kullanılabilmesi için bazı durumların oluşması gerekmektedir. Özellikle deprem bölgesinde yer alan yapıların depreme dayanıksız

olması, dere yataklarına inşa edilen yapıların sele karşı korumasız olması, işlevsel olarak ömrünü tamamlamış, sağlıklı bir yaşam alanı oluşturmayan, insanların ihtiyaçlarına cevap vermeyen, sosyalleşebilecek çevreye sahip olmayan, tamirâtı mümkün olmayan alanlarda kentsel yenileme projeleri uygulanabilir. Kentsel yenileme uygulanmasının bir diğer sebebi de uygulanacak alanda su, elektrik ve kanalizasyonla alakalı olarak sıkıntılar çekilmesidir. Yukarıda saydığımız durumların iyileştirilip bölge halkının daha refah ve huzur içerisinde bir hayat yaşamasını sağlayabilmek için kentsel yenileme projeleri hayata geçirilmektedir. Bir yerde kentsel yenilemenin yapılması için şu üç husus belirlenerek tespit edilmelidir (Demirkıran, 2008).

- Kentsel yenilemenin yapılacağı alanda birçok sorun olmasına rağmen gelişmeye açık bir alan olmalıdır.
- Kentsel yenilemenin yapılacağı alanın kendine has özel bir kültürü olmalıdır.
- Kentsel yenileme yöntemiyle kentsel dönüşüm projesi yapılacak olan alan çok büyük olduğundan ve imkanlarımız kısıtlı olduğu için alanda yer alan belli bir bölge pilot bölge seçilerek dönüşüm başlatılabilir.

İnşaat sektörüyle iç içe olan kentsel yenileme yönteminin temel amacı kent açısından sağlık problemlerine sebep olan yerleşim alanının yenilenerek daha modern ve yaşanılabilir alanların inşa edilmesidir. Bu amaçla ulaşılması düşünülen temel amaç sadece yeni konutların inşa edilmesi değil konutla beraber yeni ticaret, eğitim, alışveriş ve sağlık merkezlerinin inşa edilmesi ve tamirâtı mümkün alanların tamirâtı yapılarak şehrin yeniden eski canlılığına kavuşturulmasıdır.

4.1.2. Kentsel soylulaştırma

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama yöntemlerinden birisi olan kentsel soylulaştırma yönteminde ekonomik gelir olarak alt düzeyde bulunan insanların yaşadığı kent merkezine yakın olan yerleşim yerlerine dönüşüm yapılarak orta ve üst düzey gelire sahip ailelerin yerleştirilmesidir.

Bu yöntemle kent merkezlerinde yada kent merkezine yakın yerlerde yaşayan toplumun ekonomik olarak alt gelirli insanların bulunduğu alanlara ekonomik seviyeleri orta ya da iyi düzeyde olan insanların yerleştirilmesi sağlanarak o bölgenin

ekonomik ve kültürel olarak kalkındırılması hedeflenmektedir. Kısacası kentsel soylulaştırma uygulaması yapılan bir alanda o bölgenin fiziksel olarak iyileştirilmesinden daha çok kültürel ve ekonomik olarak iyileştirilmesi ve canlandırılması sağlanarak daha yaşanılabilir alanlar tasarlanır (Tekeli, 2011).



Şekil 4.1. Kentsel soylulaştırma üzerine bir örnek (Anonim, URL-3)

Kentsel soylulaştırma yaklaşımıyla yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında kentin farklı alanlarında yaşayan ekonomik seviyeleri birbirinden farklı olan aileler birbiriyle rızaları olacak şekilde yer değiştirilir. Bazı durumlarda rızasız zorlama ile yer değişimi de yaşanabilir. Dünyanın her yerinde rızasız gerçekleştirilecek bu durum eleştirilere maruz kalmıştır. Bu yüzden bazı eleştirmen ve akademisyenler soylulaştırma yerine seçkinleştirme kavramını kullanmışlardır. Kentsel soylulaştırma yıllarca orada yaşayan insanların yaşadıkları alanlardan uzaklaştırdığı ve onları yeni bir yaşam alanına zorladığı için çoğu zaman eleştirilmiştir (Demirkıran, 2008).

Kentsel soylulaştırma yaklaşımının kullanılarak yapıldığı kentsel dönüşüm projelerinde şehirde pek çok açıdan kalitenin artırıldığı görülür. Kent merkezinde yer alan yapıların dönüşümüyle çevresel olarak iyileşmenin olması ve bu alanlara ekonomik seviyeleri iyi insanların yerleştirilmesi ekonomik ve kültürel olarak canlanmayı sağlamıştır. Kentsel soylulaştırma yönteminde hedeflenen ana şey yeni yapılacak binalarla şehirleşmeden ziyade dönüşüm bölgesinde yer alan, zaman içerisinde bakımsız

kalmış ve yıpranmış tarihsel ve kültürel dokuyu yansıtan yapıların restore edilerek yeniden şehre kazandırılması ve bu yapıların bakım onarımın masraflarını üstelenebilecek ekonomik seviyeleri iyi olan ailelerin bu alanlara yerleştirilmesinin sağlanmasıdır. Kentsel soylulaştırma yaklaşımıyla gelir düzeyi orta ve iyi düzeyde olan aileler kent merkelerine getirilerek buralarda ekonomik refaha ve kültürel zenginliklere yeniden kavuşmak amaçlanır (Daşkiran, 2016).

Kentsel soylulaştırma yaklaşımının zararlarından birisi ekonomik gelirine göre sınıflandırılan insanlardan düşük gelirli olanların kentsel alanların dışına itilerek ötekileştirilmesidir. Bu alanlarda yer alan ailelerin ve bireylerin parasal gelirleri kötü diye kentsel alanın dışına itilmesi o insanların giderek marjinalleşmesi, kent ortamı ve kentin standartlarından giderek kopmasına sebep olabilir. Bizim kentsel dönüşüm yapmamızdaki amaçlardan birisi kentsel dönüşüm yaptığımız alanın kültürel ve tarihi dokusuna zarar vermeden ve herhangi bir ayrışmaya sebebiyet vermeden bunu gerçekleştirmektir. Ancak kentsel soylulaştırma yaklaşımıyla kentsel dönüşüm projeleri yapılırken gelir düzeyleri düşük olan ailelerin kent merkezlerinin dışına itilmesi ileride alt ve üst sınıf ayrımının giderek artarak, zenginlik ve fakirlik arasında uçurumların oluşmasına sebep olacaktır.(Ergun ve Ark. 2010).

4.1.3. Kentsel koruma

Kentsel korumada amaç kentsel dönüşümün yapılacağı merkezi bölgelerde zaman içerisinde oluşmuş olan güzel kültürlerin, geleneklerin ve olumlu özelliklerin yitirilmesini önlemektir. Koruma yöntemiyle tarihi ve kültürü içerisinde bulunduran kentsel alanlar çağdaş yaşamla birlikte kullanılarak hem tarihi eserler ve kültürümüz korunmuş olur hem de gelecek kuşaklara daha iyi aktarım sağlanır. Asırlardır süregelen kültür zenginliklerinin birleşmesiyle her şehirde kendine özgü kültürü barındıran kentsel dokular ve simgeler oluşmuş; bu kentsel dokunun zamanla modern hayat tarzı ve çağdaş yaşam ile bütünleşmesi zorunlu bir ihtiyaç haline gelmiştir. Bu bütünleşme gerçekleşmezse şehrin zaman içerisinde taşıdığı sosyoekonomik ve kültürel hazine zarar görür. Kentsel koruma yaklaşımı kentin kültürel varlığının oluşumlarından olan kentsel dokuya hiç dokunmamak değildir. Tabi ki biz bu dönüşümü yaparken kentin tarihi ve kültürel dokusuna zarar vermeden yapmalıyız. Ancak kentin dokusuna kente özgün niteliklere hiç dokunmamak zamanla sahip olunan bu değerlerin harabeye dönüşmesine ve sonrasında yapılacak dönüşümün çok daha zor olmasına neden olur. Kentsel koruma

yaklaşımının benimsendiği kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel boyuttan çok ekonomik etkenler ve kaygıları ön plandadır. Bunun için kentsel dönüşüm projelerinde soylulaştırma ve koruma yaklaşımı birbirini tamamlayan yaklaşımlardır (Daşkiran, 2016).



Şekil 4.2 Kentsel koruma örneği(Konya tarihi bedesten çarşısı) (Anonim, URL-4)

Kentsel koruma yaklaşımıyla yapılan kentsel dönüşüm projelerinde öncelikli amaç dönüşüm alanında bulunan yapıların ve kazanımların sürdürülebilirliğini sağlamaktır. Kentsel dönüşüm bölgesinde bulunan yapıların yıkılarak yerlerine yenilerinin yapılması yerine var olan kentsel dokunun kalıcılığını sağlamak hedeflenir (Akalın, 2016).



Şekil 4.3.(a) Kentsel koruma örneği (Konya zafer meydanı)(Konya BŞB)



Şekil 4.3.(b) Kentsel koruma örneği (Konya zafer meydanı)(Konya BŞB)

Kısaca özetlemek gerekirse, kentsel koruma, kentin sahip olduğu kazanımların devamlılığını sağlamak amacıyla gerçekleştirilir. Kentsel korumada, kentin geçmişten günümüze kadar biriktirdiği fiziksel, kültürel ve sosyal özelliklerinin varlıklarını devam ettirebilmesi yönünde adımlar atılır (Erdere, 2014).

4.1.4. Yeniden canlandırma

Kentsel canlandırma yöntemi kentsel koruma geciktiği zaman yapılarak alanın eski canlılığına kavuşması amaçlanır. Kent merkezlerinde yer alan belli bir tarih, kültür ve ekonomik geçmişe sahip olan alanlar zamanla yıpranarak canlılığını kaybederler bu alanların eski haline getirilmesi için yeniden canlandırma yöntemi kullanılır (Özkul, 2017).



Şekil 4.4. Yeniden canlandırma yöntemi örneği (Konya Mevlana meydanı)

Kelime anlamı olarak İngilizce “revitalization” kelimesinin karşılığı olan “yeniden canlandırma” kentin çöküntü alanlarının, ekonomik ve kültürel olarak işlevlerini kaybetmiş ya da ağır yara almış kent alanlarının, yenilenmesi, canlandırılması ve dönüşümlerinin sağlanmasıyla tekrar kente kazandırılması çalışmalarıdır (Genç, 2003).

Yeniden canlandırma yönteminde canlılığını yitirmiş, çöküntü haline gelerek yıpranmış ve ekonomik işlevini yitirmiş olan alanlarda yeniden canlandırma yapılarak verimlilik seviyesi düşen alanların yeniden verimli hale getirilmesi; eski iş yerlerinin yeniden canlandırılması sağlanır. Yeniden canlandırma yönteminin daha çok kent merkezlerinde uygulanmasının sebebi eskiden kent merkezlerinde yer alan alanların ekonomik ve ticari canlılığı daha fazlaydı; zamanla eskiyen bu alanlarda yeniden canlandırma yapılarak eski canlılığına kavuşması sağlanır.

4.1.5. Yeniden geliştirme

Kentsel dönüşüm yapılacak olan alanda zamanında kentsel koruma yapılmadığı için niteliğinde bozulmalar yaşandığından bu alanda kentsel geliştirme yaklaşımıyla dönüşüm gerçekleştirilir. Bu yöntemi genellikle belediyeler kullanır. Yeniden geliştirme yönteminde kentsel soylulaştırma yönteminde olduğu gibi dönüşüm alanlarına gelir seviyesi yüksek olan aileler yerleştirilerek arsaların değerlendirilmesi sağlanır. Dönüşüm

alanındaki gelir seviyesi düşük olan insanlarda merkezlerden dışarıya taşınır. Dönüşüm ve yer değiştirme işlemleri yapılırken maddi manevi külfetler doğmaktadır. Gecekondu alanları yıkılırken maddi ve psikolojik etkilerini görmezden gelemeyiz. Bu alanlar yıkılırken sadece insanların evleri yıkılmıyor yaşadıkları sosyal çevre, komşuluk ilişkileri, mahalle kültürü hepsi birlikte yıkılıyor. Özellikle yaşlı insanlar kentsel dönüşümüne yalnız kalacakları korkusundan ve düzenlerini bozmak istememelerinden dolayı çok sıcak bakmıyorlar. Gecekondu alanlarının yıkılarak kentsel dönüşümle yerine gökdelenlerin yapılması yeni gecekondu alanlarının oluşmasına engel değildir. Bu yüzden gecekonduları yıkmak yerine onları restore ederek sağlıklı yaşam alanlarına çevirmek daha doğru bir yol olabilir (Öngören ve Ark, 9).

Yeniden geliştirme yaklaşımıyla yapılan kentsel dönüşüm projelerinde mevcut düzende fiziksel bir değişim yapma zorunluluğu vardır şehir içerisinde bulunan alanlarda ekonomik ve sosyal yaşam düzeltilemeyecek duruma geldiğinde bu alanda yer alan yapılar yıkılarak yerlerine yeni yapılar yapılmaktadır (Daşkiran, 2016).

Kısa ve öz bir şekilde açıklamak gerekirse; yeniden geliştirme yaklaşımı işlevsel ve ekonomik olarak bir yapı iyileştirilemeyecek kadar yıpranmış ve bakımsız kalmış durumdaysa bu alanlarda düşük ücretlerle çalışan insanların evleri yıkılarak, yeniden inşa edilir ve bu bölgelerin zamanla yitirmiş oldukları sosyal, ekonomik ve fiziksel özellikler dönüşümle beraber iyileştirilmeye çalışılır.

4.2. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları

Kentsel dönüşümün uygulandığı yerler; kent merkezlerinde, gecekonduların yoğunlukta olduğu bölgelerinde, doğal afetlerin sonucunda tahrip olan alanlarda ve doğal afetlerden önce afet riski taşıyan alanlarda, zamanla şehir merkezinde kalan sanayi alanlarında, şehir merkezinde işlevini yitirmiş ve yıpranmış yerlerde uygulanır.

4.2.1. Gecekondu alanlarında kentsel dönüşüm

Ülkemizde kırsal alanlarda yaşayan insanların işsiz olması, eğitim, sağlık ve ulaşım gibi imkanların şehirlerde daha gelişmiş olmasından dolayı kırsal alanlarda yaşayan insanlar zamanla kentlere göç etmişlerdir. Bu göçler sonucunda kentlere gelerek yerleşen insanlar barınacak yer aramışlar ve kendilerine ait olmayan imarlı ya da imarsız arazilere, mühendislik hizmeti alınmadan yapılar inşa etmişlerdir. Bir gecede kaçak

olarak yapıldıkları için gecekondular denilmiş ve böylelikle gecekondular kavramı oluşmuştur. Gecekondular genellikle dar gelirli ve yoksul ailelerin yaşadığı yapılardır.(TDK).

Gecekondulaşmanın ilk dönemi 1945-1960 yıllarını arasındır. Bu dönemde köylerden şehirlere göç eden insanlar barınma ihtiyaçlarını gidermek için ilk olarak barakalar inşa ettiler. Zamanla kırsal alanlardan kentlere göçler arttığı için kente gelip daha önce yerleşen insanların akrabaları, komşuları ve yakın arkadaşları ilk etapta yanlarına yerleşti sonradan aileleriyle birlikte başka bir yerde barınma ihtiyacı duydukları için onlarda kendilerine küçük gecekondular evler yaptılar. Bu süreç belli bir süre böyle devam etti ve şehirlerde büyük gecekondular mahalleleri oluştu. Büyük bir nüfusa sahip olan gecekondular mahalleleri her seçim döneminde siyasi rant elde etme yarışlarının yapıldığı alanlar olmuş; oy vermeleri karşılığında kaçak yapılaşma olduğu halde belediye hizmetleri verilmiştir (Mutlu, 2007).

Gecekondulaşmanın ikinci dönemi 1960-1970 yılları arasındır. Gecekondularda aile boyu çalışma başlamış gecekonduda yaşayan kadın ve gençler işe girip çalışmaya başlayınca refah düzeyleri yükselmiş; kendilerine yeni bir ev satın alıp eski gecekondular evlerini kiraya vermişlerdir. Bu dönemde gecekondular sadece barınma amaçlı yapılmamış ticari getiri olarak görülüp kiraya vermek için de gecekondular inşa edilmiştir.

Gecekondulaşmanın üçüncü dönemi 1970-1980 yıllarını kapsar. Bu dönemde ilerde meydana gelebilecek değer artışı düşünülerek insanlar ellerindeki arsaları satmadılar ve boş beklettiler (Keleş, 1984).

1980 ve sonrasında ise gecekondulaşma iyice artmış ve gecekondular alanları büyümüş ve bu gecekondular artık kent içerisinde rahatsızlık vermeye başlamıştır. Gecekondular alanlarında dönüşüm sürecine girilmiştir.

4.2.2. Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm

Kırsal alanlardan şehirlere olan göçler sonucunda kent merkezlerinin nüfusu artmış; bu nüfus artışı beraberinde trafiği arttırarak trafik sorununa sebep olmuş, farklı kültürlerden gelmiş eğitim seviyeleri ve yaşları farklı olan birçok öğrenciye yetecek kadar öğretmen olmadığı için eğitim alanında aksamalar meydana gelmiş, sağlık alanında da yetersizlikten dolayı sorunlar yaşanmıştır. Tüm bunlar insanları etkilerken artan nüfusun çevreye de gürültü, görüntü ve hava kirliliği gibi olumsuz etkileri olmuştur. Tüm bu olumsuzluklara çözüm arayan devlet şehirlere daha çok yatırım yapsa da sorunlara

pansuman niteliğinde çözümler üretilmiştir. Yatırımlarla kent merkezleri gelişmekle kalmayıp kente yakın olan yerlerde de gelişmeler yaşanmıştır. Kent merkezlerine yakın olan yerler trafik yoğunluğunun az olduğu ve arazi bakımından daha geniş yerler olduğu için insanlar tarafından kente yakın olan yerlere ilgi artmıştır. Kent merkezlerinde ilgi azalınca buralar canlılığını kaybederek kentsel çöküntü alanlarına dönüşmüştür. Kent merkezlerinde “yaşanan trafik, çevre kirliliği, kalabalık, vb. tüm olumsuzlukların çözülmesi, kent merkezlerinde yaşanan dönüşümün yönlendirilmesi, geleneksel kent dokusunun korunması” gibi sorunların ortadan kalkması için kent merkezlerinde kentsel dönüşüm çalışmaları yapılmaktadır (Öztaş, 2005).

4.2.3. Sanayi alanlarının kent merkezi içinde kalması ve kentsel dönüşüm

Kırsal alanlardan kentlere göç eden meslek sahibi kalifiyeli insanlar kentlerde zaman geçtikçe küçük işletmeler açarak sanayi alanları oluşturdular. Göçlerin giderek artmasıyla yeni konutlar yapılmış ve sanayi alanları zamanla bu konutların arasında kalarak insanların sağlığını tehdit etmeye başlamıştır. Konutların arasında kalan sanayi alanlarının işlevini yitirmesi ve insan sağlığını tehdit etmesi sanayi alanlarının şehir merkezlerinden çıkarılarak taşınmasını zorunu kılmıştır. Şehir merkezinden çıkarılan sanayi alanlarından kalan boş arazilere de kentsel dönüşüm aracılığıyla yeni yapılar inşa edilmiştir (Özden, 2008).

4.2.4. Afet zararlarını ve kentsel riskleri azaltmak için kentsel dönüşüm

Ülkemizde meydana gelen sel, deprem, heyelan, çığ gibi doğal afetlerden ve bunların yıkıcı etkilerinden korunmak için özellikle nüfusun yoğunlaşmış olduğu yerleşim yerlerinde afetlerin yol açacağı tahribatlara karşı önceden önlem alınmalıdır. Bu tahribatlar merkezde ve merkeze yakın yerlerde belediyenin imar vermediği dere yataklarında, akarsu boylarında, zemin sıvılaşmasının olacağı yerlerde, mühendislik hizmeti alınmadan yapılan gecekondu bölgelerinde daha çok olur. Bu tahribat ve yıkımları önlemek için bu alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapılarak doğal afetlere karşı daha sağlam yapıların yapılması sağlanmalıdır (Özden, 2008).

4.3. Kentsel Dönüşümde Yasal Süreç

Kırsal alanda yaşayan nüfusun kentlere göç etmesine başlaması kentleşme diye bir sorununu ortaya çıkarmıştır. Ülkemizde, kentleşme ve şehirleşmeyle alakalı ilk yasal düzenlemelere 1960 sonrası yoğun nüfus artışının olduğu Marmara bölgesinde ihtiyaç duyulmuştur. Marmara’da İstanbul merkezli kurulan Marmara Bölge Planlama Örgütü tarafından ilk defa Doğu Marmara Bölge Planı adında bir kentleşme planı hazırlanmıştır.

1950-1980 yılları arasında mühendislik hizmeti alınmadan kaçak olarak yapılan ve ruhsatsız olan gecekondulaşma alanlarına yönelik olarak üç dönüşüm süreci yaşanmıştır. İlk süreçte gecekonduların alanlarına kanalizasyon ve alt yapı sistemlerinin kurularak sağlıklı bir yaşam alanına kavuşturulması planlanmıştır. İkinci dönüşüm sürecinde kentlerde yaşayan gecekonduların sakinlerine kendi imkanlarıyla çok katlı binalar yaptırmalarına izin verilmiştir. Üçüncü dönüşüm sürecinde tek katlı, birbirinden bağımsız, kötü görüntü oluşturan, imkansızlıklar içerisinde yapılan gecekonduların bölgelerini büyük inşaat firmaları satın alarak bu alanlarda kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirmişlerdir. Böylelikle gecekonduların kentsel dönüşüm sürecine özel sektör dahil edilmiş oldu. Dönüşüm sürecinin ortalarında 1966 yılında 775 sayılı Gecekondular Kanunu çıkarılarak yapılmış olan gecekonduların iyileştirilmesi ve yeni yapılacak olan gecekonduların önüne geçilmesi için çalışmalar yapılmıştır. Bu kanunla belediyeler kaçak yapılaşmanın yoğunlukta olduğu yerlerde gecekonduların engelleme bölgeleri oluşturmuş, gecekondular yapmak isteyenler engellenmiş, yasadan önce imarsız arazilere yapılan yapıların hazineden satın alınmasının önü açılmıştır (Yasin, 2005).

1966 yılında yayınlanan kanun yazı üzerinde gecekondulaşmayı engellemek istese de gecekondulaşma engellenememiş, eskiden yapılan gecekondular iyileştirilememiş ve şehir plansız bir şekilde büyümüştür.

Ülkemizde şehir planlama gündemi, 2000’li yıllardan sonra kentsel dönüşüm üzerinde odaklanmıştır. 2004 yılından sonra devreye giren yeni yasalarla birlikte ülkenin kentsel dönüşüm üzerine olan bütün bilinenler yeniden düzenlenmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşümün planlamasıyla alakalı yasal süreci 775 sayılı Gecekondular Kanunu, 2981 Sayılı İmar Affı Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu, 5393 Sayılı Belediye Kanunu gibi kanunlar başlatmıştır. Sonrasında 2004 yılında 5161 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun çıkarılmış ve tarihi alanlarımızı korumak için kentsel çalışmalar yapılmıştır. En kapsamlı ve en büyük kentsel dönüşüm

projelerine temel hazırlayan kanunumuz ise 2012 yılında çıkarılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi kanunudur. Bu kanunla birlikte riskli alan ilan edilen yerlerdeki konutların dönüşümü gerçekleşmiştir.

Çizelge 4.1. Geçmişten günümüze kentsel dönüşümle ilgili yasal düzenlemeler

Kanun No	Kanun adı	Amacı
No: 7367	Hazineden Belediyelere Devredilecek Arazi ve Arsalar Hakkında Kanun 21 Temmuz 1959	Bu kanunun amacı kent içerisinde yeni yerleşim yerleri oluşturabilmek için araziye ihtiyaç olmuştur. Bu arazilerin devlet hazinesinden belediyelere bedelsiz bir şekilde temini için bu kanun yürürlüğe girmiştir.
No: 634	Kat Mülkiyeti Kanunu 23 Haziran 1965	Yapılmakta olan ya da ileri bir zamanda yapılacak olan yapılarda her dairenin arsa üzerinde metrekaresine göre hakkı vardır. İnşaata başlandığı zaman her daire arsa üzerinde bu hakka sahip olur. Kat irtifakı Tapu Kadastrodan alınacak belge ile kurulur. Yapı tamamlandıktan sonra yapı içerisinde yer alan ofis, daire, dükkan, depo gibi bölümler üzerinde hak sahibi olabilme ve ortak alanların nasıl kullanılacağı, arsa sahibi ve ortaklar arasında bağımsız mülkiyet kullanma hakları 634 sayılı kanunun maddelerine göre düzenlenir. (Anonim URL-5)
No: 775	Gecekondu Kanunu 20 Temmuz 1966	Kentlerde daha önceden yapılmış olan gecekonduların yenilenerek yaşamaya uygun hale getirilmesi, yeni yapılacak olan gecekondulara engel olunması için alınan tedbirlerde bu kanunun hükümleri uygulanır. Gecekondu kendisine ait olmayan imarsız bir arazi üzerine belediyenin uyarılarını dikkate almadan kaçak olarak yapılan yapıya denir. (Anonim, URL-6)
No: 1164	Arsa Üretimi ve hakkında kanun 29 Nisan 1969	Bu kanunun çıkarılmasının amacı konut, sanayi, eğitim, sağlık, ve turizm alanları yapmak isteyen yatırımcılara ve kamu tesisi yapmak isteyen devlet kurumlarına arsa ve arazi tahsis etmektir. Bu Kanunda yer alan yazılı görevler TOKİ tarafından yürütülür. (Anonim, URL-7)
No: 2985	Toplu Konut Kanunu 02 Mart 1984	Konut ihtiyacını karşılamak, bölgelerin iklimine uygun bir şekilde küresel iklim değişikliklerini dikkate alarak yapıların inşa edil mesi için uygun malzeme ve donanımların standartlarını belirlemek ve devletin yapacağı desteklemeler bu kanun kapsamında yapılır. (Anonim, URL-8)
No: 2981	İmar Affı Kanunu 24 Şubat 1984	İmar affı kanunun amacı belediye sınırları içerisinde bulunan ya da belediyenin kontrol ve mesuliyeti dışında bulunan alanlarda imara aykırı bir şekilde yapılmış yapıların tespit edilip değerlendirilmesi ve kanun kapsamında belli şartlar gözetilerek affedilmesidir. Bu Kanun; imara ve gecekondu mevzuatına aykırı olarak inşa edilen bütün yapıları kapsamaktadır. (Anonim, URL-9)

No: 3194	İmar Kanunu 03 Mayıs 1985	Amaç MADDE 1- İmar kanunun amacı belediye sınırları içerisinde ya da dışarısında fark etmeksizin yapılacak olan yapıların çevreye ve şehir planına uygunluğunu düzenlemektir. Kapsam MADDE 2- Belediye ve belediyenin kontrol ve mesuliyeti dışında bulunan alanlarda inşa edilecek olan yapıların tamamı bu kanun kapsamında yer alır. Genel Esas MADDE 3- İnşaata başlanılacak sahada bölgenin planına, şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı olacak çalışmalar yapılamaz. (Anonim, URL-10)
No: 5104	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu 04 Mart 2004	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'nun amacı Ankara'nın girişini ve çevresini kaplayan kentsel dönüşüm alanın dönüşümünün yapılarak fiziksel çevrenin ve görünümün güzelleştirilmesi ve insanların daha sağlıklı bir alanda yaşaması amaçlanır.(Anonim, URL-11)
No: 5216	Büyükşehir Belediyesi Kanunu 10 Temmuz 2004	Büyükşehir Belediyesi Kanununun amacı, büyükşehir belediyesinin idaresine yer alan alanlarda belediye hizmetlerinin hizmetlerin plânlı, programlı, verimli ve uyumlu bir şekilde yapılmasını sağlamaktır.(Anonim, URL-13)
No:5226	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma 14 Temmuz 2004	21.7.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun amacı sosyal yaşama konu olmuş alanlar koruma altına alınmıştır.(Anonim, URL-14)
No: 5273	Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun 08 Aralık 2004	29.4.1969 tarihli ve 1164 sayılı "Arsa Ofisi Kanunu"nın adı "Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun" olarak değiştirilmiş ve 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ile kurulan Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü, teşkilâtı ile birlikte kaldırılmıştır.(Anonim, URL-15)
No: 5302	İl Özel İdaresi Kanunu 22 Şubat 2005	İl Özel İdaresi Kanununun amacı; il özel idaresinin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.(Anonim, URL-16)
No: 5393	Belediye Kanunu	Belediye Kanununun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir.(Anonim, URL-17)

No: 5366	Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun 17 Kasım 2005	Bu Kanunun amacı, belediyelerin yetki alanı içerisinde belediyelerce, belediyenin yetki alanı dışında yer alan alanlarda il özel idareleri tarafından, eskimiş ve yıpranarak zamanla özelliğini kaybetmiş, devletin kurullarınca sit alanı ilan edilerek koruma altına alınan bölgelerde, bölgenin gelişimine katkıda bulunularak konut, ticaret, kültür ve turizm gibi faaliyetlerin gelişmesi için sosyal donatı alanlarının inşa edilmesidir. Bu kanun ile afet riski altında bulunan tarihi alanlarda önlemler alınır, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıklar restore ederek yenilenir ve gelecek kuşaklara aktarılır.(Anonim, URL-18).
No: 5998	Belediye Kanununda Değişiklik yapılmasına ilişkin kanun 17 Haziran 2010	"MADDE 73 – Belediye, belediye meclisinde alacağı kararlarla; konut, sanayi, ticaret ve her türlü sosyal donatı alanlarında, eskiyen şehir alanlarını yenilemek, tarihi ve kültürel zenginliklere sahip alanları korumak ve deprem riskine karşı önlemler alabilmek amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm alanı ilan edilebilmesi için belediye sınırları içerisinde ya da mücavir alanda yer almalı ve yukarıda belirtilen özelliklerden birisine ya da birkaçına sahip olmalıdır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu kararına bağlıdır.(Anonim, URL-19)
No: 6306	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi 16 Mayıs 2012	Afet riski altında bulunan alanlarda ve afet riski altında olmasa bile yapının taşıyıcı sistem olarak risk taşıdığı yapılarda, mühendislik hizmeti alınarak, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları tasarlanır. Bu tasarım ve dönüşü projelerinin dönüşüm sürecini bu kanun belirler.(Anonim, URL-20)
No:3194 16. geçici madde	31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için imar barışı kanunu	Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici oturum izni veren 16. maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Bu kanun yapı kayıt belgesinin ne şartlarda verileceği, kimlere verileceği, bina sınıfına göre yatırılacak harç miktarını, hazine arazisine yapılan yapıların hazineden satın alınabilme durumuna ve sahte beyanda bulunarak yapı kayıt belgesi alanların yapı kayıt belgelerinin iptali konularına değinir.

4.4.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanması

Yeni eylem planına göre kentsel dönüşüm dört kategoride ele alınmaktadır:

- 1.Deprem olduğu zaman depremin yıkıcı etkisi karşısında risk taşıyan yapı ve alanların dönüşümü,
- 2.Sel ve heyelan bölgelerinde bulunan risk taşıyan yapı ve alanların dönüşümü,
- 3.Şehrin genellikle merkezinde kalan tarihi alanların dönüşümü,
- 4.Zamanla kent içerisinde kalmış kentin görünümünü ve havasını kirleten sanayi alanlarının kent dışına taşınması suretiyle yapılan dönüşüm.

Kentsel dönüşümün yapılacağı alanların bu 4 başlıkta ayrılmasının sebebi insanların yaşamlarını tehdit eden riskli alanlardaki yerlerin dönüşümünün daha önce gerçekleştirilmesidir. Aynı zamanda bu ayrımla dönüşümün sınıflandırılması ve önceliklendirilmesi sağlanır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.02.2019 tarihinde tüm valiliklere ve belediyelere genelge gönderilerek belediyelerin kendi tarihine, kültürüne, kent kimliğine ve kent yapısına uygun Kentsel Dönüşüm Strateji Belgelerinin hazırlanması istenmiştir.

Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi; Büyükşehir, il, ilçe belediyeleri ile İl Özel idaresi kurumu sınırları içerisinde yer alan alanların deprem, sel, heyelan, çığ gibi doğal afetlere karşı korumasız olması, zamanla kent içerisinde kalan sanayi alanlarının taşınması, kaçak olarak mühendislik hizmeti alınmadan yapılan su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı sorunlarının yaşandığı, hırsızlık ve kötü alışkanlıkların merkezi haline gelen gecekondü bölgelerinin dönüşümünün yapılması, zamanla eskiyen ve yıpranan bakımsızlık nedeniyle risk teşkil eden kent merkezinde bulunan tarihi alanların dönüşümünün gerçekleştirilmesi için hazırlanır.

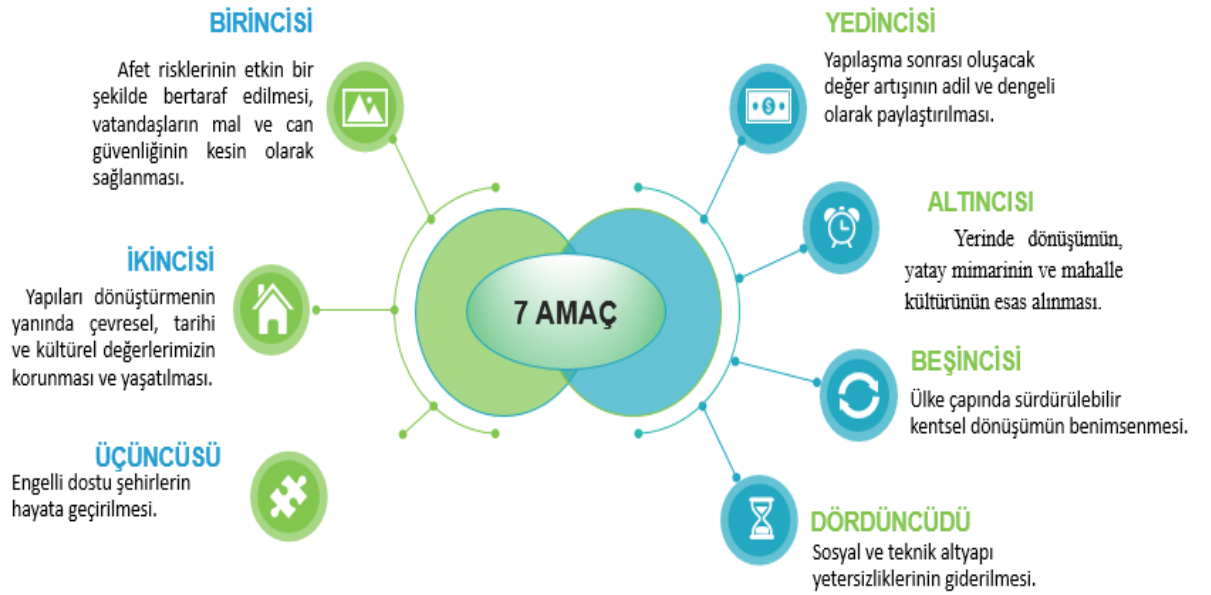
Depremde oluşabilecek can ve mal kaybını en aza indirmek için deprem riski altında bulunan riskli yapıların veya alanların tespitini yaparak bu yapıların deprem olmadan önce dönüşümünü yapmaya öncelik vererek riskli alan ilan edilen yerleşim yerinde yapılacak olan dönüşüm projesinin planlarını bulunduran, uygun harita ölçeklerinde dönüşüm stratejisini belirli planlarla ortaya koyan, il ve ilçe belediyeleri tarafından hazırlanan kentsel dönüşümün yol haritasıdır. (Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019).

4.4.1.Kentsel dönüşüm strateji belgesini hazırlamaya yetkili idareler

- 1.Büyükşehir Belediyeleri: Belediyenin hizmet götürmekte zorunlu olduğu idari sınırları içine alacak şekilde hazırlanır.
- 2.İl ve İlçe Belediyeler: Belediyenin sorumlu olduğu idari alanlar ve idari alan dışında kalan sorumluluk bölgelerini de içine alacak şekilde hazırlanır.
- 3.Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yer alan ilçe belediyeleri: Büyükşehir içerisinde yer alan ilçe belediyeleri büyükşehir belediyesinin öneri ve görüşlerini alarak kendi sınırları içerisinde kentsel dönüşüm strateji belgelerinin hazırlamaya yetkilidir.

4.Belediye ve belediyenin sorumlu olduğu alan dışında kalan yerlerde İl Özel İdareleri: Belediye ve belediyenin sorumluluk alanları dışında bulunan bölgelerde, bölgeye yakın olan yerel idarelerin ortak çalışmasıyla İl Özel İdaresi öncülüğünde hazırlanır.(Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019).

4.4.2.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin amacı



Şekil 4.1. Kentsel dönüşüm strateji belgesinin amacı

4.4.3.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin içeriği



Şekil 4.2. Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin içeriği

4.4.4.Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi'nin teslimi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 19.02.2019 tarihinde yayınlanan genelge tüm valiliklere ve belediyelere gönderilerek bütün il ve ilçe belediyesi idari sınırları içerisinde yer alan deprem, sel, heyelan, çığ gibi doğal afetlere karşı korumasız olan alanların dönüştürülmesi, zamanla kent içerisinde kalan sanayi alanlarının taşınması, kaçak olarak mühendislik hizmeti alınmadan yapılan su, kanalizasyon, elektrik gibi altyapı sorunlarının yaşandığı, hırsızlık, uyuşturucu gibi kötü alışkanlıkların merkezi haline gelen gecekondü bölgelerinin dönüşümünün yapılması, zamanla eskiyen ve yıpranan bakımsızlık nedeniyle risk teşkil eden kent merkezinde bulunan tarihi alanların dönüşümünün gerçekleştirilmesi vb. gibi dönüşüm yapılacak alanlarla alakalı her türlü veri, analiz ve çalışmaların toplandığı, yasal ve finansal kaynakların belirlendiği, projelerin uygulama sürecini ve planını içeren takvimin yer aldığı tüm raporlar hazırlanarak Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi başlığında Bakanlığa verilir.

Bakanlığa verilen kentsel dönüşüm strateji belgesi bakanlıktan uygunluk yazısı alındıktan sonra Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında önceliklendirilen depreme ve doğal afetlere karşı can ve mal güvenliği açısından risk teşkil eden alanlarda böyle bir alan yoksa strateji belgesinde ilk önceliğin verildiği kentsel çöküntü alanlarında yatırım yapılarak hemen dönüşüme başlanır. Dönüşümle beraber çöküntü alanları yeniden imar

edilerek halkın hizmetine sunulur.(Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2019).

4.5 Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı İlan Edilme Süreci

6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunda risk teşkil eden ya da etmeyen kentsel dönüşüm yapılacak olan alanlarda dönüşümün topyekün yapılabilmesi için o alan riskli alan ya da rezerv yapı alanı ilan edilerek dönüşümün yapılması kolaylaştırılır.

4.5.1.Riskli alan ilan süreci

6306 sayılı kanunda Riskli Alan; Alanda bulunan yapıların zemin yapılarının üzerinde yer alan yapıyı taşıyamayacak kadar riskli olması, alan üzerinde yer alan yapıların deprem, sel, heyelan vb. doğal afetlere karşı can ve mal kaybı risklerine karşı korumasız olması ve alanda bulunan tüm yapıların %65'inden fazlasının bölgedeki yerel idarenin imar planlarına aykırı olarak yapıldığı alanlardır. Alanda bulunan yapıların imar planına aykırı olanları, kaçak olarak yapılanları, sonradan oturma izni alanları tespit edilerek alanda yer alan tüm yapıların %65'i bu tespit edilenler arasında yer alıyorsa bu alan ilgili idareciler tarafından Bakanlığa bildirilir. Sonrasında AFAD görüşü alınarak bakanlığın teklifiyle Cumhurbaşkanı tarafından riskli alan ilan edilir.(ÇŞB Strateji belgesi, 2019)

Riskli alan ilan edilen alanlarda yapılacak dönüşümlerin temel amacı; öncelikle afet sonrasında meydana gelebilecek can ve mal kayıplarını en aza indirmek, tarihi ve kültürel alanları koruyarak gelecek kuşaklara bırakmak, alanda bulunan mekansal ve altyapısal sorunları çözerek alanında sağlık, eğitim, ulaşım gibi kamu hizmetlerinin en iyi şekilde verilmesini sağlamak ve çevresel alanı iyileştirmektir. Bu amaçların dışında başka bir amacı da yerinde yapılacak olan dönüşümden elde edilecek olan değer artışının vatandaşların tamamına adil bir şekilde dağıtılmasının sağlanmasıdır. Dönüşüm birileri tarafından rant elde edilip zenginleşme aracı olarak kullanılmamalıdır.

Bir alan aşağıda yer alan dört durumunla riskli alan ilan edilebilir:

a) Alanın Zemin Yapısı Sebebiyle Risk Taşınması

Bir alanda deprem bölgelerine inşa edilen yapıların olması, sel ve taşkınların oluşabileceği akarsu boylarına ve dere yataklarına yapıların inşa edilmesi, bölgenin iklimi, zemin yapısı gibi durumlardan dolayı heyelan riski bulunan alanlarda yapıların inşa edilmesi sonucunda yaşanacak olan can ve mal kayıpları doğal afetlere karşı jeolojik yapısının uygun olmaması sonucunda meydana gelir. Bu sebeplerden dolayı böyle doğal afete sebep olabilecek zeminler üzerine yapılan yapıların zeminlerinin daha önceden yapılmış olan analiz ve raporları yoksa bu alanlarda yer bilimsel etüt raporları hazırlanır ve risk teşkil eden yapılar tespit edilerek alanda dönüşüm çalışmalarına başlanır.

b) Alanın Üzerindeki Yapılaşma Sebebiyle Risk Taşınması

Bir alan üzerinde yer alan yapıların büyük bir kısmının kaçak olarak mühendislik hizmeti alınmadan yapıldığı, ruhsatsız olduğu ve ekonomik ömrünü tamamlayarak dönüşüm yapılması gerektiğinde, bu alan can ve mal kaybına yol açmaması için riskli alan olarak ilan edilir. Alanın içerisinde yer alan ve risk teşkil eden yapılar tespit edilerek detaylı bir şekilde incelenerek raporlanır. Raporlandırımların daha açık ve net olabilmesi için 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin ekinde yer alan EK-2 (Hızlı değerlendirme formları) ile değerlendirme yapılarak, bina bazında elde edilen performans puanları sınıflandırma amacıyla kullanılır, örnekleme yöntemiyle tip binalar seçilerek seçilen binaların ayrıntılı olarak incelenmesi ve yapısal analiz raporlarının hazırlanarak alanda oluşmuş ya da oluşabilecek olan bütün sorunlar detaylı bir şekilde raporlanır. (ÇŞB Strateji belgesi, 2019)

Çizelge 4.2. Betonarme binalar için veri toplama formu(6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin ekinde yer alan EK-2)

BETONARME BİNALAR İÇİN VERİ TOPLAMA FORMU

TARİH :

FORM 1 BİNA KİMLİK BİLGİLERİ

Sıra No:.....

BÖLGE NO					
MAHALLE					
CADDE / SOKAK					
KAPI NO / BİNA ADI					
PAFTA / ADA / PARSEL					
KENT BİLGİ SİST.NO					
BİNANIN TAHMİNİ YAŞI					
COĞRAFİ KOORDİNATLAR (GPS) (E / N)					
FORM 2 BİNA TEKNİK BİLGİLERİ					
YAPISAL SİSTEM TÜRÜ	☐ BA ÇERÇEVE		☐ BA ÇERÇEVE VE PERDE		
SERBEST KAT ADEDİ	ADET				
YAPI NİZAMI	☐ AYRIK	☐ BİTİŞİK	☐ KÖŞEDE BİTİŞİK		
BİTİŞİK BİNALARLA DÖŞEME SEVİYELERİ	☐ AYNI	☐ FARKLI			
AĞIR ÇIKMALAR	☐ VAR	☐ YOK			
ZAYIF / YUMUŞAK KAT	☐ VAR	☐ YOK			
KISA KOLONLAR	☐ VAR	☐ YOK			
DÜŞEYDE DÜZENSİZLİK	☐ VAR	☐ YOK			
PLANDA DÜZENSİZLİK	☐ VAR	☐ YOK			
BİNA GÖRSEL KALİTESİ	☐ İYİ	☐ ORTA	☐ KÖTÜ		
TABİİ ZEMİN EĞİMİ	☐ DÜZ	☐ EĞİMLİ (Eğim>30°)			
ZEMİN SINIFI	☐ Z1	☐ Z2	☐ Z3	☐ Z4	
NORMAL KATLAR FONKSİYONU	☐ KONUT	☐ TİCARET	☐ SANAYİ	☐ KAMU	☐ METRUK

c) Alandaki Toplam Yapı Sayısının En Az %65'inin İmar Mevzuatına Aykırı Olması

Riskli alan ilan edilebilmesi için riskli alan çalışmalarının yapıldığı bölge üzerinde yer alan yapıların bölge idaresinin belirlediği imar planlarına aykırı olarak yapıldığı ve ruhsatsız olduğu ya da aykırı yapılsa bile sonrasında siyasi rant elde edebilmek için çeşitli sebeplerden dolayı görmezden gelinerek oturma izni ve ruhsatı verilen alanlardan oluşan yerlerin toplam alan içerisinde %65'den fazla yer kapladığı alanlar riskli alan ilan edilebilir. Riskli alan ilan sürecinden önce alan üzerinde detaylı bir inceleme çalışması yapılarak alanla alakalı bilgi ve belgeler toplanır. Alana ait altyapı ve üstyapıyla alakalı olarak tüm sorunlar saptanarak çözüm odaklı çalışmalar planlanır(ÇŞB, Strateji belgesi, 2019)

d-) Kamu düzeninin bozulduğu durumlarda

Kamu düzenini bozan, yasa dışı eylemlerin çoğaldığı, haklın güvenli bir şekilde sokaklarda dolaşamadığı alanlarda eylemler yaparak sokaklar ve evler tahrip edilerek kullanılamaz hale gelmiştir. Bu alanlar riskli alan ilan edilerek bu alanlarda oluşabilecek olan zararlar 5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılınması Hakkında Kanun kapsamında giderilir. Ülkemizde de hendek olayları, sur olayları ve gençlik parkı gibi olaylar sonrası sokaklar tahrip edilmiş bu alanların eski haline dönüşümü için bu kanundan yararlanılmıştır.

4.5.1.1 Riskli alan teklif dosyasında bulunan belgeler

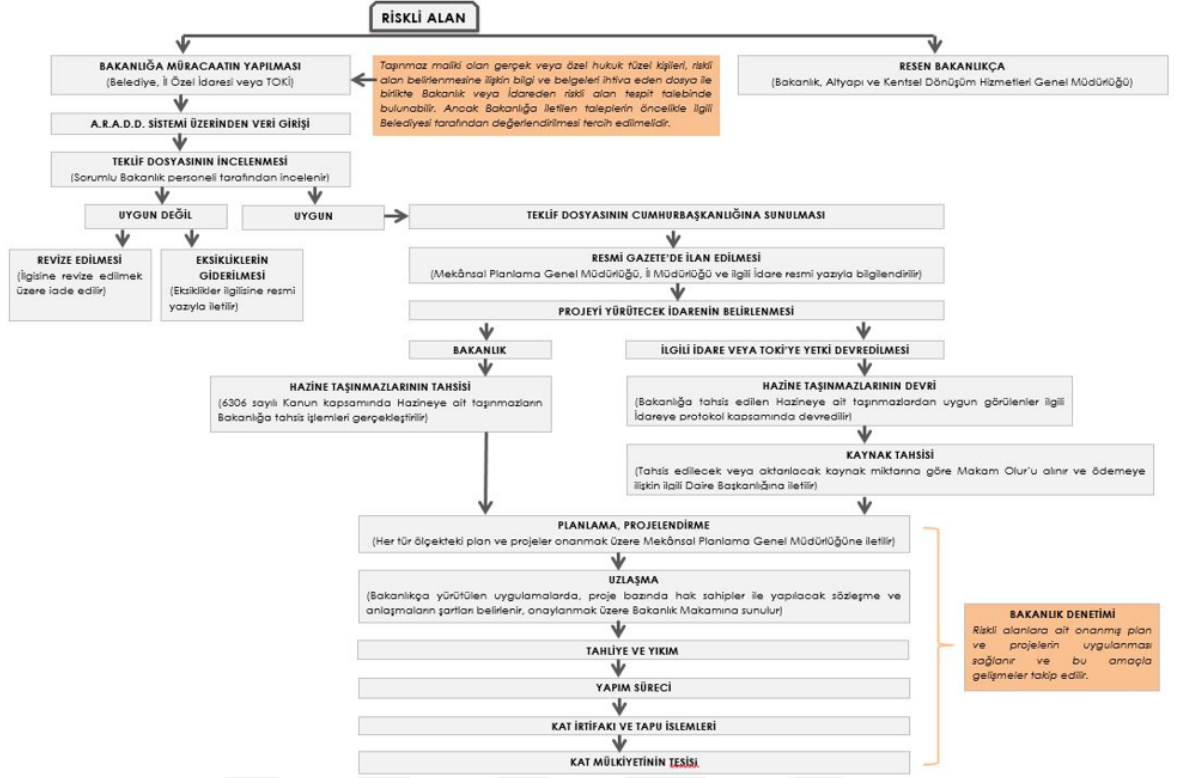
Bir alanın riskli alan ilan edilebilmesi için riskli alan teklifleri 3 şekilde yapılır. Bakanlık kendince, ilgili idare ya da TOKİ, Alanda yapısı olan gerçek ya da tüzel kişiler aşağıda yer alan bilgi ve belgeler hazırlanarak riskli alan dosyası oluşturur. Hazırlanan dosya Bakanlığın uygun bulması sonrası Cumhurbaşkanlığına sunulur. Cumhurbaşkanının onayıyla resmi gazetede yayınlanan riskli alanda Bakanlığın öncülüğünde ilgili idareler, TOKİ ve yapı maliklerinin katılımıyla dönüşüm başlanır.

Riskli alan dosyasında bulunması gereken belgeler;

Alanın Büyüklüğünü İçeren Koordinatlı Sınırlandırma Haritası

- Nazım ve Uygulama İmar Planı
- Üst Ölçekli Planlar
- Hali hazır Harita
- Alanda Bulunan Kamuya Ait Taşınmazların Listesi
- Alanın Uydu Görüntüsünü veya Ortofoto Haritası
- Zemin Yapısı Sebebiyle Riskli Alan Olarak Tespit Edilmek İstenilmesi Halinde Yer Bilimsel Etüt Raporu
- Fizibilite Raporu
- Teknik Rapor
- Alanın Özelliğine Göre Bakanlıkça İstenecek Diğer Bilgi ve Belgeler
- Statülü Alanlar
- Özel Kanunlara Tabi Alanlar
- Alanın Hukuki Durumu

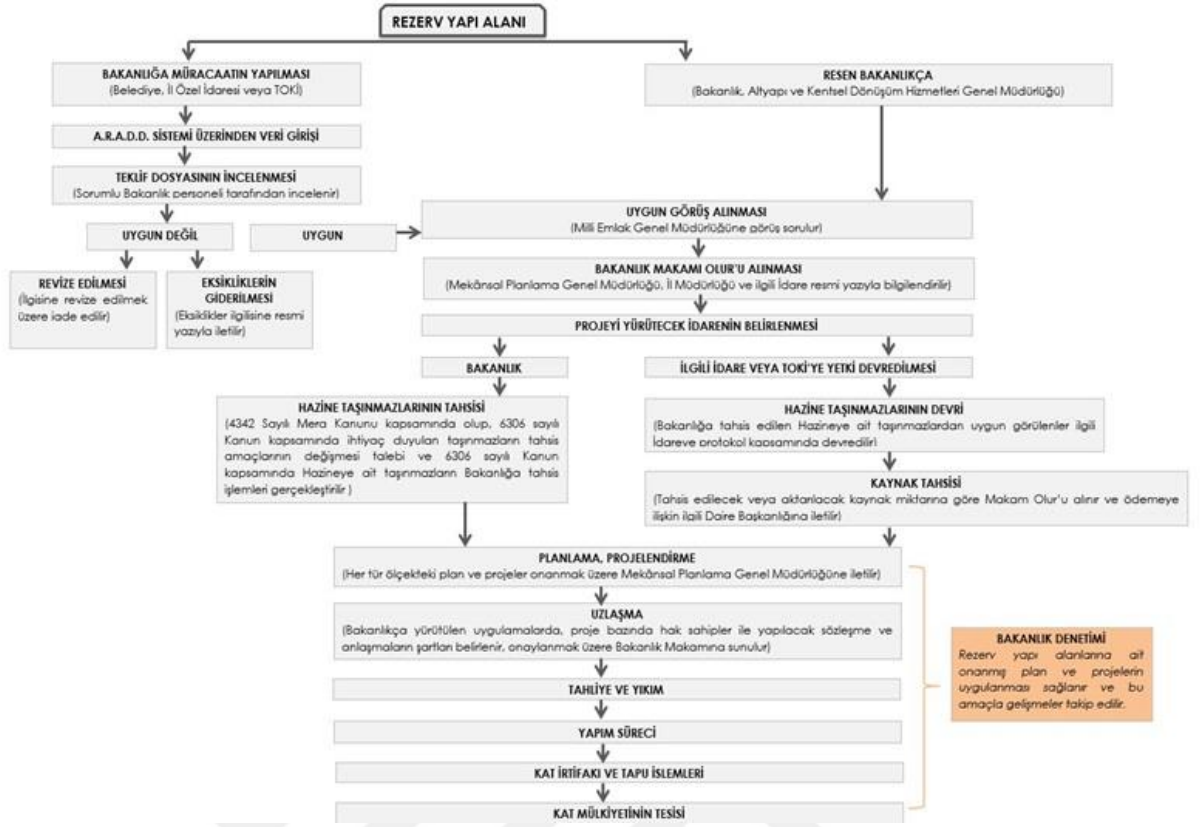
Burada yer alan belgelerin tamamı bakanlığa iletilir.(ÇŞB Strateji Belgesi, 2019)



Şekil 4.3. Riskli alan ilan süreci(ÇŞB Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)

4.5.2. Rezerv yapı alanı ilan süreci

6306 sayılı kanun kapsamında gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm uygulamalarında riskli alan olarak belirlenecek bölgenin yapılaşmaya uygun olmaması, ve bölgede gerçekleşecek olan kentsel dönüşüm projesinin bu alanda yer alan yapıların tamamı yıkıldıktan sonra bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde yürütülmesine bölgenin yapı yoğunluğunun izin vermemesi yeni rezerv yapı alanı ilanını gerektirmektedir ve bu alanın ilanını bakanlık kendi başına belirleyebilir, TOKİ veya ilgili İdare rezerv yapı alanı belirlenmesini bakanlıktan talep edebilir.(ÇŞB Strateji Belgesi, 2019)



Şekil 4.4. Rezerv yapı alanı ilan süreci(ÇŞB)

Rezerv yapı alanları seçilirken yapılaşmanın olmadığı ve hazineye ait devlet arazisinin çoğunlukta olduğu alanlar tercih edilmeli, alan yeni yapılaşmaya uygun konumda ve özellikte olmalı, riskli alan ilan edilen bölgeye yakın olmalı, zemin yapısı doğal afetlere karşı dayanıklı olmalı, teknik ve sosyal altyapı alanları uygun bir maliyetle yapılabilir olmalıdır.

Rezerv yapı alanları olarak belirlenen hazineye ait arazi resmi yazışmalarla 6306 sayılı kanun kapsamında Maliye ve Hazine bakanlığından tahsis edilir. Rezerv yapı alanının mülkiyeti Maliye ve Hazine Bakanlığı tarafından uygun görülürse TOKİ'ye ve bölgenin idaresine protokol kapsamında verilebilir.

4.6 Riskli Yapı Tespit Süreci

Barınmak için ya da sosyal anlamda yaşamın devam edebilmesi için insanların güvenle yaşadıkları yaşam alanlarına yapı denir. 6306 sayılı kanunda yapı insanların barındığı, eğlendiği, ibadet ettiği, kapalı bağımsız-bağımlı bölümleri olan ve olumsuz hava olaylarından insanı koruyan her türlü oluşumdur. İnşaatı devam eden yapılar riskli

yapı olarak kabul edilemez. Bir yapının riskli yapı olarak kabul edilebilmesi için illa riskli alan ilan edilen bir bölgede bulunmasına gerek yoktur. Riskli yapı zaman içerisinde eskiyip yıpranmış ve ekonomik olarak ömrünü tamamlamış yapılardır. Ekonomik ömrünü tamamlamasa da bilimsel tekniklerle riskli yapı tespiti yapan yetkili kuruluşlar tarafından doğal afetlerden etkilenecek yıkılma ve hasar alma riski bulunan yapılar riskli yapı olarak ilan edilebilir.

Vatandaşın kendi evinin riskli yapı olup olmadığının tespitini yaptırmak için kimliği ve yapının tapu bilgileriyle beraber bakanlık tarafından yetkilendirilen lisanslı kurumlara başvurularak kuruluşlar tarafından elektronik sisteme talep oluşturulur. Herkese ayrı ayrı kat mülkiyeti ve ya irtifakı tapusu oluşturulmamışsa riskli yapı tespiti başvurusunu arsa sahibi yapar. Bakanlık tarafından bazen yapı sahiplerinden yapılarının risk analizleri istenir. Eğer yapı sahipleri risk analizini yaptırmazsa bakanlık ya da idare tarafından risk analizi yapılır yada yaptırılır ve ücreti yapı sahiplerinden hisseleri oranında talep edilir. Riskli yapı tespitinde gözlemlerden daha çok deprem bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında esasların daha önceden belirlenmiş olduğu Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine bakılarak riskli yapı tespiti yapılır. Sonrasında rapor oluşturularak riskli yapı tespitini isteyen kuruma verilir. 6306 Sayılı Kanun 7.Madde (2) (Değişik:RG-21/6/2019-30808))

4.6.1.Riskli yapı tespiti yapan kuruluşlar

6306 sayılı kanunun uygulama yönetmeliği 6.Maddesinde riskli yapı tespiti yapan kurum ve kuruluşlar şu şekildedir:

- Bakanlık tarafından ‘Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri’
- İdare tarafından’ Büyükşehir olmayan illerde İl Özel İdareleri ve Büyükşehirlerde Belediyeler’
- Bakanlık tarafından lisanslandırılan;
 - ✓ Kamu kurum ve kuruluşları,
 - ✓ Üniversiteler,
 - ✓ Yarı özel faaliyet gösteren sermayenin en az %40 ı kamu kurumuna ait şirketler,
 - ✓ Depremden korunmak ve zararlarını en aza indirmek için kurulmuş olan sivil toplum kuruluşlarında risk analiziyle alakalı yetkilendirilen kişiler,
 - ✓ Bakanlıktan izin belgesi alan yapı denetim kuruluşları,

- ✓ İnşaat, jeoloji ve jeofizik mühendisleri odalarına kaydını yaptırmış kurum ve kuruluşlar risk analizi yapabilir.(6306 Sayılı Kanun Madde 6).

4.6.2.Riskli yapı tespit raporu süreci ve itiraz

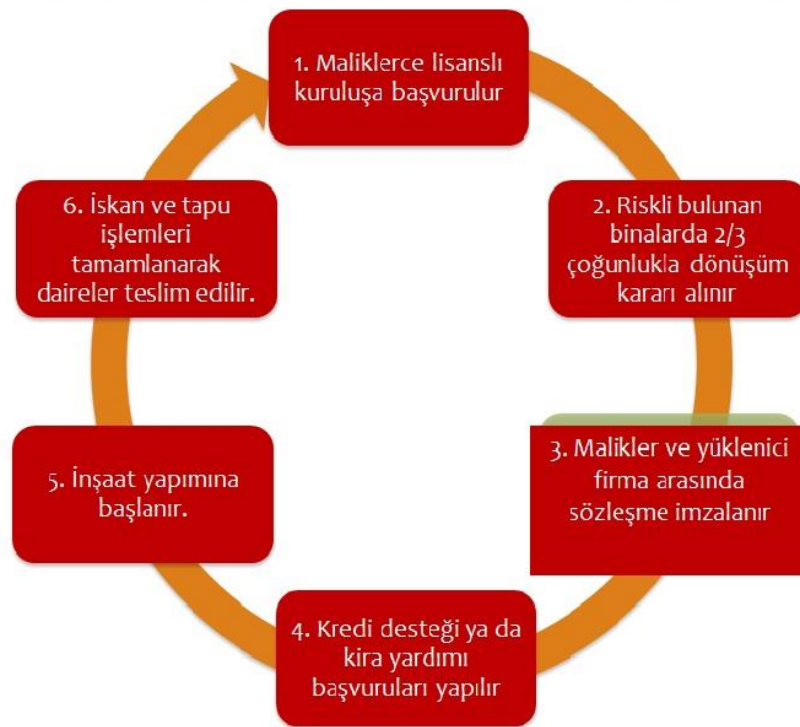
Yapının risk teşkil edip etmediğini öğrenmek için daha önceden yetki verilen kurum ve kuruluşlar tarafından yapıya ait bilgiler toplanır ve bu bilgiler yapı sınıfına bağlı olarak en uygun hesap yöntemlerinde kullanılır. Sonrasında bina modellemesi çıkarılarak analiz gerçekleştirilir. Analiz sonuçlarına göre yapımızın performansı belirlenerek bina risk analizi raporu oluşturulur ve hazırlanan risk analizi raporu incelenmek üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. İstanbul'da riskli yapı sınıflarının çok olmasından dolayı işlemleri daha hızlı gerçekleştirebilmek adına sadece İstanbul'da risk analizleri ilgili belediyelere teslim edilebilir. İstanbul harici illerde il müdürlüklerine teslim edilen raporların yönetmeliğe uygunluğu incelenir ve hatalı ya da eksik yazılan raporlar, raporu hazırlayan ilgili kurum ya da kuruluşa düzenlenmesi için iade edilir. Yönetmeliklere uygun olarak hazırlanan raporlar kabul edilerek elektronik yazılım sistemine işlenerek riskli yapı ilan edilir. Riskli olarak ilan edilen yapılar tapu müdürlüklerine 10 gün içerisinde bildirilerek tapu müdürlüğü tarafından yapının kütüğüne riskli yapı olduğu işlenerek yapı sahiplerine tebligatı yapılır. Yapılan tebligata göre yapı sahipleri riskli yapı ilan edilen yapılarının risksiz olduğunu kanıtlamak amacıyla 15 gün içerisinde İl müdürlüklerine itiraz edebilir. Eğer itiraz edilmezde 60 günden az olmamak şartıyla yapı ilgili kurumlar tarafından kendi belirledikleri süre içerisinde yıkılır. (6306 Sayılı Kanun 7. Ve 8.Madde)

Yapı sahibi riskli yapı ilan edilen yapısı için tapu dairesi tarafından tebligatın kendisine ulaştırılmasından sonraki 15 gün içerisinde yaşadığı yerdeki İl Müdürlüğüne dilekçeyle itirazda bulunabilir. Müracatta bulunduğu İl Müdürlüğünde yapının risk durumunu değerlendirmek için kurulan bir teknik heyet yoksa risk analizi raporu ve ilgili belgeler değerlendirilip karara bağlanmak için o il için yetkilendirilen teknik heyetin kurulmuş olduğu İl Müdürlüğüne gönderilir. Yetki sahibi olan teknik ekip içerisinde 4 alanında uzman üniversite öğretim görevlisi, bakanlık bünyesinde çalışan ikisi inşaat mühendisi, biri de jeofizik ya da jeoloji mühendisi 3 kişi tarafından incelenir ve karar verilir.(6306 Sayılı Kanun 7.Madde (2) (Değişik:RG-21/6/2019-30808))

4.6.3. Riskli yapı yıkım işlemleri

Tapu dairesi tarafından tebligat yapılmasına rağmen 15 gün içerisinde herhangi bir itirazda bulunulmamışsa veya itirazda bulunulsa bile İl Müdürlüğünün itirazı değerlendiren teknik ekibi tarafından itiraz reddedilmişse, müdürlük riskli yapıların yıkılması için ilgili belediyelerden mülk sahiplerine tebligatların gönderilmesini talep eder. Tebligatlarda riskli yapı olarak belirlenen yapıların 60 gün içerisinde boşaltılarak yıkılması istenir. Eğer yapılar 60 gün içerisinde kaldırılmazsa yapı sahiplerine 30 gün daha ek süre verilerek ilgili idare tarafından yıkılacağı bildirilir. 30 günlük ek süreleri dolan riskli yapıların elektrik, doğalgaz ve su bağlantıları kesilir (6306 Sayılı Kanun 8.Madde (Değişik:RG-21/6/2019-30808)).

Riskli yapıların yıkım aşamalarında çevrede kolluk kuvvetleri tarafından güvenlik çemberi oluşturularak yıkımı engelleyecek her türlü faaliyetin önüne geçilir. Riskli yapıların tahliyesi ve yıkımını engelleyen kişiler hakkında ilgili kanun maddeleri gereği Cumhuriyet Baş Savcılığına suç duyurusunda bulunularak haklarında dava açılabilir. Riskli yapı tespiti ve yıkım aşamasında görevini yapmayan personeller hakkında da cezai işlemler uygulanır (Değişik:RG-27/10/2016-29870).



Şekil 4.5. Riskli Yapılarda Dönüşüm Süreci

Riskli olarak ilan edilen yapının yıkılmasından sonra parselle alakalı alınacak olan tüm kararlarda arsa sahipleri sahip oldukları hisselerin oranları dikkate alınarak en az 3 de 2 çoğunluk sağlanarak kararlar alınır. Üçte iki çoğunluğun sağlandığı durumlarda arsa paylarına göre hisselendirilerek ayrılmaya, ada bazında birleşmeye, yeniden bina yapılmasına ve hissedarların kendi paylarına düşen hisselerini satabilmelerine imkan sağlanır. En az üçte iki çoğunluğun içerisine katılmayan arsa paydaşlarının arsaları rayiç değerleri belirlenerek belirlenen bu değerden az olmamak şartıyla diğer paydaşlara veya alınan kararlara uyacak olan üçüncü şahıslara açık arttırma yapılarak satışı gerçekleştirilir.(ÇŞB, Riskli Yapı Süreci)

4.7. Kentsel Dönüşümde Finansal Destekler

2012 yılında afet riski taşıyan alanlarda ve riskli alanların dışında bulunmasına rağmen yapının risk teşkil ettiği durumlarda dönüşümün yapılabilmesi ve daha güvenli, sağlıklı, yaşanılabilir alanların oluşturulması için 2012 yılında ‘Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ çıkarılmıştır.2012 yılında çıkarılan yasa çok yüzeysel olup karşılaşılan sorunlarda çözüm olamamış ve zaman içerisinde yasa üzerinde eklemeler yapılarak kentsel dönüşüm projelerinin sorunlarına yeni eklemelerle çözüm bulunmaya çalışılmıştır.

2019 yılına gelindiğinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından topyekün bir kentsel dönüşümün başlangıcı sayılabilecek 8 maddelik bir Kentsel Dönüşüm Eylem Planı hayata geçirilmiştir. Kentsel Dönüşüm Eylem Planında yer alan bilgiye göre ülke nüfusumuzun %71’i ve ülkemizin topraklarının %66’sı deprem riski olan yerdedir.100 yıllık süreç içerisinde 6 ve üzerinde gerçekleşen toplam 56 depremde maalesef 80 bin üzerinde vatandaşımız vefat etmiştir. Deprem sonrası yıkım ve ölümleri engellemenin en iyi yolu risk altında olan yapıların en kısa sürede dönüşümünün yapılmasıdır. Bakanlığın verilerine göre ülkemizde toplam risk teşkil 6.7 yapı bulunmaktadır. Bu yapıların deprem gelmeden önce acilen dönüşümü gerekmektedir. Bakanlık olarak bu konutların tamamının 20 yıl içerisinde dönüştürülmesi için planlar yapılmış ve ilk 5 yıl içerisinde 1.5 milyon yapının dönüşümünün yapılacağı Eylem Planında dile getirilmiştir(ÇŞB, Kentsel Dönüşüm Eylem Planı, 2019)

Depreme dayanıksız olan ve risk teşkil eden yapıların deprem meydana gelmeden dönüştürülmesi hem can güvenliği için ehemmiyet arz etmekte hem de depremden önce

yapılan dönüşümler deprem sonrası yıkım ya da tahribattan sonra yapılan dönüşümlerden daha az maliyetli olmaktadır. Yapılan ekonomik araştırmalar risk teşkil eden binalar Körfez depreminden önce dönüştürülseydi 4 Milyar dolara dönüştürülebildiğini ama depremden sonra bu rakam 16 milyarı bulduğunu gösteriyor. Ekonomik zararı bir kenara bırakırsak kentsel dönüşümü çeşitli nedenlerle ertelenen yada ertelenmek zorunda bırakılan riskli yapılar birçok insana mezar olmuştur (Doğaner, 2017).

Kentsel Dönüşüm Eylem Planında 6.7 milyon konutun dönüşümünün yapılması planlanmıştır. Bu dönüşümün tamamının kamu kaynakları ile gerçekleştirilmesi çok zordur. Bu yüzden dönüşüm 20 yıla yayılmıştır. Dönüşümün alan bazında yapılabilmesi için devletin ekonomisinin güçlü olması ve devletin halka kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik olarak katkıda bulunması gerekmektedir. Halk devletin desteğinin arkasında hissettiği zaman kentsel dönüşüm süreci daha hızlı ilerler.

Finansal desteğin sağlanabilmesi için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 7. ve 8. Maddelerine isnaden Bakanlık tarafından Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği çıkarılmıştır. Bakanlık tarafından hazırlanan ve çıkarılan bu yönetmelikle bütçeden hesaba aktarılan gelirlerin, dönüşüm sürecinde kullanılması, denetim hesabının usul ve esaslarının belirlenmesi ve girdi çıktıların takibinin kolay yapılabilmesi amaçlanmıştır (Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, 1. ve 2. Madde).



Şekil 4.6. Kentsel dönüşüm sürecinde finansal destekler

4.7.1. Tespit ve yıkım kredisi

Yapı sahiplerine risk tespiti yapılması için bakanlıkça özel hesaptan risk tespit kredisi, risk tespiti yapılmış ve yıkım kararı çıkmış olan yapılar içinse yine özel hesaptan yıkım kredisi verilmektedir. Tespit ve yıkım kredilerini sadece yapı sahipleri kullanabilir. Kredi kullanmak isteyen yapı sahipleri riskli yapı tespiti yapılacak ya da yıkım kararı çıkan yapılarının tapu belgeleri ile Çevre Şehircilik İl müdürlüğüne başvururlar, başvuruları incelenen yapı sahiplerine verilecek krediler hesaplanarak bakanlığın onayıyla verilir.(Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliği, 13. Madde).

100 m² ye kadar olan dairelerde max 600 TL risk tespiti kredisi , 1000 m² ye kadar olan yapılarda max 6000 TL yıkım kredisi bakanlık tarafından verilmektedir. Tespit ve yıkım için verilen kredi 24 ay taksitle ödenir ve ilk taksit kredinin çekildiği aydan bir sonraki ay başlar ve her ay bir taksiti ödenir. Ödenmeyen taksitlerde 4 oranında gecikme zammı uygulanır.



Şekil 4.7. Tespit ve Yıkım Kredisi Süreci(Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Yönetmeliğine göre hazırlanmıştır.).

4.7.2 Kira yardımı

6306 sayılı kanununa göre riskli yapı olduğu tespit edilen yapılarda kira yardımından yapı sahipleri, kiracılar ve o ev üzerinde kullanma hakkı taşıyan kişiler faydalanabilir. Riskli yapı sahipleri kira yardımından faydalanmak için tahliye edildikten

sonraki bir yıl içerisinde veya riskli yapının yıkımından sonraki üç ay içerisinde Çevre Şehircilik İl Müdürlüğüne ya da belediyeye başvurur. Kira yardımı içim kiracılar ve yapı sahiplerinden istenilen belgeler farklıdır. (ÇŞB Kira Yardımı Klavuzu 4.Madde)

Riskli yapı sahipleri ya da kiracılar tarafından ilgili yerlere yapılan başvurular İl Müdürlükleri ve Belediyeler tarafından incelenerek uygun bulunursa ÇŞB tarafından oluşturulan bilgi ve işlemde kolaylık sağlayan A.R.A.A.D Bilgi Sistemi üzerinden kira yardımı için girişleri yapılır. İlgili belediye tarafından riskli yapının yıkım kararı yazısı tebliğ edilmeden Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü kira yardımı yapmamalıdır. Yapı sahiplerine yapılacak kira yardımı riskli olarak belirlenen yapılarda 18 ayı geçemez. Riskli alanlarda bu süre riskli alanların dönüşümü alan bazında olduğundan daha uzun süreceği için 48 ayı geçemez. Yapı sahipleri 5 aylık kiralarını önden peşin olarak alma hakkına sahiptir. Kiracılara ve Sınırlı Ayni Hak Sahiplerine ise Bakanlıkça bir kereye mahsus taşınmalarına yardımcı olmak amacıyla 2 aylık kira bedeli yardımı yapılır. Kiracı olunan yapı bir iş yeri ise Bakanlıkça bir kereye mahsus 5 aylık kira bedeli yardımı yapılabilir. Kira yardımları Dönüşüm Projeleri Özel Hesabından yapılır ve özel hesaptan aynı kişiye hem faiz desteği hem de kira desteği yapılamaz. (ÇŞB Kira Yardımı Kılavuzu 10.Madde)

Aylık kira bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyatları Endeksi(TÜFE) oranında güncellenir. Bakanlık Tüfe verilerine göre her yıl kira bedellerini iller bazında güncellemektedir.

Çizelge 4.3. Kira yardımı tutarları(ÇŞB, 2021)

2021 YILI İL BAZLI KİRA YARDIMI TUTARLARI			
İL ADI	HAK SAHİPLİĞİ (Kira Bedeli-TL)		
	Malik (Aylık)	Kiracı (Defaten)	Sınırlı Aynı Hak Sahibi (Defaten)
Artvin,Bilecik,Bingöl,Bolu,Burdur,Çankırı,Erzincan,Gümüşhane,Hakkari,Kırşehir, Nevşehir, Sinop, Tunceli, Bayburt, Karaman, Kırıkkale, Bartın, Ardahan, Iğdır, Yalova, Karabük, Kilis	715,00 TL	1.430,00 TL	3.575,00 TL
Amasya,Bitlis, Edirne, Giresun, Isparta, Kars, Kastamonu, Kırklareli, Muş, Niğde, Rize, Siirt,Uşak, Yozgat, Aksaray, Şırnak, Osmaniye, Düzce	810,00 TL	1.620,00 TL	4.050,00 TL
Adıyaman, Afyonkarahisar, Ağrı, Çorum, Elazığ, Kütahya, Ordu, Sivas, Tokat, Zonguldak, Batman,Çanakkale	905,00 TL	1.810,00 TL	4.525,00 TL
Aydın,Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Mersin, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Manisa, Kahramanmaraş, Mardin, Muğla, Sakarya, Samsun, Tekirdağ, Trabzon, Şanlıurfa, Van	995,00 TL	1.990,00 TL	4.975,00 TL
Adana, Antalya, Bursa, Konya	1.085,00 TL	2.170,00 TL	5.425,00 TL
Ankara, İstanbul, İzmir	1.150,00 TL	2.300,00 TL	5.750,00 TL

4.7.3. Faiz destekli kredi

Riskli olduğu tespit edilen yapıların yapı sahipleri ve o bölgedeki yerel idarelerin bankalardan çekecekleri kredilerde Bakanlık tarafından kentsel dönüşüm projelerine finansal destekte bulunmak amacıyla oluşturulan Dönüşüm Projesi Özel Hesabından karşılanacak şekilde CB Kararnamesiyle belirlenen oranda faiz indirimi uygulanır. Kredi çekebilmek için yapısı yıkılacak olan yapı sahiplerince ya da yapı tüzel bir kişiliğe aitse tüzel kişilik tarafından belediyenin yıkım ve tahliye tebligatı ellerine ulaştıktan en geç bir yıl içerisinde bakanlığın önceden anlaştığı bankalara başvurarak yıkım kredisi alabilir. Yıkım kredisi haricinde yapım ve tespit kredisi de alabilir.(6306 sayılı kanun 16.Madde)

Faiz destekli verilecek olan kredi miktarı miktarı 625.000 TL'den fazla olamaz. Kentsel dönüşüm sürecinde yıkım, tespit ve yapım aşamalarında faiz destekli kredi almak isteyenler Bakanlığın daha önceden sözleşme imzaladığı anlaşmalı bankalara giderek başvuru yaparlar. Her banka başvuruyu kendi içerisinde değerlendirerek kredi vermeye

uygun bulduğu hak sahiplerini Bakanlığa liste halinde ulaştırır. Bakanlık da kendi içerisinde durumu değerlendirir ve Dönüşüm Projesi Özel Hesabından faiz desteği sağlanacak olan hak sahiplerinin bankaya bildirir. Özel hesaptan hem kira hem de faiz desteği verilemez. (ÇŞB Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Faiz Desteği).

Çizelge 4.4. Kredide faiz desteği oranları(ÇŞB Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, 2021)

Kredi Türü	Faiz Desteği Oranı (Yıllık)	Azami Anapara Ödemesiz Dönem (Yıl)	Azami Vade (Yıl)	Hak Sahipliği Bazında Destek Sağlanacak Kredi Anapara Tutarı için Üst Limit
Güçlendirme Kredisi	400 Baz Puan	2	10	50.000,00 TL
Konut Yapım Kredisi	400 Baz Puan	2	10	125.000,00 TL
Konut Edinme Kredisi	400 Baz Puan	1	10	125.000,00 TL
İşyeri Yapım Kredisi	300 Baz Puan	2	7	125.000,00 TL
İşyeri Edinme Kredisi	300 Baz Puan	1	7	125.000,00 TL

4.7.4. Harç ve vergi muafiyetleri

6306 Kanununun 7. Maddesinin 9. ve 10. Alt bendinde geçen şartlara göre muaf tutulacak harç ve vergiler;

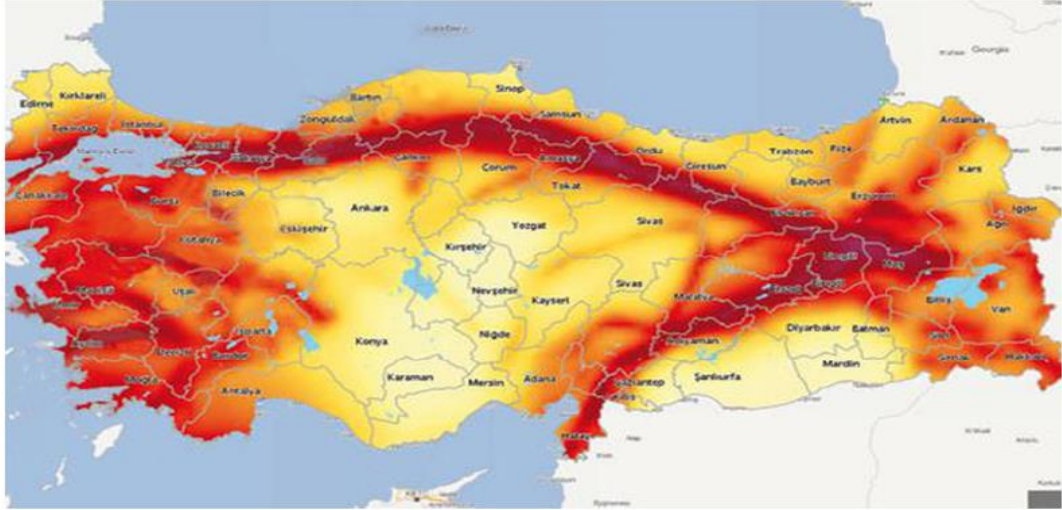
- Tapu harcı,
- Noter harcı,
- Belediyelerce alınan her türlü harçlar,
- Damga vergisi,
- Veraset ve intikal vergisi,
- Döner sermaye ücreti,
- Banka kredilerinden alınan banka ve sigorta muamele vergileri,
- Yapılacak olan işlem, sözleşme,
- Devir ve tesciller ile uygulamalar.

5. TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DEPREM GERÇEĞİ

5.1. Deprem Gerçeği ve Türkiye

Yapılar üzerinde sel, heyelan, çığ, deprem gibi doğal afetlerin yıkıcı etkileri görülmektedir. Bu doğal afetler üzerinde tahribatı en fazla olan depremlerdir. Deprem, tektonik plakların hareketleri sonucu yerkabuğunun altında biriken gerilme enerjisinin aniden boşalmasıdır. Depremler genel olarak; tektonik plak hareketleri, yanardağ patlaması, heyelanlar, patlamalar gibi sebeplerle meydana gelir. Depremlerin önceden belirlenmesi zor olduğu için depremlerden korunmak için depreme dayanıklı yapıların inşa edilmesi gerekmektedir. Ülkemiz coğrafi konumu itibarıyla dünyadaki en önemli deprem kuşaklarının birinin üzerinde yer almaktadır. Dünya üzerindeki deprem kuşakları üzerinde bulunan yerlerle ülkemiz arasında bir karşılaştırma yapacak olursak depremden kaynaklanan can ve mal kayıpları ülkemizde diğer yerlere göre daha fazladır. Kentsel dönüşümün ülkemize en büyük faydasının depreme dayanıklı binalar yapılmasıdır. Ülkemizde depreme sebep olan, yaklaşık 15.000 km.si ana aks olmak üzere, toplam 24500 km. uzunluğunda canlı fay vardır. Ülkemizdeki deprem kuşağına baktığımızda ekonomik anlamda gelişmiş olan İstanbul, İzmir gibi illerimizin bu alanlarda olduğu görülmektedir(ÇŞB).

Sanayileşmeyle birlikte kırsal alanlarda hızlı nüfus artışıyla işsiz kalan nüfus iş bulabilmek ve kentlerdeki eğitim, sağlık ve ekonomik gibi imkanların daha iyi yararlanabilmek için kentlere göçmüşler. Nüfus artışıyla beraber kırsal alanda yaşayan halkın kentlere göçmesiyle kentsel nüfus artmış kentlerde konut ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Şehirlerdeki bu hızlı kentleşme ve insanların barınma ihtiyacı gecekondulaşmaya, çevresel ve altyapısal bozulmaya sebep olmuştur. Gecekondu mülhendislik hizmeti alınmadan halkın kendi imkanlarıyla yaptıkları yapılar olduğu için depreme karşı dayanıklı değildirler. Ülkemizde kentsel dönüşümü zorunlu kılan bir diğer hususta depremlerdir. Deprem gelmeden ve daha önceki acı tecrübeler yaşanmadan önce bu alanlarda kentsel dönüşüm hemen başlamalıdır.



Şekil 5.1. AFAD tarafından yayınlanan güncel 2018 deprem bölgeleri haritası(Anonim, URL-22)

Ülkemiz deprem kuşağında yer aldığı için yakın geçmişte acı tecrübeler yaşadığımız depremler olmuştur.1999 yılında meydana gelen Gölçük ve Düzce depremlerinde Milli gelirimizin %10-15'i birkaç dakika içinde kayboldu ve birçok insan hayatını kaybetti.2011 yılında meydana gelen Van depreminde AFAD verilerine göre 644 vatandaşımız hayatını kaybetti, 1966 vatandaşımız yaralandı, 252 vatandaşımız enkazdan sağ olarak kurtarıldı.2020 yılı ocak ayında Elazığ'ın sivrice ilçesinde meydana gelen depremde AFAD verilerine göre 41 kişi hayatını kaybetti, 45 kişi enkazdan sağ çıkarıldı, 1665 kişi yaralandı. Ülkemizde yaşanan son depremde ise İzmir'de 114 vatandaşımız hayatını kaybetti ve 1035 vatandaşımız yaralandı. Yıkılan binalarda yitirilen canların yanında bir de mal kayıpları var. Ağır hasar gören binalar ve tesisler kullanılamaz hale gelmekte bu hasarlı binaların tespitinin yapılarak buralarda kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gerekmektedir.



Şekil 5.2. 2011 Van Erciş depremi(Anonim,URL-23)

Deprem yaşadığımız hayatın içerisinde doğal hayatın bir gerçeğidir ve sadece basit bir doğa olayıdır. Depremleri afet haline getiren biz insanlarız; ne yazık ki eski ve mühendislik hizmeti alınmadan yapılan yapılar bu felakete sebep oluyor. Ülkemizdeki çoğu yapı kaçak olarak gecekondu tarzında yapılmış ve zamanla bu alanlar siyasi rant elde etmek için meşrulaştırılmış bazen de görmezden gelinmiş. Bu kaçak yapılar çıkarılan imar affıyla affedilmiş zaman içerisinde belediye hizmeti bu alanlara götürülmüş.

İmar affı süreciyle ruhsatlandırılan evlerin ve binaların depreme dayanıklı olup olmadığını bilmediğimiz için eğer bu zamana kadar yapılmadıysa bu binaların tümünün hasar analizlerinin yapılması ve risk durumlarının tespit edilmesi gerekmektedir. Ağır hasarlı olan binaların acilen boşaltılması ve buralarda kentsel dönüşüm projelerinin uygulanması gerekmektedir. Özellikle İstanbul ve çevresinde yoğunlaşan gecekondu mahallelerinde büyük İstanbul depremi gelmeden önce kentsel dönüşüm projeleri yapılarak insanların daha güzel ve daha dayanıklı yapılarda yaşanması sağlanmalıdır. Olası bir İstanbul depreminde yaşanılacak olan facia ülkemiz adına hem maddi hem manevi açıdan zor günler yaşatabilir.



Şekil 5.3. İzmir depremi(Anonim, URL-24)

Ülkemizde özellikle, Marmara depreminden sonra ortaya çıkan bilanço, kentlerimizin hızla Dönüşüm ile yeni yerleşimlere yönelik proje ve uygulamalara ihtiyacı olduğunu ortaya koymaktadır. Bunun için yurt dışında Deprem Master Planları hazırlanmış ve uygulamaya konulmuştur. Ülkemizde ise Marmara ve düzce depreminden sonra ilk olarak Boğaziçi Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Orta doğu Teknik Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi ile birlikte İstanbul Deprem Master Planı hazırlanmıştır. Aynı şekilde Boğaziçi Üniversitesiyle ve uluslararası RADIUS Projesiyle İzmir’e yönelik Deprem Master Planı hazırlanmıştır. Son olarak Ekim 2011’de meydana gelen Van Depremi’nden sonra bu plan hazırlanmaya başlamıştır.

6.SANAYİ BÖLGELERİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

6.1. Sanayileşme Süreci

6.1.1.Sanayi ve sanayileşme kavramları

Sanayi kavramı Arapça bir kelime olan “Sana’a” kökünden gelir. Bu kökün sözcük anlamı insanlık yararına bir ürün meydana getirmek için belirli bir birikime, tecrübeye ve beceriye sahip olmaktır. Sanayi ve endüstrü kavramları birbiri yerine

kullanılır. Endüstrü kavramı ise latince bir kelime olan 'Industria' kökünden gelir. Bu kökün sözcük anlamı da ve marifet, beceri, hüner anlamına gelir. (Efe, 1997).

Sanayi kavramı birçok şekilde tanımlanabilmektedir. TDK'nin sözlüğünde sanayi kavramı şöyle açıklanır: 'Birincil ekonomik faaliyetler gerçekleştirilerek maden ocaklarından, denizlerden ve hayvanlardan elde edilen ürün ve hammaddeleri işleyerek, bilim ve teknoloji ışığında beceri ve birikimlerin kullanılarak hammaddelere biçim vererek değiştirmek ve hammaddelerden enerji kaynağı üretmek için kullanılan yöntem ve araçların tümüne sanayi denir. Ekonomik anlamada sanayi kavramı ise hammadde bakımında zengin olan ve hammaddeyi işleyecek teknolojileri olmayan ülkelerden hammaddeleri toplayıp işleyerek daha değerli hale getirme faaliyetleridir (Hançerlioğlu, 1972).

Çelebi'ye göre sanayi kavramı: İnsanların kendi kişisel ihtiyaçlarını ve birbirleriyle olan etkileşimlerinden doğan ihtiyaçlarını karşılayabilmesi için hammadde ya da daha değişik yollardan elde edilen enerji kaynaklarının bilgi birikim ve tecrübelerden yararlanılarak hammadde işlenmesinde kullanılması suretiyle insanlık namına daha yararlı, kullanışlı ve faydalı ürünler üretilmesidir. Kısacası ifade etmek gerekirse sanayi, geçmişten günümüze kadar bilim ve teknolojinin ilerlemesiyle ortaya çıkan ve sürekli geliştirilen bir faaliyet alanıdır (Çelebi, 1983).

Sanayi faaliyetleri 4 temel unsurun beraber kullanılması ile oluşur. Bu 4 temel unsur hammadde, işgücü, sermaye ve yönetimdir. Doğadan elde edilen hammaddeler ve enerji kaynakları belli bir sermaye harcanarak kurulan fabrika ve işletmelerde nitelikli ya da nitelsiz işgücü emeğiyle işlenir. Hammadde sermaye ve yönetim ilişkilerinin en güzel şekilde birlikte kullanılmasıyla insanlığa faydalı işlenmiş ürünler meydana getirilir ve bu işlenmiş malzemeden insanlık adına faydalı ürünler üretilir. (Küçük, 1994).

Sanayi ilk insanların yaratılmasıyla ortaya çıkmış ve günümüze kadar gelişmiştir. İlk çağlarda hayvan avlamak için kullanılan ilkel el aletlerinden günümüzde insan eli değmeden tam otomatik otomasyon sistemleriyle üretilen makineler kadar sanayi faaliyetleri sürekli gelişim ve değişim içerisinde olmuştur. Sanayide en büyük atılım 18.yüzyılda kömürün yakılması ve oradan elde edilen enerjiyle buhar gücüne dayalı makinelerin icat edilip bu makinelerin çeşitli sanayi işletmelerinde kullanılmasıyla İngiltere'de olmuştur. Sanayi devrimi dediğimiz bu olay sonucunda ülkelerde kırsal alanlarda tarım ve hayvancılıkla uğraşan kesim insanların toplu olarak yaşadığı şehirlere göç ederek buralarda bulunan fabrikalarda çalışmaya başladı. Sanayileşme ile beraber sadece makineleşmede değişim ve gelişim yaşanmamış aynı zamanda makineleşmeyle

beraber tarım, ulaşım, nüfus dağılımında gelişme ve değişme yaşanmıştır. Sanayileşmeyle beraber kırsal alanda yaşanan makineleşmeyle birlikte insan gücüne dayalı faaliyetler azalmış ve kırsal alanda yaşayan insanlar yeni iş kollarında çalışmak için şehirlere göç etmişleridir. Şehirlerde nüfusun artmasıyla insan ilişkilerinde, toplumsal yaşantıda, şehirlerin yapılarında değişiklikler olmuştur(Eş ve Güloğlu, 2004).

Günümüzde ülkelerin gelişmişlik seviyeleri bilim ve teknolojiiden faydalanarak hammaddeyi en verimli şekilde işleyip en kısa sürede, iş gücüne en az ihtiyaç duyarak, en kaliteli, en nitelikli ve en çok sayıda ürünün üretilmesine bağlıdır .Seri üretime geçilerek iş gücünü, enerjiyi ve hammaddeyi israf etmeden kullanmak iyi teknoloji ve iyi bir yönetimle sağlanabilir. Kırsal alanda tarım ve hayvancılıkla uğraşan toplumdan sanayileşmeyle beraber ekonomik kalkınmanın ne kadar geliştiğini gösterir. Gelişmekte olan ülkelerin kalkınmasındaki en önemli faktör sanayi faaliyetlerine ve sanayileşmeye önem vermeleridir (Gölhan, 2014).

6.1.2. Dünya’da ve Türkiye’de sanayileşme sürecinin gelişimi

6.1.2.1. Dünya’da sanayileşme süreci

Dünya tarihindeki en önemli olaylardan birisi 18.yy.da başlayan Sanayi Devrimi’dir. Sanayi devrimiyle beraber dünya genelinde tarımla sektöründe çalışan nüfus azalmış, hizmet ve sanayi sektöründe çalışan insan nüfusu artmıştır(Güran,1990).Sanayi devrimiyle teknolojik yenilikler üretim sektöründe kullanılmaya başlanmış ve bu yeniliklerle üretimin artması; ekonomik, sosyal ve kültürel alanda değişimlere sebep olmuştur.18. yüzyılın ortalarında kömürün yanması sonucu çıkan enerjiyle su buharı oluşmuş ve bu buharla çalışan makinelerin tasarlanmasıyla sanayiye yenilikler kazandırılmıştır. Buhar gücüyle geliştirilen makinelerin sanayide kullanılmaya başlanmasıyla insan gücüne daha az ihtiyaç duyularak daha az zaman harcayarak daha kaliteli ve daha nitelikli ürünler üretilmeye başlanmıştır. Sanayi devriminden önce tarımla yaşamını idare ettiren bölgelerde üretim el tezgahlarında insan gücüyle yapılırken, sanayi devriminden sonraki süreçte üretim fabrikalarda yapılmaya başlamıştır. Sanayi devriminden sonra toplumun gelenekçi ve kalıplaşmış davranış ve düşünceleri değişmiş ve daha akılcı hale gelmiştir (Aktan ve Tunç, 1998).

Sanayi devrimi ilk olarak 18.yüzyılın ortalarında İngiltere’de buhar gücüyle çalışan makinelerin icat edilmesiyle başlamış sonrasında Batıdaki ülkelere yayılmış ve Avrupa’da sanayileşme hızla artmıştır. Sanayileşmenin artmasıyla birlikte tekstil işletmelerinde ve makineleşmenin olduğu tüm sanayi tesislerinde teknolojik gelişmelerle birlikte makineleşme artmıştır. Buharla çalışan makinelerin enerji kaynağı olan kömürün madenlerden çıkarılmasının kolaylaşması ve kömür üretiminin artmasıyla demir üretiminin maliyeti azalmış ve demir üretimi artmıştır. Buharla çalışan makine ve aletlerin üretilmesiyle sanayi ve ulaşım alanında değişiklikler ve yenilikler yaşanmıştır. Ulaşımında özellikle Avrupa’nın batı kısımlarında demir ve deniz yolu taşımacılığında buharlı makinelerin kullanılmaya başlanması ulaşımında büyük kolaylıklar sağlamıştır. Bölgeler arası ve kıtalar arası ulaşım kolaylaşınca sevkiyatlar hızlanmış ve dünya bazında ekonomik bir pazar ticareti oluşmuştur.

Sanayileşmenin ve makineleşmenin artmasıyla beraber şehirlerde sanayi tesislerinde iş gücü ihtiyacı artmış ve kırsal alanda yaşayan nüfus zamanla şehirlere göç etmeye başlamıştır. Şehirlerde sanayileşmeyle birlikte nüfusun artması beraberinde tüketimi ve gıda ürünlerine olan ihtiyacı arttırmıştır. Tüketimi karşılamak amacıyla sanayide hammadde ihtiyacı artmış ve artan hammadde ihtiyacıyla birlikte ülkeler kendi aralarında hammadde rekabetine girmişlerdir. Hammadde ihtiyacı ve rekabeti sömürgecilik faaliyetleri ülkeler arasında kutuplaşmaya ve 1.Dünya savaşına yol açmıştır. Sömürgecilik faaliyetlerinin artması ve sömürgelerden elde edilen hammaddelerin gemilerle taşınmasıyla boğazların ve limanların önemi artmış ve büyük liman kentleri kurulmuştur. Limanlara gemilerle gelen hammaddelerin demir ve karayolu bağlantılarıyla taşınması demir ve karayolu ulaşım ağlarının önemini arttırmıştır(Yerliyurt,2008)

19. ve 20. yüzyılda gerçekleşen yeni teknolojik buluşlarla beraber enerji kaynakları, hammadde ve sermaye üçlüsü en güzel şekilde kullanılarak üretim artmış, yeni fabrikalar kurularak tarımdan elde edilen ürünler ve doğal hammaddeler fabrikalarda işlenmiştir. Teknolojinin ilerlemesiyle birlikte sanayi ve ticaret gelişmiş, sanayinin gelişimiyle toplumlar yeni dünya düzeni toplumlar tarafından yenide tasarlanmıştır. Sanayileşme sürecinden önce tarımla uğraşan kırsal bölgelerdeki insanlar zaman içerisinde kentlere gelerek sanayi alanında çalışmak zorunda kalmışlar. Böylelikle kırsal alandaki insanların ekonomik faaliyetleri değişmiş, yaşam alanları değişmiş, zamanla kentlere adapte olmuşlardır (Aytun, 2005).

Sanayileşmeyle beraber sanayileşme sürecinin tamamlamayan ülkeler hammaddeyi Batılı ülkelere satıyor, batıda işlenen hammaddeler işlenmiş şekliyle bu ülkelere tekrar satılıyordu. Sanayileşme sürecini tamamlayamayan ülkelerde el tezgahlarında üretilen ürünler batıdan getirilen ürünlerle yarışmıyor zamanla küçük işletmeler kapanmak zorunda kalıyordu. Bunun önüne geçebilmek için Osmanlı Devleti zamanında başlatılan sanayileşme çalışmaları günümüze kadar devam etmiş ve hala devam etmektedir. Ülkemizdeki sanayileşme sürecine bakacak olursak son süreçte ülkemizden ihraç ettiğimiz ürünlerin %80'inin dokuma , makine, uçak gibi sanayi ürünleri olması ülkemizin sanayileşme sürecinde önemli adımlar atarak ilerlediğini göstermektedir(Ertin, 1998).

6.1.2.2.Türkiye’de sanayileşme süreci

Ülkemizdeki büyük sanayi tesislerinin ve işletmelerinin kurulması çok eski zamanlara dayanır. Osmanlı devletinde 1939’da sultan Abdülmecit döneminde Gülhane parkında Tanzimat Fermanının yayınlanmasıyla yeni donanma kurulması için tersane, demirhane gibi askeri ihtiyaçları karşılayacak ağır sanayi tesisleri kurulmuştur. Osmanlı devleti ilk defa kapitülasyonu Baltalimanı Ticaret anlaşmasıyla vermiştir. Osmanlı Devleti Avrupalı devletleri kendi yanına çekmek için Avrupalı devletlere bazı ticari imtiyazlar vermiştir. Avrupalı devletlerle yapılan kapitülasyon ve gümrük anlaşmalarıyla Osmanlı Devleti’ne gümrük vergisi alınmadan dışarıdan ithal mallar gelmiş ve dışarıda sanayi devrimi sonrası seri üretimle daha ucuza üretilen ürünlerle yarışamayan işletme ve fabrikalar zarar ederek kapanmıştır. Bu dönemde batmayan ve ülke ekonomisine katkı sağlayan tarım ürünlerini işleyen küçük işletmeler olmuştur. Kapitülasyonlar Lozan Antlaşmasıyla kaldırılınca kadar ülke olarak ekonomide gelişme gösteremedik ve zayıfladık.

Cumhuriyetin kuruluşunun ilk zamanlarında ülke ekonomimizin büyük bir payını hayvansal ve tarımsal üretimler karşılıyordu. Kısmen sanayi üzerine üretim yapan küçük işletmeler olsa da bu üretimin ve ekonominin çok küçük bir payını oluşturmuştur.Sanayi üretiminin bu kadar az olmasının sebebi sanayi devrimiyle birlikte yeni teknolojik gelişmelerden geri kalmamız ve Kapitülasyonlar kaldırılmadan önce Avrupa gelişmiş sanayi tesislerinde üretilen ürünlerle küçük işletmelerin yarışamaması sonucu sanayinin gelişimini tamamlayamamasıdır. Sanayinin gelişmesi için 1923 yılında Lozan antlaşmasıyla kapitülasyonlar kaldırıldı ve İzmir’de I.İktisat Kongresinin yapılmasıyla

birlikte hammaddesi ülkemizde olan sanayi ürünlerinin üretilmesi desteklenmiş, milli bankalar kurulmuş, özel sektör desteklenmiş ve sanayi alanında yeni kararlar alınarak ülkemiz ekonomisinin ana temelleri atılmıştır. Kongrede alınan kararlarla milli ekonominin üzerinde durularak yabancılardan alınan sermayenin devletleştirilmesi kararlaştırılmıştır. Milli ekonomi için sermayeye ihtiyaç duyulacağı için 1923 yılında İş Bankası, 1924 yılında Sanayi ve Maadin Bankası kurulmuş, 1927 yılında sanayinin canlanması ve yeni işletmelerin kurulabilmesi için ulaşım, vergi, gümrük ve hammadde temininde kolaylıklar sağlanmıştır. (Kazgan,1981; Yüzer, 2002).

1929 yılında Amerika’da patlak veren Büyük Buhran olarak adlandırılan ekonomik krizden sonra dünya genelinde ekonomik kriz yaşanmış genellikle sanayi alanında çalışan birçok büyük şirket iflas etmiştir. Bu süreçte ülkemiz ekonomisi dışa kapatılmış, devlet bizzat kendi imkanlarıyla kurucu rol üstlenerek milli bir ekonomi oluşturmak ve sanayiye geliştirmek için adımlar atılmıştır.1929-1950 yılları arasında temel amaç kamu gücü kullanılarak, temel tüketim malzemelerinde dışa bağımlılığı azaltarak kendi kendine yeten ülke konumuna gelmektir. Bu amaçla 1933 yılında Etibank kurularak dokuma sanayi alanında yatırımlar yapılmış, 1937 yılında ilk demir çelik fabrikası Karabük’te kurulmuştur.1945 yılında 2.Sanayi planı hazırlansa da 2.Dünya savaşının çıkmasıyla uygulanamamıştır.1947 yılında İktisadi Kalkınma Planı ile bu dönemde karma ekonomi modeli benimsenmiş ve dış yardımlardan faydalanmak amaçlanmıştır ancak 1950 yılına kadar ekonomide devletçi bir politika izlendiğinden dolayı dış yardımlardan yararlanılamamıştır.1950 yılından sonra devletçilik yerine liberal bir ekonomi politikası izlenerek özel sektörün faaliyet alanı genişletilerek yatırımlar artırılmış ve ülkemizdeki sanayinin temel tüketim malzemelerinin dışında kalan sektörlere yayılması başlamıştır. Türkiye’de tarımda modernleşme ve çok seri bir üretim olmasa bile organize bir şekilde üretim başlamıştır.1963 -1976 yılları arasında ise planlı ve programlı bir şekilde yürütülen doğrudan sanayileşme girişi olmuştur. Bu girişim ile beraber sanayi planlı bir şekilde büyümüş ve gelişmiştir (Yüzer, 2002; Tekelli,2010)

1980 yılında alınan ‘24 Ocak’ kararlarıyla ülkemiz ekonomisinde büyük ve kapsamlı bir değişikliğe imza atılmıştır. Bu kararlarla ülkemiz ekonomisi dünya ekonomisiyle bütünleşerek tüm dünyaya açılmış tüketim ağırlıklı, ithalata dayalı ekonomik model yerine; üretim ağırlıklı, ihracata dayalı model benimsenmiştir. Bu stratejiyle beraber günümüzde sanayi ürünleri ihraç eden bir ülke konumuna geldik (Karafakıoğlu, 2012)

6.2. Dünya'da ve Türkiye'de Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

6.2.1.Dünya'da Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

6.2.1.1.Almanya Ruhr Bölgesi

Ruhr bölgesi Almanya'nın batısında, Kuzey Ren-Vestfalya eyaletinde yer alır.Duisburg'tan Dortmund'a uzanan, iç içe geçmiş 17 kenti içinde barındıran ve 115 km'ye 70 km'lik bir bölgeyi kaplayan bir endüstri sanayi bölgesidir. Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Oberhausen, Bochum, Bottrop ve Dortmund bu bölgede bulunan belli başlı büyük kentlerdendir (Eraslan, 2007).



Şekil 6.1. Ruhr bölgesi haritası (Anonim, URL-25)

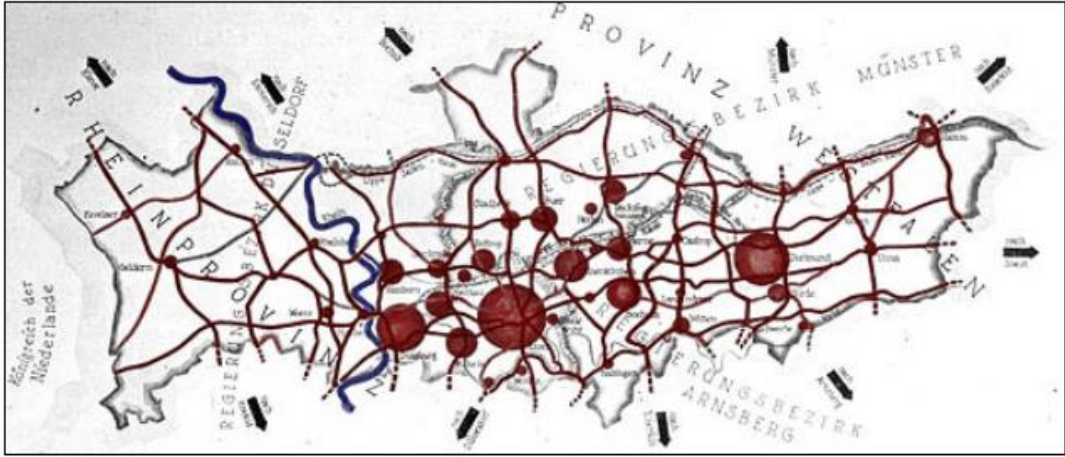
Sanayi devriminden sonra kömürle çalışan makinelerin icadıyla birlikte kömür önemli bir hammadde haline gelmiş ve Ruhr bölgesinin sahip olduğu zengin kömür ve maden ocakları işletilerek kömür madeni çıkarılmaya başlanmıştır. Kömür madeni demiryolu bağlantıları ve akarsularla kolay taşınarak diğer bölgelere iletilmesiyle 19.yüzyıl başlarında sanayi alanında gelişmeler yaşandı ve 20.yüzyılda bu bölge Avrupa'nın en büyük endüstri sanayi bölgesi olmuştur. Bu bölgede sadece demir çelik ve ağır sanayi kollarında gelişmeler yaşanmamış aynı zamanda tarıma dayalı sanayi

faaliyetleri de gelişmiştir. Sanayi tesislerinin bu bölgeye toplanması iş gücüne olan ihtiyacı arttırmış ve kırsal bölgelerden bu bölgeye gelen insanlar bölgenin nüfusu günden güne artmıştır. Bölgenin nüfusunun artması ve ağır sanayi kuruluşları bölgede bulunan temiz su kaynaklarının kirlenmesine ve sosyo-ekonomik birçok probleme neden olmuştur. Bu sorunların üstesinden gelmek için 1920’li yıllarda eyaletin kararıyla Ruhr Bölgesi Belediyeler Birliği kurulmuştur. Bölge sınırları içerisinde yer alan belediyelerin kurulan belediyeler birliğine üye olması zorunludur. Almanya’da kurulan en eski birliklerden olan bu birliğin öncelikli amacı bölge içerisinde bulunan belediyelerin birlikte hareket ederek bölgede zaman içerisinde oluşmuş olan yada oluşabilecek çevresel zararların önüne geçmek ve bölgeyi en iyi şekilde tasarlamak için geleceğe yönelik planlama çalışmaları yapmaktır (Eraslan, 2007).

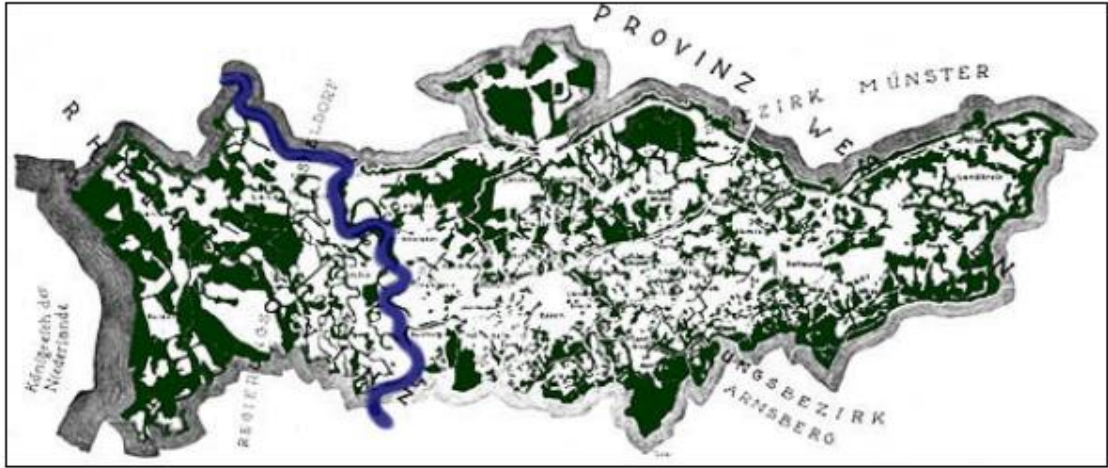


Şekil 6.2. 18.yüzyıl başlarında Rurh bölgesi(Anonim,URL-25)

1923 yılında Herr Robert Schmidt öncülüğünde Ruhr Bölgesi Belediyeler Birliği tarafından ekonomik planlar hazırlanarak bölgenin sanayi faaliyetleriyle kalkındırılması planlanmıştır.1930 yılında bölgedeki ekonomi, ulaşım ve çevreyle alakalı planlamalar hazır hale getirilmiştir. Bu planları yürütme yetkisi birliğe verilerek çalışmalara başlanmıştır(Almanya’da Yerel Yönetimler-İnceleme Gezisi Gözlemleri, 1992).



Şekil 6.3. Ruhr bölgesi ulaşım planı(1925) (Anonim, URL-26)



Şekil 6.4. Ruhr bölgesi yeşil alan planı(1926)(URL-27)

Ruhr bölgesinde bulunan sanayi tesislerinde 1970 yılına kadar aktif bir şekilde üretime devam edilmiştir. Zamanla madenlerden elde edilen hammaddelerin azalması, üretim koşullarının değişmesi ve gelişmesiyle üretilen ürünlerin daha kaliteli ve daha ucuza dışarıdan ithal edilmesi fabrikaların ve tesislerin kapatılmasına sebep olmuştur. Sanayi devriminden 20.yüzyılın sonlarına kadar uzun yıllar sanayi faaliyetlerinin yapıldığı bölgede kentsel yapılaşmada, sosyal yaşamda ve çevrede birçok sosyo-ekonomik değişiklikler yaşanmıştır. Bölgede yaşayan insanlar bölgeye yapılan göç faaliyetleriyle göçmen kimselerle kültürel etkileşim içerisinde bulunmuş ve sanayi kuruluşlarının çevresinde bulunan su kaynakları kirlenerek çevreye zararı olmuştur. Zamanla bölgede bulunan sanayi faaliyetleri yavaşlamış ve fabrikalar kapanarak bölgede işsizlik artarak sosyoekonomik problemlere sebep olmuştur. Kapanan fabrikalar geride büyük kentsel çöküntü alanlarını oluşturmuştur. Almanya'nın Doğu ve Batısını

birbirinden ayıran Berlin duvarı 1989 yılında yıkılmış ve kentsel çöküntü alanlarına yeni bölgeler eklenmiştir. Bu kentsel çöküntü alanlarından kurtulmanın tek yolu kentsel dönüşüm projelerini hayata geçirerek kentsel yenilemenin sağlanmasıdır(Reicher, 2005).

Fabrikaların kapatılmasıyla bölgede ekonomik ve sosyal olarak bazı problemlere sebep oldu bu problemleri çözmek için 1963 yılında Bochum Ruhr üniversitesi kuruldu. Bölgede üniversitenin kurulmasından sonra bölge bilim ve araştırma merkezi haline dönüştü böylelikle bölgede teknolojik ve bilimsel araştırmaların temelleri atılmış oldu. Berlin duvarının yıkılmasıyla kentte çoğalan çöküntü alanlarının dönüşümü sadece kentsel bölgeyi kapsamayıp hem kırsal hem de kentsel bölgenin tamamını kapsayacak şekilde planlanmıştır. Bölgede gerçekleştirilen kentsel dönüşümün en dikkat çeken özelliği bölgede yıllarca faaliyet gösteren fabrikaların yıkılmayıp sanat galerisi, depo, eğitim yeri, müze vb. gibi kullanılarak toplumsal yaşamın bir parçası olmasıdır. Sanayi tesislerinin boşalttığı alanlarda 15 yıl içerisinde büyük yapı fuarlarının yapılması planlanmıştır. Bugüne gelindiğinde planlar dahilinde sanayi tesisleri bölgenin ihtiyaçlarına göre, bölgenin kültür ve ihtiyaçları gözetilerek müze, park, sergi ve spor salonlarına çevrilmiştir. Fabrikaların su ihtiyacını karşılamak amacıyla açılan su kanalları yeni gezi alanlarına çelik fabrikaları, ısı fırınları ve maden ocakları da durumlarına göre su altı dalış merkezi, müze, sergi alanı vb. gibi en kullanışlı alanlara dönüştürülmüştür. 20 yıllık dönüşüm sürecinden sonra Almanya Ruhr bölgesi uluslararası tanınan, cazibesi yüksek, her yıl 10 milyondan fazla turist çeken bir bölge haline gelmiştir. Bölgenin kalkınması için yeni planlamalar yapılarak eski sanayi tesisleri çevreye ve topluma kazandırılmış ve bölgede yer alan üniversitelerin yardımıyla bölge sanayi anlayışının önemli bir temsilcisi haline gelmiştir (Kurtay ve ark. , 2011).



Şekil 6.5. Ruhr bölgesinde bulunan Duisburg-Nord Landschaftspark ve Iba Emscher Parkı

Almanya’da gerçekleştirilen sanayi alanlarının kentsel yenileme ve dönüşüm sürecinde farklı metotlar kullanılmıştır. Bu metotlardan birincisi 1985 yılında boşaltılan kentsel çöküntü alanları içerisinde bulunan ve 180 hektarlık araziye sahip olan demir çelik fabrikası yeşillendirilerek eski gazometresi yapay dalış merkezine, cevher depolama alanları dağlık tırmanma bahçesine, fırın bacaları da seyir kulelerine dönüştürülerek Duisburg-Nord Parkı oluşmuştur. Bu parkın oluşum sürecinde mühendisler, mimarlar, sosyologlar gibi farklı disiplinlerden oluşan ekipler ortak çalışma yürütmüştür (Loures vd. , 2011).



Şekil 6.6. Duisburg Nord Parkı

Kentsel dönüşüm sürecinde kullanılan 2.metot ise zaman içerisinde işlevini yitirerek kullanılamaz hale gelen endüstri yapılarının mümkün olduğunca az müdahalelerle yenilenerek ve korunarak yeniden çevreye ve kente kazandırılması sağlanmıştır. Endüstri yapıları genellikle yüksek tavanlı yapılar olduğu için bu yapıların müze, sergi yeri, ticaret ve eğitim yerlerine dönüştürülmesi mümkündür. Bunu bir örnekle anlatacak olursak Avrupa’nın en yüksek gazometresi olan Oberhausen Gazometresi 1988 yılında işlevini yitirmiş 1993 yılında sergi salonu olarak yeni bir işlev kazandırılarak yeniden açılmıştır. Bu kule yüksekliğinden dolayı bölgenin en iyi seyir terası olmuştur (Erkartal P. , 2018).



Şekil 6.7. Oberhausen Gazometresi 2017 ve 1929 yılı fotoğrafları (Pınar Öktem Erkartal)

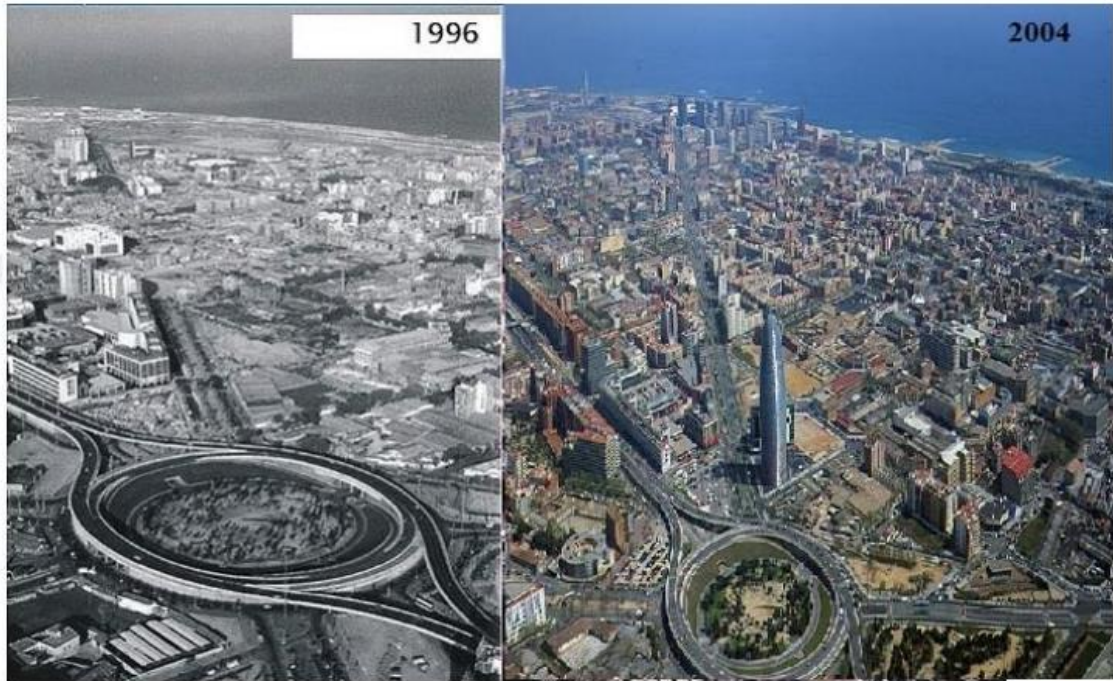
Dönüşüm sürecinde kullanılan 3. metot ise eskiyen ve kullanılamayacak hale gelen endüstri yapılarına yeni eklemelerin yapılması ile yeniden kente kazandırılmasıdır. Eskiyen endüstriyel tesiste yenileme çalışmaları yapılarak modern mimari ve tarihi mimari bir arada kullanılarak özel bir mekan oluşturmuştur. Bunun en güzel örneği Ruhr bölgesinde bulunan yıllarca madencilik yapıldıktan sonra boşaltılan ve sonrasında eklemelerin ve yenileme çalışmalarının yapılmasıyla müzeye çevrilen Deutsche Bergbau Museum, (Alman Madencilik Müzesi) projesinde görülmektedir. Ruhr bölgesinde bulunan müzede madenciliğin yapıldığı eski bina ve yanına yapılan yeni bir bina bulunmaktadır. Maden aramak için kazılan büyük tünellerde ve toprağın altında maden ocağını andıran sergide loş ışıklar ve nemli ortamda madencilerin hayatları, kullandıkları malzemeler ve çeşitli madenler sergilenmektedir (Erkartal P. , 2018)



Şekil 6.8. Alman madencilik müzesi tarihi ve ek yapı(Pınar Öktem Erkartal)

6.2.1.2.Barcelona Pablenou Bölgesi

İspanya'nın en büyük 2.şehri olan Barcelona şehri Akdenize kıyısı olan bir liman şehri olmasından dolayı ticaret ve sanayi gelişmiştir.Barcelona'nın Pablenou Bölgesi 19. Yüzyıldan bu zamana kadar sanayi üretiminin lider bölgesi olmuştur.Bu bölgede yoğun olarak gerçekleştirilen sanayi faaliyetleri zamanla kentin kimliğine, çevreye ve insana zarar vermeye başlamıştır.Bu zararları tolere edebilmek için üretimde azalma başlamış ve zamanla kullanılmayan, işlevini yitirmiş alanın çoğalması bu alanların dönüşümünü gerektirmiştir.Dönüşümü gerçekleştirilecek olan alan için hazırlanan dönüşüm projesinin yasal düzenlemelerinde sanayi alanını kapsayan madde 22a maddesi olduğu için dönüşüm projesine 22@Barcelona ismi verilmiştir.Bu projeyle eski sanayi bölgesinde büyük çaplı bir dönüşüm gerçekleştirilerek çevreye, insana ve kentin kimliğine uygun bir yapılaşmaya gidilmiş, kentin yaşam kalitesi artırılmış, yeni iş alanları oluşturulmuş ve insanların huzur ve refah içerisinde yaşayabilecekleri yeşil alanlar planlanmıştır(Demirtaş ve ark. 2005).



Şekil 6.9. Pablenou bölgesi 22@ dönüşüm projesi öncesi ve sonrası(Fikret, 2013)

2@Barcelona dönüşüm projesinde Almanya Ruhr bölgesindeki gibi işlevini yitiren sanayi alanlarının yenilenerek işlevsel hale getirilip müze, sergi salonu, konser alanı gibi alanlara çevrilmesi yöntemi yerine eski endüstri tesislerinin tamamen yıkılarak

dönüşümü gerçekleştirilir. Barcelona'nın Pablenou bölgesi dönüşümüne belediye meclisinde alınan kararla 2000 yılında başlanmış ve dönüşümün 10 yılda bitirilmesi planlanmıştır. Bölgenin dönüşümünün planlaması yapılırken birçok meslek grubundaki uzmanlardan görüş alınmıştır. Dönüşüm projesi alanı 2 km² alanı kaplayan toplam 115 parselden oluşmaktadır. Dönüşümde inşa edilecek olan toplam yapı inşaat alanı 3 milyon m² 'dir. Bu inşaat alanı içerisinde konut projeleri, sanayi tesisleri ve sosyal tesisler bulunmaktadır. İşlevini yitirmiş eski sanayi tesislerinin yıkılarak elde edildiği 3 milyon 200 bin m²'lik alana günümüz standartlarına uygun olarak inşa edilecek yeni sanayi tesisleriyle bölgenin sanayi faaliyetlerini geliştirmek hedeflenmiştir. Hedefler arasında yaratıcı ve yeni iş alanları oluşturmak, yeni istihdam alanları sağlamak, sosyal alanlarla sanayi alanlarını iç içe yaparak sosyal yaşamı canlandırmak ve yaşanılabilir bir çevre yapmak vardır. Dönüşüm yapılan alanda teknoloji ve araştırma şirketlerinin inceleme ve önerilerinin dönüşüme faydası olmuştur.(Demirtaş ve ark. 2005).

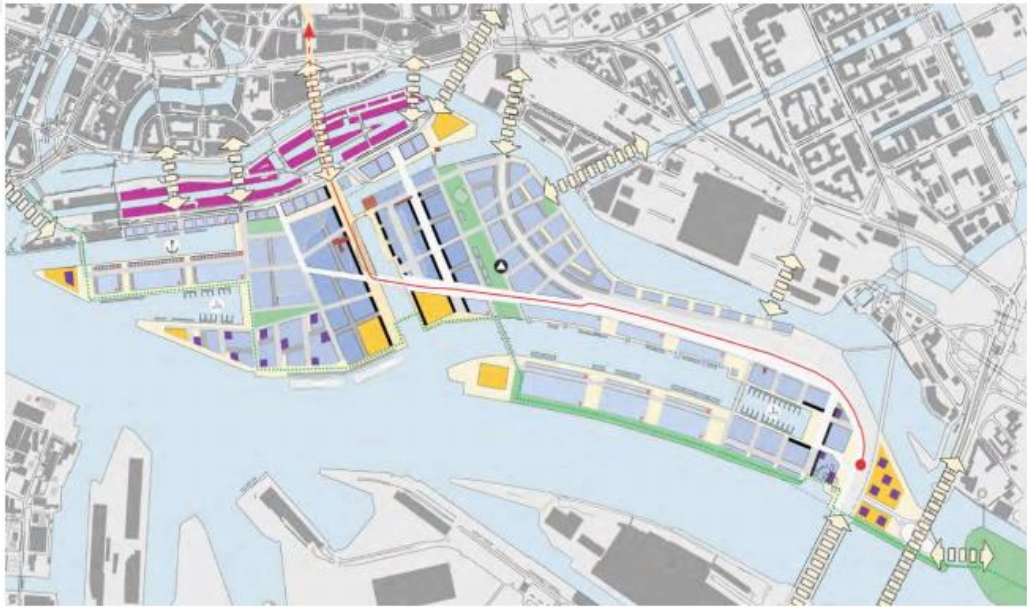


Şekil 6.10 Barcelona@22 proje uygulama alanı haritası(Fikret, 2013)

Proje hazırlandıktan sonra uygulanmaya başlar başlamaz büyük inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin dikkatini çekmiş ve yapılan yatırımlarla 45 projenin 33 tanesi özel şirketler tarafından yapılmıştır. Dönüşüm alanında modern mimari kullanılarak inşa edilen ofis ve dükkanlardan bölgenin tanınmış olan çoğunlukla bilişim alanında faaliyet gösteren büyük şirketleri satın alarak projenin tanınmasına ve uygulanabilirliğine katkı sağlamıştır. Proje kamu ve özel sektör işbirliğiyle tamamlanmıştır.

6.2.1.3.Hamburg Hafrencity

Hamburg şehrinde sanayi faaliyetlerinin gelişmesindeki en büyük etken bu şehrin bir liman şehri olması ve iyi bir yönetime sahip olmasıdır. Elbe nehrinin de Hamburg'dan geçmesi bu şehri ticaret ve sanayi merkezi haline getirmiştir. Elbe nehrinin bu şehirden geçmesi burayı liman ve ticarete geliştirse de zaman içerisinde büyük tonajlı yük gemilerinin üretilmesiyle Elbe nehrinin havza genişliğinin bu gemilere küçük gelmesi ve büyük tonajlı yük gemilerinin yüklenmesi için daha büyük vinçlere ve alanlara ihtiyaç olmasından dolayı bu bölgede bulunan depolar, yük indirme alanları, yükleme-boşaltma vinçleri kullanılmamaya başlamıştır. Limanın kullanımının azalmasıyla kullanılmayan alanlar artmış ve kentte özellikle liman ve çevresinde kentsel çöküntü alanları oluşmaya başlamıştır.



Şekil 6.11. Hamburg liman bölgesi master planı 2000 (Anonim, URL- 27)

Zamanla kullanılmayan ve işlevini yitiren çöküntü alanlarının kentsel dönüşüm projeleriyle yeniden canlandırılması, boş ve kullanılmayan yapıların yeniden kullanışlı hale getirilmesi, liman bölgesinin eski şöhretine kavuşması için 1997 yılında Hamburg yönetimi liman bölgesinde dönüşüm yapmak için planlama çalışması yapmıştır. Eyalet yöneticileri tarafından uzman kişilerin görüşleri alınarak hazırlanan dönüşüm master planı kesinleştirildi ve 1998 yılında ilan edilerek uygulamaya koyuldu. Eyalet yöneticileri tarafından kabul edilen planda dönüş yapılacak alandaki yapılaşma ve şehir planıyla alakalı bir bilgi yoktur. Bu yapılaşmanın ve şehir planının en güzel biçimde yapılabilmesi için 2000 yılında master plan yarışması düzenlendi. Master planın yarışmasını temelinde

komşuluk ilişkileri konu alan Alman-Hollanda ortaklığında bir firma kazandı. Yarışmanın sonunda yarışmayı kazanan firmaların tasarımları dönüşüm master planına dahil edildi(HafenCity).

Master plan yapılırken halkın liman bölgesinden en iyi şekilde yararlanabilmesi için kent sakinlerinin, farklı meslek grubunda çalışan mimar, sosyolog ve mühendislerin görüşü alınarak planlama yapılmıştır. Planlamadaki temel hedefler: yapısal kullanım olarak konut ve ofis yaşamını birlikte sunabilen birçok sosyal aktivite ile donatılan bir yapıya sahip olması, liman bölgesi olduğu unutulmayarak kamusal alanların insan ihtiyaçlarına yönelik yapılmasıyla liman ve kent yaşamını en iyi şekilde planlamak, kamusal alanlar tasarlanırken insanların toplanıp iletişim kurabileceği, sahilde kolaylıkla yürüyüş yapabileceği alanlar planlamak, liman bölgesinin diğer kentlerin merkezleri ile bağlantılı olması sağlanmalı ve son olarak liman bölgesi dönüşümü ekolojik ve çevresel olarak sürdürülebilir olmalıdır (Yerliyurt, 2008).

2000 yılında hazırlanan master planı yeni ihtiyaçlara binaen 2006 yılında yenilenerek hazırlanan ilk master planda yer almayan Dalmannkai alanı bitişiğinde yer alan ve gümrüklere gelen ticari ürünlerin depolandığı eski bir yer olan antrepo binası proje bölgesine dahil edildi. Yine aynı şekilde 2000 yılı planında yer almayan sanatçıların çalışma alanı ve ofislerinin içeren Filarmoni Konser Salonu yapısının yapılması planlanmıştır.



Şekil 6.11. Hamburg liman bölgesi master planı 2006(Anonim, URL- 27)

Master plan dahilinde şehirde yaşayan insanlarla şehrin iç içe olduğu park alanları, liman bölgesine kolay ulaşımı sağlayan yürüyüş yolları, insanların suyun rahatlatıcı özelliğini molalarında yaşayabilecekleri su kenarı oturma alanları, liman bölgesinin kent ile ilişkisini sağlayan köprü, tünel ve metro hatları, kültürel ve sanatsal faaliyetlerin yapılabilmesi için yeni opera binası, kültür merkezleri ve bilim merkezleri yapılmıştır. Hamburg liman bölgesini kalkındırmak ve eski cazibesine kavuşturmak için alanı dar olan bölgeden maksimum verimi alacak şekilde planlamalar yapılarak kültürel, ticari, ekonomik ve turizm faaliyetlerini arttırmak için çalışmalar yapılmıştır. Çalışma alanımız geniş olmadığı için planlama yapılırken dönüşüme uğrayacak olan eski liman bölgesi 10 ayrı bölüme(mahalleye) ayrılarak etap etap projelendirme yapılmıştır. Proje alanında toplam 5500 adet konut ve 40 binden fazla kişiye iş imkanı sağlayacak ofis ve dükkanlar yapılacaktır. Proje tutarı yaklaşık 10 milyon eurodur, bunun bir kısmı özel sektör bir kısmı kamu tarafından karşılanacaktır.(Hafencity)



Şekil 6.12 Hafencity liman alanı planlama bölgeleri

Hamburg liman bölgesinde gerçekleştirilen projede sürdürülebilirlik ölçütleri dikkate alınarak çevre ve insanı düşünerek kaynakları en verimli şekilde kullanarak dönüşüm yapılmıştır. Alanda hava kirliliği, gürültü kirliliği ve çevre kirliliğini en az indirecek şekilde master planlar yapılarak uygulanmıştır. Yapılan çalışmalar sayesinde Hamburg kenti 2011 yılında Avrupa Çevre başkenti seçilmiştir. Çevre başkenti seçildiği

yıl birçok etkinlik yapılarak çevreye karşı daha duyarlı olabilmek için ısı izelasyonu, bisiklete binme, toplu ulaşımın ücretsiz olması, enerji tasarrufu gibi teşvikler verilmiştir.

6.2.2.Türkiye'de Sanayi Bölgelerinde Yapılan Kentsel Dönüşüm Projeleri Örnekleri

6.2.2.1.Şanlıurfa eski sanayi bölgesi kentsel dönüşüm projesi

Ülkemizde kentsel dönüşüm çalışmaları kırsal alanlardan kentlere yapılan göçlerler beraber kentsel çöküntü alanlarının fazlaştığı yerlerde 1950 yıllarında başlamıştır.Şanlıurfa'da kentsel dönüşüm çalışmaları ise daha geç kentleşmesinden dolayı 1980 yıllarında başlamıştır.1980 yılından sonra kırsal alanda iş bulamayan, kan davasından kaçan, daha iyi sağlık, eğitim, ulaşım hizmeti almak isteyen ve GAP projesi kapsamında yapılan barajlarla beraber yerleşim yerleri sular altında kalan köylüler kentlere göç etmişlerdir.Kentin ilk imar planı 1974 de hazırlanarak kentin kuzeye doğru büyümesi planlanmıştır.1989 yılında Güneydoğu Anadolu Projesiyle beraber Urfa ve civarındaki şehirlerin gelişmesi için çalışmalar yapılmış ve GAP kapsamında yer alan şehirlerin planlanması bu idareye verilmiştir.GAP idaresi 1993 yılında 25 binlik haritada Çevre Düzeni Planı yayınlayarak kentin doğusunda bulunan verimli tarım arazilerinin imara açılmasını engellemiş ve kentin büyümesinin kuzey ve batı yönüne doğru olmasını sağlamıştır.GAP ile beraber Şanlıurfa'da kırsal alanda artan iş imkanlarıyla beraber kırsal kesimin nüfusu azda olsa artmıştır (Karasu, 2014).

Şanlıurfa kent merkezinde artan nüfusla beraber işlevini yitirmiş, fiziksel olarak çöküntü alanlarının oluşması dönüşümü zorunlu kılmıştır. Bu alanların yaşam kalitesi yüksek ve daha yaşanılabilir yerler haline dönüşmesi için 11 farklı noktada kentsel dönüşüm projeleri tasarlanmış, bir kısmı uygulamaya geçirilerek tamamlanmış bir kısmının da yapımı ve proje çalışmaları hala devam etmektedir. Tasarımı yapılan projelerin çoğu gecekondü bölgelerinde dönüşümü yapılacak olan konut projesidir. Konut projesi haricinde zaman içerisinde işlevini yitirmiş eski sanayi bölgesinin dönüşümü projesi ve yeşil alan projeleri de kentsel dönüşüm projesi içerisinde yer almıştır.

Zamanla kent merkezinde kalmış ve işlevini yitirerek harabe hale dönüşmüş olan sanayi dükkanları ve evlerin bulunduğu Şanlıurfa eski sanayi bölgesinde gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm projesi Şanlıurfa Belediyesi ve TOKİ arasında 2011 yılında gerçekleştirilen protokolle planlanarak uygulanmaya başlanmıştır. Şanlıurfa'da yerinde yapılan ilk dönüşüm örneği özelliğini taşıyan proje, zamanla kent

içerisinde kalan eskimiş ve kötü durumda olan küçük sanayi dükkanlarını, Evren sanayi sitesine taşımayı ve taşınan alanda yaşam kalitesi yüksek konut ve ticaret alanlarını oluşturmayı hedeflemektedir. Hedeflerin gerçekleştirilmesiyle beraber Urfa'nın kent merkezinde ekonomik kalkınma artacak, sosyal alanlar oluşacak ve 35 metre genişliğinde olan yol ile ulaşım kolaylaşacaktır. (Yetkin, 2018).



Şekil 6.13. Şanlıurfa eski sanayi bölgesi dönüşüm ve gelişim projesi konumu(ŞBB)

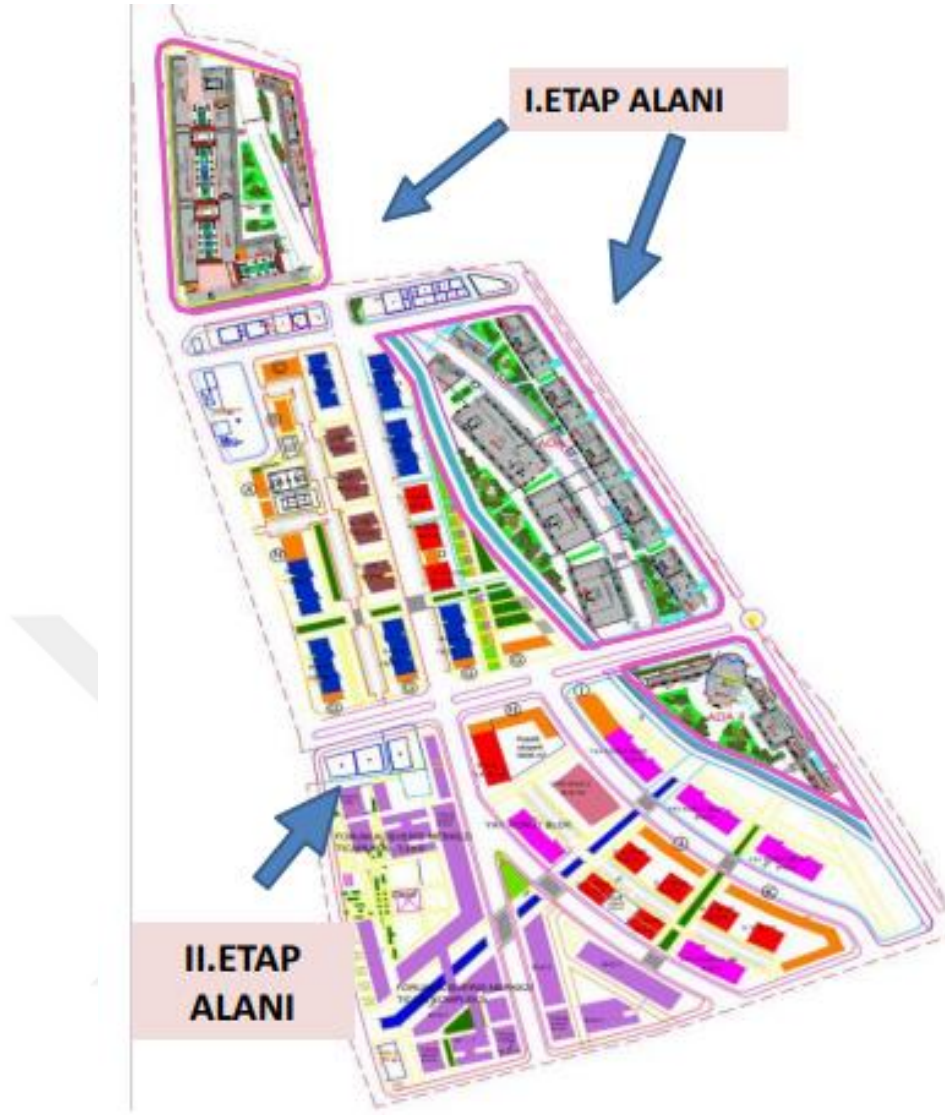
Projenin gerçekleştirileceği yerin doğusunda Adalet Caddesi, batısında E99 karayolu olan Akçakale yolu, güneyinde Şani Efendi Caddesi ve kuzeyinde Cumhuriyet Caddesi bulunmaktadır. Planlanan alan kent merkezi içerisinde ve yeni kamu binalarının taşındığı yere yakın yerde bulunmaktadır. Bu alanda yukarıdaki fotoğrafta görüldüğü gibi sağlıksız yapılaşma ve çöküntü alanları fazladır. 1970 yılından bu zamana kadar kullanılan eski sanayi bölgesi, artık günümüzde kent içinde kalarak hava kirliliği, gürültü kirliliği ve görüntü kirliliği oluşturarak sağlık sorunlarına ve trafik yoğunluğuna sebep olmuştur. Ayrıca sanayi bölgesinin içerisinden geçen üstündeki yapılar için risk oluşturan dere yatağı bulunmaktadır. Bu sorunların çözülerek sanayi alanın kent kimliği içinde kentle tekrardan bütünleşebilmesi için bu alanda dönüşüm yapılması zorunlu olmuştur. Şanlıurfa sanayi bölgesi kentsel dönüşüm alanı 831 parselden oluşup yaklaşık olarak 36,5 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. 831 adet parselin kimlere ve nerelere ait olduğuyla alakalı çizelge aşağıda verilmiştir (Rapor, 2013)

Çizelge 6.1. Proje alanının tapu mülkiyet dağılımı(ŞBB)

MÜLKİYET TİPİ	PARSEL SAYISI	ALAN (m ²)
Şahıs	741	101,448.67
Şanlıurfa B.Belediyesi	68	65,446.98
Maliye	1	2,940.00
Vakıf	6	36,097.33
Sosyal Güvenlik Kurumu	15	8,839.00
Tescil Harici Alanlar	-	150,223.00
TOPLAM	831	364,994.98

Yaklaşık olarak 36,5 hektarlık bir alanda gerçekleştirilecek olan proje kapsamında 1241 adet dükkan, 858 konut, ve 608 adet ofisin 2 etapta yapılması planlanmaktadır. Bunların dışında alanda insanların sosyalleşebileceği yeşil alanlar, parklar, spor yerleri ve kafeler de planlanmıştır. 2011 de belediye ve TOKİ arasında gerçekleştirilen protokol sonrasında projenin temelleri 2013 yılında atılmış 1. etapta dönüştürülmesi planlanan eski hal pazarının dönüşümü tamamlanmış olup 2. etapta çalışmalar hala devam etmektedir(Rapor,2013).

Şanlıurfa eski sanayi sitesi dönüşüm ve gelişim projesinin hedefleri; İşlevini yitirmiş ve kentin merkezine yakışmayan görünüme sahip olan eski sanayi sitesinin Evren Sanayi sitesine taşınması, sanayi sitesini taşınmasıyla oluşacak olan kent merkezindeki alana kentin yaşam kalitesini arttıracak konut projelerin yapılması, kentin en merkezi yeri olan Abide Kavşağı'na ulaşımı kolaylaştıracak şekilde 35 metrelik yol yapılması, deprem ve diğer doğal afetlere karşı daha dayanıklı yapıların yapılması, sanayi alanından geçen dere yatağının yeşillendirilerek park yapılması, insanların ihtiyaçlarını gidereceği ticaret yerlerinin ve modern kent merkezlerine yakışan konutların yapılmasıyla gece gündüz güvenli bir kentsel alan tasarlanması hedeflenmiştir.2013 yılından bu zamana kadar bu hedeflerden bazıları gerçekleştirilmiştir. Bu hedeflerin gerçekleştirilmesi için sınırları haritalarla belirlenen alan belediye meclisinin aldığı karar doğrultusunda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilerek bakanlığın onayına sunulmuş ve bir an önce dönüşüm çalışmaları başlamıştır (Rapor,2013).



Şekil 6.14. Eski Sanayi bölgesi Kentsel dönüşüm projesi 1. ve 2. Etap alanları(Yetkin,2018)

6.2.2.1.İstanbul Haliç çevresi eski sanayi tesislerinin kentsel dönüşümü

İstanbul’da sanayi tesislerinin çoğunlukta olduğu yerler Haliç, Boğaz ve Marmara kıyılarıdır.Özellikle bu alanların sanayi tesisleri için seçilmesinin sebebi suya, hammaddeye,deniz ve demir yolu bağlantılarına yakın olması ve korunaklı bir bölgede bulunmasıdır.Bizans döneminde çalışmaya başlayan sanayi tesisleri geliştirilerek günümüze kadar gelmiştir.Haliç’e ulaşımın kolay olması, boğaza yakın olması, korunaklı liman özelliği taşımasından dolayı Haliç çevresinde sanayi yoğunlaşmıştır. Haliç’in kuzeyinde tersane ağırlıklı, güneyinde ise gıda ve tekstil ağırlıklı sanayi faaliyetleri yapılmıştır.19.yüzyılda sabun, tütün ve birçok gıda türü işkollarında çok sayıda üretim tesisi ve depo faaliyete geçmiştir.

19.yüzyıl Sanayi Devrimi'yle birlikte Haliç merkezli birçok endüstrü tesisi açılmış ve üretim çeşitliliği artmıştır.Bu dönemde endüstrileşme ile birlikte Haliç ve çevresinde sosyo-ekonomik açıdan birçok değişiklik yaşanmıştır.Endüstriye tesislerin planlama yapılmadan denetimsiz bir şekilde büyümesi halkın yaşam kalitesini ve çevreyi olumsuz etkilemiştir.Haliç bölgesinde sanayi tesislerinin planlama yapılmadan büyümesi prestijli konut projelerinin Beyoğlu ve Kadıköy bölgelerine kaymasına sebep olmuştur(Kılıç ve Yenen, 2001).

Haliç bölgesinin gelişimi için daha önceden birçok plan çıkarılmış ve belirli süreler dahilinde uygulamaya konulmuştur.1980'li yılların ortalarında Bedrettin Dalan'ın İBB Başkanı olduğu zamanda Haliç ve çevresinde bulunan eskimiş ve işlevini yitirmiş eski yapıların dönüştürülerek yeni hayat koşullarına uygun olan dükkan, ofis, konut, kafe, otel ve parkların yapılabilmesi için 600 küçük imalathane ve 30 bin bina yıkılarak geniş yollar ve yeşil alanlar yapılmıştır.

Haliç kıyısında bulunan ve zamanla işlevini yitirmiş olan eski sanayi tesislerinin dönüşümü projesinde çeşitli yapılar restore edilerek yeniden kullanıma açılmıştır.Buna örnek olarak 1884 yılında kurulan, Cıbalı Tütün ve Sigara Fabrikası 1997 yılında Kadir Has Üniversitesi'ne verilmiş ve 2001 yılında yapı restore edilerek üniversite olarak kullanılmaya başlanmıştır. Dönüşümle yeniden canlandırılıp kente kazandırılan diğer proje endüstriyel bir yapı olan Lengerhane 1991 yılında Rahmi Koç tarafından alınıp restore edilerek 1994 yılında Rahmi Koç Sanayi Müzesi olarak hizmet vermeye başlamıştır. Bir diğer proje atıl halde bulunan Hasköy Tersanesi alınarak restore edilmiş ve 2001 yılında sanayi müzesinin devamı olmuştur. Kısacası işlevini yitiren tüm sanayi tesisleri zaman içerisinde yeniden restore edilip yeniden kente kazandırılmıştır.

7.KONYA KARATAY VE ESKİ SANAYİ BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ

7.1.Proje Alanı Tanıtımı

7.1.1.Giriş

2016 yılında Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilen 3/10/2016 tarihli ve 2016/9341 sayılı kararnameyle Konya Selçuklu ilçesi Fatih ve Musalla Bağları mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve haritayla koordinatları belirlenen(EK-1)

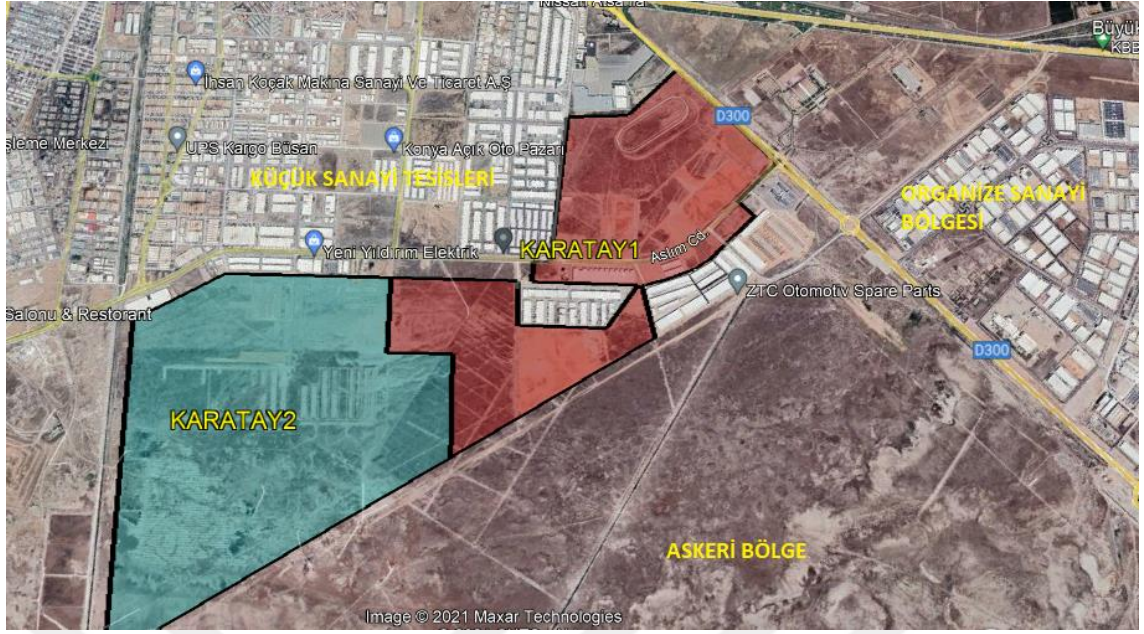
Sanayi Bölgeleri (Eski Sanayi Sitesi, Karatay Sanayi Sitesi, Toptancılar Sitesi, Meyve Sebze Hali, Kunduracılar Sanayi, Eski Buğday Pazarı, Plastikçiler) kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilmiştir.



Şekil 7.1.Konya Sanayi Bölgeleri KDGA Haritası(KBB)

Dönüşüm alanı içerisinde birçok farklı sektörden ticaret ve sanayi dükkanları vardır. Bu alan içerisindeki yapılar zaman içerisinde değişen fiziksel ve sosyal çevre koşulları karşısında; sosyal, kültürel, ekonomik, çevresel ve fiziksel açıdan bir çöküntü süreci yaşayarak yapılaşma ve hizmet açısından kent ihtiyaçlarını yeterli ve istenilen düzeyde karşılayamamıştır. Çalışma Alanının kuzeyinde, batısında ve güneyinde konut ve ticaret alanları, kuzey doğusunda ve doğusunda küçük sanayi tesisleri bulunmaktadır.

İlk etapta dönüşümü yapılacak olan Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgelerinin taşınacağı yer Karatay ilçesi sınırları içerisinde bulunan, kentin kuzey batı yönünde yer alan, 1/100.000 ölçekli planda sanayi alanları olarak planlanan ve mülkiyeti hazineye ait olan arazi, Bakanlar Kurulunca kabul edilen 3/10/2016 tarihli ve 2016/9341 sayılı kararnamesiyle Konya Büyükşehir Belediye'sine tahsis edilmiştir. Arazinin batısında küçük sanayi tesisleri, kuzeyinde Organize Sanayi Bölgesi ve Fuar Alanı, doğusunda ise Askeri Bölge bulunmaktadır.



Şekil 7.2.Yeni motorlu taşıtlar sanayi sitesi haritası



Şekil 7.3.Taşınma haritası

7.1.2.Coğrafi konum

Projenin gerçekleşeceği alanın coğrafi konumuna baktığımızda Konya ili İç Anadolu Bölgesinin güneyinde bulunan ülkemizin göl alanı hariç 38.873 km² alanla yüz ölçümü en büyük olan ilidir.Konya'nın bir kısmı Akdeniz Bölgesi sınırları içerisinde yer

alır. Konya matematiksel konum olarak 36°41' ve 39°16' kuzey enlemleri ile 31°14' ve 34°26' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İdari yönden, kuzeyinde Ankara, batısında Isparta, Afyonkarahisar, Eskişehir, güneyinde, İçel, Karaman, Antalya, doğusunda, Niğde, Aksaray illeri bulunur. Merkez'inde bulunan Selçuklu, Karatay ve Meram ilçeleri dahil toplamda 31 ilçesi bulunmaktadır.

7.1.3. İklim ve bitki örtüsü

Konya yüzel alanı olarak çok büyük bir alan kapladığı için iklimi kuzey- güney doğrultusunda değişiklik gösterir. Konya su kaynaklarını denize ulaştıramadığı için kapalı bir havza içerisinde yer alır. Konya'nın güneyinde yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olan akdeniz iklimi görülür. Konyanın kuzey ve orta kesimlerinde ise yazları sıcak ve kurak kışları soğuk ve yağışlı olan karasal iklim özellikleri görülür. Yağışın en fazla olduğu ay ilkbahar ayıdır. Gece gündüz sıcaklık farkı fazladır. İklim özellikleri nedeniyle hakim bitki örtüsü ilkbahar yağışlarıyla yeşeren yazın kuraklıkla sararan otlardan oluşan bozkırdır. Konya topraklarının %60'ı ekili ve dikili alanlarla, %17'si orman ve fundalıklarla ve %15'i çayır ve meralarla kaplıdır. Bölgenin iklim koşulları düşünüldüğünde Konya ve çevresinde yapılacak yapılarda karasal iklim özellikleri düşünülerek ısı yalıtımı yapılmalıdır. Yapı inşaatı sırasında kullanılacak malzemeler iklim koşullarına göre seçilmeli ve bölgeden kolaylıkla temin edilebilir olmalıdır.

Çalışma Alanları içerisinde Selçuklu ilçesi sınırlarında bulunan kent merkezinde kalan bölüm genel olarak Küçük Sanayi Alanı olarak kullanılmakta olup, aynı alan içerisinde yer alan Park ve Bahçeler Müdürlüğü bahçesinde muhtelif yaşlarda Abelya, Akçaağaç, Dişbudak, Beyaz Çiçekli Atkestanesi, Gül İbrişim, Kadın Tuzluğu, Top Şimşir, Gürgen, Katalpa, Sedir, Yalancı Porsuk, Erguvan, Servi, Bahçe Külü, Havlu Püskülü, Kuş İğdesi, Sarı Alacalı Taflan, Sarmaşık, Ardıç, Lavanta, Su Sediri, Manolya, Süs Elması, Sarkık Dut, Alev Ağacı, Gökmar, Aşı Mavi Ladin, Karaçam, Çınar, Akkavak, Erik, Kiraz, Meşe, Akasya, Söğüt, Lavantin, Kuş Üvezi, Keçi Sakalı, Konik Porsuk, Mazı, İhlamur, Karaağaç, Yukka, Pavlonia, Kayısı, Süs Şeftalisi, Peyzaj Güllü ve Alacalı Kızılcık ağaçları yer almaktadır.

7.1.4. Sosyo-Ekonomik hayat

Konya ülkemizin ‘tahıl ambarı’ olmasının dışında kurulan organize sanayi bölgeleri ve sanayi alanında yapılan yatırımlarla gün geçtikçe büyüyüp gelişerek ‘sanayi şehri’ olmuştur. Konya’da 2021 yılı ilk 6 aylık ihracat rakamı da 1 milyar 475 milyon USD olarak gerçekleşti. 160’dan fazla ülkeye ihracat yapan Konya, sanayi, turizm, ulaşım ve tarım alanında ülkemizde önde gelen şehirlerdendir.

Konya sanayisi her geçen gün gelişerek daha da güçlenmekte ve yapılan yatırımlarla üretim kapasitesini ve çeşitliliğini arttırarak yeni istihdam alanları oluşturmaktadır. Konya sanayisinde aynı anda birçok alanda faaliyet gösteren sektörler bir arada bulunmaktadır. Buna örnek verecek olursak tarım şehri olmasından ötürü ziraat üzerine makine üretim sanayi, demir-çelik döküm sanayi, plastik boya ve kimya sanayi, inşaat malzemeleri üretimi sanayi, ayakkabı, yedek parça, kağıt ve ambalaj, gıda sanayi Konya’da bulunan gelişmiş sanayi sektörleridir. Kentsel dönüşüm bölgesi olan alanda meyve sebze hali, toptancılar çarşısı, plastikçiler sanayi, ayakkabıcılar sanayi, araç tamirinin yapıldığı içerisinde yedek parça vb. her türlü malzemecinin olduğu sanayi ve ticaret dükkanları bulunmaktadır. Yeni yapılan tren garı bölgesinde de eskiden buğdayların depolanıp ticaretinin yapıldığı buğday pazarı yer almaktaydı.

Konya ekonomik olarak çok güçlü bir şehir olmasının yanı sıra aynı zamanda Konya sosyal ilişkiler bakımından da çok güçlü bir şehirdir. Şehrin planlı olması ulaşımın kolay olması, yeşil belediyecilik modeliyle her alanda insanların nefes alabileceği büyük parklara sahip olması Konya’yı yaşanılabilir kılar. Konya yüzölçümü çok büyük olduğu için yapısında birçok doğal güzelliği de bulundurur. Konya Anadolu Selçuklu Devletine başkentlik yapmış içerisinde birçok tarihi yapıyı barındıran bir medeniyet şehridir. Dönüşümü gerçekleştirilecek alan ticaret ve sanayi bölgesi olduğu için sosyallik anlamında zayıf bir bölgedir. Yeni yapılacak sanayi sitesi sosyal alanlarla donatılmış bir çalışma alanını insanlara sunacaktır.

7.1.5. Nüfus ve işgücü

Konya’nın TÜİK verilerine göre nüfusu ilçeleriyle birlikte 2.250.020 kişidir. Toplam nüfusun %49,73 erkek %50,27 kadın nüfusundan oluşmaktadır. Konya sanayisinin gelişebilmesi için nitelikli iş gücüne ihtiyacı vardır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre 2020 yılı sonu itibarıyla Türkiye’nin toplam nüfusu 83 milyon 614 bin 362 kişi iken 15-24 yaş grubundaki genç nüfus 12 milyon 893

bin 750 kişi oldu. Konya'daki nüfus özellikleri incelendiğinde genç nüfus oranı TÜİK tarafından yayınlanan genç nüfus haritasında %16-18 arasındadır. Böylesine bir genç nüfusa sahip olmak nitelikli işgücü açısından önem arz etmektedir.

Kentsel gelişim ve dönüşüm alanı ilan edilen çalışma bölgesinin; Selçuklu sınırları içerisinde kalan kısmı, mevcut durumda sanayi ve ticaret alanları olarak kullanılmakta olup yerleşik nüfusu bulunmamaktadır.

7.1.6.Alanda bulunan hane sayısı ve özellikleri

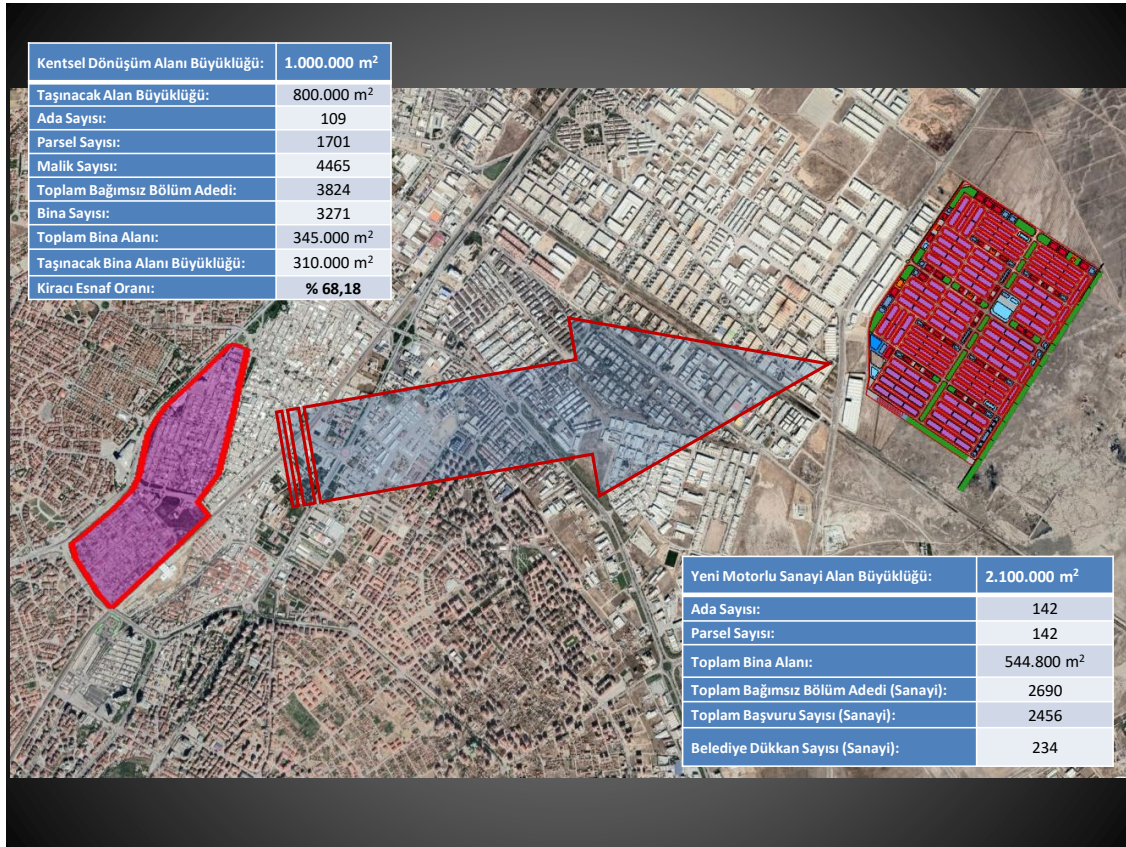
Proje alanı içerisinde farklı kullanımlarda sanayi ve ticaret alanları ile bu alanlara hizmet eden farklı hizmet kolları tarafından kullanılmaktadır. Alan içerisindeki işyeri çeşitleri; Akaryakıt Satış, Akü Satış, Anahtar Kilit Tamir, Berber, Büfe, Beyaz Eşya, Bilgisayar Hizmetleri, Bisiklet Tamir, Çay Ocağı, Depo, Dernek, Doğrama Atölyesi, Döküm Atölyesi, Elektronik, Et Ürünleri Satışı, Gazete Bayi, Gıda Toptancıları, Halı Yıkama, Hediye Eşya Tablo, Hırdavat, Hurdacı, İlaç Deposu, İmalathane, İnşaat Malzemeleri Satışı, İnşaat Taahhüt, Kalıpçı, Kargo Taşımacılık, Kaynak Atölyesi, Kimyevi Madde Satışı, Kunduracı, Lokanta, Madeni Yağ Satışı, Manifatura, Mefruşat, Market, Medikal, Mobilya Satış, Nakliyat Ambar, her türlü küçük oto sanayi (Oto Aksesuar, Oto Alım Satım, Oto Balans, Oto Bobinaj, Oto Boya, Oto Cam, Oto Cıvata, Oto Döşeme, Oto Egzoz, Oto Elektrik, Oto Fren Bakım, Oto Gaz, Oto Kaporta, Oto Karasör, Oto Kurtarma, Oto Lastik, Oto Makas, Oto Radyatör, Oto Rulman, Oto Silindir Tamir, Oto Şase, Oto Tamir, Oto Tampon, Oto Yedek Parça, Oto Yıkama vb.), Satış, Pastane, Pompa Tamir, Sebze ve Meyve Hali, Sigorta Acentesi, Spor Tesisi, Su Satış, Tabela Reklam, Tarım Makinaları, Tekstil, Telefon Malzemeleri, Torna Atölyesi, Traktör Yedek Parça, Tüp Satış Dağıtım, Un Değirmeni, Un ve Yem Satış, Yangın Söndürme Cihazları, Yumurta Üretim Satış, Yün Alım Satım, Zirai İlaç, Züccaciye sektörlerinde toptan ve perakende olarak faaliyet gösteren yaklaşık 4500 adet işyeri bulunmaktadır.(Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

7.1.7.Mevcut Yapıların Durumu

Çalışma alanının Selçuklu sınırları içerisinde kalan mesken bölgede tamamına yakını yapı fiziki durum olarak kötü durumdadır. Yapıların %82'si kötü, %13'ü orta, %5'i de iyi durumdadır. Çalışma alanı içerisindeki yapıların yapı malzemeleri olarak da

yaklaşık tamamı betonarme tarzda yapılardır. Bölgede daha çok motorlu taşıtlar sanayisine ait yapılar yer almakta olup kat yüksekliği olarak genellikle tek katlı yapılar yer almaktadır.(Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı)

Yukarıda kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilen alan etap etap dönüştürülmektedir. Bu alandaki ilk dönüşüm eski buğday pazarı alanı olan yere yeni tren garının yapılmasıyla başlamıştır. Şuanda dönüşümüne devam edilen yer benim tez konumu oluşturan Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgeleridir. Bu bölgelerle alakalı detaylı bilgi aşağıda yer alan Şekil 7.3. de verilmiştir.



Şekil 7.4. Konya sanayi bölgeleri kentsel dönüşüm projesi ve taşınacağı bölge bilgisi ve haritası

7.2.Eski Sanayi Bölgeleri Dönüşüm ve Gelişim Projesi

7.2.1.Amacı

Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi'nin amacı işlevini yitirerek kentsel çöküntü alanı haline gelmiş olan sanayi ve ticaret alanlarının daha sağlıklı mekanlara taşınarak çöküntü alanının yeniden şehre kazandırılmasıdır. Eskiden Konya'nın dış kısmına yapılırsa da zaman içerisinde Konya'nın merkezinde kalan sanayi alanlarının eski ve düzensiz yapılaşma, kötü görüntü, dar sokaklarda kaza riskinin çok olması sebebiyle taşınması bu riskleri ortadan kaldırarak daha güzel bir sanayi ve ticaret alanı insanlara sunacaktır.



Şekil 7.5(a). Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgesi

Eski sanayi bölgesinde dükkanların iç kısmının dar olması sebebiyle aynı anda birden fazla araca hizmet verilememekte ve araçlara yağmur, kar, soğuk demeden dışarıda, dükkan önlerinde bakılmaktaydı. Dar sokaklara sahip olan eski sanayi sitesinde dükkan önlerine park edilen araçlar trafiği daha da etkilemekte ve sanayi içi karışık bir görüntüye sebebiyet vermekteydi. Tüm bu olumsuzlukları giderebilmek için yeni sanayi sitesi yapılmasına karar verilmiştir. Yeni sanayi sitesi için çalışmalar Valilik, Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ işbirliği içerisinde yürütülmektedir.

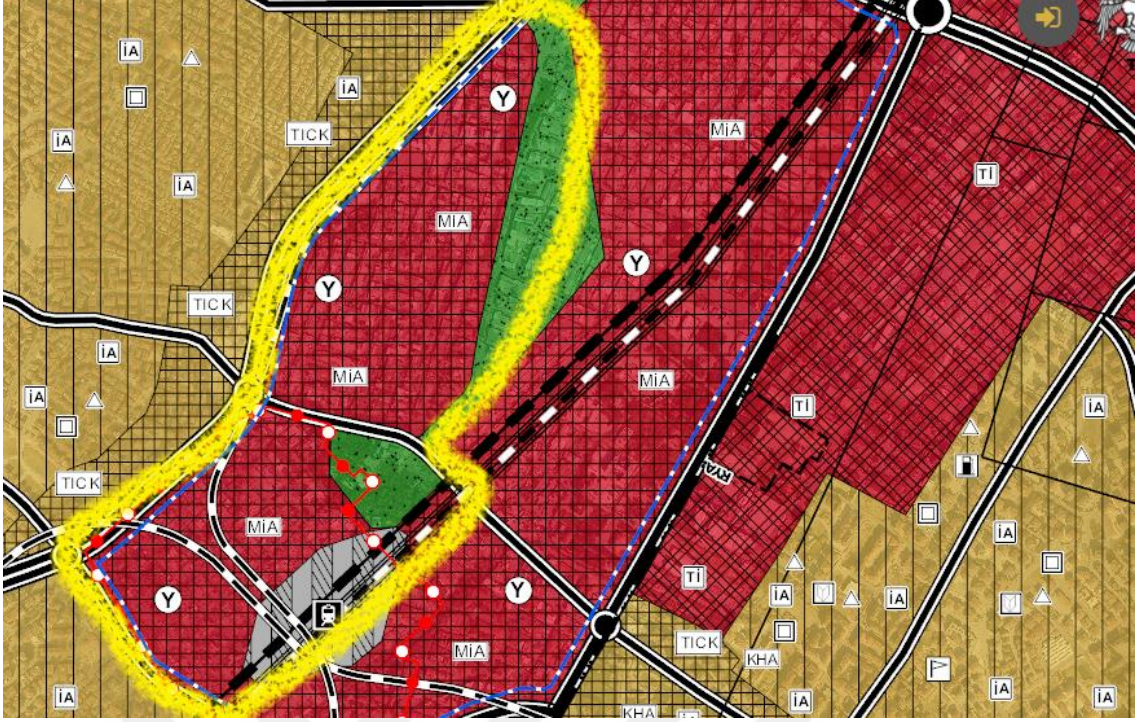


Şekil 7.5(b). Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgesi



Şekil 7.5(c). Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgesi

Eski sanayi bölgesinden boşalacak olan araziye ne yapılacağı henüz belli olamamakla birlikte sanayinin kötü görüntüsü ortadan kaldırılarak; merkezi bir konumda bulunan arazi modern bir görüntüye kavuşturularak kentin yeni cazibe merkezi haline gelecektir. Alan içerisinde geçirilecek yollar Konya'nın trafiğini rahatlatacaktır. Konya kent bilgi sisteminden alınan bilgiye göre nazım imar planında Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgeleri kırmızı renk olan ticari alanda bulunmaktadır. Belediyenin planda değişiklik yapma hakkı vardır.



Şekil 7.6. Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı

7.2.2. Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi kentsel dönüşüm süreci

Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesi işlevini yitirerek kentsel çöküntü alanı haline gelmişti. Herkes tarafından bu bölgenin dönüştürülmesi bekleniyordu ancak bölgede bulunan yapıların çokluğu, taşınılacak uygun arazinin olmaması ve sürecin ilerleyişi hakkındaki kaygılardan dolayı dönüşüm ertelenmekteydi. Son gelinen süreç itibariyle farklı kullanımlarda sanayi ve ticaret alanları bulunan, değişen fiziksel ve sosyal çevre koşulları karşısında sosyal, ekonomik, kültürel, çevresel ve fiziksel açıdan bir çöküntü yaşayan, yapılaşma ve hizmet açısından artık kent ihtiyaçlarını yeterli ve istenilen düzeyde karşılayamayan ve görüntü kirliliğine sebebiyet veren sanayi bölgesi kentsel dönüşüm sürecine girmektedir.

Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi; 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine istinaden, Bakanlar Kurulunca 03.10.2016 tarihinde kararlaştırılmış ve 03.11.2016 tarihli Resmi Gazetede 9341, 9342 ve 9343 karar numarası ile yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Sanayi bölgeleri dediğimizde bu bölge içerisinde Eski Sanayi Sitesi, Karatay Sanayi Sitesi, Toptancılar Sitesi, Meyve Sebze Hali, Kunduracılar Sanayi, Eski Buğday Pazarı, Plastikçiler yer almaktadır. Bu bölge içerisinde

bulunan Buğday Pazarı alanının kentsel dönüşümü tamamlanarak yerine modern bir YHT garı inşa edilerek dönüşüme başlanmış, şunda da 1.000.000 m²'lik alanda yer alan Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Sitesinin taşıma usulü ile boşaltılması ve devamında yeni kent merkezi olarak planlanması ve projelendirilmesi süreci devam etmektedir.

Çizerge 7.1.Eski Sanayi Sitesi ve Karatay Sanayi Sitesi alan bilgisi

TAŞINACAK ALAN (Eski Sanayi Sitesi ve Karatay Sanayi Sitesi)	
Toplam Proje Alanı Büyüklüğü	1.000.000 m ²
Taşınacak Alan Büyüklüğü	800.000 m ²
Toplam Bina (Sanayi / Ticaret) Alanı	345.000 m ²
Yollar ve Diğer Alanlar	455.000 m ²
Toplam Ada Sayısı	109
Toplam Parsel Sayısı	1701
Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	3100

Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Sitesi, mevcut kullanımında küçük motorlu taşıt sanayi sitesi olarak faaliyet göstermekte olup, yaklaşık 3100 bağımsız birim içinde 2700 kadar esnaf faaliyetlerine devam etmektedir. Sanayi esnafının %70'i kiracı, %30 mülk sahibi olup, ticari faaliyetlerine devam etmektedirler. Dönüşüm sürecinde tüm bölge esnafını tespit ederek tek çatı altında toplamak, kiracı ve dükkan sahiplerini bilgilendirmek, onlarla fikir alışverişinde bulunarak isteklerini dile getirebilmek amacıyla Eski Sanayi'ne yakın bir alanda Konya Büyükşehir Belediyesi öncülüğünde Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm Derneği kurulmuştur.

Taşıma işlemi sektör fark etmeksizin ve mülkiyet yapısına bakılmaksızın, çalışma alanı sınırı içerisinde yer alan tüm esnafları kapsayacak şekilde yapılacaktır. Böylelikle mevcut durumda yer alan sanayi esnaflarının tamamı tek parça olarak yeni kurulacak olan sanayi bölgesine taşınılacak ve bölge sanayi faaliyetlerinden arındırılacaktır. Yeni kurulacak olan sanayi sitesi kent merkezi dışında bir araziye taşınacaktır. Bu amaçla yeni oluşturulacak olan Küçük Sanayi Alanı ile ilgili olarak, Karatay İlçesi Fevzi Çakmak Mahallesi sınırları içerisinde kalan hazine arazisi, Bakanlar Kurulu kararına istinaden Büyükşehir Belediyesi tarafından satın alınarak Proje kapsamında Karatay İlçesi sınırları içerisinde kalan kısım üzerinde, Yeni Küçük (Motorlu) Sanayi Alanı Sürdürülebilir Performanslı Kentsel Tasarım Projesi adı altında yaklaşık 2.65 milyon m²'lik alanda; dernek paydaşları ile birlikte 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Projeleri hazırlanmıştır. Hazırlanan plan doğrultusunda

Yeni Motorlu Sanayi Sitesi inşaatının yapılması için TOKİ, Valilik ve Büyükşehir Belediyesi arasında 26.02.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır.



Şekil 7.6. Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Bölgesi Uydu Görüntüsü

Sanayi bölgesindeki esnafı ikna sürecinde %70 gibi bir kiracı yoğunluğu olması ve yeni kurulacak olan sanayi sitesinden buradaki kiracılara kira öder gibi peşin fiyatına 36 ve 54 ay vade ile ya da inşaat tesliminden sonra (yaklaşık 36 ay) başlamak üzere 60 ve 120 ay vade seçenekleri ile kira öder gibi dükkan sahibi olma hakkı tanınması esnafın yeni sanayi sitesine taşınması sağlanmıştır. 13 Haziran – 02 Ağustos 2019 tarihleri arasında ön talep toplanmış yaklaşık 2700 adet başvuru alınmıştır. Başvuru işlemlerinden sonra yeni kurulacak olan sanayi sitesi alanının imar planı ve proje revizyonları kısa sürede tamamlanarak inşaat ihalesinin yapılması amacıyla bilgi ve belgeler TOKİ ye teslim edilmiştir. TOKİ tarafından Şubat 2021’de 4 etap halinde ihale yapılarak yeni kurulacak olan sanayi sitesinin inşaatına başlanılmış ve ilk temel 15 Şubat 2021 tarihinde atılmıştır.

Yapı sahipleri ikna sürecinde ise şuanda taşınan alanla alakalı yeni imar planları hazır olmadığı için imar planı hazırlandıktan sonra yapı sahipleriyle görüşülecektir. İmar planı hazırlandıktan sonra kamu ya da özel sektör tarafından yapılacak kentsel dönüşüm projelerinde Büyükşehir Belediyesinin desteği alınarak ikna süreci tamamlanacaktır.

Yapı sahipleri ve kiracılardan oluşan Eski Sanayi ve Karatay Sanayi sitesindeki esnafın taşınmadaki genel kaygıları şuandaki yerlerinin herkesin kolaylıkla ulaşabileceği ayakaltı ve merkezi bir yerde olması; taşınılacak alanın(Aslım Caddesi)

Konya'nın dışında bulunması sebebiyle ulaşımının zor olmasıydı. Bu kaygılarını yenmelerinde oda başkanlarının 'eğer yeni sanayi alanı olarak Aslım Caddesi bölgesini kabul etmezseniz ileride daha uzak alanlara sanayi taşınacak' söylemlerinin ve sanayi girişine kurulan, dönüşüm hakkında bilgiler veren; Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm Derneği'nin büyük etkisi olmuştur.

Çizelge 7.2. Yeni Motorlu Taşıtlar Sanayi alan bilgisi

PLAN ADI	KONYA YENİ MOTORLU KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ		
ÖLÇEĞİ	1 / 1000		
İLİ	KONYA		
İLÇESİ	KARATAY		
PLANLAMA ALANI	2,080,918.00 m2		
Alan Adı	Adet	Oran	Durum (m ²)
Cami Alanı	5	1.63%	33,852.28
Resmi Kurum	4	0.55%	11,479.77
Sosyal Tesis	2	0.30%	6,170.00
Spor Tesis	1	0.63%	13,178.14
Eğitim Tesis	1	0.47%	9,736.26
Belediye Hizmet Alanı	28	4.14%	86,076.58
Teknik Altyapı	4	0.36%	7,459.96
Otopark	18	1.41%	29,362.15
Rekreasyon	23	6.49%	135,021.29
Otel Alanı	1	0.21%	4,277.18
Akaryakıt İstasyonu	5	0.58%	12,041.13
Ticaret	37	5.55%	115,459.96
Küçük Sanayi Alanı	142	26.18%	544,800.00
Yollar		51.52%	1,072,003.30
TOPLAM		100.00%	2,080,918.00

Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi içerisinde yer alacak sanayi dükkanlarının büyük bir çoğunluğu 100 m² olacak olup her birinin yola 10 m cephesi olacaktır. Ayrıca dükkan önünde 10 m uzunluğunda arka arkaya 2 aracın rahatlıkla sığabileceği açık otoparkı olacaktır. Dükkanın yola cephesinin 10 m olduğu da düşünülürse dükkan önünde

4 aracın yan yana ve 2 sıra halinde sığabileceği 8 araçlık açık otoparkı mevcuttur. Eski sanayinde bazı dükkan yükseklikleri araç kaldırma platformu kullanmak için yeterli değildi yeni kurulacak olan sanayi sitesinde bu sorun ortadan kaldırılacaktır. Yeni kurulacak sanayi sitelerine zemin kat alanının %60'ını aşmayacak şekilde asma kat yapılabilmesine müsaade edilecek ve yapılar yapılırken asma kat yapılma ihtimaline karşı prefabrik kolonlara taşıyıcı dişler koyulacaktır. Eski sanayi sitelerinde yeteri kadar ibadet yeri, sosyal alan, dükkan içi tuvalet yok, araç kanalı açmak istendiğinde kanal açamıyor ve çalışma alanları yağ içerisinde kalmış sağlıksız alanlardı. Yeni kurulacak sanayi sitesinde bu imkanların hepsi en güzel şekilde karşılanacaktır.

Çizelge 7.3. Yeni Motorlu Taşıtlar Sanayi Dükkanları m² ve adetleri

İŞYERİ TİPİ	İŞYERİ ADEDİ	BRÜT m2	TOPLAM m2
50 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	96	50	4,800.00
100 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	1320	100	132,000.00
200 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	571	200	114,200.00
300 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	336	300	100,800.00
400 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	136	400	54,400.00
600 m2 lik SANAYİ İŞYERİ	231	600	138,600.00
TOPLAM SANAYİ İŞYERİ (A)	2690		544,800.00

Yeni sanayi sitesinde yukarıda çizelge 7.3. de m² ve adetleri verilen çeşitli ebatlarda 2690 adet sanayi dükkanı yapılacaktır. Sanayi dükkanları haricinde insanların sosyalleşebileceği yeşil alanlar ve spor tesisleri, otel ve sosyal tesisler, meslek odalarının

eğitim verebileceği mesleki eğitim yerleri, restoranlar, akaryakıt istasyonları, sıvı ve katı atık alanları, belediye hizmet alanları, araç test pisti, oto pazar alanı ve ticari dükkanların yapılması planlanmıştır. İlk temel 15 Şubat 2021 tarihinde atılan yeni sanayi sitesinin 2023 yılına kadar bitirilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 7.7(a). Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi şantiyesi



Şekil 7.7(b). Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi şantiyesi



Şekil 7.8(a). Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi render



Şekil 7.8(b). Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi render



Şekil 7.8(c). Konya Yeni Motorlu Küçük Sanayi Sitesi render

Yeni Küçük Motorlu Sanayi plan notlarına baktığımızda;

1.Küçük sanayi alanlarında ‘Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Ana sözleşmesi ‘inde belirtilen ‘oto ve diğer motorlu taşıt araçları’ başlığı altında faaliyet gösteren sanayi işletmeleri ile bu sanayi işletmelerine hizmet edecek olan her türlü ölçekteki sanayi alanları ile ticaret alanları (oto yıkama, oto aksesuar ve yedek parça satışı vb.) yer alabilir.

2.Proje alanında yapılara yapı kullanma izin belgelerinin düzenlenmesine müteakip tadilat başvuruları ve diğer işlemlere ait taleplerde ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.

3.Küçük Sanayi alanında ilgili mevzuat hükümlerine uyularak, zemin kat alanının %60’ ını aşmayacak şekilde asma kat yapılabilir.

4.Proje alanı içerisindeki Küçük Sanayi Alanlarında; Otopark Yönetmeliği kapsamında işlerinin ihtiyacı olan otopark için tüm işyerlerinin kendi işyeri cephesi hizasındaki kamuya ait otopark alanı kullanılacaktır. Ruhsat aşamasında ayrıca otopark yapılması istenmeyecektir.

5.Belediye hizmet alanı içerisinde belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetleri götürebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, pazar yeri, idari, sosyal, kültürel merkez gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler yer alabilir.

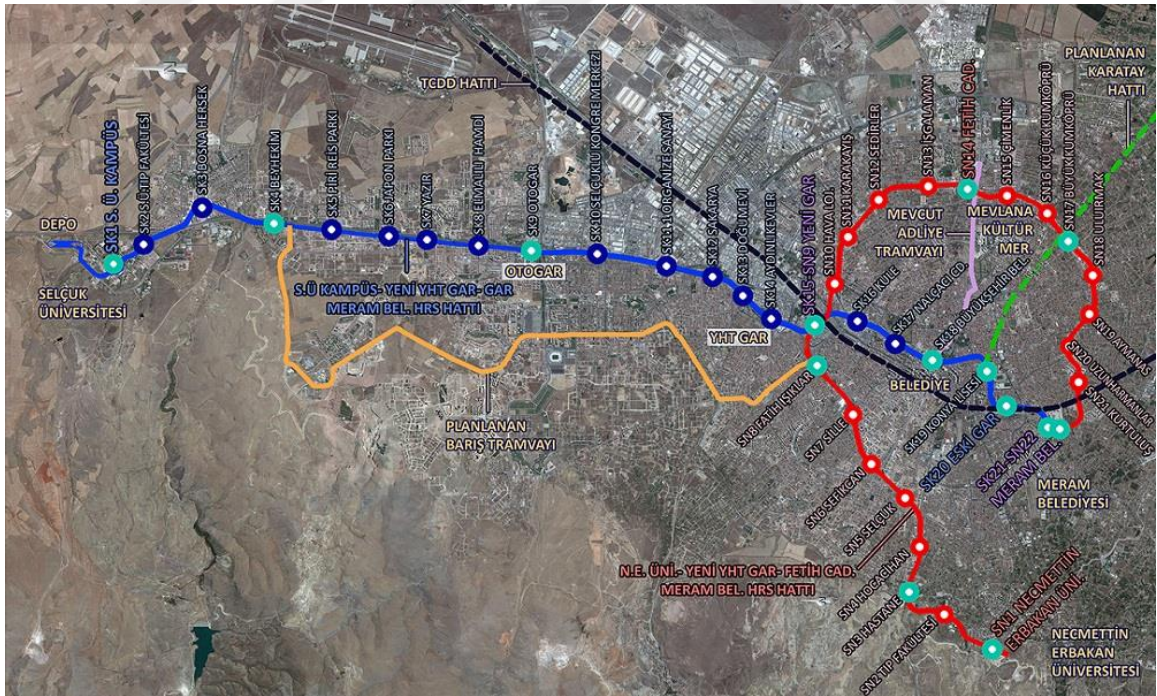
6.Proje alanında sığınak yapılması zorunluluğu bulunan sanayi yapılarına hizmet etmek üzere, alan içerisinde planlanan park ve cami sahalarında zemin altında olmak üzere ortak sığınak uygulaması yapılabilir.

7.3.Eski Sanayi ve Karatay Sanayi Kentsel Dönüşümünün Etkileri

7.3.1.Ekonomiye etkisi

Eski Sanayi ve Karatay Sanayi sitelerinin olduğu alanda araç tamir ve bakımları yapılmakta olup ayrıca oto yıkama, oto aksesuar, yedek parça ve restoranlarının bulunduğu birçok insanın çalışıp geçimini sağladığı alanlardır. Bu alanda bulunan yapılar yeni yapılacak olan Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi'ne taşınarak orada ekonomiye katkıda bulunmaya devam edeceklerdir. Yeni sanayi sitesinin kurulumu aşamasında birçok kişi ekonomik kazanç sağlamakta ve kurulduktan sonra yeni oluşacak iş sahalarında istihdam sağlanacaktır. Eski Sanayi ve Karatay Sanayi sitelerinin olduğu alanda dönüşümle beraber 1 milyon m² boş alan ortaya çıkacak ve bu alanda yapılacak olan imar planlarıyla sosyal alanlar, konut projeleri, ticari alanlar yapılarak birçok alanda istihdam sağlanacaktır. Gerek yapıların inşaat sürecinde gerekse inşaat bittikten sonra farklı sektörlerden birçok kişiye iş imkanı doğacak ve ekonomik canlılık oluşacaktır.

Eski sanayi bölgesinde hızlı tren hattını kesen 2 metro hattı planlanmıştır. Bu planda Selçuk Üniversitesinden başlayan metro hattı İstanbul Caddesi güzergahını izleyerek Meram Belediyesine kadar uzanmakta, diğer hat ise Necmeddin Erbakan Üniversitesinden başlayıp Şefikcan, Fatih Işıklar, Hava Lojmanları, Sedirler civarından geçerek Karatay'ı dolanarak Meram belediyesinde son bulmaktadır.



ŞEKİL 7.9. Konya metro projesi güzergah ve durakları(Anonim,URL-29)

OSB ve yeni yapılacak olan Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesinin ulaşımını kolaylaştırmak amacıyla hızlı tren hattı boyunca Banliyö Tren Hattı yapılacaktır. Tüm bu yapılacak olan projelerle yeni istihdamlar ortaya çıkacak ve ulaşımın kolaylaşmasıyla insanlar toplu taşımaya yönlendirilerek hem zamandan hem de maddiyattan tasarruf sağlanacaktır. Yeni yapılan tren hattını kesen 2 metro hattı olması banliyö treninin buradan geçecek olması yeni tren garını ulaşım kavşağı haline getirecektir. Bu yüzden yeni tren garı ve civarında gece güvenliğini sağlamak amacıyla gar civarında bulunan sanayi tesisleri yerine nitelikli konut projeleri yapılarak nitelikli ailelerin bu konutlara yerleştirilmesi sağlanmalıdır.

Yeni yapılacak olan sanayi sitesinde planlanan sıvı atık depolama, katı atık depolama ve araç hurdalığı alanlarıyla atıklar ve geri dönüşüm malzemeleri yeniden ekonomiye kazandırılacaktır.

7.3.2.Çevreye etkisi

- Eski sanayi alanlarında ısınma soba ile sağlanmaktaydı yeni yapılacak olan sanayide merkezi ısıtma sistemleri kullanılarak enerji verimliliği sağlanacak ve karbondioksit salınımı azalacaktır.
- Eski sanayi taşınarak yıkılacak ve kentin merkezindeki kötü görüntü ortadan kaldırılacak ve yeni yapılacak olan modern konut ve ticaret merkezleriyle kent güzel bir görünme kavuşacaktır.
- Eski sanayi sitesi kanalizasyonları eski ve yetersizdi bu yüzden yağmur yağdığında kanalizasyonlar yeterli olamamakta su birikintileri ve taşkınları oluşmaktaydı. Yeni yapılacak sanayi sitesiyle taşkınlar önlenecek ve yağmur suları depolanarak bahçe sulamasında kullanılarak yağmur suyu değerlendirilecektir.
- Eski sanayi sitesi kent merkezinde bulunduğu için trafik oluşturmakta taşındığı zaman içerisinden geçirilecek yollarla merkez trafiği rahatlatılarak araçların daha hızlı ilerlemesi sağlanacak ve egzoz emisyonu azalacaktır.

- Yeni sanayi bölgesine yapılacak olan katı, sıvı atık depolama alanları, hurda toplama alanları ve su arıtma alanlarıyla atıkların dönüşümü sağlanacaktır.

7.3.3.Sosyal etkisi

- Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesi Konya'nın en eski motorlu sanayi bölgesidir. Burada yer alan komşuluklar eskilere dayandığı için yeni taşınılacak sanayi sitesinde bu komşuluklar yerini yeni komşuluklara bırakacaktır. Bu sebepten dolayı eski komşuluklar zarar görebilir.
- Eski motorlu sanayisinde insanların sosyalleşebileceği alanlar yoktu; yeni kurulacak Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi içerisinde çalışanların sosyalleşebileceği spor tesisleri, belediye sosyal tesisleri, park ve bahçe alanları ve eğitim alarak kalfalık ve ustalık belgesini alabilecekleri mesleki eğitim kurs merkezleri bulunacaktır. Sanayi esnafı bu alanlarda sosyalleşebilecektir.
- Kentsel dönüşüm çalışmaları aceleye getirilecek çalışmalar değildir. Kentsel dönüşüm çalışmaları planlanırken çevresel, ekonomik etkilerinin yanında sosyal etkileri de planlanarak yapılmalıdır. Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesinden boşalacak alana yapılacak olan yapıların ve yeşil alanların planlaması yıkılacak olan dükkan sahiplerini mağdur etmeyecek şekilde yapılmalıdır.
- Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesinden boşalacak alana yapılacak olan yapıların ve yeşil alanların planlaması yapılırken sosyal yaşam alanları unutulmamalıdır. Bir şehri güzel ve yaşanılabilir kılan en önemli şeylerden birisi insanların sosyalleşip gezip eğlenebileceği yaşam alanlarının olmasıdır.

8.MATERYAL VE YÖNTEM

Bu araştırmanın temel materyalini saha araştırması ve literatür taraması oluşturmaktadır.

1.aşamada literatür taraması yapılarak kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri, uygulama alanları, faydaları, zararları, amacı, hedefi vb. gibi kavramlarla alakalı kitaplar, makaleler, dergiler, tezler, bilimsel içerikli yayınlar ve internetten elde edilen gazete ve

dergi yazıları okunarak değerlendirilmiş, ulusal ve uluslararası çalışmalarda yer alan ve araştırmada veri olarak kullanılabilecek kısımların tespitine yönelik geniş çaplı bir literatür taraması yapılmıştır.

2.aşamada sanayi alanlarında yapılan kentsel dönüşüm ve örnekleriyle alakalı literatür çalışması yapılmıştır.

3.aşamada araştırma kapsamında Konya Sanayi Bölgeleri Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Projesi kapsamında taşınacak olan Karatay ve Eski sanayi bölgesi örnek alan olarak alınmıştır. Araştırmada kentsel dönüşüm bölgesinde yapılan araştırma ve incelemelerde tutulan notlar , Konya Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünden alınan bilgi ve belgeler, alanda çekilen fotoğraflar ve uydu görüntüleri kullanılmıştır.Araştırma sürecinde izlenen yöntem aşamaları, konunun belirlenmesi, verilerin literatür taraması yapılarak toplanması, verilerin ve uygulama örneklerinin incelenmesi, değerlendirilmesi ve sonuca bağlanmasıdır.

9.SONUÇ VE ÖNERİLER

Sanayi Devrimi sonrasında kırdan kente yapılan göçlerle kentlerdeki nüfus yoğunluğu artmış ve şehrin dışında bulunan sanayi yapıları, yapılaşmanın artmasıyla kent içerisinde kalmıştır. Kent merkezlerinde bulunan zamanla işlevini yitirmiş, kötü görüntü oluşturan, depreme dayanıksız ve sağlıklı yapılaşmaların olduğu sanayi alanları sorun haline gelmeye başlamış ve dönüşüm kaçınılmaz olmuştur. Dünya çapında sanayi alanlarında gerçekleştirilen dönüşüm projeleri incelendiğinde işlevsiz hale gelen eskimiş endüstri tesisleri, fabrikalar, maden ocakları, çelik üretim fırınları vb. gereksiz bir unsur olarak görülmeyip müze, konferans salonu, sergi salonu gibi yeni işlevler kazandırılarak toplum yaşamına yeniden kazandırılmıştır. Bizim ülkemizde de yapılan bazı kentsel dönüşüm projelerinde işlevsiz yapılar yıkılmak yerine yeni işlevlerle kente kazandırılmıştır. Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesi kentsel dönüşümünde yeni işlevler kazandırılacak çok az alan mevcut olup, genellikle riskli yapıların çoğunlukta olduğu bir alandır bu sebeple bu alan yıkılarak bölgeye uygun yeni modern yapılar yapılmalıdır.

Bu çalışmamızda Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesinde yapılacak olan kentsel dönüşüm sürecinde yardımcı olacağını düşündüğümüz bilgilere literatür araştırmaları yapılarak tezde yer verilmiştir. Sanayi bölgesinde yapılacak olan

dönüşümün şehre kazandırdıkları ve dönüşümün kaygıları dile getirilmiştir. Eski sanayi bölgesi ve yeni sanayi bölgesinde kurulacak olan sanayi sitesi hakkında detaylı bir inceleme yapılmıştır. Yapılan incelemeler sonucu kentsel dönüşüm sürecinde Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesinde ve Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi'nde dönüşümün daha sürdürülebilir olması amacıyla uygun görüldüğü takdirde yapılabilecek olan önerilerim şunlardır;

Konya Büyükşehir Belediyesine ait olan bina riskli yapı ilan edilerek içerisinde bulunan birimler şehrin farklı noktalarına dağıtılmıştı. Yıkımın tamamlanmasından sonra büyükşehir belediye binasının olduğu araziye kent kütüphanesinin yapılacağı açıklandığı için yeni yapılacak olan büyükşehir belediyesi binasının nereye yapılacağı şuan belirsizdir. Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesi taşındıktan sonra boşalacak olan 1 milyon m² araziye Konya Büyükşehir Belediyesinin yeni binası yapılabilir.

Konya Selçuklu ilçesinde eski Buğday Pazarı alanına yapılan tren istasyonu tren, banliyö ve 2 metro hattının birleşim ve aktarma merkezi olarak planlanmıştır. Konya Eski Sanayi ve Karatay Sanayi bölgesi yıkımı tamamlandıktan sonra ulaşımın kavşak noktası olacak olan bölge etrafında gece güvenliğinin sağlanabilmesi için bu araziye nitelikli konutlar yapılabilir.

Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi çatısı güneş enerji panelleriyle donatılarak sanayide ihtiyaç duyulan enerji güneş panelleriyle karşılanarak çevreye faydalı bir sanayi kurulabilir.

Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi kent merkezinin dışında bir bölgeye yapılacağı için bu bölgeye yeni ulaşım hatları planlanmalıdır. Selçuk Üniversitesi-Alaaddin ve Alaaddin-Adliye seferlerinin düzenlendiği tramvay hattı Adliye'den Şehir hastanesine aşağıda **Şekil 9.1** de yer alan yeşil hat boyunca 1/1000 planda planlanarak uzatılması düşünülmektedir. Önerim Şehir Hastanesi'ne kadar uzatılacak olan tramvay hattını aşağıda **Şekil 9.1** bulunan turuncu hat boyunca uzatarak sanayi çalışanlarının ve sanayiye gitmek isteyenlerin ulaşımını kolaylaştırmaktır. Ayrıca Karatay ve Eski sanayi içerisinde bisiklet kullanma alışkanlığının fazla olması sebebiyle yeni sanayi sitesinde de bu alışkanlığın devam edebilmesi için bölgeye bisikletle ulaşımı sağlamak için Konya Büyükşehir Belediyesinin hayata geçirdiği bisikletli tramvay kullanılabilir.



Şekil 9.1. Yeni tramvay hattı planı

Organize sanayi bölgesi ulaşımını rahatlatmak amacıyla şehir merkezinden Ankara yolu boyunca uzanan banliyö tren hattı projesi Konya Büyükşehir Belediyesi ve Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları tarafından projelendirilmiştir. Bu projede

durak noktalarından olan Aykent ve Horozluhan duraklarından Konya Küçük Motorlu Yeni Sanayi Sitesi'ne ulaşımın yoğun saatlerinde aşağıda Şekil 9.2. de gösterilen kırmızı hat boyunca otobüs seferleri planlanabilir.



Şekil 9.2.Konyaray istasyonları

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim bölgesi olarak ilan edilen içerisinde Karatay Sanayi ve Eski Sanayi bölgelerinin de bulunduğu alan daha da genişletilerek Marangozlar Sanayi, Zafer Sanayi ve Anadolu Sanayi bölgeleri de dahil edilerek zamanla kentin içerisinde kalan sanayi alanlarının dönüşümü yapılabilir. Böylelikle eskimiş ve kötü bir görüntüye sahip olan sanayi merkezleri yenilenerek yeni yaşam alanları oluşturulmuş olur.

KAYNAKLAR

Anon, 1988. Ana Britanica, Ana Yayıncılık, İstanbul. [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-1, <https://www.birdakikadageziyorum.com/birlesik-krallik-hukumdarlarinin-atlarinin-ahili-trafalgarmeydani/> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-2 [https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Potsdamer Platz_1945.jpg](https://tr.wikipedia.org/wiki/Dosya:Potsdamer_Platz_1945.jpg) [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-3 <https://www.sozcu.com.tr/2016/emlak/gokdelenlerin-yarattigi-rant-gecekonduhari-da-ucurdu-1305823/> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-4 <https://www.trthaber.com/resimler/946000/946798.jpg> (Tarihi bedesten çarşısı) [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-5 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.634.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-6 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-7 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1164.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-8 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-9 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-10 [mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf](https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2981.pdf) [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-11 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-12 <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5162.html> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-13 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-14 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2004/07/20040727.htm#1> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-15 <https://www.lexpera.com.tr/mevzuat/kanunlar/arsa-ofisi-kanunu-ve-toplu-konut-kanununda-degisiklik-yapilmasi-ile-arsa-ofisi-genel-mudurlugunun> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-16 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5302.pdf>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-17 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-18 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-19 <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2010/06/20100624-2.htm>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-20 <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-21 <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k6360.html>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-22 <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-23 <https://www.takvim.com.tr/guncel/2018/10/23/van-depremi-7-yilinda-van-depreminde-ne-oldu>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-24 <https://www.manisagundemhaber.com/2020/izmirdeki-depremde-65-saat-sonra-elif-bebek-kurtarildi.html>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-25 http://tr.wikipedia.org/wiki/Resim:Ruhr_area-administration.png[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-29 <https://www.insaatderyasi.com/konya-metro-projesinin-detaylari-guzergahi-ve-duraklari-belli-oldu-13134h.htm>[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-26 http://www.nai.nl/regie_e/old/ruhr3_e.html[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-27 :http://www.nai.nl/regie_e/old/ruhr2_e.html[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-28 www.hafencity.com[Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Anonim, URL-29 <https://www.insaatderyasi.com/konya-metro-projesinin-detaylari-guzergahi-ve-duraklari-belli-oldu-13134h.htm> [Ziyaret Tarihi 5 Aralık 2021]

Benevolo, Leonardo, 1995, Avrupa Tarihinde Kentler, (Çev: Nur Nirven), Alfa Yayınları, İstanbul.

Çatalbaş, F., 2011. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekânsal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri; Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği, Ankara Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 14, 17, 31.

ÇŞB Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Faiz Desteği)<https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/faiz-destegi-20190927165114.pdf>

ÇŞB Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü, Kira yardımı tablosu <https://webdosya.csb.gov.tr/db/altyapi/icerikler/guncellenm-s-2019-yili-k-ra-yardimi-tablosu-20190513100027.pdf>

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB). (2019). Kentsel dönüşüm strateji belgesinin hazırlanmasına yönelik ilke ve esaslar

ÇŞB KENTEL DÖNÜŞÜM EYLEM PLANI 2019 <https://csb.gov.tr/kentsel-donusum-eylem-plani-aciklandi-bakanlik-faaliyetleri-28602>

DAŞKIRAN, Filiz (2016). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Deprem Riski Altında Gayrimenkul Değerlemesi: Denizli Örneği, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.

DEMİRKIRAN, Senem (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne.

Doğaner, A. 2017. Kentsel Dönüşüm Politikaları ve Finansman Modelleri. 1. Baskı. İstanbul: Marmara Belediyeler Birliği Kültür Yayınları.

ERKAN, Rüstem (2010). Kentleşme ve Sosyal Değişme, Bilimadamı Yayınları, Ankara.

Ege Coğrafya Dergisi, 14 (2005),58-59, İzmir Aegean Geographical Journal, 14 (2005), 58-59, İzmir

Ersoy, M. (2005). Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi. TMMBO Şehir Plancıları Odası, “Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama ve İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar” Sempozyumu, 18 Mart, Ankara.

ERGUN, Cem, GÜL, Hüseyin (2010). “Barınma Hakkının İhlal Edilme Sürecinde Kentsel Dönüşüm Projeleri”, Sosyal Haklar Ulusal Sempozyumu SHUS II 2010 Bildiriler Kitabı, s. 359-378.

Erdede, S., Erdede, B., Bektaş, S. (2014). Kentsel Dönüşümde Yeşil Binaların Uygulanabilirliği, 5. Uzaktan Algılama-CBS Sempozyumu (UZAL-CBS 2014), Ekim 2014, İstanbul.

Erden, Y. D., 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri. Mimar Sinan Üniversitesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İstanbul.

Garnier, B.J., Chabot, G., 1967. Urban Geography, Longman

Gür, M. (2014). Kentsel Dönüşüm Uygulamasında Yaşam Kalitesi Araştırması Ve Kavramsal Bir Model Önerisi: Bursa Doğanbey Örneği, Basılmamış Doktora Tezi, Uludağ Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Bursa

KELEŞ, Ruşen (2008). Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara.

Keleş, R., 2010. Kentleşme Politikası. 11. Baskı, İmge Kitapevi, Ankara.

Keleş, R., 1984. Kentleşme ve Konut Politikası. Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara.

Kaynak:Dünya Bankası (Dünya Bankası Göstergeleri), <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS?contextual=default>.

Kaypak, Ş. (2010). Kentsel Dönüşüm Faaliyetlerine Etik ve Sosyal Sorumluluk Temelli Bir Yaklaşım. Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 3 (2): 84-105.

Sencer, Yakut, Türkiye’de Kentleşme, Kültür Bakanlığı Yayınları, Ankara, 1979

Mutlu, S., 2007. Türkiye’de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

ÖZKUL, Müge (2017). Dünyada Ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri, Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi, Ankara.

Özden P. P., 2008. Kentsel Yenileme. İmge Yayınevi, İstanbul.

Özçevik, Ö., Türk, Ş., Beygo, C., Taş, E., Yaman, H., 2007, İstanbul’da deprem odaklı dönüşüm projesinin ana bileşenlerinin analizi: İETT Blokları örneği, İtüdergisi/a, mimarlık, planlama, tasarım Cilt:6, Sayı:1, 81-94, Mart 2007

Uyar, N., (2009) "Kentsel Dönüşüm Politikaları", TMMOB Diyarbakır Kent Sempozyumu: Diyarbakır, 24–26 Nisan, ss. 26-33.

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

TEKELİ, İlhan (2011). Kent, Kentli Hakları, Kentleşme ve Kentsel Dönüşüm, Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul.