T.C.

ERCİYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL TASARIM ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE ELEŞTİREL BAKIŞ: KAYSERİ KÜÇÜKALİ MAHALLESİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLESİ ÖRNEKLERİ

Hazırlayan
Selim ALPARSLAN

Danışman
Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ

Yüksek Lisans Tezi

Haziran 2019
KAYSERİ

T.C.
ERCİYES ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL TASARIM ANABİLİM DALI

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE ELEŞTİREL BAKIŞ: KAYSERİ KÜÇÜKALİ MAHALLESİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLESİ ÖRNEKLERİ

(Yüksek Lisans Tezi)

Hazırlayan
Selim ALPARSLAN

Danışman
Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ

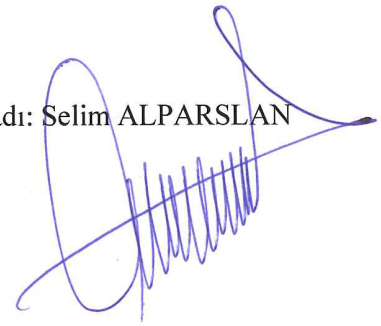
Haziran 2019
KAYSERİ

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

Adı- Soyadı: Selim ALPARSLAN

İmza:



YÖNERGEYE UYGUNLUK

Kentsel Dönüşüm Projelerine Eleştirel Bakış: Kayseri Küçükali Mahallesi, Kâzımkarabekir ve Sahabiye Mahallesi Örnekleri adlı Yüksek Lisans / ~~Doktora~~ tezi, Erciyes Üniversitesi Lisansüstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Yönergesi 'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Tezi Hazırlayan

Selim ALPARSLAN

Danışman

Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ

KENTSEL TASARIM ABD Başkanı

Ad Soyad İmza

Dr. Öğr. Üyesi Yasin BEKTAŞ

KABUL VE ONAY YAZISI

Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ danışmanlığında **Selim ALPARSLAN** tarafından hazırlanan **"Kentsel Dönüşüm Projelerine Eleştirel Bakış: Kayseri Küçükali Mahallesi, Kazımkarabekir ve Sahabiye Mahallesi"** adlı bu çalışma, jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Tasarım Anabilim Dalında **Yüksek Lisans Tezi** olarak kabul edilmiştir.

20/06 / 2019

JÜRİ:

Danışman : Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ .....

Üye : Prof. Dr . Gonca BÜYÜKMIHÇI .....

Üye : Doç. Dr. Asım Mustafa AYTEN .....

ONAY:
Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulunun 09/07/2019 tarih ve 2019/40-17 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

09 / 07 / 2019

Prof. Dr. Mehmet AKKURT

TEŞEKKÜR

Çalışmalarım boyunca farklı bakış açıları ve bilimsel katkılarıyla beni aydınlatan, yakın ilgi ve yardımlarını esirgemeyen ve bu günlere gelmemde en büyük katkı sahibi sayın hocam Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ ‘e teşekkürü bir borç bilirim.

Çalışmamla ilgili değerli fikirlerini esirgemeyen sayın Prof. Dr. Gonca BÜYÜKMIHÇI ’ya ve sayın Doç. Dr. Asım Mustafa AYTEN ’e teşekkür ederim.

Çalışmalarım sırasında karşılaştığım zorlukları aşmamda yardımlarından dolayı Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı Dr. Memduh BÜYÜKKILIÇ ’a, Melikgazi Belediyesi İmar Müdürü Gökhan KÖMÜRCÜ ’ye, Kentsel Dönüşüm Müdürü Ethem MEZGİTLİ 'ye, Seyit MERKEZOĞLU ’na, Ahmet ÖZTOPUZ ’a, ve bütün MELİKGAZİ BELEDİYESİ çalışanlarına teşekkür ederim.

Tez dönemi boyunca emeğini esirgemeyen Ruziye GÜLCEMAL’e, Nimet ORTAKÖYLÜOĞLU ’na, Dr. Y. Yavuz OCAK’a ve Değerli katkılarından dolayı **OSMAN DALKILIÇ** 'a teşekkür ederim.

Yüksek lisans yapmamdaki büyük destekçilerim annem Raziye ALPARSLAN ’a ve babam Mehmet ALPARSLAN ’a teşekkür ederim.

Ayrıca; çalışmalarım süresince sabır göstererek beni daima destekleyen eşim **Meral ALPARSLAN** ’a ve değerli teknik desteğinden dolayı oğlum **Mehmet ALPARSLAN** ‘a en içten teşekkürlerimi sunarım. İyi ki varsınız.

Selim Alparslan

Kayseri, Haziran 2019

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE ELEŞTİREL BAKIŞ: KAYSERİ KÜÇÜKALİ MAHALLESİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLESİ ÖRNEKLERİ

Selim ALPARSLAN
Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü
Yüksek Lisans Tezi, Haziran 2019
Danışman: Doç. Dr. Filiz SÖNMEZ

ÖZET

Kentsel dönüşüm, zaman içinde ihtiyaçları çoğalan ve deprem dayanımı olmayan yapılar ve/veya altyapının bozulduğu alanların modern teknolojilerle yeniden yorumlanarak günümüz şartlarına ve mühendisliğe uygun hale getirilmesidir. Tez çalışmasında kentsel dönüşümle ilgili temel kavramlar ifade edilmiş, müdahale yöntemleri, yasal dayanakları ve dünyadaki ve Türkiye'deki kentsel dönüşümlerin tarihsel altyapısı ve ayrıca Türkiye'deki gecekondu kavramı irdelenmiştir. Örnek bir alan olarak tanımlanan Kayseri bölgesinde, Küçükali, Kazımkarabekir ve Sahabiye Mahallelerinde üç farklı alanda kentsel dönüşüm projeleri irdelenmiş, dünyada kentsel koruma yöntemi kullanılarak başarı ile uygulanmış olan kentsel dönüşüm projelerinden Rio de Janeiro ve Hamburg örnekleri incelenmiştir. Sonuçta bu tez çalışması örneklemlerden yararlanılarak kentsel dönüşüme farklı bir bakış açısı, yaklaşım getirilmeye çalışılmaktadır.

Anahtar Kelimeler: kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, kentsel koruma, gecekondu, enformal konut

CRITICAL OVERVIEW OF URBAN TRANSFORMATION PROJECTS: KAYSERİ KÜÇÜKALİ NEIGHBORHOOD, KAZIMKARABEKİR AND SAHABİYE NEIGHBORHOOD CASES

Selim ALPARSLAN

Erciyes University, Graduate School of Natural and Applied Sciences

M.Sc. Thesis, June 2019

Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Filiz SÖNMEZ

ABSTRACT

Urban transformation is the re-interpretation of the areas where the needs of the buildings increase in time and which are not resistant to earthquakes and / or infrastructures are reinterpreted with modern technologies and made suitable for today's conditions and engineering. Basic concepts expressed in the thesis about the urban transformation, intervention strategies, legal basis and past backround of urban transformation in Turkey and in the world, and has also discussed the concept of squatters in Turkey. Urban transformation projects were examined in three different areas in Küçükali, Kazımkarabekir and Sahabiye neighborhoods in Kayseri region, which is defined as an exemplary area, and Rio de Janeiro and Hamburg examples of urban transformation projects that have been successfully implemented by using urban conservation method in the world were examined. As a result, this thesis study tries to bring a different perspective and approach to urban transformation by using cases.

Keywords: Urban transformation, urban renewal, urban protection, squatters

İÇİNDEKİLER

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNE ELEŞTİREL BAKIŞ: KAYSERİ KÜÇÜKALİ MAHALLESİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLESİ ÖRNEKLERİ

Sayfa

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK SAYFASI ……...i
YÖNERGEYE UYGUNLUK SAYFASI…….ii
KABUL VE ONAY SAYFASI……iii
TEŞEKKÜR……iv
ÖZET……...……..v
ABSTRACT……...…….vi
İÇİNDEKİLER……vii
RESİMLER LİSTESİ…….……...x
KISALTMALAR……..……..xii
GİRİŞ……1

1.BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

1.1. Çalışmanın Amacı 3
1.2. Çalışmanın Kapsamı 3
1.3. Materyal ve Metod 4

2.BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Kent ve Kentleşme Kavramı 5
2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı 8
2.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri 13
2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri 17
2.4.1. Kentsel Yenileme -Yenilenme 17
2.4.2.Yeniden Canlandırma (Revitalization) 18
2.4.3.Yeniden Geliştirme (Redevelopment)..... 18

2.4.4.Sağlıklaştırma (Rehabilitation)..... 19

2.4.5.Yenileştirme- Yeniden Üretim (Regeneration)..... 20

2.4.6.Koruma (preservation - conservation):..... 20

2.4.7. Soylulaştırma (Gentirification)..... 20

2.4.8.Alansal Temizleme (Urban Clearance)..... 21

2.4.9.Boşlukları doldurarak geliştirme,..... 21

2.4.10.Tazeleme-parlatma,..... 21

2.5. Kentsel Dönüşümde Aktörler ve Finansman Yapısı..... 21

2.6. Kentsel dönüşümde ortaklık modelleri..... 24

2.7. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi..... 25

2.8. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm..... 28

2.9. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları..... 35

2.10. Dünyada Kentsel Dönüşüm..... 38

3.BÖLÜM

TÜRKİYE'DE VE DÜNYADA GECEKONDU ALANLARI VE UYGULAMALARI

3.1. Türkiye'de gecekondulaşma süreci..... 46

3.2. Dünyada gecekondulaşma kavramı..... 54

4.BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMA BİÇİMİ ÜZERİNE BİR İNCELEME; RİO DE JANEİRO, HAMBURG, KAYSERİ KÜÇÜKALİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLELERİNİN KIYASLANMASI

4.1. Kayseri Kent Değerlendirmesi..... 57

4.2. Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi..... 61

4.3. Kazımkarabekir Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi..... 76

4.4. Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi..... 90

4.5. Başarılı Bir Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi Örneği; Rio De Janeiro Rio De Janeiro Kent Değerlendirmesi..... 105

4.6. Başarılı Bir Liman Kenti Dönüşümü, Hamburg, Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi..... 121

5. BÖLÜM

SONUÇ

KAYNAKLAR 132

EKLER 140

ÖZGEÇMİŞ 141

RESİMLER LİSTESİ

Şekil 1 Dünyada kentsel dönüşüm süreçleri 27
Şekil 2 Dünyada Kentleşme Oranı (Austro Times, 2016) 30
Şekil 3 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreçleri(Selim Alparslan) 34
Şekil 4 Ankara gecekonduları üzerine araştırma, İmar İskan Bakanlığı 1966 48
Şekil 5 İstanbul Mecidiyeköy gecekondu yerleşimi, 1959 (Alman Arkeolji Estitüsü) 49
Şekil 6 Gecekondu yapılaşmaları (Akkoç,2015) 50
Şekil 7 Türkiye'de Gecekondulaşma süreçleri 53
Şekil 8 Dünya'da Gecekondulaşma süreçleri 54
Şekil 9 1882 yılı Kayseri Haritası 58
Şekil 10 1945 yılı İmar Planında Konut Alanları 59
Şekil 11 1975 Yılı Nazım İmar Planı 60
Şekil 12 2019 yılı İmar Planında Konut Alanları 61
Şekil 13 Küçükali Mahallesi 1992 Hava Fotoğrafı 62
Şekil 14 Küçükali Mahallesi 2014 Hava Fotoğrafı 62
Şekil 15 Küçükali Mahallesi riskli alan imar planı 2016 63
Şekil 16 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı kullanımı 2016 64
Şekil 17 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı kat durumu 65
Şekil 18 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı durum analizi 66
Şekil 19 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu 67
Şekil 20 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu 68
Şekil 21 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu 68
Şekil 22 Küçükali Mahallesindeki Yapıların Durumu 69
Şekil 23 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 69
Şekil 24 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı yıkım çalışmaları 72
Şekil 25 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 73
Şekil 26 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 73
Şekil 27 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 2019 Hava fotoğrafı 74
Şekil 28 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali 2019 74
Şekil 29 Küçükali Mahallesi'nde eski yerleşkede bir bakkal dükkanı 75
Şekil 30 Küçükali Mahallesi yeni konut bloklarında ticari işlevini sürdüren bakkal dükkanı 75
Şekil 31 Kazımkarabekir mahallesi kentsel dönüşüm alanı 77
Şekil 32 Kazımkarabekir Mahallesi 1992 yılı hava fotoğrafı 77
Şekil 33 Kazımkarabekir Mahallesi 2013 yılı hava fotoğrafı 78
Şekil 34 Kazımkarabekir Mahallesinde Harabe Yapılar 79
Şekil 35 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı cinsi analizi 80
Şekil 36 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı kat durumu 81
Şekil 37 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı durumu 82
Şekil 39 Kazımkarabekir Mahallesinde Dönüşüm Öncesi Yıkım Çalışmaları 83
Şekil 38 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan imar durumu 84
Şekil 40 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi 86
Şekil 41 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi 87
Şekil 42 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi 88
Şekil 43 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan son durumu 89
Şekil 44 Kazımkarabekir Mahallesinde Yeni Yapılan Konut Binaları 89

Şekil 45 Kayseri'nin Kale ve Çevresine Ait Harita Albert Gabriel, 1927-1929 Arası(Tekinsoy (2011)..... 90
Şekil 46 Sahabiye Mahallesi'nin Kent İçindeki Konumunun Tarihsel Yorumu(Alemdar, 2009) 91
Şekil 47 Sahabiye Mahallesi İmar Planı 92
Şekil 48 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan Sınırı..... 92
Şekil 49 Sahabiye Medresesi 93
Şekil 50 Soldan sağa Sahabiye Çeşmesi, Hacı Kılıç Camii, Roma mezar kalıntısı, Şeyh Seyfullah Türbesi..... 94
Şekil 51 Sahabiye Mahallesindeki Yapılar..... 95
Şekil 52 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Durumu 97
Şekil 53 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Mülkiyet Durumu..... 97
Şekil 54 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Yapı Durumu 98
Şekil 55 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Yapı Durumu 99
Şekil 56 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan Sınırı..... 100
Şekil 57 Sahabiye mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi..... 100
Şekil 58 Sahabiye mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi..... 101
Şekil 59 Sahabiye mahallesindeki yıkım çalışmaları..... 102
Şekil 60 Yıkımın tamamlanmasının ardından Sahabiye Mahallesi 2018 103
Şekil 61 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap inşaatı 2019..... 104
Şekil 62 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Önerisi 105
Şekil 63 Rio de Janeiro'da favela alanları (The Shadow City,2012)..... 106
Şekil 64 Rio de Janeiro'da favela bairro projesinin uygulandığı alanlar (kırmızı ile gösterilmiştir) (The Shadow City,2012) 107
Şekil 65 Rio de Janeiro'da favelalar (Developingsolutions,2016)..... 108
Şekil 66 Rio de Janeiro'da favelalar (Developingsolutions,2016)..... 109
Şekil 67 Copacabana Favela Bölgesi, Rio de Janeiro (Jangoux ,2016)..... 110
Şekil 68 İpanema Favela Bölgesi, Rio de Janeiro (Framepool,2013)..... 111
Şekil 69 Proje öncesi ve sonrası Rio de Janeiro (Developingsolutions,2016)..... 116
Şekil 70 Proje sonrası spor alanları (Developingsolutions,2016)..... 117
Şekil 72 Dönüşüm Sonrası Favelalardan Bir Kesit (Favelissues,2010)..... 118
Şekil 71 Proje öncesi ve sonrası Rio (Favelissues,2010)..... 119
Şekil 73 Dönüşüm Sonrası Favelalardan Bir Kesit (Favelissues,2010)..... 120
Şekil 74 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi alanı (Hafencity,2018)..... 121
Şekil 75 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi, master plan(Hafencity,2018)..... 122
Şekil 76 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi uygulaması (Hafencity,2018)..... 124
Şekil 77 Projenin Başarılı Olmasından Dolayı Proje Alanı Genişletilmiştir (Kilsanblog,2018) 125
Şekil 78 Filarmoni konser binası (Kilsanblog,2018)..... 126
Şekil 79 Lohse park (Loranz,2016)..... 126
Şekil 80 Dönüşüm Alanlarının Karşılaştırması 130
Tablo 1 Türkiye'de Kentsel Dönüşümde esas olarak kullanılan yasalar ve kapsamı 37
Tablo 2 Kentsel Dönüşümün tarihsel süreci 43

KISALTMALAR VE SİMGELER

Kısaltma	Anlamı
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
TMMOB	Türkiye Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
DBYBH	Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
IDB	Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası
STK	Sivil Toplum Kuruluşu

GİRİŞ

Karmaşık ve hareketli yapılarıyla kentler kuruldukları günden itibaren süregelen bir değişimin içerisinde olmuşlardır. Dünya çapında kentlerin nüfusu büyük bir hızla artmakta ve nüfus artarken kent kullanımı ve kent yaşamı da sürekli değişmektedir. Kentlerin değişim hızı, nüfus artışları, işlevsel değişiklikleri, farklı arazi kullanımları ve ekonomi alanındaki değişimlerin etkisine bağlı olarak şekillenmektedir.

Kentsel dönüşüm, değişime uğramış olan kentsel bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel problemlerinin kalıcı bir şekilde çözümlenmeye çalışılması olarak dile getirilebilir. Batıdaki sanayi devriminin etkisi ile ortaya çıkan sosyo-ekonomik çöküntü alanlarının yenilenmesi, korunması ve sağlıklaştırılması amacını taşımaktadır. Türkiye'de kentsel dönüşümle ilgili çalışmalar, 1950'li yıllarda artmaya başlayan sanayileşme ve kente göçün oluşturduğu nüfus artışları nedeniyle dönemsel farklılıklar oluşmuş olup 2000'li yıllardan itibaren hazırlanan yasal düzenlemelerle ve özellikle 2012 yılında çıkan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunla birlikte hız kazanmıştır.

Tez çalışmasında, kentsel dönüşüm kavramı ve süreçleri ile kentsel müdahale yöntemleri ve temel kavramların ele alınması planlanmıştır. Dünyada ve Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihsel alt yapısı incelenmeye çalışılmış, bunların yanı sıra Dünyadaki ve Türkiye'deki gecekondulaşma kavramı irdelenmiştir. Örneklem alanı olarak belirlenen Kayseri ili özelinde gecekondu ve çöküntü alanı niteliğinde olan 3 farklı alanda, Küçükali, Kazımkarabekir ve Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projeleri incelenmiş ve sonrasında dünyadaki koruma yöntemi ile ele alınmış kentsel dönüşüm projelerinden olan (Rio de Janeiro ve Hamburg Hafen City) projeleri incelenmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda, kentsel dönüşüm süreçlerini düzenleyen yasal altyapı, projelerin konum ve

yapısal analizleri, amaçları ve varsa tarihsel süreçleri, dönüşümü gerekli kılan problemler ve sonuçlar başlıklarıyla ele alınmaya çalışılmıştır.

1. BÖLÜM

GENEL BİLGİLER

1.1. Çalışmanın Amacı

Tez çalışması ile kentsel dönüşüm uygulamalarındaki müdahale biçimlerinden biri olan kentsel yenileme kavramının incelenerek eleştirilmesi ve buna karşın dönüşüm alanlarının sosyo-kültürel olarak da sürdürülebilmesine olanak tanıyan kentsel koruma kavramının desteklenmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede literatür taraması ve kavramsal çerçevenin ele alınması, daha sonrasında örneklem alanı olarak belirlenen Kayseri Küçükali, Kazımkarabekir ve Sahabiye Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projelerinin incelenmesi ve dünyadaki başarılı (iyileştirme projeleri) olan Rio de Janeiro'da Favela Bairro ve Hamburg'daki Hafen City projelerinin incelenerek, kentsel dönüşüm projelerinde yıkılarak değil de, kentsel koruma yaklaşımıyla ele alınmasının önemi vurgulanmak istenmiştir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Çalışmada kentsel dönüşüm süreçleri ile bu süreçlerdeki uygulama yöntemleri, Türkiye ve dünyadaki tarihsel süreçleriyle ele alınmış, yasal dayanaklar ve gecekondulaşma süreci incelenmiştir. Örneklem alanı olarak Türkiye'de Kayseri ilinde 3 farklı Kentsel Dönüşüm Projesi ve yurtdışından 2 farklı örnek incelenmiştir.

1.3. Materyal ve Metod

Çalışmada öncelikle literatür taraması yapılmış bunun için Türkiye ve dünyadan örnekler (makale, yüksek lisans ve doktora tezleri, kitaplar, sempozyum ve kongre bildirileri) incelenmiş, sonrasında yapılan alan çalışması doğrultusunda hazırlanan Kayseri ilindeki 3 ayrı mahallede planlanan Kentsel Dönüşüm Projeleri anlatılmıştır. Alan çalışmasında teknik rapor ve fizibilite raporlama süreçleri hazırlık çalışmaları kapsamında bölgede aktif olarak çalışılmış ve fotoğraf ve video çekimleri yapılmıştır. Bununla birlikte proje tasarım süreçlerine dahil olunmuştur. Kayseri kentiyle birlikte Dünya örneklerinden Rio de Janeiro ve Hamburg'da uygulanmış olan kentsel dönüşüm projeleri literatür çalışması sonucunda anlatılmış ve sonuç kısmında değerlendirme yapılmıştır.

2. BÖLÜM

KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1. Kent ve Kentleşme Kavramı

Sürekli yenilenme özelliğine sahip ve en zor koşullarda dahi baştan inşa edilerek yaşamını devam ettiren canlı bir organizma olarak anılabilecek kentler, tarihsel olarak bütün siyasi ve ekonomik gelişmeler ile yakından ilişki içerisinde olmuştur. Hem mimarisi hem de kendine ait diğer özelliklerle sosyal yapının bir göstergesi olan kentler, bazen hayranlıkla izlenmekte bazen de, yaşadığı afetlerden dolayı trajik bir biçimde hatırlanabilmektedir. Nüfus verileri, idari sınırları, ekonomisi ya da sosyolojik yapılarına göre çeşitli tanımlamaları olan kentin, genel anlamda "insanların birlikte yaşadığı, belirli bir nüfusa sahip, ekonomik olarak sanayi ve hizmet sektörü ağırlıklı, yönetsel örgüt birimi olan yerleşim yerleri olduğunu söylemek mümkündür (Zengin, 2018).

21.yüzyıl kentleşme hızının çok yüksek olacağı bir yüzyıl olmaya adaydır. İnsanlık tarihinden 2007'ye kadar dünya nüfusunun yarısından fazlası kentsel alanlarda yaşamaktaydı. 2010'a kadar her 10 kişiden 6'sı bir şehirde yaşıyorken, 2050'ye kadar bu sayının 10'da 7'ye çıkması beklenmektedir. Bu rakamlarda görülen kentleşme oranları özellikle marjinal alanlarda ve gecekondularda gerçekleşmiştir. Günümüzde şehirler ekonomik cazibe alanları haline gelmiş ve pek çok kişi içinde gerçek fırsatların kaynağıdır. Aynı zamanda bu alanların, konut, okul, sağlık, yemek, ulaşım, güvenlik ve adalet gibi temel hizmetlere erişimde büyük yoksulluk ve eşitsizlik alanları olduğunu söylemek mümkündür (Milliken,2013).

Dünya genelinde kentlerin var oluşu, doğu ve batı coğrafyalarında üretim şekillerinin farklı olması sebebiyle farklı biçimlerde gerçekleşmiştir. Tarihsel altlığı neolitik çağa kadar dayanan ve ilk oluşumlarında tarımsal üretimin etkili olduğu kentler, sanayileşme ile beraber büyük oranda nitelik değiştirmiş, kentlere yapılan göç daha çok kent merkezlerinde olmak üzere büyük bir hızla artmıştır. Orta çağın feodal toplumunda üretim şekli, toprak kaynaklı işgücünü elinde bulunduran serfler üzerine kurulmuştu. Bu yıllarda tarımsal üretim nedeniyle mekânsal ve idari şekillenme kentlerde değil de kırda gerçekleşmekteydi. 10. Yüzyılda Avrupa'da gelişen ticaret ve zanaat, kentlerin büyüme sürecine girmesine neden olmuştur (Çan, 2013). 12.yüzyılda gelişen ticaretle birlikte işinde uzmanlaşmış bir tüccar sınıfı oluşmuş ve ticaret kentler arasında da gelişmeye başlamıştır. Sanayi devriminden önce kurulmuş kentlerde tarım harici faaliyetlerde işler loncalar arasında bölünmekteydi ve usta-çırak ilişkisi vardı. Ticaretle uğraşan sınıfın gelişmesiyle birlikte usta-çırak ilişkisi yerini işçi işveren ilişkisine bırakmıştır. Modern anlamdaki kentin ortaya çıkması ise sanayi devriminin sonunda gerçekleşmiştir. Sanayi devriminin bir sonucu olarak kentler yapı ve işlev bakımından hızlı bir dönüşüm sürecine girmiş, çoğalan nüfus beraberinde kentleşmeyi getirmiştir (Güneş, 2014).

Sanayileşme ile tarımda makineleşmenin ilerlemesi, kentleşme sürecini harekete geçirmiş ve mekânsal ve idari şekillenmeyi kırdan kente doğru kaydırarak, sanayi kentlerini oluşturmuştur. Yeni oluşan bu üretim şekli iş bölümü ve uzmanlaşmayı beraberinde getirdiği için daha fazla işçiye ihtiyacı doğmuş bu sebeple de kent nüfusu hızlı bir biçimde çoğalmıştır. Bütün bu gelişmelerle birlikte kentteki nüfus artışı barınma ihtiyacını artırmış, bu ihtiyacın giderilebilmesi adına da kent dışında yeni yerleşim birimleri oluşturulmaya başlanmıştır (A.g.e. s:6)

Geride kalan iki yüz yıl boyunca yaşanan demografik değişim, kentlerde yaşayan nüfusun büyük bir hızla çoğalması ile mekânsal yapılanmalarda ve buna bağlı olarak insan yaşamlarında büyük değişiklikler meydana getirmiştir. Kompleks ve hareketli yapısıyla kentler de fiziksel, toplumsal, ekonomik, çevresel, siyasal unsurların tesiriyle değişim ve dönüşüme uğramaktadırlar. Bazen mekânın ekonomik, toplumsal, çevresel koşullarını iyileştiren bu dönüşümler, bazen de tam tersine çökme ve bozulmalara sebep olabilmektedir (İçli, 2011).

1970'lerden itibaren oluşan, bilgi odaklı sanayi ötesi dönüşüm, post fordizm, post modernizm, küreselleşme türevi birçok paradigmal yaklaşımın oluşturulduğu bu yeni dönemde, kentleşme mekânsal ve sosyolojik açıdan benzersiz biçimde değişime uğramış, kentlerin devingen yapısı yeni süreçlere uyum sağlama adına anahtar görevi üstlenmiştir. Sanayi dönemi ve daha önceki dönemlere ait kimi alanlar birçok faktörün etkisiyle eskimiş, işlevsizleşmiş ve çöküntüye uğramıştır (Aydınlı ve Turan, 2012).

Kentleşme ile ilgili yapılmış olan çalışmalara bakıldığında, "Kentleşme'yi, toplumdaki yapısal değişikliklerin en bariz göstergesi" olarak ele alan bir tanıma göre; "kentleşme", öncelikle "nüfusun büyük kısmının tarımdan ve topraktan ayrılarak tarım harici alanlarda, sanayide, karmaşık örgütlerde ya da köy dışındaki yerlerde, kentlerde yaşamlarını sürdürmeye başlamaları anlamına gelmektedir. Bir başka tanımda ise kentleşme; "kırsal kesimden büyük kent merkezlerine doğru yapılan yatay hareketlilik" olarak ifade edilir ve gecekondulaşmanın böyle bir hareketlilik sonucu ortaya çıktığını dile getirilir (Dervişoğlu, 2013).

Kentleşmenin oluşumunda birçok parametre kendini göstermektedir. Ekonomik, sosyal, siyasi, kültürel, teknolojik ve sosyo-psikolojik nedenler kentleşmenin oluşumunda etkin olan faktörlerdir. Bu birbiriyle çok yönlü ve çok boyutlu etkileşimde olan faktörleri birbirinden bağımsız değerlendirmek mümkün değildir (Tunçer, 2015).

Dünya çapında etkinliği bulunan kentleşme eğiliminin Türkiye için de geçerli olduğu ortadadır. TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) verileri değerlendirildiğinde ve kentleşme olgusu demografik açıdan ele alındığında, Türkiye'de yaşayan fert rakamlarının her geçen yıl yükseldiği gözlemlenmektedir. Bu konuda etkili olan faktörlerin başında iç ve dış göçler gelmekte ve bu konuda özellikle yerel yönetim mevzuatı olmak üzere yasal düzenlemelerin de etkisinin olduğu görülmektedir. Bununla birlikte kentsel alanlardaki genişleme ya da kentleşme oranlarındaki artış, kentleşmenin sosyo-kültürel ve psikolojik olarak da oluştuğunu ifade etmemektedir. Bu durumda ise, kentle entegre olamayan yani kentlileşemeyen kesimler meydana gelmektedir. Bu açıdan ekonomik, siyasi, sosyo-kültürel pek çok problemin mevcut olduğu ülkemizde bir de kentleşen ama kentlileşemeyen bir toplumsal yapının ortaya çıktığını söylemek mümkündür (Zengin, 2018).

Türkiye'deki kentleşme olgusunun ülkenin sosyal, kültürel ve ekonomik yapısına şekil veren ana öğelerden biri olduğu söylenebilir. Ülkemizdeki kentleşme süreci ele alındığında; geleneksel devlet-toplum ilişkilerinin bu konuda etkin olduğu, merkeziyetçi ve otoriter yapısı olan kurumlar ile güçsüz yerel otoritelerin yükümlülüğünün bulunduğu, merkezî ve yerel yönetimlerin denetim ve kontrolü altında, gerekli kanuni düzenleme ve planlar dahilinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Kentleşme konusunda hazırlanan plan, program ve yasal düzenlemelerin mevcudiyetine rağmen istenilen seviye yakalanamaya bilmektedir. Zira plan, program ve yasaların uygulanması esnasında, büyük ve çeşitli rant alanlarının bulunması sebebiyle siyasi ve ekonomik çekişmeler yaşanabilmekte ve bu durumda da çeşitli tavizler verilebilmektedir. Bu sebeplerle kentsel dönüşüm projelerinin başarıya ulaşabilmesi ve AB standartlarına sahip kentlerin oluşturulması kısa sürede mümkün olamamaktadır. Öte taraftan sivil toplum örgütlerinin bu konudaki yetersiz ve güçsüz yaklaşımları ve denetleme görevi konusundaki eksiklikleri bu süreçte etkin faktörlerdir (Tunçer, 2015).

2.2. Kentsel Dönüşüm Kavramı

İnsanlığın var olduğu günden beri, insanlar tarafından oluşturulan mekân ve buna ait üretilen değerler, sistem içinde değişime ve dönüşüme uğramaktadır. Bu sebeple mekân, sosyal bir olgu olarak, içindeki insan ve toplumla beraber anlam kazanmakta, insan adına bir "yaşam alanı" olarak, toplumsal ve kültürel anlamlar ifade etmektedir. İnsan, geçirdiği gelişim ve değişim sürecinde çevresini de dönüştürürken, bu şekilde toplum tarafından oluşturulan mekân, kentsel bir alan olarak gelişimini ve değişimini devam ettirmektedir. Bu sebepledir ki kentler, insanoğlu tarafından kat edilen gelişim sürecinin bütün katmanlarının birer aynası olarak günümüz dünyasında yerini almışlardır. Kentlerde, insanın karmaşık ve çok katmanlı yapısı görülebilir, bu anlamda kentler tıpkı insanoğlu gibi değişim ve dönüşümün sürekli olduğu, karmaşık boyutları, ilişki ağlarını, çeşitli zayıf ve güçlü noktaları ve mevcut potansiyelleri içinde barındıran bir yapıya bürünmüşlerdir. Yapılan tüm araştırmalar ve tartışmalar, bir kentin dönüşümünün, aslında yaşamların dönüşümü anlamını taşıdığını ifade etmektedir (Budak, 2007).

Kentsel dönüşüm, pek çok tanımı olmakla birlikte genel bir ifadeyle değişime uğramış kentsel bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunlarının kalıcı bir şekilde çözümlenmeye çalışılması olarak ifade edilebilir. Literatürde çeşitli tanımları yapılan kentsel dönüşüm kavramı, ABD ve İngiltere'de gelişmişlik seviyesi yüksek şehirlerin rahatsız edici kentsel problemlerinin çözümlenmesi amacıyla üretilen hükümet politikalarını anlatmak için kullanılmaktadır (Lam, 2003). Buna ek olarak, Türk Dil Kurumu Türkçe Sözlüğünde kentsel dönüşüm, "*Kentin imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması"* şeklinde tanımlanır. Bir başka tanımda, kentsel dönüşüm, "zaman içerisinde eskimiş, köhneleşmiş, yıpranmış ya da potansiyel arsa değeri, var olan üst yapı değerinin üzerinde bulunan ve çoğunlukla yaygın bir yoksunluğun mevcut olduğu kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik çözümler çerçevesinde oluşturulduğu bir strateji ile dönemin sosyo-ekonomik ve fiziksel şartlarına uyacak şekilde yenilenmesi, değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması veya yeniden oluşturulması eylemi" olarak ifade edilmiştir (Özden, 2006), (Aydınlı ve Turan, 2012). Yine benzer bir ifadede kentsel dönüşüm; çarpık yapılaşmış, köhneleşmiş, afetlere ve kentsel risklere karşı zayıf, altyapısı yetersiz ve niteliksiz, yoğun yapılaşmış, yasal olarak yapılmış veya imara aykırı yerlerdeki mülkiyetin, yeni imar planı hükümlerine uygun hale getirilmesi olarak tanımlanmıştır. (Büyükgöz, 2014) Başka bir tanımda ise kentsel dönüşüm, kentin sorunlu bölgelerinde, bahse konu alan ile alakalı aktörleri sürece katarak, bu bölgelerde uygulanan değiştirme/dönüştürme politikalarıyla problemleri çözmeyi hedefleyen geniş kapsamlı ve ortaklık yapısı olan bir vizyon ve eylemdir (Gür, 2016).

Kentsel dönüşüm kavramı öncelikle gelişmiş Batı şehirlerinde sosyal ve ekonomik olarak çöküntüye uğramış bölgelerin yeniden canlandırılması amacıyla yapılan müdahaleler ile başlamıştır. Sanayi devrimi sonrasında hızlanan kentleşme süreci ile kentsel mekânda oluşan fonksiyonel değişim, sanayileşmenin kentler üzerinde oluşturduğu negatif etki, kentlerin merkezi alanlarının köhneleşmesi, doğal felaketler, savaşlar, üretim konularındaki değişimler gibi nedenlerden dolayı mevcut kent yapısının dönüşümünü gerekli hale gelmiştir (Sağır, 2009).

Kentler de aynen canlı organizmalar gibi doğup büyüyen ve gelişen sosyal birimlerdir. Kentlerde eskiyen kısımlar ise yenilenir ve dönüşüme uğrar böylece yeni bir kentsel çevre

oluşur. Şehirdeki binaların eskimesi, belli bir kentsel alanın bir kısmının veya tamamının değerini yitirmesi yeni bir kentsel alan meydana getirme ihtiyacını ortaya çıkarmaktadır. (Çelik, 2010)

Kentlerde nüfusun çoğalması, kent ekonomisinde ve dünyaya eklemlenme biçiminde değişiklik olması, insanların tüketim şekillerinde değişiklik olması, halkın değişen talepleri, bazılarının kentsel alanlarda çıkar amaçlı talepleri, yapıların eskimiş olması ya da ekonomik ömrünün bitmesi, kentte yangın, su baskını, deprem gibi afetlerin yaşanması veya afet riski taşıması kentlerdeki dönüşümü gerekli ve gündemde bulunduran sebeplerin önde gelenleridir (Tekeli, 2006).

Kentsel dönüşüm bahsedilen nedenlerde göz önünde bulundurulduğunda; zamanla kentlerin, nüfus yoğunluğu kaybolmuş veya dar gelirli kişilerin iyi olmayan iktisadi ve fiziki koşullarda ikamet ettikleri ve toplumsal birlikteliğin kaybolduğu konut alanlarında, eski kullanılmayan liman ve sanayi bölgelerinde kentin iktisadi anlamda yükselişine olumlu etki edecek projelerin uygulanması şeklinde meydana gelmiştir. Batı kentlerinin mekânsal olarak şekillenmesine uygulama metotları, mevcut hatalarını zamanla gidererek o toplumun kendine has kurumları ve toplumsal yapısına uygun bir şekilde geliştirilmeye başlandığı görülmüştür (Sağır,2009).

Kentsel dönüşümün gerekliliği öncelikle, kentsel çöküntüleşme, toplumsal dönüşümler ve kentlerdeki fiziksel, ekonomik ve kültürel dönüşümlerin, zaman ve mekanla ilintili olarak ortaya çıkmasıyla meydana gelmektedir. Bir bölgede kentsel dönüşüm projeleriyle yenilenme ihtiyacının önemli belirtilerinden biri o alandaki kentsel yoksunluğun boyutudur. Alanda kentsel yoksunluk oranının yüksek olması, alanın yenilemeye ihtiyaç duyduğuna yönelik önemli bir girdi oluşturur. Kentsel yoksunluk kavramını, kentin fiziksel olarak yetersiz ve niteliksiz kısımlarında yaşayan alt gelir gruplarının, bulundukları toplumun yararlandığı hizmetlerden yeteri kadar faydalanamamaları ve bir anlamda sosyal dışlanmışlık ve bunun oluşturduğu sosyal hoşnutsuzluk şeklinde ifade etmek mümkündür (Büyükgöz, 2014).

Dünya genelinde kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın sebepleri, büyük oranda ülkelerin gelişmişlik düzeylerinin farklılıklarına ve küresel sistemle bütünleşme seviyelerine göre,

gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler açısından farklılık arz etmektedir. Gelişmiş ülkelerin kentsel dönüşüm süreçleri, sanayi devrimi sonrasındaki gelişme döneminin problemlerinin ve özellikle de Post-Fordist döneme ait sosyo-ekonomik ve mekânsal çöküntülerin aşılması amacıyla hazırlanan geniş kapsamlı bir yeniden yapılandırma şekli olarak ele alınırken, gelişmekte olan ülkelerde ise, göç sonucu meydana gelen yasadışı konut bölgelerinin dönüşümünün yapılması, doğal afetlerin ardından hasar görmüş olan bölgelerin tekrar inşa edilmesi, alt gelir gruplarının sahip olduğu konut bölgelerinin sağlıklaştırılması ve son dönemde tarihi niteliğe sahip kent merkezlerine tekrar işlev kazandırılarak korunması şeklinde, daha dar kapsamda ve noktasal düzeyde değerlendirilmektedir. Bunlarla birlikte, dönüşümü gerektiren ortak sebepler demografik, fiziksel, makro-ekonomik, teknolojik, politik ve sosyo-kültürel değişimler olarak belirlenebilir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kentsel dönüşümü kavramsal olarak tasvir etmek basit bir olgudur, ancak, projelerin uygulama aşaması düşünüldüğünde bu durum tam tersine işler. Her kentte dönüşümü zorlaştıran değişik faktörler mevcuttur. Bu direnç faktörleri ele alındığında şunlar dile getirilebilir;

- Binaların teknik olarak ömürlerinin fazla uzun olması (Böyle binalar dönüştürülürken ekonomik giderler fazladır)
- Yapıların mimarlık anlamında değerli olması, yapıların semboller ve işaretler oluşturması (Şehirlerdeki tarihi dokunun korunabilmesi yorucu ve uzun bir süreci gerektirmektedir. Bu anlamda bu konuda oluşan kurumsallaşmış yapılar kentsel dönüşüm sürecinde durdurma veya geciktirici etkiler oluşturabilmektedir)
- Mülkiyet yapısının parçalı olması
- Sınırlı imar haklarının mevcudiyeti (Sağır, 2009).

Kent problemlerinin bir an önce çözülebilmesi için gerekli olan bu radikal değişim zamanlarında şehirlerde konut problemi ve takip edilen yerleşim politikaları ile bu çerçevede şehirlerde meydana gelen sınıfsal ayrılık hareketleri, şehirlerin şekillenmesinde çok etkin faktörlerdir. Bu değişim zamanlarının birincisi, 1850'li yıllardan 1950'li yıllara kadar olan zaman diliminde, sanayileşme ve toplu göçler nedeniyle Avrupa ve ABD'nin sanayi şehirlerinde gerçekleşmiştir. Bu zaman diliminin

en önemli problemi yoğun kitlesel göçler nedeniyle ortaya çıkan konut problemi ile şehirlerin sağlık ve temizlik problemlerine çözüm üretmek olmuştur. Bu yıllarda hükümetlerin konut ve altyapı konusunda çözüm ürettiği görülmektedir.

İkinci zaman dilimi, ikinci dünya savaşı sonrasında farklı ülkelerde farklı nedenlerle meydana gelmiştir; bu zaman dilimi refah devleti ile Keynezyen iktisat politikalarının etkili olduğu dönemdir. Bu dönemde ABD ve Avrupa devletlerinde eğitim ve sağlık politikalarının yanında konut problemlerine çözüm üretmek başlıca konular arasına girmiş ve zamanın şartlarına uygun çok sayıda konut inşa edilmiştir.

Ülkemizin de içinde bulunduğu geç kapitalistleşen ve sanayileşen ülkelerin şehirlerinde radikal dönüşümler bu ikinci zaman diliminde, sanayi yapılarının çoğaldığı ve kitlesel göçlerin hedefindeki belli kentlerde gerçekleşmiştir. Bu dönemde bütün sosyal kesimler bakımından nitelik ve sayı bakımından yeterli konut edinebilme konusu önemli sorunlardan biridir. Orta ve üst gelirde bulunan kesimlerin konut problemi farklı yasal ve ekonomik düzenlemeler sayesinde serbest piyasa ekonomisi dahilinde çözülürken, dar gelirli sosyal kesim ya da kent yoksulları adına resmi sınırlar çerçevesinde çözüm bulunamamıştır. Türkiye ile benzeşen diğer ülkelerde olduğu gibi, Türkiye'de de bu grup bakımından "gecekondu" dışında tercih şansı fazla bulunmamıştır.

Üçüncü zaman dilimi ise, 1960'lı yılların sonlarındaki kapitalizmin de içinde bulunduğu ağır yapısal kriz ve 1980'li yıllarda yaygın hale gelen neoliberal ekonomi politikaları etkinliği ile dünya mekânının tekrar yapılandırılmasıyla ilgili bir dönemdir. Küreselleşme ismi ile de anılan bu dönemde, batıdaki sanayi şehirlerinin birçoğunda sanayisizleşme eğilimi ve "üretim mekânları" olmaktan ziyade hizmet sektörünün ön planda yer aldığı "tüketim mekânları" olma durumu ortaya çıkmıştır. Bu dönemde kentsel mekân için yapılan yatırımlar, gelişen ve değişen yeni hizmet sektörlerinin gereksinimlerini karşılarken diğer taraftan da yeni sermaye birikim kanalları gayrimenkul ve inşaat sektörlerine yönelmiştir. Bu yatırımların odağında özellikle kentin merkezi alanlarındaki dar gelirli halkın yaşadığı sosyal konut bölgeleri yer alarak buralarda bir dönüşüm baskısı oluşturmuş, refah devletlerine has sosyal konut politikaları uygulanmamaya başlanmıştır. Bu bakımdan 1980'li yıllardan itibaren Batıda sosyal konutların satışı ya da özelleştirilmesi yoluna başvurulmuş, sosyal konut inşası sınırlı olurken ülkelerdeki sosyal

konut birikimi hızlı bir şekilde erimeye başlamıştır. Diğer taraftan tarihi özelliğe sahip merkezi konut bölgeleri hem yatırımcıların hem de kent merkezinde yaşamak isteyen değişik sosyal grupların ilgi odağında yer almış ve bu bölgeler 'soylulaşma' olarak ifade edilebilecek bir dönüşüme girmiştir. (Bektaş ve Türkün, 2017) Bu durum; her açıdan kentsel alanların yenileme ve dönüşüme uğramasını kaçınılmaz hale getirmiş ve bir baskı oluşturmuştur.

2.3. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Kentsel dönüşüm olgusu kent dokusunu bozan problemlerin çözümlenmesi anlamını taşımaktadır. Gecekondu dönüşüm/kentsel yenileme projelerinde "kent sınırları içinde bulunan kaçak yapılaşma bölgelerin ve ekonomik ömrünü tamamlamış olan çöküntü alanlarının, gereken bütün kentsel ve sosyal donatı hizmetleri de dahil edilerek, tüm doğal afet riskleri de giderilecek biçimde, yeniden bilimsel nitelik ve standartlara sahip olarak yapılandırılması" amaçlanmaktadır (Akkoyunlu, 2015).

Kentsel dönüşüm projelerinin başlıca hedeflerinden biri güvenilir barınma ihtiyacının giderilmesidir. Özellikle 1999 yılında yaşanan Marmara Depremi bu hedefin önemini vurgulamıştır. Bu bakımdan deprem dayanımı bulunmayan konutların depreme dayanıklı olan konutlar ve alanlar haline getirilmesi önemli bir gerekliliktir. Bir doğa olayı olan depremin büyük felaketlere dönüşmesi kentsel dönüşüm süreçlerinde deprem dayanımı yüksek konutların inşa edilmesinin gerekliliğini bir kez daha gündeme getirmiştir (TMMOB, 2016).

Kentsel dönüşüm, fonksiyonu ve realiteleri nedeniyle, kentin mevcut yapısına ve kentte hayatını devam ettiren nüfusun fiziki, sosyal ve ekonomik geleceğine ve kentin var olan geleneksel kültürünü etkileyebilmektedir. Bundan dolayı, planlama sürecinin tümünde toplumbilimciler, iktisat uzmanları, mühendisler, mimarlar, şehir plancıları ve peyzaj mimarları gibi farklı uzmanların beraber hareket edebilmesi ve çözüm üretebilmesi bir gerekliliktir (Doğanay, 2016).

Kentsel dönüşüm projeleri genel bir ifade ile kentin sağlıklı ve etkili bir biçimde gelişmesini, terk edilen çöküntü alanlarının canlandırılmasını, kent ekonomisinin güçlendirilmesini ve kentsel yaşam kalitesi doğrultusunda toplumsal refahın yükseltilmesini hedeflemektedir. Bununla birlikte her türlü altyapının da odağında olan kentsel dönüşümün, bütüncül bir yaklaşımla kentsel gelişmenin bir parçası olarak ele alınması ve uygulanması bir zorunluluktur. Kentsel dönüşüm eylemlerinin başlıca amaçlarının, kent planlamasının da temel amaçlarıyla örtüştüğü söylenebilir.

Bu bağlamda,

- Kentin fiziksel şartları ile toplumsal sorunları arasında bağlantı kurularak, kentsel çöküntü ve bozulma probleminin çözümlenmesi,
- Kent dokusunu oluşturan bileşenlerin fiziksel-sürekli değişim ihtiyaçlarının cevaplanması,
- Kentsel alanların doğru şekilde kullanılması ve gereksiz kentsel yayılmanın önüne geçilmesine yönelik planlama yapmak,
- Kentsel refah ve yaşam kalitesini arttırabilecek ekonomik kalkınma yaklaşımının ortaya konulması,
- Toplumsal şartlar ve merkezi otoritenin çıktısı olarak kentsel politikanın biçimlendirilme gereksinimini karşılamaktır (Büyükgöz, 2014).

Kentsel dönüşüm projeleri nedenleri ve sonuçlarıyla irdelendiğinde; beş temel konu üzerine odaklandıkları görülmektedir. Yıpranmış ve eskimiş kentsel çöküntü alanlarının oluşmasının sebeplerinden biride, toplumda yaşanan değişimler ve bozulmalardır. Kentsel dönüşüm projeleri kavram tanımında da ifade edildiği şekilde, kentsel mekandaki toplumsal bozulmanın sebeplerini araştırarak, uygun öneriler ortaya koymaktadır. Böylelikle kentsel mekânda oluşan çöküntü ve bozulmaları da çözümlemeyi hedeflenerek, bunlarla toplumsal bozulma arasındaki bağlantının kabul edilmesi ile kentsel dönüşümün ilk hedefine ulaşılmaktadır. Kentsel dönüşümün ikinci amacı ise, devamlı değişen kent yapısı içinde meydana gelen gereksinimlere yanıt verebilmektir. Bu şekilde kent, değişimlere de ayak uydurarak ihtiyaçlar karşısında kendini geliştirme imkânı bulabilecektir. Böylelikle, kentsel refah ve yaşam kalitesi artarak bir başka hedef de gerçekleşmiş olacaktır. Kentsel çöküntü bölgeleri ve sosyal bozulmaların temel

nedenlerinden biri de ekonomik bozulmalardır ve bu bakımdan kentsel dönüşüm, ekonomik canlanmayı sağlamak amacıyla stratejiler geliştirmeye çalışmaktadır. Bunlara ek olarak kentsel dönüşüm projeleri, kent içerisindeki alanların etkin şekilde kullanılması ve gereksiz yayılmanın önüne geçilmesini de amaçlar. Ayrıca başka bir ifade ile kentsel dönüşüm, kamu ve özel sektör iş birliği ile sivil toplum örgütleri ve toplumun çeşitli kesimlerinin katılımının amaçlandığı bir tasarım ve planlama benimseyerek kentsel politikanın biçimlendirme gereksinimini de gidermeye çalışmaktadır (Dinçer, 2014).

1950`li yıllardan itibaren, Türkiye`de konut yapımında çok ciddi yükseliş görülmüş, ancak bu üretim yalnızca nicelik açısından olmuştur. Öte taraftan konutlar yeteri kadar denetlenmemiş, bu da riskli kaçak yapıların oluşmasına sebep olmuş ve kentsel dönüşüm projelerinin dayanımı yüksek yapıları hedeflemesi gerekmiştir. 1950`li yıllardan sonra, kentlerdeki konut üretiminin hızlı artışı, kentlerin gereğinden fazla genişlemesine sebep olmuştur. Kentleşme hızına bağlı olarak konut üretimindeki hızlı artışın yavaşlatılması ve ihtiyaç seviyesine indirgenmesi ve kaçak yapılaşma ile birlikte meydana gelen riskli alanların negatif etkilerinin en aza indirilmesi de kentsel dönüşümün hedefleri arasındadır. Kaçak yapılaşma ile birlikte çevre kirliliği, doğal afetlerin etkilerinin büyümesi ve kazalar gibi sorunlar oluşmaktadır. Böyle problemlerin giderilmesi veya etkilerinin mümkün olan en az seviyeye indirilebilmesi için iyi hazırlanmış projelere ihtiyaç vardır. Kentsel yoksulluğun artması toplumsal bir sorun haline gelirken, politika geliştiren kişilerin, herkesin kentlerin imkânlarından eşit bir şekilde faydalanmasını sağlayacak politikalar üretmesini zorunlu kılmaktadır. Estetik olarak problemli ve standartlara uygun olmayan konutların ve konut çevrelerinin düzenlenmesi de kentsel dönüşümün hedefleri arasındadır (Arabulan, 2015).

Bütün bunlarla birlikte, kentsel dönüşüm projelerinde kentlere kazandırılması hedeflenen imkanlar şöyle sıralanabilir;

- Bütüncül ve modern altyapı sistemlerinin planlanması,
- Deniz bulunan yerleşim yerleri için denize açık kentsel alanlar planlanması,
- İşyerleri ve kurumlara ait yerleşkeler ile kültürel ve rekreasyon alanları gibi geniş ve çok işlevli kullanım bölgelerinin oluşturulması,

- Kamusal alanların oluşturulması, seyir terasları, gezi alanları ve yaya yolları yapılması,
- Modern ve geleneksel mimari arasında köprüler oluşturulması,
- Pazarlama ve gelişme olanakları bağlamında sürdürülebilir çevreler oluşturulması ve bu amaca yönelik esnek önerilerin getirilmesi,
- Deniz bulunan yerleşim yerleri için proje alanının hepsinde deniz manzarasının maksimum seviyeye ulaştırılması,
- Sağlam kalmış yapıların ve şehir görünümünün korunması,
- Şehrin mevcut dokusu ve komşuluk bağlarının yeniden oluşturulması,
- Tarihi yapıların ve korunması gereken alanların restorasyonunun yapılması,
- Yeni geliştirilecek alanlara yönelik kentsel tasarım planlamasının yapılması,
- 7/24 canlı ve hareketli bir kentsel alan oluşturulması (Akkoyunlu, 2015).

Kentsel dönüşüm ile kent mekânsal olarak şekillendirilirken, kentin sosyo-ekonomik, kültürel ve tasarımsal anlamda bütüncül olarak planlanması amaçlanmalıdır. Kent, kentli ve kentsel hayat hazırlanan dönüşüm projeleriyle, sosyal beraberliği kaybetmeden, şehrin tarihi ve bugünü bir arada ele alınarak, kullanıcılar açısından uygun dönüşüm projeleri tavsiye edilmeli ve hayata geçirilmelidir.

Köktürk (2007)'e göre, kentsel dönüşüm bütüncül olarak ele alınmalıdır. "Kentsel dönüşümde yapılan planlamalarda, kentin planlı gelişiminin sağlanması, çok katılımlı ve güvenli yatırım imkanlarını elde etmesi ve önemli bir cazibe merkezi haline gelmesi hedeflenmektedir." (Artuç, 2016)

Kentsel dönüşüm gelişmiş ülkeler bazında değerlendirildiğinde üç temel hedef doğrultusunda gerçekleştirildiği söylenebilir. Bunların birincisi, "yoksulluk yuvalarının temizlenmesi, ikincisi, kent merkezlerinin, anakentlerin diğer kısımları ve banliyöler ile aradaki ekonomik canlılığın artırılması için bu kesimlerin yenilenmesi, üçüncüsü de, kent merkezlerindeki yerel idarelerin ekonomik imkanlarının arttırılmasıdır". Bu noktada belirtildiği gibi kentsel dönüşümde hedeflenen yalnızca yoksulluk alanlarının temizlenmesi değil, bunun yanında kentsel yenileme yapma, sağlıklaştırma ve koruma da amaçlar arasındadır. (Çelik, 2010)

2.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

Durgunluk ve ardından çökme dönemine geçen kentlerin, gelişme ve değişmesi için, uygulanan çeşitli müdahale yöntemleri vardır. Kentsel dönüşüm kavramı, eskimiş ve köhneleşmiş mevcut kentin yenilenmesi için izlenen çeşitli müdahale yöntemlerini kapsayan genel bir ifadedir. Bu yöntemler, belli kent parçalarında, bazen de yapı ölçeğinde uygulanmaktadır. Bu bölümde tanımları yapılan müdahale yöntemleri farklı kaynaklardan derlenerek 9 başlık altında toplanmıştır (Arabulan, 2015).

2.4.1. Kentsel Yenileme -Yenilenme

Belirli nedenlerle kentin yıpranan çöküntü alanlarının yıkılıp yeniden inşa edilmesi durumu kentsel yenileme-yeniden oluşum olarak ifade edilebilir. Özellikle gecekondulaşmış bölgelerdeki köhneleşmiş kent yapısının değiştirilerek yenilenmesi amaçlanmaktadır. (Demirel, 2018) Bu sayede kentin köhneleşmiş parçalarının yıkılıp yeniden inşa edilmesi ya da iyileştirilerek kente yeniden kazandırılması sağlanmaktadır. Kent bilim terimleri sözlüğünde kentsel yenileme "Kamu girişimi ya da yardımları ile yoksul komşuluklarının giderilmesi, binaların iyileştirilmesi, korunması, daha iyi şartlarda barınabilme, ticari ve sanayi imkanları ve kamu binalarının da sağlanması amacıyla, yerel tasarı ve programlar gereğince, kentlerin ve kent merkezlerinin bütünü veya bir bölümünü, değişen güncel şartlara daha iyi cevap verebilecek duruma getirmek" olarak ifade edilmektedir (Yılmaz, 2015).

Kentsel Yenileme (urban renewal) ile mevcut bir alanın yıkılıp yeniden yapılmasında rantların çok düşmesinin etkisi de bulunmaktadır. Bu durumda eski olanın tamamen yıkılıp yeniden inşa edilmesi söz konusudur. Bir başka tanımda ise kentsel yenileme kentsel yenileştirme olarak ifade edilmekte ve "ortaklık esasına dayanan eylem programlarını amaçlayan, kamu sektörünün önayak olduğu bir kavramdır. Bu süreçte, bir taraftan toplumsal tabanı olan bir yenileştirme ile en yoksul bölgelerde yaşayan vatandaşların şartlarının iyi hale getirilmesi sağlanır. Diğer taraftan ise kentsel alanların çevresel performanslarının iyileştirilmesi amacıyla önlemler alınarak doğal-tarihsel yapılı

çevrelerin korunması ile kentsel yapılaşmanın negatif çevresel etkinliği azaltılırken, kent ve kasabaların rekabet edebilirliği desteklenir" denilmektedir (Polat, 2016).

2.4.2. Yeniden Canlandırma (Revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma, özellikle tarihi alanlarda, daha önceden mevcut olan canlılığını yitirmiş olan alanların bazı sosyal önlemlerin alınması ile tekrardan eski haline getirilmesi olarak tanımlanabilir. Fiziksel, ekonomik ve sosyo-kültürel anlamda çöküntü dönemini yaşayan kentlerin deformasyonuna sebep olan ögelerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesiyle mevcut çöküntü alanlarının yeniden canlandırılması ve kente kazandırılması hedeflenmektedir (Karadağ, 2008).

1900'lü yılların ilk yarısından itibaren kentlerin merkez bölgeleri, sağlıksız konut alanları, hava kirliliği, yetersiz alt yapı, artan nüfus yoğunluğu gibi sebeplerden dolayı boşalmaya başlamıştır. Postmodernizme geçiş döneminde fark edilen bu husus ile tarihi kent merkezleri alınan belli sosyal tedbirlerle alanı yeniden işleyen bir mekana dönüştürmek amacıyla, yeniden canlandırma projeleri hazırlanarak kente tekrar kazandırılmaya çalışılmıştır (Yılmaz, 2015)

2.4.3. Yeniden Geliştirme (Redevelopment)

Yapısal ve ekonomik olarak, iyileştirme yapılamayacak kadar yıpranmış ve büyük bir çöküntü alanı haline gelmiş bölgelerde yer alan konut yapılarının yıkılarak yeniden tasarımının yapılmasıdır (Demirel, 2018).

Yeniden geliştirme, ciddi olarak bozulmaya uğramış ve korunabilecek değeri bulunmayan yapıların olduğu alanlarda uygulanabilecek bir müdahale yöntemidir. Yerel yönetimler açısından bu yöntem, arazinin maksimum kullanılabilmesi, daha fazla yerleşim alanı ve şehir merkezlerinde daha yüksek gelir grupları için çeşitli aktivitelerin getirilmesi sayesinde avantajlı bir uygulama olarak görülmektedir. Yeniden geliştirme yaklaşımı ile çoğunlukla mevcut kent nüfusunun, kentin farklı bir yerine taşınarak

yerleştirilmesi öngörülmekte, fakat bu durumun ağır sosyal ve çevresel maliyetleri bulunmaktadır. Gelişmiş ülkelerin genelinde bu yöntem artık kullanılmamakta, çünkü gecekondu semtlerinin kentin farklı bölgelerinde tekrar oluşmasını engelleyememektedir. Buna karşın gelişmekte olan birçok ülke, konut şartlarını iyileştirmek ve şehirlerin merkezi bölgelerini modernize etmek amacıyla tek uygun yöntem olarak yeniden geliştirme yöntemini kullanmaktadır. Bu yöntem, kamulaştırma bedellerinin ödenmesi, alt yapı giderlerinin karşılanması ve kamu tesisleri inşa edilmesi gibi tutarlar hesaplandığında maliyeti yüksek bir yöntemdir. Yerel yönetimler için oldukça büyük yatırımlar olması sebebiyle merkezi yönetim desteğine ihtiyaç duyulmaktadır (Karadağ, 2008).

2.4.4. Sağlıklaştırma (Rehabilitation)

Kentsel alanlarda sağlıklaştırma ile mevcut durumun fiziksel ve fonksiyonel anlamda daha sağlıklı bir şekilde devam ettirilmesi hedeflenir. Söz konusu alan sosyal, kültürel veya ekonomik olarak bir çöküntü alanı haline gelmiştir. Kentsel alan kullanımında kişiler değişse bile bu alanların işlevleri devam etmektedir, bu bakımdan asıl olan fonksiyonun daha iyi hale getirilmesidir (Demirel, 2018). Sağlıklaştırma yönteminde deformasyon oluşumu başlamış olsa da, özgün niteliği kaybolmamış eski kent parçaları iyileştirilerek yeni işlevlerine kavuşturulur (Polat, 2015).

Sağlıklaştırma, diğer adıyla rehabilitasyon, bir plan dahilinde gelişmiş fakat zaman içinde yıpranmış, yoğunluğu artmış ve işlev olarak artık işe yaramayan alanları yeniden değerlendirme ve bu bağlamda, alanın yapısı korunarak, korunması, onarılması ve restore edilmesi temelinde ele alınmaktadır. Bu yöntemin sosyal açıdan iki farklı etkisi söz konusudur. İlki kentsel dönüşüm çalışmaları başlayan bölgedeki halkın buradan uzaklaştırılması ve bunların yerine üst ve orta sınıf gelir grubunda bulunan halkın yerleştirilmesi soylulaştırma olarak ele alınabilecekken, bölge halkının burada yaşamının sürdürmesi haline ise zorunlu iyileştirme denilmektedir (Karadağ, 2008).

2.4.5. Yenileştirme- Yeniden Üretim (Regeneration)

Yenileştirme ya da yeniden üretim yöntemi ile çöküntü bölgesi halini almış bölgelerde yeni bir dokunun oluşturulması veya var olanın iyileştirilmesi ve kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. Bu süreç 'mutenalaşma' ya da 'nezihleşme olarak' da tarif edilmiş ancak, o bölgede yaşayan düşük gelirli sakinlerin farklı yerlere taşınmak zorunda bırakılmaları sebebiyle eleştirilmiştir. Bu yöntem ikamet şartlarının iyileştirilmesiyle sağlanan bir temizlik olmasının yanında, alandaki eski düşük gelirli vatandaşların karşılayamayacağı bir maliyet ve değer artışı oluşturmasından dolayı, kitlelerin yaşadıkları yerden sürülmesine sebep olma gibi olumsuz yönlere sahiptir (Polat, 2015).

2.4.6. Koruma (preservation - conservation)

Toplumun geçmişte yaşadığı sosyo-ekonomik şartları ve kültür değerlerini gösteren fiziksel yapısının, değişim ve gelişimlerden dolayı yok olmasının önüne geçilmesi, kentsel dokunun modern hayatla entegre olması, kültürel varlıkların halk için yararlı ekonomik ve işlevsel şartlarla sağlıklaştırılması olarak tanımlanabilir. Koruma yöntemi, orjinal hali ile koruma (preservation) ya da kısmi değişiklerle koruma (conservation) şeklinde iki farklı kapsamda ele alınabilir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

2.4.7. Soylulaştırma (Gentirification)

Soylulaştırma ve kalitenin yükseltilmesi de kentsel dönüşümde müdahale yöntemleri arasında tanımlanmaktadır. Soylulaştırma, sosyo-kültürel bakımdan bozulmaya başlamış, köhneleşmiş, bu anlamda fiziksel çevre olarak da bozulmuş bölgelerde, özellikle de kentin tarihi alanlarının sosyal olarak geliştirilmesi şeklinde değerlendirilmektedir. Sosyo-kültürel olarak çöküntüye uğramış ve bununla birlikte fiziksel çevresi de bozulan bölgelerin sosyal yapısının ıslah edilmesi amaçlanmaktadır. (Polat, 2015) Kalitenin yükseltilmesi ise müdahale edilen bölgede yaşayan kesimin sosyo-ekonomik bağlamda statü ve yaşam kalitelerinde büyük oranda değişiklik yaşanmadan, çevrenin fiziksel anlamda düzeltilmesi olarak ifade edilmektedir (Çalış, Tan ve Kuru, 2017).

2.4.8. Alansal Temizleme (Urban Clearance)

Gelir seviyesi düşük vatandaşların yaşadıkları bölgelerde bulunan konut ve diğer yapılı çevrelerin sağlığa aykırı durumlarının giderilmesi olarak ifade edilebilir (Demirel, 2018).

2.4.9. Boşlukları doldurarak geliştirme

Mevcut bir bölgedeki var olan dokunun yeni yapılar ve işlevler inşa edilerek, desteklenmesi şeklinde açıklanabilir.

2.4.10. Tazeleme-parlatma

Kentsel tarz ve özgün kentsel yapının meydana getirilmesinde önemli bir görev icra eden peyzaj araçları ve kent gereçlerinin kullanılması ile tarihi bölgelerin yeniden canlandırılması anlamına gelmektedir (Çalış vd., 2017).

2.5. Kentsel Dönüşümde Aktörler ve Finansman Yapısı

Çok boyutlu ve kapsamlı bir süreç olan kentsel dönüşümün başarıya ulaşabilmesi, çeşitli bileşenlerin uyum içinde bir arada bulunmasına bağlıdır. Kentsel dönüşüm tarihsel süreçleri olarak incelendiğinde özellikle 1980'lerden sonra kabul gören katılımcı anlayış perspektifinde çok çeşitli aktörlerin bu süreçlerde yer aldığı gözlemlenmiştir. Kamusal ve merkezi yönetim, yerel yönetimler, özel sektör, sivil toplum kuruluşları ve yerel halk bu süreçlerde söz sahibi olan aktörlerden bazılarıdır (Büyükgöz, 2014). Katılım, demokrasinin sağladığı ortaklık ve dayanışmanın önemli bir göstergesi olması sebebiyle, toplumda ortak karar verme özelliği geliştirilmesi, sürdürülmesi ve demokratik ilişkilerin geliştirilmesi önemli bir birlikteliktir. Kentsel dönüşüm süreçlerinde katılımcılık bağlamında, çeşitli topluluk yapıları ve farklı ilişkiler, tüketiciler, üreticiler, kentliler, alan sakinleri, oy verenler, vergi ödeyenler, baskı grupları, etnik gruplar ve dini gruplar gibi birçok farklı toplulukların menfaatlerinin de düşünülmesi önemlidir. Kentsel dönüşümün

yerel halkın talepleri doğrultusunda şekillendiğini; ancak çıkar gruplarının da etkisinin yadsınamayacağı söylemek mümkündür (Ataş, 2015).

Tasarımcı ve Rolü: Tasarım kalitesinin ortaya konulabilmesinin olmazsa olmaz koşullarından biri üretici ve tüketici beklentilerinin birbirini karşılayabilmesidir. Katılımcı aktörlerin beklentileri arasındaki büyük farkın tasarım sürecine etkileri sebebiyle tasarımcının kentsel tasarım sürecindeki rolü yadsınamaz. Tasarımcı kentin zaman içerisinde geçirdiği değişimlere cevap verme özelliğine sahip, sürdürülebilir, gelişmeye açık ve farklı ölçekteki planlama çalışmalarıyla etkileşime girebilecek bütüncül bir tasarım ortaya koyabilmelidir. Bununla birlikte tasarım sürecinde değişik çıkar gruplarıyla bir arada iş yapması gerekeceği için, değişik kesimlerden kişilerin katıldığı katılımcı platformlarda uzman, tartışmacı ve örgütleyici konumunda olması gerekebilmektedir.

Yönetici-Uygulayıcı ve Rolü: Kentsel dönüşüm alanları için hazırlanan projelerin, toplum tarafından ilgi ve destek alarak kabul görebilmesi, projeyi gerçekleştirecek olan kurumların yapacağı organizasyonlar ve projenin topluma ne kadar iyi anlatıldığı ile doğrudan bağlantılıdır. Dönüşüm sürecinde karar verenler tarafından toplumun anlaşılır ve net bir biçimde bilgilendirilmesi ile daha demokratik ve tartışmaya açık bir proje süreci gerçekleştirme imkanı elde edilmiş olacaktır.

Kullanıcı ve Rolü: Kullanıcı genel anlamda dönüşüm alanı içerisinde yaşayan ve çalışanları ifade eder. Kullanıcılar söz konusu projenin ürünlerini doğrudan ya da dolaylı yollarla kullanan ve bu nedenle istek ve beklentileri önemsenmesi gereken kişilerdir. Kullanıcılar, dönüşüm sürecinden, yaşam döngüsü içerisinde ortaya çıkabilecek bütün problemlerin çözümlenmesini beklemektedir. (Arabulan, 2015). Kentsel dönüşüm süreçlerinde kentlerin fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunlarının çözülmesine yönelik olarak alınan kararlarda, o alandaki yerel halkın, sivil toplum örgütlerinin ve yerel örgütlerin de aktif olarak katılımının sağlanması önemlidir (Ataş, 2015).

Merkezi Yönetim ve Rolü: Kentsel dönüşüm sürecinde gelişme potansiyeli olan alanlarda arsa temini, toplumun fakir bireylerinin konut sahibi olmasını sağlama, kullanıcıların değerleri ve değişen ihtiyaçlarını karşılayabilme, ulaşım noktalarını

planlama ve bakımının yapılmasını sağlama merkezi yönetim tarafından yapılması gereken sorumluluklardır. Ayrıca altyapının hazırlanması, sağlık hizmetlerine erişim imkanının oluşturulması ve bunun için gereken alt yapının sağlanması, önemli tabiat varlıklarının, sosyal alanların, doğa ve kamuya ait alanların korunması da merkezi yönetim tarafından sağlanır. Bu bağlamda süreç için gereken yasal düzenlemelerin oluşturulması, gereksiz sınırlamaların ortadan kaldırılması, yapı sektörü ve diğer oyuncuların kentsel dönüşüm süresine dahil edilmesi gerekmektedir. Bu açıdan merkezi yönetim üretici ve lider olma, diğer katılımcılarla çalışma sürecinde etik, adil ve şeffaf olma, verimli ve bütüncül bir hizmet sunabilme, sürdürülebilir ve adil politikalar izleyerek, uygulamaların denetlenmesini sağlama vasıflarını taşıyabilmelidir (Ataş, 2015).

Yerel Yönetimler: Bu katılımcılar, Büyükşehir Belediyeleri, İl - İlçe Belediyeleri ve (İl Özel İdareleridir). Yerel yönetimlerin, dönüşümün uygulanacağı bölgeyi, yaşam biçimi ve yaşayanların özellikleri ile tanıyan ve alanın ihtiyaçlarını en iyi bilen katılımcılar olmaları sebebiyle kentsel dönüşüm süreçlerine katkıları son derece önemlidir. Bu bağlamda dönüşümün uzun ömürlü ve sürdürülebilir olması ve hazırlanan projenin bölge sakinleri tarafından benimsenmesi bakımından yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm sürecine dahil edilmesi gerekmektedir (Ataş, 2015).

Yapı Sektörü: Kentsel dönüşüm süreçlerine katılan yapı sektöründen kasıt; inşaat firmaları, inşaat şirketleri, pazarlama kuruluşları, emlak şirketleri, finansmanın sağlandığı kuruluşlar, mülk sahipleri ve özel yatırımcılar olarak ifade edilebilir. Bununla birlikte, yapı sektörü açısından öncelikli olan konunun işin ticari boyutu, sonrasında ise sosyal bilinç olduğunu söylemek mümkündür. Türkiye'de yapı sektörü çoğunlukla, bölgenin yüksek ranta sahip olması ve önemli ulaşım yolları üzerinde bulunması veya prestijli konut alanlarının çevresinde bulunması ile doğru orantılı olarak sürece dahil olmaktadır (Ataş, 2015).

2.6. Kentsel dönüşümde ortaklık modelleri

- **Kamu Kurumları Arasındaki Ortaklıklar**

Merkezi ve yerel yönetimler arasında veya bunların altında çalışan planlama uzmanlarının birlikte çalıştığı dönüşüm projeleri, kamu kurumları arasındaki ortaklıklara örnek oluşturur. Böyle ortaklıklarda merkezi yönetim karar alıcı konumundadır, belediye ise, arazi ile ilgili konuları üstlenmekte ve arazi altyapısının oluşturulması, boşaltılması konularında merkezi yönetime yardımcı olmaktadır. Kontrol ve denetim, proje süresi boyunca tamamen kamu sektöründe bulunmaktadır. Özel sektör genellikle, inşaat işleri ile ilgili konular dışında herhangi bir rol üstlenmez.

- **Kamu Kurumları ile Özel Sektör Arasında Geliştirilen Ortaklıklar**

Kamu ve özel sektör ile bunların çalışanları arasında oluşturulan ortaklıklar bu başlık altında değerlendirilebilir. Böyle ortaklıklarda, sektörler bazen, proje kapsamında kurulmuş bağımsız şirketler aracılığıyla projeye dahil olabilmektedirler. Kamu kurumları sayesinde, yerel halk ile anlaşma yapılması, planlama ve arazi tahsisleri gibi konular daha kolay çözülebilmekte, özel sektörün de uygulama konusundaki bilgi birikimi ve finansal gücü devreye girerek projelerin hızlı ilerlemesini sağlamaktadır.

- **Özel Sektör Yatırımcılarının Birbirleriyle Kurdukları Ortaklıklar**

Bu ortaklıklarda projeler, özel sektör finansmanı ile yürütülmekte ve özel sektör finansör ve projeyi yürüten rolündedir. Projenin ortakları arasında yüklenici firmalar, finansörler ve mülk sahipleri de bulunmaktadır. Bu projelerde tüm kontrol özel sektördedir ancak, imar planlarının hazırlanması gibi bazı yasal konularda kamu sektörü de projeye dahil olmaktadır. Dönüşüm yapılacak arazinin emlak değerlerinin yüksek olması, yapılaşma haklarının arttırıldığı yeni imar planı değişikliğinin olması ve hak sahiplerinin de projeyi destekleyen bir eğilimde olmaları, bu tür ortaklıkların özel sektör açısından cazip hale gelmesine sebep olmaktadır (Özkul, 2017).

2.7. Dünyada Kentsel Dönüşümün Tarihsel Gelişimi

Dünya genelinde kentsel dönüşümün önceleri 1800'lü yıllarda Avrupa'da gerçekleşen kentsel büyüme hareketlerinden sonra, belli alanların yıkılıp-yeniden yapılması (kentsel yenileme) ile başladığını söylemek mümkündür.

1910'lu yıllardan itibaren kentler ve mimarinin modernizm etkisinde geliştiğini söylemek mümkündür. Birinci Dünya Savaşı'nın ardından kentler, Fordist iktisadi sistem etkisi ile gelişmeye başlamış, 1910'lu yıllarda tek merkezden yönetilen kentsel planlama, 1920'lerde tarihi özelliklerin korunmasına dair kaygısı bulunmayan yenileme yöntemleri, 1930'lu yıllarda işlevsel açıdan bölgelere ayırarak koruma çabaları görülmektedir. I. Dünya Savaşı'nın ardından Avrupa'daki şehirler büyük oranda yıkılmış ve savaş sonrası oluşan kentsel çöküntü alanlarının yenilenmesi adına devlet yetkilileri çözüm arayışına girmiştir. Hayat şartlarının iyileştirilebilmesi amacıyla yenileme projeleri hazırlanmaya başlanmış, bu bağlamda Avrupa kentsel yenilemede büyük rol üstlenmiştir. (Hosseini, 2013) Modernizm, İkinci Dünya Savaşı'ndan sonra, şehirlerin tekrardan inşa edilmesi döneminde de etkisini hissettirmiştir. Bunlarla birlikte II. Dünya Savaşı sonrası yıkıma uğrayan kentlerin yenilenmesi, hasar görmüş kültür mirasının onarılabilmesi, ekonomik olarak zayıf düşmüş bölgelerin yeni işlevlerle canlandırılması hedeflenmiştir. Savaşın ardından Avrupa şehirlerinde oluşan büyük hasarlar, *kentlerin yeniden inşası (urban reconstruction)* yöntemini gündeme getirmiştir. (Hosseini, 2013) 1940'lı yıllarda savaş sonrası Avrupa kentlerinde oluşan büyük yıkımlar sonucunda, 1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları değerlendirildiğinde, eski politikaların sonucu olan fiziksel ve sosyal eksikliklerin giderilmesi, kentsel fonksiyonların tekrar planlanarak ortaya konulması, merkezi ve yerel yönetimlerin önayak olması ile yeniden yapılandırılması ve düzenlenmesi şeklinde olduğu, yeni kentsel yaklaşımların eski yaklaşımların yerini almasını ve geçmişten gelen fiziksel sorunların çözülmesine yönelik şehirlerin tekrardan inşa edilmesini öngörmüştür. Bu dilimde, merkezi otorite öncülüğünde yeniden yapılanma politikaları gündemde yerini almıştır. Bunlarla birlikte bu dönemde, merkezi yönetim tarafından yerel yönetimlere, kentlerin yeniden oluşturma ve geliştirme planlarının tasarlanmasını mümkün kılacak kuralları ve sınırları içeren kapsamlı rehberler verilmiştir. Hazırlanan planlar sonucunda, kentin iç bölgelerinde, öncelik getto alanlarının temizlenmesi olmuş; büyük yıkımlar yapılarak, bu alanlarda yüksek konut yapıları inşa edilmiştir. Geleneksel özellikleri devam eden kent merkezlerinde de büyük

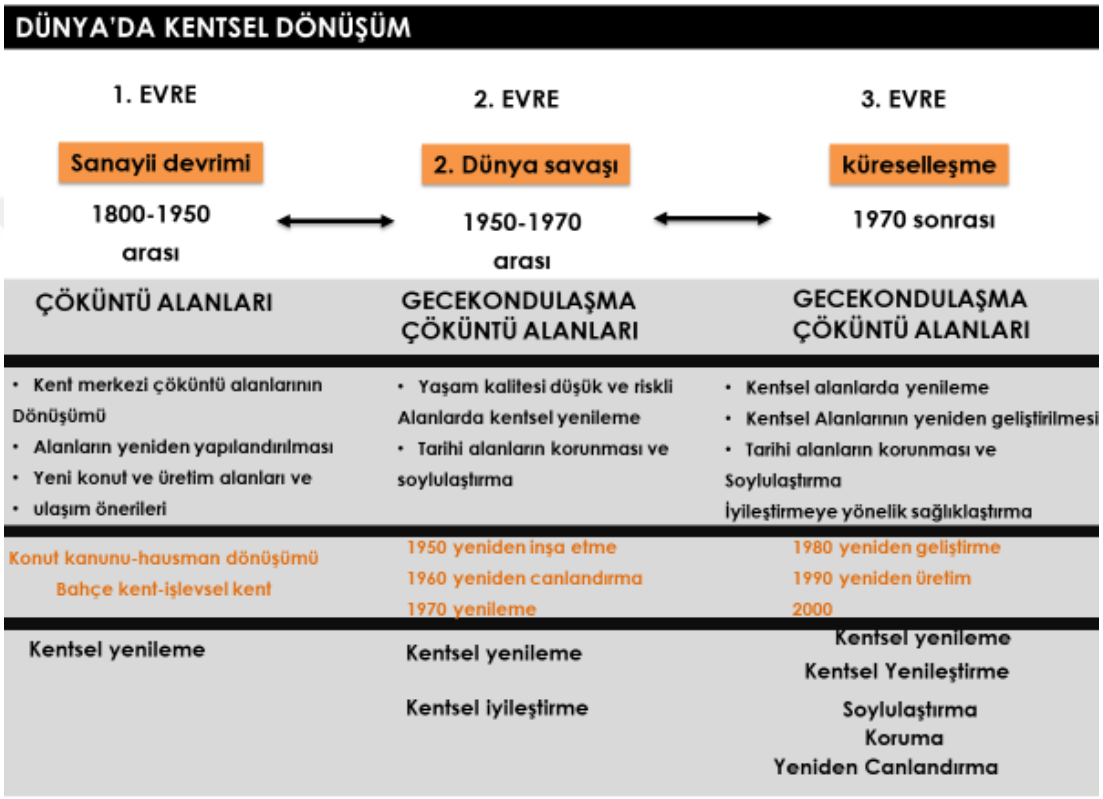
yıkımlar gerçekleştirilerek; yeni inşa edilen kent merkezlerinde ofis ve ticaret işlevleri olan alanlar oluşturulmuştur. Kent merkezlerinde iş merkezleri alanları oluşturularak, sosyal yaşamın kolay bir şekilde sürdürülmesi amaçlanmıştır. Kent merkezlerinde bulunan gecekondu bölgeleri ve çöküntü oluşan alanlar da temizlenmiş ve daha estetik bir görüntü oluşturulmaya çalışılmıştır. (Doğanay, 2016)Yeni hazırlanan kentsel dönüşüm planlarında kenar mahallelerin temizlenmesi amaçlanmış, kent merkezleri büyük oranda yıkılmış ve bu temizlenmiş bölgelere çok katlı konut, ofis ve ticari fonksiyonları olan yapılar inşa edilmiştir. Bunlara ek olarak ‘‘Kentsel Gelişim’’ (Urban Development) uygulaması da yapılmış ve gelişim kent merkezinin dışına doğru yayılarak birçok banliyöyü oluşturmuştur (Akkar, 2006).

1960’lı ve 1970’li yıllarda kentsel dönüşüm projelerinin daha çok ‘‘Kentsel Yenileme’’ (Urban Renewal) ve ‘‘Kentsel İyileştirme’’ (Urban Improvement) yoluyla gerçekleştirildiği söylenebilir. Bu yıllarda kentlerdeki fiziksel bozulmanın toplumsal bozulma ile olan ilişkisi kabul edilerek, toplumsal sorunlara odaklı ve alana dayalı kentsel iyileştirme ve yenileme projeleri planlanmıştır (Özkul, 2017).

1980’lerde, kentsel dönüşüm konusunda, önemli değişiklikler gerçekleşmiştir. ‘Kentsel yeniden yapılandırma’ (urban redevelopment) politikası, bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinde sıklıkla kullanılmıştır. 1980’lerdeki dönüşüm projelerinin ana hedefinin, şehirlerdeki boşaltılmış, atıl ve çöküntü bölgelerinde, ekonomik canlanmayı sağlamak olduğu söylenebilir. Bu bağlamda, öncelikle İngiltere’de ve sonrasında kıta Avrupa’sı ve Kuzey Amerika’da kentsel dönüşümde katalizör olarak görev yapacak ‘öncü projeler’ uygulanmıştır. Bu projelerin, geniş alanları içine alan kentsel birçok fonksiyonu içinde barındıran, kamu yararından fazla yatırımcısının karını öne çıkaran projeler olduğu görülmektedir. Bu projelerdeki diğer önemli özellik, çöküntü alanlarında tümüyle yeni imajların geliştirilmesi, hem kente hem de bu alanlara, potansiyel ulusal ve uluslararası yatırımcı ve müşterilerle turistleri çekmeyi başarmış olmalarıdır (Akkar, 2006).

1990’lı yıllardan sonra, kentsel dönüşüm uygulamalarında, ‘kentsel yenileşme’ ya da ‘kentsel canlandırma’ (urban regeneration)’ en yaygın müdahale biçimleri olmuştur. Bu dönemde, çok-aktörlü ve çok-sektörlü ortaklıların olduğu kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğu kabul edilmiştir. Kamu ve özel sektör ile birlikte, gönüllü kuruluşlar ve

toplumda farklı kesimlerin kentsel dönüşüm süreçlerine katılımlarının önemi vurgulanarak bu amaca odaklı yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüm programları hazırlanmıştır (Akkar, 2006).



Şekil 1 Dünyada kentsel dönüşüm süreçleri

1980'lerden günümüze kadarki dönem, sanayi dönemi sonrası gerçekleşen ilerleme ve Kentsel Rönesans (kentsel yenileme yeniden doğuş çağı) dönemi olarak ele alınabilir. Bu zaman diliminde kentler, küresel iktisadi yeniden yapılanma dönemi etkisi altında gelişim göstermiştir. Kentlerdeki yaşam koşullarının mevcut ve yeni yasal altlıklarla geliştirilmesi, kentlerin o dönem ve gelecekteki rol tanımlarının yapılmasında, kentsel sorunlarla ilgili idari ve teknik planlamaların hayata geçirilmesi gibi temel prensipleri içeren 'kentsel rönesans hareketi' ile, 1980'lerde kent içi sanayi bölgelerin, 1990'larda ise

tarihi ve kültürel özelliğe sahip alanları yeniden geliştirme programları gündemde olmuştur. Yerel idareler küçük çaplı projelerle kentsel dönüşümün yönünü şekillendirmeye başlamış, kentsel dönüşüm hedefleri kamu yararı, sanayileşme ve en çok karı elde etme amacına doğru değişmiştir. Sanayi dönemin en bariz göstergesi, kamusal bölgelerde yapılan dönüşüm çalışmalarında öncelikle fabrika şehirleri inşa etmek ve bu şehirlerden yüksek kar sağlamak olmuştur (Doğanay, 2016).

2.8. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm

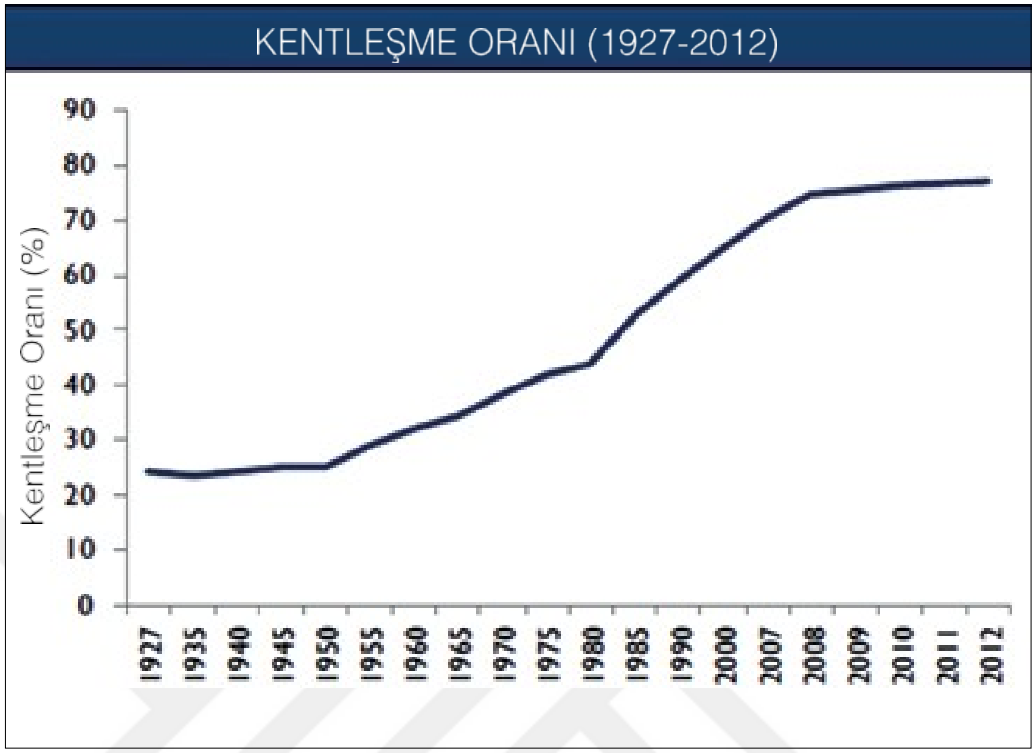
Tarihsel çevrede Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçleri değerlendirildiğinde, Osmanlı Devleti döneminde, yangın ve depremler gibi doğal afetlerin ardından yıkıma uğrayan yerleşimlerin tekrar inşa edilerek dönüşüme tabi tutulduğu görülmektedir. O dönemden günümüze kadar ki süreçte, yaşam kalitesi bakımından zayıf kentsel bölgelerin sağlıklaştırılması ve prestiji yüksek yeni merkezi alanlar oluşturulması gibi dönüşüm uygulamaları sürmüştür. Son dönemlere gelindiğindeyse kentlerdeki riskli yapı grubunda ele alınan gecekondular ve afet riski bulunan bölgelerin dönüştürüldüğü uygulamalar devam etmektedir (Doğan, 2016).

Sanayileşmesini tamamlamış ülkelerde kentsel dönüşüm süreçleri sanayi devriminin şehirlerde oluşturduğu düzensiz çevre ve konut şartlarının iyileştirilmesi amacıyla belirli bir planlama dahilinde gerçekleşirken; Osmanlı Devleti'nde sanayileşmenin gerçekleşmemesi sebebiyle kentsel dönüşüm bir modernite projesi şeklinde ele alınan kentsel planlar çerçevesinde uygulamaya konmuştur. Bundan dolayı, Osmanlı şehirlerinde, 1800'lü yılların sonunda ve 1900'lü yılların başında, sanayileşmiş ülkelerde gerçekleşen sanayileşmenin negatif getirilerine karşı oluşturulmuş ütopik planlamalara dayanan bir kentsel dönüşüm olgusu yaşanmamıştır. Osmanlı'nın batılı devletlere eklemlenme çabalarının sonucu olarak, batı ile ticari ilişkiler içinde bulunan Bursa, İzmir ve İstanbul gibi büyük şehirlerin belli mahallelerinde kentsel planlamalar yapılarak kentsel dönüşüm projeleri hayata geçirilmiştir. Bir başka deyişle, Türkiye'de Osmanlı Devleti döneminde kentsel dönüşüm, kapitalist üretim ilişkileri sayesinde ilk eklemlenmenin yaşandığı ve bu açıdan sosyal dönüşümün de ilk olarak başladığı İstanbul, Bursa, İzmir gibi kısmen gelişmiş ticari şehirlerde gerçekleştirilmiştir (Polat, 2015).

1900'lü yılların ortalarında, Türkiye genelinde endüstriyel topluma geçilmesi ile birlikte, yığınsal göçler oluşmuş, bu göçlerle birlikte kentleşme süreci hızlanmış ve çarpık yapılaşma büyük oranda artış göstermiştir. Ülkemizde cumhuriyetin ilk yıllarında başlamış olan kentleşme hareketleri, 1950'li yıllarda kırdan kente doğru oluşan göç hareketlerine bağlı olarak hız kazanmış, bu durum karşısında kentlerin hazırlıksız olmaları sebebiyle sağlıksız kentleşmenin ilk oluşumları başlamıştır. 1950'li yıllarda sanayi sektörü tırmanışa geçerken tarım sektöründe yavaşlama başlamıştır. Tarımdaki makineleşmeden kaynaklanan işgücü talebinin azalması, tarım sektöründe çalışmakta olan işgücünün kente göçünü hazırlamıştır. (Şişman ve Kibaroğlu, 2009). Türkiye, 1950-1960 tarih aralığında, ilk olarak yoğun ve hızlı kentleşme hareketlerini yaşamıştır. 1950 yılında 5 milyon 244 bin olan kentli nüfusu, 10 yılda %69 yükselerek 1960 yılında 8 milyon 860 bin kişi olmuştur. Kentli nüfusun toplam nüfus içindeki oranı da aynı tarih aralığında % 25.1'den % 31.9'a yükselmiştir. Farklı bir ifade ile ülkede 1950 yılında her 4 kişiden 1'i kentlerde yaşamaktayken, 10 yıl sonra bu oran 1/3'e yükselmiştir (Çalışkan, 2006).

Cumhuriyet tarihindeki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde dönemlerin, 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 yılı sonrası olarak üç ayrı döneme ayrıldığı söylenebilir. 1950'ler ve takip eden yıllarda Türkiye'nin sosyo-ekonomik yapısının değişmeye başladığı ve bu gelişmelerle kentleşme hızının ve kentsel nüfusun arttığı, bu durumun ise kentlerde hızlı bir dönüşüm sürecinin yaşanmasına sebep olduğu söylenebilir. Bu yıllarda yeni kent merkezleri oluşmuş, kentler farklı yönlere doğru gelişmeye başlamış, mevcut rantların yükselmesiyle de ekonomik ömrünü bitirmeden yıkılan binaların yerlerine çok katlı yapılar inşa edilerek, tarımsal alanlar ve orman alanları gibi yerleşim açısından sakıncalı olabilecek alanların konutlarla kaplandığı görülmüştür. Bu süreçte kentler plansız şekilde gelişmişler, bunun yanında, doğal, tarihi ve kültürel çevre ihmal edilmiş ve afet riskleri dikkate alınmayarak büyümeye devam etmişlerdir. 1950 ve 60'lı yıllarda İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirler bu dönüşümde simge halini almıştır (Doğan, 2016).

Genel olarak değişik zaman ve kapsamlarda hazırlanan yasal altyapı desteğinin etkisi ile kentsel dönüşüm süreci 1950'li yıllardan itibaren Türkiye'de fiziksel, sosyal ve bağlamsal olarak devamlı değişime tabi olan bir kavram olagelmiştir (Gür, 2016).



Şekil 2 Dünyada Kentleşme Oranı (Austro Times, 2016)

Cumhuriyetten sonraki dönemde, yoğun nüfus artışı ile birlikte oluşan çok ve plansız yapılaşma özellikle 1970'li yıllardan sonra tüm ülkedeki çarpık imar yöntemleri ve inşaatlar ile mühendislik alt yapısı olmayan yapıların, 2000'li yıllarda büyük oranda yükselen arsa değerlerinin de etkisiyle tekrar değerlendirilmeleri söz konusu olmuştur. Bu süreçlerin oluşmasında inşaat sektöründeki teknik ilerlemenin de etkisi büyüktür. İnşaat projelerinin teknolojik imkanların gelişmesi ile çok daha hızlı ilerleyebilmesi sayesinde, kentsel dönüşüm projelerinde gerçekleşme ihtimali bir ütopya olmaktan çıkmış ve uygulanma imkânı bulmuştur (Akkoyunlu, 2015).

1980'li yıllar ve sonrasında kentler, kent merkezlerindeki değişimin yanında, çevrelerine yayılan gecekondu mahalleleri, sanayi alanları, devlet kurumları, üniversite kampüsleri vs. yapılaşmalar sayesinde gittikçe büyümüş ve gecekondulaşma problemi bu yıllar itibari ile büyük oranda yaygınlaşmıştır. 2000'li yıllardan sonra, yüksek gelir grubunda olan vatandaşlar, kentlerin dış yüzeylerindeki konut alanlarını tercih etmeye başlamış,

gecekondu mahallelerinde ise istihdam yapısındaki değişime göre konut şekilleri de değişiklik göstermeye başlamıştır (Doğan, 2016).

1980 yılı eylül ayında gerçekleşen askeri müdahale ile durma noktasına gelen gecekondulaşma olgusunun, 1980 yılı ortalarından itibaren yeniden hızlanarak devam ettiği görülmüştür. Hatta 1980'li yıllardan sonra kaçak yapılaşmanın alternatif bir sektöre dönüştüğü ve yalnızca gecekondularda değil, diğer konut bölgelerine de sıçradığı söylenebilir. 1980'lerden sonra artık köyden kente göçenler kent topraklarında serbest şekilde gecekondu yapamaz durumdadır. Bu dönemden sonra dar gelirli ve fakir vatandaşlar, konut problemini örgütlü spekülatörler ve mafya aracılığı ile çözme yoluna gitmektedir. 1980'lerin sonlarında kentlere göç edenlerin özelliklerinde de belli değişimler görülmekte, Doğu ve Güneydoğu şehirlerinden terör sebebiyle "zorunlu göç" ile gelen yoğun kitleler bu dönemin en bariz özelliklerini yansıtmaktadır. Bu dönemde göç etmiş olan halk zorunlu ve ani olarak kente gelmiş olduklarından adaptasyon konusunda ciddi problemler yaşamışlardır. Önceki göçmenlerden farklı olarak kente uyum sağlayamamış, kentte tutunabilmek adına her şeyi yapabilecek bir anlayışla kentte var olmaya çalışmışlardır. Bu tarihlerden itibaren kentlerin gecekondu bölgelerinde gerilimler ortaya çıkmaya başlamış, toplumun diğer kesimlerinin bu bölgelerden hoşnutsuzluğu artmış ve radikal dini grupların yoğunlaştığı gözlenmiştir. Kentsel ranttan pay alamamış bu kesim, gecekondu yapılarında sağlıksız şartlarda yüksek kiralar bedelleri karşılığı yaşayarak daha da fakirleşmişlerdir. Bu bölgelerin, kentlerde geçiş özelliklerini kaybederek gettolaşmaya başlamaları da bu dönemin tipik özelliklerindendir. (Mutlu, 2007)

1990'lı yıllarda kurumsal düzenlemelerle kentsel rantların yükseltilmesi motivasyonu ile şekillenen neo-liberal yaklaşım ardında mülkiyete dayanan gelişim destekli yeni bir kentsel koalisyon tanımı ortaya çıkmıştır. Bu koalisyondaki en büyük destekçiler olan müteahhitler, arsa sahipleri, danışmanlar, profesyoneller ile medya gibi özel sektör temsilcilerinin yetkileri ve/veya gücü, yasal düzenlemeler ve TOKİ gibi kurumların çoğalan inisiyatifi ile daha da belirginleşmektedir (Türkün, 2011).

Türkiye'de kentleşme 1950-1980 yılları arasında sanayileşmeye paralel olarak kırdan kente göç hareketleri ile başlamış ve konut yetersizliği ve alt yapı sorunlarını ortaya

çıkarmıştır (Ataöv ve Osmay, 2007). 1980'lerden sonra IMF ve Dünya Bankası öncülüğünde gerçekleşen iktisat politikalarının şehirlerin yapısını etkilemeye başlaması ile kentsel dönüşüm kavramı yaygınlaşmaya başlamıştır. Bu dönemde neo-liberal politikaların etkisi ile yaşanan küreselleşme-yerelleşme süreci kent yaşamında olduğu gibi kentsel mekanları da önemli ölçüde etkilemiştir. 1999 Marmara depreminden sonra kentsel dönüşüm olgusu yoğun bir şekilde gündeme gelmiş ve 2003 yılında yasal düzenlemelerle Başbakanlık Toplu Konut İdaresi aktif kullanılarak ülke çapında dönüşüme ve yenilenmeye ihtiyaç duyulan kentsel alanlar yerel yönetimlerle iş birliği içerisinde gerçekleştirilmeye başlanmıştır (Aydın ve Çamur, 2016).

Buna ek olarak, 2012 yılında resmiyet kazanan "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" ise değişik kentsel dönüşüm pratiklerinin ve tartışmaların sebebi olmuştur (Gür, 2016).

Kentsel dönüşüm kavramı, Mayıs 2012'de yürürlüğe giren *6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü"* hakkındaki kanun ile Türkiye'nin gündeminde önemli bir noktaya gelmiştir. Kentsel dönüşüm temelde Türkiye'nin en önemli potansiyel sorunlarından birisi olan deprem ve deprem riski altında olan sağlıksız, mühendislik ve mimarlık hizmeti almayan yapıların hızlı bir biçimde yenilenmesini hedeflemektedir. Bu bakımdan Türkiye'de tartışılan ve uygulanan kentsel dönüşüm kavramı, gerçek manada bir kentsel dönüşüm uygulamasını ifade etmemekte ve hızlı bir biçimde mevcut parsel ve adaların yenilenmesi, mevcut alanlara yeni binalar yapılması biçiminde algılanmaktadır (Akkoyunlu, 2015).

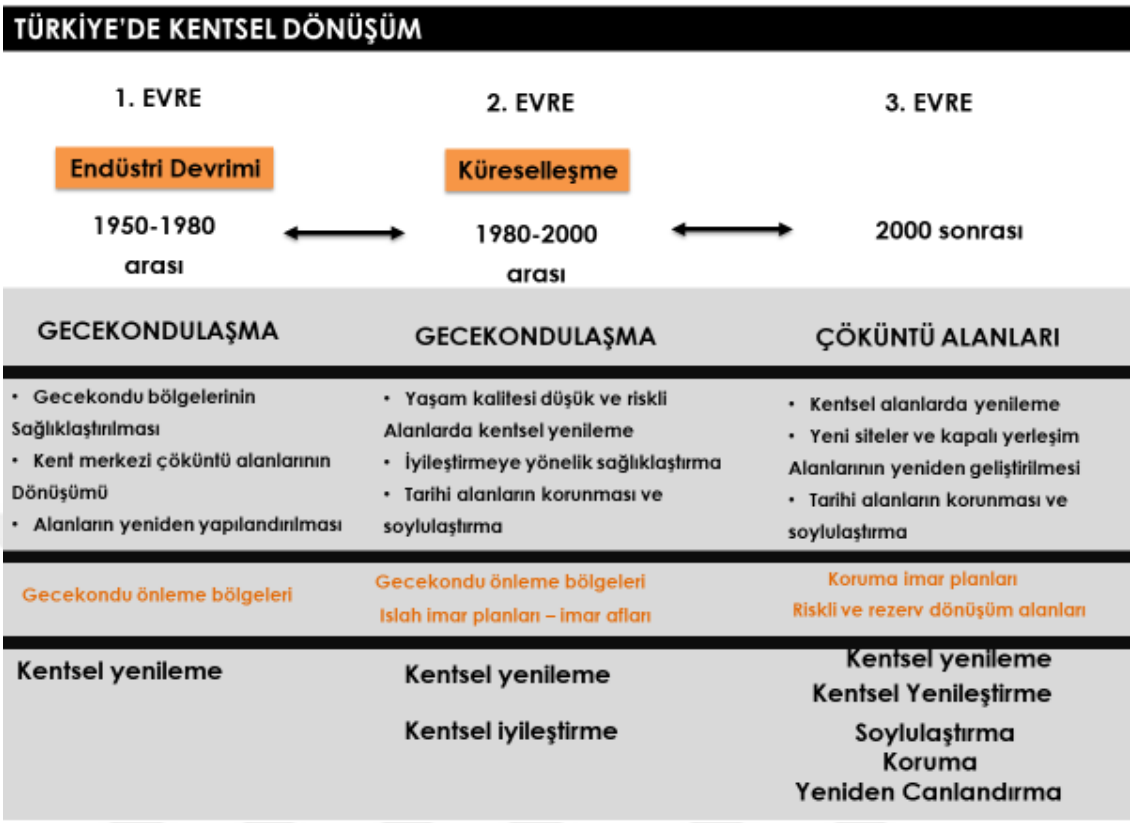
Türkiye'deki kentsel dönüşüm projesi uygulamaları incelendiğinde bölgesel anlamda değişkenlik arz ettiği görülmektedir. Özellikle, İstanbul gibi büyükşehirlerde parsel bazında dönüşüm yapılmakta, devlet tarafından riskli alan ilan edilen mahallelerdeyse büyük ölçekli dönüşümler uygulanmaktadır (Akkoyunlu, 2015).

Tarihsel süreç bağlamında kentsel dönüşümle ilişkili literatür incelendiğinde, özellikle gelişmiş ülkeler ve metropol kentlerde gerçekleşen kentsel dönüşümle ilgili çözümlemelerin yapıldığı görülmüştür. Bununla beraber, üretim ilişkilerinde gerçekleşen dönüşüm doğrultusunda gelişmekte olan ülkelerde de kentsel dönüşüm konusu ciddi bir

problem halini almış ve daha öncekiler gibi metropol kentler üzerinden tartışma konusu edilmiştir. Türkiye'de de bu süreç işlemiş ve İstanbul, Ankara, İzmir, Adana vb. büyükşehirler üzerinde durulmuştur. Bu kentlerin haricindeki kentlerde yaşanan dönüşüm ise ya hiç ele alınmamış ya da gecekondu, kentsel yenileme, tarihsel dokunun korunması gibi dar kapsamda değerlendirilmiştir. Sadece büyükşehirler değil diğer şehirlerde de, değişik boyutlarda olsa da, üretim ilişkileri, sosyal yapıları ve kentsel örgütlenmelerinde bir dönüşüm gerçekleşmiş ve bu kentler de küresel boyutta gerçekleşen dönüşüme dahil olmuşlardır (Polat, 2015).

Türkiye'de son elli yıllık dönemdeki çarpık kentleşme ve niteliksiz konut üretiminin altlığı, kentleşmenin bütününün piyasa dinamiklerine bırakılmasına dayanmaktadır. Serbest piyasa şartlarında büyük ölçüde yap-sat yöntemi ve kooperatifler tarafından inşa edilen konutlar alt gelir grubu kesim için ulaşılamaz durumda olmuştur. Bu durumdan dolayı gecekondular kentlerde yayılmışlardır. Bu hızlı kentleşme ve gecekondulaşma problemi karşısında merkezi otoritenin küçük çaplı müdahaleleri haricinde herhangi bir toplu konut projesi hazırlanmamıştır. Son dönemde kentleşme bakımından gündemde en fazla yer alan husus kentsel dönüşüm ve bununla birlikte uygulanan gecekondu mahallelerinin dönüşümü projeleridir. Elli yıl süre boyunca gecekondulaşma karşısında sessiz kalan ya da destekleyen yerel ve merkezi yönetimler, kentsel alanlardan alınabilecek rantın 1990'lı yıllardan itibaren yükselmesiyle birlikte bu konuya dair çeşitli politikalar üretmeye başlamışlardır (Koçak ve Tolanlar, 2008).

2002 yılından günümüze kadarki süreçte dar gelirli vatandaşların konut sahibi olması amacıyla gelişen TOKİ, kentlerin sınır bölgelerinden belli alanlar seçerek, konut projelerinin bu bölgelerde uygulamaya konulması ve çevresinin de yeni yerleşim bölgelerine dönüştürülmesi adına çalışmalar yapmaktadır. Kentsel dönüşümde kendilerine verilen aktif rol ile Belediyeler, bu alanlardaki kıymetin farkında olan özel sektör ve sermaye grupları yeni yatırımlarını bu bölgelere kaydırmışlardır.



Şekil 3 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Süreçleri

Günümüzde Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının çoğunlukla gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde ve sermayeyi çekebilecek mega projeler şeklinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Dönüşümün yaşandığı bir başka alan da şehir içindeki sanayi yapıları olmaktadır. Bu yapılar yenileme yolu ile ticari ve kültürel amaçlı ve bazen de konut kullanımı amacıyla dönüştürülmektedir. Diğer ülkelerdeki uygulamalardan farklı olarak ülkemizde bilhassa 1999 Marmara depremi sonrasında deprem riski olan yapılaşma bölgelerinin dönüştürülmesi gündemdeki yerini korumaktadır. Türkiye'de oluşan depremler arasında 1999 Marmara ve Düzce Depremleri neden oldukları büyük can ve mal kayıpları, etkiledikleri geniş alan ve deprem sonrası başlatılan yenileme ve risk azaltılmasına dayalı uygulamalarla birlikte, İstanbul öncelikli olmak üzere çeşitli şehirlerde başlatılan mevcut risklerin azaltılmasına dayanan yenileme çalışmaları bağlamında da önemli bir dönüm noktası teşkil etmektedir (Alpaslan ve Tüter, 2016).

2.9. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları

Türkiye'de kentsel dönüşümün tarihsel sürecine bakıldığında özellikle 2000'li yıllarda, yerel yönetimler ve özel sektör ortaklığıyla, dönüşüm ilk defa bir strateji olarak tanımlanmıştır. 2000'lerde hazırlanmaya başlanan yasal değişiklikler ile oluşturulan yeni yasalar, kentsel dönüşümde nitelik ve hız bağlamında büyük değişiklikler oluşturmuştur. Ortaya konulan yasal düzenlemeler ve verilen yetkiler ile birlikte kent ile ilgili mekansal kararlar giderek merkezileşmiştir. Yasaların verdiği imkanlarla birlikte dönüşümde yetki tek bir kurum üzerinde toplanabilmekte ve bu sayede Türkiye'nin büyük şehirlerinde, kent merkezleri veya rantı yüksek alanlardaki dönüşümde aynı projeler uygulanarak, yerel özellikler ve yerel sorunlar dikkate alınmayabilmektedir (Bektaş, 2014).

Ülkemizde Resmi Gazetede yayınlanma tarihine göre; 1984 yılı 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 2004 yılı 5272 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5393 sayılı Belediye Kanunu, 2005 yılı 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak kullanılması Hakkında Kanun gibi kanunlar birebir kentsel dönüşüm adı altında çıkarılmış kanunlar olmasa dahi, kentsel dönüşüm ile ilgili ilkelerin ve yetki paylaşımının yapıldığı yasalardır (Resmi Gazete 1984, 2004, 2005). Bu bağlamda kentsel dönüşüm kavramının Türkiye'de 1980'lerde önemli hale gelen bir konu olduğunu ve gün geçtikçe anlaşılan öneminin kentlerle ilgili yasa ve politikalarda da görüldüğünü söylemek mümkündür (Karadağ ve Mirioğlu, 2014).

Türkiye'de kentsel dönüşüm adı ile hazırlanan ilk kanun, 2004 yılında 5104 sayılı 'Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'dur (Resmi Gazete, 2004). Bu yasa bir alan için özel hazırlanmış ve gelecek yıllarda çıkarılacak yeni kanunların altyapısı oluşturulmuştur. Kanunun amaçları bölümünde *"...sağlıklı bir yerleşim düzeni..., çevre görüntüsünün geliştirilmesi... ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi"* gibi cümleler yer almaktadır. Kanuna göre daha önce hazırlanmış olan kentin üst ölçekli planları yok sayılmış ve kanuna göre hazırlanacak yeni plan hükümlerinin geçerli olması öngörülmüştür (Bektaş, 2014).

Ayrıca, söz konusu yasanın uygulama usul ve esaslarının düzenlenmesi için hazırlanan 'Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Yönetmeliği' 2006 yılında yayınlanmıştır (Resmi Gazete 2006). Bunlarla birlikte 21.02.2005 tarihinde kararlaştırılmış olan Kentsel

Dönüşüm ve Gelişim Kanunu Tasarısı, 01.03.2005 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığı'na sunulmuş ve bu durum kentsel dönüşüm projelerinde yasal altlık oluşturulması amacıyla atılmış önemli bir adım olmuştur. Bu konuyla ilgili bir diğer önemli kanuni düzenleme de 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur. Ayrıca bu yılda, bahse konu yasaya ilişkin olarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği de yayımlanmıştır (Resmi Gazete 2012). Kentsel dönüşüm yasalarının yanında, sürecin yönlendirilmesine yardımcı olacak uygulama yönetmeliğinin yayınlanması, kentsel dönüşüm proje sürecinde çok önemli bir basamağı oluşturmaktadır (Karadağ ve Mirioğlu, 2014).

Türkiye'de Kentsel dönüşüm projeleri ve benzer yaklaşımlarla değişik isimlerde gerçekleştirilen projelerde yukarıdakilere ek olarak aşağıdaki kanunlardan da yararlanılmaktadır.

- 3194 sayılı İmar Kanunu,

- 2981 sayılı İmar Affı Kanunu (Şişman ve Kibaroğlu, 2009),

Ülkemizde yerel yönetimlerin kentsel dönüşümle alakalı yükümlülükleri Belediye Kanunu'nda düzenlenmiştir. Bunun yanı sıra, kendi konutunu yenilemek isteyen vatandaşlar için düzenlemeler de yapılmıştır. Kentsel dönüşümün teşvik edilmesi amacıyla riskli alanlar, rezerv yapı alanları veya riskli binalarda yaşamını sürdüren kişilere istekleri doğrultusunda kira yardımı yapılabilmekte ya da bankalardan kredi kullanılması durumunda faiz desteği sağlanabilmektedir (Çalış, Tan ve Kuru, 2017).

Tablo 3 Türkiye'de Kentsel Dönüşümde Esas Olarak Kullanılan Yasalar Ve Kapsamı

YILI	KANUNUN İSMİ	KAPSAMI
1966	775 Sayılı Gecekondu Kanunu	**Gecekondu Önleme Bölgeleri**
1984	2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	Konut İhtiyacının Karşılanmasına Yönelik Düzenlemeler
1984	2981 Sayılı İmar Affı Kanunu	**Islah İmar Planı** Yapma İmlanı İle Dolaylı Kentsel Dönüşüm
1985	3194 Sayılı İmar Kanunu	İmar Planı Yapımı Ve Onayına İlişkin Düzenlemeler
2004	5272 Sayılı Belediye Kanunu	
2004	5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	Özel Proje Alanına İlişkin Yasal Düzenlemeler
2005	5393 Sayılı Belediye Kanunu	**Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projeleri**
2005	5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması Ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Varlıkların Yoğunlaştığı Mahallelerin Yenileme Alanları Olarak Belirlenmesi
2006	Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Proje Yönetmeliği	
2012	6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'dur	Afet Riski Taşıyan Alanların Belirlenmesi, Planlanması, Uygulanması –**Riskli Yapı Ve Riskli Alanların Belirlenmesi**
2012	Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği	

2.10. Dünyada Kentsel Dönüşüm

Dünya genelinde kentsel dönüşümün bir kavram olarak 20. yüzyılın başlarından itibaren tartışılmaya başlandığı söylenebilir. Kentsel dönüşümün bir proje olarak gelişim göstermesinde Avrupa'nın rolü büyüktür. Avrupa'da bilhassa II. Dünya Savaşının ardından yıkılan şehirlerin tekrar inşa edilmesi ve ekonomik çöküntüye uğrayan bölgelerin yeniden canlandırılması mecburiyeti kentsel yenilemenin ne denli önemli olduğunu ortaya koymuştur. Bununla birlikte değişik nitelikte olsa da kentsel yenileme ve dönüşüm örnekleri 19. Yüzyılda da görülebilmektedir. Örnek olarak 1850'li yıllarda Avrupa'da kırsal bölgelerden kentlere yoğun bir şekilde göç edilmesi sağlık ve yerleşim problemleri oluşturmuş, bundan dolayı meydana gelen ekonomik ve sosyal problemler ise kentlerde büyük kentsel çöküntü bölgelerinin oluşmasına sebep olmuştur. Endüstri devriminin etkisiyle kentler de dönüşüme uğramaya başlamış, hızlı sanayileşmeyle ve endüstrileşmenin işlevleri, mekansal karşılığını çabuk bir biçimde bulmuş, endüstriyel ve işgücünü içeren binalar kent imajını değiştirmiştir (Arabulan, 2015).

Gelişmiş batı ülkelerinde toplumsal ve ekonomik çöküntünün yaşandığı yerleri tekrar hayata döndürme gayretleri sonucunda planlı kentsel dönüşüm dünya genelinde tartışılmaya başlanmıştır. Şehirlerde, kullanılmayan sanayi alanları, liman alanları ve dar gelirli kesimin oldukça kötü fiziksel şartlarda hayatlarını devam ettirdiği kentsel dönüşüm projelerinin ilk defa uygulandığı alanlardır. Ancak bu alanlarda ciddi değişiklikler meydana getirse de bu uygulamalara 'kentsel dönüşüm' denmemiş kapsamına uygun olarak 'yenileme', ' yeniden yapılandırma', 'iyileştirme', 'koruma' ve 'canlandırma' isimleri verilmiştir (Polat, 2015).

19. yy'da Sanayi Devriminin etkisiyle hızla artan kentleşme oranları Batı Avrupa şehirlerinde konut sorununun oluşmasına sebep olmuş, bununla birlikte sağlıksız yerleşimlerin ortaya çıktığı ve bazı salgın hastalıkların şehirlerde yaygınlaştığı görülmüştür. Kentlerde oluşan bu negatif faktörlerin çözülebilmesi adına çöküntü alanlarının yıkılarak temizlenip, konut şartlarının iyileştirilmesi görüşü kabul görmüştür. 1870–1880 yılları arasında Avrupa'da modern kent merkezleri oluşturulmaya çalışıldığı ve bu doğrultuda yıkılan eski yerleşimlerin yerine cadde ve bulvarlar, idari binalar, eğitim binaları, opera evleri, istasyonlar ve kültür merkezleri gibi modern binaların inşa edildiği

görülmektedir. Bu görüş özellikle İngiltere ve ABD başta olmak üzere gelişmiş Batılı ülkelerde önemsenen kentsel bir politika olarak kabul edilmiştir.

Bu süreçte kentsel dönüşüm kamusal sektör liderliğinde iki farklı ana türe göre uygulanmıştır. Bunlardan ilki 1851 yılında İngiltere'deki 'Konut Kanunu' diğeri ise Fransada 1851-1873 yıllarındaki Paris kentine yönelik Haussmann'nın uygulamalarıdır (Gürler, 2003, 115). Devlet tarafından uygulanan ilk geniş kapsamlı kentsel dönüşüm projesi örneği 1850–1870 yıllarını kapsayan dönemde vali Baron Haussmann idaresinde Paris'te gerçekleştirilmiştir. Kente hâkim olan ortaçağ dokusu yıkılarak bunun yerine geniş bulvarlar inşa edilmiş ve yeni kente ait ana meydanlar ile konut alanları yapılmıştır. Kentlerin tekrardan inşa edilmesi amacıyla II. Dünya Savaşı'nın ardından süren bu uygulamalar çoğunlukla kentteki fiziksel görünüme yönelik olmuştur. Bu bağlamda konunun, merkezi bölgelerin yıkılarak, bu alanda yaşayan yoksul kesimin bu bölgelerden gönderilmesi ve bu alanların farklı bir görüntüye kavuşturulması şeklinde ele alındığı görülmektedir. Bu yaklaşımdan dolayı tarihte bu dönem 'Buldozer Dönemi' olarak adlandırılmıştır. Bu planlamalar sebebiyle pek çok insan yaşadığı yerlerden uzaklaştırılmış ve dar gelirli kesim için üretilen yeni yaşam bölgelerine yerleştirilmişlerdir (Çelik, 2010).

Buna ek olarak gelişmiş ülkelerde, barınma ve sağlık problemlerine çözüm üretmek için 1800'lü yılların sonlarına doğru mevcut yenilemenin yanında yeni şehirler meydana getirme gayretleri de bir çözüm olarak sunulmuştur. Bu bağlamda "Güzel Kent (City Beautiful)", "Camillo Sitte'ci Yaklaşım", "Ebenezer Howard, Bahçe Kent (Garden City)", "Berlage, Amsterdam Planlaması", "Tony Garnier, Endüstriyel Kent (Cité Industriel) ve Pratik Kent (City Efficient)" gibi yeni ve ütopik kentsel tasarımlar ortaya konulmuş ve inşa edilmeye çalışılmıştır. Le Corbusier, 1925'deki 'Plan Vois Pour Paris', 'işlevsel kent' tasarımı dahilinde Paris'te kentin önemli alanlarındaki dar sokaklar ve eski evler yıkılarak, devasa gökdelenlerle dikey bir kent meydana getirilmiştir. Le Corbusier'in söyleyişi, var olan şehirlerin yerine yeni şehirler oluşturmaya dayanan radikal bir bakış açısıyla biçimlendirilmiş ütopik bir vizyonu temel almıştır. (Polat, 2015)

Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nın ardından büyük yıkıma uğrayan kentsel yapı ve mekânların ne şekilde yenileneceği ve kent sakinlerinin fiziksel ve sosyal ihtiyaçlarının

karşılanabilmesi için neler yapılabileceği hususları kent yönetiminde üzerinde tartışılan ve çalışılan en önemli meselelerden biri olmuştur (Çelik, 2010).

Kentsel dönüşüm kavramı 1950'li yıllarda, Avrupa ile beraber Amerika'da da önemli hale gelmeye başlamıştır. Bu dönemdeki uygulamalar 70'li yılların sonunda Amerika'da başlamış, 80'li yıllarda İngiltere'de büyük bir hızla genişlemiş ve diğer ülkelere yayılmıştır. 1970'lerde kentsel dönüşüm ile ilgili arayış ve çalışmaların artmasının ardından, 1980'lerden itibaren bu konu ile ilgili anlayış ve politikalarla birlikte, bu bölgelerde gerçekleştirilen uygulamalarda oldukça olumlu ilerleme kaydedilmiştir (Gür, 2016).

İngiltere' de savaşta hasar görmüş kentler 1945 yılı sonrasında devlet tarafından öncülük edilerek yeniden yapılmaya başlanmıştır. O dönemde yalnızca fiziksel müdahale biçiminde yapılan bu yenileme çalışmaları, daha sonra sosyal boyutları ile de ele alınmaya başlanmıştır. Yıkıp yeniden inşa etmek yerine var olan değerlerin sağlıklaştırılmasını ve desteklenmesini ifade eden bu yaklaşım ile birlikte katılım kavramı şekillenmeye başlamıştır. Böylelikle kentsel yenilemelerin oluşturduğu negatif ortam dağılarak, modernleşme ve teknolojinin gelişimi ile birlikte endüstri kentleri yerini modern kentlere bırakmaya başlamış, ağır sanayinin kentleri terk etmesinden oluşan boşluktan ötürü kent alanları yeniden düzenlenmeye ihtiyaç duymuştur. 1980'li yıllarda küreselleşmeyle birlikte oluşan dinamiklerden dolayı kentlerde yaşanan değişimler buna adapte olamayan kent ögelerinin köhnemesine sebep olmuştur. Köhneleşmiş bölgeler ve boşaltılan eski sanayi alanları kentsel dönüşüm projelerinin popüler konuları olmuş, bu alanların kent ekonomisine yeni işlevler ve fiziksel kalite ile yeniden katkı sağlaması hedeflenmiştir (Arabulan, 2015).

1950'li yıllarda uygulanmış projelerin toplumsal ve ekonomik gereksinimleri gidermede yetersiz kalması ve dönüştürülen bölgenin gelirlerinin yüksek gelirli kesimler arasında paylaştırılmasından dolayı bu projelerin birçok eleştiri almış olması, 1960'lı yıllarda merkezi ve yerel idarelerin politikalarında değişikliğe gitmelerine neden olmuştur. Hazırlanan projelerin çok katılımlı olmasının gerektiği yaklaşımı bu dönemde ortaya çıkmıştır. Bu yaklaşıma göre, yukarıdan aşağıya değil aşağıdan yukarıya doğru planlama yapılmalıdır. Bu yaklaşıma örnek olarak Almanya'nın Kreuzberg bölgesinde "yumuşak

kentsel yenileme" (soft urban renewal) düşüncesi ortaya atılmış, yenilenecek bölgelerde oturanlar önemsenerek, fiziksel mekânın değişmesinden çok sosyo-ekonomik dönüşüm ön plana çıkarılmıştır (Çelik, 2010).

Fransa'da 1958–1975 yılları arasındaki zaman diliminde kentsel plânlama yaklaşımının uygulamaya konulduğu bu dönem 'değişim ve yenileme sonrası modernizm' ya da 'temizleme sonrası modernizm' şeklinde ifade edilmektedir. Merkezi ve yerel idareler, kentsel bölgelerde oluşan belli problemlerin çözümlenebilmesi adına temizleme uygulaması başlatmışlar ve bunu gerektiren faktörleri şöyle ifade etmişlerdir:

- " Bölgedeki binaların insan hayatının devamı için uygun olmaması,
- Bölgenin var olan dokusunda insan sağlığının tehdit edilmesi ve hayatının devamını engelleme durumunda olması,
- Altyapı ve çevresel şartların bir yaşam alanı olmak için yetersiz ve zararlı etkenler bulundurması,
- Bölgede yeni bir yaşam alanı oluşturulmasının yalnızca yapıların yıkılması ve yeniden yapılanmayla sağlanması,
- Bölgede temizlemeden önce oturanların sağlık açısından daha iyi şartlara sahip yerlere yerleştirilerek güvenliklerinin sağlanması,
- Temizleme uygulamasını yürütebilecek yeterli kaynağın bulunması" (Çelik, 2010).

Kentsel dönüşüm, İkinci Dünya Savaşı'nın ardından alt kentleşme dönemi olarak ifade edilebilecek bir döneme girmiştir. Bu dönemde erken sanayileşen ülkelerde sanayi alanları kentin dış bölgelerine doğru çekilerek kent merkezlerinde geniş bölgeler var edilmiş, sosyal refah devleti politikaları ve fordist sanayinin meydana getirdiği istihdam imkanları ile çoğalan ücretli işçi kesimi yeni bir hayat vaadiyle üretilen alt kentlere yönelmiştir. Geç sanayileşmiş ülkelerdeyse metropol kentler yoğun nüfus baskısı ve yetersiz istihdam ile beraber kontrolsüz bir şekilde genişlemiştir. Toprak mülkiyetinin verdiği imkanlarla, kentlere yapılan göçlerde barınma maliyetinin kendilerine yüklendiği gecekondular bu dönemde yaygınlaşmıştır (İçli, 2011).

Kentsel dönüşüm, geçirdiği evreler olarak Roberts ve Sykes (2000) tarafından 1950'lerde yeniden inşa etme, 60'larda yeniden canlandırma, 70'lerde yenileme, 80'lerde yeniden geliştirme, 90'larda ise yeniden üretim şeklinde ele alınmış, 2000'lerde ise kentsel dönüşüm yeni ekonomik yapılanmalarla hız kazanan bir eylem olarak ifade edilmiştir (Güzer, 2009).

Dünyadaki kentsel dönüşüm uygulamaları incelendiğinde, kentsel dönüşümün iki çeşidi olduğunu söylemek mümkündür. Birinci çeşidi yerinde dönüşüm**,** kentte belirli bir bölgenin basamak basamak yıkılarak tekrar inşa edilmesi, ikincisi ise transfer, kentte bir bölümün farklı bir yere taşınması, boşalan konutların yıkılarak tekrar inşa edilmesidir. Gelişmiş ülkelerdeki kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında çoğunlukla katılımcıların memnun edilmesi amacıyla yerinde dönüşüm yapıldığı görülmektedir (Büyükgöz, 2014).

Gelişmiş Batılı ülkeler için 1980'li yıllar, düşük gelirli konutlar için geliştirilen politikaların ciddi olarak değiştiği dönemdir. Bu zaman dilimi içerisinde hükümetlerin kent politikaları ile ilgili rolü ve sosyal refah planlamaları azalmış, piyasanın teşvik edildiği bir strateji kabul edilmiştir. 1990'larda ise, bu politikalar sonuç vermeye başlamış ve şehirlerde oluşan yeni yoksulluk alanları, "yoksulluğun yoğunlaşması" sorununu gündeme taşımıştır. Son dönemde bu sorunun çözülebilmesi adına uygulamaya konan "karma-gelirli konut" politikaları, sosyal konut bölgelerinin dönüşümü için ortaya çıkarılan bir kentsel yenileme aracı olarak karşımıza çıkmaktadır. Değişik gelir gruplarının içinde olduğu ya da demografik olarak farklı özellikleri olan ailelerin, sosyal konut bölgelerinde bir arada yaşamasının hedeflendiği "karma gelirli konut" politikası esasen iki amaç üzerinde yoğunlaşmaktadır. Birinci hedef yoksulluğun kentsel alanda tek bir bölgede artış göstermesinin negatif etkinliğini azaltmak ve sosyal bütünleşmeyi sağlamaktır. İkinci hedef ise eskimiş ve yıpranmış sosyal konut dokusunun yenilenerek, yüksek kaliteli konut ve mahalle oluşumunun sağlanmasıdır. Dönüşümden sonra karma gelirli konut bölgelerinde temel kamu hizmetlerinin temini sağlandığında ve halk sosyo-ekonomik olarak bir araya getirildiğinde, fakirliğe daha kolay çözüm bulunabileceği ve sosyal işlevlerinin optimum düzeyde çalışması beklenmektedir (Bektaş ve Türkün, 2017).

Tablo 4 Kentsel Dönüşümün Tarihsel Süreci (Ç.Ş.B. Şehircilik Şurası Raporu 2017)

Dönem	1950'ler	1960'lar	1970'ler	1980'ler	1990'lar
Politikalar	Yeniden İnşa Süreci (Reconstuction)	Canlandırma Süreci (Revitalization)	Yenileme Dönemi (Renewal)	Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	Kentsel Yeniden üretim (Regeneration)
Temel stratejiler Ve Eğilim	Bir master plan temelinde yeniden inşa süreci ve eski kentlerin genişlemesi. 'Banliyölerin büyümesi	1950'ler sürecinin devam ettirilmesi ve banliyö ve kent çeperlerinde büyüme. Erken dönem rehabilitasyon girişimleri	Kentin esas bölgelerinin yenilenmesi ve mahalle yenileşme planları ile birlikte hala devam eden	Birçok temel geliştirme ve yeniden geliştirme projesi planı; tetikleyici projeler; kent dışı projeleri	Daha kapsamlı politikalara geçiş, entegre edilmiş iyileştirme yaklaşımı
Aktörler Ve (Paydaşlar	Merkezi ve Yerel Yönetimler. Özel sektör ve müteahhitler	Kamu Sektörü ve Özel Sektör arasında daha dengeli bir yapı	Özel sektörün büyüyen rolü yanında yerel yönetimlerin desantralize olması	Özel sektör ve uzman büroların ön plana çıkması ve ortaklık yapılarının büyümesi	Baskın yaklaşım olarak ortaklıklar.
Mekânsal Eylem Düzeyi	Yerel düzey ve arsa düzeyinde yaklaşım	Bölgesel düzeyde müdahaleler ortaya çıkmıştır.	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzeyde daha sonraları yerel düzey ağırlıklı	Erken 80'ler döneminde arsa odaklı daha sonrasında yerel düzeyde yaklasımlar	Stratejik perspektifin yeniden tanımlanması; bölgesel aktivitenin
Ekonomik odak	Bir miktar özel sektör ilgisi dahilinde ağırlıklı olarak kamu sektörü yatırımları	Özel sektör yatırımlarının artmasıyla birlikte, 1950'ler döneminin devam ettirilmesi	Kamu Sektöründe kaynak sıkıntısı ve özel sektör yatırımlarının büyümesi	Kamu fonlarıyla birlikte özel sektörün yönlendirdiği ekonomik yapı	Kamu Sektörü, Özel Sektör Ve Gönüllü kuruluşlar arasında daha dengeli bir finans yapısı
Sosyal İçerik	Konut alanları ve yaşam standartların geliştirilmesi	Sosyal yapını ve refah düzeyinin iyileştirilmesi	Topluluk tabanlı (katılımcı) planlama ve toplulukların yetkin kılın	Seçici destek devlet desteği ile beraber yerel toplulukların kendi sorunlarına çözüm üretmesi	Yerel toplulukların rollerinin önem kazanması ve vurgulanması
Fiziksel Vurgu	Kentlerin iç bölgelerinin yer değiştirmesi ve kent çeperlerinin gelişmesi	1950'ler eğiliminin devam ettirilmesi yanında, paralel olarak mevcut alanların rehabilitasyonu	Eski yerleşimlerin daha geniş kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeni geliştirme ana planları ve tetikleyici büyük projeler	80lere göre daha mütevazı bir yaklaşım, tarihi mirasın korunması
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj ve bir miktar yeşillendirme çalışması.	Daha seçici iyileştirme çabaları.	Çevresel iyileştirme ve bir miktar yenilik geliştirme çabası	Geniş kapsamlı bir çevresel yaklaşıma olan ilginin artması	Daha geniş perspektifli çevresel sürdürülebilirlik düşüncesinin gelişmesi

3. BÖLÜM

TÜRKİYE'DE VE DÜNYADA GECEKONDU ALANLARI VE UYGULAMALARI

Gecekondu (Yörükan, 1966) tarafından "… *imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın, kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde, sahibinin rızası olmadan yapılan izinsiz yapılardır*" şeklinde tanımlanmaktadır. Bir başka tanımda ise tarım ve nüfus değişikliklerine uymayan, sanayileşmeyen, örgütleşmeyen, şehirlerimize yayılan, hiç ihtisaslaşmamış az gelir getiren işlerde çalışan büyük kitlelerin yaşadığı barınak yerleri olarak ifade edilmektedir (Kıray, 1982).

Türkiye'de kentleşme oranı, dünyadaki gelişmelerle doğru orantılı olarak, 1900'lü yılların ortalarında hız kazanmış ve günümüzde de tartışılan güncel konulardan biridir. Bu dönemde başlayan ve kırdan kente doğru yapılan göçler, ülkede göç çekim merkezleri şeklinde adlandırılan sanayi kentlerine doğru yönelmiştir. Bu bakımdan kente gelenlerin ilk hedefi, güvencesi ve devamı olan bir iş sahibi olmak, daha sonra ise barınak ihtiyacını gidermektir. Diğer yandan, yerel yönetimlerin bu durum karşısındaki yetersiz politikaları sebebiyle, kentsel ihtiyaçların teminindeki hız, şehirleşme hızından yavaş olmuştur. Özellikle de sosyal konut eksikliği konusunda çözümsüzlük, gecekondu yapılarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur (Çalışkan, 2006).

Fiziksel mekan içinde gelişimini tamamlayan konut türlerine karşılık, gecekondu çeşitli etmenler tarafından belirlenen sosyokültürel ve mekânsal gelişimi ile kendine özgü bir konut üretim tipidir. Bu tür bir yapının sahip olduğu kentsel dokunun en önemli belirleyicilerinden biri ekonomik ilişkilerdir. Ucuz emek, sanayi öncesi modelden serbest piyasa kabulü içinde dışa bağımlı sanayileşme modeline geçişte ortaya çıkan ikili yapıdaki ekonomik ve toplumsal sınıfları krize yol açmadan bir arada aynı sistem içinde

yaşamaktadırlar. Bu ilişkiler çerçevesinde, kentsel mekan da büyük bir alan kaplayan gecekonduda yaşayanlar başlangıçtaki kır kökenli izlerini terk ederek, kentli olmaya çalışmaktadırlar. Ne var ki, kırla olan ilişkileri geçimini sağlayacak biçimde ev yapımı ürünlere erişilmesi ve kullanılması şeklinde sürdürülmektedir. Böylece köydeki yaşama göre göreceli bir biçimde daha üstün ve daha iyi bir yaşam tarzı gecekondularda sağlanmaktadır. Ayten, A. M., Ayten, S. S.,(2017)

Günümüzde gelişmekte olan ülkelerin neredeyse hepsinde "gecekondu" problemi bulunmaktadır. Sanayileşme süreci devam eden ülkelerin kentleşme seviyeleri, göç ederek kent nüfusuna katılan halkın ihtiyaçlarını karşılama konusunda zorlanmakta, bunun bir sonucu olarak sanayileşmiş ülke şehirlerinde bulunmayan 'çarpık kentleşme' olgusu ortaya çıkmaktadır. Nüfus oranları, kentsel imkanlarından daha hızlı artan kentler, göçlerle kente gelen nüfusun barınma ihtiyaçlarını meşru yollarla gideremeyince "gecekondulaşma" kentsel mekânda kendini göstermektedir (Mutlu, 2007).

Günümüz batısında nüfus artmamakta ve şehirleşme trendleri durmakta, dahası gerilemeye başlamaktadır. Konut ve mülkiyet problemlerine daha önceleri çözüm üretildiğinden ruhsatsız yapı ve gecekondulara rastlanmamaktadır. Ancak batı ülkelerinde konut sorunu farklılaşmıştır. Var olan konutların elden geçirilmesi, eski tarihi binaların restorasyona tabi tutulması, işlevlerini kaybeden sanayi ve liman şehirlerine yeniden işlev kazandırılması, afet riski bulunan bölgelerin ve eski sosyal konut bloklarının yenilenmesi gibi problemleri çözmek için 1950'den günümüze ulaşan süreçte kentsel dönüşümün yenileme, parlatma, cilalama, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma, koruma gibi değişik uygulama modellerinden faydalanılmıştır (Kara, 2010).

Türkiye'de sosyo-ekonomik yapının değişiminden kaynaklanan bir olgu olarak kabul edilebilecek gecekondu yapılarının, dar gelirli vatandaşların, barınak problemi için oluşturduğu bir çözüm yolu olduğunu söylemek mümkündür. Yaşanan göçlerle beraber şehirlerde artan nüfus, barınak problemini ortaya çıkarmanın yanı sıra, sosyokültürel ve ekonomik anlamda çeşitli problemlerin de oluşmasına sebep olmuştur. 1974 yılında organize edilen konut kurultayında, Cevat Geray "gecekonduyu "çarpık kapitalist sistemin oluşturduğu bir ara, tampon mekanizma olarak" nitelendirir ve şu görüşü vurgulayarak: "Gecekondu problemi sadece bir konut problemi değildir, onunla yakın bir

bağı vardır, ancak fiziksel bir mesele, bir mekân olgusu olmaktan ziyade, bir yerleşme, şehirleşme, sanayileşme, gelir seviyesi ile alakalı belli değişimlerin odağında sosyo-ekonomik boyutları daha hassas olan bir meseledir." demektedir..(Geray, 1975:132) (Dervişoğlu, 2013)

Gecekondular 80'li yıllardan önceki dönemde gerçekten yoksul kesimlerin yerleşim yeri olma ve endüstri için işgücü temini fonksiyonlarını sağlama yerleri iken, 1980'lerden sonra neoliberal uygulamaların tesiriyle bu fonksiyonları yerine getiremez duruma gelmiştir. 80'lerden önceki tampon mekanizmalar yıkılırken, yapan ve kullananlar birbirinden ayrılmaya başlamıştır. Hastalıklı olarak nitelendirilen gecekondu yapıları yeni düzende yatırım bölgeleri olarak değerlendirilmeye başlanmış, global sermayenin cazibe merkezleri olarak yeniden biçimlendirilmesi gündemde yerini almıştır. Bunun bir sonucu olarak gecekondularda oturanların şehrin uzak bölgelerine gönderilmesi, şehrin farklı bir görüntüye kavuşturulması gerektiği konusu daha fazla gündem edilmeye başlamıştır. (İçli, 2011)

3.1. Türkiye'de gecekondulaşma süreci

Gelişimini sürdüren bir ülke olan Türkiye 1950'lerden itibaren hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. 1927'de Türkiye'deki nüfusun %75,8'i kırsal kesimde hayatını sürdürürken, %24,2 olan kentli nüfus 1950'de %25,0'e ulaşmıştı. 2011 yılındaki istatistiklere göre ise nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde, % 23,2'si (17.338.563 kişi) ise belde ve köylerde yaşamaktadır. Aradan geçen altmış yıl gibi bir süre içerisinde kent ve kırsal bölge nüfus oranları neredeyse tersine dönmüştür. Kentleşme süreci 20. Yüzyılın ortalarından sonra tarımdaki modernleşme, liberal ekonomi, endüstrileşme, yaygın eğitim sistemi ve hızla artan nüfustan dolayı hızlanmaya başlamıştır. (Kılınç ve Bezci, 2011)

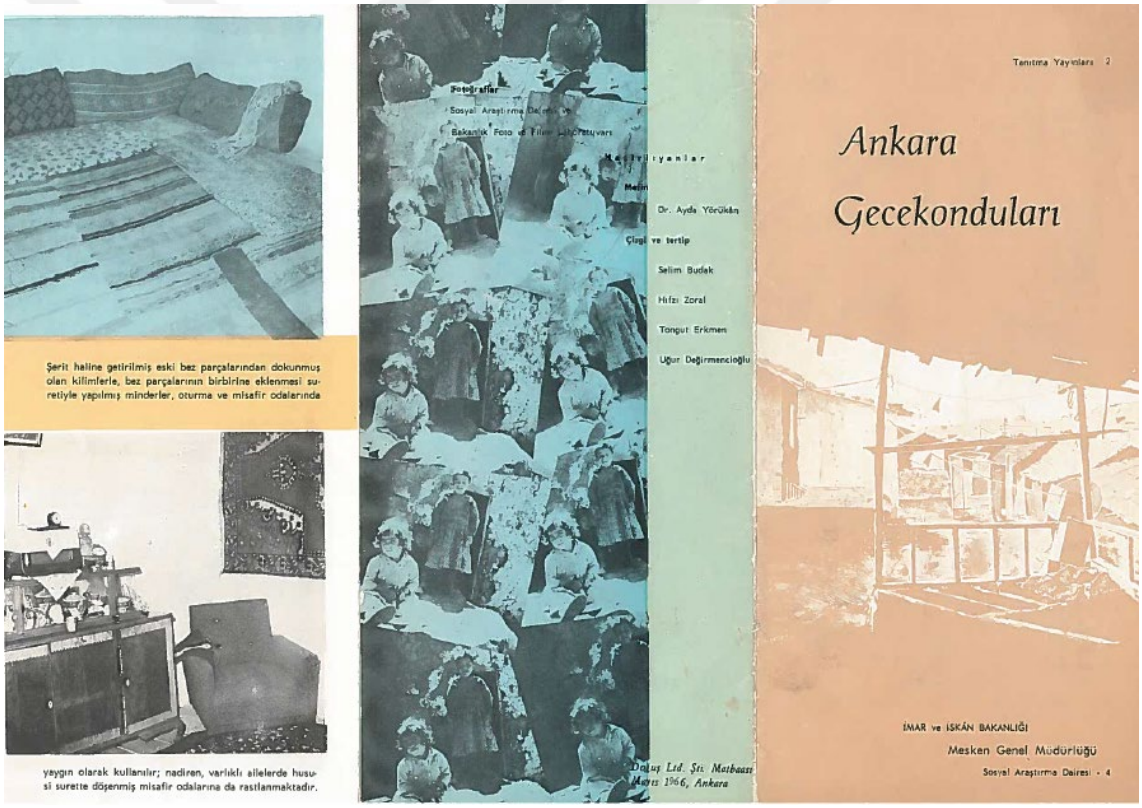
Gecekondulaşma olgusu, 1950'li yıllarda yalnızca Ankara, İstanbul, İzmir gibi metropollerin problemi iken şuanda birçok il merkezinde yaşanan bir problem haline gelmiştir. Kentsel mekanda kanuni yollarla barınma ve yerleşme probleminin çözülememesi kentleşme kavramında önemli bir olgu olan "gecekondulaşma" şeklinde

adlandırılan konut ve mahallelerin oluşmasına sebep olmuş, bu yapılar sosyo-ekonomik ve kültürel olarak kentten farklı bir doku ortaya koymuştur. Genel anlamda, köy ve kırsal bölgelerden kente gelenler ilk olarak konut ihtiyacı ile karşı karşıya kalmışlar, kentteki konutlardan ekonomik sebeplerden dolayı yararlanamayınca bu problemi kendi çabalarıyla çözme yoluna gitmişlerdir. Bu barınaklar, kent merkezinin kenarlarında belediye, hazine veya özel mülkiyete ait arsalar üzerinde inşa edilmişlerdir. Gecekondulaşma problemi temelde göç ve yerleşme problemleri ile birlikte değerlendirilmelidir. (Çakır, 2011)

Gecekondulaşma problemi ile ilgili olarak yapılan ilk yasal işlemler ele alındığında bu problemin 1948 senesinde yasalaşan, 5218 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu ile bir çözümlenmeye çalışıldığı, "yersiz yurtsuz vatandaşların" konut sahibi yapılabilmesi adına, belediyelere arsa tahsis yetkisi verilerek (Buğra, 2008: 169), gecekondu bölgelerine belirli bir süreyle af getirilmiştir. (Tekeli, 2008: 56; Çakır, 2011). Fakat ilk bir yıl içerisinde ruhsatsız yapıların arttığı görülmüş, gecekondu inşasının mülkiyet düzenini önemli şekilde tehdit ettiği ve acil önlem alınmazsa ruhsatsız barınakların hızlı bir şekilde artacağı kabul edilmiş, ancak yıkım konusu gündeme geldiğinde konu çözümlenemeyerek ortada kalmıştır. (Buğra, 2008: 169). Bu konudaki önemli yasal işlemlerden bir başkası ise 1961 anayasasındaki sosyal devlet ve planlı kalkınma politikaları ile oluşmakta ve 1966 yılında resmileşen gecekondu kanunu ile biçimlenmektedir. Bu süreç köyden kente göçün arttığı ve yoksulların seçmen olarak önemsendiği dönem olmuş, bununla birlikte endüstrileşmeden kaynaklı olarak devletin işçi gereksinimlerinde yaşadığı zorluklardan dolayı işçilerin köye dönmesinin önüne geçmek gerekmiştir. Bu şekilde gecekondu sakinleri kentin bir ögesi olarak kabul görmüş, bu süre zarfında oluşturulan Gecekondu Güzelleştirme Dernekleri hem gecekondunun kentte kabul edildiğini hem de gecekondu sakinlerinin de kentlileşme çabalarını göstermektedir. Bu dönemde kentleşme oranı % 25'ten % 32'ye (Buğra, 2008: 105), 1955-65 yılları arasındaki zaman diliminde gecekondulu nüfusun toplam kentli nüfusa oranı ise % 5'ten % 23'e çıkmaktadır (Aksoy ve Kocataş, 2017).

Gecekondulaşma örnekleri kentsel mekanda 1950'li yıllardan itibaren net bir biçimde görülmeye başlamıştır. Bu dönemde sistematik bir niteliği olmayan bu sürecin çok net bir tarifi yapılamamış, çünkü kentsel alanda ilk defa gecekondulaşma ile karşı karşıya kalan

kamuoyu büyük oranda şaşırmıştır. Kentsel mekanda var olan yapılaşma türlerinden farklı işleyen bu süreç kent yöneticileri tarafından olumsuz tepkilerle karşılanmış, zararlı ve hastalıklı olarak nitelendirilmiştir. (Şenyapılı, 1978: 38). Kentin daha önceki sakinleri de buna benzer bir tepki vererek, bu durumu 'köylü istilası' şeklinde değerlendirmiş, ve imkanlar dahilinde her halde bu göçün önlenmesine çalışmışlardır. Bu bağlamda, Cumhuriyet gazetesinin 1 Ağustos 1951 tarihli haberine göre belediyeler her ay "500 aç ve perişan" göçmeni geri döndürebilmek için "Anadolu'ya dönüş bileti" almıştır." (Şenyapılı, 1978: 54). (Kızılay, 2016)



Şekil 4 Ankara gecekonduları üzerine araştırma, İmar İskan Bakanlığı 1966

Gecekondu yapımı, barınak sorununu dar gelirli olmalarından dolayı çözememiş olanların, ilk etapta, kendilerince buldukları bir çözüm yoludur. Çünkü köyden kente gelen göçmenler için konut, kentte yaşayabilmenin ilk şartı olarak görülmüş, ancak daha

sonraları bu durum, spekülatif içgüdü ile toprak edinimi şeklinde kendini göstermiştir. Bu açıdan Türkiye'de gecekondu alanlarına, kentsel mekanda hızlı kentleşmenin bir sonucu olarak oluşan toprak değerlerinin artmasından dolayı, karşılığı ödenmeden taşınmaz maliklerince el konulabilmektedir. Diğer taraftan, ülkemizde mülkiyet haklarının düzenlendiği yasalarda taşınmaz sahipleri yararının ön planda olmasından dolayı, gecekondu sahipleri, devlet taşınmazlarını sahiplenme noktasında rahat davranmışlardır. Bu sebeple, dolaylı da olsa, devlet arazilerinden karşılık ödenmeksizin faydalanma yöntemi olarak, toprakların gecekondu inşası ile işgal edilmesi şeklinde bir anlayış oluşmuştur. (Uzun ve Çete, 2005)



Şekil 5 İstanbul Mecidiyeköy gecekondu yerleşimi, 1959 (Alman Arkeolji Estitüsü)

Düzenli bir iş ve gelire sahip olmayan, çoğunlukla marjinal işlerde çalışan, şehirdeki konutlardan da bilindik yollarla edinemeyen köyden kente gelen göçmenler, başlangıçta, kentte iş imkanlarına yakın ancak fiziksel şartları elverişsiz ve sağlıksız olan, daha çok

devlet arazileri üzerinde yer alan gecekonduları yapmaya başlamışlardır. 1950'li yıllardaki ilk kuşak gecekondu yapıları, kır tarafından itilen (ancak daha kent tarafından çekilmeyen) göçmenlerin kullanımına yönelik, kendi çabalarıyla inşa sürecini tamamladıkları bir yapıya sahip, satış amacı güdülmeyen yalnızca kullanıcısının ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde yapılmış ve zamanla genişletilebilme özelliğine sahip olarak üretilmiştir. Yapan (inşaat piyasasındaki ilişkilerden tamamen bağımsız biçimde barınağını inşa eder) ve kullanan kişiler aynıdır ve bu dönemde gecekonduların kiralandığı çok görülmez.(Mutlu, 2007)



Şekil 6 Gecekondu yapılaşmaları (Akkoç,2015)

Bu dönemde gecekondulu nüfus, eğitimden yoksun ve örgütlü olmayan yapısı ile dinamik, uysal ve masrafsız bir işgücü meydana getirmiştir. Endüstri alanında bu masrafsız işgücü için çoğalan talep de, gecekondu sakinleri için hak arama sebebi olmuş,

durdurulamayacak biçimde çoğalmalarının nedeni olmuştur. Her geçen gün sayıları çoğalan gecekondulular, oy toplanabilecek seçmen şeklinde değerlendirilmeleri ve bu konuda pazarlık payı sahibi olmaları, uzak gelecekte dahi mevcudiyetlerini devam ettirmelerine imkan vermiştir. Devam eden süreçte politik anlamda da kentle entegre olmaya başlayan gecekondulular, altyapı hizmetleri de sunulmaya başlamış ve dolayısıyla gecekondu mahalleleri daha düzgün hale gelmiş ve kent yönetimi tarafından belli hizmetleri alabilir duruma gelmişlerdir. 1950-1960 tarih aralığını kapsayan dönemde, Türkiye'de gecekondulaşma, kırdan kente göç eden yoksul kesimin "masum" barınma ihtiyaçlarını giderme amacını taşır, ticari anlamı yoktur ve kullanım amacı öne çıkmaktadır. O döneme ait bir söylem olan (belli kanunlarla da meşru hale getirilen); gecekondu mahallelerine altyapının götürülmesiyle bu yerlerin sağlıklaştırılması amacıyla, gecekondulular tapu verilmesi; elektrik, su, kanalizasyon ve yol temin edilmesi tarzındaki uygulamalarla ilk kuşak gecekonduları apartmanlara dönüşmüş ve ikinci, üçüncü ve dördüncü kuşak gecekondu inşaatlarının yolu açılmıştır. (Mutlu, 2007)

1960'lara gelindiğinde gecekondulaşma olgusunun büyük şehirlerde ciddi oranda yaygınlaştığı görülmektedir. 1960'lı yılların başlarında Ankara'daki konutların % 64'ü, Adana'da % 48'i, İstanbul, İskenderun ve Erzurum'da yaklaşık % 40'ı ve İzmir'de % 24'ü gecekondu yapılarından meydana geliyordu. 1930'lu yıllarda Ankara'da ve 1940'larda İstanbul'da doğan gecekondulaşma hareketleri 1950'lerde de bazı diğer şehirlerde hızla çoğalmış ve yalnızca yerel yönetimleri değil, merkezi yönetimi de alakadar edecek seviyeye gelmiştir.

Bu yıllarda gecekondulaşmanın önünü açan farklı etkenler oluşmaktaydı. İthal ikameci planlı kalkınma trendlerinin kabul gördüğü bu sistemde endüstrileşme kentsel bir olgu olarak ve kent merkezlerinde yaygınlaşmaya başlamıştı. Gecekondu sakinleri hem ucuz iş gücü kaynağı ve hem de tüketici olması ile sanayinin gelişiminde büyük bir rol sahipleniyordu. Endüstride yer seçimi ile yatırım süreçleri ve gecekondulaşma arasındaki doğrudan ilişki net biçimde görülmekteydi. Kentlerin mekânsal ve sosyal anlamda etkilenmesine sebep olan bu gelişmelerle birlikte merkezi otoritenin probleme bakış açısında daha önceki yıllara göre büyük değişiklik olmamıştı. İktidara göre, endüstrileşmenin bir sonucu olan gecekondulaşmaya karşı tedbir almak genel menfaatlere

aykırıydı. Bunun yanında 1960'lı yıllarda gecekondulaşma adına kapsamlı ve dönüştürücü somut ve net bir anlayışın oluştuğunu söylemek mümkündür. (Aslan ,2008)

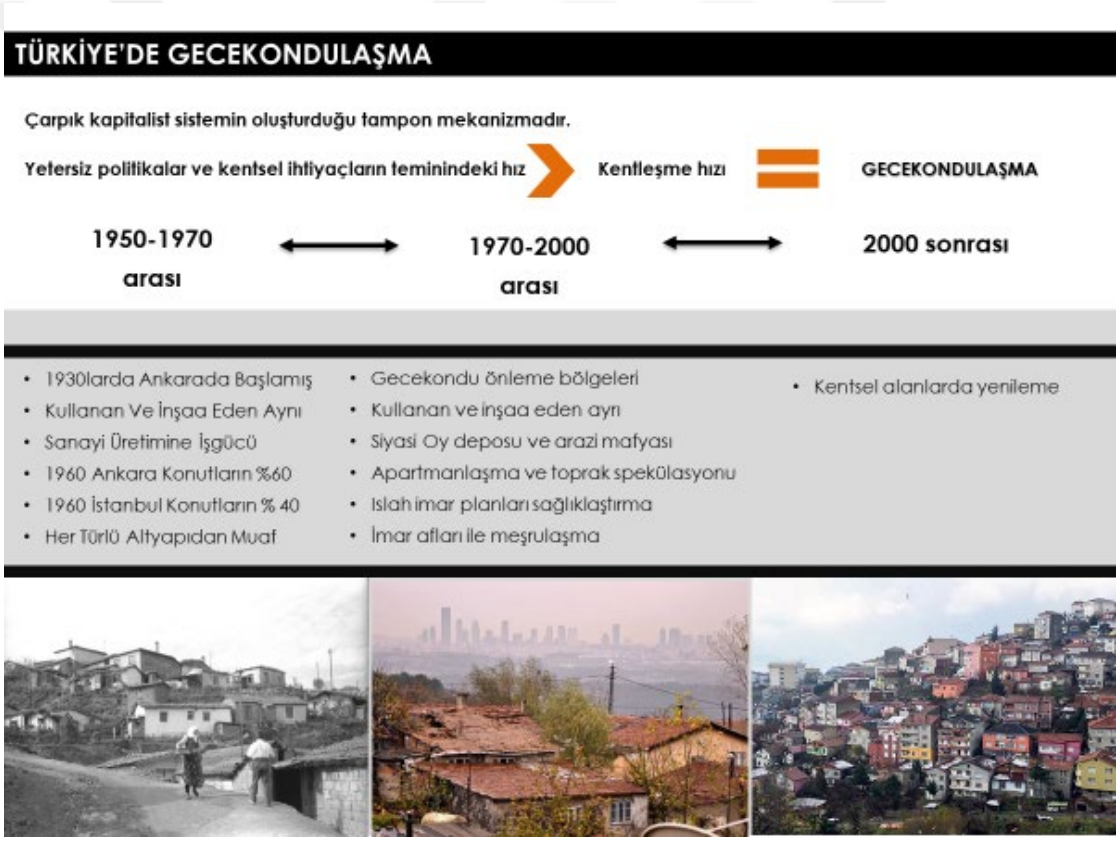
1966 yılı 775 sayılı kanun ile gecekondunun mevcudiyeti resmi olarak kabul edilmiş, gecekondular 1960-1970 tarih aralığında gecekondu kanunları ve aflarla hem altyapı hizmetlerini elde etmiş, hem de meşruiyet kazanarak bir rant kapısına dönüşmüştür. Kent sınırlarının genişlemesiyle beraber ilk yapılan gecekondu mahalleleri kent merkezinde kalmış ve bu durum arsa değerlerini yükseltmiş, bu da "apartmanlaşma"ya giden yolu açmıştır.

1970-1980'li yıllara ulaşıldığında gecekondulaşma sürecinin tamamen ticarileştiği ve "toprak spekülasyonu"nun başladığı görülmektedir. Bu tarih aralığında görülen dikkate değer hususlardan biri de, yoksul kesim adına arsa bulup gecekondu inşa eden "gecekondu firmaları" nın ortaya çıkmış olmasıdır. (Mutlu, 2007)

1970'li yıllarda, gecekondu kavramı, gelenekselden moderne geçiş döneminde oluşan süreksiz bir olgu olmaktan ziyade, kapitalist düzendeki sınır ülkelerde yaşanan kentleşme olgusunun devamlı bir sonucu olarak karşımıza çıkmaktadır. Gecekondulular, problemlerin odağı olmak yerine koşulların mağduru şeklinde "Sömürülen ya da Dezavantajlı Öteki" şeklinde nitelendirilmeye başlanmıştır. Gecekondu sakini bu dönemde, kapitalist düzenin oluşturduğu dengesiz gelişim ve çarpıklıklar sebebiyle oluşan durumundan dolayı kente entegre olamayan, kentin hizmet ve imkanlarından yeteri kadar faydalanamayan kimsedir (Erman, 2004). 1970'li yıllarda bir taraftan mevcut gecekondu yerleşimleri kentin imkanlarından her geçen gün daha fazla faydalanmakta, verilen güvencelerle birlikte gecekondunun kat sayısını artırmakta ve yapı kalitesinin gelişmesini sağlamaktadır. Diğer taraftan gecekondu, kente göç ile gelmiş olanların, kendi çabalarıyla inşa ettikleri derme çatma bir yapı olmaktan çıkmıştır. Gecekondu inşası yarı piyasa bağlantılı, yarı mafya türevi güç bağlantıları ile hayata geçirilmektedir. Bu bağlantılar gecekondulaşmayı meşru hale getirmese bile güvence sağlamaktadır (Aksoy ve Kocataş, 2017).

1980'li yıllarda ekonomik istikrarın oluşturulması amacını taşıyan tedbirler, piyasanın serbest hale getirilmesi ve kamu sektörünün daraltılması odağında yoğunlaşmaktadır.

Planlama ise yeni bir rol üstlenerek piyasa odaklı uygulamalara zemin hazırlamaktadır. Türkiye'deki yönetimlerin dönemin neo-liberal dünya ekonomisi ile bütünleşmiş bir piyasa ekonomisi formunu benimsemeleriyle birlikte, önceki yılların ekonomik ahlaki ortamı değişmeye başlamıştır. Türkiye'de yoksulluğun kontrol altında tutulmasına yardımcı olan mekanizmalar ortadan kalkmış bu değişimle, kentlere gelen göçmenlerin toplumla bütünleşmesine yardım eden mekanizmalar da zayıflamaya başlamıştır (Aksoy ve Kocataş, 2017).



Şekil 7 Türkiye'de Gecekondulaşma süreçleri

1990'lı yıllarda gecekonduluya artık acınmamakta, gecekondulular haksız kazanç elde eden kişiler olarak görülmektedir. Önceleri sefalet edebiyatının konusu olan gecekondu şimdilerde rant ekonomisinde aktif rol üstlenmektedir. Böyle bir ortamda gecekondu

sahiplerinin yoksul olmadığı düşüncesi de, basının üzerinde durduğu bir konu halini almıştır. Toplumsal olarak bir dönemde yoksul ve çaresiz olarak görülen ve hoşgörüyle yaklaşılan gecekondulu, inşa ettiği gecekondunun kenti bozduğu düşünülse dahi, bugün gecekondular rant işleyişi içine girdikçe, "haksız kazanç" "talan" "yağma" gibi kelimelerle birlikte hatırlanmaktadır (Erman, 2004),(Aksoy ve Kocataş, 2017). Bu kadar süre geçmesine rağmen, gecekondu ıslah imar planları ve imar afları ile kentsel dönüşüm sağlanamamıştır.



Şekil 8 Dünya'da Gecekondulaşma süreçleri

3.2. Dünyada gecekondulaşma kavramı

II. Dünya Savaşı'nın ardından gelişmekte olan ülkelerde başlamış olan hızlı nüfus artışı ve kentleşme trendleri günümüzde de sürmektedir. Barınak ve mülkiyet konularıyla ilgili

problemler çözümsüz kaldığından gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma gelişmekte olan ülkelerin genel görüntüsü halini almıştır. Genel olarak gelişmekte olan ülkelerde her üç kentliden biri gecekonduda hayatını sürdürmektedir ve günümüzde gecekondulu nüfus rakamı dünya çapında bir milyardan fazladır. Bu bağlamda, gelişmekte olan ülkeler farklı boyutta bir konut problemi olan gecekondulaşma ve kaçak yapılaşma ile mücadele etmekte ve bu sebeple bu ülkelerde kentsel dönüşüm projeleri yerine gecekondu iyileştirme (slum improvement) projeleri uygulanmaktadır. (Kara, 2010)

Gecekondu kavramı Meksika'da *jakale,* Panama'da *rancho,* Arjantin'de *favela,* Tunus'ta *gourbeville*, Cezayir'de *casbah,* Fas'ta *bidonville,* Hindistan'da *bustee* gibi isimlerle anılmaktadır ve bu ülke şehirlerinde % 20- % 70 aralığında bir nüfusa sahiptir. (Mutlu, 2007) Dünyada 2010 yılında 1 milyar insan gecekondu bölgelerinde yaşarken, 2030 yılında 2 milyar insanın bu bölgelerde yaşayacağı öngörülmektedir.

4. BÖLÜM

KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNİN UYGULANMA BİÇİMİ ÜZERİNE BİR İNCELEME; RİO DE JANEİRO, HAMBURG, KAYSERİ KÜÇÜKALİ, KAZIMKARABEKİR VE SAHABİYE MAHALLELERİNİN KIYASLANMASI

Dünya kentleri hızlı bir dönüşümün içindedir. Türkiye'de İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol şehirlerin yanında Kayseri, Samsun, Adana, Bursa gibi kentler de bu yaklaşımların etkisiyle farklı boyutlardaki kentsel projeler ile dönüştürülmektedir. Bu dönüşüm ile birlikte sadece kıyı alanları, parklar, mahalleler, kent merkezleri değil, kentlerin kimliği, yaşam biçimleri ve kentlilerin hayat standartları da bir dönüşüm geçirmektedir. Bu dönüşümün bir sonucu olarak kentlerin kimliği ve tarihi, kültürel, kentsel ve doğal değerleri zarar görebilmektedir. (M.G.S.Ü.,2013)

Kentsel dönüşüm, hayata geçirilme süreci ve etki alanları bağlamında çeşitli hak ve özgürlükleri direkt ve derinden etkileme potansiyeli taşımaktadır. İnsanların yerleşme özgürlüğü bağlamında, yasal olarak veya sonradan yasallık kazanarak oluşturdukları yerleşim yerlerinin ihtiyaçları karşılayamaması veya bu ihtiyaçları karşılamaktan zaman içerisinde uzaklaşması, bu alanlarda bir dönüşüm yaşanmasını zorunlu hale getirmektedir Çolak N.İ (2012). Ancak bu dönüşüm gerçekleştirilirken yerleşimlerin ihtiyaçlarının giderilmesinin yanı sıra sosyal, ekonomik ve kültür değerlerini korumak büyük önem arz etmektedir.

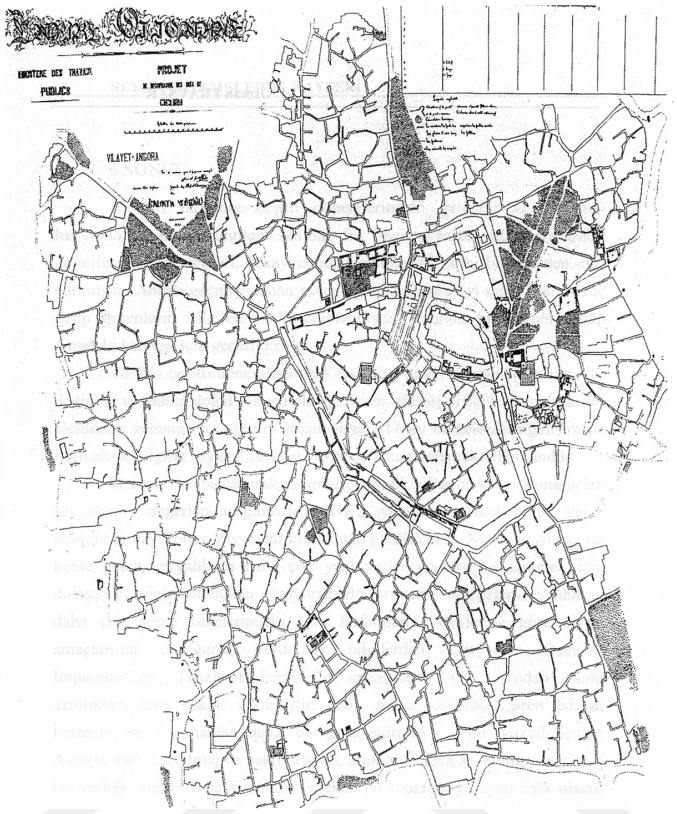
Bu bağlamda kentsel dönüşüm projelerinde önemle üzerinde durulması gereken kentsel koruma kavramı, toplumların geçmişlerindeki sosyal, iktisadi şartları ve kültürel değerleri gösteren yapılı çevrelerin, bugün değişmiş olan sosyo-ekonomik şartlardan dolayı yok olmasının önüne geçilmesi ve modern gelişmelere entegre edilerek yaşamını sürdürmesi şeklinde ifade edilebilir. Günümüzdeki modern koruma yaklaşımı, içinde yaşayanlarla beraber fiziksel mekânın korunması ve bulunduğu kentin tümünün kentsel mekânı olabilmesini amaçlamaktadır. (Çelik ve Yazgan, 2007)

Tarihi çevreleri koruma ve yenilemenin amacı; tarihi ve kültürel sürekliliği sağlamak, çağdaş yaşam koşullarına uygun olarak ve kimliğini koruyarak tarihi çevreyi canlandırmak, yapı stoku içindeki tarihi yapıları değerlendirmek, kent peyzajını ve geleneksel yerleşim modelini korumaktır. Bu sebeple, değişimlerin ve dönüşümlerin yaşandığı tarihi ortamlarda fiziksel ve sosyal yapının sürdürülebilmesi adına, koruma çalışmaları çok önemlidir. (Çelik ve Yazgan, 2007)

4.1. Kayseri Kent Değerlendirmesi

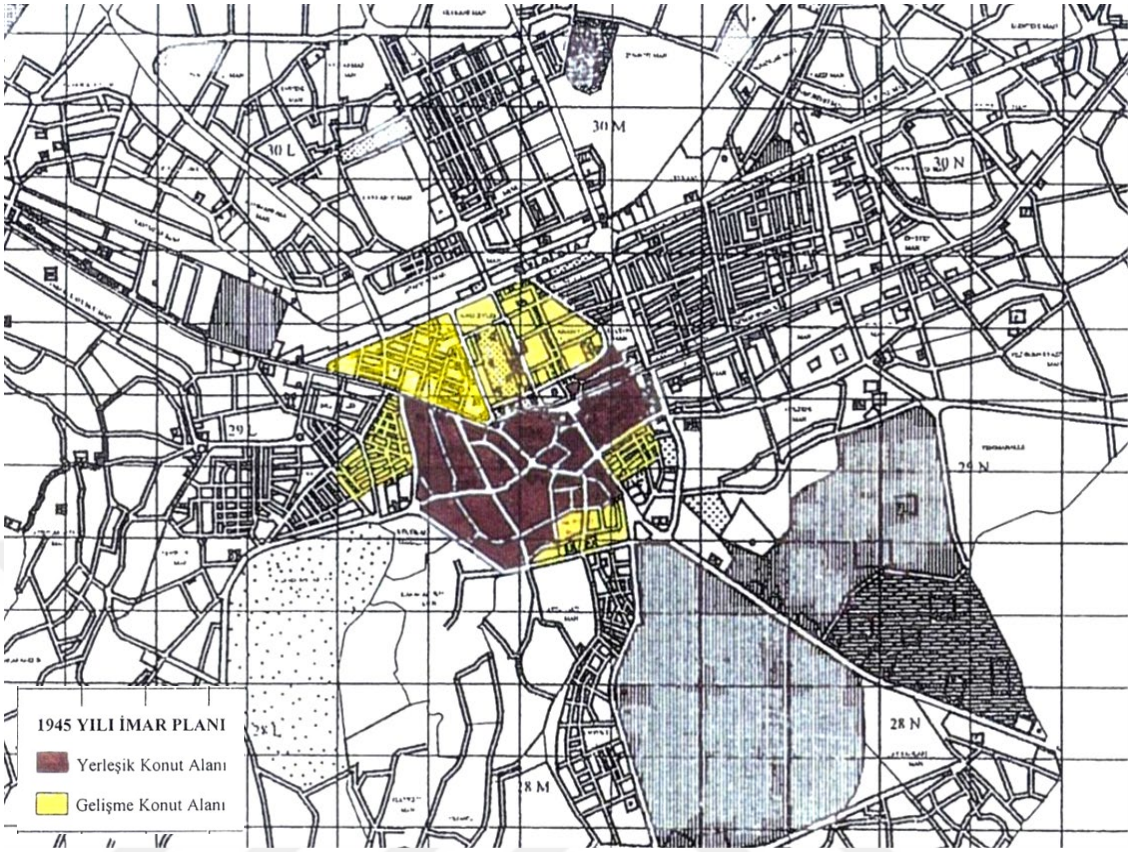
Kayseri, Osmanlılar Devleti döneminde 1476 yılında fethedildikten sonra el değiştirmemiş bir kenttir. Kayseri Orta Anadolu'dan geçen İpek Yolu üzerinde kurulmuş olmasından dolayı, coğrafi konumu sebebiyle tarihte mühim ve merkezi bir şehir olmuştur (Sönmez, 2012)

Modernleşme, Batı'da 18. yüzyılda başlamış olan ve kademeli olarak yayılmış bilimsel reformlar, sanayileşme, demografik yapı değişikliği, kentleşme, kitle iletişim sistemleri, ulus devletler, kapitalist ekonomik sistemler ve kapitalist dünya pazarı olarak ifade edilebilecek süreçlerle alakalı bir kavramdır. Türkiye'de Cumhuriyet döneminde meydana gelen modernleşme süreci ulusal devlet kurma çalışmaları bağlamında değerlendirilmelidir. (Sönmez, 2012)



Şekil 9 1882 yılı Kayseri Haritası

Cumhuriyet döneminde Kayseri, merkezi ve yerel yönetimlerin modernleşme adına imar planlarını ve imar yöntemlerini kullanarak geleneksel dokuyu katı geometrik dokulara dönüştürdüğü şehirlerden biridir. Kayseri'de Cumhuriyet öncesi mutasarrıflık ve belediye yardımı ile sınırlı imar uygulamalarının yapıldığı bilinmektedir. Kent için bir plan yapılmayan bu dar uygulama alanı, yöneticilerin isteği ile uygulanmıştır. Birçok yayında Kayseri kent planlamasının tarihinin başlangıcı 1945 olarak gösterilmiştir. Alman mimar ve şehir plancısı Ord. Profesör Dr. Gustav Oelsner ve Doçent Kemal Ahmet Aru'nun yapısal kurgu ve şehir eğitimi üzerindeki 1945'te kabul edilen şehir planının etkisine bakıldığında bu tahminin doğru olduğuna inanılıyor. Ancak, önceki evrakları incelerken farklı sonuçlar elde edilir. Kayseri Kent planlamasının daha önceki dönemde 1930'lu yıllarda başladığı görülmektedir (Çabuk, 2012).

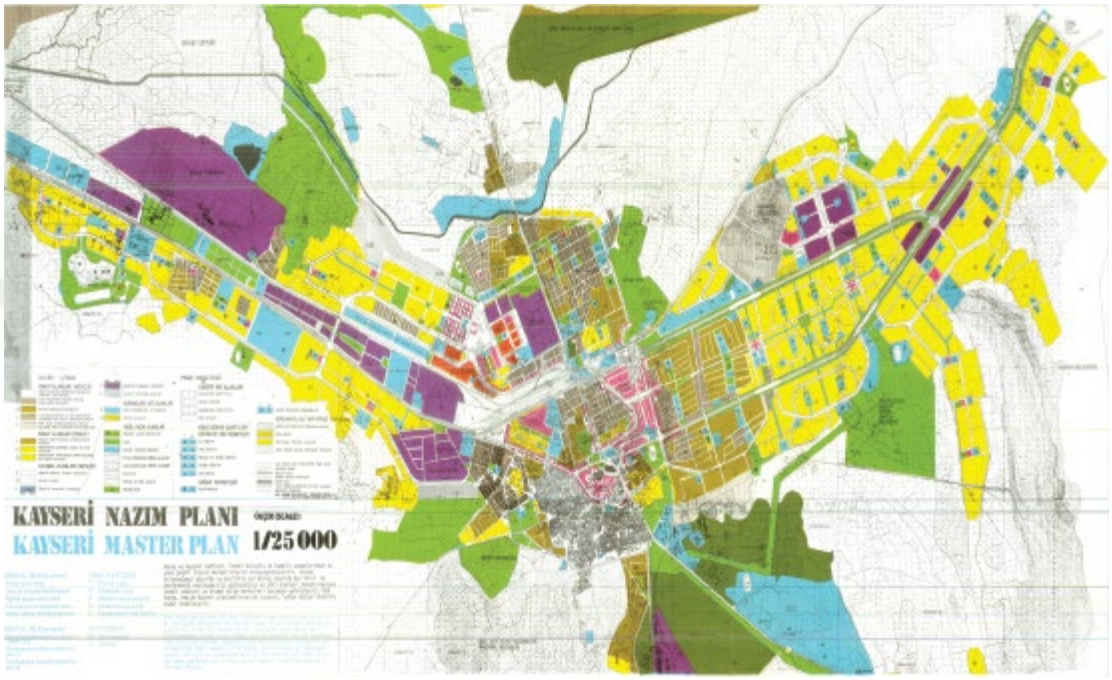


Şekil 10 1945 yılı İmar Planında Konut Alanları

Konut bölgesi 1950'lere kadar geleneksel sınırlar içinde kalmıştır. Geleneksel doku, 1950 sonrası fonksiyon değişikliğine uğrayacak, konut alanları imar planları ile getirilen ulaşım ve arazi kararları doğrultusunda ana trafik aksları üzerinde yer alacaktır. Kent küçük ticari faaliyetten, sanayi ve onunla birlikte hizmet sektörünün geliştiği bir yapıya dönüşmektedir.

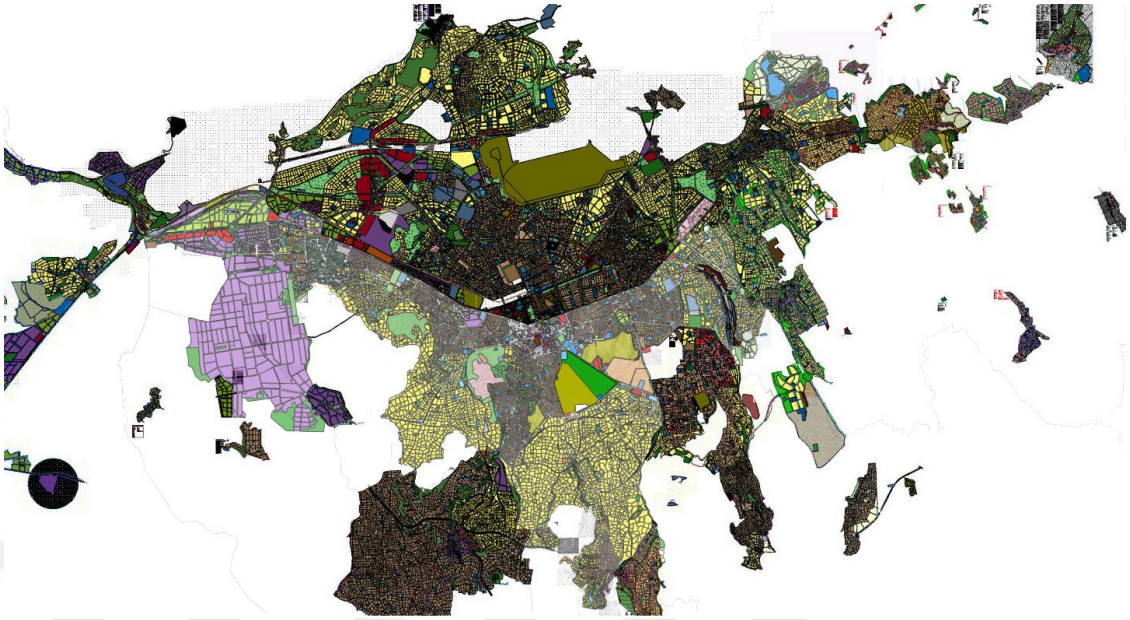
1950 sonrası Türkiye genelinde görülen göç hareketi 1970'lerde Kayseri'yi de etkileyerek kent çevresinde imara aykırı yapılaşmalar ve gecekonduların artmasına sebep olmuştur. Kaçak yapılaşma kentin etrafını çember gibi sarma eğilimi göstermekle birlikte Sümer Bez Fabrikası' nın kuzey ve batısında Yavuzlar, Gazi Osman, Barbaros, Yeşil Mahalle, Çifte Kümbetlerin güneyinde ve tarihi kent dokusunun güneyi ile Esenyurt bölgesinin batısındaki Battalgazi bölgesinde yoğunlaşmıştır. Şehrin etrafını imarsız oluşmuş mahallelerden meydana gelen sağlıksız kent dokusu sarmış, gelişmişlik imkânlarından

faydalanmak için kente göç etmiş olan insanlar, kırsaldaki yokluğun, çaresizliğin ve geri kalmışlığın bir benzerini şehirlerin etrafında yeniden oluşturmuşlardı.



Şekil 11 1975 Yılı Nazım İmar Planı

1990'lara gelindiğinde 40.000'in üzerinde imarsız yapı sakinleri, kanalizasyon, yol, alt yapı, sosyal donatı ve daha birçok vazgeçilmezlerden mahrum olarak Kayseri kentinin çevre mahallelerinde çağdaşlığın ve modern kent hayatının gereklerinden uzak yaşıyordu.



Şekil 12 2019 yılı İmar Planında Konut Alanları

4.2. Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Kayseri ili, Melikgazi ilçesinde 573.035 kişi yaşamakta, ortalama hane halkı sayısı 3,74 kişidir. Küçükali Mahallesinde 2280 kişi hayatını sürdürmektedir. Bu bölgenin ikliminden dolayı yazın sıcak ve kurak, kışın ise soğuk ve karlı geçmektedir ve hakim bitki örtüsü meyve bahçeleri ve mera alanlarıdır. Bu bölgede yaşayan vatandaşlar çoğunlukla ticaret ve sanat işleri ile uğraşmakta, son dönemde organize sanayi bölgelerinde üretilen ürünlerin hem iç piyasaya, hem de birçok ülkeye ihracatı yapılmaktadır. Alış-veriş merkezleri, şehir merkezi, çok katlı çarşılar Melikgazi İlçesi sınırları içerisinde yer almakta ve bu bağlamda dönüşüm alanına da yakınlık arz etmektedir. Çalışma saatleri içerisinde merkez nüfusu çoğalmaktadır. (Melikgazi Belediyesi ,2015)



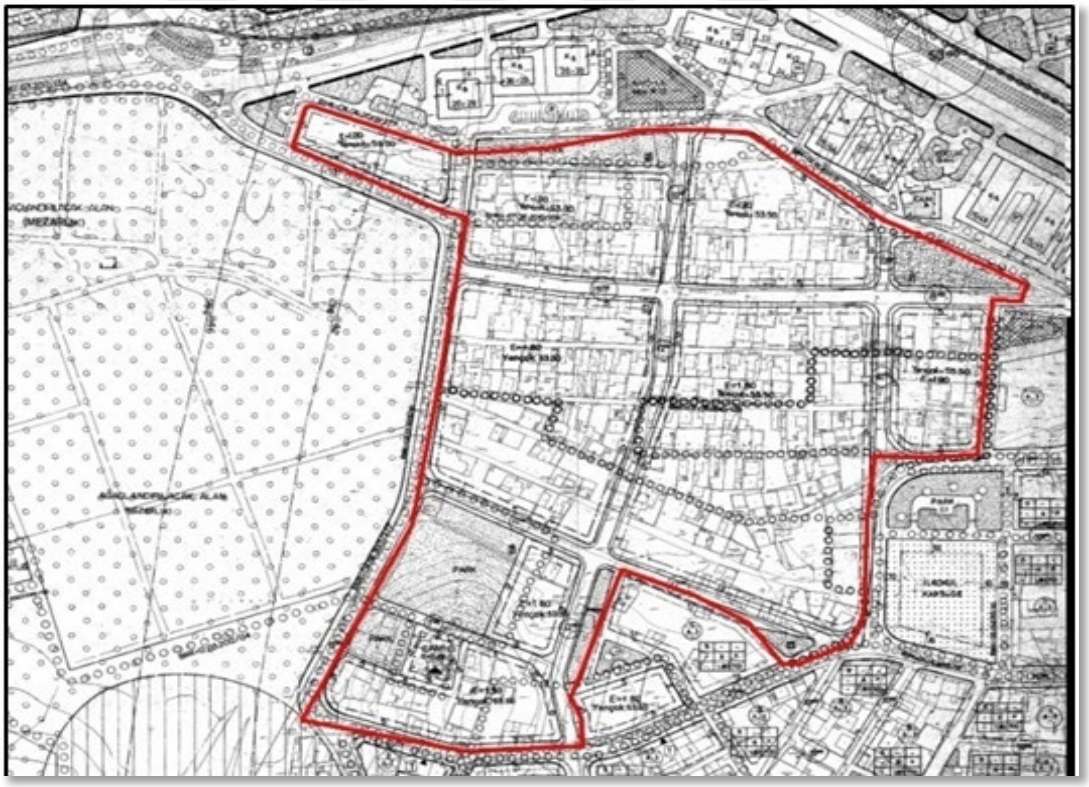
Şekil 13 Küçükali Mahallesi 1992 Hava Fotoğrafı



Şekil 14 Küçükali Mahallesi 2014 Hava Fotoğrafı

- **Konum Analizi**

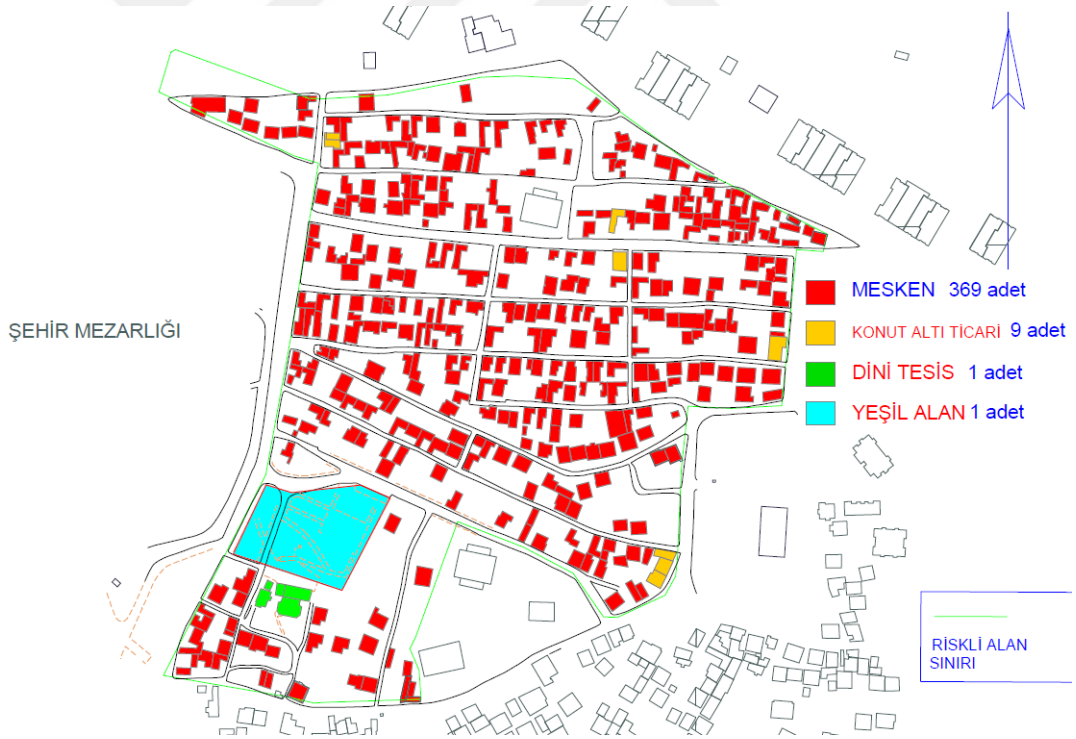
Melikgazi, nüfus bakımından Kayseri'nin en büyük ilçesidir. Kayseri'nin merkez ilçelerinden biri olan Melikgazi, Kayseri'nin orta kısmından geçen ve Ankara ile Sivas doğrultusundaki yolun güney tarafında yer alan, Erciyes Dağı eteklerinde kurulmuş bir yerleşim yeridir. 2015 yılı itibariyle 600.363.719 m² (600 km²) yüzölçümüne sahiptir. Küçükali Mahallesi kentsel dönüşüm alanının batı kısmında şehir mezarlığı ve güneybatı kısmında ise Beştepeler Mesire alanı bulunmaktadır. Mahallenin Kuzey sınırı Şehit Miralay Nazım Bey Bulvarı, Kuzeydoğu sınırı ise Kartal Bulvarı ile çizilmiş bulunmaktadır. Küçükali mahallesi gecekondulaşmanın yoğun olarak görüldüğü mahallelerden biridir.



Şekil 15 Küçükali Mahallesi riskli alan imar planı 2016

- **Yapısal Analiz**

Küçükali Mahallesinde dönüşüm öncesi, teklif riskli alanda toplam 378 adet yapı bulunmaktaydı ve bu yapıların 13 tanesi betonarme 365 tanesi ise yığma yapım sistemi ile inşa edilmişti. Alandaki var olan 13 adet betonarme yapı arasından yapısal benzerlikleri nedeniyle rastgele seçilen 7 binanın yapısal analizleri yapılmış, çatı ve üst örtüler ise drone çekimleri yapılarak incelenmiştir. Yapılardan alınan örneklerin performans analizlerinin yapılması sonucu, deprem kuvvetlerini karşılamayacağı ve can güvenliği durumunu sağlamadığı tespit edildi. Alandaki yığma yapıların tamamında da 'veri toplama formu' doldurularak, gözlemsel inceleme ile risk değerlendirmesi yapılmıştır.

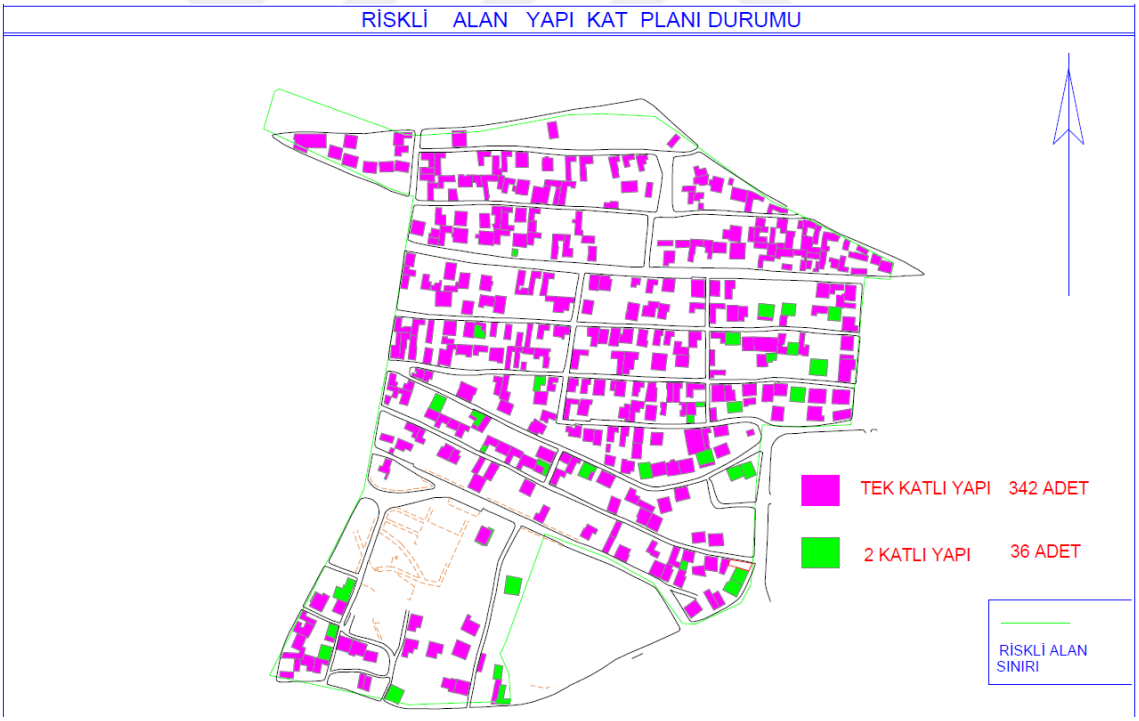


Şekil 16 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı kullanımı 2016

Yığma yapılarla ilgili yapılan incelemelerde yapılarda, briket yığma yapıldığı, üst döşemelerinde ahşap ya da beton kullanıldığı, binalar arasında gerekli dilatasyon

mesafelerinin bulunmadığı, bina temellerinde demir veya beton kullanılmadığı, temellerin duvarlardan oluştuğu, binalarda enine ve boyuna büyük çatlakların bulunduğu, binalar arasındaki yolların dar olduğu ve bazı yolların çıkmaz sokak olduğu ve alanda terk edilmiş yapıların bulunduğu tespit edilmiştir.

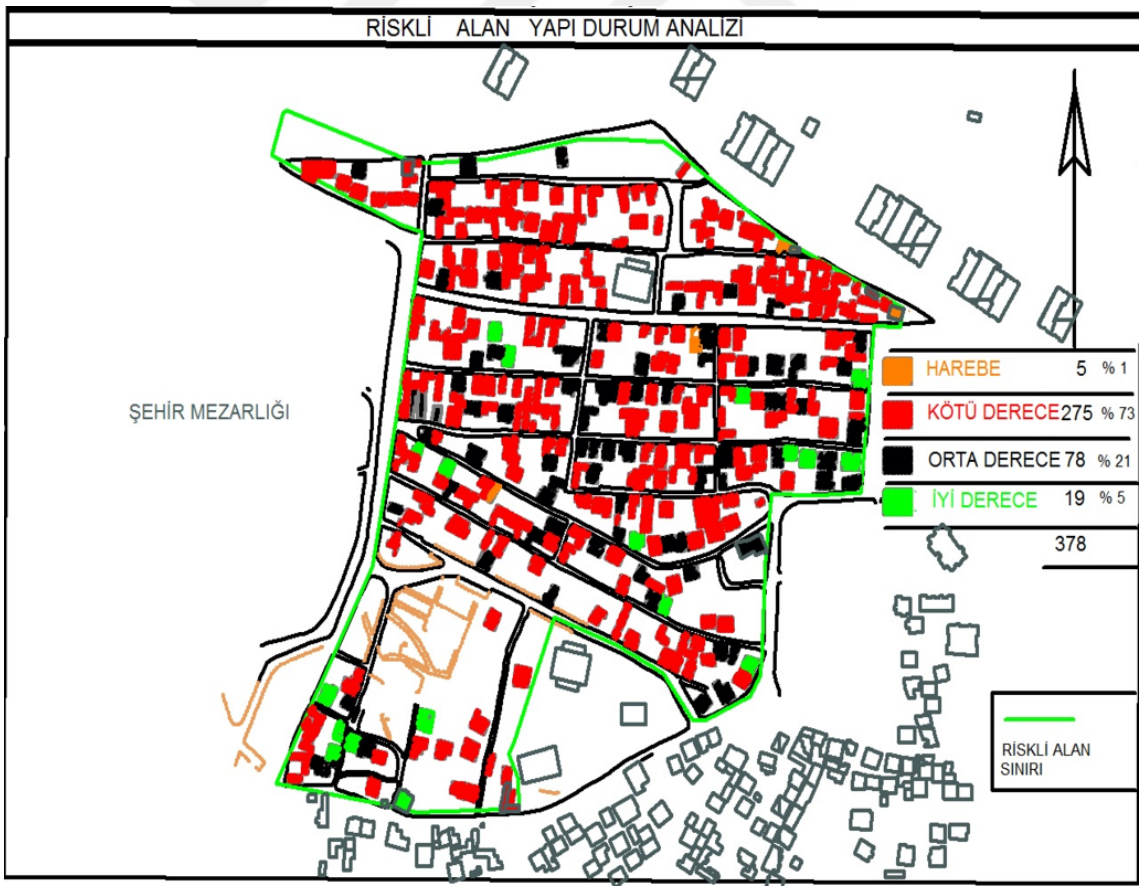
Laboratuarda yapılan beton deneyleri sonucunda, beton numune değerlerinin çok düşük seviyelerde çıktığı, numune alınan yerlerde ciddi hasarların oluştuğu, taşıyıcı tuğlaların elle ufalanacak şekilde kötü durumda olduğu ve yapılarda sığınak bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca yığma yapıların ilgili deprem yönetmeliklerine uygun olmayacak şekilde inşa edildiği görülmüştür. (Melikgazi Belediyesi ,2015) Dolayısı ile yapıların bulunduğu alan riskli bir bölge niteliğindedir.



Şekil 17 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı kat durumu

- **Küçükali Mahallesinde Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Problemler**

Küçükali Mahallesinde alanda yapılan incelemeler sonucunda, alandaki sağlıksız yapılaşmaların hayati tehlikeler oluşturabileceği, sokakların dar olması nedeniyle acil müdahale gerekebilecek durumlarda itfaiye, ambulans gibi taşıtların ulaşabilirliğinin sağlanamamasından dolayı, alanın riskli alan olarak ilan edilmesi gerektiği ve sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulabilmesi adına kentsel dönüşüm projesi kapsamına alınması gerektiği kanaati oluşmuştur. Mahallede yapılan tespit ve analizler sonucunda, binaların fen ve sanat kaidelerine uygun olarak inşa edilmediği, dış etkilere karşı açık bulunduğu ve statik açıdan tehlike oluşturduğu, bununla birlikte alanın sağlıklı bir yaşam alanı olmak için gerekli özellikleri taşımadığı gözlemlenmiştir. (Melikgazi Belediyesi ,2015)



Şekil 18 Küçükali Mahallesi riskli alan yapı durum analizi

Bunlarla birlikte;

- Alanda var olan binalar, inşa edildikleri dönemin mevzuatına uyulmadan inşa edilmiş, zaman içinde de ekonomik ömürleri tamamlanmıştır.
- Alan sosyo-ekonomik olarak değerlendirildiğinde, çoğunlukla ekonomik açıdan dar gelirli vatandaşların yaşadığı bir bölge olduğu görülmüştür.
- Konut dokusu zaman içinde eskiyerek çevresel koşullara karşı dayanıksız hale gelmiştir.
- Alandaki yapılaşmalar mevcut hali ile muhtemel bir afet durumunda can ve mal kaybına yol açma riski taşıyor olması nedeniyle riskli bir alan halini almıştır. (Melikgazi Belediyesi ,2015)



Şekil 19 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu



Şekil 20 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu



Şekil 21 Küçükali Mahallesindeki yapıların durumu



Şekil 22 Küçükali Mahallesindeki Yapıların Durumu



Şekil 23 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı

Görüldüğü üzere yaşam kalitesi düşük olan, kentsel yoksulluğun hakim olduğu bir konut bölgesinden söz edilebilir.

- **Projenin Gelişim Süreci**

Küçükali mahallesinde var olan kadastro parsellerine arsa karşılığı konut verilecek şekilde bir dönüşüm modeli hazırlanmış, bu modelin hayat geçebilmesi adına belediye bünyesinde bir değer tespit komisyonu oluşturulmuştur. Piyasa şartları ve bölgenin mevcut fiziki durumu göz önünde bulundurulduğunda, hazırlanan proje sonucunda oluşan brüt inşaat alanının % 35 inin hak sahiplerine verilmesi ve 5 m^2 enkazın ortalama 1 m^2 arsaya eşdeğer olarak kabul edilmesi ve buna göre hesap yapılarak arsa sahiplerine verilecek olan % 35 içinde değerlendirilmesi gerektiği kanaati oluşmuştur. Alana ilişkin kentsel tasarım projeleri ve bütün uygulama projeleri belediyece hazırlanarak, 2866 sayılı Devlet İhale Kanunu kapsamında kat karşılığı şeklinde ihale edilmiştir. Bu yöntem, konutlarda özel sektör kalitesinin sağlanması, projenin finansmanının kendi içinde karşılanabilmesi, hak sahiplerinin yeni oluşacak sosyal yaşam alanı ile uyumunun sağlanması ve projenin hızla tamamlanabilmesi amacıyla tercih edilmiştir. (Melikgazi Belediyesi ,2015)

- **Amacı**

Küçükali mahallesinde yapılacak olan kentsel dönüşümün amaçları şu şekilde ifade edilebilir;

-Teklif riskli alanda kentsel dönüşüm projesinin hayata geçirilmesiyle bölgenin afet riskine karşı hazırlıklı hale getirilmesi ve muhtemel can ve mal kayıplarının önlenmesi,

-Hak sahiplerinin yerinde konut talebinin karşılarak projeden memnun olmalarının sağlanması ve bölge halkına sağlıklı yaşanabilir bir çevre oluşturulması,

-Fen ve sanat kaidelerine uygun, depreme karşı dayanıklı konutlar inşa edilmesi,

-Mahalle ölçeğinde kentsel tasarım projesi üretilerek hayata geçirilmesi ve bölgede yaşayan vatandaşların, kentsel dönüşüm kavramından beklentilerini karşılanması,

-Bölgede yaşayan insanlara daha modern ve sağlıklı rekreasyon alanları oluşturularak, mahalle ölçeğinde hizmet verecek ortak yeşil alanlar oluşturulması,

-İlçe merkezine yakın bir bölge olan Küçükali mahallesinde, mevcutta bulunan sağlıksız görüntü kirliliği oluşturan fiziki ortamı ortadan kaldırması, (Melikgazi Belediyesi ,2015) şeklindedir.

- **Uygulama Şekli**

Küçükali Mahallesi'nde dönüşüm projesinde yapılacak olan uygulamaların, anket sonuçlarına göre halkın belediyeye olan güveni esas alınarak, belediye tarafından ya da belediye denetiminde yapılması planlanmıştır. Alanda bulunan arsaların ve yapıların, kat karşılığı sistemi ile değerlendirilerek bölgenin hali hazırdaki arsa oranının hak sahiplerine yansıtılması, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunundan faydalanarak, kat karşılığı inşaat yaptırma yöntemi ile uygulama yapılması hedeflenmiş, bununla birlikte, projenin hızlı hayata geçmesi, mevcut haline oranla bir cazibe merkezi olması amacı ile projenin idare tarafından kısmen veya tamamını 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu kapsamında ihale edilebileceği belirtilmiştir. Arsa oranlarının hak sahiplerine dağıtılmasında 1 m^2 arsaya karşılık 0.725 m^2 brüt inşaat alanı verilmesi gerektiği, ayrıca 1 m^2 mevcut yapının da 0.2 m^2 arsa gibi değerlendirilmesi hedeflenmiştir.

Bununla birlikte alandaki parsellerin durumlarının birbirinden farklılık göstermesi nedeniyle hak sahiplerine verilecek olan konutların hak sahibinin kadastro parseline yakın yerden verilmesi, mimari proje üzerinden, mevcut parsellerin yönüne ve cephesine göre uygun dairelerin hak sahiplerine teslim edilmesi planlanmıştır. Yapılan piyasa çalışması neticesinde bölgede ortalama arsa fiyatlarının 350,00 tl/m^2 olduğu tespit edilmiş,

uygulama yapılacak zamana göre yeniden değerlendirme yapılabileceği belirtilmiştir. Hak sahiplerinin tamamen ayrı bir adada veya binada toplanmaması, sosyal hayat ve kent hayatına daha sağlıklı dahil olabilmeleri amacıyla, yüklenici firmanın ve/veya belediyenin elinde kalan diğer konutlarla ortak binalarda istihdam edilmesi planlanmıştır. Proje sürecinde STK'lar ve meslek kuruluşları ile eşzamanlı bilgilendirme toplantıları yapılması, bölge halkı ile sık sık görüşülmesi ve şehir genelinde reklam çalışmaları yapılması planlanmıştır. (Melikgazi Belediyesi ,2015)



Şekil 24 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı yıkım çalışmaları

- **Projenin Sonuçları**

Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm projesindeki uygulamaların tamamlanmasının ardından 31 Ekim 2018 tarihinde hak sahiplerinin daireleri kura ile belirlenmiş, diğer konut ve işyerleri de 2019 yılı içerisinde satışa sunulmuştur (Melikgazi Belediyesi,2018).



Şekil 25 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 26 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi



Şekil 27 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı 2019 Hava fotoğrafı



Şekil 28 Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı Son Hali 2019



Şekil 29 Küçükali Mahallesi'nde eski yerleşkede bir bakkal dükkanı



Şekil 30 Küçükali Mahallesi yeni konut bloklarında ticari işlevini sürdüren bakkal dükkanı

Proje kapsamında mahalle sakinleri yeni konutlarında yaşamlarını devam ettirirken, alanda ticari olarak da faaliyetler devam ettirilmiştir. Gecekondu alanların kentlere eklemlenebilmesi için yıkıp yeniden yapmak (yenileme-urban renewal) yerine rehabilitasyon (sağlıklaştırma-rehabilization) ile yaşam alanları üretilmesi daha doğru bir

yaklaşımdır. Bu bölgelerde salt konut alanları dışında yeni yaşam çevresi oluşturacak spor alanları, yeşil alanlar, sosyo -kültürel alanlarda tasarlanması gerekmektedir.

4.3. Kazımkarabekir Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Kazımkarabekir Mahallesi, Kayseri'nin Melikgazi İlçesine bağlı mahallelerden biridir. Kazımkarabekir Mahallesinde 9022 kişi yaşamaktadır. 2015 yılı TÜİK verilerine göre Melikgazi ilçesinde ortalama hane halkı rakamı 3,74 kişidir. 449 bağımsız bölüm olan kentsel dönüşüm alanında ortalama 449x3.74: 1680 kişi yaşamını sürdürmektedir. Bu bölgede yazın sıcak ve kurak, kışın ise soğuk ve karlı geçmekte, hakim bitki örtüsü ise meyve bahçeleri, fundalıklar ve meşe ile çam ağaçlarından oluşmaktadır. Burada yaşayan halk, çoğunlukla ticaret ve sanat ile uğraşmakta, organize sanayi bölgesinde üretimlere katılmaktadır. Kazımkarabekir Mahallesi, şehirde merkezi bir konumunda bulunmakta, alış veriş merkezleri, çok katlı çarşılar, bankalar, Sanayi ve Ticaret odaları gibi mekanlara rahatlıkla ulaşılabilecek bir noktada yer almaktadır. (Melikgazi Belediyesi ,2017)

- **Konum Analizi**

Kazımkarabekir mahallesi kentsel dönüşüm alanı, Kazımkarabekir mahallesinin kuzeydoğu kısmında yer almakta ve genişliği 55 m olan Ahmet Gazi Ayhan Bulvarı ile sınır oluşturmaktadır. Mahallenin bu bölümü şehir merkezine oldukça yakın bir konumda bulunmaktadır.



Şekil 31 Kazımkarabekir mahallesi kentsel dönüşüm alanı



Şekil 32 Kazımkarabekir Mahallesi *1*992 yılı hava fotoğrafı



Şekil 33 Kazımkarabekir Mahallesi 2013 yılı hava fotoğrafı

- **Yapısal Analiz**

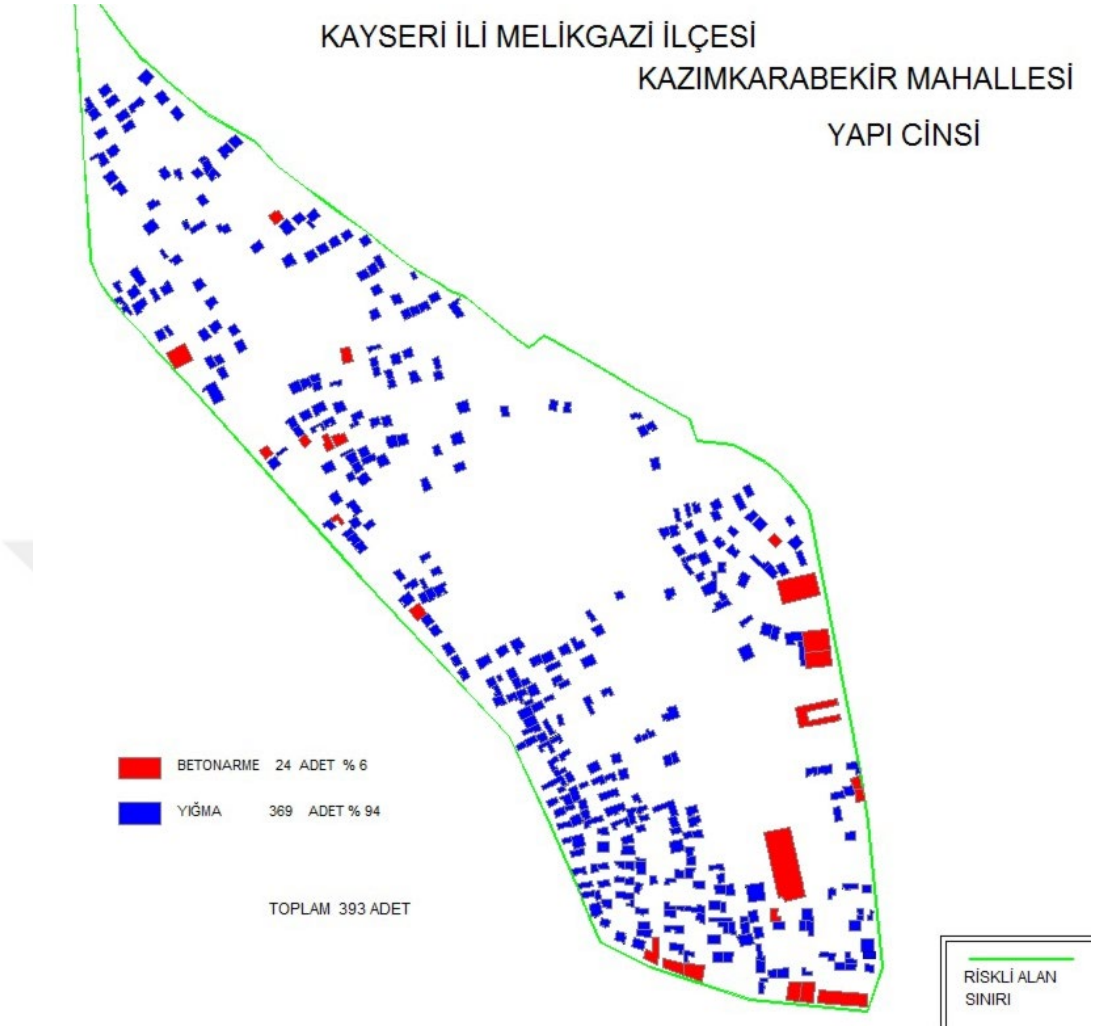
Kazımkarabekir Mahallesinde yapılan incelemelerde 393 adet yapı bulunduğu, bu yapıların 338 adedinin tek katlı, 55 adedinin iki katlı olduğu, 449 adet bağımsız bölüm,15 adet ticari, 7 adet konut altı ticari, 2 adet dini tesis ve 1 adet sosyal tesis olduğu görülmüştür. Alanda 15 adet betonarme, 378 adet yığma tekniği ile yapılmış yapı bulunmaktadır. Teklif riskli alanın yüzölçümü, 28.91 ha, ve nüfusu 1680 kişidir.



Şekil 34 Kazımkarabekir Mahallesinde Harabe Yapılar

Kazımkarabekir Mahallesi Kentsel dönüşüm alanında betonarme yapılardan seçilen 11 adet binanın yapısal performans analizleri yaptırılmıştır. Alandaki yapıların birçok açıdan benzerlik göstermesi sebebiyle, alanın genel yapısal durumuna dair belirgin tespitlere ulaşılmıştır. Yapılan analizler sonucunda deprem için can güvenliği kriterleri değerlendirilmiş ve güçlendirmenin gerekli olduğu, can güvenliği kriterlerinin sağlanmadığı, yapıların 2007 DBYBH Yönetmeliğine uygun olmadığı, bu kapsamda olası bir afet anında can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı görülmüştür. Mevcut yapıların sisteminin yeterli olmadığı ve binaların kullanıma uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

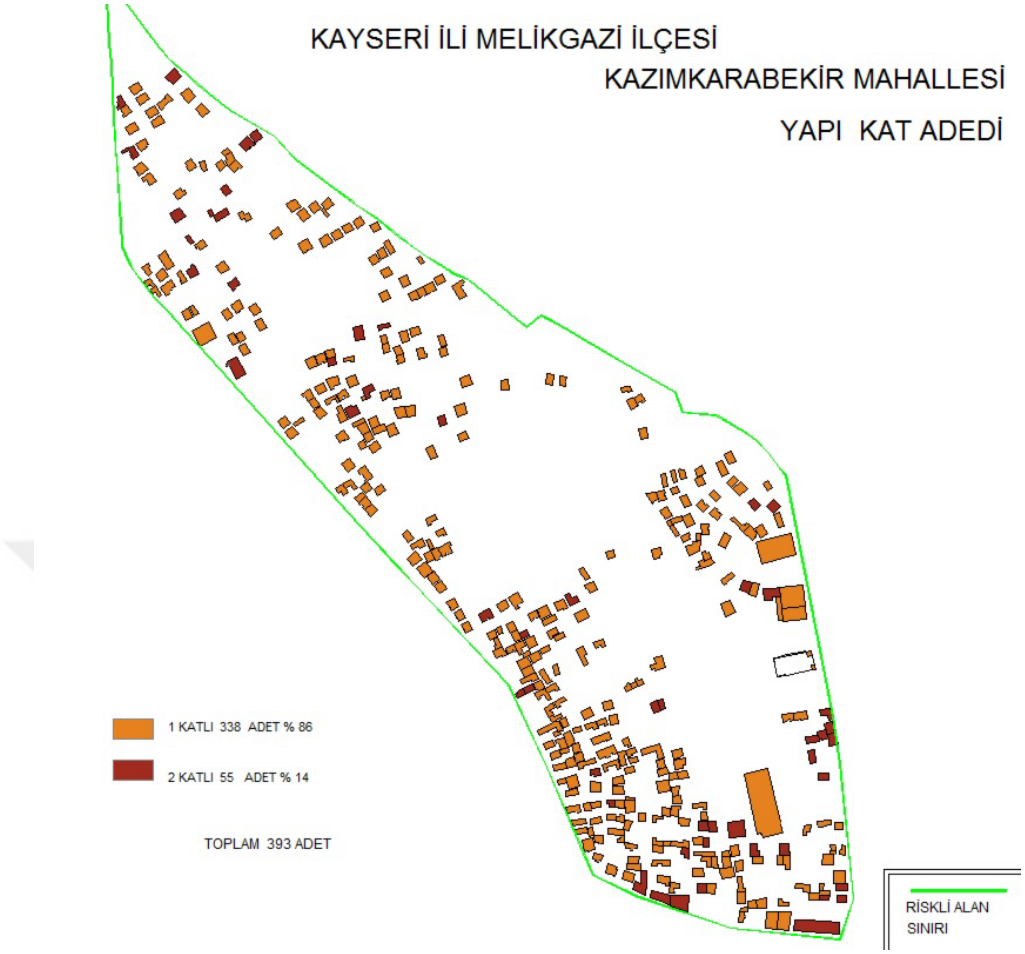
Alanda yığma yapılarla ilgili olarak yapılan analizler sonucunda elde edilen veriler şu şekildedir:



Şekil 35 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı cinsi analizi

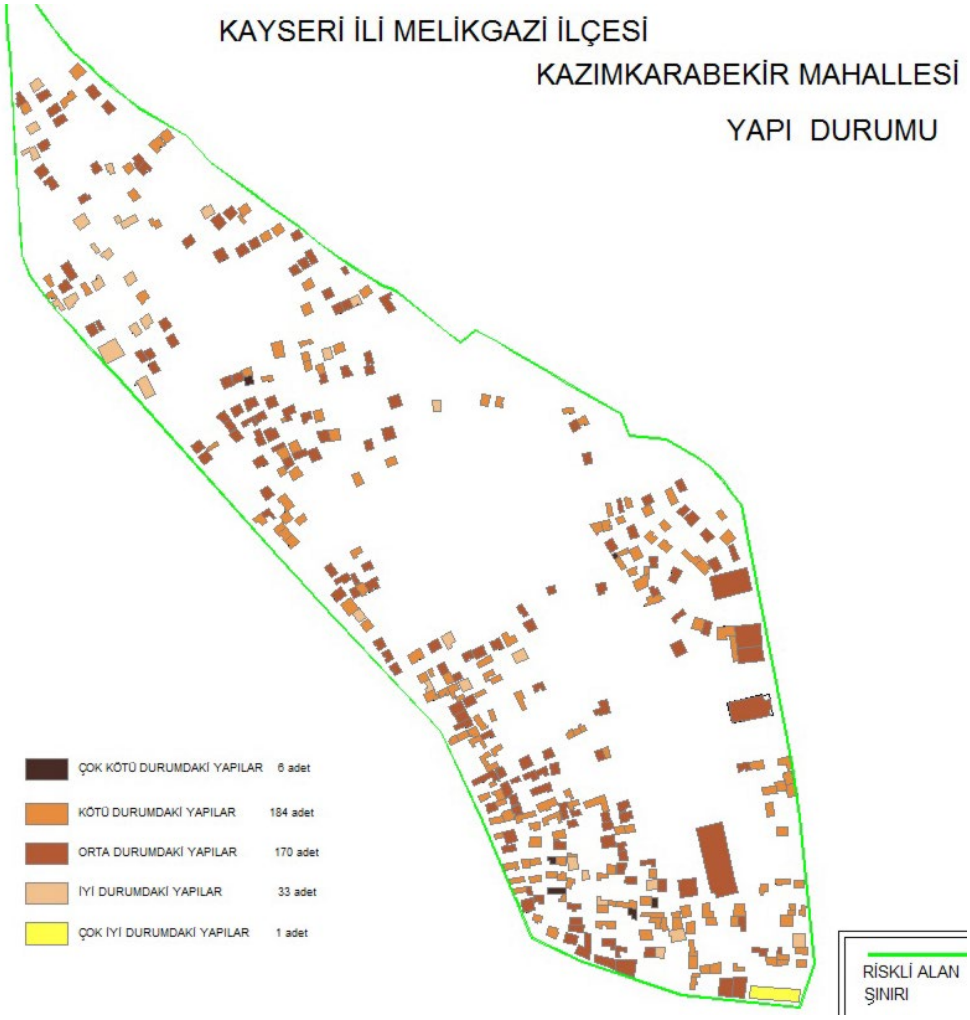
Alandaki yapıların aş evi ve halı saha olarak kullanılan sosyal tesis hariç tamamı ruhsatsız kaçak binadır. Yapılar 3.derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Çoğunlukla briket yığma olarak inşa edilmiş, üst döşemelerinde ahşap veya beton kullanılmıştır. Yapıların taşıyıcı sisteminde, taşıyıcı tuğla yerine zayıf briket kullanılmıştır. Yapılar arasında gerekli dilatasyon mesafeleri bulunmamaktadır. Yapılar zaman içerisinde deforme olmuş, binalarda enine ve boyuna büyük çatlaklar oluşmuştur.

Demirli ya da betonlu bir temel sistemi yoktur, temel olarak duvarlar kullanılmıştır. Binalarda herhangi bir sığınak bulunmamakta, bununla birlikte sağlıksız ve hijyenik olmayan ortamlar mevcuttur.



Şekil 36 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı kat durumu

Yığma Yapılarda Deprem Yönetmeliğine aykırı hususlar tespit edilmiştir. İki katlı olarak inşa edilen yığma yapıların duvarlarında düşey aksta süreksizlikler vardır bununla birlikte katlar gelişigüzel eklentiler şeklinde yapılmıştır. Alt ve üst katların inşa edilme zamanlarının farklı olduğu gözle görülebilmekte olup, bina temelinin iki katlı bir yapıya uygun olmadığı rahatlıkla söylenebilir. Boşluklu briket kullanılmış olmasından dolayı duvar dayanımı neredeyse yok denecek kadar azdır. Alınan beton örneklerinin C16'nın altında kaldığı görülmektedir. Tuğla dayanımları da 5MPanın altında olup, bölgede 10 m desteklenmemiş duvarlar bulunmaktadır. Bazı binalarda betonarme yatay hatıl varken, bazılarında hiç kullanılmamıştır. Betonarme hatıl bulunanlarda da donatı şartları sağlanmamış, demirsiz harç konulmuştur. Çatılar herhangi bir hatıl olmadan doğrudan duvar üzerine oturtulmuştur. (Melikgazi Belediyesi ,2017)



Şekil 37 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan yapı durumu

- **Kazımkarabekir Mahallesinde Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Problemler**

Kayseri Melikgazi Belediyesi tarafından yapılan çalışmalarda Kazımkarabekir Mahallesi'nin kentsel dönüşüm ihtiyacı anlamında en öncelikli bölgelerden biri olduğu tespit edilmiştir. Alanın şehir merkezine oldukça yakın bir mesafede olmasına rağmen 30 yıldan daha fazla bir süredir gelişme gösteremediği, 2000 yılında 2981 ferdi tapu uygulaması ve özel sektör girişimlerinin de kentsel dönüşüme katkı sağlamadığı görülmüştür. Bu sebeplerle bu bölgede yaşayan vatandaşların daha sağlıklı ve hijyenik çevre koşullarına sahip olabilmeleri için kentsel dönüşüm kapsamına alınması gerektiği kanaati hasıl olmuştur. Yapılan beton testlerinde betonarme yapıların temellerinin ve

taşıyıcı sistemlerin durumlarının korozyon etkileri de dikkate alındığında yapıların bir afet anında deprem kuvvetini karşılamayacağı ve bu bağlamda can güvenliğini sağlayamayacağı tespit edilmiş; yapıların 2007 DBYBH Yönetmeliğine uygun olmadığından olası bir afet anında can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığı görülmüştür. Binalar inşa edilirken yol mesafelerin çok dar olması, bazı sokakların ise çıkmaz sokak olması, acil durumlarda ambulans, itfaiye gibi araçların alana yaklaşımını engelleyecektir. Alanda bulunan yapıların zaman içinde ekonomik ömürlerini tamamlamış olmalarından dolayı yapılar hayli kötü durumdadır, hatta bazı binalar terk edilmiştir. Bu ve buna benzer sebeplerden dolayı söz konusu alanın kentsel dönüşüm kapsamına alınması gerektiği düşünülmüştür.



Şekil 38 Kazımkarabekir Mahallesinde Dönüşüm Öncesi Yıkım Çalışmaları



Şekil 39 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan imar durumu

- **Projenin Gelişim Süreci**

- **Amacı**

Kazımkarabekir mahallesinde uygulanacak kentsel dönüşüm projesi ile bölgede yaşanan sorunların çözülmesiyle bölgenin kent içindeki değerinin artırılması amaçlanmış, bununla birlikte;

-Bölgeyi olası afet riskine karşı hazırlamak,

-Fen ve sanat kaidelerine uyan, deprem dayanımı yüksek konutlar üreterek mahalle ölçeğinde tasarlanan kentsel tasarım projesini hayata geçirmek,

-Hak sahiplerinin yerinde konut ihtiyacını karşılanması, bölgede yaşayanlara daha modern ve sağlıklı rekreasyon alanları sunarak, 'kentsel dönüşüm' kavramından beklentilerin karşılanması,

-Kazımkarabekir mahallesinde sağlıklı yaşanabilir bir çevre oluşturulması, mahalle ölçeğinde yeşil alanlar yapılarak mevcutta bulunan sağlıksız görüntü kirliliği oluşturan fiziksel ortamın ortadan kaldırılması,

Bu projede uygulanacak faaliyetlerle, şehre estetik ve işlevsellik açısından çok değer katılması beklenmektedir. Kazım Karabekir'in şehrin merkezine ve küçük ve orta boyutlu endüstrilerine yakınlığı ve bir sınır olarak kentin ana akslarından birisi olan 55 metre genişliğe sahip Ahmet Gazi Ayhan Bulvarı, projenin ihtiyacı ve başarısı için önemli faktörlerdir. Projede 1 adet 7000 m^2'lik eğitim kurumu, 1 adet 2000 m^2 'lik sağlık kurumu, toplam 4.500 m^2 alanda 2 adet sosyal tesis, toplam 7.000 m^2 alanlı 3 dini alan ve toplam 46.000 m^2 'lik yeşil alan ve toplamda 66.500 m^2 'lik sosyal donatı alanı bulunmaktadır. (Melikgazi Belediyesi ,2017)

- **Uygulama Şekli**

Kazımkarabekir mahallesi kentsel dönüşüm projesinde yapılacak uygulamaların yapılan anket çalışmalarının sonucunda halkın belediyeye olan güveni nedeniyle belediye tarafından veya belediye denetiminde yapılması planlanmıştır.

-Arsalar ve yapılar, kat karşılığı sistemi ile değerlendirilerek hak sahiplerine dağıtılacak şekilde mekansal ve finansal planlama hazırlanmıştır.

-Konutlar öncelikli olarak kat karşılığı sistemi ile dağıtılacak, ikincil olarak ise projenin hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi ve mevcut durumuna kıyasen bir cazibe merkezi olabilmesi amacı ile idare tarafından kısmen veya tamamı 4734 sayılı Kamu

İhale Kanunu kapsamında ihale edilerek hayata geçirilebilecektir.

-Alanda arsa payları üzerinden hazırlanan modelleme sonucunda 1 m² arsaya karşılık 0,52 m² brüt inşaat alanı, 1 m² konut için, 0.2 m² arsa, 1 m² ticari yapı için 0.4 m² arsa verilecektir. Alandaki bazı noktaların diğerlerinden daha değerli olmaları nedeniyle, verilecek konutlar hak sahiplerinin kadastro parseline yakın, yön ve cephesine uygun yerlerden verilecektir. Bölgede ortalama arsa fiyatlarının 300,00 tl/m² olduğu görülmüştür.

-Hak sahipleri tamamen ayrı bir adada veya binada toplanmayacak, diğer konutlarla ortak binalarda istihdam edilerek sosyal hayat ve kent hayatına daha sağlıklı katılmaları sağlanacaktır.

-Proje süreci boyunca sivil toplum ve meslek kuruluşları ile aynı zamanlı bilgi vermek amacıyla toplantılar yapılarak, alan sakinleri ile gerekli görüşmeler başlatılacaktır. (Melikgazi Belediyesi ,2017)



Şekil 40 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi



Şekil 41 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi

- **Projenin sonucu**

18 Ekim 2018 tarihinde yaptığı açıklamada Kayseri Melikgazi Belediye Başkanı Memduh Büyükkılıç, Kazım Karabekir Kentsel Dönüşüm Projesi ile ilgili olarak, Kazım Karabekir'de öncelikle taşkın su kanalının düzenlenmesi ile çevresel ve görsel kirliliğin giderildiğini ve yeni inşa edilen blokların bölgeyi geliştirdiğini ve yenilediğini dile getirmiştir.



Şekil 42 Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Projesi

Büyükkılıç "Kazım Karabekir Mahallesinde Melikgazi Belediyesi tarafından hazırlanan projeler sonucunda 39 blokta 1987 dairenin yapımının ihale edildiğini, şimdi bu blokların hızla yükseldiğini, hatta bir kısmının tamamlanmak üzere olduğunu ve hak sahiplerine verilme aşamasında olduğunu ifade etmiştir. Kazım Karabekir Mahallesinin artık prestij semtler arasında yerini alacağını belirten Büyükkılıç, bulunmuş olduğu mevkii ve kot farkı mahallenin havasına ayrı bir güzellik kattığını ifade etmiştir. (Melikgazi Belediyesi ,2017)

Gecekondu alanların kentlere eklemlenebilmesi için yıkıp yeniden yapmak (yenileme-urban renewal) yerine rehabilitasyon (sağlıklaştırma-rehabilization) ile yaşam alanları (spor alanları, yeşil alanlar, sosyo -kültürel alanlar) üretilmesi daha doğru bir yaklaşımdır.



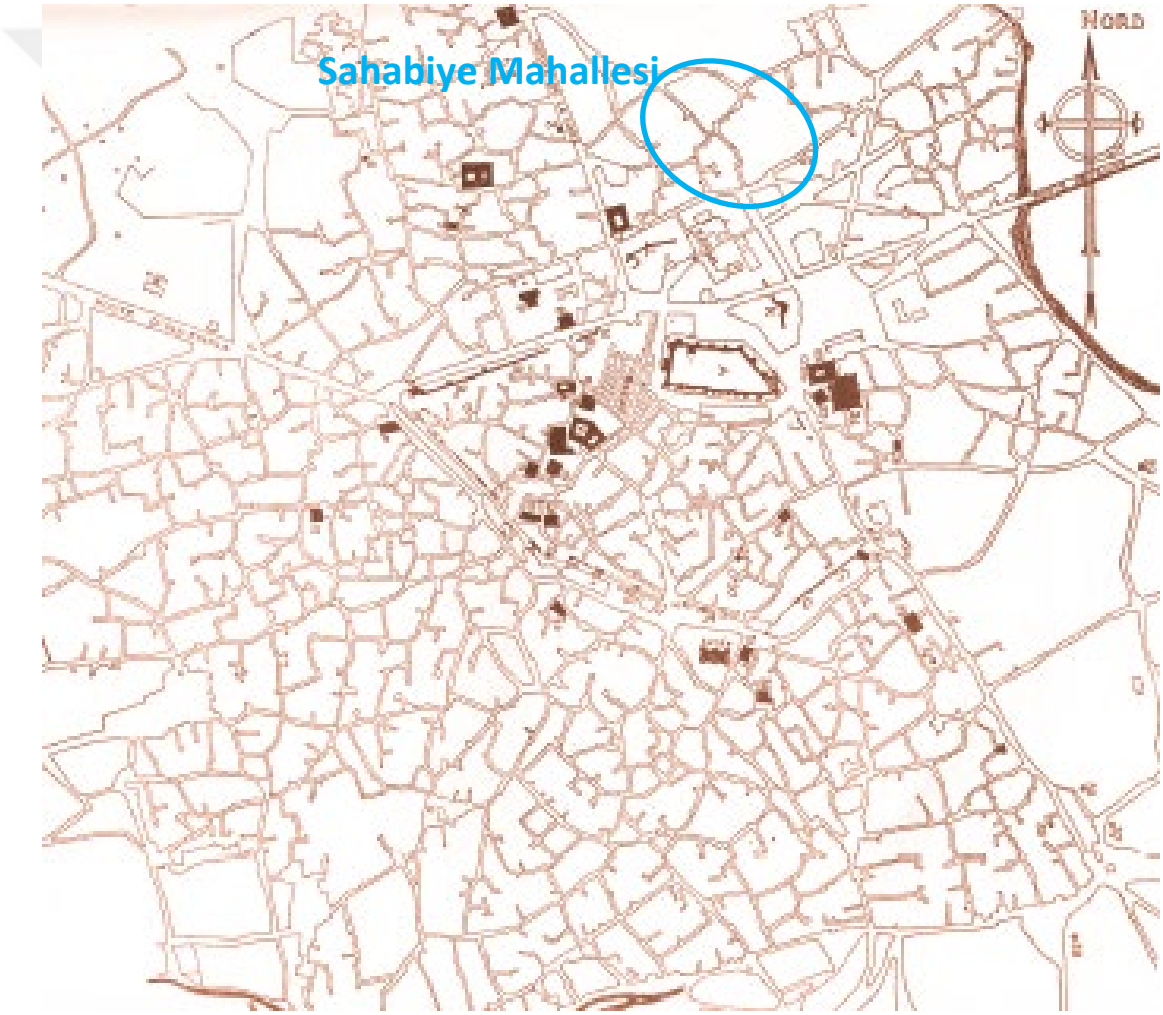
Şekil 43 Kazımkarabekir mahallesi riskli alan son durumu



Şekil 44 Kazımkarabekir Mahallesinde Yeni Yapılan Konut Binaları

4.4. Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Sahabiye Mahallesi Kayseri'nin en eski mahallelerinden olup, şehrin önemli merkezlerinden birinde yer almaktadır. Sahabiye Mahallesi 1944'te Öshner danışmanlığında yapılan Arû planı ile yapılaşmış, bu tarihten sonra yeni bir yerleşim olarak kent merkezinde yerini almıştır. Alan tamamen planlı olarak gelişmiş, içerisinde gecekondulaşma olgusu yer almamıştır.



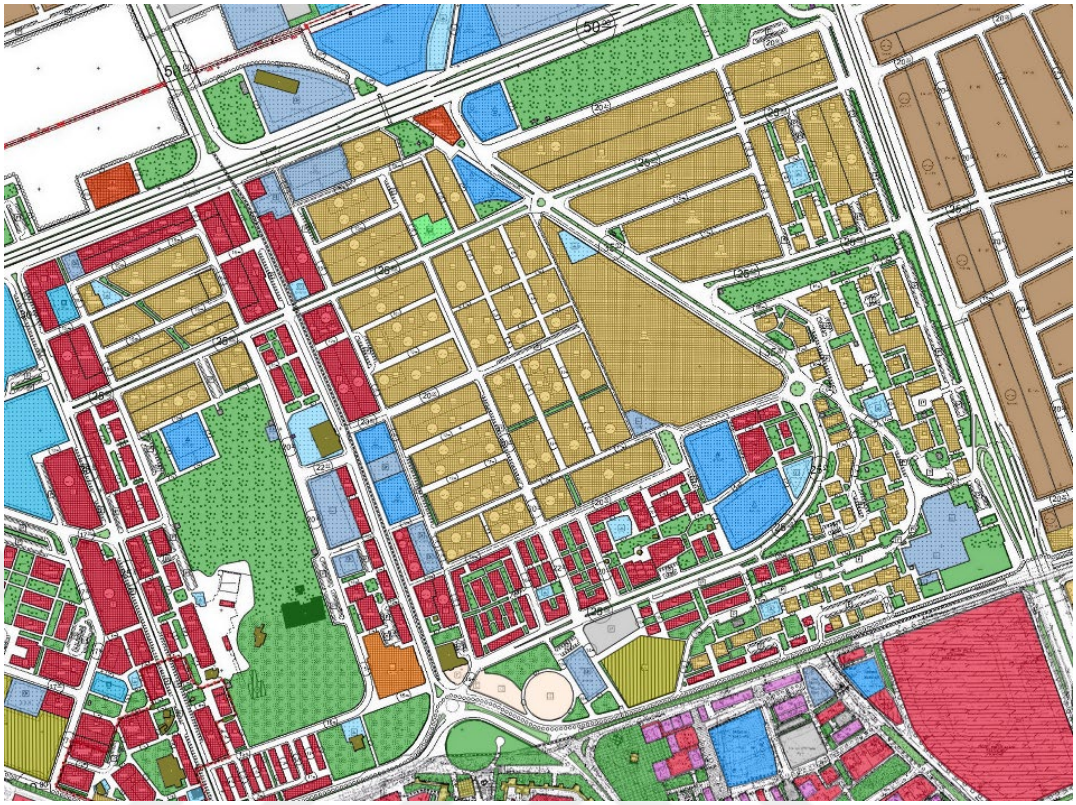
Şekil 45 Kayseri'nin Kale ve Çevresine Ait Harita Albert Gabriel, 1927-1929 Arası*(*Tekinsoy (2011)

- **Konum Analizi**

Sahabiye Mahallesi planlandığı günden itibaren çevresinde önemli yapılaşmaların yer aldığı bir yerleşim yeridir. Vali konutu, okullar, tiyatro, öğretmen evi, Cumhuriyet Meydanı ve saat kulesi bu yapılardan bazılarıdır. Kent merkezindeki Cumhuriyet Meydanı ve kentte bulunan yeni ve saygın bir cadde olan İstasyon Caddesi gibi yoğun ve dinamik iki çeperle sınırlandırılmış, iç kısımlarında ise sokaklarda çocukların top oynayabilecekleri kadar sakin ve sessiz bir alan olmuştur. Büyük caddelere bakan kısımlarda yüksek katlı iş alanı oluşturan binalara, iç bölgelerde ise iki katlı, bahçeli müstakil konutlara rastlanan bir mahalle olarak literatürdeki yerini yer almıştır. Durağan bir oluşuma sahip konut fonksiyonu ile beraber tiyatro, kız enstitüsü ve meslek lisesi gibi binalar da kente, iş alanı fonksiyonu haricinde kültür eğitim ve sanat dinamiği katmaktadır. (Alemdar, 2009)



Şekil 46 Sahabiye Mahallesi'nin Kent İçindeki Konumunun Tarihsel Yorumu(Alemdar, 2009)



Şekil 47 Sahabiye Mahallesi İmar Planı



Şekil 48 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan Sınırı

- **Tarihsel Analiz**

Sahabiye Mahallesi, 1944'te hazırlanan Aru planı ile planlanmış, 1950'lerden sonra yapılaşmaya başlamıştır. Bu plan ile boş arazi üzerinde yeni bir yapılaşma oluşturularak bölgenin ve dönemin mimari karakteri de ortaya konulmuştur. Büyük ve söveli pencerelerin, yatay çizgilerin, merdiven dairelerindeki farklı dışa vurumun, hassas detayların ve insan ölçeğindeki, sıcak komşulukların görüldüğü bu yapılarda dönemin mimari karakterini okumak mümkündür. (Alemdar, 2009)

Birçok tarihi yapının bulunduğu ve Türkiye'deki mimari kimlik arayışına sahne olmuş geleneğin ortaya konulduğu bir kent parçası olarak Sahabiye Mahallesi, eski ile yeniyi bir arada gözlemleme imkanı sunan bir görüntü oluşturmaktadır. Bu bağlamda Cumhuriyet sonrası Türk Modernizmi Sahabiye Mahallesinin yapılaşmasında etkin rol oynamıştır. (Alemdar, 2009)

Sahabiye mahallesi planlama olarak tarihsel süreçte ele alındığında, iç kesimlerinin 1944 yılında, caddelere bakan iki dış kenarın ise 1975 yılındaki planlama ile yapılaşmış olduğu görülmektedir.



Şekil 49 Sahabiye Medresesi

Mahallenin en eski tarihi eserlerinden biri, mahalleye ismini de vermiş olan Sahabiye Medresesi, mahalledeki yapılaşmaya rağmen, gelen ziyaretçilere kentin tarihsel altyapısını hatırlatmaktadır. Medrese zaman içerisinde yapısal olarak dönüşmemiş olsa da yenilenmesi ve fonksiyonunun değişimi ile aurasının dönüşmesi ve Cumhuriyet meydanının Sahabiye Medresesi'ne kadar ulaşmış olması da, medresenin algısını değiştirmiştir. (Alemdar, 2009)



Şekil 50 Soldan sağa Sahabiye Çeşmesi, Hacı Kılıç Camii, Roma mezar kalıntısı, Şeyh Seyfullah Türbesi

Sahabiye Mahallesi'nde, Roma ve Selçuklu döneminden kalan birçok tarihi eseri görmek mümkündür. Mahalledeki koruma altına alınarak tescillenmiş yapılardan bazıları

şunlardır; Sahabiye Medresesi, Sahabiye Çeşmesi, İkiz Kümbetler, Emir Yakupoğlu Çeşmesi, Hacı Kılıç Camii, Hacı Kılıç Medresesi, Hacip Çavlı Kümbeti, Helvacı Dede Şıh Kümbeti, Mıhlım Çeşmesi, Roma Mezar kalıntısı, Şadgeldi (Ulu) Hatun Türbesi, Şeyh Seyfullah Türbesi.

- **Yapısal Analiz**

Kayseri Sahabiye Mahallesinin dokusu, iç kısımlarda bitişik nizam konutlar ve bu konutların arasında kalan alan ortak bahçeli, mahallenin çoğunluğunda ise iki katlı ve konuta ait bahçeli bir dokudur. (Alemdar, 2009)



Şekil 51 Sahabiye Mahallesindeki Yapılar

Sahabiye Mahallesinde, Kentsel dönüşüm alanında proje alanı 515.064 m^2, mevcut inşaat alanı ise 632.971 m^2 dir. Bölgede 817 adet parsel bulunmaktadır ve bu parsellerin alanı 337.362 m^2 dir. Alanda bulunan 638 binada 3799 bağımsız konut, 1618 bağımsız işyeri, 396 adet diğer bağımsız bölüm bulunmaktadır.

- **Sahabiye Mahallesinde Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Problemler**

Mahallenin 1944'de konut alanı olarak planlanmış olmasına rağmen, hem merkezi konumu, hem de kentin cazip konut bölgesinin değişmesi sebebiyle, ikinci planda merkez iş alanı olarak değişmesi, kimliğinde de farklılaşmaları beraberinde getirmiştir. İş alanının mahalleye girmesi ve konut kullanıcısının değişmesi mahallenin sosyokültürel yapısının da oldukça karmaşık bir hale gelmesine neden olmuştur. Sahabiye Mahallesinde bu dönüşümden etkilenen konut kullanıcısı zaman içinde, ilk olarak kentin doğu bölgesindeki "yeni" konut alanı olan Sivas Caddesine, sonrasında ise Alparslan Mahallesine taşındı. Bazı konut sahipleri ise buradaki konutlarını bırakmadan, yurt dışına veya şehir dışına taşındı. Mahallede yaşamaya devam eden kullanıcıların işyerine dönüşen ya da boş kalan konutlar ile ilişki kuramamalarından gündelik hayatın paylaşılabilirliği de zayıfladı. (Alemdar, 2009)

Sosyoekonomik düzeyi nispeten daha iyi olan konut sahipleri ile beraber "yeni", "modern" hayat tarzının da bölgeyi terk etmesiyle, göçmen ve öğrenci yoğunluklu kesimin düşük değerler karşılığında edindikleri konutlar ile mahallede kültürel bir çöküş yaşanmaya başladı. Bunlarla birlikte, yapıların harap olmuş hali, sosyo-ekonomik düzeyin düşük olmasının bir sonucu olarak suç oranının yüksekliği, otopark ihtiyacının giderilememesinden kaynaklanan trafik karmaşası dönüşümün bir gereklilik olduğu kanaatini oluşturmuştur. (Alemdar, 2009)

Uygulama 1. Etap Analizi

ÖZET BİLGİLER

	1.ETAP	2.ETAP	3.ETAP	4.ETAP	TOPLAM
TOPLAM PARSEL SAYISI	0				0
TOPLAM BİNA SAYISI	63				63
TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	512				512
TOPLAM BAĞ.BÖL.İNŞAAT ALANI (M²)	50640				50640
TOPLAM BİNA MÜŞTEMİLATI	8868				8868
TOPLAM BAG. EKLENTİ	2286				2286
TOPLAM İNŞAAT ALANI(MÜŞ. DAHİL) (M²)	61794				61794
TOPLAM TABAN ALANI (M²)	12430				12430
TOPLAM AĞAÇ SAYISI	668				668

Güncellenme Tarihi
19.08.2016

YAPI İNŞAAT TÜRÜ DAĞILIMI

	1. ETAP		2. ETAP		3. ETAP		4. ETAP		TOPLAM	
YAPI KULLANIM TÜRLERİ	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)
BETONARME	20	26456							20	26456
YIĞMA	43	24184							43	24184
TOPLAM	**63**	**50640**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**63**	**50640**

YAPI BİLGİSİ

	1. ETAP		2. ETAP		3. ETAP		4. ETAP		TOPLAM	
YAPI KULLANIM TÜRLERİ	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)	ADET	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M²)
KONUT	53	37263							53	37263
TİCARET	0	0							0	0
KONUT+TİCARET	10	13377							10	13377
OTEL	0	0							0	0
RESMİ KURUM	0	0							0	0
EĞİTİM YAPISI	0	0							0	0
CAMİİ	0	0							0	0
BİNA	0	0							0	0
DERNEK	0	0							0	0
TOPLAM	**63**	**50640**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**63**	**50640**

YAPI KAT ADETİ DAĞILIMI

YAPI KULLANIM TÜRLERİ	* 0 KATLI	1 KATLI	2 KATLI	3 KATLI	4 KATLI	5 KATLI	6 KATLI	7 KATLI	8-12 Katlı	TOPLAM
YAPI ADET	0	0	19	8	13	21	1	0	1	**63**

YAPI YIL DAĞILIMI

YAPI KULLANIM TÜRLERİ	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2010	2011-2016	TOPLAM
YAPI ADET	7	3	25	12	2	10	2	2	0	**63**

Şekil 52 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Durumu

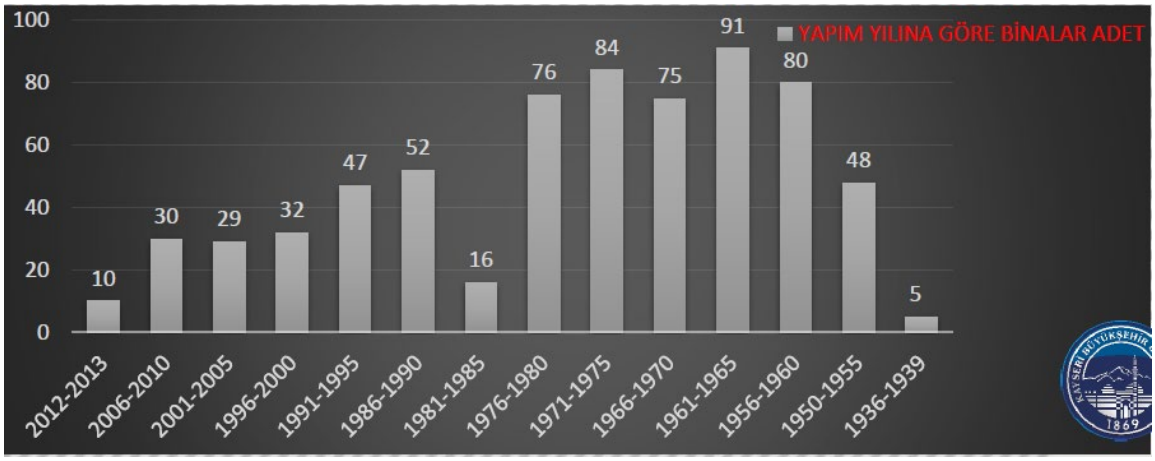


Şekil 53 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Mülkiyet Durumu



Şekil 54 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Yapı Durumu

Mahalledeki mevcut fonksiyonların değişerek işlevselliğini kaybetmesi, kentin en merkezi bölgelerinden birinde bir çöküntü alanı oluşması, bölgenin hak ettiği maddi değerini yitirmiş olması, suç oranlarının yüksekliğinden kaynaklanan güvenlik problemleri, yolların çok dar olması ve otoparkların yetersizliği sebebiyle oluşan trafik problemleri ve alandaki korunması gereken tarihi eserlerin durumu dönüşümü gerekli kılan sorunların en önemlileridir.



Şekil 55 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan 1. Etap Yapı Durumu

- **Projenin Gelişim Süreci**

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi gelişim süreci incelendiğinde ilk etapta gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanmış, bu bağlamda tapu kayıtları, imar planları ve kadastro haritalarının temini, koruma alanlarının ve tescilli yapılarla, işyeri ruhsatlarının tespiti, adres ve numarataj verilerinin temini, yapı ruhsatları ve mimari projelerin hazırlanması, emlak vergisi beyan değerlerinin temin edilmesi sağlanarak proje alanı fotoğraf ve video çekimleri yapılmıştır. Daha sonrasında, proje alanı altlık çalışmaları yapılmış, hali hazır haritaların temin edilmesi, jeolojik etütlerin yapılması, kadastro haritası düzeltimi, mülkiyet hak sahiplerinin tespiti, kamu taşınmazlarının tespiti ve imar planı analizlerinin yapılması tamamlanmıştır. Bunlarla birlikte bilimsel görüşler ve kurum görüşleri alınmış, sonrasında ise Kayseri Büyükşehir Belediyesi Meclisinde dönüşüm kararı alınmıştır. Bu karardan sonra ilgili yatırımcı kurum ve kuruluşlar ile alanda taşınmazı bulunan kurumlar bilgilendirilmiş, hak sahipleri ile bilgilendirme toplantıları yapılmıştır. Proje kapsamında web sitesi, facebook ve twitter sayfaları oluşturulmuş, alo dönüşüm santral hattı kurulmuştur.



Şekil 56 Sahabiye Mahallesi Riskli Alan Sınırı



Şekil 57 Sahabiye mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Kentsel dönüşüm kararı alınan bölgeler ile ilgili Bakanlar Kurulu kararı alınmış olup, 10.07.2015 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır. Değer tespit kriterlerinin belirlenmesi ve arsa değerlemesinin yapılması gibi veri girişleri tamamlanmıştır. Hak

sahiplerinin uygulanacak dağıtım modeli doğrultusunda yeni projedeki hak edişlerini belirleyecek uygulama esasları hazırlanarak onay süreci tamamlanmıştır. Hak ediş raporlarının hazırlanmasından sonra kentsel tasarım ile ilgili proje revizyonu ve tanıtım çalışmaları yapılmıştır.



Şekil 58 Sahabiye mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi

Uzlaşma çalışmalarının ardından tapu devir işlemleri ve imar planlarının hazırlanmasına geçilmiştir. Tahliye ve yıkım sürecinin sonucunda alan tamamen boşaltılmış ve inşaat başlatılmıştır.

- **Amacı**

Sahabiye Mahallesindeki kentsel dönüşüm projesi ile alanın yerinde dönüştürülmesi, var olan değerin alanda kalması, hak sahiplerine eşit muamele yapılması, ulaşılabilir ve halk ile iç içe proje yönetiminin sağlanması hedeflenmektedir. Proje, Kayseri'de bir vizyon projesi olarak, daha modern ve sağlıklı yapılar ve rekreasyon alanları oluşturmak, doğal afetlere ve depreme dayanıklı konutlar üretmek, doğaya saygılı ve çevre ile barışık enerji

verimliliği yüksek yapılar yapmak ve engelliler için kolay erişilebilir projeler üretmeyi amaçlamaktadır.



Şekil 59 Sahabiye mahallesindeki yıkım çalışmaları

- **Projenin sonucu**

Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi çalışmaları kapsamında inşaat öncesi birçok iş tamamlanarak 1. Etap proje inşaat aşamasına geçilmiş, inşaat yapımı halen devam etmektedir.

Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı Mustafa Çelik, 28.02.2018 tarihinde yaptığı açıklamada, "Sahabiye Mahallesinin Kayseri adına İstanbul'da Taksim, Ankara'da Ulus ve Kızılay kadar önemli bir bölge olduğunu ifade ederek "Cumhuriyet Meydanı'na bakan bir mahallenin dönüşümünü yapmaktayız. Tümü 510 bin metrekarelik bir dönüşüm alanı söz konusu. Burada 624 adet binada, 3 bin 800 adet konut, 1620 adet iş yeri, 400 adet diğer nitelikteki (depo, dernek, kullanım dışı vs.) bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 5

bin 820 adet bağımsız bölüm planlanmakta. Bu yapıların toplam inşaat alanı neredeyse 680 bin metrekareyi buluyor. Şehir merkezine yakın bu kadar yoğun bir alanı dönüştürmek kolay değil; ancak çok titiz bir çalışmayla başarılı bir dönüşüm gerçekleştiriyoruz. Şehrimize mimari ve sosyal anlamda değer katacak olan dönüşüm projesinde birinci uygulama etabına başladık. Toplam inşaat alanı 132 bin metrekare olan, 622 daire ve 55 iş yerinin bulunduğu birinci uygulama etabında uzlaşma görüşmeleri, planlama faaliyetleri, imar uygulamaları, yıkım çalışmaları ve inşaat yapım ihale işlemlerini tamamlayarak temel atma aşamasına geldik. Şimdi sırada ikinci uygulama etabı var" dedi." Kayseri Büyükşehir Belediyesi (2019)



Şekil 60 Yıkımın tamamlanmasının ardından Sahabiye Mahallesi 2018

Nisan 2019 itibariyle de Sahabiye Kentsel Dönüşüm Projesi'nin 2'nci etabı ile ilgili hazırlıklar tamamlanarak, 6 blok için kat karşılığı ihaleye çıkma aşamasına gelinmiştir.



Şekil 61 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1. Etap inşaatı 2019

Sahabiye Mahallesi'nin imgesi, Kayseri kenti içinde farklı bir yer tutmaktadır. Kentin kalbi denilebilecek bir bölgede yer alması ve mevcut tarihsel altyapısı ile Kayseri'de önemli bir mekansal anlama sahiptir. Bu mekansal anlam ve imge, mevcut Kentsel Dönüşüm Projesi ile (korunan tarihi eserler dışında) kesintiye uğratılmış, alandaki yıkım çalışmaları ile tamamen yok edilmiştir. Mahallenin artık geçmişten geleceğe süre gelen bir mekansal kurgusu bulunmamaktadır.

Dönüşümün ve kentsel mekana yapılan müdahalelerin bu imgenin oluşturduğu mekânsal anlatıyı dikkate alarak yapılması gerekmektedir. Ayrıca, kentin okunabilir olma özelliğini kesintiye uğratmadan dönüştürülmesi, mahallenin imgesinin sürdürülmesi bir gerekliliktir. (Alemdar, 2009)



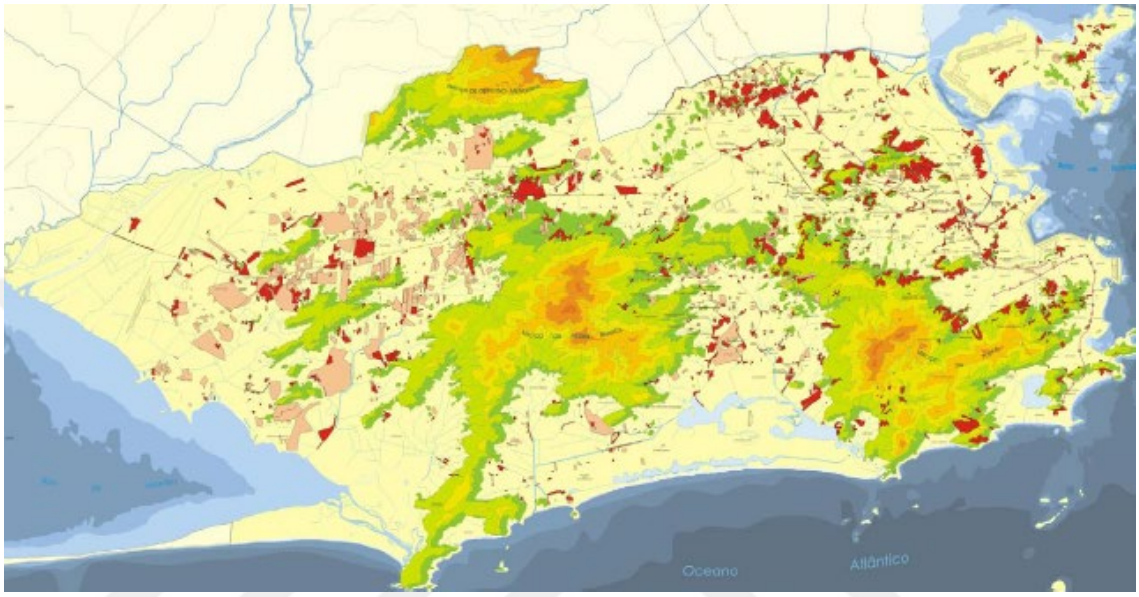
Şekil 62 Sahabiye Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi Önerisi

Sahabiye Mahallesi örneğinde bölgenin tümüyle yıkılarak anıların tamamen yok edilmesi ile değil, tarihi ve stratejik alanların tasarıma dahil edilerek, koruma yaklaşımı ile dönüştürülmesi daha bilimsel bir yaklaşım olabilirdi. Mahallenin kent belleğinin yok edilmesiyle oluşturulan mekânsal ve sosyo-kültürel boşluğu kopyalanmış tarihi dokularla dolduramayız.

4.5. Başarılı Bir Gecekondu Sağlıklaştırma Projesi Örneği; Rio De Janeiro Rio De Janeiro Kent Değerlendirmesi

6.3 milyonluk nüfusu ile Rio de Janerio, zenginler ve fakirler arasında büyük bir uçurumun bulunduğu, Brezilya'nın Sao Paulo'dan sonra ikinci büyük şehridir. Yaklaşık olarak nüfusun üçte biri oldukça kötü koşullarda gecekondu bölgelerinde (favelas) yaşamını sürdürmektedir. Gecekondu bölgelerinin büyük bir kısmı, kentin en merkezi ve en değerli alanlarındaki yamaçlarda konumlanmıştır (Şişman ve Kibaroğlu, 2009). Bu durum milyonlarca insanın iş bulabilmek ve daha iyi koşullarda yaşayabilmek için kırdan Rio de Janerio'ya göç etmesinin bir sonucudur. Kırdan kente göç 1980'lerden sonra hızla çoğalmış, göç etmiş olanların birçoğu şehirde kendi evlerini inşa etmiş ve günlük işlerde

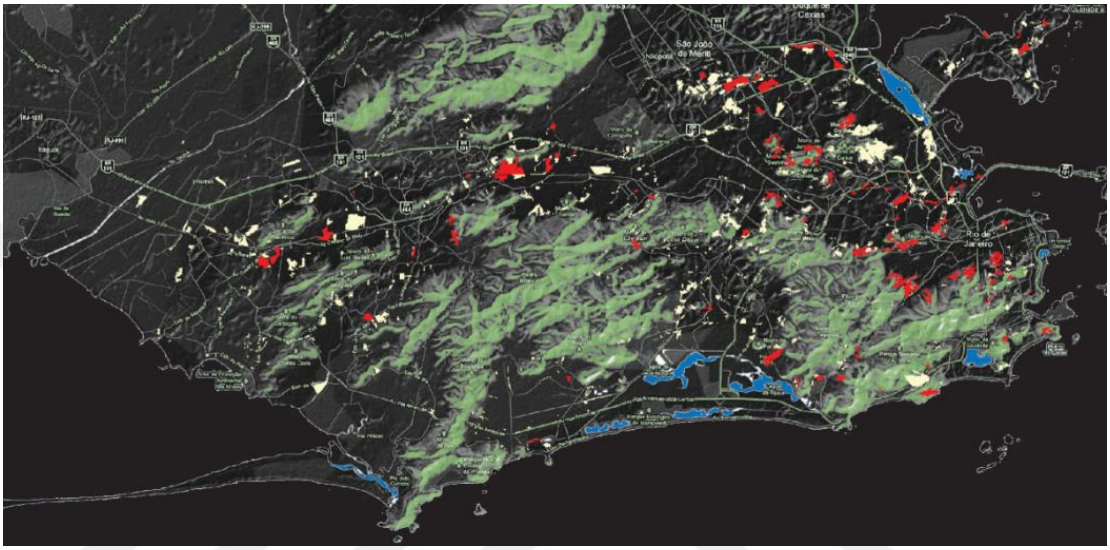
çalışarak geçimlerini sağlama yoluna gitmişlerdir. Bu durum Rio de Janerio'da çarpık kentleşme ve gecekondulaşma sorununa sebep olmuştur. (Aydın ve Çamur, 2016)



Şekil 63 Rio de Janeiro'da favela alanları (*The Shadow City,2012)*

Rio de Janeiro'da favelaların oluşumunun kaynağında yetersiz konut ve toprak usulsüzlükleri bulunmaktadır. Brezilya metropollerinde bu büyük gecekondu mahallelerinin varlığı, tarihsel anlamda Brezilya'da kentleşmiş topraklara erişimin kısıtlanması ve mekansal olarak, büyük oranda eşitsiz ekonomik ve sosyal yapıyı yansıtan bir dinamiğin sonucudur. Bu yerleşimler yer, büyüklük, yoğunluk, bina kalitesi, yasa dışı olma, risk durumu ile konsolidasyon ve entegrasyon düzeyi açısından çeşitlilik arz etmektedir. Bunlarla birlikte, hepsinin ortak özelliği, arazi mülkiyeti konusunda yasa dışı olma, barınak şartlarının güvensizliği, kentsel altyapı problemleri ve resmi kentten ayrışmadır. Yerleşimlerdeki bu çeşitlilikten dolayı, kamu politikaları ve eylemlerin tasarımı zorlaşmaktadır. (Magalhães and di Villarosa, 2012).

1990'lı yılların başlarında Rio de Janeiro'da çarpık kentleşme ve aşırı gecekondulaşma problemine çözümler aranmaya başlamış, bu bağlamda gecekondu alanlarının sağlıklaştırılabilmesi adına Favela – Bairro Kentsel Dönüşüm Projesi hazırlanmıştır.



Şekil 64 Rio de Janeiro'da favela bairro projesinin uygulandığı alanlar (kırmızı ile gösterilmiştir) (*The Shadow City,2012)*

- **Favela – Bairro Kentsel Dönüşüm Projesi**

Favela – Bairro Kentsel Dönüşüm Projesi, 1993-1995 yılları arasında Rio de Janeiro şehir hükümeti tarafından, Brezilya'nın Mimarlar Enstitüsü ve Şehircilik Okulu (FAU-UFRJ), Brezilya Mimarlar Enstitüsü (IAB) ve Uluslar arası Amerikan Kalkınma Bankası (IDB) ile birlikte geliştirildi. Favela-Bairro'nun üç aşamada tamamlanması planlanmış ve bu aşamaların ilk ikisi için (1994-2000 ve 2000-2007) 600 milyon ABD doları, 3. aşamasının sadece altyapı hizmetlerinde kullanılacak şekilde 300 milyon ABD doları finansman ayrılmıştır. Proje içi gerekli finansman, Uluslararası Amerikan Kalkınma Bankası (IDB) ve Rio de Janerio Belediyesi tarafından sağlanmıştır. 1995'ten itibaren IDB, toplam 360 milyon ABD doları tutarındaki kredi ile projenin 1. ve 2. aşamasına destek vermiş, böylelikle toplam maliyetin % 60'ını karşılamıştır. IDB, projenin 3. Aşamasında ise 150 milyon ABD doları krediye onay vermiştir. Bu miktar, 3. aşamanın

toplam maliyetinin %50 sini oluşturmuş, diğer kalan %50'lik kısım ise belediye tarafından finanse edilmiştir (Cushman&Wakefield, 2014:11) Favela Bairro programı, 1995, 2000 ve 2010'da onaylanan üç yatırım kredisi biçiminde, belediye fonları ve Uluslar arası Amerikan Bankası fonlarıyla finanse edilmiş, Favela Bairro programı kapsamında hane başına maksimum 4.000 ABD Doları harcanmıştır. (Tulier-Gossmann ,2013)



Şekil 65 Rio de Janeiro'da favelalar (Developingsolutions,2016)

Brezilya'da 1988 Anayasası, 20.000'den daha fazla nüfusu bulunan kentlerin bir Master Plana sahip olmaları gerektiğine karar vermiş, bunun ardından proje geliştirilmeye başlanmıştır. 1992 yılında, Rio de Janeiro Ana Planı oluşturulmuş ve hazırlanan plana göre diğer önlemlerle beraber, belediye hizmetleri ve kalite altyapısı gibi planlı mahallelerin sahip oldukları özelliklere favelaların da sahip olması gerektiği belirlenmiştir. 16/06/1994 tarihinde yayınlanan 12.994 sayılı Kararnameye göre, Favela-

Bairro projesinin büyük favelalarda (Grandes Favelas), orta ölçekli favelalarda (Favela – Bairro) ve küçük favelalarda (Bairrinho) uygulanmasına karar verilmiştir. (Cabral,2014)

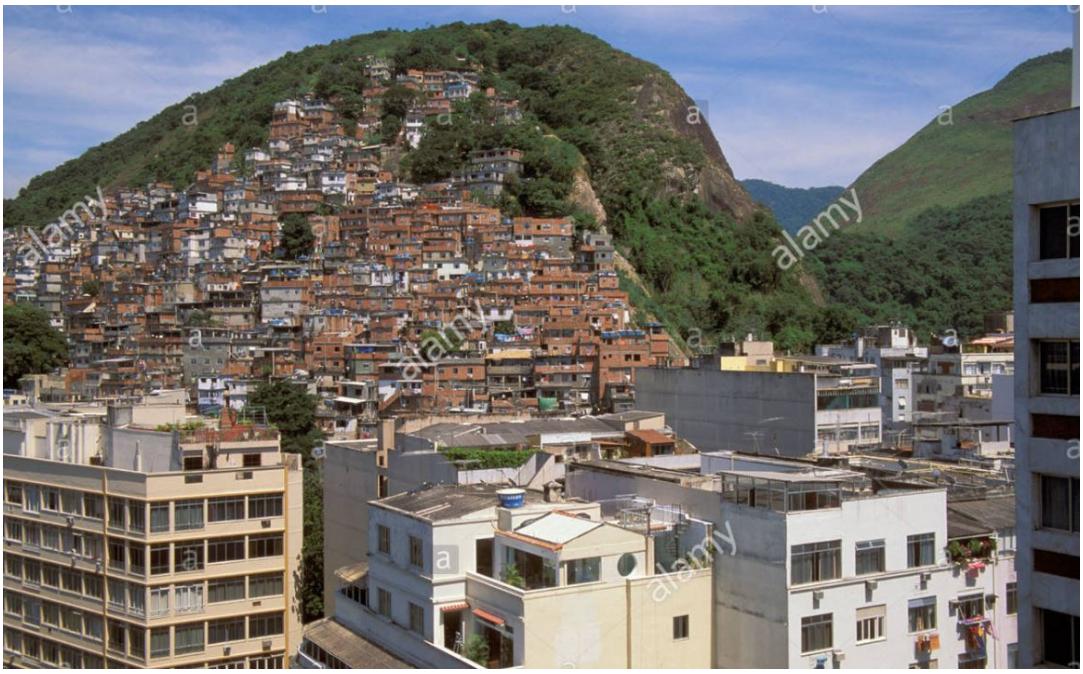


Şekil 66 Rio de Janeiro'da favelalar (Developingsolutions,2016)

- **Tarihi Analiz**

Brezilya'da 1897 Canudos Savaşı'ndan dönen askerlere Rio-Santo Antonio'nun merkez bölgeleri ve Providencia tepelerinde geçici olarak oturma izni verilmiştir. Devletin yoksul vatandaşların konut problemleri karşısında üretilmiş bir politikasının olmamasından dolayı başlayan gecekondulaşma zaman içerisinde büyümeye devam etti. 1904 yılında 100 gecekondu var iken, 1910'da Santo Antonio'da 1.314 gecekondu bulunmaktaydı.1920'lerde gecekondular şehrin Morrodos Telegrafos, Mangueira, Morro de Sao Carlos, Villa Rica (Copacabana Mahallesi), Pasmado (Botafogo) ve Babilonia (Leme) bölgelerine yayıldı. 1933 yılında gecekondu sayısı 1.500'e çıkmıştı. Tepelerdeki işyerlerine ve birincil ulaşım olan demiryolları ve daha sonra geniş caddelere yakın boş

arazilerin mevcudiyetinden dolayı gecekondulaşma buralarda yoğunlaştı. Brezilya'da 20. yüzyılın özellikle ikinci yarısında gerçekleşen hızlı kentleşme sebebiyle dar gelirli vatandaşların bu bölgelere yerleşmekten başka bir seçeneği yoktu ve bu sebeple gecekondu mahalleleri giderek çoğalmaya başladı. Bu mahallelerin dönüşümü adına birçok gecekondu iyileştirme projesi denenmiştir. Bütün gecekondu mahalleleri arasında en yüksek demografik yoğunluğa sahip olan Favela-Bairro Projesi, Copacabana ile Ipanema bölgeleri arasında uygulanmıştır. (Cushman&Wakefield, 2014:11)



Şekil 67 Copacabana Favela Bölgesi, Rio de Janeiro (Jangoux ,2016)

Brezilya'da 1900'lü yılların erken dönemlerinde, favelalar geçici ve yasadışı çözümler olarak görülüyordu ve bu sebeple merkezi otorite tarafından "göz ardı edildi". 1950'li yıllarda yoğunlaşmaya başlayan Brezilya kentleşme süreci, ana şehirlerde, favelaların çoğalarak genişlemesi ve çevredeki düzensiz yapılaşma ile belirginleşmiştir. 1990'lara kadar olan süreçte kamu politikaları paradoksal olarak, gecekondu mahallelerinin genişlemesinden şikayet ederken, aynı zamanda favelaların ortadan kaldırılması için sistematik eylemleri teşvik ediyordu. (Magalhães and di Villarosa, 2012).



Şekil 68 İpanema Favela Bölgesi, Rio de Janeiro (Framepool,2013)

1970'lerin ortaları- 1990'ların sonları aralığında, favelalardaki nüfus çoğalmayı sürdürdü ve bu artış yeni sorunları da beraberinde getirdi. Sürdürülebilir favela yükseltme projesi oluşturma girişimlerinin ardından Brezilya hükümeti tarafından bütün kalkınma programları durduruldu. Brezilya hükümeti, daha önce uygulanan programlardaki hataları değerlendirerek, gayri resmi konut krizine yaklaşma metodunda devrim yaratacak yeni bir proje geliştirdi. 1990'ların başından, 2010'ların sonuna kadar sürecek, gayri resmi gecekondu sakinlerinin resmi şehir ile bütünleşmesine yardım etmeyi amaçlayan ünlü gecekondu iyileştirme projesi olan Favela-Bairro Projesi'ni yürüttü. (Schafer,2016) Önceki projelerde, gecekondu mahalleleri adına hazırlanmış projelerin çoğu, sakinlerin tahliye edilmesi ve evlerinden çıkarılmasını ve hatta istemeden resmi şehirden daha uzağa götürülmesini içermekteydi. Bu dönemde hükümet, gecekondu yerleşimlerinin yeterince iyi olmadığına ve yıkılmaları gerektiği ve sonrasında konutların sıfırdan inşa edileceğine inanıyordu. Ancak yapılan tahliyelerin şiddetli olması, evlerin basitçe yere yıkılarak inşa edilen yeni mülklerde sakinlerin sıkı bir şekilde kontrol edilmesi hem halk tarafından tepki ile karşılanıyor hem de diğer bölgelerdeki favelalar bu politikaların bir sonucu olarak büyümeye devam ediyordu. Brezilya Hükümeti Favela-Bairro Projesi ile gecekondu altyapısını geliştirme ve onları resmi şehir ile bütünleştirme

planını ilk kez ortaya koymuş, bu proje favela yükseltme tarihinde önemli bir dönüm noktası olmuştur. (Schafer,2016)

- **Yapısal Analiz**

Rio de Janeiro'da favelaların durumu oldukça kötü durumdaydı, halk derme çatma inşa edilen konutlarda birçok belediye hizmetinden yoksun olarak yaşamak durumundaydı. Halkın sadece bir bölümü elektrik ve su gibi temel ihtiyaçlarını temin edebilmekteydi. Ayrıca, gecekondu yerleşimlerinde kanalizasyon alt yapısının bulunmaması, çöplerin toplanmaması gibi sebeplerden dolayı çevre kirliliği oldukça yoğun bir şekilde yaşanmaktaydı (Şişman ve Kibaroğlu, 2009).

- **Proje Alanında Kentsel Dönüşümü Gerekli Kılan Problemler**

Rio de Janeiro'da gecekondu yerleşimlerindeki alt yapı problemlerinin bir sonucu olarak çeşitli sosyal problemler de yaşanmaktaydı. Bu yerleşimlerde suç oranı oldukça yüksekti. Halkın yoksullukla mücadele etmesi, çalışma olanaklarının sınırlı olması, eğitim imkanlarının olmaması beraberinde çeşitli sosyal eşitsizlikleri de getirmekteydi. Gecekondu yerleşimlerinde özellikle uyuşturucu çetelerinin neden olduğu birçok problem bulunmaktaydı. Yaşam koşullarındaki olumsuzluklar, çok boyutlu sosyal ve ekonomik problemler, kentin kalbi denilebilecek bölgelerdeki görüntü ve çevre kirliliği nedeniyle alanda uygulanacak bir sağlıklaştırma projesini zorunlu hale getirmiştir. (Şişman ve Kibaroğlu, 2009)

- **Projenin Gelişim Süreci**

Favela-Bairro Projesi; Brezilya Hükümeti tarafından organize edilen, yerel yönetim güdümlü bir proje niteliğindedir. Proje kararının alınması ile birlikte yer seçimi ve topluluk örgütü ile temaslar sağlanmış, alan için bir ana plan tasarımı (favelalar için)

oluşturulmuştur. Teklifler organize toplulukla tartışılmış ve hazırlanan proje tasarımları yeniden düzenlenmiştir. Devlet ve belediye kurumlarının onayladığı yatırım projeleri için son çizimler hazırlanmış; yürütme birimi tarafından yapılan teknik analizler sonrası onay verilmiş ve yerel işçiliğin teşvik edilmesiyle yüklenici inşaat şirketleri tarafından projenin uygulanmasına geçilmiştir. İşletme, bakım, izleme ve değerlendirme işleri kent veya devlet kurumları tarafından yürütülmüştür. (Brakarz,1998)

Projenin paydaşları arasında Belediye, Kent Hükümeti, STK'lar ve yerel halk bulunmaktadır. Program daha çok Rio de Janerio Belediyesi tarafından yürütülmüş ve yeni kurulmuş olan Yerleşim Alanları Müdürlüğü (SMH)'nün koordinesinde devam etmiştir. Bu kurumların yanı sıra istihdam ve sosyal kalkınma müdürlükleri, çöp toplama ve su işleri gibi bir çok belediye ve devlet kurumu da projeye dahil olmuştur. (Cushman&Wakefield, 2014:11).

Proje bir gecekondu ve altyapı iyileştirme projesi olup, ilk aşamada alanda yaşayan 253 bin kişi projeden faydalanmıştır. Projede kamu ve yerel halkın işbirliği yapması sağlanmıştır. Zira proje dahilinde alt yapı hizmetlerinin yanında yerel halkın banka kredileri yada kendi paraları ile kendi konutlarını inşa etmeleri istenmiştir. Programın bazı bölümlerinde halkın yanında özel sektör ve çeşitli yerel örgütlerde projeye dahil olmuşlardır. Proje, yerel yönetimler ve Uluslar arası Amerikan Kalkınma Bankasının finansörlüğünde gerçekleştirilmiştir. (Aydın ve Çamur, 2016)

- **Amacı**

Favela-Bairro projesinin odak noktası önceki programlardan farklı olarak, gecekonduların ve gecekondu sakinlerinin "istikrara kavuşması, iyileştirilmesi ve dönüştürülmesiydi. Uluslar arası Amerikan Kalkınma Bankası'na göre bu projenin odak noktası 'altyapının iyileştirilmesi ve belirlenen alanlarda kentsel ve sosyal hizmetlerin temin edilmesi ile kentsel yoksulların yaşam şartlarının iyileştirilmesiydi'. Bu amaç doğrultusunda, proje kapsamında öncelikle su, kanalizasyon, drenaj sistemleri ile atık toplama ve yolların-yürüyüş yollarının açılması-kaldırılması gibi temel altyapı hizmetleri sağlanmaya çalışıldı. Favelaların bu bileşenlerinin yükseltilmesi ile gayriresmi kent ile

resmi kent arasındaki fiziksel farklılıkların en aza indirilmesi ve Brezilya hükümetinin ikisini bütünleştirme hedefine yaklaşılmıştır. (Aydın ve Çamur, 2016).

Projenin amacı, program kapsamında, gecekondu bölgelerinin iyileştirilmesi ve gelecek planlaması dahilinde kapasitelerinin oluşturulması, sosyal problemlerin çözülmesi, fırsat eşitliğinin sağlanması için iş ve eğitim imkanlarının çoğaltılması ve bu sayede bölgedeki yaşam koşullarının düzeltilmesidir. Ayrıca projenin amaçları arasında halkın örgütlenmesinin sağlanarak, onların kapasitesinden yararlanmak da bulunmaktadır. Favela –Bairro Projesinin temel hedefleri aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır:

- Su, kanalizasyon ve elektrik sistemlerinin yenilenmesi
- Şehir içi yolların yapılması,
- Kreş, eğlence ve spor alanlarının inşa edilmesi,
- Heyelan riski yüksek olan bölgelerdeki halkın farklı bir yere taşınması,
- Kent içerisindeki akarsuların üstlerinin kapatılması,
- Temizlik, inşaat işleri ve konfeksiyon atölyeleri gibi kooperatiflerin kurulmasıyla istihdam alanı oluşturulması,
- Eğitim seviyesi ve okuryazarlığın artırılması amacıyla kursların açılması,
- Halkın kredi karşılığı ev sahibi olmasının teşvik edilmesi,
- Sosyal sorunların çözümlenmesi,
- Favelalarda yaşamını sürdüren vatandaşların hayat standartlarının iyileştirilmesi,
- Çöplerin toplanmasıyla çevre kirliliği sorununun çözülmesi,
- Halk meydanlarının oluşturulması,

Şehir hükümeti, ilk olarak altyapı ve hizmetlerin iyileştirilmesiyle mevcut favelaları kentin dokusu ile bütünleştirmeyi, ikinci olarak gelecekteki arazi işgallerinin önlenmesi ve üçüncü olarak ise düşük maliyetli konut imkanları sağlamayı hedeflemektedir. (Brakarz,1998)

- **Uygulama Şekli**

Projenin ilk etabında halk meydanları, spor faaliyetleri için merkezler, çocuk bakım merkezlerinin inşa edilerek sosyal imkanların geliştirilmesi planlanmıştır. Fakat proje, bireysel konut gereksinimlerinin giderilmesini kapsamamaktadır. Favelalarda yaşayan halkın kendi imkanlarıyla ya da banka kredisi çekerek kendi konutlarını inşa etmeleri gerekmektedir. Bu anlamda program, kamu ve yerel halk ortaklığı ile gerçekleştirilmiştir. Bununla birlikte programda sosyal bileşenlerin yoğun olmasından kaynaklı olarak çeşitli ortaklıklar da kurulmuş, özel sektör ve bazı yerel örgütler de programın farklı kısımlarında, programda yer almıştır. 1994-1998 tarihleri arasında uygulanan projenin ilk etabında 300 milyon dolarlık yatırım ile 62 yerleşim bölgesi yenilenmiştir. Projenin 1998-2005 tarihleri arasında uygulanan ikinci etabında ise yine 300 milyon dolarlık yatırım yapılarak 106 yerleşim bölgesi sağlıklaştırılırken 350.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. Programın 3. Etabı bitirildiğinde ise favelalarda yaşayan toplam 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselmiş ve ihtiyaçları karşılanmış olacak, bölgeye 1 milyon dolarlık yatırım yapılmış olacaktır. (Şişman ve Kibaroğlu, 2009)

Favela-Bairro Projesi, verimli ve etkili bir biçimde gerçekleştirilebilmesi için uzun zamana ihtiyaç olan çok iddialı bir programdı, bu sebeple; gelişmelerin planlanması ve tasarlanması ile iyileştirmelerin uygulanması şeklinde iki ana kısımda projelendirildi. O dönemde orta sınıf favelalalar, toplam favela nüfusunun % 40' ını oluşturuyordu ve her birinde yaklaşık 500 ila 2500 konut vardı. Bu orta büyüklükteki mahalleler, yoğunlukları nedeniyle Favela-Bairro Projesinin uygulanacağı başlıca alanlar haline geldi. (Schafer-Rice,2016)



Şekil 69 Proje öncesi ve sonrası Rio de Janeiro (Developingsolutions,2016)

Projedeki tasarımlarla, kamusal alan ve kamusal erişim kavramı oluşturulmaya çalışıldı. Mevcut evlerin, yolların ve yürüyüş yollarının durumlarının yükseltilmesi, hem hükümet hem de halk için uygulamanın çok daha kolay olmasını sağladı. Projenin yürütülmesindeki kolaylık ve başarıdan dolayı proje, küçük ve daha büyük boyutlu favelalarda (küçük Bairrinhos ya da daha büyük Grandes Favelas) da uygulanmaya başladı. Bu proje, gecekondu iyileştirme konusunda yeni bir yaklaşım olmakla birlikte ilk kez, toplumun ve sosyal görevlilerin, mühendislerin / inşaat işçilerinin ve mimarların / planlamacıların da uygulamaya dahil olduğu bir projedir. Program, mimari ve inşaat şirketlerinin de yardımıyla, birçok favela topluluğunu başarıyla geliştirmiş ve projenin ilk

etabı sonucunda, 73 farklı toplulukta yaklaşık 253.000 kişiye yardım edilmiştir. (Schafer,2016) (Magalhães ve di Villarosa)

- **Projenin Sonuçları**

Favela Bairro Projesi Almanya Hannover'de Expo 2000'de ödül almış ve Birleşmiş Milletler tarafından örnek bir proje olarak kabul edilmiştir. (Cabral,2014)

Projenin ilk aşaması, heyelan ve sel gibi jeolojik ve çevresel risklere karşı önlem alınmasını içeren özel planlamalarla, gecekondu sahiplerinin hayat standartlarını iyileştiren ve daha fazla kamu hizmeti kullanımını sağlayan çeşitli altyapı bileşenlerini içeriyordu. Altyapı hizmetlerindeki iyileştirmeler gecekondu sakinlerinin sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerine erişimini kolaylaştırdı ve elektrik, atık su, nehir-kanal sistemleri, ağaçlandırma, peyzaj ve sokak aydınlatması, yol yapımı ve genişletmesi gibi uygulamalarla halkın genel yaşam kalitesi iyileştirildi. 2000 yılında başlatılan ikinci aşamada, eğlence ve spor tesisleri, okullar ve toplum merkezleri gibi çeşitli sosyal hizmetlerin sunulmasını kapsayan yapısal iyileştirmelere odaklandı. (Cushman&Wakefield, 2014:11).



Şekil 70 Proje sonrası spor alanları (Developingsolutions,2016)

Favela-Bairro Projesi bittikten sonra programın uygulandığı mahallelerin sakinleri, yaşam standartlarındaki yükselme ile birlikte birçok sosyal fayda gördü. Genel anlamda, Favela-Bairro Projesi, Brezilya hükümetinin son dönemde uyguladığı ilk gecekondu yükseltme projesi olarak kabul edildi. Proje ile favelalar ve gayri resmi şehir, resmi kentle daha iyi entegre oldu ve ikisi arasındaki sosyal eşitsizlik oranı azaldı. Favelaların altyapısı estetik ve fonksiyonel anlamda iyileştikçe, favela sakinlerinin üzerindeki olumsuz damga ortadan kalkarak, Brezilya'daki farklı topluluklarının kabulünü ve kentle bütünleşmesini sağladı. Proje uygulaması esnasında ve daha sonra, sonuçlar okuryazarlık oranlarında ve hane başına düşen gelirde bir artış olduğunu, ancak yine de, favela popülasyonunda büyümenin devam ettiğini göstermekteydi. Bu durum, favelaların hâlâ büyük şehre yakın bir yere yerleşmek isteyen birçok insanı çekiyor olduğu gerçeği ile açıklanabilir. Barınak konusundaki bu pozitif gelişmelerin yanı sıra, favela mülk değerlerinde artış ve buna bağlı olarak çetelerle ilgili şiddet ve cinayet oranlarında ve hastalıkların neden olduğu ölümlerde bir düşüş gözlemlenmiştir. Proje sadece favelaların altyapı problemlerini çözmekle kalmadı, bunun yanında bu yerleşimlerde yaşayan binlerce vatandaşın yoksulluktan çıkması ve en nihayetinde onları Brezilya'nın kentleşmiş toplumuna entegre etmesine yardımcı oldu. (Schafer,2016)



Şekil 71 Dönüşüm Sonrası Favelalardan Bir Kesit (Favelissues,2010)

Proje kapsamında ebeveynleri çalışırken çocukların bakımı için kreşler ve okul sonrası kurslar inşa edilmiş, yetişkin okuryazarlığını geliştirmek amacıyla yetişkin eğitimi sınıfları oluşturulmuş, uyuşturucu bağımlılığı, alkol bağımlılığı ve aile içi şiddetten etkilenen insanlara yardım hizmetleri götürülmüştür. Hazırlanan eğitim programları ile favela sakinlerinin daha kolay iş bulabilmeleri ve daha fazla kazanabilmeleri için yeni beceriler öğrenmelerine yardımcı olunmuştur. (Brainscape,2018)



Şekil 72 Proje öncesi ve sonrası Rio (Favelissues,2010)

Proje ile gayri resmi olan konutların resmi olmalarının yolu da açılmış, artık favela sakinleri mülklerine yasal anlamda sahip olabilmek için başvuru yapabilmiştir. Ahşap binalar tuğla binalarla değiştirilmiş ve tehlikeli dik yamaçlardaki yapıların yerlerinin

değiştirilmesi sağlanmıştır. Acil durumlarda ulaşımın sağlanabilmesi için sokakların genişletilmesi ve asfaltlanması sağlanarak, temiz su, elektrik ve haftalık çöp toplama gibi temel hizmetlere olan ihtiyaç giderilmiştir. (Brainscape,2018)

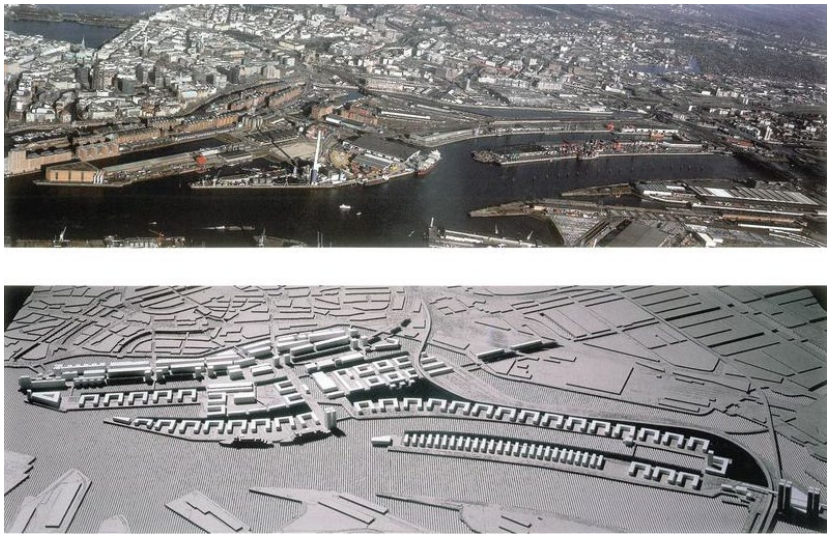


Şekil 73 Dönüşüm Sonrası Favelalardan Bir Kesit (Favelissues,2010)

Favela Bairro Projesi ile mevcut alanda sağlıklaştırılmaya gidilmiş, tamamen yıkılarak yeniden yapma eylemi gerçekleştirilmemiştir. Bununla birlikte hem bölgede yaşayan halk yerinden edilmemiş, hem mekansal kurgu hem de sakinlerin anıları kesintiye uğratılmadan dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Resmi kent ile gayrı resmî kent arasında sosyoekonomik, kültürel, mekânsal bağlantılar kurulmuş olup kentleşen ve kentlileşen yapıya bir örnek olmuştur.

4.6. Başarılı Bir Liman Kenti Dönüşümü, Hamburg, Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesi

Almanya'nın en büyük ikinci kenti olan Hamburg, iki milyona yaklaşan nüfusuyla Avrupa Birliği'ndeki en büyük altıncı metropoldür. Projenin uygulandığı bölge olan Elbe Nehri kıyısında yerleşmiş şehirdeki liman alanı Almanya'da birinci, Avrupa'nın ise Rotterdam'dan sonra ikinci liman alanıdır. Dünyadaki en büyük yedinci liman olan Hamburg Limanı ile deniz arasındaki bağlantı bir nehirle sağlanmasına rağmen yüksek hizmet kalitesi, şehrin Avrupa ülkeleri ile arasındaki güçlü kara ve hava ulaşım bağlantıları, limanın büyük olması ve su derinliği gibi sebeplerle her zaman büyük yük gemileri tarafından tercih edilmiştir. (Yılmaz, 2015; 14)



Şekil 74 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi alanı (Hafencity,2018)

1980'li yıllar itibari ile şehirde endüstrinin azalması, limandaki açık alanlarda mal depolama fonksiyonunun kaybolmasıyla sonuçlanmıştır. Hamburg'da 1997 yılında kent senatosunun aldığı kararla dönüşüm çalışmaları başlatılmış, bu kapsamda, 2000 yılında açılan yarışmayı Hollandalı KCAP ve Alman ASTOC firmaları ortaklığı kazanmıştı. (Angın, 2017; 24, (Gürcan,2012) Planlama alanına 2010 yılında 132 hektar alan daha eklenmiş, master planda tasarlanan fonksiyonların uygulanacağı yapılar da mimari tasarım yarışmaları yoluyla elde edilmiştir. Açılan yarışmalara yerli ve yabancı tasarımcılar katılmış, jürilerde devlet yetkilileri dahil, serbest mimarlar, mülk sahipleri ve yatırımcılar yer almıştır. Yarışma kriterleri incelendiğinde kriterler arasında sürdürülebilirlik, çevre dostu yaklaşımlar ve yüksek kaliteli tasarımlarla yaşam kalitesinin yükseltilmesinin ön planda olduğu görülmektedir. (Gürcan,2012)



Şekil 75 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi, master plan(Hafencity,2018)

- **Amacı**

Projede ana hedef, Hafencity'nin sürdürülebilir bir kent haline getirilmesidir. Proje ile eski sanayi bölgelerinin dönüştürülmesi, eski limanın kullanımı, konut, ofis ve işyeri kullanımı ve rekreasyon uygulamaları ile yer altı kaynaklarının korunarak geliştirilmesi esas olmuştur. Sürdürülebilir Kent Yapısı ile karma kullanım alanları, kompakt ve kısa

rotalar, açık kentsel yapı (muhtemel rotalarda), var olan şehirle güçlü bağlantılar, metrobüs, bisikletli ve yayalar için rahat ulaşım, kıyı alanlarında yürüyüş ve bisiklet yolları, metro bağlantısı planlanmıştır. Sürdürülebilir termal enerji planlamasında, merkezi ısıtma sistemi tasarlanmış, HafenCity ısıtma sistemi (mahalle ısıtma, solar enerji, yakıt hücreleri), bio-metan yakıt hücreleri, odun tutuşturma ve ısı pompaları kullanılması hedeflenmiştir. Binaların asgari % 30‟unun Gold Hafen City Ecolabel standartlarını sağlaması amaçlanmış, iklim değişikliğine karşı önlemler alınmıştır. (Kandaloğlu, 2012;87)

Canlı ve bütünleşik ulaşım ağı ile liman kimliğinin yanında Hamburg hava ve kara yolu bağlantılarının etkin hale getirilmesiyle daha fazla önem kazanmasının sağlanması,

Ekolojik dengenin korunabilmesi adına, enerji korunumu yüksek yapılar yapılması, yayalaşma ve bisiklet kullanımının teşvik edilmesi, raylı sistemlerin güçlü hale getirilmesi, atıkların kontrol edilmesi ve geri dönüştürülmesi,

Tarihi dokunun korunabilmesi amacıyla mevcut şehir dokusu, mimari, fonksiyonel çeşitliliğin korunması ve 1700'lü yıllardan beri ambarların geri kısmında yer alan ve "depo ve liman kenti" olarak anılan Hamburg'un zengin tarihinin yansıtılması amaçlanmaktadır. (Yılmaz, 2015)

- **Yapısal Analiz**

Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesinin toplam alanı, 157 ha'dır. Arazi (toprak) alanı, 126 ha; brüt iskân alanı, yaklaşık 2,32 milyon metrekare alan üzerine yerleşmiştir. Proje ile 5800 konut ve 45000'den fazla iş ortamı oluşturulacak olan Hamburg'un, % 40 oranında genişlemesi hedeflenmiş, 10,5 km yeni kıyı aksı oluşturulması planlanmıştır. Yaklaşık 27 ha kamusal park, meydan ve gezinti alanı tasarlanmıştır. Projenin maliyetinde Özel Sektör yatırımı yaklaşık 6,6 milyar €, kamu yatırımı yaklaşık 2 milyar € dur. Bu miktar HafenCity‟deki arazi satışları ile daha önceden karşılanmıştır. (Kandaloğlu, 2012;88)

Proje 157 hektarlık bir alanda, ofis ve konut kullanımının yanı sıra, restoran ve barlar ile kültür ve eğlence yapılarından oluşacak, yeni ve hareketli bir kentsel alan oluşturulacaktır. Bu proje, alanın merkezi kentsel konumu, hareketli atmosferi ve yenilikçi gelişim sürecine yansıyan kalite beklentilerinden dolayı benzer kentsel gelişim projelerinden ayrılmaktadır. Bununla birlikte, mimari ve açık alan tasarımlarındaki yüksek kalite projeyi öne çıkaran özelliklerdir. (Hafencity,2011)

- **Projenin Gelişim Süreci**

İmar planı ve ruhsat inşaat sözleşmeleri, Kentsel Gelişim ve Çevre Bakanlığı'ndaki özel bir ekip tarafından yapılmaktadır. 1 Ekim 2006 itibari ile HafenCity öncelikli bir alan statüsüne alınmıştır. (Hafencity,2011)

Hafencity Kentsel Dönüşüm Projesinde alanların dönüşümü esnasında kent sakinlerinin katılımına önem verildi. Elbe nehri kıyılarında halkın rahatça kullanabileceği oturma alanları, parklar oluşturuldu. Yalnızca yayaların kullanacağı yollar tasarlanarak, metro hattı yeni inşa edilen istasyon vasıtasıyla mahalleye ulaştırıldı (Gürcan,2012)



Şekil 76 Hamburg Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi uygulaması (Hafencity,2018)

- **Projenin Sonuçları**

Hamburg'da eski liman alanı günümüzde hem yatırımcılar bakımından ilgi çekici, hem bu bölgede hayatını sürdüren, hem de çalışan şehir halkı bakımından yaşam kalite standartları yüksek bir kentsel dönüşüm geçirmiştir. Proje toplam maliyetinin 10 milyar dolar seviyesinde olduğu belirtilmektedir. Bununla birlikte 388 hektar alan dönüştürülerek, tasarıma dahil olan 10 mahallede,12 bin kişilik konut ve 45 bin kişilik işyeri alanı hazırlanmıştır. 2025 yılında tamamlanması öngörülen proje %40 oranında bitirilmiş ve içinde yaşam başlamıştır. (Gürcan,2012)



Şekil 77 Projenin Başarılı Olmasından Dolayı Proje Alanı Genişletilmiştir (Kilsanblog,2018)

Satıştan önce inşaat alanının takriben % 99'u kamulaştırılmış, HafenCity Hamburg GmbH tarafından "kamu hukuku" adı altında "Stadt und Hafen" adındaki özel fon oluşturulmuştur. Günümüzde bölgede 1700 kadar kişi yaşamını sürdürmekte ve 7200 kişi

ve yaklaşık 270 şirket iş alanında görev yapmaktadır. Projenin ortakları arasında Tutech Innovation Gmbh, Freie und Hansestadt Hamburg, Hafencity Hamburg Development Company yer almaktadır.



Şekil 78 Filarmoni konser binası (Kilsanblog,2018)



Şekil 79 Lohse park (Loranz,2016)

Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesinde kültür ve sanat aktiviteleri için bir çok mekan tasarlanmıştır. Açık alanlarla birlikte mimari ve fonksiyonel açıdan müze ve konser yapılarının şehir hayatında kalitenin arttırılmasında etkin bir rolü bulunmaktadır. Elbphilharmonie Konser Binası, Uluslar arası Denizcilik Müzesi, Bilim Merkezi proje alanında tasarlanan projelerdir. Bu projeler arasındaki en önemli kültür yapılarından biri Filarmoni binasıdır. Tasarımı Herzog&de Meuron'a ait olan binada, yalnızca bir konser salonu olmanın dışında, konut, alışveriş, ofis fonksiyonları da bulunmaktadır. (Kandaloğlu, 2012: 88). Hafen City Kentsel Dönüşüm bölgesinde bulunan ve maksimum kıyı kullanımına olanak veren Parco Polo terası ve açık alan olarak kentliye geniş imkanlar veren Lohse Parkın da kamusal anlamda önemli bir alan olması hedeflenmiştir.(Yılmaz, 2015)

Hafen City Kentsel Dönüşüm Projesi ile mevcut kentsel alan ve tarihi alt yapının korunmasına büyük özen gösterilmiş, bölgenin yıkılarak tekrar yapılması ile değil, kentsel koruma yaklaşımı ile dönüşüm gerçekleştirilmiştir. Bu kentsel dönüşüm projesi ekolojik, insan odaklı, kentsel koruma yöntemiyle sürdürülebilir bir dönüşümün mümkün olduğunu göstermiştir.

5. BÖLÜM

SONUÇ

İnsanoğluna benzeyen kentler, doğan, büyüyen, yaşayan ve ölen sosyal birimlerdir. 19.yy. da sanayileşmeyle birlikte büyümeye-gelişmeye başlayan kentler beraberinde getirdiği ekonomik, sosyal, kültürel ve fiziksel problemlerle yüz yüze kalmıştır. Aristoteles ‘‘*insanlar kente yaşamak için gelirler; iyi bir yaşam için bir arada kalırlar*” derken yüzyıllar öncesinden kentleşmenin sürecini tarif etmiştir. Kırsal kesimden büyük kentlere doğru yatay hareketliliğin yani kentleşmenin sağlıksız bir şekilde yoğunlaşarak yapılanması sonucunda çöküntü alanları oluşmuştur. Bu çöküntü alanları gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklılık arz etmektedir. Gelişmiş ülkelerdeki Kent merkezleri, sanayi alanları, tersane alanları, demiryolu alanlarına ek olarak gelişmekte olan ülkelerde *gecekondu-enformal konut alanları* çöküntü alanları olarak değerlendirilir.

Gecekondu-enformal konut alanları; kent içerisinde, kentle entegre olamamış, sosyo-kültürel ve mekânsal olarak ayrışmış, özellikle 1950’li yıllardan itibaren öncelikle barınma amaçlı şekillenip 1970’li yıllardan itibaren küreselleşmeyle birlikte kentsel rant odaklı bir değişime uğrayan, kentleşme temelinde *kentlileşemeyen, kırsal göçmenlerin* toplulaştığı, çarpık kapitalist düzenin oluşturduğu ara bir düzenektir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları enformal konut alanları ve çöküntü alanlarını kentsel mekanın bir parçası haline getirmek, yeniden canlandırmak ve halkın yaşam kalitesini artırmak amacıyla 19yy dan bu zaman kadar uygulanan bir yöntemdir. Ancak, bu

dönüşüm gerçekleştirilirken, dönüşümün ve kentsel mekâna yapılan müdahalelerin mekânsal kurguyu, sosyal çevreyi ve insan odaklı sürdürülebilirliği kesintiye uğratmadan yapılması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca, tarihsel ve mevcut kentsel dokunun korunması, anıların yok edilmeksizin yenileriyle devam ettirilmesi, kentin okunabilir olma özelliğinin kesintiye uğratılmadan dönüştürülmesi, mahallelerin/yerleşimlerin imgesinin sürdürülebilmesi kentsel dönüşüm projelerindeki dikkat edilmesi gereken önemli hususlardan biridir.

Gecekondu dönüşüm projeleri kapsamında dönüşüm alanlarının fiziksel ve mekânsal boyutlarıyla ele alınmasına karşın, dönüşüm alanlarının ekonomik ve sosyal gelişimine yönelik çalışmaların yapılmamasının önemli bir eksiklik olduğu belirlenmiştir. *Kentsel yoksulluğu* gidermek dönüşüm projelerinin hedefleri arasında olmalıdır.

Her gecekondu mahallesinin dönüşümünde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun aynı şekilde uygulanamaz. Mahalleli kimliği diye tarif edeceğimiz gecekondu mahallelerinin kendine has bir ruhu ve kendine özgü bir karakteri vardır. Kentsel dönüşüm uygulamalarında bu kimliği dikkate alarak uygulama gerçekleştirilmelidir. Bu insanlar kendi yaşadıkları yerlere göre daha insan onuruna yakışır ve hijyenik şartlardaki yeni apartmanlarda mutlu olmayabilmektedir. Bu bağlamda mekanla oluşturulan derin duygusal bağların göz ardı edilmemesi gerekmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamalarının bütüncül bir anlayışla tasarlanarak uygulanması yalnızca belli kesimleri değil, bütün toplumu memnun edecek mekânlar sağlaması gerekmektedir. Bu açıdan kişilerin yararlarının düşünülmesinden ziyade, toplum yararının düşünülerek planlanması, kamu yararının her şeyden üstün tutulması gerekmektedir. Bununla birlikte kentsel mekanın tümünde ticari ve ekonomik faktörlerin ve mevcut sakinlerin haklarının devam ettirilmesi de kentsel koruma bağlamında göz önünde bulundurulmalıdır.

Tez çalışmasında Kayseri şehri özelinde ele alınan 3 mahalledeki kentsel dönüşüm projeleri irdelenmiştir. 3 projenin ortak özelliği mekânların tamamen yıkılarak temizleme yapılmış ve sonrasında yeni projeler inşa edilmiş olmasıdır. Projeler her ne kadar kat karşılığı olarak planlanmış ve sakinlerin yerlerinden edilmelerinin önüne geçilmeye çalışılmış ise de yıkılan mekânlarla birlikte, kişisel emeklerin, anıların, mevcut sosyo-

kültürel değerlerin de yok edildiği bir gerçektir. Sosyo-kültürel hafızanın sıfırlanması söz konusu olmuş, yeni tasarlanan projeler ile sakinlerin bambaşka hayatlar yaşamaları dikte edilmiştir. Kentsel dönüşüm alanlarında inşa edilen devasa konut yapıları ile alışılagelen ölçeğin dışına çıkılmış ve sakinlerin alışageldikleri bahçeli konutların yerini apartman blokları almıştır. Özellikle Sahabiye Mahallesi geçmişten gelen birçok sosyo-kültürel değeri bünyesinde barındıran bir mahalle iken, tasarlanan proje ile yıkım ve tahliye işlemleri yapılmış, koruma yaklaşımı içerisinde ele alınmamıştır.

	KÜÇÜKALİ MAHALLESİ KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ	SAHABİYE MAHALLESİ	FAVELA BAİRRO	HAFENCİTY
DÖNÜŞÜM ALANIN YAPISI	GECEKONDU	ÇÖKÜNTÜ ALANI	GECEKONDU	LİMAN ALANI
DÖNÜŞÜM YÖNTEMİ	KENTSEL YENİLEME	KENTSEL YENİLEME	SAĞLIKLAŞTIRMA	KORUMA
DÖNÜŞÜM AKTÖRLERİ FİNANSMAN MODELİ	TASARIMCI-KULLANICI YEREL YÖNETİM KAMU YATIRIMI	TASARIMCI-KULLANICI YEREL YÖNETİM KAMU YATIRIMI	TASARIMCI-KULLANICI MERKEZİ-YEREL YÖNETİM YAPI SEKTÖRÜ-YÖNETİCİ KAMU YATIRIMI	TASARIMCI-KULLANICI MERKEZİ-YEREL YÖNETİM YAPI SEKTÖRÜ-YÖNETİCİ KAMU-ÖZEL SEKTÖR YATIRIMI
DÖNÜŞÜM SONUCU	Alanların Mekansal Dönüşümü Gerçekleşmiş Olup Sosyo-kültürel hafıza sıfırlanıp dönüşümü başarılı olamamıştır. Rant odaklıdır.	Alanların Mekansal Dönüşümü Gerçekleşmiş Olup Sosyo-kültürel hafıza sıfırlanıp dönüşümü başarılı olamamıştır. Rant odaklıdır.	Alanların Mekansal –sosyo kültürel Dönüşümü Gerçekleşmiş Olup örnek bir dönüşüm alanı olmuştur.	Alanların Mekansal –sosyo kültürel Dönüşümü Gerçekleşmiş Olup örnek bir dönüşüm alanı olmuştur.
				

Şekil 80 Dönüşüm Alanlarının Karşılaştırması

Buna karşın dünyadaki kentsel dönüşüm projelerinden ele alınan iki projenin de koruma yaklaşımı ile ele alındığı görülmektedir. Rio de Janeiro'da Favela Bairro projesi kapsamında insanların oldukça kötü şartlarda yaşıyor olmalarına rağmen yapıların yıkılması yoluna gidilmemiş, kentsel alanlar iyileştirme ve sağlıklaştırma yaklaşımı içerisinde değerlendirilmiştir. Hamburg'da ise işlevini kaybetmiş liman bölgesi için

yapılan planlamada mevcut alanların ve yapıların korunarak yenilenmesi ve iyileştirilmesi hedeflenmiş, sürdürülebilir yaklaşımlarla yüksek kaliteli mekanların yarışmalar yoluyla elde edilmesi sağlanmıştır.

Sonuç olarak bu çalışma Türkiye'deki kentsel dönüşüm çalışmalarının eksikliğine dikkat çekmek için yapılmıştır. Kentsel dönüşüm; ister *Gecekondu-enformal konut alanlarında* olsun ister *çöküntü alanlarında* olsun, sadece mekânsal dönüşüm olarak algılanmaması, dönüşüm modellerinin belirlenmesinde ve uygulanmasına dönüşüm aktörlerinin tamamının ve özellikle halkın katılımıyla, yerel kalkınma modeli benimsenerek, kentsel rant amaçlı olmayıp resmi-gayrı resmi şehir arasında entegrasyonu sağlayan, *kent yoksunlarını* kentlileştiren ve insanları bütünleştiren, kentsel yığılmanın önüne geçen, geleneksel dokuyu koruyan, akıllı kent morfolojisinde sürdürülebilir ve yenilenebilir enerji öngörüleri olan projeleri içinde barındıran çözümlerini barındırmalıdır.

*"sağlıklı düzenlenmiş kentlerde insanlar uygarlığı **seslendirirler**"* VİTRİVİUS

KAYNAKLAR

Akalın, M. (2016). Kentsel Dönüşümün Karanlık Yüzü: Soylulaştırma, Yerinden Edilme ve Mekânsal Dışlanma. **Bartın Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. Cilt**: 7 Sayı: 14

Akkar, M. Z. (2006). Kentsel dönüşüm üzerine Batı'daki kavramlar, tanımlar, süreçler ve Türkiye. Planlama, 2006/8, 29-30-31-32.

Akkoç, İ. (2015) Türkiye'de gecekondu olgusu nedir? (**https://emlakkulisi. com/turkiyede-gecekondu-olgusu-nedir/347565**) **(**Erişim Tarihi: 24/10/2018)

Akkoyunlu, T. (2105). Kentsel Dönüşüm Projeleri İçin Bım Uygulama Planı Önerisi. Doktora Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Aksoy, E., Kocataş, Ö.G. (2017). Gecekondu Alanlarında Uygulanan Kentsel Dönüşüm Projelerinin Meşruiyet Zemini Olarak Yoksulluk ve Suç. **Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi, Yıl:7 Sayı: 14.** 275-295

Alemdar, Z., Y. (2009). Mimarlıkta Anlatı Olarak İmge. Doktora Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Alemdar, Z., Y. (2010). Anlatıya Dayalı Bir Kent Okuması: Kayseri Sahabiye Mahallesi. **Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi Sayı: 29 Yıl: 2010/2**. ss.283-306.

Alman Akeoloji Enstitüsü (1959) Şehircilik Tarihinin Temel Dinamiklerinden Biri Olarak Gecekondu (**https://beyond.istanbul/%C5%9Fehircilik-tarihinin-temel-dinamiklerinden-biri-olarak-gecekondu-893b68f112d2**) **(**Erişim Tarihi: 24/11/2018)

Alpaslan, H.İ., Tüter, A. (2016). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Toki Uygulamaları Ve Halkın Algılarına Göre Değerlendirilmesi. **İstanbul Journal of Social Science**. (12), 11-44

Angın, M. (2017). İstanbul Esenler'de (Çifte Havuzlar-Havaalanı-Turgut Reis Mahallelerinde) Kentsel Dönüşüm Projelerinin Sosyal Ve Mekânsal Yansımaları. Yüksek Lisans Tezi. Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Bilecik.

Arabulan, S. (2015). Kentsel Dönüşüm Kapsamında Kimliğin Yeniden Kazanımı: Edirne - Karaağaç Örneği. Doktora Tezi. Trakya Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.

Artuç, D. (2016). Kentsel Dönüşümün Sosyal Ve Mekânsal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı. Yüksek Lisans Tezi. Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Aslan Ş. (2008) Türkiye'de Gecekondular ve Yasalar – II (**http://www.mimdap.org/?p=8436**) **(**Erişim Tarihi: 24/02/2019)

Ataöv, A. Ve Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. **Journal of the Faculty of Architecture**, Middle East Technical University. (24:2) 57-82

Ataş, M. (2015). Kentsel Dönüşüm Sürecinde Oyuncular, Söylemler Ve Eylemler: Küçükçekmece Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Balıkesir.

Austro Times, Kentsel Dönüşüm Özel Sayısı, Sayı;10, Haziran 2016.

Aydın, A. H., Çamur, Ö. (2016). Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Başarılı Dünya Örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. **Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. Cilt:6**, sayı:1, 53-68

Ayten, A. M., Ayten, S. S., (2017). Kentsel Dönüşüm Olgusu Kapsamında Gecekondu Alanlarının Değişimi Ve Dönüşümü: Ankara, Keçiören, Aktepe Örneği. **Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi Cilt:1**, Sayı:53, 944

Aydınlı, H. İ., Turan, H. (2012). Kuramsal ve Yasal Çerçevede Türkiye'de Kentsel Dönüşüm. Selçuk Üniversitesi. **Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, 28,** 61-70.

Bektaş, Y. (2014). Bir Kentleşme Stratejisi Olarak Yasanın Kentsel Mekanı Dönüştürmedeki Etkisi: Ankara Örneği. **Planlama Dergisi. 24(3):**157-172

Bektaş, Y., Türkün, A. (2017). Kentsel Dönüşümde Karma Gelirli Konut Stratejisi ve Türkiye'ye Özgü Dinamikler: Ankara Altındağ-Gültepe Örneği. **Megaron Dergisi, 11(2):**263-279

Brakarz J. (1998) Favela-Baırro Project, Brazıl (**http://web.mit.edu/urbanupgrading/upgrading/case-examples/ce-BL-fav.html**) **(**Erişim Tarihi: 24/01/2019)

Brainscape (2018) Favela-Bairro Project - URBAN Flashcards Preview (**https://www.brainscape.com/flashcards/favela-bairro-project-urban4527775/packs/6628628) (**Erişim Tarihi: 21/01/2019)

Büyükgöz, A. (2014). Kentsel Dönüşümde Taraf Davranışlarının Kooperatif Oyun Kuramı Çerçevesinde Değerlendirilmesi. Yüksek lisans tezi. Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Mühendislik ve Fen Bilimleri Enstitüsü. Gebze.

Budak, B. (2007). Kentsel Yenileşme Süreci Bağlamında Soylulaştırma: Fener-Balat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi

Buğra, A. (2008). Kapitalizm, Yoksulluk ve Türkiye'de Sosyal Politika, İletişim Yayınları, İstanbul.

Cabral A. (2014) Favela-Bairro: 20 Years On (**https://www.rioonwatch.org/?p= 15959**) **(**Erişim Tarihi: 24/04/2019)

Cushman & Wakefield. (2014). Türkiye kentsel dönüşüm araştırma raporu. Cushman & Wakefield Araştırma Yayını, Haziran 2014, 8-9-10-11.

Çabuk, S. (2012). Kayseri'nin Cumhuriyet Dönemindeki İlk Kent Düzenlemesi: 1933 Çaylak Planı. **Metu Journal Of The Faculty Of Architecture. (29:2)** 63-87.

Çakır, S. (2011). Türkiye'de Göç, Kentleşme, Gecekondulaşma Sorunu ve üretilen Politikalar, S.D.Ü. Edebiyat Fakültesi, **Sosyal Bilimler Dergisi, 23**,209-222.

Çalış, G., Tan, S. Ve Kuru, M. (2017). Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması. Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi. 79-90

Çan, M. F. (2013). Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi, 2. Uluslar arası Bölgesel Kalkınma Sempozyumu, 16-17 Mayıs, Elazığ.

Çalışkan, Z. (2006). Türkiye'de Şehirleşme Ve Gecekondulaşma. Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları. Cilt:4 sayı:2, 55-61.

Çelik, D. (2009). Yerel Yönetimlerin Kentsel Dönüşüm Projelerine Katılımı: Kadınların Bakış Açısından İstanbul/Tarlabaşı'ndaki Uygulama Üzerine Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Aydın.

Çelik, K. (2017). Kentsel Dönüşüm Alanlarının Seçimi ve Dönüştürülmesine Yönelik Örnek Bir Uygulama. **Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi. 7 (2):** 221-235.

Çelik, D. Ve Yazgan, M.E.(2007). Kentsel Peyzaj Tasarımı Kapsamında Tarihi Çevre Korumaya Yönelik Yasa Ve Yönetmeliklerin İrdelenmesi. **ZKÜ Bartın Orman Fakültesi Dergisi. Cilt:**9 Sayı:11

Çevre Şehircilik Bakanlığı. (2017). Şehircilik Şurası Raporu, Ankara.

Çolak N.İ (2012) Kentsel Dönüşüm/Kenti Dönüştürme Ve Uygulanma Şekilleri (**http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusumkenti-donusturme-ve-uygulanma-sekilleri/) (**Erişim Tarihi: 24/08/2018)

Dale, P. and McLaughlin, J., 1999. Land Administration, Oxford University Press.

Dervişoğlu, E. (2013). Kemal Ateş'in Yapıtlarında Gecekondulaşma Olgusu. Folklor/Edebiyat, cilt:19, sayı:74, 2013/2. 157-178.

Dinçer, B. (2014). Kentsel Dönüşüm Ve Sosyal Adalet. Yüksek Lisans Tezi. Galatasaray Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.

Demirel, D. (2018). Kentsel Dönüşüm. Dönem Projesi. Pamukkale Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Denizli.

Developingsolutions (2016) İnformal Cıtıes - The Favela (**http://developing solutions.weebly.com/informal-cities---the-favela.html) (**Erişim Tarihi: 21/02/2019)

Developingsolutions (2016) Favela-Baırro Project (**http://developingsolutions. weebly.com/favela-bairro-project.html) (**Erişim Tarihi: 21/02/2019)

Doğan, B. (2016). Afet Riski Nedeniyle Kentsel Dönüşüm: İzmir Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Adnan Menderes Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Aydın.

Doğanay, E. (2016). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 Dönemi).Yüksek Lisans Tezi. Selçuk Üniversitesi. Sosyal Bilimler Enstitüsü. Konya.

Erman, T. (2004). Gecekondu Çalışmalarında 'Öteki' Olarak Gecekondulu Kurguları, **European Journal of Turkish Studies, 1**.

Favelissues (2010) (**https://favelaissues.files.wordpress.com/2010/04/pr-bke. jpg**) **(**Erişim Tarihi: 21/12/2018)

Framepool (2013) Favela / Ipanema / Rio de Janeiro / Brazil **(http://footage. framepool.com/en/shot/134610977-ipanema-favela-mountain-slope-ghetto) (**Erişim Tarihi: 21/01/2019)

Geray, Cevat (1975). "Panel", Konut Kurultayı içinde. Ankara: Nüve Matbaası.

Gürcan T.S. (2012) Hamburg kenti liman bölgesinin olumlu dönüşümü (**http://en.ekho.com.tr/hamburg-kenti-liman-bolgesinin-olumlu-donusumu/) (**Erişim Tarihi: 21/03/2019)

Güneş, S. (2014). Kentsel Dönüşümde Kentsel Haklar Ve Soylulaştırma: İstanbul Şerifali Çiftliği Bölgesi İmar İskân Evlerinde Yapılan Niteliksel Bir Araştırma. Yüksek Lisans Tezi. Maltepe Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.

Gür, M. (2016). Türkiye'deki Kentsel Dönüşüm Politikalarının Toki İşbirliğiyle Gerçekleşen Uygulamalar Üzerinden Okunması: Bursa Örneği. **Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, Cilt 21**, Sayı 2, 341-364.

Gürler, E. (2003). Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım Yayın Merkezi, İstanbul.

Güzer, C. A. (2009). Bir Planlama Anlayışı Olarak Kentsel Dönüşüm, **TOL, Mimarlar Odası Kayseri Şubesi Mimarlık Kültürü Dergisi, 2009 (7),** 15-17.

Hafencity Hamburg (2018) The Foundation of HafenCity: the Masterplan **(https://www.hafencity.com/en/concepts/the-foundation-of-hafencity-the-masterplan.html) (**Erişim Tarihi: 21/02/2019)

Hafencity Hamburg (2011) Projects İnsights İnto Current Developments **(https://www.hafencity.com/upload/files/files/Projekte_engl_final.pdf) (**Erişim Tarihi: 25/02/2019)

Hosseini, Z. M. (2013). Gecekondudan Dönüşüm Uygulamalarının Kullanım Sürecinde Değerlendirilmesi; Zafertepe Mahallesi Ve Portakal Çiçeği Vadisi. Yüksek Lisans Tezi. Gazi Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara.

İçli, G. (2011). Kentsel Dönüşüme İlişkin Sosyolojik Bir Değerlendirme- Denizli Örneği. **Sosyal ve Beşeri Bilimler Dergisi. Cilt;3**, No;1,43-57.

Jangoux J. (2016) Contrast between middle class buildings in Copacabana in Rio de Janeiro and slum called favela in Brazil (**https://www.alamy.com /contrast-between-middle-class-buildings-in-copacabana-in-rio-de-janeiro-image7273947.html) (**Erişim Tarihi: 21/02/2019)

Kandaloğlu, Nihat (2012), Kentsel Dönüşüm ve Bir Dağıtım Önerisi, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. S. 87

Kara, M. (2010). Türkiye'de Gecekondu Dönüşüm Projelerinin Konut Sorununun Çözümündeki Rolü: Ankara İli Gültepe Ve Yatıkmusluk Örneği. **Girişimcilik ve Kalkınma Dergisi (5:2).**171-204.

Karadağ, D. (2008). Kentsel Dönüşüm Yöntemleri . (**http://v3.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793) (**Erişim Tarihi: 15/08/2018)

Karadağ, A., Mirioğlu, G. (2014). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği. **Ege Coğrafya Dergisi, 20/2 (2011),** 41-57 (2014 yılında yayınlanmıştır.)

Kayseri Büyükşehir Belediyesi (2019) Sahabiye'de İkinci Etap Başlıyor (**http://www.sahabiyedonusum.com/haberler/42-sahabiyede-ikinci-etap-basliyor.html**) **(**Erişim Tarihi: 21/05/2019)

Kızılay, Ş. E. (2016). Kentsel Alanda Gecekondu'dan Kentsel Dönüşüm'e Mekânsal Süreçler: Yaklaşımlar ve Tespitler. **Uluslararası Toplum Araştırmaları Dergisi, Cilt:6,** sayı:11, 719-761.

Kilsanblog (2018) Majestic Elbphilharmonie (**https://www.kilsanblog.com/mimarlik-farkli-ilginc-yapilar/majestic-elbphilharmonie/) (**Erişim Tarihi: 21/01/2019)

Koçak, H., Tolanlar, M. (2008). Kentsel Dönüşüm Uygulamaları (Aydın Ve Afyonkarahisar Örnekleri). Afyon Kocatepe Üniversitesi, **İ.İ.B.F. Dergisi (C.X ,S II**,., 397-415

Lam, Kara (2003), "Revitalisation From The Inside Out: The Attempts To Move Towards An Urban Renaissance In The Cities Of The United States And The United Kingdom", **Connectrcut Journal Of International Law, 19. Conn, J. Int'l L,** pp. 159-164.

Loranz M. (2016) Lohsepark İn Hamburg Schon Vor Eröffnung Gut Besucht **(https://www.shz.de/regionales/hamburg/lohsepark-in-hamburg-schon-vor-eroeffnung-gut-besucht-id14209936.html) (**Erişim Tarihi: 24/01/2019)

Magalhães, Fernanda and di Villarosa, Francesco. "Slum Upgrading: Lessons Learned from Brazil". The Inter-American Development Bank (2012).

Melikgazi Belediyesi (2015). Küçükali Mahallesi Riskli Alan Teknik Raporu. Kayseri

Melikgazi Belediyesi (2018). Açıklama (**http://www.melikgazi.bel.tr/haber/kucukalimahallesinde-117-hak-sahibi-kura-ile-dairelerini-belirledi**) **(**Erişim Tarihi: 11/12/2018)

Melikgazi Belediyesi (2017). Açıklama (**http://www.milliyet.com.tr/kazim-karabekir-de-184-dairelik-konutlarin-kayseri-yerelhaber-2059252**/) **(**Erişim Tarihi: 11/12/2018)

Melikgazi Belediyesi (2017). Kazımkarabekir Mahallesi Riskli Alan Teknik Raporu. Kayseri

Milliken, J., (2013). Building Peace in Urban Setting. Lessons from the Ground and Recommendations for Collaboration. Report of the 2013 Annual Meeting

Mimarsinan Güzel Sanatlar Üniversitesi (2013). 23. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu **(http://www.arkitera.com/files/etkinlik/1275/KTS_BROSUR_.pdf) (**Erişim Tarihi: 15/10/2018)

Mutlu, S. (2007). Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci Ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği. Yüksek Lisans Tezi. Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.

Özden, P. P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. **İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi, No. 36,** Ekim, s. 215-233.

Özkul, M. (2017). Dünyada Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Projelerinin Finansman Yöntemleri. Uzmanlık Tezi. İller Bankası Anonim Şirketi.

Polat, S. Ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine: Bursa'da Kükürtlü Ve Mudanya Örnekleri. **Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 12**, Sayı 1. 61-76.

Polat, Y. A. (2016). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Bütüncül Bir Bakış: Elazığ Örneği. **Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi. Cilt: 25,** Sayı: 1, Sayfa: 185-201

Roberts P., Sykes H. (2000). Urban Regeneration A Handbook, Sage Publications.

Schafer K. Rice J. (2016) The Favela Bairro Project (**http://mlamcapstone.weebly.com/the-favela-bairro-project.html#**) **(**Erişim Tarihi: 10/02/2019)

Sağır, A. (2009). Kentsel Dönüşümlerden Sosyal Değişmelere, Pendik Belediyesi Örneği. Akademik incelemeler. 4:2,

Sönmez, F. (2012). Kayseri Barınma Kültüründe Değişim: 1930-1970. Doktora Tezi. Yıldız Teknik Üniversitesi. Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Şişman, A., Kibaroğlu, D. (2009). Dünyada Ve Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu.

The Shadow City (2012) Methods Precedent: Favela Bairro Project, Rio de Janeiro (**https://curquico.wordpress.com/2012/08/18/methods_precedent-favela-bairro-project-rio-de-janeiro-2/) (**Erişim Tarihi: 15/02/2019)

Tekeli, İ. (2006). Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek", Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı (11-13 Haziran 2003), TMMOB ŞPO Yayını, Ankara.

Tekinsoy, K.(2011) Kayseri'nin İmarı Ve Mekânsal Gelişimi , Kayseri Büyükşehir Belediyesi, Kayseri

TMMOB, (2012). Kentsel Dönüşüm Nedir?, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, Ankara.

Tulier .M ,Gossmann C.(2013) Slum Upgradıng In Rıo De Janeıro: Favela Baırro (**http://healthycities.berkeley.edu/uploads/1/2/6/1/12619988/brazil.pdf**) **(**Erişim Tarihi: 15/02/2019)

Tunçer, P. (2015). Türkiye'de Kentleşme Politikaları. **International Journal of Social Science. Number: 37**, p. 275-290, Autumn I 2015

Uzun, B., Çete, M. (2005). Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunuldu.

Yılmaz, S. (2015). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Yaşam Kalitesine Etkisi:

İstanbul Karaköy Salıpazarı Örneği. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.

Yörükan, T. ve Yörükan, A. (1966). Şehirleşme, Gecekondular ve Konut Politikası. İmar ve İskan Bakanlığı, Mesken Genel Müdürlüğü, Ankara

Zengin, E.Ç. (2018). Kent ve Kentlileşme Sarmalında Türkiye. **Kastamonu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi. 20/1**. 84-103.

EKLER

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Soyadı, adı : ALPARSLAN Selim

Uyruğu : T.C.

Doğum tarihi ve yeri : 1980- KAYSERİ

Medeni hali : Evli

Telefon : 0 532 513 23 10

e-mail : selimalparslan@kaleyapi.com.tr

EĞİTİM

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek lisans		
Lisans	Erciyes Üniversitesi Mimarlık Bölümü	2005
Lise	N.M. Baldöktü Anadolu Lisesi	1998

İŞ DENEYİMİ

Yıl	Yer	Görev
2004-2005	Ofis Mimarlık	Mimar
2005-2007	Aykar Mimarlık	Proje Müdürü
2007-2019	Kale Mimarlık	Kurucu Ortak

- Melikgazi Belediyesi Küçükali Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi 1800 Konut
- Filyos 400 Yataklı Otel Projesi
- Melikgazi Belediyesi Sosyal Konut Projeleri
- Kayseri Büyükşehir Belediyesi Kapalı Otopark Projesi
- Rusya Nalchik Residance + Alışveriş Merkesizi Avan Projesi
- Rusya Baksan Belediye Binası Avan Projesi
- Rusya Nalchik Residance Avan Projesi
- Rusya Nalchik Sabancı Fabrika Projesi
- Kuzey Irak 40.000 Kişilik Stadyum Avan Projesi

- Kuzey Irak Erbil Otel Projesi
- İstanbul Selimiye Kışlası Batı Kulesi Dekorasyon Projesi
- Sağlık Bakanlığı İncesu Aile Sağlığı Merkezi
- Kayseri Başakşehir Koleji Projesi
- Kayseri Sosyete Pazarı Alışveriş Merkezi Projesi
- Orman Bakanlığı Sultan Sazlığı Ziyaretçi Merkezi
- Sağlık Bakanlığı Hacettepe Fizik Tedavi Merkezi
- Kayseri Okçuluk Kulübü Tesisleri
- Kırşehir Belediyesi Residance Projesi
- Kayseri Kirazlar Alışveriş Merkezi
- Didim Tatil Köyü Projesi

YABANCI DİL

İngilizce : Orta

HOBİLER

Maket Yapımı, Kolleksiyonerlik, Kitap Okuma, V.B....