

T.C.
SIİRT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA Kİ KENTSEL TASARIM
UYGULAMALARINDA MÜLKİYET VE UYGULAMA ALANI ARASINDAKİ
SORUNLARIN ARAŞTIRILMASI; ÖRNEK ÇALIŞMA NUSAYBİN**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Şirin DİLEK
(203120002)

Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
(Kentsel Tasarım Programı)

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Yaşar Bahri ERGEN

Ağustos - 2022
SIİRT

TEZ KABUL VE ONAYI

Şirin DİLEK tarafından hazırlanan “**KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA Kİ KENTSEL TASARIM UYGULAMALARINDA MÜLKİYET VE UYGULAMA ALANI ARASINDAKİ SORUNLARIN ARAŞTIRILMASI; ÖRNEK ÇALIŞMA NUSAYBİN**” adlı tez çalışması 18/08/2022 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oybirliği/oyçokluğu ile Siirt Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan

Doç. Dr. Yaşar Bahri ERGEN (Danışman)

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Mustafa ERGEN

Üye

Dr. Öğr. Üyesi Zeynel YETKİN

İmza

.....

.....

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Doç. Dr. Fevzi HANSU
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

ÖN SÖZ

“İlim Çin’de de bile olsa gidiniz” Hz. Muhammed (s.a.v.)

Bu tez çalışmasında Türkiye şehircilik anlayışında yeterince önem görmeyen mülkiyet kavramına dikkatleri çekmek ve gelişen Kentsel Dönüşüm çalışmalarında Kentsel Tasarım ile bir bütün olarak yürütülmesi ve mülkiyetin buradaki önemine değinmek istenmiştir.

Yüksek lisans eğitimim ve tez çalışmam süresince yardımlarını eksik etmeyen ve bilgi ve tecrübelerini paylaşarak kat ettiğim yol boyunca ilim ışığı ile önümü aydınlatan değerli Doç. Dr. Yaşar Bahri ERGEN hocama saygılarımı ve sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Yüksek lisans eğitimim boyunca desteklerini esirgemeyen eğitimim boyunca ilim öğretmekten, paylaşmaktan geri durmayan saygıdeğer hocalarıma teşekkür ederim.

Yüksek lisan eğitimim boyunca bilgi ve desteklerini eksik etmeyen de değerli mesai arkadaşlarım, Harita Mühendisi Mehmet Sıddık DURSUN ve Arkeolog Abdurrahman ORUÇ’a teşekkür ederim. Tez yazım süreci boyunca gerekli zamanı bulmamı sağlayan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün birim müdürüm Necmettin KARDAŞ’ a ve tüm mesai arkadaşlarıma teşekkür ederim.

Beni yetiştirip okutan, tüm sıkıntılara göğüs geren annem Huri DİLEK, Babam Mehmet Sait DİLEK ve abim Sabri DİLEK ellerinden öper sonsuz teşekkürlerimi sunarım. Geniş aile kavramına tanım olan; erdemli Saniye ALP, sevimli Fatima DİLEK GÜREN ve çiçeğim Elif DİLEK, Mehmet Salih DİLEK, Mehmet Nurhan DİLEK, Nurullah DİLEK, İbrahim Halil DİLEK ve Mehmet Ata DİLEK hiçbir zaman desteklerini sağlamaktan çekinmeyen hayatımı huzur ve mutlulukla ilerleten siz güzel aileme saygı ve sevgilerimi sunar teşekkür ederim.

Hayıtıma sonradan dahil olup renklendiren yüksek lisan eğitimim boyunca çalışabilme rahatlığını sağlayan kahrımı çekmekten usanmayan ve daima destekçim olan sevgili eşim Birgül DİLEK’e teşekkür ederim.

Evin deli dolusu sıkılmama engel olan bazen de çalışmama engel olan güzeller güzeli kızım Huri Nur Zümra DİLEK tüm bu çalışmayı sana ve tüm kuzenlerine armağan ediyorum.

Yüksek lisans eğitimim boyunca emeği geçen herkese teşekkür ederim.

Şirin DİLEK
SİİRT-2022

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖN SÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
KISALTMALAR.....	xi
ÖZET	xii
ABSTRACT.....	xiii
1. GİRİŞ	1
2. KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	3
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı.....	3
2.2. Kentsel Dönüşümün Hedefleri.....	5
2.3. Dünya’da Kentsel Dönüşüm	7
2.3.1 Tarihsel Süreci	7
2.3.2. Dünya da Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler	11
2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm	13
2.4.1. Tarihsel Süreci	13
2.4.2. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Anayasal İlkeler	18
2.4.3. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar	20
3. KENTSEL TASARIM	25
3.1. Kentsel Tasarım Kavramı	25
3.2. Kentsel Tasarım İlkeleri	30
3.2.1. Kamusal Alan	35
3.2.2. Süreklilik.....	35
3.2.3. Karakter	36
3.2.4. Kolay Hareket Edebilirlik	37
3.2.5. Okunabilirlik.....	38
3.2.6. Çeşitlilik.....	39
3.3. Kentsel Tasarım Gelişim Süreci.....	40
2.3.1. Dünyada Gelişim Süreci	40

2.3.2. Türkiye’de Gelişme Süreci	43
3.4. Kentsel Tasarımın Hukuki Boyutu.....	48
4. MÜLKİYET	54
4.1. Taşınmaz Mülkiyet.....	55
4.2. Mülkiyet Hakkı	56
4.3. İmar Planlarında Mülkiyetin Yeri ve Güvenliği	58
5. KENTSEL TASARIMIN MÜLKİYETLE İLİŞKİSİ.....	63
5.1. Kentsel Tasarımda Mülkiyet	64
5.1.1. İfraz ve Tevhit.....	66
5.1.2. Parselasyon Planı	68
6. NUSAYBİN KENTİ	70
6.1. Coğrafi Konumu.....	70
6.2. Tarihsel Gelişimi	72
7. NUSAYBİN KENTİNDEKİ KENTSEL TASARIM UYGULAMASININ MÜLKİYET SORUNLARI.....	84
7.1. Kentsel Dönüşüm Alanı	84
7.1.1. Rezerv Yapı Alanı	89
7.2. Kentsel Tasarım Uygulaması ve Mülkiyet Sorunu	91
8. SONUÇ-ÖNERİLER	111
8.1. Sonuç.....	111
8.2. Öneriler	111
9. KAYNAKLAR	114
ÖZGEÇMİŞ	119

HARİTA LİSTESİ

Harita 3.1. Büyükşehir Geneli Durum	47
Harita 3.2. İl Belediyeleri Geneli Durum	47
Harita 6.1. Mardin İlinin Güneydoğu Bölgesi ve Türkiye’deki Yeri	70
Harita 6.2. Nusaybin Kentinin Mardin İlindeki Yeri.....	71
Harita 6.3. Mardin İlinin İlçeler Arasındaki Ulaşım Ağı.....	71
Harita 6.4. Nusaybin’de Bulunan Önemli Eşikler	72
Harita 6.5. Antik Çağda Nusaybin Kentinden Geçen Önemli Yollar.....	73
Harita 6.6. Nusaybin Kenti, M.S. 4. Yüzyılın Başları.	74
Harita 6.7. Bağdat Demiryolu Güzergahı- Kırmızı Hat.....	76
Harita 6.8. Günümüz Türkiye-Suriye Sınırı ve Nusaybin Demiryolu.....	77
Harita 6.9. 1954 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanları	78
Harita 6.10. 1967 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı	79
Harita 6.11. 1985 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı	80
Harita 6.12. 2005 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı	81
Harita 6.13. 2020 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı	83
Harita 7.1. Toplumsal Olaylar Başlamadan Önce 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları	85
Harita 7.2. Kentin Yıkımı Gerçekleştirilmiş 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları. 86	
Harita 7.3. Riskli Alan Sınırı	87
Harita 7.4. Kentin Riskli Alan İçerisindeki Yetki Devirleri	88
Harita 7.5. Rezerv Yapı Alanı	90
Harita 7.6. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-1.....	92
Harita 7.7. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-2.....	93
Harita 7.8. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-3.....	94
Harita 7.9. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-4.....	95
Harita 7.10. 1. Etap 1. Kısım Planlama Alanına Ait Kadastral Durum Analizi	96
Harita 7.11. 1. Etap 2. Kısım Planlama Alanına Ait Kadastral Durum Analizi	97
Harita 7.12. 1. Etap 1. Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	98
Harita 7.13. 1. Etap 2. Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı.....	99
Harita 7.14. 1. Etap 2. Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı....	100
Harita 7.15. 1. Etap 1. Kısım Mülkiyet Sorunları.....	101

Harita 7.16. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-1	103
Harita 7.17. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-2	103
Harita 7.18. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-3	104
Harita 7.19. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-4	105
Harita 7.20. 1. Etap 1. Kısım Mülkiyet Sorunları (ÇŞB, 2018).....	107
Harita 7.21. 1. Etap 2. Kısım Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-1	109
Harita 7.22. 1. Etap 2. Kısımda Tasarlanan Alanda Mülkiyet Sorunu	109
Harita 7.23. 1. Etap 2. Kısım Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-2	110

RESİM LİSTESİ

Resim 3.1. Nusaybin Cumhuriyet Meydanı.....	35
Resim 3.2. Mardin Eski Çarşısı 1. Cadde	36
Resim 3.3. Mardin Taş Evleri	37
Resim 3.4. Konya alan ve yolların görünümü	38



ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 3.1. Kentsel Tasarım Kavramsal Yapısı	27
Şekil 3.2. Kentsel tasarımla ilgili diğer meslekler ve aralarındaki ilişkiler	29
Şekil 3.3. Kentsel Tasarım Mekan, Kalite, Süreç ve İlkeler.....	32
Şekil 3.4. İnsanların Kolayca Yorumlayacağı Piktogram Örnekleri	38
Şekil 3.5. Nusaybin Cumhuriyet Meydanının İçerisinde Bulunan Çeşitli Fonksiyonlar...	39
Şekil 4.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi Mevcut Ele Alınma Biçimi ile Sürecin Hem Planlama Hem De Mimarlık Boyutuna Yön Vermektedir	65



TABLO LİSTESİ

Tablo 2.1. Kentsel Dönüşümün 1950-1990 Tarihleri Arasında 10 Yıl Arayla Süreci ...	10
Tablo 2.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması	12
Tablo 2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci	17
Tablo 3.1. Kentsel Tasarımın Anahtar Konuları ile Tasarım Dokümanlarının İlkeleri..	31
Tablo 3.2. Kentsel Tasarım ile İlgili Kuramcıların Temel Düşünceleri	34
Tablo 7.1. Kadastral Durum- 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları	97



KISALTMALAR

<u>Kısaltma</u>	<u>Açıklama</u>
TDK	: Türk Dil Kurumu
YY	: Yüzyıl
TOKİ	: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
M.Ö.	: Milattan Önce
KTR	: Kentsel Tasarım Rehberi
ÇŞB	: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DGSA	: Devlet Güzel Sanatlar Akademisi
MSÜ	: Mimar Sinan Üniversitesi
MSGSÜ	: Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi
YÖK	: Yükseköğretim Kurulu
TMMOB	: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği
ŞPO	: Şehir Plancıları Odası
İTÜ	: İstanbul Teknik Üniversitesi
DŞG	: Dünya Şehircilik Günü
MMLS	: Mühendislik Mimarlık Lisans Sonrası
KENTGES	: Kentsel Gelişme Stratesi ve Eylem Planı
EXPO	: Exposition (Sergi)
TMK	: Türk Medeni Kanunu
AIHM	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
MİA	: Merkezi İş Alanı

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ

KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARINDA Kİ KENTSEL TASARIM UYGULAMALARINDA MÜLKİYET VE UYGULAMA ALANI ARASINDAKİ SORUNLARIN ARAŞTIRILMASI; ÖRNEK ÇALIŞMA NUSAYBİN

Şirin DİLEK

**Siirt Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı
(Kentsel Tasarım Programı)**

Danışman: Doç. Dr. Yaşar Bahri ERGEN

2022, 119+XII Sayfa

Kentlerde, Sanayi Devrimi ile oluşan göç sonrası yaşam kalitesi oldukça düşük yerleşim alanları oluşturulmaya başlamış ve zamanla artmıştır. Sanayinin kentlere ekonomik güç sağlaması, artık yaşam şartlarını zorlaştıran yerleşim alanlarının yıkılıp yerine yaşanabilir daha rahat yerleşmeler inşa edilmesiyle kentsel dönüşüm kavramı çıkmıştır. II. Dünya Savaşından sonra oluşan yıkım ve tahribatın giderilmesi için gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri ile kentsel dönüşüm kavramı daha da önem kazanmıştır. Kentsel dönüşümün bir diğer gelişimi afet olaylarından sonra ortaya çıkan can ve mal kaybının bir daha yaşanmaması için afet riski altında olan ve dayanıksız yerleşmelerin dönüştürülmesidir.

Yapılan plan ve projelerle kent mekanlarına fiziksel olarak yeterince değinilmediğinden ve bazı bilim insanları tarafından bunu sorun olarak kabul etmesi ile ortaya atılan kentsel tasarım kavramı zaman içerisinde kabul görmeye başlamıştır. Kentsel tasarım kavramı mimarlık ve şehircilik disiplinleri arasında köprü oluşturarak kentleri daha kaliteli bir şekilde projelendirebilmektedir. Eskimiş ve tahrip olmuş yerleşmeler kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden ayağa kaldırılmakta ve yerleşmenin fiziki boyutunun nasıl olacağını belirleyen kentsel tasarım projeleri ile belirlenmektedir.

Türkiye şehircilik anlayışında yeterince değinilmeyen ve planlar yapılırken dikkate alınmayan mülkiyet, planlar onaylandıktan ve özellikle uygulamaya geçildikten sonra ortaya çıkan mülkiyet problemleri planlama süreci sekmeye uğratmakta ve çözülmesi zor olan mülkiyet problemleri genellikle uzun zamanlar almakta bazen de çözümsüz olarak bırakıldığı karşımıza çıkmakta ve çözümsüz kalmasından sonra da mahkeme süreci başlatılmaktadır. Kentsel tasarım projelerinin temelini oluşturan imar planları çizilirken kentsel tasarım projelerinden bağımsız olarak düşünülmemelidir. İmar planları mülkiyet üzerine çizilmekte ve imar planlarının belirlediği kararlara göre hareket edecek olanlarda mülkiyetlerin malikleridir.

Nusaybin kentinde ortaya çıkan toplumsal olaylar sonrasında oluşan tahribatların giderilmesi için gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmaları başlatılmıştır. Belirlenen kentsel tasarım uygulama alanı belirlenirken ve çizilen imar planları ile mülkiyete yeterince değinilmemesi ve dikkate alınmamasında dolayı ortaya çıkan mülkiyet problemlerinin ortaya çıkarılmaya çalışılmıştır. Tespit edilen mülkiyet problemlerinin ne kadar ciddi sonuçlar doğurabileceği ortaya koymaya ve bu problem ve sorunların oluşmasının önüne geçilebilmek için çözümler önerileri sunulmuştur.

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Kentsel Tasarım, Mülkiyet, Mülkiyet Hakkı, Nusaybin

ABSTRACT

MS THESIS

INVESTIGATION OF PROBLEMS BETWEEN PROPERTY AND APPLICATION AREA IN URBAN DESIGN APPLICATIONS IN URBAN TRANSFORMATION AREAS; CASE STUDY NUSAYBİN

Şirin DİLEK

**The Graduate School of Natural and Applied Science of Siirt University
The Degree of Master of Science
Department of City and Regional Planning
(Urban Design Program)**

Supervsior: Assoc. Prof. Dr. Yaşar Bahri ERGEN

2022, 119+XII Pages

In the cities, after the migration that occurred with the Industrial Revolution, settlement areas with very low quality of life began to be created and increased over time. The concept of urban transformation has emerged as the industry provides economic power to the cities and the settlement areas that make living conditions more difficult are demolished and more comfortable settlements are built instead. II. The concept of urban transformation has gained even more importance with the urban transformation projects carried out to eliminate the destruction and destruction that occurred after the World War II. Another development of urban transformation is the transformation of vulnerable settlements that are at risk of disaster in order to prevent the loss of life and property after disaster events. The concept of urban design, which was put forward by the fact that the urban spaces were not sufficiently addressed physically with the plans and projects, and some scientists accepted this as a problem, started to gain acceptance over time. The concept of urban design can create a bridge between the disciplines of architecture and urbanism, and can project cities in a higher quality way. Worn out and destroyed settlements are brought back to life with urban transformation projects and are determined by urban design projects that determine how the physical size of the settlement will be.

Property problems, which are not sufficiently mentioned in the understanding of urban planning in Turkey and are not taken into account when making plans, and property problems that arise after the plans are approved and especially implemented, cause a delay in the planning process, and property problems that are difficult to solve usually take a long time and sometimes are left unsolved, and after they remain unsolved, they are brought to court. process is started. While drawing the zoning plans, which form the basis of urban design projects, they should not be considered independently of urban design projects. The zoning plans are drawn on the property and those who will act according to the decisions determined by the zoning plans are the owners of the properties.

Urban transformation studies have been initiated to eliminate the destructions that occurred after the social events in the city of Nusaybin. It has been tried to reveal the property problems that arise due to the fact that the determined urban design application area is determined and the zoning plans drawn and the property are not sufficiently mentioned and taken into account. Suggestions for solutions are presented in order to reveal the serious consequences of the identified property problems and to prevent these problems and problems from occurring.

Keywords: Urban Transformation, Urban Desing, Propert, Propert Right, Nusaybin

1. GİRİŞ

Kentsel tasarım ilk ortaya çıktığı dönemden günümüze kadarki süreçte gelişmeler göstermiş ve her dönem kendinden söz ettirmeyi başarmış ve de bir disiplin halini almıştır. Kentsel tasarım disiplini daha çok şehircilik ve mimarlık arasında kalmış ve bu her iki disiplini birbirine bağlaması ile disiplinler arası olarak da söz edilmektedir.

Mülkiyet kavramı çok uzun yıllara dayanmakta ve her kültürde mülkiyet kavramı üzerinde durulmuş, koruma altına almaya çalışmıştır. Mülkiyet hakkı insanın en temel haklarından biri sayılmaktadır. Devletler tarafından mülkiyet hakkı yasalarla koruma altına alınmış, mülkiyet hakkı gasp edilmesi durumunda yaptırımlar uygulanmıştır. Mülkiyet kavramı ikiye ayrıldığı bilinmektedir, taşınabilir ve taşınmaz mülkiyet olarak. Taşınabilir mülkiyet adından anlaşılacağı gibi istenilen yere götürülebilen mülklerdir. Malikin taşıyamadığı yerinde sabit kaldığı mülkler ise taşınmaz mallardır. Taşınmaz mallar arazi, arsa ve yapılardan oluşmaktadır.

Kentsel tasarım projeleri ile ilgili resmi kurumlarca yapılan çalışmalar olsun çıkarılan yasalar olsun hiçbirinde mülkiyete yeterince değinilmediğini görmekteyiz. Oysa mülkiyet tüm planların temel althığını oluşturan alan sınırlarıdır. Yapılan planlarda, alan bir bütün olarak tek bir parça şeklinde, alanın tamamı bütün bir hamur şeklinde, olduğu düşünülerek çizilmektedirler. Bu tür bir uygulama anlayışı üniversitelerde de verilerek mülkiyetin önemi göz ardı edilebilmektedir.

Türkiye’de son zamanlarda artan kentsel dönüşüm uygulamaları ile kentsel tasarım kavramı daha çok anılmaya başlanmıştır. Çünkü kentsel dönüşümün uygulandığı bir yerde, bir alanda, bir bölgede veya bir kentte dönüşüm öncesi de yaşamın devam ettiği, bir kimliğe, bir dokuya sahip olduğu mekanlardır. Kentsel dönüşüm sonrası bu yerler tekrar kent bütününde planlanıp projelendirilerek Ancak dönüşüm alanında yapılan bu planlamalar kentsel tasarım ilkelerinden uzak bir şekilde uygulandığı söylenebilir.

Kentsel dönüşüm alanları genellikle kent içerisinde ve eski yapılaşmaların yoğun olduğu bölgelerde gerçekleştiğinden bu bölgelerin mülkiyetleri de genellikle iç içe ve organik yapıda olmaktadır. Bu mülkiyetlerin doğru okunmaması ciddi problemlere yol açmakta ve bu problemler de mağduriyetlere sebep olmaktadır. Dönüşüm alanlarında yapılacak olan kentsel tasarım çalışmaları analiz aşamasında mülkiyet dokusunu ortaya koyulabilmeli ve okunabilmelidir. Mülkiyet doğru okunmaması ve

yapılacak olan kentsel tasarım alanına mülkiyetlerin doğru şekilde aktarılmaması sonucunda vatandaşın mağduriyeti ortaya çıkarmakta ve bu mağduriyetini gidermek amacıyla mahkemeye başvurusu sonucu vatandaşın haklı bulunması ile yapılan tüm projelerin tekrar başa sararak yeniden incelenmesine ve düzenlenmesine neden olmaktadır. Böyle bir durum ortaya çıkması durumunda sorunun çözümü uzun sürebilmektedir.

Ülkemizde fiziki alan planlaması, iki boyutlu düzlemsel altlık olan halihazır haritalar üzerine yapılır. Bu uygulamada mülkiyet dokusu değil hava fotoğrafı yöntemiyle elde edilen alandaki mevcut görünüm esas alınır, oysaki planlanan alanlar mülkiyet esasına dayalı sahiplilik veya hissedarlar olarak mülkiyet sahipleri olarak kullanım hakkına sahiptir. Bu mülkiyet sahipliliği, kentlerde arsa ve yapıların yenilenmesi, restore edilmesi ve sıhhileştirilmesi gibi uygulamalarda önemli bir özellik içerir. Nusaybin ise bu bağlamda daha özel bir durumu oluşturmaktadır, çünkü hem kent ikiye bölünmüş ve uluslararası mülkiyet bağlantısı da içerebilecek bir özelliğe sahiptir. Bu yönüyle kentin geçmişinden günümüze gelen mekan dokusundaki eskime ve köhneleşme olgusundaki yenilemede, mülkiyet dokusu ile kentsel dönüşüm planlama ve projelendirilmesi önemli olmaktadır.

2. KENTSEL DÖNÜŞÜM

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Literatürde birden çok tanımı bulunan kentsel dönüşüm kavramı TDK'ye göre “kentlin imar planına uymayan, ruhsatsız binalarının yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması” şeklinde tanımlanmaktadır. Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğünde de “belediyelerce, kentin yıpranan ve özelliğini yitirmeye yüz tutmuş, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen kent bölgeleri ile bu bölgelere ait alanların, kentin gelişimine uygun olarak yeniden yapım ya da özüne uygun biçimde yenilenmesidir. Bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı önlemler alınması, kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla gerçekleştirilen eylemlerin tümü” şeklinde biraz daha kapsayıcı olarak tanımlanmıştır. Bu genel tanımları teknik anlamda ele aldığımızda kentsel dönüşüm kavramı, bir kentsel alanda köhneleşmiş, işlevsel değişime uğramış ve yaşam kalitesi düşük kent alanları veya bölgelerinde, alandaki işlevin değişimi, alan ve alandaki yapıların yıpranmaları, sosyal yapı ve ekonomik yapısını iyileştirerek bu alanların kent bütününe katılmasıdır.

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

Kentsel Dönüşüm, bütüncül bir yaklaşım içerisinde, sosyal ve teknik altyapı alanlarını ve ticaret alanlarını planlı bir şekilde yaymasıdır. Yaşam kalitesini yükseltmek için daha kaliteli bir kentsel çevre, yerelin sosyal dinamikleri baz alınarak yeniden inşa edilen konutlar, kentin ekonomik kalkınmasının desteklenmesini sağlar. Kentsel dönüşüm mülkiyet hakkı ile doğrudan ilişkili olması ile kentsel dönüşüme yasal boyut kazandırmıştır.

Kentsel dönüşümün tanımları ülkemizde, vurguladıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Nasıl tanımlanırsa tanımlansın kentsel

dönüşüm, bozulma ve çökme olan kentsel alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarının kapsamlı ve bütünsel yaklaşım ile iyileştirilmesine yönelik olarak uygulanan strateji ve eylemlerin bütünü ifade etmektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Kentsel dönüşüm çevresel, fiziksel, ekonomik, sosyal ya da kültürel hangi sebeple olursa olsun, eskimeye ve değer kaybına uğrayan, sağlıklı, depreme dayanıksız, ekonomik ömrünü tamamlamış veya çöküntü haline gelmiş kentsel ve sosyal mekânların, fiziki olarak yenilenmesi, ekonomik, çevresel ve sosyal olarak yeniden değer ve önemlerini kazanmaları, canlanmaları için geliştirilen politikalar ve eylemler bütünüdür (Birpınar, 2012).

Kentsel dönüşüm çalışmaları, kentlerin yıpranan, atıl duruma gelmiş çöküntü alanlarına çözüm üretmek için birçok çerçeveden baktırır. Bu alanlara fiziksel, sosyal, kültürel, ekonomik çözümler arar ve bu çözümleri sürekliliğini sağlamayı amaçlar. Kentsel dönüşüm kavramı, literatürde ne kadar tanımsal olarak farklılıklar gösterse ve ne kadar birbirinden ayrı mekanlarda uygulansa da canlılığını yitirmiş, afet risklerine karşı dayanaksız, sağlıklı ve yaşam kalitesi oldukça düşük yerleşim yerlerinde uygulanmaktadır.

Geldiğimiz noktada kentsel dönüşüm amacına uygun bir şekilde tanımlanmakta ve gerçekleştirilecek projelerin rant amaçlı değil de yerleşim alanında ikamet eden vatandaşların sorunlarına çözüm olmak amacıyla uygulanmalı ve vatandaşların hakları gözetilmelidir (Aydın ve Çamur, 2016).

Kentsel dönüşüm kavramı Türkiye’de ilk olarak 1999 yılında gerçekleşen Sakarya Depremi’nden sonra politik söylemlere girmiştir. Depremden dolayı ortaya çıkan büyük tahribatın çözümü kentsel dönüşüm uygulama aracı olduğu lanse edilmiştir. Depremden etkilenen yerleşmelerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri yapısal bazda sınırlı kalmamış mekanları canlandırmak amacıyla da uygulanmıştır. Toplumsal ve sosyal olarak ta gerçekleştirilecek olan projeler bazı aktörler tarafından uygulanmıştır. Bu aktörler kamu, kamu ve özel ortaklığı veya özel sektörler tarafından uygulanmaktadır. Kaliteli kentsel dönüşüm projeleri, mekanların kişiler üzerinde oluşturduğu etki düşünüldüğünde, kentsel dönüşüme tabi olan yerleşim alanları için eskisine göre yaşam kalitesi daha yüksek bir mekan ve kamu yararı içeren projeler olduğu görülmüştür. Kentsel dönüşüm uygulamalarından elde edilecek olan rantın kamu yararı için kullanılması, projenin daha kaliteli olarak mekana ve topluma yansması sağlanacağı gibi ekonomiye de katkı yapacaktır (Türkün, 2014; Kurt, 2020).

2.2. Kentsel Dönüşümün Hedefleri

Kentsel dönüşüm ülkemizde, eskimiş, çöküntü haline gelmiş veya afet riski tehditti altında bulunan yerleşim alanlarının yeniden inşasının yapılması olarak kullanılmaktadır. Genel anlamda dünyadaki örneklerle bakıldığında kentsel dönüşüm ekonomik canlılığı sağlamak, tarihi dokuyu korumak ve sürdürülebilir kılmak, kültüre dayalı ürünler ortaya çıkarmak ve aktörleri koordine ederek katılımlarını sağlamak şeklinde kısaca özetlenebilir.

Roberts (2000) kentsel dönüşümün hedeflerinin beş maddeden oluştuğunu ortaya koymuş, bu beş madde:

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulmasıdır.
2. Kent dokusunu oluşturan birçok ögenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermelidir.
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesini artırıcı bir ekonomik kalkınma yaklaşımını ortaya koymalı.
4. Fiziksel ve toplumsal bozulmanın yanı sıra, kentsel alanların çöküntü bölgeleri haline gelmelerinin en önemli nedenlerinden birisi, bu alanların ekonomik canlılıklarını yitirmesidir.
5. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejilerin ortaya koyulmasıdır.

Kentsel Dönüşüm projelerinin uygulandığı yerleşim alanlarının sorun ve potansiyellerine göre ortaya konan bu hedeflerden biri ve birkaçı öne çıkmaktadır (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

Kentsel dönüşümün çeşitli uygulama biçimleri bulunmakta ve bu uygulama biçimleri dönüşüm hedeflerini gerçekleştirmek için kabul görmüşler. Genel olarak bu uygulama biçimleri; yenileme, yeniden geliştirme, yeniden canlandırma, sağlıklaştırma, koruma, düzenleme, temizleme, boşlukları doldurarak geliştirme ve tazeleme-parlatma olarak sınıflandırılmaktadır (Çalış ve ark., 2017).

- Yenileme, alanın yerleşme düzeni ve mevcutta bulunan yapıların tekrardan yaşama ve sağlık koşullarının iyileştirilmesi olanağı bulunmayan alanlardaki yapıların tümünün veya bir bölümünün ortadan kaldırılarak yeniden imar edilmesi yenileme olarak tanımlanmaktadır (Keleş, 1998). Antalya Balbey Yenileme Projesiyle, yerleşim düzeni ve yapıların mevcut durumu

iyileştirilemediğinden yenileme uygulama biçimi ile yeni bir doku inşa edilmiştir.

- Yeniden geliştirme, iktisadi ve yapısal niteliklerin, iyi hale getirilmesine imkân tanımayacak derecede kötü hale gelmiş olan düşük gelire sahip zümrelerin konutlarının ortadan kaldırılması ve bunların meydana getirdiği kent parçalarının yeni bir tasarı şekli içinde geliştirilmesidir (Keleş, 1998). Çok kötü olarak bozulmuş ve korunacak bir değeri olmayan yapıların bulunduğu bölgelerde bu uygulama biçimi tercih edilmektedir ve genellikle uygulama alanın nüfusu kentin başka bir bölgesine yerleştirilmektedir. (Öngören ve Çolak, 2013). Ankara Çinçin’de yapılan kentsel dönüşüm ile yerleşim alanlarının tekrardan geliştirilmesi amaçlanmıştır.
- Yeniden canlandırma, ekonomik, sosyal ya da fiziksel açılardan bir çöküntü dönemi yaşayan ve bu çöküntü dönemi sonucunda terk edilmiş, başıboş bırakılmış şehirlerin ya da şehir parçalarının, çöküntünün kaynağı olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi ile tekrar hayata döndürülmesi anlamına gelmektedir (Öngören ve Çolak, 2013). Ankara Hamamönü Canlandırma Projesi ile Hamamönü aktif olarak kullanılan, sosyalleşmenin sağlandığı ve kentin uğrak noktalarından birisi haline geldiği görülmüştür.
- Sağlıklaştırma, Eski kent dokusunun ve çöküntü alanlarının kısmi yenileme ile kullanıma açılması olarak ifade edilmektedir (Şahin, 2003). Dutlu Sokak Sağlıklaştırma Projesi ile sokak yenilenmesi yapılmıştır.
- Koruma, toplumun geçmişteki kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yasal düzenlemeler çerçevesinde yok olmasının engellenmesi, bu tarihi mirasın çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması amaçlanmaktadır (Çavdar ve Sayan, 2003). Ankara Kalesi Koruma ve Geliştirme Projesi ile tarihi değere sahip olan kalenin sürdürülebilir olmasını sağlamak ve günümüz ile bütünleştirilmiştir.
- Düzenleme, bir kentin bir kısmının kendi kendine ilerlemesine engel teşkil etmek, bu gelişmeye toplum faydasına şekil vermek hedefiyle, yerleşim yerinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe yönelik kamusal bir eylem çeşididir (Keleş, 1998).
- Temizleme, bir kentin çöküntüye uğramış bir bölümünün tamamen yıkılması ve bu yıkılan bölümün yeni bir doku ile birlikte yeniden inşa edilmesi olarak

tanımlanabilir (Kayacan, 2010). Nusaybin kentinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulaması, harabeye dönen alanlar ve bu alan içerisinde sağlam olan yapılarda tamamıyla yıkılarak yeniden inşa edilmiştir.

- Boşlukları doldurarak geliştirme, bir alanda var olan dokuya yeni yapıların ve fonksiyonların inşa edilmesidir (Doğanay, 2016).
- Tazeleme-parlatma, kentsel tarz ve öz yapısının oluşturulmasında mühim bir görev üstlenen peyzaj araçlarının ve kent gereçlerinin kullanımı ile tarihi alanların yeniden harekete geçirilmesini öngörmektedir (Kovancı, 1996).

Belirtilen uygulama biçimlerinden farklı olarak isimlendirilen ve belirtilen uygulama biçimlerinin birkaçından oluşacak şekilde uygulanabilmektedir. Bir yerleşim alanının kentsel dönüşüm projesi için kullanılacak olan bir veya birden fazla uygulama biçiminin seçimi, yerleşme alanının özelliklerine fiziki, sosyo-ekonomik, toplumsal, kültürel ve tarihi değerlere göre ele alınarak belirlenmektedir (Polat ve Dostoğlu, 2007).

2.3. Dünya’da Kentsel Dönüşüm

2.3.1 Tarihsel Süreci

İngiltere de 18. yy. ikinci yarısında başlayan Sanayi Devrimi ile birlikte kırdan kente göçler başlamıştır. Bu göçlerle birlikte kentlerdeki ani nüfus artışı barınma ihtiyacının karşılanması için gecekondü yapılaşmaları ve çarpık kentleşmelere sebep olmuştur. İlk sanayi kuruluşları iş gücünün var olduğu kentin içinde kurulmasının yanı sıra, kente göçe eden nüfusun sanayi bölgeleri etrafında oluşturduğu yerleşmeler, plansız olmasından dolayı altyapı sorunları, sağlık hizmetlerin yetersizliği, çevre kirliliği, sınıfsal ayrımlar, ekonomik yetersizlik gibi birçok sorun ortaya çıkmış ve artmıştır.

Kent kavramı insanların bulundukları yerini değiştirme kararı alması ile yaşadıkları kırsal, tarımsal bölgelerden kentsel, sanayileşmiş bölgelere ve özellikle sanayileşmesi fazla ve güçlü olan bölgelere göç etmeleri ile ortaya çıkmıştır. (Kıray, 1982). Bu sanayileşmiş bölgelerin yoğun göç etkisi ile 19. yy. Avrupa’ında kentleşmenin artması ve büyümesiyle yetersiz olan sosyal ve teknik altyapı alanları ve yaşam kalitesinin çok düşük olmasından dolayı bu bölgelerin yıkılmaya başlanması ve yerine yeni, yaşama kalitesi yüksek yerleşim alanlarının oluşturulması ile kentsel dönüşüm kavramı literatürde yerini almaya başlamıştır (Polat ve Dostoğlu, 2007).

Kentsel dönüşüm uygulamalarının ortaya çıkmasını sağlayan düşünce, Paris kentinin kent kimliğini yeniden oluşturmak için Haussmann’ın ortaya atmış olduğu

‘Yaratıcı Yıkım’ kavramı ve yaklaşımı olmuştur. Bu düşünce yapısıyla kentlerin nefes alabilmesi için uygulayıcılar tarafından yeni yerleşim alanları, yeni caddeler açılmış ve caddeler genişletilmiştir. Bu uygulama sanayileşme sürecinde hızlı kentleşme olgusundan etkilenen İngiltere, Amerika Birleşik Devletleri ve Avrupa’nın bazı kentlerinde kentlerin yayılmasıyla kentin ilk yerleşim alanlarında, işlev değişikliği ve köhneleşme ile kentsel dönüşüm kentin canlandırılması, yenilenmesi ve yeni gelişimle eskinin bütünleştirilmesi sağlanmıştır. Avrupa’nın diğer birçok kentinde ve Rusya kentlerinde de ortaya çıkacak olan siyasinin, siyasal gücünü göstermek amacıyla da mekâna yansıtma çabasını Paris Modeli olarak bilinen bu yaklaşım tarzında görmektedir (Kaypak, 2010).

Kent planlamaların öneminin artması ile kentleri daha temiz, düzenli ve daha yaşanabilir kılmak amacıyla yeni kent hareketlerini beraberinde getirmiştir. 19. yy. da ‘Park Hareketi’ kent merkezlerinde geniş park, bulvar ve caddelerin açılmasını sağlayan planlar ile desteklenmiştir (Ünlü, 2010). 19. yy’ın ikinci yarı yıllarında ‘Park Hareketi’ kente doğayı getirmeyi amaçlamış, bunun sonucunda 1844’te Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845’te Londra’da Victoria Parkı ve 1863’te de New York’ta Central Park yapılmıştır. (Çalışkan, 2016).

20. yy.’ın ilk yıllarında 1900’lü yıllarda İngiltere’de Londra’da sanayi tesislerinin oluşturduğu çevre sorunlarına çözüm olarak Ebenezer Howard tarafından tasarlanan ‘Bahçe Kent Hareketi’ ve ‘Yeni Kentler Hareketi’ne paralel olarak gelişme gösteren Modernist Hareket, kentlerin yenilenmesi ile ilgili stratejilere önderlik etmiştir. Modernist Hareket’in temelinde kentin sağlıklı bölümlerinin yıkılması ve yerine daha çok yeşil alan ile yüksek yapıların inşa edilmesi üzerinde odaklanmıştır (Aydın ve Çamur, 2016).

Daha sonra Nazi Almanyası’nın başlattığı ve 1939 yılından 1945 yılına kadar süren II. Dünya Savaşı sonrasında kentler harabeye dönmüş, tarihi mekan ve yapıların çoğunun da yıkımına veya tahribatına neden olmuştur. Avrupa’da ortaya çıkan bu savaş ile oluşan tahribatların giderilmesi ihtiyacı ve yaşanabilir kentleri tekrar oluşturma isteği ile birlikte dönüşüm kavramı gündeme gelmiştir. 1950’li yıllarda ilk olarak Avrupa’da kentsel dönüşüm hareketleri görülmeye başlanmıştır.

Savaştan sonra ortaya çıkan tahribatların ortadan kaldırılması ve kentleri sosyo-ekonomik açıdan yeniden canlandırılmak için kentlerin yeniden planlanması süreci, 1960’larda ‘Kentsel Canlandırma’, 1970’lerde ‘Kentsel Yenileme’ ve 1980’lerde de ‘Kentsel Yeniden Geliştirme’ kavramlarıyla sürdürülmüştür (Göz, 2008).

1960'lı yıllarda 'Kentsel İyileştirmeye' öncelik verilerek ön plana çıkarılmış, yerleşmelerdeki fiziksel bozulma ile toplumsal bozulma arasındaki bağın kabul görmesi kentsel dönüşüm için dönüm noktası oluşturmaktadır. Artık projelerde daha çok toplumsal bir strateji izlenmeye başlanmıştır. Dönüşüm projelerinde öncelik kent çeperleri ve kenar mahallelerine verilmiştir. (Aydın ve Çamur, 2016 ve Karadağ, 2008).

1970'li yıllarda kent merkezinde oluşan bozulmaların sadece sosyal faktörlerden kaynaklı olmadığı anlaşılmıştır. Oluşan bu bozulmaların ekonomik, yapısal, işlevsel ve sosyal yapının çöküntüye neden olduğu fark edilmiş, bu nedenler de göz önünde bulundurularak kentin merkezi ve çevresindeki dönüşüm projelerinin geliştirilmesi gerektiği anlaşılmıştır. Bu dönem içerisinde fark edilen yeni problemlerle kentsel dönüşüm aktör ve araçları çeşitlenmeye başlamıştır (Karadağ, 2008)

1980'li yıllarda gelindiğinde, kentsel dönüşüm projelerinin odağına, kentin boşaltılmış, işlevsiz ve çöküntü haline gelmiş yerleşmelerin ekonomik olarak canlandırılmasını yer almıştır. Bu dönem içerisinde bir diğer önem kazanan husus, dönüşüm projelerinin birçoğunun kamu – özel ortaklığı ile gerçekleştirilmesi olmuştur. Kurumsal örgütlenme rolünü üstlenen kamu, altyapı hizmetlerini sunarak ve arazi ıslahını sağlayarak dönüşüm projesinin uygulanacağı yerleşmeye özel sektörün ilgisini çekmeye ve cazip kılmaya çalışmıştır (Öngören ve Çolak, 2013; Karadağ, 2008).

1990'lı yıllardan sonra ise 'Kentsel İyileştirme' ve 'Kentsel Canlandırma' en çok kullanılan müdahale biçimleri olmuştur. Bu dönemde kamu, özel sektör ve bunlarla birlikte gönüllü olarak sivil toplum kuruluşları ve farklı toplumsal kesimlerin projelere katılım sağlamasıyla çok aktörlü dönüşüm süreçleri gerçekleştirilmiştir. Çok aktörlü olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, kamu yararının ön planda tutulması ve farklı bakış açıları kazandırmıştır. Bu dönem içerisinde tarihi değere sahip mirasların ekonomik gelişmeler arasındaki bağlarının öneminin anlaşılması ile 'Kentsel Koruma' kavramı kentsel dönüşüm uygulamalarında ön plana çıkmıştır. (Özer, Yöntem vd. 2013; Karadağ, 2008)).

Roberts "Kentsel Dönüşümün Varoluş Sürecinde Tanımlar ve Amaçlar, Kentsel Dönüşüm El Kitabı"nda, dünyada kentsel dönüşümün tarihsel sürecini 10 yıl aralıklarla inceleyerek Tablo 2.1'de ki gibi ele almıştır.

Tablo 2.1. Kentsel Dönüşümün 1950-1990 Tarihleri Arasında 10 Yıl Arayla Süreci (Roberts, 2000)

Tarih	Süreç
1950 Yeniden İnşa (Reconstruction)	Köhne yerleşim alanların yeniden inşası ve kent çeperlerinde banliyölerin olduğu dönemdir. Merkezi ve yerel yönetime özel teşebbüsün katılımı sağlanmıştır. Yerleşik alanların geliştirilmiş ve kamu sektörünün yaşam standartlarını arttırmıştır. Kentsel merkeze yakın alanlar ve yakın komşu alanlar daha fazla önem kazanmıştır.
1960 Canlandırma (Revitalisation)	Banliyö sayıları artmış ve büyümüşlerdir. Kamu ve özel sektör arasındaki dengeler kurulmuştur. Bölgesel alanlardaki projeler ile özel sektörün öneminin artması, sosyal imkanların gelişmesi ve ferah yaşanabilir alanlar oluşturmıştır.
1970 Yenileme (Renewal)	Kentsel Yenilemenin zorlaştığı ve katı projeler: Özel sektörün öneminin artması, yerelliğin ön plana çıkması, kamu ve özel sektörün kaynaklarının gelişimi, sosyal tabanlı projeler, eskimiş kentsel altyapı, yani gelişmelerle çevre öneminin artması.
1980 Yeniden Geliştirme (Redevelopment)	Yeniden geliştirme projeleri, mevzi şehir projeleri, özel sektörün ve uzman birimlerin projelerdeki önemi ve kamu-özel sektör ortaklığı gelişmiştir. Yerel ölçekteki yoğunlaşma, hükümetin seçme dürtüsü, yeniden yerleştirme ve yeniden geliştirme projeleri, geniş açılı çevresel yaklaşımlar.
1990 Yeniden Oluşum (Regeneration)	Uygulama ve politikalara daha kapsayıcı yaklaşım eğilimi, bütünleşmiş eğitim, ortaklıkların baskınlığı, stratejik bakış açısının benimsenmiştir. Bölgesel projelerin gelişimi, kamu ve özel sektör kuruluşları arasındaki denge, toplumun rolünün önem kazanması, daha sade koruma, daha geniş faaliyetlerin temsili ve sürdürülebilir çevre olması projelerde ön plana çıkmıştır.
2000 Durgunlukta Canlandırma	Büyümekte olan yerleşmelerin bir miktar gevşemiş ve faaliyetlerinde kısıtlamalar oluşmuştur. Özel sektöre ve gönüllü olarak ortaya konan çabaya daha fazla önem verilmiştir. Seçici kamu sektörü ile özel sektörün hakimiyeti artmıştır. Daha küçük ölçekli planlar ön plana çıkmıştır. Sürdürülebilir kalınma modeli kabul görmüş ve önemi artmıştır.

2000'li yıllara gelindiğinde kentsel dönüşüm çalışmaların hız kazandığı görülmektedir. Türkiye'de de kentsel dönüşüm 1999 depremi sonrası önem kazanmıştır.

Günümüzde kentsel dönüşümler incelendiğinde, kentleri daha yaşanabilir, kentlerin yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik, ele alınan ekonomik canlanma, sosyal boyut hukuki boyut güçlendirilerek projelendirilmeye ve uygulanmaya başlanmıştır.

Tablo 2.1'de kentsel dönüşümün zaman içerisinde sürekli olarak değişim gösterdiğini ve farklılaştığını göstermekte, günümüzde de değişim göstermeye devam ettiğinin, ilerleyen zaman içerisinde oluşan sorun ve potansiyellerle değişim göstereceğinin muhtemel olduğu görülmektedir.

2.3.2. Dünya da Kentsel Dönüşüm Projelerine Örnekler

Kentsel dönüşümün ilk ortaya çıktığı dönemlerde amaç alanların sadece fiziksel ve ekonomik sorunlarının çözülmesi olmuştur. Daha sonra 1990'lı yıllarından sonra halkın sosyo-kültürel sorunlarının giderilmesi ve ihtiyaçlarının karşılanması için çalışmalara başlanmıştır.

Kentsel dönüşüm, kentsel mekanların sadece fiziksel yapı bağlamında ele alındığı bir süreç olmadığını aynı zamanda sosyal ve ekolojik bileşenleri de içeren yenilikçi bir süreç olduğunu ortaya koymaktadır. Kentsel dönüşüm uygulanan her ülkenin ve şehrin kendi sorunları olduğu görülmüş ve bu sorunları ortadan kaldırmak için yapılabilecek en iyi yöntem belirlenmiş ve kaynaklar da ülkenin ekonomik ve sosyal yapısına uygun olarak temin edilmeye çalışılmıştır. Çoğu projede, kentsel dönüşüm sürecine yerel halkın katılımlarının sağlanması çalışılmıştır. (Çalış ve ark., 2017).

Kentsel dönüşüm kavramının dünyada farklı ülkelerde başarılı olmuş örneklerine çalışmada yer verilerek, kentsel dönüşüm projelerinin uygulama biçimi ve proje yönetiminin kimler tarafından uygulandığı ve farklı dönemlere ait projeler incelenerek hedef ve sonuçları ortaya konmuştur.

Tablo 2.2. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması (Şişman ve Kıbaroğlu, 2009; Aydın ve Çamur, 2016; Çalış ve ark., 2017’den faydalanılarak hazırlanmıştır)

Tarih	Ülke	Proje Adı	Aktörler	Uygulama Biçimi	Hedef	Sonuç
1975 2005	Mısır	İsmailia Yer-Hizmet Sağlama ve Konut Alanların İyileştirilme Projesi	-Yerel yönetim -Vakıflar -Üniversiteler	-Yenileme	-Konut ihtiyacı -Sosyal hizmet	Mevcut konut alanları iyileştirilmiş, yer hizmet sağlanarak yeni yerleşim alternatifi geliştirilmiş ve ikamet eden kullanıcılardan 30 yıla yayılan bir ödeme planı ile elde edilen finansman ile temel altyapı ihtiyaçları karşılanmıştır.
1983 1995	Japonya	Hiroşima-Danbara Kenti Yeniden İnşa Projesi	-Kamu -Özel sektör -Halk	-Yeniden canlandırma -Temizleme	-Kentin yeniden inşası -Konut stoku, yeşil alan	Fakir halkın konut sorunu çözülmüş ve gençler ile yetişkinlerin vakit geçirebileceği, dinlenebileceği geniş ölçekli yeşil alan, park ve kamu alanları inşa edilmiştir.
1989-1995	İskoçya	Whitfield Kentsel Dönüşüm Projesi	-Resmi kuruluşlar -Yerel yönetimler -Yerel gönüllü birlikler -Özel sektör	-Yeniden geliştirme	-Modern konut inşası -Çevresel düzenleme -İstihdamı artırmak	Barınmaya elverişli olmayan 2200 ev yıkılmış, bölgede var olan 1500 evin fiziksel koşulları güçlendirilmiş, 600 modern ev yapılmış, kurslar açılarak 400 kişiye mesleki eğitim verilmiş, bölgedeki sağlık kliniği sağlık merkezine dönüştürülmüş, anaokulları açılmış ve bölge sakinlerine çeşitli sosyal hizmetler sunan bir merkez açılmıştır.
1994 devam	Almanya	Postdam Meydanı’nda Kentsel Dönüşüm Projesi’nin	-Kamu -Özel sektör -Meslek odaları	-Yeniden canlandırma	-Savaş mağduru Meydanın yenilenmesi -Çok fonksiyonlu kentsel alan	3500 kişilik sinema salonu, mağaza, restoran, kafe, tiyatro ve otel gibi ekonomik aktiviteyi sağlayıcı işlevler bulunmaktadır. Bununla birlikte üst ve orta sınıfa hitap edecek konut alanları vb. çok fonksiyonlu kentsel alan yaratımı da sağlanmaktadır.
1. Etap: 1994-1998 2.Etap: 1998-2005 3.Etap: 2005 devam	Brezilya	Rio de Janeiro Gecekondu Sağıklaştırma	-Kamu -Yerel halk	-Sağıklaştırma -Yeniden geliştirme	- Gecekondu Alanlarının altyapılarının oluşturulması -Çevre kirliliğinin önlenmesi -Heyelana karşı önlem alınması	1. Etapta 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış, 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 2. Etapta ise 300 milyon dolarlık yatırım yapılmış ve 106 yerleşim alanı iyileştirilirken 350.000 kişinin yenileme çalışmasında faydalanması sağlanmıştır. Projenin 3.Etabı tamamlandığın da ise gecekondualarda yaşayan 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve ihtiyaçları karşılanacaktır. Bölgeye 1 milyon dolarlık bir yatırım yapılmış olacaktır.
1.etap: 1994-2004 2.etap: 2005-2020	Lübnan	Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) Kentsel Dönüşüm Projesi	-Hak sahipleri -Yatırımcılar	-Yeniden canlandırma -Sağıklaştırma	-Savaş sonrası başkentin şekillendirilmesi -Restorasyon -Alt yapı -Max.deniz açısı	Kentin tarihi yapıları ve koruma alanları yeniden inşa edilmiş, proje alanın bütününde deniz görünümünü ve denize açık alanları oluşturulmuş, modern altyapı sistemleri, kamusal alanlar, gezi alanları, seyir terasları ile yaya yolları, çok fonksiyonlu yerler inşa edilmiştir.
1999 2014	İngiltere	Elephant-Castle Kentsel Dönüşüm Projesi	-Yerel yönetim -Sivil kuruluş -Girişimciler	-Yeniden geliştirme	-Yoksul bölgelerin iyileştirilmesi -Sosyal ve teknik altyapı sağlamak	Sosyal dışlanmanın önlenmeye çalışılarak, eğitim ve sağlık alanında iyileştirilmeler yapılarak suç oranı azaltılmış yaşam kalitesi artırılmış ve istihdam alanları oluşturulmuştur.
2000 devam	Çin	Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesi	-Kamu	-Koruma -Tazeleme/parlatma	-Koruma ve sürdürülebilirlik çalışmaları -Ekosistem ve tarımcılıkta öncü olmak	Yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanları oluşturulmaktadır.
2002 devam	Salvador	La Paz Deprem Sonrası Yapılandırma Programı	-Kamu -Yerel halk	-Yenileme -Yeniden canlandırma	-Depremle mücadele -Sağlam konutlar -İyi yaşam koşulları	Olası bir depremde yıkılmayacak güvenli evlerin oluşturulmuştur. Program il içerisindeki 22 bölgenin 18 adedini kapsamaktadır. Yerel halkın suya erişimini ve suyun kalitesi artırılmış, yüzey ve yeraltı sularının biyolojik kirliliğinin engellemesi çalışılmakta ve yapım için yerel malzemeleri kullanarak orman kayıplarının önüne geçilmesi sağlanmıştır.
2007 devam	Fransa	La Defense Kentsel Dönüşüm Projesi	-Kamu -Özel sektör	-Koruma -Düzenleme -Tazeleme/parlatma	-Tarihi kent üzerine yeni bir mekân -Yüksek yapılar -Araç-yaya yolu ayırımı	Tarihi kentsel alan üzerinde, ekonomik aktivitelerin baskısını azaltarak yeni bir mekân oluşturulmuştur. Paris’in mevcut tarihi kent merkezi yitirilmeden yeni bir merkez oluşturularak ve bu yeni merkezin, eski merkez ile bağlantısının kurulmuştur.

Tablo 2.2’de on ülkede başarıyla gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarının kimler tarafından, ulaşılmak istenen hedefe hangi uygulama biçimiyle ulaştığını bizlere aktarmaktadır. Örnek projeler incelendiğinde kentsel dönüşüm; gecekonduların yenileme ve sağlıklaştırma biçimleri öne çıkmaktadır. Ancak işlevini yitirmiş atıl duruma düşen ve ekonomik yönden zayıf alanlarda yeniden canlandırma biçimi uygulandığı görülmektedir. Tazeleme, yenileme, koruma ve yeniden geliştirme gibi uygulama biçimleri ile uygulanan projeler sonucunda sadece fiziksel olarak değil aynı zamanda sosyo-kültürel ve ekonomik olarak da değişimler yaşanmaktadır. Projeler de genellikle amaç kalkınmayı sağlamak, planlı mekanların oluşturulması, sosyo-kültürel gelişmişlik ve ekonomik canlanmayı sağlamaktır.

2.4. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm

2.4.1. Tarihsel Süreci

Türkiye’de 1950’li yıllarda köylerden kentlere veya iş olanakların az olduğu kentlerden büyük ölçekli kentlere hızlı bir göç dalgası başlamıştır. Sanayi sektörünün hız kazanarak yükselmesi tarım sektöründe gerilemeye neden olmuştur. Tarımda makineleşmeye gidilmesiyle ihtiyaç duyulan iş gücünün azalması, tarım sektörünün işgücü kentlere göç etmesini daha da hızlandırmış ve artırmıştır.

Gelişmiş ülkeler kentleşmeleri sanayileşmeden sonra zamana yayarak gerçekleştirmişlerdir. Ancak Türkiye ve diğer gelişmekte olan ülkeler sanayileşme ile beraber kısa bir süre içerisinde kentleşmeyi gerçekleştirmek durumunda kaldıklarından önüne geçilemeyen kentsel sorunlara neden olmuşlardır (Tekşen, 2003).

Sanayi gelişimleri kentleşmeyi hızlandırması ile hızla artan nüfusa hazırlıksız yakalanan kentlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesine neden olmuştur. Göçe bağlı olarak artan nüfusa yeterli konut stoku bulunmaması ile barınma sorununu ortaya çıkarmış ve barınma sorununu göç edenler kendi barınma ihtiyaçlarını gidermeye çalışmaları ile gecekondularını ortaya çıkarmışlardır. Kentlerde hızla artan bu nüfus ve devletin “kendi ihtiyaçlarını kendileri görüyor” politikası ile kent çeperlerinde gecekonduların yapılaşmaları hızla artmıştır.

Barınma sorununa kısa vadede çözüm olanağı sağladığı için ortaya çıkan, yasa dışı ve sağlıklı bir şekilde inşa edilen gecekondular daha sonraki yıllarda altyapı sorunları, kent içi trafik sorunları, çarpık kentleşme, kimliksiz mekanlar oluşması, tahrip edilen kültür miraslar ve suç unsurlarına yuva niteliğini taşıyan mekanların oluşmasına

neden olması ile kentsel dönüşüm proje ve uygulamalarının temellerini oluşturmuştur (Gezer, 2013).

Kentsel dönüşümün Türkiye'deki oluşumunu irdelleyen Ekinci (2005), 1950 yılından beri kentlerimizin sürekli bir dönüşümün içerisinde olduğunu, ancak bu sürecin mimarlık ve şehircilik bilim dallarının ilke ve yöntemleriyle değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğunu ifade etmiştir.

Türkiye'nin büyük bir bölümü birinci derece deprem bölgesinde bulunması ile kentsel dönüşüm hareketini zorunluluk durumuna getiren bir diğer etkidir. 1999 yılında Sakarya (Marmara Bölgesi) ve 2011 yılında Van (Doğu Anadolu Bölgesi) depremi ile yüzleşen Türkiye, kentlerde bulunan birçok riskli yapı ve geliş güzel inşa edilen yapıların bir an önce yenilenmesi gerektiğini acı bir fotoğraf şeklinde göstermiştir. Deprem öncesi riskli yapıların tespit edilmesi ve gerekli önlemlerin ve yenilenmelerin yapılması ile kentsel dönüşüm uygulamalarının amacına ulaştırılabilir. Kentsel dönüşüm, son 20 yılda kentsel politikalardan bir tanesi haline gelmiş ve ardı ardına kanun ve yönetmelikler ile birlikte akademik çalışmalar yapılmış ve halen devam etmektedir.

Kentsel dönüşüm olarak ilk çalışma beş etaptan oluşan 1989 yılında başlanan Ankara'da Dikmen Vadisi Kentsel Gelişim Projesidir. 1994 yılında birinci etap, 2002 yılında ikinci etap, 2009 yılında da üçüncü etap tamamlanmış olup dördüncü ve beşinci etaplara halen devam edilmektedir. Gecekondu yapılaşmaların yoğun olduğu çarpık yapılaşmaya sahip Dikmen Vadisi, proje kapsamında kamu kaynaklarını kullanmak yerine kendi kendine finanse etme yöntemiyle gerçekleştirilmiştir (Kaymak ve Gürün, 2017).

Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından başlatılan Dikmen Vadisi proje alanı, beş etaptan oluşmakta toplam 115,77 ha alanı kapsayarak 2285 adet gecekondu yapısı yıkılmıştır. Projenin gölet, yürüyüş alanları, yeşil alanlar, ticari alanlar, kamusal alanlar ve çevresinde modern konut alanlarından oluşturulması amaçlanmıştır.

Kaymak ve Gürün (2017) Türkiye kentsel dönüşüm sürecini üç evreye ayırarak birinci evreyi 1950-80 arası, ikinci evreyi 1980-20 arası ve üçüncü evreyi 2000-Günümüz olarak belirlemiştir.

- Birinci Evre (1950-1980) Hızlı Kentleşme:

Sanayileşmiş kentlerde, planlı ve plansız gelişme gösteren alanlarda toplu konutlar ve gecekondu yaygındır. Kırdan kentlere göç etme hareketleri artmıştır. Yeni yasalar

Çıkarılmış ve bütüncül planlama anlayışı önem kazanmıştır. Göç hareketleri en çok Marmara'ya, Ege'ye, Çukurova'ya ve bir de Ankara'ya doğru olmuştur (Sey, 1999).

- İkinci Evre (1980-2000) Büyük Dönüşüm:

Yerel yönetimlere 1980 yılı sonrası, 1983 yılında planlama yetkisi verilmiştir. Yukarıda açıklanan göç hareketi ile ruhsatsız ve ruhsatlı yapılaşmaların sayıları artmıştır. Gecekondu yerleşme alanlarının sağlıklılaştırılması için çeşitli kentsel dönüşüm uygulama biçimleri ve yeni çıkarılan yasalarla gerçekleştirilmek istense de başarılı olunamamıştır. Toplu Konut Fonu'nun kurulmasıyla yeni kent parçaları ve kıyı kenarlarında yazlık yapılar oluşmuştur (Bıçk, 2015).

Kentlerde artan nüfusla beraber konut üretimlerinde ve projelerinde rant elde etme isteğı ön plana çıkması sonucu, kentlerin gereksiz bir şekilde yayılmasına, kültürel, tarihi ve doğal zenginliklerin tahribine, kamu kaynaklarının verimsiz kullanılarak israf edilmesine, yerele özgü olmayan malzemelerin kullanılmasına, toplumsal eşitsizliğı, dışlamayı ve kutuplaşmayı artıran mekanlar oluşmuştur. (Sekmen, 2007).

1984 yılında, 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değıştirilmesi Hakkındaki Kanun, gecekondu alanları için ıslah imar planları yapma imkânını sağlamıştır. Gecekondu yerleşmelerinde uygulanan kentsel dönüşümler, fiziksel dönüşümün ötesine geçememiş ve başarılı olunamamıştır. Af yasaları ile gecekondu yapılaşmaları resmîyet kazanmış, kent çeperlerinde bulunan birçok hazine arazisi tabulaştırılarak gecekondu sahiplerine dağıtılmıştır. (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

- Üçüncü Evre (2000-Günümüz) Afet Riskli Dönüşüm

Türkiye'nin, toprak yapısı, topoğrafyası ve ikliminden dolayı afet olayları meydana gelmektedir. Bu afet olayları sel, çığ, heyelan, yangın ve en çok meydana gelen, ağır sonuçlara neden olan depremlerdir. Türkiye de 1999 yılında Sakarya ve 2011 yılında Van Depremi ile hızlı bir şekilde kentlerin afet risklerinden korunaklı kentlere dönüştürülmesinin elzem olduğunu göstermiştir. Özellikle 1999 yılı depremi kentlerde oluşan yıkılmalardan dolayı can ve mal kaybının yanlış kentleşme politikalarından ve planlamalarından kaynaklandığını göstermiştir.

Bu durumlar göz önünde bulundurularak hızlıca çözüm arayışına giren Türkiye, afet tehlikesinin fazla olduğu alanların tespiti ve dönüştürülmesi ile afetten korunaklı,

güvenli alanlar oluşturmak için 2012 yılında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun hazırlanmış ve kabul edilerek yürürlüğe sokulmuştur.

Ataöv ve Osmay (2007) ise Türkiye’de kentsel dönüşümün sürecini, metropoliten kentsel dönüşüm olgusu son elli yılda farklı dönemlerde farklı yapısal, bağlamsal, sosyo-ekonomik, yönetsel ve fiziksel dinamiklere bağlı olarak değişim göstermiştir. Uygulanan projelerde buna paralel olarak gerçekleşmiştir. Yapılan dönüşüm müdahaleleri ve araçları gerek yerel bağlamsal koşullar gerekse küresel akımların etkisiyle belirlenmiştir. Bu müdahale biçimleri giderek mekâna sadece fiziksel müdahale olmaktan daha kapsamlı sosyo-ekonomik boyutları içerecek biçimde çeşitlilik kazanmıştır. Planlamada değişen yaklaşımlar ve bu yaklaşımların yerele yansımaları kapsamında müdahale biçimleri çeşitlilik kazanmıştır. Daha sonralarda müdahale biçimlerinin katılımcı oluşu artmıştır.

Tablo 2.3’te kentsel dönüşüm değişkenleri ve uygulamaları üç zaman dilimine ayırarak bizlere aktarmışlardır;

Tablo 2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Süreci (Ataöv ve Osmay, 2007)

DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950 – 1980	1980 – 2000	2000 SONRASI
YAPISAL / BAĞLAMSA	<u>Ekonomik Politikalar:</u> Ekonomik Büyüme <u>Demografik Değişim:</u> Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	<u>Ekonomik Politikalar:</u> Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme <u>Demografik Değişim:</u> Kentsel nüfus artışı; metropollerde doğurganlık oranının düşmesi	<u>Ekonomik Politikalar:</u> Özelleştirme; AB ilişkileri <u>Demografik Değişim:</u> Doğudan batıya göç
SOSYO-EKONOMİK	<u>Konut Sunum Biçimleri:</u> Yapsatçı konut, kısıtlı sayıda kooperatif, Toplu Konut <u>İşgücü-Konut ilişkisi:</u> Düşük gelirli işgücünün sanayi ve sanayi dışı istihdamı; Konut ihtiyacına çözüm olarak gecekondular	<u>Konut Sunum Biçimleri:</u> Ruhsatlı ve ruhsatsız yapılaşma <u>İşgücü-Konut ilişkisi:</u> Kent merkezlerindeki küçük üretim birimlerinde çalışanların çevre gecekondular ve merkez mahallelerde yaşayan nitelsiz ve düşük gelirli nüfustan oluşması; Orta gelir grubunun yaşam alanlarının desantralizasyonu	<u>Konut Sunum Biçimleri:</u> Belediye Toplu Konut Kooperatifleri, özel sektör lüks konut siteleri, düşük nitelikli apartmanlar, kent merkezlerinde tarihi konut, deprem riski olan alanlarda devlet kredisi ile afet konutları <u>İşgücü-Konut ilişkisi:</u> Yüksek gelir grubu kent dışında konut çevreleri oluşturuyor; gecekondular alanlarında istihdam yapısındaki değişime göre konut biçim ve standartları değişiyor
YÖNETİM / UYGULAMA	<u>Yetkilerin Dağılımı:</u> Devlet Planlama Teşkilatı; İmar ve İskan Bakanlığı, Yeni Belediyecilik Hareketi <u>Planlama Uygulamaları:</u> Merkezi Planlı Kalkınma Modeli; Bütüncül Planlama Yaklaşımı <u>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</u> Belediye, Gecekondular, Arsa Ofisi, İmar ve Kat	<u>Yetkilerin Dağılımı:</u> Yerel ilçe belediyelerine planlama yetkisinin verilmesi; Yerel Gündem 21 <u>Planlama Uygulamaları:</u> Kentsel gelişmeye desantralizasyon; Nazım İmar ve Uygulama Planları; Yerelde yukarıdan-aşağıya yönetim anlayışı <u>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</u> Büyükşehir Belediye, İmar, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma, Çevre, Boğaziçi, Milli Parklar kanunları ve Af yasaları	<u>Yetkilerin Dağılımı:</u> Büyükşehir belediyelerinin yetkisinin genişletilmesi <u>Planlama Uygulamaları:</u> Stratejik Planlama; katılımlı planlama uygulamalarının başlaması <u>Politikalar ve Yasal Düzenlemeler:</u> Büyükşehir, Belediye, Mali İdareler, Kentsel Dönüşüm ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kanunları
KENTSEL MAKROFORM	“Azman Kent” (merkezde yoğunlaşma; gecekonduların gelişimi)	Çok Merkezli Metropolen Kentleşme (kentsel yayılma; ruhsat dışı yapılaşmanın yasallaşması)	Bölgesel Yayılma (merkezlerin farklılaşması ve yeni ilişki ağlarının kurulması)
KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI	1. Gecekondular bölgelerinin sağlıklılaştırılması 2. Kent merkezinin çöküntü alanına dönüşümü 3. Gecekondular alanlarının yeniden yapılandırılması 4. Bu alanlarda kentsel yenileme	1. Yaşam kalitesi düşmüş ve riskli alanlarda kentsel yenileme 2. İyileştirmeye yönelik sağlıklılaştırma ve islah-imar uygulamaları 3. Tarihi değeri olan alanların korunması ve soylulaştırılması	1. Kentsel alanlarda yenileme 2. Apartman alanlarının iyileştirilmesi 3. Yeni siteler ve kapalı yerleşim alanlarının yeniden geliştirilmesi 4. Tarihi konut alanların soylulaştırılması

Yapılan incelemelerle Türkiye kentsel dönüşüm alanında üç ana zaman dilimden oluşarak günümüz halini aldığı görülmektedir. Bu üç zaman dilimi özetlenirse;

- Birinci Zaman Dilimde (Gecekondulaşma): Sanayi Kentlerin ortaya çıkması ile kentleşme hız kazanmış ve gecekondulaşma oluşmuştur.
- İkinci Zaman Diliminde (Kaçak ve Sağlıksız Yapılar): İhracatın başlaması, büyük ölçekli sanayilerin şehir dışında yer seçmesi ile yeni ruhsatsız yerleşmelerin oluşmasına ve küçük ölçekli sanayilerin de kent merkezinde kalması ile fakir işgücü sağlıksız olan yerlerde barınmaya kalmaya devam etmiştir.
- Üçüncü Zaman Diliminde (Kentsel Dönüşüm): Kentsel Dönüşüm projeleri hız kazanmış ve hukuki boyut kazanarak yasallaşmıştır.

2.4.2. Kentsel Dönüşüm Kapsamında Anayasal İlkeler

Dönüşüm sürecinde oluşacak sorun ve kişi veya kişilere yapılacak olan haksızlıkların önüne geçilmek amacıyla bazı anayasal haklara dayanmaktadır. Bu haklar; yaşama hakkı, konut dokunulmazlığı, mülkiyet hakkı, toprak mülkiyeti, kamulaştırma ve konut hakkına saygıdır (Fanıd ve Kavacık, 2019).

- Yaşama Hakkı, Anayasa'nın 17. ve 56. Maddelerinde yaşamı sürdürme ve sağlıklı bir yaşam sürdürme hakkı olarak belirtilmektedir. Sağlıklı yaşam hakkını önleyen tüm engellerin kaldırılması ve sağlıklı bir yaşam için gerekli çalışmaların yapılması devletin görevlerinden bir tanesidir. Sağlıklı yaşam hakkının koruması ve buna engel teşkil edecek çevresel ve fiziki sorunlara kentsel dönüşüm uygulamaları ile çözüm getirilerek ortadan kaldırılır (Fanıd ve Kavacık, 2019).
- Konut Dokunulmazlığı, Anayasa'nın 21. Maddesinde "*Kimsenin konutuna dokunulmaz*" şeklinde ifade edilerek kişinin konutu üzerinde hakkı güvence altına alınmıştır. Kişinin, başka kişilere, topluma ve devlet müdahalelerine karşı meskeni koruyarak güvence altına alınmaktadır. (Okuyucu, 2003).
- Mülkiyet Hakkı, Anayasa'nın 35. Maddesinde "*Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.*" yer almaktadır. Mülkiyet hakkını kullanan kişi, başka bir kişinin mülkiyet hakkına zarar vermeyecek ve yasalarla konulan sınırlamalara uymak şartıyla, mülkiyetinde bulunan malik, dilediği gibi tasarrufta bulunma hakkına sahiptir

(Çaptuğ, 2016). Uluslararası geçerliliği olan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde yer alan Ek Protokol'ün 1. Maddesinde mülkiyet hakkı korunma altına aldığını, kamu yararı, yasalarda belirlenen ve uluslararası hukukun da genel ilkelerine uygun olarak mülkiyet hakkının sınırlanabileceği ifade edilmiştir.

- Toprak Mülkiyeti, Anayasa'nın 44. Maddesi ile devlet, çiftçinin toprağını verimsizleştirecek her türlü çevresel ve fiziki etmenlerden korunması ve geliştirilmesi gerektiğini, toprağı bulunmayan çiftçilere hazine arazilerinden toprak teminin yapılması ve dağıtılan bu topraklar yine devlet tarafından korumaya alınması gerekliliğini ifade etmesi ile toprakların verimli bir şekilde işlenmesini ve böylece çiftçiye geçim kaynağını sağlar. İnsan yaşamında önemli bir yere sahip olan toprak mülkiyeti, yaşamlarını devam ettirmeleri, toprağı ekip biçerek kazandıkları ve üzerinde konumlanmasına bağlı olarak kabul edildiğinden, toprak mülkiyeti içerisinde bu hakların korunması yer almaktadır (Fanıd ve Kavacık, 2019).
- Kamulaştırma, Anayasa'nın 46. Maddesinde devlet veya kamu tüzel kişilerin, kamu yararı gereği kişi mülkiyetinde bulunan taşınmazların bedeli peşin ödenmesi şartı ile kamulaştırma işlemi ile satın alabilir. Ancak mülkiyetin kamulaştırma bedeli, kesin karara bağlandıktan sonra bazı istisnai durumlar haricinde peşin olarak ödenir. Bu istisnai durumlar Kamulaştırma Kanunun Kamulaştırma Şartları başlığı altında 3. Maddesinde; *"Cumhurbaşkanınca kabul olunan, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla yapılacak kamulaştırmalarda"* eşit taksitlere peşin fiyatından az olmayacak şekilde en fazla beş yıl içerisinde ödenmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümün uygulanacağı yerleşmelerde projenin bütünlüğü ve proje ile düşünülen sonucun ortaya konması için gerektiğinde kamulaştırma yoluna gidilmesi muhtemeldir. Kentsel dönüşüm yasası kendine özgü olarak düzenlenmeyip gerek afet riski yapılar ve gerekse belediye kanunu çerçevesinde can güvenliği açısından tehlike arz eden yapılar bağlamında ki yasalar çerçevesinde uygulanmaya çalışılmaktadır. Bu uygulamaların yapılabilmesi için kamulaştırma yapılması bir gereklilik içerdiği ve bu uygulama ise Anayasa, yasa ve yönetmeliklere göre gerçekleştirilmelidir.

- Konut Hakkına Saygı, Anayasa'nın 57. Maddesinde devletin, kentlerde oluşabilecek konut ihtiyaçlarının karşılanması ve yapılmak istenen toplu konut çalışmalarını desteklemesi gerektiğini ifade ederek ihtiyaç duyulan konut sayısının inşa edilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Konut hakkının uygulama sırasında ortaya çıkan ihlallerin nedeni, bütüncül planlamanın dikkate alınmaması, yeteri kadar araçlar ve yöntem belirlenmeden uygulamaya geçilmesidir. (Üstün, 2014).

2.4.3. Kentsel Dönüşümün Dayandığı Temel Kanunlar

Türkiye'de yapılan kentsel dönüşüm projelerinde aşağıda yazılan yasal dayanaklara göre projelendirilmekte ve uygulanmaktadır.

- 1965/634 Kat Mülkiyeti Kanunu
- 1966/775 Gecekondu Kanunu
- 1983/2942 Kamulaştırma Kanunu
- 1984/ Toplu Konut Kanunu
- 1985/3194 İmar Kanunu
- 2004/5104 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu
- 2004/5233 Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşlanması Hakkında Kanun
- 2005/5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun
- 2005/5393 Belediye Kanunu
- 2006/5543 İskan Kanunu
- 2012/6306 Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

Türkiye'de kentlerin yapılaşma dönüşümünü etkileyen en önemli kanunlardan biri 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunudur. Kat mülkiyeti Kanunu az katlı bahçeli konutların bulunduğu bölgelerdeki rant değerlerin artışı sonucu, arsada hisseli paylaşım çok katlı yapılardaki dairelerin mülkiyet sahipliğini oluşturmada yasal çerçeveyi oluşturmuştur. Bu yasal hak sahipliği, kat irtifakı yöntemiyle elde edildiğinden yap sat uygulamasıyla çok katlı betonarme yapılara dönüşür.

Büyük kentlerde sanayi gelişimleriyle, kırdan kente artan göç olgusu sonucunda kentlerde ortaya çıkan ve zamanla artan çarpık ve sağlıklı yerleşim yerlerinin altyapı sorunlarıyla birlikte mülkiyet anlaşmazlıklarının da olduğu gecekondu alanları

oluşmuştur. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu ile bu yerleşmelerin düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi amaç edinmiştir (Osmanağaoğlu, 2018).

Gecekondu Kanunu'nun Kapsam ve Tarifini belirleyen 1. Maddesinde, gecekonduların ıslahını, temizlenmesi ve yapılmasını önlemek için tedbirlerin alınması gerektiği ifade ederek kentsel dönüşüm kapsamında doğrudan ilişkilendirilmektedir. Bu Kanun ile gecekondu yapımına yönelmek yerine, "*Gecekonduların ıslah, tasfiye ve önleme bölgelerinde bulunan bütün yapıların*" sağlıklı ve düzenli yapılaşmaların sağlanması amacıyla, barınmak için yapı yapmak isteyenlere maddi, teknik altyapı ve arsa tahsis edilmesi gibi kamu tarafından yardımlar yapılmaktadır (Kalabalık, 2005).

Kamulaştırma işlemini, Anayasasının 46. Maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 3. Maddesine istinaden devlet veya kamu tüzel kişiler, sağlıklı ve düzensiz olan yapılaşmaları kentsel dönüşümüne tabi tutmak için özel mülkiyete el atılamayacağından dolayı, kamu yararı gereği ve hizmetlerin yürütüleme adına bu mülkiyetlerin bedeli peşin veya kanunda belirlenen istisnai durumlarda ise en fazla beş yıl olacak şekilde taksitlendirilerek kamulaştırılması yapılabilir.

2985 sayılı Toplu Konut Kanun'la Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı kamu tüzel kişiliğine sahip Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) kurulmuştur. Kanunun 1. Maddesinde, konut ihtiyacı giderilmesi için konut inşaatlarını yapacak olanların ve kullanılacak olan malzemelerin inşaat yapım teknikleri ve devletin yapacağı destekler bu kanun ile düzenlenmesiyle ihtiyaç duyulan toplu konutların karşılanması amaçlandığı anlaşılmaktadır. Ayrıca kanunun 7. Ek Maddesi ile, TOKİ'ye gecekondu bölgelerin temizlenmesi, iyileştirilmesi ve yeniden kazanımı için kentsel dönüşüm projelerini yapmaya ve uygulamaya yönelik doğrudan yetkiler verilmiştir. Kanun maddeleri incelendiğinde, konut ve altyapı sorunları gibi fiziki sorunlar irdelenerek çözüm üretmekle uğraştığı için sosyo-kültürel ve ekonomik sorunlar göz ardı edilmesiyle gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarının yetersiz olacağı anlaşılmaktadır (Yasin, 2005).

TOKİ kentsel dönüşüm süreçlerinde kamu adına yer almaktadır. Bu rol ile birlikte kurum bir Kamu İktisadi Teşekkülü misyonu üstlenerek kentsel dönüşüm çalışmalarıyla kamu müdahalesi gerçekleştirmektedir. Özel sektörün, yapılaşmamış özel mülkiyete ait alanlarda proje geliştirerek uygulama yapıldığı, çarpık yapılaşmaya ve çeşitli sorunlara neden olan yerleşim yerlerinde TOKİ devreye girerek proje ve uygulamayı yaptığı görülmektedir (Şişman ve Kibaroglu, 2009).

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amaçlarını gerçekleştirmek için kurulan, TOKİ tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm proje ve uygulamaların tarihi kimliğe dayanmaması ve kültürel değerleri barındırmamasından, yapılan projelerin hızlı bir şekilde tamamlama baskısı ve sayıca fazla olan şantiyelere personel ve malzeme yetersizliğinden projeler özel sektör tarafından tamamlanmak zorunda kalmaktadır. Yukarıdaki uygulama yöntemi ve müteahhit mantığındaki kar amaçlı yaklaşımlar inşaatların dayanıklılığını olumsuz etkilemiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri yapılacak olan planların temelini düzenlemektedir. Kanunun 1. Maddesinde *“Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir”* şeklinde amacın ifade edilmesi, bu kanunun yürürlüğe girmeden önceki yapılan yapılaşmalar kentleşme ve projelerine aykırı olması ile hukuki bir düzeltmedir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarını doğrudan etkileyen 18. Maddede, çalışma sınırları içerisinde bulunan arsalar ve arazilerin, maliklerin onayı alınmadan düzenlenebileceği, yapılan imar planlarına uygun hale getirilebileceği, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti olarak maliklere dağıtılabileceği yetkisi belediyelere, belediye sınırları dışında ise valiliklere yetki verilmesi ile resen bu işlemler yapılabilmektedir.

İmar Kanunun 7. Maddesinin b Fıkrasının ile, nüfusun 10.000 kişi altında olan yerleşmelerde imar planların yapma zorunluluğu bulunmayıp, yapımı belediyelerin tasarrufuna bırakılması, bir kentin en baştan büyüüp yayılmadan önce plansız bir şekilde büyümesine ve şekillenmesine neden olmasıyla çarpık kentlerin doğmasına neden olunmaktadır. Zaman içerisinde ekonomik ve sosyal-siyasi açıdan ortaya çıkacak ve artacak olan maliyetlerle kentin dönüştürmesi zorlaşmaktadır (Çolak, 2019).

Kentsel dönüşüm kavramına ilk olarak yer veren 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunun 1. Maddesinde kanun amacı belirlenmiş, Ankara'nın kuzey ve çevresini kapsayan alanların fiziki ve çevresel olarak güzel görünümlü ve düzenli yerleşim yerlerinin oluşturulmasını amaçlanmıştır. Kanunun amacından da anlaşılacağı üzere yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerin tamamıyla fiziki ve çevresel boyut ile ilgileneceği toplumsal ve sosyo-kültürel boyuttan uzak kaldığı anlaşılmaktadır.

5233 sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılanması Hakkında Kanun'un Geçici 6. Maddesinin 1. Paragrafında, olaylar neticesinde zarar gören yerleşim alanlarının bakanlar kurulu kararıyla riskli alan ilan edilen alanların

dönüştürülmesi ve kullanılacak olan rezerv yapı alanların 6306 Sayılı Kanun ile birlikte bu kanunda belirtilen 7 paragraftan oluşan geçici 6. Madde riskli alan ilan edilen alanların dönüştürülmesinde yapılacak uygulama ile ilgili düzenlemeler yapılmıştır.

5366 Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 1. Maddesinde sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler, afet risklerine karşı tarihi ve kültür taşınmaz varlıkların korunması için tedbirlerin alınması ve yaşatılması, ifadesiyle tarihi eser ve kültürel değeri bulunan taşınmazların sürdürülebilirliği kentsel dönüşüm çalışmaları ile amaçlanmıştır.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 2. Maddesinde, yıpranan tarihi ve kültürel taşınmazları için belirlenecek olan yenileme alanları il özel idaresi ve belediyelerin kararı ile belirlenebileceği ifade edilerek yerel yönetimlere kentsel dönüşüm alanlarını belirleme yetkisi verilmiştir.

Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'un 3. Maddesinde, belirlenen yenileme alanlarında hazırlatılacak olan yenileme projeleri ve yapılacak olan uygulamalar il özel idareleri ve belediyeler tarafından yapılabileceği gibi başka kamu kurum ve kuruluşlarına veya özel tüzel kişilere yaptırılabilir. Uygulamaları TOKİ ile ortak olarak veya TOKİ'ye yaptırılabilceği ifade edilmesiyle belirlenen yenileme alanında yenileme projelerinin kimler tarafından hazırlanabileceği ve uygulanabileceği açıklanmıştır. Bu kanun maddesi kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesinde ve fiziki boyut olarak önemli bir yere sahiptir.

5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 69. Maddesinde belediyelere, düzenli bir kentleşmeyi sağlamak ve ihtiyaç duyulan konut, ticaret ve sanayi alanları karşılamak için tarım ve korunması gerekli olan yerler haricinde imarlı ve altyapısı olan arsalar üretmesi gerektiğini, konut veya toplu konut yapma, taşınmaz satma, satın alma ve kiralama, kamulaştırma işlemleri yapma, trampa etme işlemleri yapma ve bu konularda diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla işbirliği veya ortak olma yetkisi verilmiştir. Kanunun 73. Maddesinde belediyelere, belediyenin meclis kararı ile eskimiş olan yerleşim alanlarının yeniden inşa edilmesi, gerektiğinde restore edilmesi, tarihi ve kültürel dokuyu korumak için veya depreme karşı tedbirler almak için kentsel dönüşüm ve kentsel gelişim projelerini uygulayabileceğini ve toplamda 18 paragraftan oluşan maddede kentsel dönüşüm uygulamasını yasal olarak düzenlemiştir.

5543 sayılı İskan Kanunu'nun 12. Maddesinde, Kamu kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan büyük çaplı, baraj, havaalanı, karayolu, demiryolu, fabrika ve savunma tesisleri gibi tesislerin kapladığı alana denk gelen şahıs mülkiyetleri kamulaştırılma işlemi sonucunda yerlerini terk etmek zorunda kalanlar Bakanlık tarafından gösterilen yerlere iskan edilebileceği açıklanmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun kentsel dönüşüm ile doğrudan kentsel dönüşümle ilgili olarak düzenlenmiştir. Kanunun 1. Maddesinde, afet riski altında bulunan alanlar ve riskli durumda olan yapıların güvenli yaşam sunmaları ve sağlıklı hale getirmek için iyileştirme, temizleme ve yenileme işlemlerinin bu kanunda belirlenen usullere göre yapılabileceği ifade edilerek kanunun amacı belirtilmiştir.

Türkiye yerleşim alanların en önemli problemi depremlerdir. Afet riskleri içerisinde en ağır acıyı yaşıyan fay hatları kaynaklı depremlerle ortaya çıkan, bilançosu ağır olan, can ve mal kayıpları göz önünde bulundurularak yapılaşma süreçlerinin ciddi bir denetimle kontrol edilmesi ve özel sektör yapılaşma işleri ile uğraşan iş insanlarının iş uzmanları ile çalışması önem arz etmektedir. Kentin veya yörenin ne tür bir afet riski altında olduğu ve oluşabilecek afet olaylarının tespit çalışmaları yapılarak mevcut yapılaşmaların kontrol edilmesi ve riskli yapılar tespit edilerek, daha güvenli bir yapılaşmanın sağlanması için kentsel dönüşüm adı altında projeler hazırlanmaktadır. Risk altında olan yapılaşmaları korunaklı hale getirmek amacıyla 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, kamu kurumlarına dönüşümün gerçekleştirme yetkisini vermektedir, bilindiği gibi bu kentsel yenileme olmaktadır. Çünkü kentsel dönüşümde yapılaşmış kentsel alan tamamen yıkılarak yeniden yapılaşmayı değil, kentsel dönüşüm alanında koruma, işlevsel yenileme, sosyal, kültürel yapının korunması gibi sorunlu alanların canlandırılıp kente katılması ön görülmelidir.

3. KENTSEL TASARIM

3.1. Kentsel Tasarım Kavramı

Kentsel tasarım, büyüyen kentlerin birbirinden kopuk gelişimlerinin, kimliksizleşmenin ve toplumsal farklılaşmanın önüne geçebileceği ve çözüm sunabileceği öngörülmektedir. Disiplinlerarası köprü niteliğini taşıyan kentsel tasarım kavramı üst ölçek kararları alt ölçeğe ve hatta detaylara indirgeyebilecek bir niteliktedir. Keleş (1998) kentsel tasarımı, bir yapının ya da bir yerleşmenin düzentasarının (imar planının) tümünün ya da belli bölümlerinin, uygulamalı çizim kurallarına uygun olarak, tasar, kesit, görünüş ve görüme biçimde çizilmesi işlemidir, şeklinde fiziksel boyutunu ele alarak tanımlamıştır.

New York Kentsel Tasarım Grubu'ndan Jonathan Barnett kentsel tasarımın sadece binaların tasarlanması olmadığını, kentlerin tasarlanması şeklinde belirtmiştir. Yapılan bu üç tanımda kentsel tasarımın planlama ile bir bütün olduğu ifade edilmiştir.

Kentler planlanırken, kent bütününe kimlikli, estetik ve belli bir düzen içerisinde dokusu ile ilgilendiği, mekanlara anlam katılması ve bu anlamı gün yüzüne çıkarmak, sürdürülebilir olmasını sağlamakla ilgilenen disiplindir.

Özdeş (1992) ise kentsel tasarımı, planlama anlayışına ek olarak ortaya çıkmış, şehircilik ve mimarlık disiplinlerini birbirini bağlayarak proje ve uygulamada bir köprü görevini görmektedir. Şehircilik ile mimarlık arasında birçok ortak yönleri bulunmakta ve birleştikleri noktaya ise kentsel tasarım denildiğini, kentsel tasarımı şehircilik ve mimarlık disiplinleri arasında bir bağ görevi gören birleşim noktası olarak açıklamıştır.

Kent planlama sürecinin, kentsel gelişimin ve mekânsal kalitenin önemli bir parçası olan kentsel tasarım, ürünle biten bir tasarım süreci olup aynı zamanda uygulama ve yönetim sürecini de yönlendirir. Kentsel tasarım bilimsel ve sanatsal bir yaklaşım içeriğine sahiptir ve her ikisinin ara kesitidir. Kentsel tasarım tekil mesleki çalışma konusundan ziyade disiplinlerarası veya disiplinlerüstü bir “ortak” platform konusu olarak kabul edilmektedir (Aydemir ve ark. 2020).

Kentsel tasarıma, bilim insanları tarafından mekan oluşturma, yerleşim alanların teknoloji ile üç boyutlu olarak tasarlanarak tüm detayların ele alınması ve çevresel faktörlerin kullanılabilirliği ve erişilebilirliğini sağlanması gibi tanımlar getirilmiştir.

Madanipour'a (1996) göre, kentsel tasarımda tanımların farklılaştığı yedi alan mevcuttur. Bunlar;

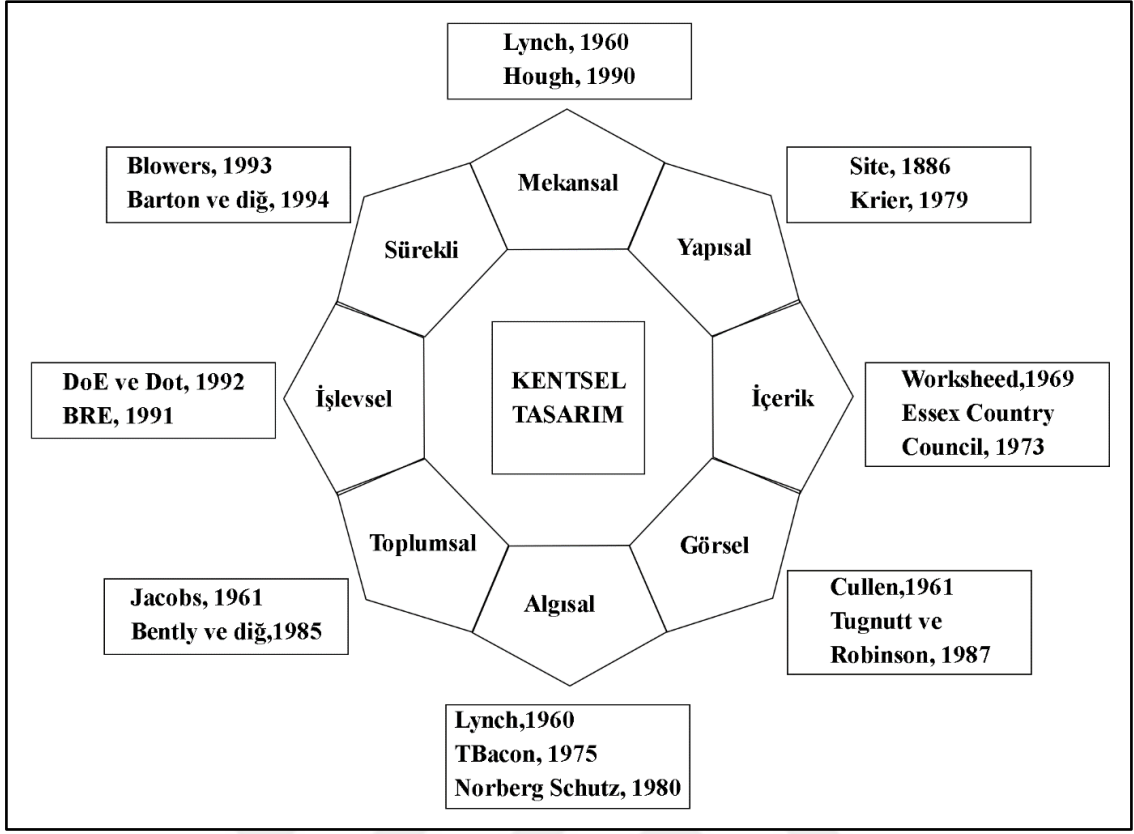
1. Kentsel tasarımın yöneldiği kentsel dokunun ölçeği
2. Kentsel tasarımın görsel ve mekansal etkileri
3. Kentsel tasarımın mekansal ve sosyal etkileri
4. Kent tasarımında süreç ve ürün ilişkisi
5. Farklı disiplinler ve onların aktiviteleri arasındaki ilişkiler
6. Kentsel tasarımda özel ve kamu sektörleri arasındaki ilişkiler
7. Objektif-rasyonal ya da subjektif-dışavurumcu süreç olarak tasarımıdır.

Şeklinde ifade ederek kentsel tasarımın sonuç ve süreçlerine değinerek tanımların farklılığını ortaya koymuştur.

ÇŞB tarafından hazırlanan Kentsel Tarım Rehberinde kentsel tasarım, kentsel yerleşmelerin bütünündeki politikalar ve kentsel karakteristikle uyumlu, kentsel planlamanın devamlılığı ve ilişkisi içinde sonuçlanan, mimari-peyzaj-altyapı uygulamalarını yönlendiren üç boyutlu tasarım projeleri ile kentsel yaşam kalitesini artırıcı eylem planları olarak tanımlamaktadır. Ayrıca, çevresel sorumluluğu, sosyal adaleti ve ekonomik canlılığı bütüncül bir yaklaşımla ele almakla beraber mekanın kalitesini, kendine has olan kimliğini de göz önünde bulunduran uzmanlık alanı olduğu belirtilmiştir (ÇŞB, 2016).

Kentsel tasarım, kentlerin potansiyellerini ve kentsel tasarımcının yaklaşım özellikleri ile bütünleştirerek yaşam kalitesini yükseltmeye çalışan alandır. Bütünleştirici değerleri öne çıkaran kentsel tasarım şehircilik ve mimarlık arasında köprü görevini birlikte kent peyzajının doğal oluşumlarla bütünlük sağlanması rolünü de üstlenebilmektedir (ÇŞB, 2016).

Kentsel tasarımın disiplini değişkenli bir yapıya sahip olması nedeniyle kuramcılar tarafından tanımlanmasından da farklılıklar ortaya çıkmıştır. Aşağıda Şekil 3.1'de belirtilen kuramcıların kentsel tasarımın hangi kavramlar doğrultusunda ele aldığı görülmektedir (Özer, 2016).



Şekil 3.1. Kentsel Tasarım Kavramsal Yapısı (Tezer, 2002)

Kuramcıya, kuramcının savunduğu mesleğine ve döneme göre kentsel tasarımın tanımı farklılaştığı görülmektedir. Farklılaşan bu tanımlara göre Günay (1997) kentsel tasarım kavramını dört grupta tanımlamıştır;

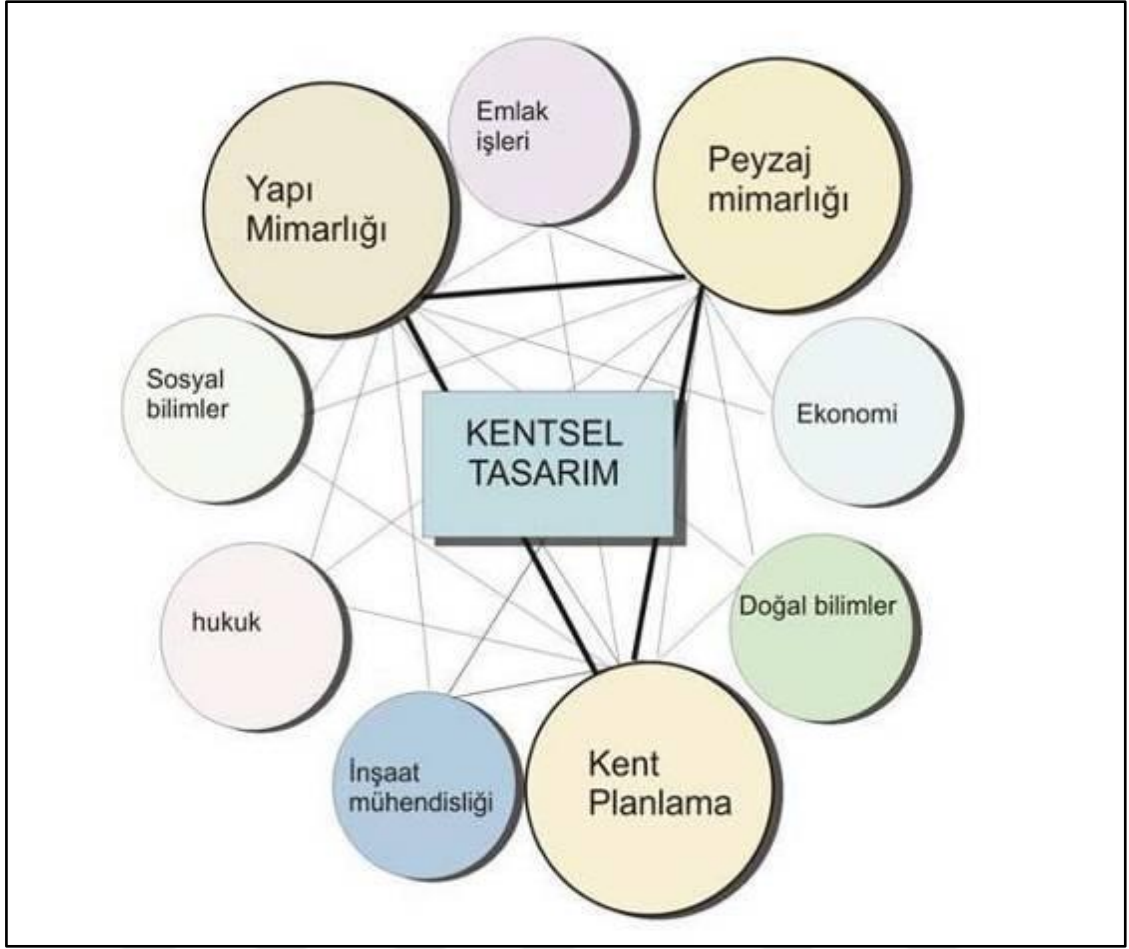
- Yaşanabilir Kentin Biyofizik Çevresi (kentin ekolojik dengesinin kurulması),
- Yaşanabilir Kentin Sosyal ve Psikolojik Çerçevesi (sosyal yaşamın parçaları olan yerlerin ortak yaşam, güven duygularının, kentlerin anlamının, imgelerinin, karakterinin ve kimliğinin korunması),
- Yaşanabilir Kentin Mimarlık ve Estetiği (kentsel tasarım kütle-mekân-biçim ilişkilerinin kurgulanarak görsel değerlere, estetik kaygılara, tarihsel değerlerine göre yorumlanması)
- Yaşanabilir Kentin Üretim Süreci (kentsel tasarım, belirlenen kriterlerin istenilen düzeyde tutulması zorunluluğu nedeniyle kenti inşa etme süreci olarak düşünülmelidir).

Şeklinde tanımları gruplandırarak, kentsel tasarımı kent çalışmalarında ekolojik ve doğal dengenin sağlanması, ortak yaşam alanlarının, güvenliğin, mekanların karakterleri ve kimliğin sürdürülebilir olmasını sağlaması, doluluk-boşluk oranlarının, mekanlar

arası kurgunun oluşturulması, tarihsel mirası ve estetiğin sağlayarak yerleşmelerin oluşum sürecinin projelenmesi ve uygulanması olarak da özetlenebilir.

Kentlerde artan nüfus ile hızla büyüyen, gelişen kentlerin sorunlarının da arttığını görmekteyiz. Bu sorunlarla beraber kişilerin bireysel olarak ihtiyaçların artması ile mevcut mekanların yetersiz kalması kentsel tasarımın önemini ortaya koymakla beraber zamanla önemi daha da artmaktadır. Kentsel tasarım birbirinden farklı disiplinlere ortak bir pencere oluşturmasından, kent sorunlarına çözüm bulma olasılığı daha yüksektir. Rehber olma niteliğini taşıyan kentsel tasarım disiplini mekanların kimliğini ortaya çıkarma ve canlandırarak mekanları sağlıklılaştırmada öncülük edebilmektedir (Kocalar, 2019).

Kentsel tasarım sadece bir formasyon temeline dayalı bir uzmanlaşma alanı olmadığı, birbirinden farklı formasyonlara dayalı bir uzmanlaşma ve ekip çalışması gerektiren bir disiplindir (Hoşkara, 2001) (Şekil 3.2). Bu disiplinlerin her birinin kendi kurumsal çerçevelerini ve yöntemlerini, dolayısıyla farklılıklarını kentsel tasarıma yansıtmaları önemlidir. Böylece, disiplinler bir yandan kendi yaklaşımlarını farklı bir ortamda deneyip geliştirme olanağı bulurken, diğer yandan da kentsel tasarımın kurumsal yapısının oluşmasına katkıda bulunurlar. İlgili meslek ve disiplinlerin hepsi doğrudan tasarıma katılmasalar da kentsel tasarım ürünlerinde etkili olmaktadır. Her birinin kentsel tasarımda üstlendikleri rol ve katkı dereceleri de tasarım konusuna göre farklılık gösterir. Bu farklılıklar kentsel tasarımı çeşitlendirerek zengin kılmaktadır (Türk, 2006).



Şekil 3.2. Kentsel tasarımla ilgili diğer meslekler ve aralarındaki ilişkiler (Tezer, 2002)

Kentsel Tasarım mekan oluşturma sanatı olması ile mekana dair üst ölçeklerden başlayarak en alt ölçeğe inerek tüm ayrıntıları sürece dahil ederek, mekan oluşturmak için oluşturulan temel öğeler;

- Canlı kentsel mekanlar,
- Karma kullanımlı alanlar,
- İnsan ölçeğinde bağlamsal tasarım,
- Zeminde kullanım,
- Güvenli çekici kamusal alanlar,
- İmgesel olarak tasarlanmış detaylar,

Şeklinde sırlanabilmektedir (ÇŞB, 2016).

Kentsel tasarımın belli bir ölçeği olmaması ile farklı yorumlar bulunmaktadır. Spreiregen üç farklı ölçekten bahsetmiştir. Bunlar;

1. Rekreatyonel ve kırsal alanlar üzerinde yoğunlaşan ulusal ve bölgesel ölçekte (Stratejik hedefleri ortaya koymak için üst ölçek)

2. Metropoliten yapının form, açık alan ve ulaşım, manzara ve ufuk çizgisinin tasarlanması (kentlin genel hatları olan kullanım fonksiyonlarını ve ulaşım ağlarını belirleyen üst ölçek)
3. Özel alanların tasarlanması ile ilgili metropoliten ölçekte (kentlin bir bölümünü ele alan alt ölçek)

Madanipour (1996) ise iki ölçekten bahsetmiştir,

1. Alanların organizasyonu ve işlevleri konusuna odaklanan makro ölçek (kentleri bir bütün olarak ele alan üst ölçek)
2. Kentlerin bir parçası olan kamusal alanlar üzerinde ve bu ölçekteki tasarımların üzerinde yoğunlaşan mikro ölçek (kent mekanlarını ele alan alt ölçek) (Çetinhara, 2011).

Kentsel tasarımın sokak, meydan ve mahalle ölçeğinde veya bir kent parçası ölçeğinde olacağı gibi metropol bir kentin büyük bir alanını kapsayacağı geniş bir alan ölçeğinde de tasarım uygulamaları yapılabilmektedir.

3.2. Kentsel Tasarım İlkeleri

Kaliteli bir kentsel tasarım projesinin ortaya çıkmasını ve başarıya ulaşmasını sağlayan en önemli unsur kaliteli ilkelerdir. Her alanın kentsel tasarım için farklı ilkeler baz alınarak projelendirilebilir. İlkelerin farklılık göstermesi projelerin uygulamada başarıyı göstermeyeceği anlamına gelmemektedir. Tasarımı yapılmak istenen alan için, alan özelliklerine uygun ve kullanıcı ihtiyaçlarını karşılayan kaliteli ilkeler ile başarı yakalanabilmektedir.

Kentsel Tasarım Rehberleri (KTR) bu yönde tasarımcıya yol göstermek amacıyla oluşturulmaktadır. ÇŞB tarafından hazırlanan KTR de kaliteli kentsel tasarım ve kaliteli mekan oluşturulması için genel bir çerçeve çizerek Tablo 3.1’te yol göstermektedir.

KTR ye göre kaliteli bir kentsel tasarımın ortaya konulabilmesi için temel tasarım ilkeleri, ölçekler ve boyut ilişkisinin kurulması gerektiğini açıklamaktadır. Bu ilişkinin kurulmasında tabloda izlenesi gereken yolun çerçevesi çizilmektedir.

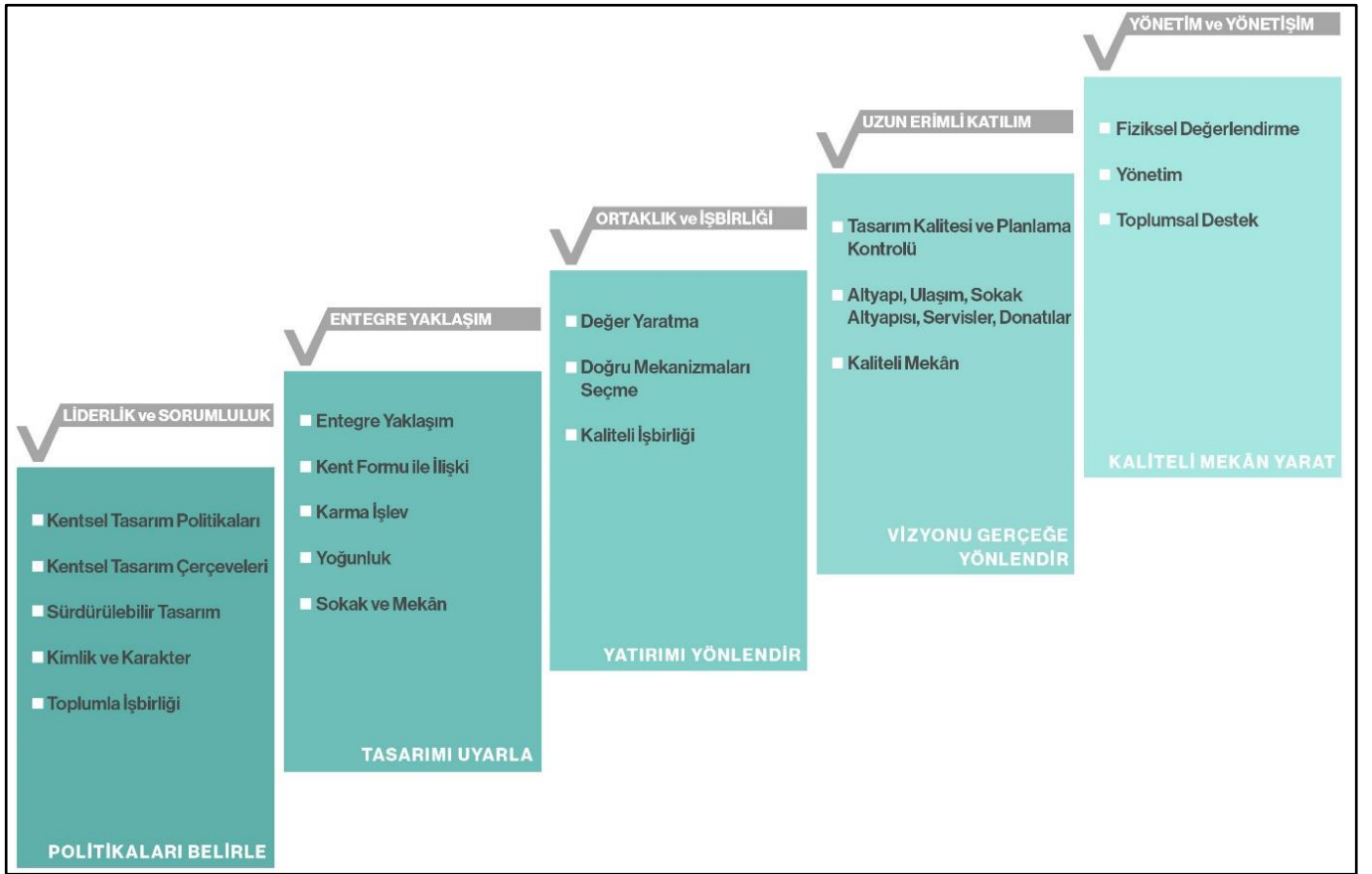
Tablo 3.1. Kentsel Tasarımın Anahtar Konuları ile Tasarım Dokümanlarının İlkeleri (ÇŞB, 2016)

Kentsel Tasarım ve Vizyon	Kentsel Tasarım İlkeleri	Kentsel Tasarım Hedefleri	Kentsel Tasarım Kalitesi	Kentsel Tasarım Boyutu
İnsan için Mekan Yaratmak, kentli ile Mekânı buluşturmak	Kamusal Mekan Kalitesi boyutu	Mekân Yaratma İlkeleri ile yaşanabilir bir çevre kalitesi oluşturmak	Katı, Net, ölçü ve standartları zengin, insan ölçeğinde, kamusal boyut önde	Toplumsal tüm bireylerinin erişme ve yararı için ortak fırsatları yaratan çevre
	Süreklilik ve Kapanma duygusu			
Var olan Mekânı okumak ve yere özgü değerler ile Zenginleştirmek	Karakter ve kimlik	Tasarım kalitesi, estetik boyut, uyum, süreklilik yaratmak	Görsel uyum ve ölçek sağlama Yere özgü değerler ve zenginlik yaratma	Doğal ve yapılanmış çevrede var olan kent kimliğini vurgulamak, yeni gelişmeyi entegre etmek
Bağlantıları Yaratmak Mekânı erişilebilir ve geçirgen kılmak	Kolay Hareket Edebilirlik	Erişebilir, okunabilir hareket olanakları kolay ve çeşitli bir çerçeve sunmak	Geçirgenlik akışkanlık oluşturma	Doğal ve yapılanmış çevrede var olan kentsel örüntüyü Gelişme ile entegre etme
	Okunabilirlik		Okunabilirlik ve İmgesel iletişim Kent kavrama zenginliği yaratma	Mekan ve insan arasındaki iş birliği adına ilişkileri sürekli kılma yönetme
Yatırımı Sağlamak ekonomik boyutu göz önüne almak	Ekonomik duyarlılık	Arazi değeri ve Sürdürülebilirlik	Yatırım kalitesini tasarım kontrolleri ile sağlama	Ekonomiyi mekan kalitesi adına yönlendirici olarak kullanma
Değişim için esnek Tasarım ilkeleri çerçevesinde stratejik yaklaşmak	Stratejik yaklaşım içinde değişime adapte olma boyutu	Organik bütünlük ve detayda çeşitlilik yaratmak adına esnek bir çözüm sunmak	Kişiselleştirme	Toplumsal tüm bireylerinin eşit erişim ve yararı için fırsatları yaratan bir çerçeve

Kaliteli bir kentsel tasarım oluşturmada temel tasarım ilkeleri, ölçek ve boyut ilişkisini nasıl kurulacağını açıklamaktadır. Kentsel tasarımda kullanılacak olan en önemli ilke mekanların kendine has olan kimlikleridir. Mekan kimliklerinin ortaya konması ile

kaliteli tasarım oluşmasına hem zemin hazırladığı gibi mekanı hem zenginleştirmekte hem de sürekliliğini sağlamaktadır.

Kolay hareket edebilme ve okunabilme ilkeleri mekan ile kişiyi bir araya getirerek, sosyal ağlarını, çeşitliliği, karma kullanımları sağlamakla birlikte farklı yaş grupları, farklı cinsiyetten, farklı dilden konuşan, farklı dine mensup olan, farklı ırktan olan ve engelli olan kişileri mekanda bir araya getirerek mekanı işlevsel ve sosyal olarak zenginleştirmektedir (ÇŞB, 2016).



Şekil 3.3. Kentsel Tasarım Mekan, Kalite, Süreç ve İlkeler (ÇŞB, 2016)

Kaliteli bir mekanı oluşturmada Şekil 3.3'te hangi ilkelerle nasıl bir sürecin izleneceğinin adımları ve nasıl bir yöntem izlenmesi gerektiğini göstermektedir. Kentsel tasarımla kaliteli mekan oluşturmak için, belirlenen vizyonun uygulamaya konulması ve koordinasyon sağlanarak aktörlerin katılım sağlayabileceği katılımcı bir tasarım yaklaşımı ile uygulamaya geçilmesi gerekmektedir. Uygulamaya geçilmesiyle birlikte toplumun desteğinin alınması, oluşturulacak olan altyapı ve hizmet servislerinin kaliteli olması, finansman yatırımlarında doğru kullanılması, ortakların ve iş birliklerinin doğru seçilmesi ve birlikteliğin kaliteli olması gerekmektedir. Aynı zamanda proje ve

uygulama süreçleri, aşamalarının birbiriyle entegre olması ve iyi bir temsilci veya lider ile doğru yönlendirilen araçlarla ve sorumlulukla mümkün olmaktadır (ÇŞB, 2016).

Kentsel tasarım kavramı üzerinde çalışan ve düşünen kuramcılarının fikirlerinin kentsel tasarımın aynı ilkelerini kapsayabildiği gibi farklı ilkeleri de kapsayabilmektedir. Kuramcılarının fikirlerinin kapsadığı ilkeler Tablo 3.2’de gösterilmiştir.



Tablo 3.2. Kentsel Tasarım ile İlgili Kuramcılarının Temel Düşünceleri (Ergen, 2006)

	Temel Düşünce	Kamusal Alan	Süreklilik	Karakter	Kolay Hareket Edebilirlik	Okunabilirlik	Çeşitlilik
Kevin Lynch	Hem Fiziksel Hem de Sosyolojik Canlılık				Erişim, Kontrol	Algının Anlaşılabilir Olması	
Jane Jacobs	Görsel Düzendeki Önce Gerekli Aktivitenin Uygun Yerde Olması			Birçok Çağa Ait Kültürel Varlıkların Bir Arada Olması	Geçirgenlik, Sokak, Otomobilin Yıpratıcılığının Gizlenmesi		Karma İşlev Kullanımları, Karma Yoğunluk Değerleri, Aktivitede Zenginlik
Bentley Alcock ve McGlynn	Cevap Verebilir Çevreler		İnsan Ölçeği	Görsel Uygunluk	Geçirgenlik	Okunabilirlik	Çeşitlilik, Zenginlik
Tibbalds	Mekanlardan Önce Binalar		Ölçek Kapalılık	Tarihe Saygı	Yaya Ölçeğinde Mekanlar ve Geçirgenliğin Teşvik Edilmesi	Okunabilirlik	Karma İşlev ve Fonksiyonların Teşvik Edilmesi
HRH The Prince of Wales	Öncelikle Mekanların Oluşturulması	İşaret, Levha ve Işıklandırma	İçerikle Beraber Kapalılık	Harmoni ve İçerik		Hiyerarşi	
Holyoak			Mükemmelliğin Devamı ve Sokak Silüetine Uyum	Bütüncül Süsleme ile Yapım ve Görsellik		Görsel Ulaşılabilirliğin Yansıtılması ve Kullanılması	Karma İşlev Kullanımı
Urban Design Group	Cevap Veren Biçimler						Karma İşlev Kullanımı
Wates	Kent ve Çevresine Geniş Duyarlılık	Korunmak, Güvenlik, Konfor			Kamusal Ulaşım		
Buchanan	Kamusal Açık Mekanların Tasarlanması	Kamusal Açık Alan Koridorları ve Odalarının Oluşturulması	İç ve Dış Mekanı Birlikte Tasarlamak	Geleneklere Uymak, İçerik ve Tarihin Diyaloguyla Sokağın Yeniden Kapsanması	Kamusal Mekan ve Hareket Sistemleri		

Yapılan çalışmalarda temel tasarım ilkeleri; kamusal alan, srekliplik, karakter, kolay hareket edebilirlik, okunabilirlik ve çeşitlilikten oluşmaktadır.

3.2.1. Kamusal Alan

Toplumun kesim tarafından ortak olarak kullanılan, sosyalleşmenin arttığı ve toplumsal etkinliklerin yapılabildiği mekanlardır. Kamusal alanların niteliği ne kadar arttırılırsa mekan o kadar çok kullanılır. Kaliteli mekan retelebilmesi için ulaşım (engelli, yaya, bisiklet ve araç), ağaçlandırma, ışıklandırma, yönlenme levhalarının iyi bir şekilde tasarlanması ve mekanda kullanılan kent mobilyalarında detayda estetiğin ön planda tutulması ve mekanı çevreleyen yapılar ile birlikte bir bütün olarak tasarlanmalıdır. Kentin sokakları, parkları, meydanları kamu alanlarını oluşturmaktadır.



Resim 3.1. Nusaybin Cumhuriyet Meydanı (Url-1)

3.2.2. Srekliplik

Kaliteli mekanlar, kişinin mekan içerisinde nerede olduğunu, neyin nerede olduğunu ve bulanabileceğini bildiği için kendini güvende ve rahat hissetmesiyle mekanı daha çok algılar. Mekanda kamusal ve özel alanlar birbirinden farklılıklar göstererek orada bulunan kişiler için gözle görülebilir şekilde açıkça anlaşılabilir olmalıdır (Arısu, 2018).



Resim 3.2. Mardin Eski Çarşısı 1. Cadde (Url-2)

3.2.3. Karakter

Kentsel mekanları kullananlar üzerinde mekana ait his olarak tanımlanmış, sadece o mekanda bulunan ve kullanıcıya özel anlam ve izlenim uyandıran alanlardır. Bu alanlar insanlar için ayırt edici kendine has görünümü ve algılarında karakteristik özelliklerine sahiptirler. Karakter kavramı, tüm mekanlar içerisinde özellikle belli bir mekanı seçme nedenlerinden bir tanesidir. Özellikle aynı mekanın seçilmesi diğer bütün mekanlardan farklı kılan mekanın içerisinde barındırmış olduğu anlam olması ile mekan rakipsiz kalmaktadır (Akça, 2008).

Her mekan insanların duygularını tetiklemekte ve her birisi farklı bir düşünceyi ön plana çıkarmaktadır. Mekanların bir parçası olan meydanlar, işyerleri ve binalar gibi her birisinin farklı özel kullanımı olduğunu ve bu alanlarda insanların güven ve rahat hissederek kendilerinin o alanların bir parçası hissi oluşmaktadır.

Mardin kentinin karakteri, eğimli araziye konumlandırılmış taş evler Mardin kentine özgü bir görsel, özel anlam ve kendine ait hissiyat oluşturmaktadır.



Resim 3.3. Mardin Taş Evleri (Url-3)

3.2.4. Kolay Hareket Edebilirlik

Mekanın başka mekanlarla bağlantılı olup erişilebilir olması ve kendi içerisinde ulaşım kolaylığı ve güvenli bir şekilde hareket edilebilmesidir. Mekanın engelli, yaya, bisiklet ve araçla ayrılan yerleri tanımlanmalıdır. Mekanda yapı ile mekan arası geçişler güvenli ve rahat olmalıdır. Mekan insanlar için korkulacak yerler değil aksine cazip olup tercih edilmelidir. İnsanlar mekanı kullanmaya teşvik edilirken kamusal ve özel alanlar arasındaki bağlantı kesintisiz olarak sürekli olmalıdır.

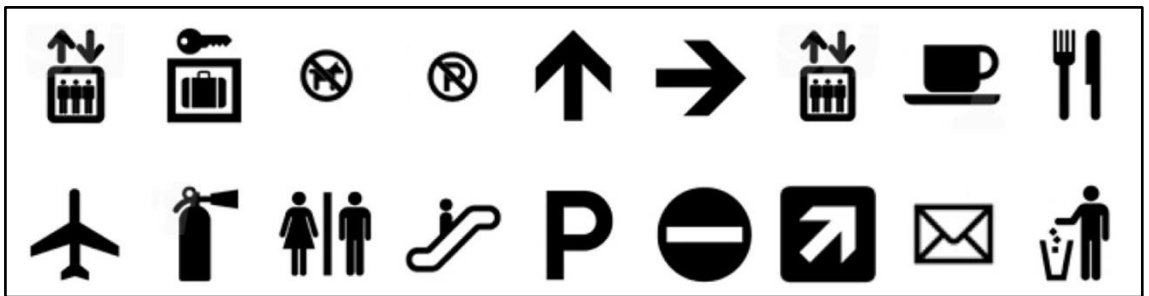
Kaliteli olarak tasarlanan sokaklar daha çok kullanılmaktadır. Sokaklar yayaların güvenle ve en iyi şekilde hareketlerini gerçekleştirdikleri ulaşım ağının ve kentsel alanların bir parçası olarak tasarlanmalıdır. Kentsel ve doğal peyzaj ile sokağın aktif olarak kullanılarak yaşama dahil edilmesi, o sokağın rahat ve güvenli olarak kullanılabilirliğine bağlıdır. Bu mekan hissiyatını oluşturmak için önemli bir faktördür. Sokakların tasarımı yapılırken araç ve yayaların hareketlerinin birbirinden ayrılması gerektiği gibi, toplu taşıma, bisiklet ve yaya entegrasyonu sağlanarak güvenli, rahat ve ulaşımında süreklilik sağlanmalıdır (Ergen, 2006).



Resim 3.4. Konya alan ve yolların görünümü (Url-4)

3.2.5. Okunabilirlik

Mekanların en önemli özelliklerinden bir tanesidir. İnsanlar mekanları görsel olarak okumaktadırlar. Okunabilir olma dünyada artık her mekan için olmazsa olmaz halini almış bir özelliktir. Özellikle yabancı turistlerin uğradığı mekanlarda hangi dil konuşulursa konuşulsun görsel olarak yapısal çevreyi daha kolay anlamalarına ve doğru yönlendirilmelerini sağlar.



Şekil 3.4. İnsanların Kolayca Yorumlayacağı Piktogram Örnekleri (Düzenlenmiştir)

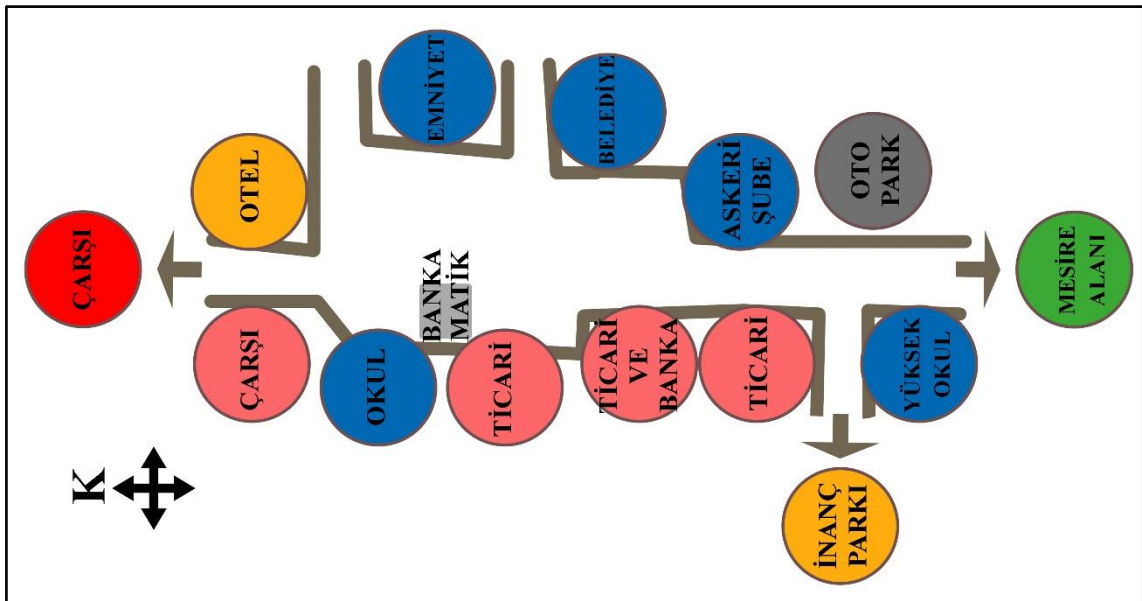
İnsanların kent içerisinde bulunduğu konumdan kenti bütün olarak görmediği için kişinin hareket kabiliyeti azalacak ve kendisini rahat hissetmeyecektir. Kentlerin içerisinde tanınmış, herkesçe bilinen mekanlar vardır, bu mekanlar kentte yaşayanların sürekli kullandığı, bir araya geldiği zaman geçirdiği mekanlardır. Bu tür sosyal mekanlar insan hareketlerine yön vermekte ve kolaylaştırmaktadır.

Ortaya çıkan ve günümüzde yaygınlaşmaya başlayan kentsel tasarım rehberiyle mekanların okunabilirliği artmıştır. Kullanılan yollar işaret levhaları, yapı formları ile okunabilirken, kamusal açık alanlarda ise kişiye yön veren yaya yolları, belirli odak noktalara konumlandırılan çeşme, heykel, belli ağaç çeşitleri ile mekanları okunabilir kılmaktadır. Kevin Lynch'in bilinen, kabul gören ve kentlerin akılda kalıcılığını, izler, sınırlar, düğümler, bölgeler ve işaretler olarak beş görsel algılamada tanımlamıştır.

3.2.6. Çeşitlilik

Bir mekanın farklı çeşitlilikleri içerisinde barındırması ve bu çeşitliliklerle bütünlüğü oluşturuyorsa, mekanı o doğrultuda zengin kılar. Başarılı kentsel tasarım projeleri kullanıcıların çeşitli isteklerini karşılayabilecek özellikte kullanılabilir mekanları ortaya koyabilmektedir. Çeşitli kullanımları içerisinde barındıran mekanlar, içerisinde bulunan insanların mekan dışına çıkmadan orada kolayca hareket ederek ihtiyaçlarını karşılayabilir. Böylece kullanıcılar için hem ekonomik hem de daha hızlı sosyalleşmeyi sağlar.

Nusaybin Cumhuriyet Meydanı kamusal ve özel yapıları içerisinde barındırarak kullanıcıların günlük ihtiyaçlarını karşılayabilecek ticari yapılara sahiptir. Dışardan gelecek olan turistler için de konumu ve çevresiyle olan uyumundan dolayı cazip bir mekan olmaktadır.



Şekil 3.5. Nusaybin Cumhuriyet Meydanının İçerisinde Bulunan Çeşitli Fonksiyonlar (Çizim)

3.3. Kentsel Tasarım Gelişim Süreci

2.3.1. Dünyada Gelişim Süreci

Kentsel tasarım terimi yy. öncesine dayanmakta ve zaman içerisinde gelişim ve değişimler yaşayarak günümüze önemli bir disiplin olarak gelmiştir. Kentsel tasarım kavramı artık bir öğreti, uzmanlık alanlı eğitim mekanlarında öğretilmektedir. Kentsel tasarımcı olarak yetiştirilen kişi sayısı son yıllarda oldukça artmıştır. Farklı disiplinlerde eğitim görmüş uzmanlar tarafından öğrenilen ve hayat bulan kentsel tasarım disiplinleri birleştirilerek kentin eksik yanlarını tamamlanabilmiştir.

Kentsel tasarım kavramının temelleri 1920 yıllarında Amerika'da Amerikan Mimarlar Birliği bünyesinde kurulan Kentsel Tasarım Komitesi'nde yer almıştır. Komitede, mimarlar ve kent plancıları deneyim ve görüşlerini paylaşarak katkıda bulunmuşlar ve kentsel tasarım kavramı ilk defa bu komitede kullanılmıştır. Daha sonra 1923 yılı ile 1956 yılı arasında bazı Amerikan Üniversitelerinin Mimarlık Bölümlerinde seçmeli ders olarak verilmeye başlanmıştır. (Çubuk, 2016).

Kentsel tasarım terimi ilk 1956 yılında Amerika Harvard Üniversitesinde yapılan kentsel tasarım konferansında ortaya çıkmıştır ve kavram niteliğini kazanmıştır. II. Dünya Savaşı sonrasında kavramsallaşan kentsel tasarım Nazi Almanyası'ndan kaçan ve Amerika'ya gelen mimari aktörlerinin, Amerika'daki şehirleri ve şehircilik anlayışını sorgulamalarından ve ülkenin gelişmesiyle büyüyen Kuzey Amerikan kentlerinin kimlikliklerini kaybetmeye, kimliksizleşmeye başlamasıyla ortaya çıkan krizin etkisinde, yeni bir özgürlük içinde tanımlanmasıyla başlamıştır (Çubuk, 2016).

İlk olarak Amerika'da ortaya çıkan kentsel tasarım kavramı dönemin kentlerinde uygulanmakta olan planlama ve mimarlık çalışmaları fiziki boyutta yetersiz kalması ile birlikte üzerinde durulmamasına karşın ortaya atılmış olduğu söylenebilir.

Jane Jacobs'a göre o dönem kentlerde göz ardı edilen ve kentlerin canlı ve yaşanabilir olabilmesi için olması gereken ilkeler yerine getirilmesi gerekiyordu. Bu koşullar;

- Kentsel dokuda yüksek yoğunluk sağlanmalı,
- Kentsel fonksiyonların karışımı ve çeşitliliği hedeflenmeli,
- Küçük ölçekte, yaya insanları ön planda tutan yapılaşmalar planlanmalı,
- Eski yapıların planlama sürecinde dikkate alınmalı ve değerlendirilmeli.

Jacobs'a göre ekonomik ve sosyal çeşitlilik kentlerin yaşamı için hayati önem taşıyor ve kentsel tasarımlarla kentlerdeki canlılığın desteklenmesi gerektiğini belirtmekteydi

(Vardar, 2005). Günümüzde kentsel tasarım aynı zamanda kentsel dönüşümünde bir uygulama aracıdır, çünkü köhneleşmenin önlenmesinde ki fiziki mekana yapılan müdahalede önemli yer tutar.

Kentsel tasarım teriminin çıktığı Harvard Üniversitesinde düzenlenen konferanslar ilk başta kişiler arasında düşünce alışverişinin yapıldığı, araştırmaların incelenip birbirlerine aktarılıp tartışıldığı, kente dair teorik ve pratik düşüncelerin yer aldığı, yenilikçi bir yaklaşım sergileyen bir platform oluşturmuştur. Bu platform, Kentsel Tasarımın kavram olarak tanıtılması ve yayılmasında katkıda bulunmuştur. (Çubuk, 2016)

Konferanslar yapılması ve devam ettiği dönemde 1959 ve 1960 yıllarında Harvard Üniversitesi'nde Kentsel Tasarım uzmanlık eğitim programı olarak başlatılmıştır. Bununla birlikte Kentsel Tasarım Seminer programları düzenlenmeye başlanmıştır.

Avrupa'daki gelişmeler kentsel tasarıma önemli katkılarda bulunmuştur. Sanayi kenti olan, Orta Çağ ve Rönesans dönemlerine ait mimari örnekleri barındıran İtalya kenti olan Bologna kentinde 1960 yıllarında kentsel ölçekte uygulamalar yapılmıştır. Bu uygulamalar ile yeni bir anlayış "Kentsel İyileştirme" ortaya konmuştur. Bu anlayışla kentin dokusu ve ölçeği bir bütün olarak ele alınmıştır (Çubuk, 2016).

Bologna kentinde yapılan uygulama ile kentsel tasarım yaklaşımı biçim, konum ve ölçeklerle ilgili içerikleri ele alması, şehircilik anlayışına yeni bir düşünce tarzını ortaya çıkarmıştır. Kentlerin büyümesini sağlayan hızlı kentleşme Amerika ve Avrupa kentlerinde eleştirilmiş ve bu yeni kent modelleri, yeni yaşam alanlarında yaşayan nüfusun yabancılaştırmasını bağlamında yeni kent kültürü doğmuştur.

1970'li yıllarda bu uygulama Avrupa ülkelerinde büyük ilgi görmüş Fransa'da yasa ile "Geri Kazanma/Kentsel Dönüşüm Planı" kavramı oluşturulmuştur. Fransa'da yapılan ve kentsel tasarım niteliğini taşıyan kentsel projeler, çağdaş kentleri sosyo-kültürel açıdan yeni oluşumlara götürmesi tasarımın gelecek ve geçmiş arasında mekansal planlama çerçevesinde bir dönüm noktası olarak değerlendirilmektedir (Çubuk, 2016).

1980'li yıllarda Amerika'da mimarların ve şehir plancıların sürekli olarak Amerikan kentlerini eleştirmeleri, yapılaşmış alanların yeniden biçimlenmesi ve kimliğini bulması için yeni gelişmeler göstermişlerdir. Böylelikle Amerikan tarzı şehircilik yaklaşımı ortaya çıkmıştır. Mimar ve plancıların akımları etkisiyle ortaya çıkan sürdürülebilir gelişme, kentsel tasarım kavramının da yenilenmesini hedefleyen

bir akım ortaya koymuş ve bu yaklaşım tarzı Amerikan metropollerindeki kentsel yayılmaya alternatif bir akım niteliğini kazandırmıştır. Yeni Şehircilik Hareketi olarak nitelendirilen akım, kent merkezlerindeki sorunlar ile kent çevresinde oluşan merkezler için kentsel tasarımın yeniden değerlendirilme gereksinimi ortaya çıkarmıştır (Çubuk, 2016).

1994 yılında yapılan Yeni Şehircilik Kongresi'nde Yeni Şehircilik kavramı ve kuramı tanımlanmış ve yeni bir doktrin olarak kabul edilmiştir. 1996 yılında yayınlanan Yeni Şehircilik Kongresi Kartası'nda Yeni Şehircilik kavramının ilkeleri belirtilmiştir. Karta, zaman içerisinde kentsel yayılımın yenilenmesi ve ekonominin küreselleşmesinin ayrılmaz parçası haline gelen kentlerin metropolleşme sürecinin tasarlanması için yapılmıştır. Karta'nın hedefi, doğal çevre ve peyzajların yıkımına neden olan mekânsal sınır kavramına uyumlu bir kentleşme yaratılması olmuştur (Çubuk, 2016).

Bu kavram ve kuram ile farklı yaklaşımda düşünceler, yeni geleneksellik, yönlendirilmiş şehircilik, toplu taşıma işlevine dayalı gelişme, akıllı gelişme, sık büyüme, sürdürülebilir gelişme, yaşanabilir kentler ve sağlıklı kentler gibi akımları ortaya çıkarmıştır. Ortaya çıkan bu farklı düşünce akımları aynı sorunlara cevap bulmaya çalışarak, kentsel çevreyi iyileştirmek, doğal kaynakları verimli kullanmak, sosyalleşmeyi artırmak ve kentsel hizmetlere erişilmesinde hakçallıklı davranmak gibi hedefleri ortaya koymuşlardır. Yeni Şehircilik yaklaşımı, kentlerde oluşan sorunları çözmek ve yeni kentleri oluşturmada kamusal mekanlar, özel mekanlar, sokak ve estetik elemanları ekolojik olarak doğal ortama bağıllı ekolojik mekanlar oluşturmaktadır. Mekanlara anlam (karakter) kazandırmakta, kentsel dokuyu yoğunlaştırmakta ve mekanların sosyal boyutunu düşünmektedir. Bu gelişmeler ile kentsel tasarım ölkesel ölçekten bölgesel ölçeğe, metropoliten ölçekten kent bütününe ve kentin alt birimlerine kadar inen ölçeklerdeki projelerde yönlendirici hale gelmiştir. Kentsel alanda mekân boyutunda yönlendirici projeler, kentsel tasarım uygulamalarının yapıldığı ölçekleri içerdiğinden öncelikle dünyadaki küresel ısınma kentsel alanlardaki farklı mekânsal boyutlarda farklı iklimsel yapı ve dolayısıyla farklı toprak yapısı ile bitki örtüsüne neden olmaktadır. Kent'tin farklı bölgeleri ve mekânlarında fiziksel mekân özelliklerine uygun kentsel tasarım yapılması gereklidir.

Kentsel Tasarım, şehircilik ve mimarlık disiplinleri arasında üst ve alt ölçekteki sorunların çözümüne yönelirken, mimari ürünleri kent bütününde yani kentsel kılmaya çalışmaktadır. Günümüz ve geçmiş dönemlerdeki kentsel düzen içindeki mimari düzeni yeniden oluşturarak kaliteli mekanları elde etmeye çalışmaktadır. Kentsel Tasarım, şehir

ve bölge planlamanın bir bilim dalı olarak planlamada yer alırken, uygulamada mimarlık ve peyzaj mimarlığı ile gelecekte yaşam alanlarında kamusal alanları, yapıları ve ulaşımı biçimlendirerek aralarındaki bağlantıları sağlayacak şekilde rehber olma özelliğini taşıyacak bir nitelik kazanmıştır.

2.3.2. Türkiye’de Gelişme Süreci

Dünyada çağdaşlaşma çabaları için yaşanan gelişmeler ve değişim hızı, Türkiye’de de yaşanmakta ve çevresel yeni yaklaşımlarla yeni kavramlar geliştirmek, çağdaş mekanlar ve yeni uygulama süreçlerini oluşturulma çalışmaları yapılmıştır. Akademinin ve bilimsel kuruluşların yoğun olarak uğraştıkları bir alan olmuştur. 1928 yılında kurulan Güzel Sanatlar Akademisi 1969 yılında 1172 sayılı Devlet Güzel Sanatlar Akademi Kanununun kabulü ile ilk bilimsel özerkliği oluşarak ismi Devlet Güzel Sanatlar Akademisi olarak değiştirilmiş ve 1982 yılında tüm yüksek öğretim kurumlarını YÖK’ün çatısı altında girmiş, Akademi’nin ismi Mimar Sinan Üniversitesi olarak değiştirilmiştir. 2004 yılında yeni günümüz ismine kavuşmuş ve Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi olmuştur. DGSA kentsel tasarım alanında yenilikçi davranarak yeni kavramların yayılması ve ileriye yönelik düşüncelerin tartışılması için ortamlar oluşturmuştur. Akademiye uluslararası oluşumlardan geri kalmamak amacıyla tartışma platformları düzenlenmiştir (Çubuk, 2016).

1970’li yıllarda kentsel tasarım kavramı tanınmaya başlamış ve geliştirilmiştir. Bu yıllarda Kentsel Tasarım Uzmanlık Eğitim faaliyetleri başlamış ve Dokuz Eylül Üniversitesinde, eski ismiyle Ege Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi’nde Kent Mimarlığı adı ile Yüksek Lisans programı açılmıştır. 1970’li yılların sonunda DGSA Kent Tasarımı Uzmanlık Eğitimi Programı’nın hazırlanması ile Türkiye’de ilk defa kentsel tasarım ile ilgili eğitim verilmeye başlanmıştır. Yine bu yıllarda DGSA Yüksek Mimarlık Bölümünde şehircilik ile ilgili çalışma ve faaliyetleri için ‘Şehircilik Hareketi’ başlatılmış ve oluşan kolektif düşünceyle verilecek olan eğitimin, şehircilik ve mimarlık eğitimleriyle bütünleşik bir programa ulaşmıştır. Şehircilik Hareketi kurumsal ile kurum dışından katılımlar kabul edilmiştir. Böylelikle şehirciliğin kavramsal olarak ele alınıp hızlıca yaygınlaşması, toplum içerisinde yer edinmesi ve eylemsel niteliğini kazanmaya başlamıştır (Çubuk, 2016).

Şehircilik Araştırma Enstitünün ikinci önemli çalışmasının şehircilik eğitimi konusunda olduğunu açıklayan Çubuk (2016), enstitü bünyesinde, Yüksek Mimarlık Bölümünün altyapısı içinde değerlendirmiştir. Bu değerlendirme sonucu Kent Tasarımı

Eğitim programı ile ilgili rapor hazırlanmış ve raporda kentsel tasarım, ortaya çıkan gelişme ve değişmeler sonucu mevcut uzmanlık alanlarının yetersiz kaldığı alanların da olduğunu göstermiştir. Böylelikle yeni uzmanlık alanlarına ihtiyaç duyulmuş ve ölçek olarak şehircilik ile mimarlık çalışmaları arasında yer alan bir disiplin olduğu belirtilmiştir. Kentsel tasarım amacının tek bir yapının tasarlanması olmadığını, kentin bütününü tasarlamak olduğu belirtilmiştir. Planlama sürecinin bir parçası olduğu ve kentsel tasarımın üç boyutlu olması, görsel olmayan evre özelliklerini kapsadığı ve kentsel tasarımın kentin bütününün tasarımı, koruma çalışmaları, kentin gelişme alanlarının planlanması, kentin bir kısmının mahalle ölçeğindeki tasarımı, kamusal alanların tasarımı ve ulaşım planlaması işlerini kapsadığını belirtmiştir. Kentsel tasarımın, planlama ile verilen kararlar ve yapılacak olan tüm analiz ve sentezlerin yapılmasına kadar olan süreç olduğu belirtilmiştir.

1980’li yıllarda DGSA’nın MS’ye dönüşmesiyle program Kentsel Tasarım Yüksek Lisans Eğitim Programı olarak devam etmiş ve sadece mimarlık disiplini dışında başka disiplinlerde eğitim gören kişilerin de başvurusu alınmaya başlanmıştır. Bu programın desteklenip zenginleştirilmesi ile kentsel tasarımın tanıtılması ve yaygınlaştırılması amaçlanmıştır. Bu dönemde yerel yönetimler tarafından başlatılan kentsel tasarım yarışmaları ve bünyesinde Kentsel Tasarım Birimlerinin kurulması ile gerçekleştirdikleri faaliyetler kentsel tasarımın tanınmasında ve yasallaşmasına önemli katkılar sağlamıştır. İTÜ Mimarlık Fakültesi bünyesinde bulunan MMLS Programında ‘şehirsel Tasarım’ ve ‘şehir Yenileme’ adları ile stüdyo açılarak ‘şehirsel Tasarım’ ders eğitimi verilmiş ve daha sonrada Yüksek Lisans Programında seçmeli ders olarak verilmiştir. YK tarafından düzenleme getirilerek, şehirsel Tasarım, Kent Mimarlığı, Kent Tasarımı Uzmanlığı gibi adlar Kentsel Tasarım Yüksek Lisans ve Doktora Programı şeklinde bir disiplin olarak kabul edilmesi kararıyla kentsel tasarım yüksek lisans uzmanlık alanı olarak resmileşmiştir (ubuk, 2016).

1980’li yıllarda resmiyet kazanmaya başlayan kentsel tasarım disiplini gelişmeler kazanmaya başlamış ve Türkiye literatüründe önemli bir yer almaya başlamıştır. Daha sonraki süreçlerde uygulamada da gelişmeler göstermeye başlayacak olan kentsel tasarım disiplini yarışmalarla daha çok ön plana çıkmaktadır.

1990’lı yıllara gelindiğinde, MS bünyesinde oluşturulan ve günümüzde devam eden Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumları, kentsel tasarım ve kentsel tasarımın eğitim programının geliştirilmesi, tanıtılması, fikir ve tecrübelerin paylaşılması için uluslararası açık tartışmaların yapılmasına olanak sağlamıştır.

MSÜ'nün ismi MSGÜ olarak değişmiş ve devam eden sempozyumlar sayesinde üniversiteye uluslararası nitelikte bir Kentsel Tasarım Tartışma Merkezi olma özelliği kazandırmıştır. DŞG Kolokyum toplantılarından sonra ikinci uluslararası nitelik kazanan bu sempozyumlar, kentsel tasarım alanında gerçekleşen gelişmeleri, yenilikleri, akım oluşturan kavramlar, toplumsal yaşamın ne şekilde etkilendiği ve etkileyecek olan proje veya uygulamaların ülke içine çekilmesini ve burada tartışılmasını sağlamaktadır. Yerli ve yabancı bilim insanlarının, meslek ve siyaset adamlarının bir araya geldiği bu platformda planlamaya ve kentsel tasarıma dair düşünce ve tecrübeler sunulup tartışmalar gerçekleşirken ülkeye özgün olan kentsel tasarım arayışlarında olunmuştur. (Çubuk, 2016).

2000'li yıllarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İMP (İstanbul Metropolitan Planlama ve Kentsel Tasarım Merkezi) Birimini kurarak birimin bünyesinde çok sayıda uzman çalıştırmıştır. Birimde Büyük Kentsel Projeler ve Kentsel Tasarım Projeleri üretilmesi amaçlanmış ve sınırlı sayıda ulusal ve uluslararası proje üreticileri davet edilerek yarışmalar düzenlemiştir. Küçükçekmece ve Kartal'da kentsel dönüşüm projeleri bu yarışmalardan çıkmıştır.

Bu dönemde kentsel tasarım devlet eli ile yasal bir düzenleme aracı haline gelmeye başlamış ve devletin gücü ile gelişmeye başlayarak ve yasallaşmıştır. Kentsel tasarımın yasallaşmasında ki ilk adım, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından eğitmenler, meslek odaları, farklı kurum ve kuruluşların katılımının gerçekleşmesi ile başlamış olan çalışmalar neticesinde 2010 yılında kentlerin yeniden düzenlenmesi hedeflenerek KENTGES (Bütünleşik Kentsel Gelişme Stratejisi ve Eylem Planı) Belgesinin oluşturulmuş olmasıdır. Belgenin çıkmasıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından düzenlenen Kentleşme Şurası ve İstişare Toplantıları ile ortaya konan tartışmalarda, kentsel tasarımın nitelikli mekanların oluşturulmasında etkin rol oynadığı kayıt altına alınarak resmiyet kazanmıştır. KENTGES yasal doküman olarak kentsel tasarım anlamında önem kazanmıştır. KENTGES yerel yönetimlerin kentlerindeki sorunlara çözüm sağlamasında yardımcı olma niteliğinde bir kaynak olarak oluşturulmuştur (Çubuk, 2016).

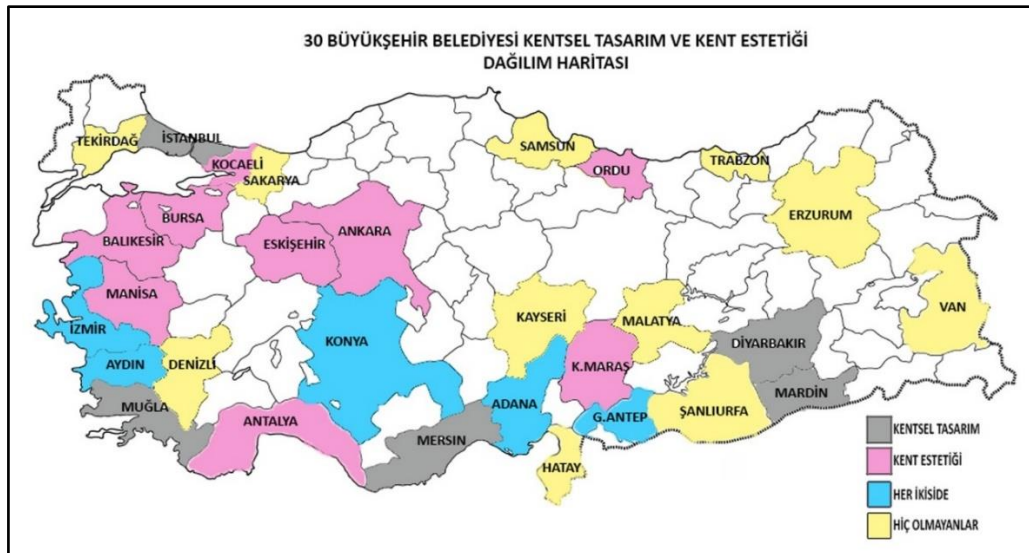
Belgenin amaç kısmında; *“KENTGES'in temel amacı, yerleşmelerimizin yaşanabilirlik düzeyinin, mekan ve yaşam kalitesinin yükseltilmesi ile ekonomik, sosyal ve kültürel yapılarının güçlendirilmesine yönelik yol haritasının oluşturulmasıdır.”* ifadesi yer almaktadır.

2010'lu yıllarda ÇŞB'nin kurulması ile kentsel tasarım alanında çok önemli adımlar atılmış ve yayılmasında önemli katkılarda bulunmuştur. Bakanlığın bünyesinde bulunan Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü oluşturulduğunda müdürlük bünyesinde de Kentsel Tasarım Daire Başkanlığı kurulmuştur. Daireye bağlı Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü, Proje Yönetim Şube Müdürlüğü ve Marka Şehirler Şube Müdürlüğü kurulmuştur.

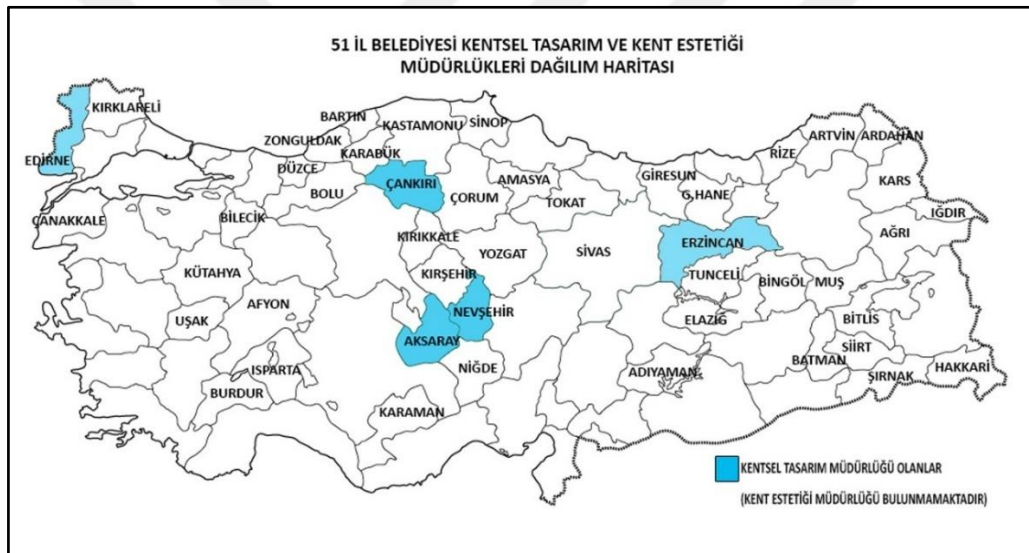
2012 yılında kabul gören 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu içerisinde kentsel tasarıma yer verilerek kentsel dönüşüm projelerinden bağımsız olmadığı gösterilmiştir.

Son dönemde hazırlanan ve kabul gören yasa ve belgelerde, kentsel tasarım önem kazanmış ve kentsel tasarım projelerinin yapılması devlet gücüyle zorunlu bir hal almıştır. 2014 yılında kabul gören Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 'Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin onuncu bölümünde Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esasları belirleyen çalışmalar yapılmış ve kabul görmüştür. Mevzuat açısından önemli ilerlemeler kaydeden kentsel tasarımın yerel yönetimlerde yeterince gelişme kaydetmediği görülmüştür. Bazı yerel yönetimlerde kentsel tasarım kavramının yeterince iyi anlaşılmaması üzerine kurumsal yapılanmada yanlış konumlandırılmalar görülmüştür (Adilhan ve Ünverdi, 2018).

Türkiye'de bulunan 81 İl ve Büyükşehir belediyeleri ele alınarak hazırlatılan çalışmada, 30 büyükşehir belediyesinden 4 tanesinde kentsel tasarım, 9 tanesinde kent estetiği ve 5 tanesinde de her iki birim bulunmaktadır (Harita 3.1). Büyükşehir belediye statüsünde olmayan 51 il belediyesinden yalnız 5 tane belediyede kentsel tasarım ile ilgili birim bulunmaktadır (Adilhan ve Ünverdi, 2018).



Harita 3.1. Büyükşehir Geneli Durum (Adilhan ve Ünverdi, 2018)



Harita 3.2. İl Belediyeleri Geneli Durum (Adilhan ve Ünverdi, 2018)

2016 yılında Bakanlık tarafından MSGSÜ ile beraber hazırlamış olan ve üç ciltten oluşan KTR, kentsel tasarımın birçok yönüne değinerek geniş bir çerçevede değerlendirilmiştir. Rehberlik edilecek olan kentsel tasarım projeleri için büyük bir önem arz eden bir yol haritası niteliğindedir.

Bakanlık tarafından yerel yönetimlerin tasarım rehberi hazırlama yönteminin oluşturulması için yol göstermek amacıyla KTR hazırlatılmıştır. Ancak yerel yönetimlerdeki hem kavramsal karmaşası hem de kurumsal şema karmaşası ve kurumlardaki teknik uzman yetersizliği nedenleriyle kentsel tasarım projelerinin başarıya ulaşmasında sorunlarla karşılaşılması muhtemeldir. Özellikle kaliteli kentsel

tasarımların yerele indirgenmesi için çalışmalar yapılmak istense de sürecin ana aktörleri niteliği taşıyacak olan yerel yönetimler olması gerektiğinden bu sorunların ilerlemeyi engelleyeceği aşıkardır (Adilhan ve Ünverdi, 2018).

3.4. Kentsel Tasarımın Hukuki Boyutu

2000’li yıllarda sonra hukuki bir boyut kazanan kentsel tasarım kavramı, ilk olarak yasada proje yarışması olarak yer almıştır. Kentsel tasarım ilk olarak düşük ölçekte ele alınarak meydan, cadde, sokak, cephe özellikleri, sokak isimi, yapılara verilecek numaralar hatta ilan ve reklam panolarının ebat ve asılacak yerlerin yerini belirleme olarak karşımıza çıkmaktaydı. 2006 yılında kentsel tasarıma ait ölçek 1/500 olarak kabul edilmiştir. 1999 ve 2011 yıllarında oluşan afet olayları sonrasında hukuki olarak atılan adımlarla kentsel tasarıma üst ölçekte de yer verilmiştir. Daha sonraki yıllarda oluşan yasal gelişimlerle kentsel tasarıma dair yasal bir temel oluşturulmuştur.

Yasal çerçevelerle kentsel tasarım zaman içerisindeki gelişimleri ile kentlerin bir mekanından başlayarak zamanla kentin bütününe hitap eden bir kavrama dönüşmüştür. Bu gelişimlerle koruma alanları, kentsel dönüşüm alanları ve hatta teknolojik gelişim alanlarında dahi kullanılır bir kavram halini almıştır.

- 22.01.2002-4734 sayılı Kamu İhale Kanunu

Yasa olarak kentsel tasarım kavramına ilk olarak 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu’nda değinilmiştir. İdarelerin ilan vermesi şartı ile kentsel tasarım projelerinin yarışmalarının düzenlenebileceği belirtilmiştir.

Tasarım Yarışmaları başlığı altında 23. Maddede, idarelerin tasarım projelerini elde etmek amacıyla, kentsel tasarım proje yarışmalarını mevzuat çerçevesinde düzenleyebileceği yetkisi verilmiştir.

- 24.12.2002-Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmelik

Bu yönetmeliğin amacını belirleyen 1. Madde 4734 sayılı Kamu İhale Kanunun 23. Maddesinde belirtilen hükümleri kapsamaktadır. Yönetmeliğin Yarışma Şekilleri başlığı altında, 6. Maddenin 2/c Bendinin 4. Paragrafında, bölgesel olarak açılacak olan kentsel tasarım yarışmaları üst sınırı 10.000 m2 olarak belirlenerek sınırlandırılmıştır.

Yarışma Türleri başlığı altında, 7/e Maddesinde ise Kentsel tasarım proje yarışmalarının tanımına yer vermiştir. “*Kentsel tasarım proje yarışmaları: Stratejik planlarla uygulama önceliği belirlenmiş kamusal alanlarda, kent kimliğini belirleyici,*

kentin doğal, kültürel, tarihi ve sosyal özellikleri ile kullanımları açısından önem taşıyan kesimleri için özel uygulama ayrıntıları içerecek biçimde hazırlanan plan ve projeler ile üst ölçekte kimlik-imaj çalışması, orta ölçekte yapı ve çevresinin bütüncül bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayan kitle-açık alan düzenleme çalışması, alt ölçeklerde ise kitleler arası boşlukların çevresel tasarımını içeren yarışmalardır” şeklinde tanımlanmış ve yarışmaların olunabilir, yaşanabilir, sürdürülebilir ve oluşacak maliyetlerin analizleri hakkında stratejiler geliştirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Danışman üyeleri hakkında, Yönetmeliğin 22. Maddenin 5. Paragrafında, kentsel tasarım yarışmalarında danışman üyelerinden en az bir kişinin yarışmaya konu olan alanın belde idaresinden olma şartı aranarak yerel yönetimleri de sürece dahil etme zorunlu kılınmıştır.

- **23.07.2004-6360 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu**

Büyükşehir ve İlçe Belediyelerin görev ve sorumluluğu kapsamında 7/g Maddesinde, meydan ve her tür yola cephesi bulunan yapılara ilişkin, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bazı yükümlülükler koyulabileceği belirtilerek belediyelere kentsel tasarım projeleri ile mekanda bulunan detayların düzenlenme yetkisi tanınmıştır.

- **11.09.2004-Altyapılı Arsa Üretimi ve Bu Arsaların Tahsis Yoluyla Satışına İlişkin Yönetmelik**

Arsa üretimi için yapılması gereken hizmetler ile ilgili olarak 8/f Maddede, idare, altyapılı arsaları geliştirmek amacıyla arazi veya arsalar için kentsel tasarım projelerin hazırlayabileceği ve uygulayabileceği veya hizmet alımı ile uygulama yaptırabileceği belirtilerek ilgili idarelere kentsel tasarım projesini yapma ve yaptırma yetkisi tanınmaktadır. Kentsel tasarım projelerinin ne şekilde yapılacağına da değinen yönetmelik, Yapım Süreci başlığı altındaki 16/2. Maddede, hak sahiplerinin mülkiyetinde olan parselde yapmak istedikleri yapı veya projeler, yapılan kentsel tasarım projelerinde belirtilen tanımlara ve yapılaşma şartlarına uyulması zorunluluk haline getirmektedir. Aksi taktirde projede belirlenen tanımlamalara uyulmaması durumunda para cezası kesileceğine dair 19/e Maddesinde hüküm altına alınmıştır.

- **26.07.2005-Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik**

Yönetmeliğin 10. Maddenin 2. Paragrafında, yapılacak olan koruma amaçlı imar planlarının rapor kısmında, kentsel tasarım projelendirme hususları detaylı bir şekilde yazılı ve çizimli yer almasını sağlamıştır.

Koruma alanlarında öncelikle Koruma Amaçlı İmar Planları şehir plancısı tarafından planlandıktan sonra, çevre düzenleme projelerini mimari olarak hazırlayacak mimar ve dış mekan düzenlemesini yapacak olan peyzaj mimarlarının proje müellifi olarak belli niteliklere sahip olması şartı getirilmiştir. Bu bağlamda Yönetmeliğin 24/d Maddesinde, yapılacak alana benzer nitelikte bir adet çevre düzenleme projesi veya iki adet çevre düzenleme projesini yapan ekip içerisinde bulunmuş veya sit alanına ilişkin kentsel tasarım veya çevre düzenleme proje yarışmalarında birincilik ödülü almış olanlar projeler hazırlayabileceği belirtilmiştir.

- **21.03.2006- TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Serbest Peyzaj Mimarlık Müşavirlik Hizmetleri Uygulama, Meslekî Denetim, Büroların Tescili ve Asgarî Ücret Yönetmeliği**

Tanımlar kısmı 4/u Maddesinde, serbest müşavir peyzaj mimarına getirilen tanım içerisinde kentsel tasarımcı unvanı kullanılarak, ilk defa bu yönetmelikte kentsel tasarımcı unvanı kullanılmıştır.

- **05.04.2006-Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu**

Bu kanunun 6. Maddenin 1 ve 2. Paragrafta, Ankara kentinin girişini ve çevresini kapsayan alanların kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde, alanların düzenlenmesi ve yapılacak olan kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde kentsel tasarım projelerinin geliştirilmesi sağlanmış ve yapılacak olan kentsel tasarım projeleri Bakanlık tarafından yapılan görev dağılımı neticesinde, ilgili mevzuatlar uyarınca plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılabileceği belirtilmektedir.

- **14.04.2006-Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yönetmeliği**

Mimarlık, Peyzaj Mimarlığı, Mühendislik, Kentsel Tasarım Projeleri, Şehir ve Bölge Planlama ve Güzel Sanat Eserleri Yarışmaları Yönetmeliğinden sonra bu yönetmelikte, kentsel tasarım projesine daha kapsayıcı bir tanım getirilmesi ile birlikte projeyi yapılacak ölçeği ile tanımlamaktadır. Yönetmeliğin 4/f Maddesinde, “*Kentsel Tasarım Projesi: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile getirilen kullanım kararları ve yapılaşma koşulları doğrultusunda hazırlanacak 1/500 ölçekli tasarım projelerini ifade eder.*” Bu tanımla birlikte kentsel tasarım projesine ait yasal olarak ilk defa net bir ölçek belirlenerek ve 23. Madde 1/b Bendeinde de belediyelerce yapılacak veya yaptırılacak olan kentsel tasarım projelerinin imar plan kararlarına göre gidilmesi ve TOKİ’nin görüşü alınması gerektiğini belirlemiştir. Ancak yapılacak olan kentsel tasarım projesi, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi alan sınırları içerisinde kalıyorsa,

yönetmeliğin 27. Maddenin 1. Paragrafına istinaden yapılacak olan kentsel tasarım projesi Bakanlık tarafından yapılan görev dağılımına göre belediye ve TOKİ tarafından yapılır veya yaptırılır.

- **04.07.2011-Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hk. Kanun Hükmünde Kararname**

ÇŞB'nin görev, yetki ve sorumluluklarını belirlemek ve düzenlemek amacıyla çıkan bu kararname, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün görevleri içerisinde deprem riskine karşı tehdit altında bulunan yapılar, ruhsatsız yapılar ve bu yapıların bulunduğu yerleşim alanlarının dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapma yetkisi verilen Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, kararnamenin 7/e Maddesine istinaden kentsel tasarım projelerini yapma, yaptırma ve onaylama yetkisi verilmiştir.

- **08/08/2011-2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu**

Kanunun 3. Maddesinin tanımlar bölümü 15. Paragrafında sokak sağlıklılaştırma proje ve uygulamalarına getirilen tanım içerisinde kentsel tasarıma yer verilerek sokak sağlıklılaştırma işlerinde kentsel tasarım projelerinin kullanılabileceği belirtilmiştir.

- **31.05.2012-Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun**

Türkiye deprem bölgesi olması ile kentlerdeki risk taşıyan yapıların ve alanların dönüştürülerek, güvenli yapı ve alanların oluşturulması amacıyla ortaya çıkan bu kanunun 6. Maddesinin 6. Paragrafta, ÇŞB'nin kentsel tasarım projelerini yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir, ifadesiyle kentsel dönüşüm projelerinin ve bu kapsam çerçevesinde yapılacak olan rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projelerinin yapılabileceği, böylelikle kentsel dönüşüm ve kentsel tasarım projelerinin beraber yürütülebileceği anlaşılmaktadır.

- **15.12.2012- 6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği**

Belediyeler, İl Özel İdareler ve Bakanlık tarafından yetkilendirilecek olan kurumlar, yönetmeliğin 18. Maddesinin 4. Paragrafına istinaden riskli ve rezerv yapı alanları içerisinde yapılmak istenen kentsel tasarım projelerinin hazırlanılarak ve istenen belgeler ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlık projeyi aynen veya değiştirerek onanır.

- **29.05.2013-Expo 2016 Antalya Ajansı Mal ve Hizmet Alım-Satım ve Yapım İşleri İhale Yönetmeliği**

Çiçek ve Çocuk Temalı Tescilli Evrensel Botanik Sergi etkinliklerinin planlanması, düzenlenmesi ve yönetilmesi amacıyla EXPO 2016 Antalya Ajansı kurulmuştur. Yönetmeliğin 19. Maddesi gereği EXPO 2016 Antalya Ajansı kentsel

tasarım proje yarışmalarının ilan edilmesi şartı ile yarışma düzenleme yetkisi verilmiştir.

- **25.07.2013-Kültür Varlıkları İhale Yönetmeliği**

Tanımlar kısmında 4/ş Maddesinde sokak sağlıklılaştırma projesi tanımı yapılmış ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununda sokak sağlıklılaştırma projesi tanımına daha geniş ve detaylı bir tanım getirilerek, koruma alanlarında yapılacak olan kentsel tasarım projelerinde nelere dikkat edilmesi ve ne tür detayların göz önünde bulundurulması konusunda fikir verilmektedir.

- **12.03.2014-Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği**

Teknoloji geliştirme bölgelerinde yapılacak olan kentsel tasarım projeleri ile ilgili yönetmeliğin 20. Maddesinin 5. Paragrafında, bölgeye ait yapılacak olan kentsel tasarım projelerinde yol, meydan, yeşil alan, otopark ve yapılacak olan diğer tüm gösterimler ile beraber taşınmaz mülkiyetlerin koordinat ve kot değerleri ve bunların tüm detayları Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına gönderilir.

- **14.06.2014-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği**

Kentsel tasarım projelerinin temel yasası bu yönetmelikle oluşturularak önemli gelişmeler sağlanmıştır. Yönetmeliğin 4/g Maddesinde: “*Kentsel tasarım projesi: Doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeyi ifade eder*” tanımı ile kentsel tasarım projesine ilk defa kapsayıcı bir tanım getirilmiş ve Yönetmeliğin Onuncu Bölümü olan Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslar ve Projenin Hazırlanması başlığı altında 9 adet fıkradan oluşan 30. Maddede kentsel tasarım projelerinin hazırlanmasına konusunda kapsamlı bir şekilde yer verilmesiyle önemli bir yol haritası niteliği taşımaktadır.

- **22.08.2015-Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Ait Katkı Payına Dair Yönetmelik**

Taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi için hazırlanan projeler, yönetmeliğin 9. Madde 2. Fıkrasında, valiliğe yapılacak olan başvuru belgeleri içerisinde kentsel tasarım projelerinin istenilmesi ile kentsel tasarım projelerinin koruma alanlarındaki önemi anlaşılmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, belediyeler, il özel idareleri ve yatırım izleme ve koordinasyon başkanlıkları görev alanlarında kalan taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi amacıyla tahsil edilen katkı payı yönetmeliğın 10. Madde 3/c Bendinde belirtilen kentsel tasarım uygulamalarında harcanabileceğı belirtilmiştir. Yönetmelikte, harcanacak olan katkı payının, öncelik sırası 11. Maddesinde belirtilen sıralamada kentsel tasarım uygulamaları 2/ç Bendinde belirtilmesi ile altıncı sırada yer almaktadır.

Kentsel Tasarım meslek icrası ve uygulamaları bilindiğı gibi hızlı kentleşme sonucu kentlerdeki eskime ve teknolojik gelişmelerin mekânsal alanda iyileştirilmesi ve bu mekânların kente katılmasındaki bir uygulamadır. Kentsel Tasarım uygulamaları kentsel dönüşümün ayrılmaz bir parçasıdır, kısacası kentleşmiş bir alanda ki uygulamaları içerir. Yukarıdaki yasal mevzuata bakıldığında tam anlamıyla ne kentsel dönüşüm ve ne de kentsel tasarımın uygulanmasındaki uygulamaların yönlendiricisidir.

4. MÜLKİYET

Mülkiyet kavramı Arapça kökenli “mülk” kelimesinden türetilmiştir. Mülkiyetin kelime anlamı TDK sözlüğünde “sahiplik” anlamını taşıırken Tapu ve Kadastro Terimleri Sözlüğünde ise, “Kendisinin olan bir şeyi yasa çerçevesi içerisinde istediği gibi kullanabilme hakkını taşıma durumudur” şeklinde tanımlanmaktadır.

Anayasa ve kanunlar mülkiyete dair bazı açıklamalarda bulunsa da kavramın tanımına ilişkin herhangi bir maddede yer verilmemiştir. Buna karşılık olarak hukukun tarihine bakıldığında Mecelle’nin 125. Maddesinde mülk, “*insanın malik olduğu şeydir gerek ayan olsun gerek menafi olsun*” şeklinde tanımlanmıştır (Özel, 2013).

Mülkiyet kavramı, tarih boyunca siyasi, felsefi, hukuki vb. gibi boyutlarda sıkça tartışmaların odağında bulunmuştur. İnsanın bir şeylerin üzerinde hakimiyet kurması ile ortaya çıkmıştır. İlerleyen zaman dilimlerinde kişinin hakkı olarak kabul görmesi ve devletlerce kabul görmesi ile hukuk düzeyinde tanınan mülkiyet kişinin temel hakkı halini alarak ulusal ve uluslararası yasalarda yer almaya başlamıştır (Akça, 2015).

Karslı ve Baz (2018) mülkiyeti, kapitalist ekonomi kurallarının hâkimiyeti altında bulunan bölgeler, sistemler veya devletlerin mülkiyet üzerinde, yasaların düzenlediği sınırlar çerçevesinde malike kullanma ve yararlanma yetkisini veren aynı bir hak olduğunu ifade etmişlerdir.

Mülkiyet kavramı taşınır (menkul) ve taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyet olarak eşyanın niteliğine göre ikiye ayrılır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nda taşınır mülkiyet;

Madde 762-) *Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.*

Madde 778-) *Taşınır mülkiyeti, malik tarafından terk edilmedikçe veya başkası tarafından kazanılmadıkça yalnız zilyetliğin kaybıyla sona ermez.*

Taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyet;

Madde 704-) *Taşınmaz mülkiyetinin konusunu şunlardır:*

- *Arazi,*
- *Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,*
- *Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler.*

Madde 717-) *Taşınmaz mülkiyeti, terkin veya taşınmazın tamamen yok olmasıyla sona erer. Kamulaştırma hâlinde mülkiyetin ne zaman sona ereceği özel kanunla belirlenir.*

Kanunun 704. Maddesinde arazi taşınmaz mal olarak sayılmıştır.

4.1. Taşınmaz Mülkiyet

Geniş bir alanı kapsayan mülkiyet hakkı konusu, çalışma konusu gereği taşınmaz mülkiyeti ele alınmıştır. Taşınmaz mülkiyetin genel olarak tanımı içerikleri, sınırları ve adından da anlaşacağı üzere bulundukları konumdan başka bir konuma taşınamayan mallardır.

Taşınmaz terimi toprak (arazi ve arsa) parçaları için kullanılırken Medeni Kanun'da topraktan başka şeylerde taşınmaz mülkiyet sayılmıştır. Kanunun 704. Maddesinde taşınmaz mülkiyetin araziden başka, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler de taşınmaz mülkiyet olarak kabul edilmektedir. Ancak tapu kütüğüne işlenmemiş olan bir arazi hukuken taşınmaz mülkiyet kabul görmemektedir (Akıntürk, 2009).

Taşınmazların kapsamı, TMK'nın Kapsam başlığı altında 718. Maddesinde: *“Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar”* şeklinde ifade edilmiştir. Taşınmazların kazanımı sadece tescille olabilir. Ancak bir taşınmazın tapu kütüğüne işlenerek tescil edilmesiyle adına tescil edilen kamu veya özel tüzel ve gerçek kişilerin mülkiyet hakkı oluşmaktadır. Tescil haricinde kişi veya kişiler arasında yapılan anlaşmaların herhangi bir geçerliliği olmamaktadır. Özellikle kent çeperlerinde ifraz edilemeyen tarım arazileri üzerinde bu tür işlemler gerçekleşmektedir. Örnek olarak, kent çeperlerinde elektrik ve suya erişim sağlanabilecek mesafede bulunan araziler malik tarafından kendince parsellere bölünerek başka kişilere aralarında imzaladıkları sözleşme ile satışı gerçekleştirilerek yapı yapmasına izin vermektedir. TMK'nın İşgal başlığı altında 707. Maddesinin: *“Tapu kütüğüne kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin işgal yoluyla kazanılması, ancak kaydının malikin istemiyle terkin edilmiş olmasına bağlıdır. Tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar üzerinde işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz”* ifade edilmektedir.

Tescil yapılmadan önce bazı durumlarda taşınmaz mülkiyetin kazanımı oluşmaktadır. Bu durumlar TMK'nın Tescili İsteme Hakkı başlığı altında 716.

Maddesinde: “Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.

Bir taşınmazın mülkiyetini işgal, miras, kamulaştırma, cebrî icra veya mahkeme kararına dayanarak kazanan kişi tescili doğrudan doğruya yaptırabilir.

Bir taşınmazın mülkiyetinde eşler arasındaki mal rejimi dolayısıyla meydana gelen değişiklikler, eşlerden birinin istemiyle tapu kütüğüne doğrudan tescil olunur” şeklindeki ifadesi ile tescil öncesi kazanım durumu bazı kaynaklarda tescilsiz kazanım olarak geçmektedir.

Tapu kütüğüne işlenmiş ve taşınmaz mülkiyet kapsamı içinde sayılan yapılar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu’nun Tanımlar bölümünün 5. Maddesinde:

Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.

Bina; kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.”

Belge’ye (2016) göre yapı; üzerinde, altında veya içinde meydana getirildiği taşınmaza devamlı surette özgülünen ve ona doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunan, teknik araçlar yardımıyla insan eliyle meydana getirilen şey, olarak tanımlamaktadır.

Kentlerin önemli unsurlarından bir tanesi taşınmaz mülkiyet olan yapılar, kentsel dönüşümün ortaya çıkması ve kentsel tasarım planların oluşturulmasında önde gelen unsurlardandır. Yapıların kent içerisinde önemli bir yer tutması ve yapılar ile kazanılan rantın çok yüksek olması durumundan mülkiyet hakkını bazı durumlarda ihlal edilebilmektedir.

4.2. Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet hakkı, insanlar için en önemli değerlerden bir tanesidir. Mülkiyet hakkı çok öncelere dayanmakla birlikte birçok ülkenin kanun ve düzenini oluşturmuştur. Bu hak, insan hakları hukukuna ilişkin ortaya çıktığı dönemden beri önemini korumaya devam ettirmektedir. Mülkiyet hakkı, devletlerin anayasa ve kanunlarında ve küresel bir güce sahip olan Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde yer alması ile önemini ortaya koymaktadır. Temel haklardan bir tanesi olarak kabul gören mülkiyet hakkı yasal düzenlemeler ile özel durumlar haricinde dokunulmazlığı sağlanmaktadır.

Mülkiyet Hakkı, malikin taşınır veya taşınmaz mülkleri üzerinde dilediği şekilde tasarruf sağlama yetkisine sahip olma hakkı olarak tanımlanabilir.

Devlet yasaları incelendiğinde doğrudan mülkiyet hakkın tanımı yapılmadığı, ancak TMK'nın Mülkiyet Hakkının İçeriği başlığı altında 683. Maddesinde; *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir”* şeklinde açıklanmıştır.

Besley ve Ghatak (2010) tarafından mülkiyet hakkı; kuramsal ve yasal olarak özel mülkiyete sahip olan bireyler tarafından mülkiyet haklarının nasıl kullanılacağı, devredileceği, başkaları tarafından izin alınarak özel mülklerin kullanımı ve kısıtlanmasının mümkün olabileceğinin belirlenmesi, şeklinde tanımlamaktadır.

TMK'nın Mülkiyet Hakkının İçeriği başlığı altında 683. Maddesinde malike, taşınmaz mülkü üzerinde istediği gibi kullanabilme ve yararlanabilme, dilediği gibi tasarrufta bulunabildiği gibi haksız yere taşınmazına el atılmasının önlenmesi içinde dava edebilme yetkilerine sahip olsa bile malikin bazı zorunlulukları bulunmaktadır. Örnek olarak, komşu taşınmazının malikinin kendi mülkiyet hakkını çiğneyemeyeceği ve komşuluğunu kabullenme zorunluluğu olduğu gibi kendisi içinde zorunludur. Taşınmazın üzerinden geçen, akan suyu kabul etmesi zorunludur. İmara açılan taşınmazın DOP oranından oluşacak kesintiyi kabul etmesi zorunludur. Taşınmaz için alınacak olan vergilerin ödenmesi zorunludur.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası Mülkiyet Hakkı başlığı altında 35. Maddesinde *“Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz”* şeklinde ifade edilmiştir.

Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin 17. Maddesinde; *“1- Herkesin, tek başına ya da başkalarıyla birlikte mülkiyet hakkı vardır. 2- Kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz”* şeklinde ifade edilerek mülkiyet hakkı temel insan haklarından birisi olarak sayılmıştır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Ek Protokol'ün 1. Maddesinde *“Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının*

ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez” şeklinde ifade edilmiştir.

T.C. Anayasası, Birleşmiş Milletler İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde ifade edilen maddelerle, mülkiyet hakkı ulusal ve uluslararası olarak koruma altına alınarak malike bazı haklar ve zorunluklar yüklemektedir.

T.C. Anayasası “*ancak kamu yararı amacıyla*” ve AİHM “*ancak kamu yararı sebebiyle*” mülkiyet hakkını sınırsız olarak tanımamış olup bu hakkın kamu yararı amacıyla sınırlanabileceğini kabul etmiştir. Ayrıca, Anayasada mülkiyet hakkının kullanılmasının “*ancak kamu yararı amacıyla*” kamu yararına aykırı olamayacağını, ifade etmiştir.

Yasal düzenlemelerle kamu kurumlarının mülkiyet hakkının keyfi olarak sınırlayamadığını, Çalışkan ve Yasin’e (2014) göre yapılan sınırlamaların meşru olup olmadığı dört tane husus dikkate alınarak ifade edilmiştir. Bu hususlar;

1. Hukuki mi, kanunla öngörülmüş mü,
2. Müdahale, sınırlama ölçütlerine ya da başka bir deyişle meşru amaçlara uygun mu,
3. Demokratik toplumda gerekli mi,
4. Sayılan bu üç ilke birbirinden kopuk ve ilgisiz değildir, hepsini dikkate alarak yorum yapılmalı,

Şeklinde belirtilerek mülkiyet hakkı üzerinde yapılacak olan kısıtlamaların, maliklerin mülkiyet hakkına yapılacak herhangi bir haksızlığın ve hem ulusal hem de uluslararası kuruluşlarda oluşacak davaların önüne geçebilmeyi belirtilmiştir.

4.3.İmar Planlarında Mülkiyetin Yeri ve Güvenliği

İmar planları, taşınmaz mülkiyeti ile doğrudan etkilenmekle birlikte mülkiyet temel kriterlerinden birisidir. Ancak mülkiyetin sahip olduğu düzensiz şekilsiz geometrik biçimde olan sınırları imar planlarının hazırlanma sürecini zorlaştırdığından temel kriter olarak kabul edilse de yeterince göz önünde bulunulmamaktadır. Mülkiyet ve mülkiyet sınırları göz ardı edilerek hazırlanan imar planlarından sonra mülkiyetin tekrar düzenlenmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. Maddeleri ile İfraz ve Tevhit işlemleri ya da 18. Madde İmar Planı Uygulaması işlemleri yapılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun Tanımlar başlığı altında 5. Maddesinde Uygulama İmar Planını; “*tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş*

olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” şeklinde tanımlamaktadır.

İmar planları mülkiyet üzerinde olumlu veya olumsuz etkiler oluşturabilmektedir. İmar planları ulaşım ağları, yerleşim yerleri, ticaret, sanayi, rekreasyon, kentsel çalışma alanları gibi çeşitli fonksiyonların belirlenmesini sağlamaktadır. Yeni bir ulaşım ağının belirlenmesi ile bu ağın güzergahında bulunan taşınmazlar olumlu yönde etkilenirken, atık su arıtma tesisine, katı atık tesisine yakın veya ana ulaşım ağlarından, merkezi iş alanlarından uzak olması taşınmazları olumsuz yönde etkilemektedirler.

İmar planlarına kanun ile belli standartlar getirilmiş olup bu standartlar yerine getirildiği sürece yapılacak olan planların tasarımsal boyutunu yapan ve yaptırana bırakılmıştır. İmar Planları Nazım ve Uygulama İmar Planı olarak ikiye ayrılırken, daha kapsamlı olan üst ölçekli politika, strateji ve hedeflerin belirlendiği Mekansal Stratejik Plan ve Çevre Düzeni Planları bulunmaktadır. Kanun ve yönetmelikte tanımları yanı sıra detaylı açıklamalar ile planlamada nasıl bir yol izlenmesi gerektiği açıkça belirtmesi ile toplum ihtiyaçlarının karşılanmasında vazgeçilmez bir öneme sahip olduğu anlaşılmaktadır.

3194 sayılı imar Kanununda ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde planlara ilişkin düzenlenen tanımlarda Mekânsal Strateji Planının, Çevre Düzeni Planının, Nazım İmar Planının ve Uygulama İmar Planının tanımı yapılmıştır. Nazım İmar Planının tanımında “...varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının...” ve Uygulama İmar Planının tanımında “varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen...” şeklinde kadastral durumu yani mülkiyetin üzerine işlenmiş olan haritaların üzerine Nazım ve Uygulama İmar Planlarının çizildiği belirtmiştir.

İmar Planlarından daha detay ayrıntılara yer veren Kentsel Tasarım Projesi kentsel mekanlara yönelik olması ile Mimarlık ve Şehircilik anlayışı arasında bir köprü görevi aldığını söyleyebiliriz. İmar Kanunu’nda kentsel tasarım projelerinin uygulama planları ile birlikte hazırlanabileceği ifadesine yer verilmiştir ancak tanımına ilişkin herhangi bir açıklık getirilmemiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde, *Kentsel tasarım projesi; doğal, tarihi, kültürel, sosyal ve ekonomik özellikler ile arazi yapısı dikkate alınarak, tasarım amacına göre kütle ve yapılanma düzeni veya açık alan*

düzenlemelerini içeren; taşıt ulaşımı, otopark ve servis ilişkileri ve yaya dolaşım ilişkilerini kuran; yapı, sokak, doku, açık ve yeşil alanların ilişkisini ve kentsel mobilya detaylarını gösteren; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası olarak ele alan; imge, anlam ve kimlik özelliklerini ifade eden; tasarım ilke ve araçlarını içeren uygun ölçekteki projeler, şeklinde açıklamakla birlikte onuncu bölümünde kentsel tasarı projelerinin hazırlanmasına ilişkin fıkralar halinde sıralanarak düzenlenmiştir.

Mevzuat eşliğinde mülkiyet üzerine yapılan imar planları ve mevzuatta yapılan tanımlarda mülkiyete yer verilmediği görülmektedir. Temel haklardan birisi olan mülkiyet hakkı imar planları ile ilgili düzenlenen kanun ve yönetmeliklerde mülkiyet kavramına yeterince değinilmemesi birtakım sorunlara neden olabilmektedir. Mülkiyet üzerinde oluşan sorunlar bazen geri dönüşü olmayan ve çözümü yılları alan ciddi problemlere dönüşebilmektedir. Diğer bir yandan in mülkiyeti üzerindeki tasarrufu sonsuz ve sınırsız değildir. Bu tasarruflar kamu kurumları tarafından yasal olarak kısıtlanabilmektedir. Bu kısıtlamalar imar planları ile gerçekleştirilebilmektedir. İmar planları ile malikin, mülkiyetini nasıl değerlendirebileceği konusunda belli fonksiyonlar imar planları yapan yapabilen kamu kurumları tarafından yüklenmektedir. Taşınmaz üzerinde malikin kullanım şeklinin imar planına aykırılık göstermesi engel teşkil etmemektedir. Ancak malik taşınmazı üzerinde herhangi bir değişikliği gerçekleştirmek istediği zaman imar plan kararları doğrultusunda gerçekleştirebilecektir. İmar planları ile taşınmazlar üzerine yüklenmiş olan fonksiyonlar herkes tarafından bilinmektedir. Taşınmazlar üzerinde yapılmak istenen herhangi bir değişiklik veya işlem imar plan kararlarına göre olmak zorundadır.

Bir kentin imar bütünlüğünün oluşturulması ve sürdürülmesi için kentin gelecekteki projeksiyon nüfusunun öngörülmesi çok önemlidir. Bu projeksiyon nüfusuna göre kentin gelişim planı ve gelişim yönü doğru olarak belirlenmelidir. Aksi takdirde özellikle kent çeperlerinde kaçak yapılaşma ve gecekondulaşmalar oluşabilir ve artabilir. Bu da kamu veya özel mülkiyeti olumsuz yönde etkileyecektir. Türkiye’de imar planların çok sık değiştirilmesi de mülkiyet güvenliğini tehdit altına almakta ve katılımcı planlama anlayışının çok zayıf olması da mülkiyeti tehdit etmektedir. Mülkiyetin güvence altına alınmasının en önemli adımı imar planları ile kadastral çalışmaların bir bütün olarak yürütülmesidir. Malikin mülkiyet güvenliğinin artması ile güvenlik açısından zamandan ve maddiyattan kazanç sağlayacaktır.

Türkiye’de çok sık değiştirilen imar planlarına yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu’na 14.02.2020 tarihli 7221 sayılı yasanın 12. Maddesi ile eklenen Ek 8. Maddesi ile plan değişikliklerine önemli bir kısıtlama getirilmiştir; *“Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur. Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz.”*

Bu kısıtlamalarla plan değişikliklerine sınırlamalar getirilerek planın bütünlüğünün korunması amaçlanmıştır. Haksız kazanca neden olabilen ve plan bütünlüğünü bozabilen parsel bazlı plan değişikliklerin önüne geçilmiştir. Plan değişikliği konusunda bu madde İmar Kanunu’na eklenen en kapsamlı düzenlemedir. Ek maddenin devamında ise plan değişiklikleri için istisnai bir durum getirilerek olabilecek zorunlu bir plan değişikliğin yapılabilmesi için belli bir açıklık bırakılmıştır; *“Bin metre kareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.”*

Dinamik bir süreç olan imar planlarında yapılacak olan imar plan tadilatları, halkın katılımı sağlanarak halkın onay şartına bağlanarak zorlaştırılabilir veya kamu yararı olmayan plan tadilatları reddedilebilir. Sürekli olarak plan değişikliğinin yapılması kentin plan bütünlüğünü bozmaktadır. Ayrıca yapılan plan değişiklikleri kentin sahip olduğu dokuya aykırı, sosyo-kültürel değerden uzak veya kamu mekanlarını olumsuz yönde etkileyecek olup kentin yaşam kalitesini düşürecektir. İmar planları bir bütündür ilkesine benimsenirken, imar planları çok sık değiştiği için imar planları veya başka bir deyişle kentsel planlamada mülkiyet güvenliğinden bahsetmek olanaksız hale gelmektedir. Bu sık olarak yapılan değişikliklerle mülkiyet güvenliği olumsuz etkilemektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun İmar programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali başlığı altında bulunan 10. Maddesinde: – *“Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu*

kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur” ifadesiyle imar planları ile özel mülklerin donatı alanı olarak belirlenmesi ile ilgili idarenin 5 yıllık imar programının sınırları içerisinde olan alanlar, mülk sahibin mağduriyetinin oluşmaması için ve mülkiyet güvenliği sağlamak amacıyla bir an önce kamulaştırmanın yapılması hedeflenmektedir.

Ancak Türkiye’de yapılan planlarla donatı alanlarına denk gelen özel mülkiyetlerin birçoğunun sorunu çözülememekte veya çözümü uzun yıllar almaktadır. Örnek vermek gerekirse, tapu kütüğüne arsa olarak tescil edilen 641,14 m²’lik arsanın maliki, 2021’de Nusaybin Belediyesi’ne parselinde yapı yapmak için imar izni almak üzere başvuruda bulunmuş, ancak parselin 157,47 m²’si yolda kaldığından yapılaşma izni verilmemiştir. Uzun yıllar boyunca parselin bu şekilde olduğu ve kamulaştırmanın yapılması için malik tekrar başvurmuş ancak belediyenin mali sıkıntılardan dolayı kamulaştırma işlemi gerçekleştirilemeyeceğini belirtmiştir. Parselin bir kısmının yola denk gelmesinden ötürü mülkiyetinde herhangi bir tasarrufta bulunmadığından ve mülkiyet hakkının özü itibarıyla mülkiyetinin işgal edilmesi gerekçesi ile mahkemeye belediye aleyhinde maddi ve manevi tazminat davası açmış, dava süreci başlatılmıştır.

Bu ve buna benzer durumlar mülkiyet güvenliğini ortadan kaldırmakta ve mülk sahibinin mülkiyeti üzerinde yaşadığı mağduriyeti gidermek maksadıyla ciddi zaman harcamakta ve maddi kayba uğramaktadır. İmar planları ile oluşan bu tür sorunlar mülkiyet hakkı kısıtlanmasına ve ihlaline neden olabilmektedir. Mülkiyet hakkı Anayasa ve AİHM tarafından en temel insan hakkı olarak görülmesi ile yapılan bu hak kısıtlamaları ve ihlalleri sebebiyle Anayasa karşısında idareleri AİHM karşısında Türkiye mahkum duruma düşmektedir.

Kent planlanmasında Gençkaya ve Öz’e (2020) göre imar planların güvenliği, mülkiyet güvenliğini; mülkiyet güvenliği ise hukuk güvenliğini ve dolayısıyla hukuk devleti ilkesini güvence altına almaktadır. Mülkiyet hakkının güvence altına alınması toplumların ekonomik alanda gelişiminin temelini oluşturmaktadır. Toplumların sosyo-ekonomik gelişiminde hukuk devleti ve mülkiyet hakkının güvence altında olması büyük öneme sahiptir.

5. KENTSEL TASARIMIN MÜLKİYETLE İLİŞKİSİ

Kentsel tasarım kavramı ilk ortaya çıktığı dönemden bu yana çeşitli gelişimler göstererek farkı boyutlar kazanmış ve birçok alanda yer edinmeyi başarmıştır. Kentsel tasarım belli bir mekanın tüm detaylarını ele alarak düşük ölçeklerin projelendirilmesi ile ön plana çıkmıştır. Ancak geldiğimiz noktada kentsel tasarımın sadece sokakların veya meydanların tasarlanması olarak değil aynı zamanda kentlerin doku, estetik ve kimlik değerine de değinerek kentleri doğrudan bütünsellik olarak etkilemeye başlamıştır. Özellikle mevcut olan kentsel alanlarda kentsel tasarım uygulamaları ile ele alındığı ve böylece olay da kentsel dönüşüm alanlarında kentsel tasarım uygulamalarının ön plana çıktığını görmekteyiz. Kentsel dönüşüme uğrayan kentsel alanlarda yapılar yıkılıp yok edilse de malikin mülkiyet hakkı yok olmamaktadır. Boş araziye dönüştürülen alanda ne kadar tüm alan tek parça olarak görünse ve mülkiyetler gözle görünmese de mevcutta olduğu gibi durmakta hayali çizgiler ile ayrılmakta ve tapu kütüğünde kayıtlı kadastral paftalarda işlidir.

Günümüzde kentsel stratejinin en önemli desteklerinden birisi olmayı başaran kentsel tasarım, hızla gelişen ve farklılaşan kentlerde yeni bir biçim ve boyut kazanabilmesiyle planlama ile bir bütün olma yolunda ilerlemektedir. Meskun mahallin tüm yönleriyle detaylara inerek mekanı anlama ve sorunları çözme yolunda yararlanılan ciddi bir disiplin olmuştur. Kentlerin kimliğini güçlendirmek, kültürel yaşamı sürdürmek, kamusal ve özel mekanların tasarımsal estetiğinin oluşturulmasında büyük bir katkı sağlamaktadır (Çubuk, 2016).

Günümüzde hızlıca büyüyen kentlerin gelişmesiyle ciddi bir yayılma göstermesi ve artan kentsel rekabetlerle birçok alanda planlama süreci yetersiz kalmaktadır. Kentsel tasarımın disiplinler arası olması ve birçok farklı uzmanın ortak çalışması ile ortaya konması kentin ihtiyaçlarına hızlı cevap verebilmektedir. Tüm detaylar ele alındığında doğru ve bununla birlikte sermayenin de daha hızlı sonuçlarının elde edildiği görülmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte bir bütün olarak ele alınması hem sermaye odaklı hem de kentsel tasarım ilkelerine bağlı olarak uygulama yapılması hedeflenmiştir (Çetintahra, 2011).

Planlamanın tek başına kentlerin çeşitli ihtiyaçlarına cevap vermede yetersiz duruma gelmesi ile çeşitli sorunlar ve kentsel suçlar doğmasıyla mağduriyetler doğmaktadır. Bu mağduriyetlerden en önemlisi de mülkiyete yönelik oluşan

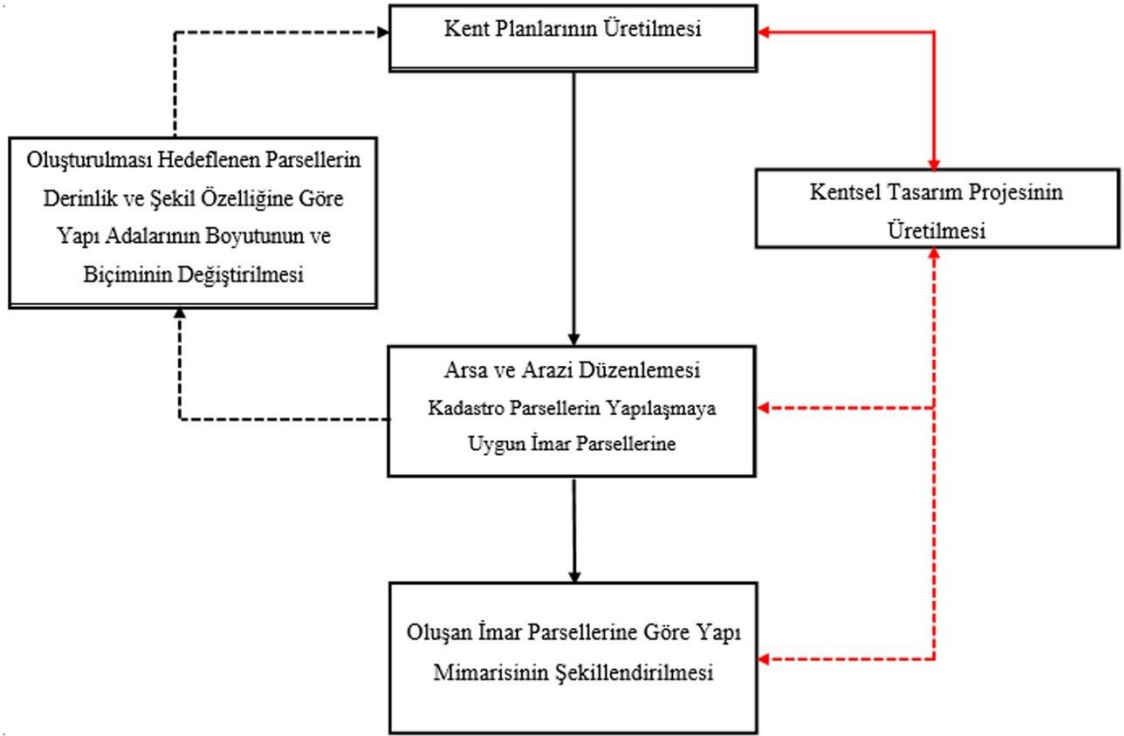
mağduriyetlerdir. Yukarda değinilen örnekte anlaşılacağı gibi mülkiyet hakkına el atılması ile hukuki süreç başlamakta ve bu hukuki süreç kurumları kötü etkileyerek hem maddi hem manevi zarara uğratabilmektedir. Mülkiyet sorunlarının çözülmesinin güç olmasından dolayı çözüm süreci oldukça uzun veya çözümsüz bırakılmaktadır. Bu da hak kayıplarına ve hatta AİHM'ye kadar taşınmasından, Türkiye'nin uluslararası prestijini zedeleyerek zan altında bırakabilmektedir.

Kentsel dönüşüm alanlarında yapılan imar planları kentsel tasarım projeleri ile bir bütün olarak yapılmaya çalışılmaktadır. Ancak yapılmak istenen bu çalışma kentsel dönüşüm ve planlamada ortaya çıkan sorunların kentsel tasarımda devam ettiğini görmekteyiz. Kentlerin ihtiyaçlarını karşılamakta yetersiz kalan planlama, oluşan mülkiyet sorunları burada da devam edilmektedir. Bunun en büyük sebebi imar planlarının ve kentsel tasarımın mülkiyete dair bir çözümleme yapılmaması ve proje yapım sürecinde mülkiyetin yeterince dikkate alınmamasından kaynaklandığı görülmektedir.

5.1.Kentsel Tasarımda Mülkiyet

Mülkiyet ana başlığı altında kanuni olarak planlamanın mülkiyeti nasıl ele aldığından ve kısaca olarak sürecinden bahsedilmiştir. Bu alt başlıkta, Kentsel Tasarım planlama ile çözümlendiğinden ve planlama alanında bulunan mülkiyet, 3194 sayılı İmar Kanunu ile çözümlendiğinden planlamada ve planlamadan sonra mülkiyetin düzenlenmesi, şekillendirilmesi ve dağıtılmasına değinilmesi ile planlama ve kentsel tasarımda mülkiyete dair, çalışmamızdaki eksiklikleri gidermek amaçlanmıştır.

Kentsel tasarımı doğrudan etkileyen imar planları mülkiyeti doğrudan etkilemektedir. İmar planları birkaç yöntem sonrasında uygulamaya geçilmektedir. İmarlı alanlarda bulunan arsalar veya yapılan imar planları sonrasında mülkiyet çözümlenmesi bu yöntemlerle, 3194 sayılı İmar Kanunun 15 ve 16. Maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri ve 18. Maddesine göre çözümlenmekte ve düzenlenerek şekillendirilmektedir.



Şekil 5.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi Mevcut Ele Alınma Biçimi ile Sürecin Hem Planlama Hem De Mimarlık Boyutuna Yön Vermektedir (Meşhur, 2008)

Yapılan imar planları parselasyon düzenlemesinin ne şekilde olacağının genel hatları çizilmektedir. Bazen de parselasyon yani mülkiyet bize planlamanın ne şekilde olması gerektiği konusunda yol gösterici olmaktadır. Yapılan planların çoğu bu mülkiyet sınırlarını göz ardı etmesi ile sorunlara ve bu sorunlar ile hak sahibinin mağduriyetine neden olabilmektedir. Parselasyon düzenlemesi yapıldıktan sonra parsel şekline ve imar planında belirlenen yapılaşma şartları yapılaşmayı belirleyerek yön vermektedir. Kentsel tasarım projeleri ile belli bir mekanda yapılabileceği gibi kentin tümünde yapılabilmektedir. İmar planlarının yapılaşma şartlarının dışına çıkmamak kaydı ile en küçük detaylara kadar indirgenerek çizilebilmektedir. Kentsel tasarım projelerinde mülkiyetin düzen ve şekli de önemli bir kriter olarak ele alınmalıdır. Ancak hazırlanan imar planları ve kentsel tasarım projeleri mülkiyeti yeterince göz önünde bulundurulmayarak sadece analiz aşamasında kalmaktadır. Bu da mülkiyet sorunlarına neden olmakta ve mülkiyet sorunlarının çözülmesinin güç olması ile birlikte çözümsüz bırakılarak ciddi mağduriyetlere neden olmaktadır.

İmar planları ile başlayan süreçte parselasyon planları, mimari çözümleme ile birlikte kentsel tasarım ile ürün oluşturmaktadır. Kentsel tasarım başlangıç veya süreçten ziyade bize sonuç olan ürünü sunmaktadır. Kentsel tasarım detaylara

indirgenemediğinden, proje aşamasında mülkiyet kavramına önem verilmesi ile daha kaliteli ürünleri ortaya çıkarmak mümkündür.

5.1.1. İfraz ve Tevhit

İmarlı alanlarda mülkiyet sorununun giderilmesi için kullanılan yöntemlerden birisi olan tevhit; iki ya da daha fazla parselin birleştirilerek tek bir parselde dönüştürülmesidir. Kentsel tasarımla yeni bir tasarımının gerçekleştirilmesi için aynı veya ayrı maliklere ait olan parseller tek bir mülkiyette toplanarak yapılmak istenen tasarıma uygun bir parsel şekline getirilebilmektedir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesi olan Tanımlar kısmında *“Tevhit: Parsellerin birleştirilme işlemini ifade eder”* Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 4. Maddesi olan Tanımlar kısmında ise *“Tevhit: Birden fazla birbirine bitişik parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir”* şeklinde tanımlanmaktadır.

İmarlı alanlarında mülkiyet sorununun giderilmesi için kullanılan yöntemlerden bir diğeri olan ifraz: Bir parselin iki veya daha fazla parselde dönüştürülmesidir. Parsellerin imar planı ve mevzuata göre yapılaşmaya elverişli parsel veya parselleri oluşturmak üzere bölünmesini sağlar. Bir parselde birden fazla kişinin hissedar olması sonucu, fiili kullanımın göz önüne alınması ile imara ve mevzuata göre hissedarların birbirinden ayrılmasını sağlamaktadır. Parselasyon planının bulunmadığı alanlarda özel mülkiyet olan kadastral parselin umumi hizmet alanlarına denk gelen kısım ile konut alanlarına denk gelen alanlarının birbirinden ayrılması için kullanılabilir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4. Maddesi olan Tanımlar kısmında *“İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemini ifade eder”* Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 4. Maddesi olan Tanımlar kısmında *“İfraz: Bir parselin imar mevzuatına uygun olarak bölünerek, birden fazla parsel oluşturulmasıdır”* şeklinde tanımlanmaktadır.

Birçok alanda tevhit ve ifraz işlemleri beraber uygulanarak parsellerin düzenlenmesi yapılabilmektedir. Ancak bu işlem ciddi mülkiyet problemlerine ve haksızlıkların oluşmasına neden olabilmektedir. Özellikle yapılaşmanın olmadığı ve parselasyon planlarının daha yapılmadığı imarlı alanlarda bu problemler karşımıza çıkmaktadır. Bu işlemler ile düzenlenen parseller bazı maliklerin mülkiyet haklarından fazla, bazılarında az ve bazılarında da hiç kesinti olmayarak eşitlik ilkesi zedelenerek hak kayıplarına neden olabilmektedir. Bazı maliklerin ise parselinin tamamı umumi ve

kamu hizmet alanlarından bir tanesine denk gelebilmekte ve kamulaştırma yapılmadığından malikin ciddi bir mağduriyeti söz konusu olabilmektedir. Kısaca bu düzenlemelerde nimetin ve külfetin eşdeğerde paylaşılması imar planlarının uygulanmasında çok önemlidir.

İfraz ve tevhit işlemleri maliklerin istekleri üzerine veya mahkeme kararı ile yapılarak imar parselleri yapılmaktadır. Bu işlemlerin bir imar adasında yapılabilmesi için mevzuat gereği parselasyon planının yapılmış olması gerekmektedir. Uygulamalarda parsel bazlı bu işlemler kullanıldığında mülkiyete bağlı olarak sorunlar ortaya çıkabilmektedir. Bu sorunları Köktürk (1997) şu şekilde sıralamıştır,

1. Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri (maliyetleri) artmaktadır.
2. Kadastro parsellerine rastlayan kamusal hizmet alanlarının büyüklüğündeki değişimler imar hakları açısından, taşınmaz iyeleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır. İstem üzerine yapılmaları yüzünden kişilerin yönlendirilmesine bırakılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda düzenleme ortaklık payı kesintilerine neden olmaktadır.
3. Az kayıplı kadastro parsellerindeki uygulamaların önceliği alması, planın, bazı taşınmaz iyelerinin varlıklı duruma gelmelerine aracılık ettiği şeklindeki kanıların topluma yerleşmesine neden olmakta, bu durum plana herkesin uyması gereken bir belge niteliğinin verilmesini zorlaştırmaktadır.
4. Parsel bazında uygulama yapılan yerlerde, tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların, mali kaynakların yetersizliği yüzünden kamulaştırılamamaları, bu yerlerin uzun süre boş durması yanı sıra çevre ve kentsel kirliliğin artmasına da neden olmaktadır.
5. Parsel bazında yapılan uygulamalarda, imara uygun olmayan, yapıya elverişsiz çok sayıda artık yerin ortaya çıkması, doğal kaynak olan toprağın, kentsel alanlarda, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve kamu-toplum yararı doğrultusunda, verimli bir şekilde kullanılamaması ve değerlendirilememesine neden olmaktadır.

Bu işlemlerin alan bütünlüğü olarak değil de bölgeler halinde parça parça yapılması ile imar planların bütünlüğünü bozmakta ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Genel Planlama Esasları başlığı altındaki 7. Maddesinin 1/b Bendinde,

“Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür” hükmü ile planlama esaslarına aykırı olduğu ve donatı alanına denk gelen mülkiyet, malikten bedelsiz olarak terk edilmesi mülkiyet hakkına el atılmakta yada ilgili kamu alanı olarak planlanmış mülkiyetlerin kamulaştırmamasından dolayı malikin mülkiyeti üzerindeki hakkı kısıtlanmakta ve sosyal ve teknik altyapı alanına olan ihtiyaç giderilememektedir. Mülkiyetlerde aynı oranda kesintinin yapılmamasından adaletsiz rant dağılımı ortaya çıkmaktadır.

Bu tür durumların oluşmaması için ve önüne geçmek amacıyla İmar Plan Uygulaması olan 18. Madde parselasyon planı ön plana çıkartılmaya ve mevzuatla desteklenmeye çalışılmaktadır.

5.1.2. Parselasyon Planı

Parselasyon planı, genellikle yapılaşmamış yeni imara açılmış alanlarda uygulanırken, meskun mahal içerisinde kalan parsel şekilleri ve yapılaşmaya elverişli olmayan alanlarda düzenleme sahası bağımsız en az bir imar adasından oluşacak şekilde parsellerin yeniden düzenlenmesi demektir.

İmar Kanunun 18. Maddesinde Parselasyon Planını; *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması”* şeklinde açıklamıştır.

Parselasyon planının sürecini Gürler (1995) üç aşamadan oluşabileceğini belirtmiş olup;

- Hamur İşlemi, kişilerin mülkiyetindeki arsalar birbirleriyle, yol fazlaları ile belediye, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının mülkiyetinde olan arsalarla birleştirilmektedir.
- İmar Parsellerini Oluşturma, planda umumi ve kamu hizmetleri ve ilgili donatı alanları için ayrılan kısımlar çıkarıldıktan sonra oluşan imar adaları, plan ve mevzuata göre parsellenmektedir.
- Dağıtım ve Tescil, oluşturulan imar parselleri maliklere, mümkün ise eski yerinden bağımsız parseller olarak, değilse eşdeğer yerine yakın ve uygun yerlerde tek kişi veya hisseli olarak dağıtılır ve tapuda adlarına tescil ettirilmektedir. (Gürler,1995:9).

Parselasyon planı bu üç aşamanın doğru bir şekilde ilerletilmesi ile yukarıda belirtilen sorunların çoğunlukla önüne geçebilmektedir. Parselasyon planı işlemlerinde mülkiyet sınırlarının belirlenmesinde ve dağıtılmasında büyük ölçüde adaletli olmaktadır. Parselasyon planlarının sağladığı faydalar:

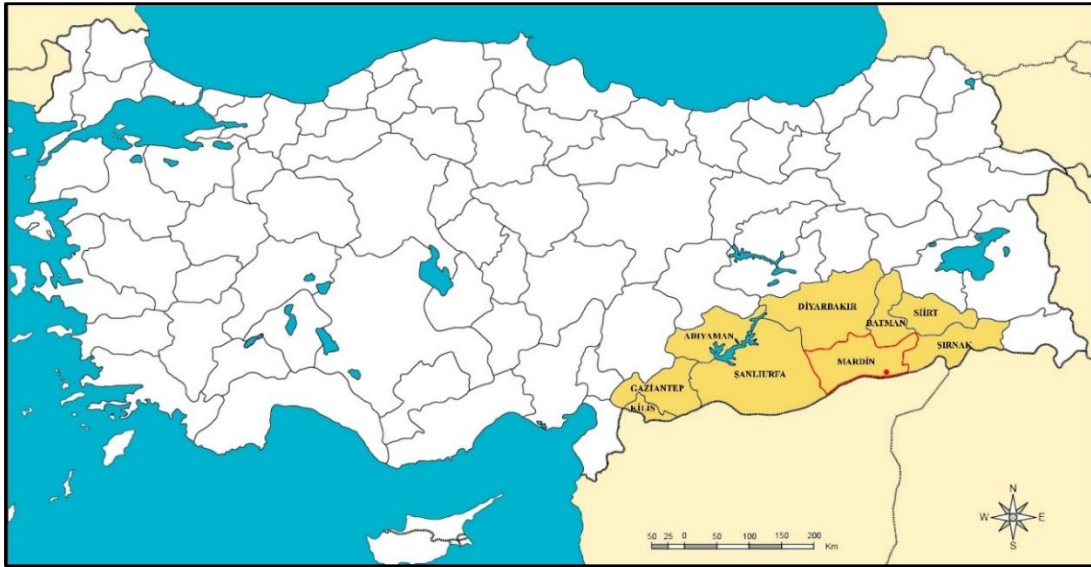
- Yöntem sosyal adalet ilkelerine uygundur. Herkesten eşit miktarda kesinti yapmak suretiyle planın getirdiği ve götürdüğü de maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında dağıtılmaktadır.
- Yöntem ekonomiktir. Düzenleme ile belediyeler yol, meydan, park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir ödeme yapmadan bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedirler. Uygulama geniş alanları kapsadığından altyapı tesislerinin yapımı kolaylaşmakta ve maliyeti de düşmektedir.
- Yöntem teknik açıdan da büyük yarar sağlamaktadır. Her şeyden önce plan, ilkeleri zedelenmeden bir bütün halinde uygulanma olanağına kavuşmaktadır. Uygulamada birim olarak en az bir imar adası ele alındığı için, artık parça ve yönetmelik hükümlerini zorlayıcı durumlar ortadan kalkmaktadır.
- Düzenleme yöntemi ile uygulamada çok sayıda arsa üretilmektedir. Böylece arsa piyasasında arz talep dengesi kurulmakta ve dolayısıyla arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenmektedir (Gürler,1995).

Planlamada mülkiyetin nasıl bir yol izleyeceği ifraz/tevhit ve imar uygulaması ile belirlenmektedir. Mülkiyetin düzenlenmesi amacıyla çıkartılan 18. Madde İmar Uygulaması ve kentsel tasarım incelendiğinde ne kanunda ne de yönetmeliklerde birbiriyle ilişkilendirilmediği görülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm alanlarında uygulanan kentsel tasarım projelerinin mülkiyet dokusu ile ilgili herhangi bir yasal düzenleme bulunmadığından proje tasarımcılarının kalemine bırakılmaktadır. Yeterince ön çalışma yapılmadığı takdirde hatalar yapılabilmekte ve bu hatalar ciddi sorunlara neden olmaktadır. Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliğinde bulunan Kentsel Tasarım Projelerine Dair Esaslarda incelendiğinde mülkiyete değinilmediği görülmüştür.

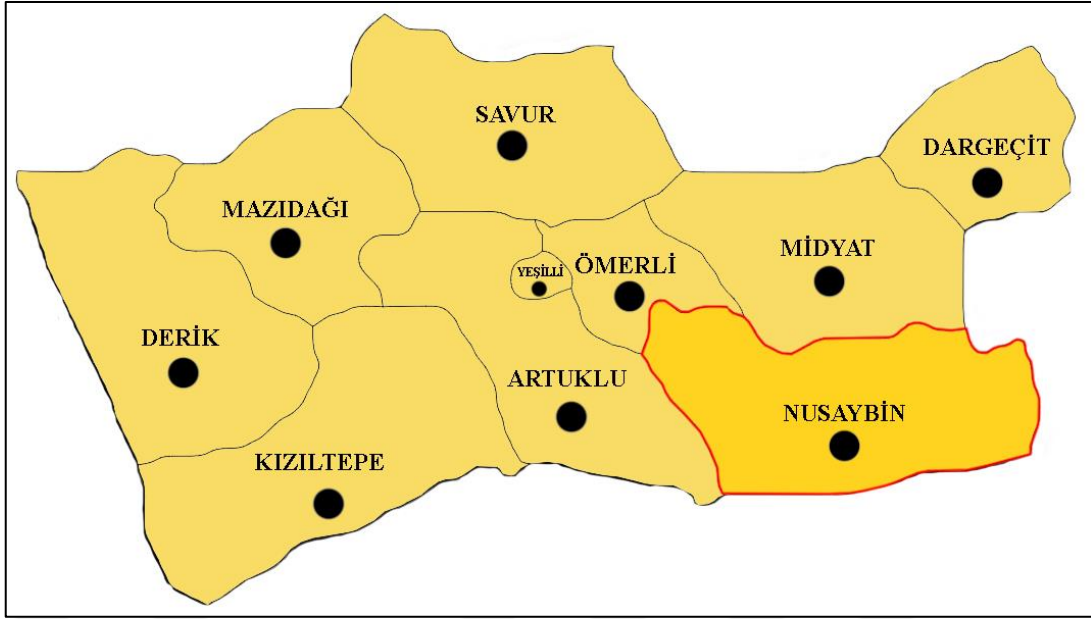
6. NUSAYBİN KENTİ

6.1. Coğrafi Konumu

Nusaybin kenti, Güneydoğu Bölgesi'nin Dicle Bölümü'nde yer alan Büyükşehir statüsüne sahip Mardin İlinin önemli ilçelerinden birisidir. Yukarı Mezopotamya bölgesinde bulunan Nusaybin, 37° 02' -37° 13' kuzey enlemleri ile 41° 03' -41° 45' doğu boylamları arasında, Mardin İl'inin güneydoğusunda yer alır. Batısında Artuklu İlçesi, kuzeybatısında Ömerli İlçesi, kuzeyinde Midyat İlçesi, doğusunda Şırnak İline bağlı İdil İlçesi ve güneyde de Suriye Ülkesi ile çevrilidir.

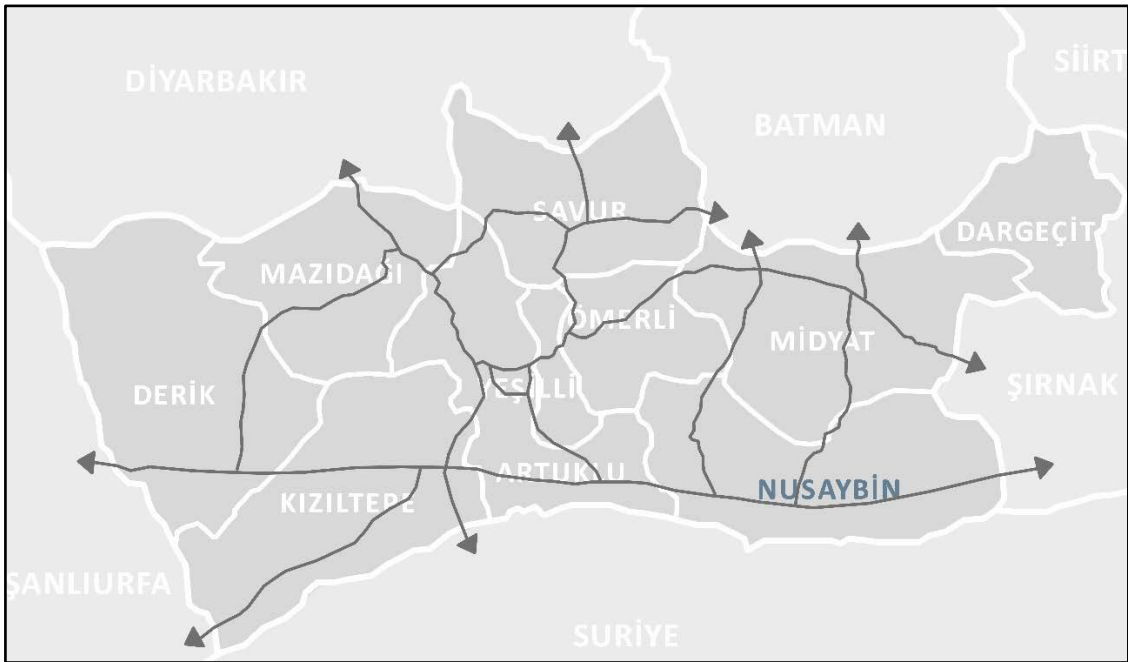


Harita 6.1. Mardin İlinin Güneydoğu Bölgesi ve Türkiye'deki Yeri (Harita Üzeri Çizim)



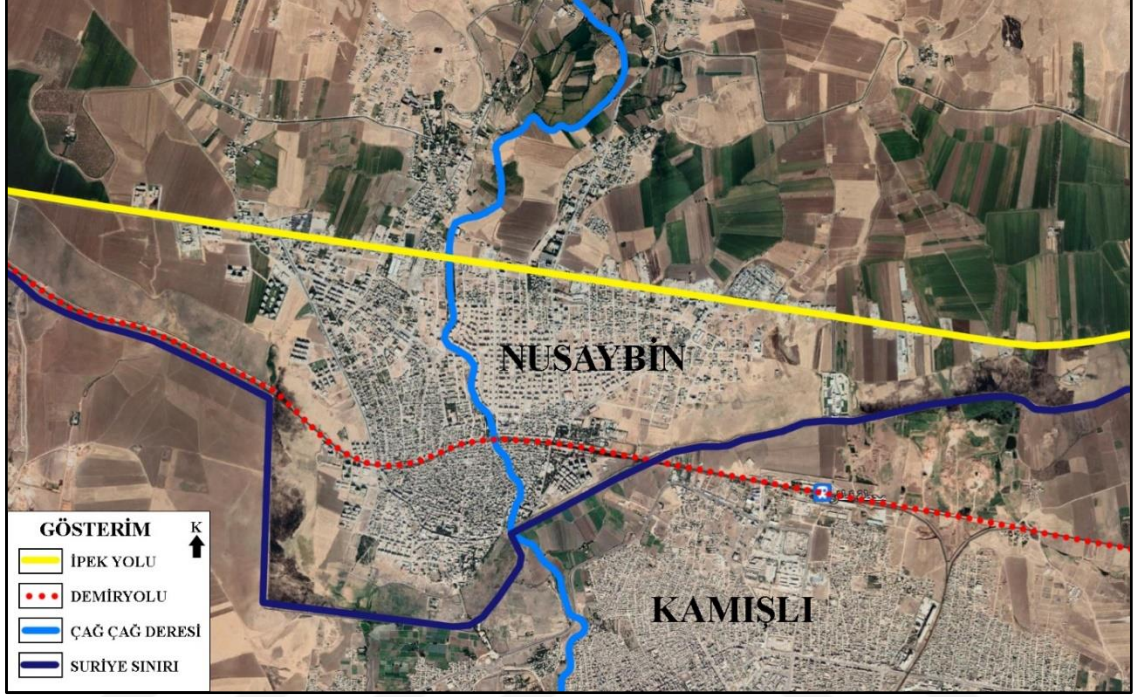
Harita 6.2. Nusaybin Kentinin Mardin İlindeki Yeri (Harita Üzeri Çizim)

Kent ulaşımı karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşılabilir konumdadır. Kent E-90 karayolu (İpek Yolu Caddesi) üzerinde bulunmasıyla karayolu ile kolay erişilebilir. Şu an herhangi bir trene hizmet vermeyen demiryolu daha önce Gaziantep-Nusaybin-Bağdat arasında hem yük hem de yolcu taşımacılığı yapıldı. Kente en yakın olan havalimanı 55 km uzaklıkta bulunan Mardin Havalimanıdır. Ayrıca kentin 5 km güneyinde Kamışlı Havalimanı bulunmakta ve Sınır Kapısı bulunmaktadır.



Harita 6.3. Mardin İlinin İlçeler Arasındaki Ulaşım Ağı (Nusaybin Belediyesi 2018)

Nusaybin Kentini önemli kılan eşikler, Tarihi İpek Yolu, 1918 yılında yapılan Bağdat Demiryolu'nun varlığı, güney/kuzey olarak ikiye bölen Çağ Çağ Deresi ve Suriye sınırında bulunması ile Suriye Kamışlı Kentine açılan sınır kapılarının bulunması.



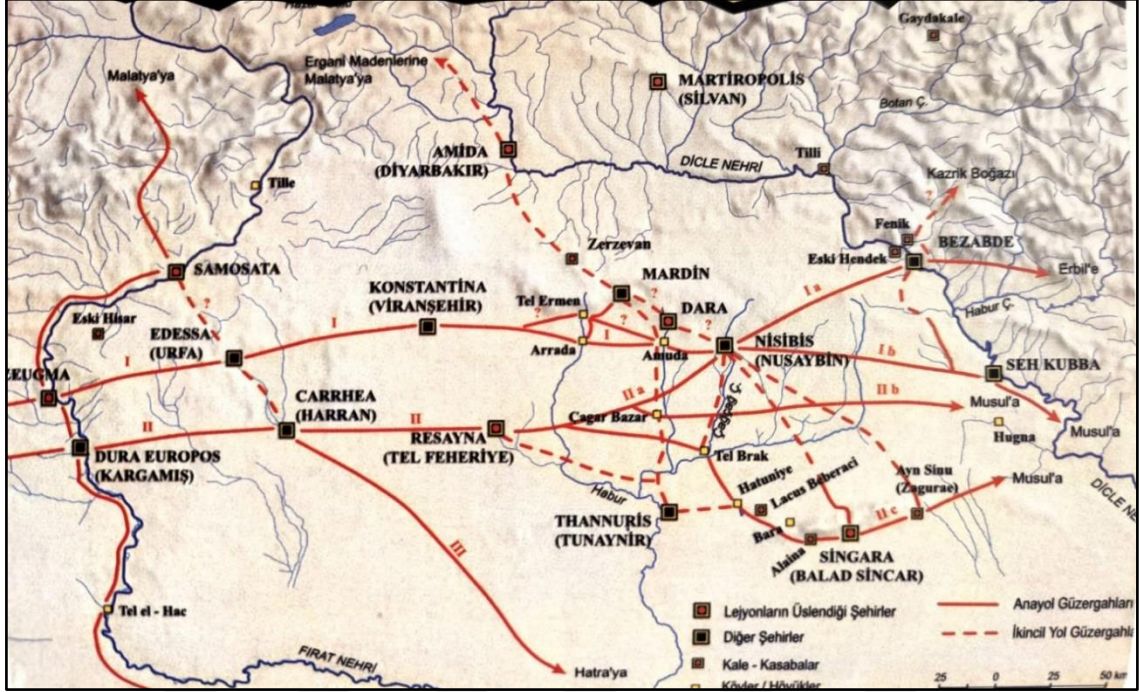
Harita 6.4. Nusaybin’de Bulunan Önemli Eşikler (Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerine Çizim)

6.2. Tarihsel Gelişimi

Nusaybin kenti köklü bir tarihe sahip olması ile birçok farklı devletin, hükümdarlıkların ve hanedanların hakimiyetini görmüştür. Nusaybin kentinin kuruluşu M.Ö. 4000 yıllarına (Kalkolitik Dönem) kadar uzandığı ve Subarular tarafından kurulduğu, bölgeyi fetheden Sümerler yy.’lar sonra M.Ö. 2850 yılında Akdeniz’e kadar uzanan seferlerinden döndükten sonra Çağ Çağ Deresinin batısında karargah kurması ile Nusaybin kentini yeniden yerleşmeye açmıştır. Babil Kralı olan Hammurabi döneminde “bağlık-bahçelik” anlamına gelen Aramis olarak adlandırıldığı, Asurca yazıtlarında, M.Ö 1. Binin başlarında, “Naşibina Arami devletinin ana kalesidir” şeklinde geçtiği ve Yeni Asur dönemine (M.Ö. 1000-612) ait bir kaynakta ise Nusaybin kentinin de içerisinde bulunan bölge için “üzüm bağları içinde bir yöre” şeklinde ifade edilmiştir (Nusaybin Belediyesi, 2001).

Nusaybin kenti 11. Yüzyıla kadar bölgenin en önemli kenti olmayı sürdürmüştür. Kenti önemli kılan etkenler yolların kesişim noktası olması ve Çağ Çağ

Deresinin var olması ile birlikte oldukça verimli topraklara sahip olmasıdır. Asya'yı Akdeniz'e, Mezopotamya'yı Doğu Anadolu'ya ve dolaylı olarak Orta Anadolu'ya bağlantı sağlamaktadır.

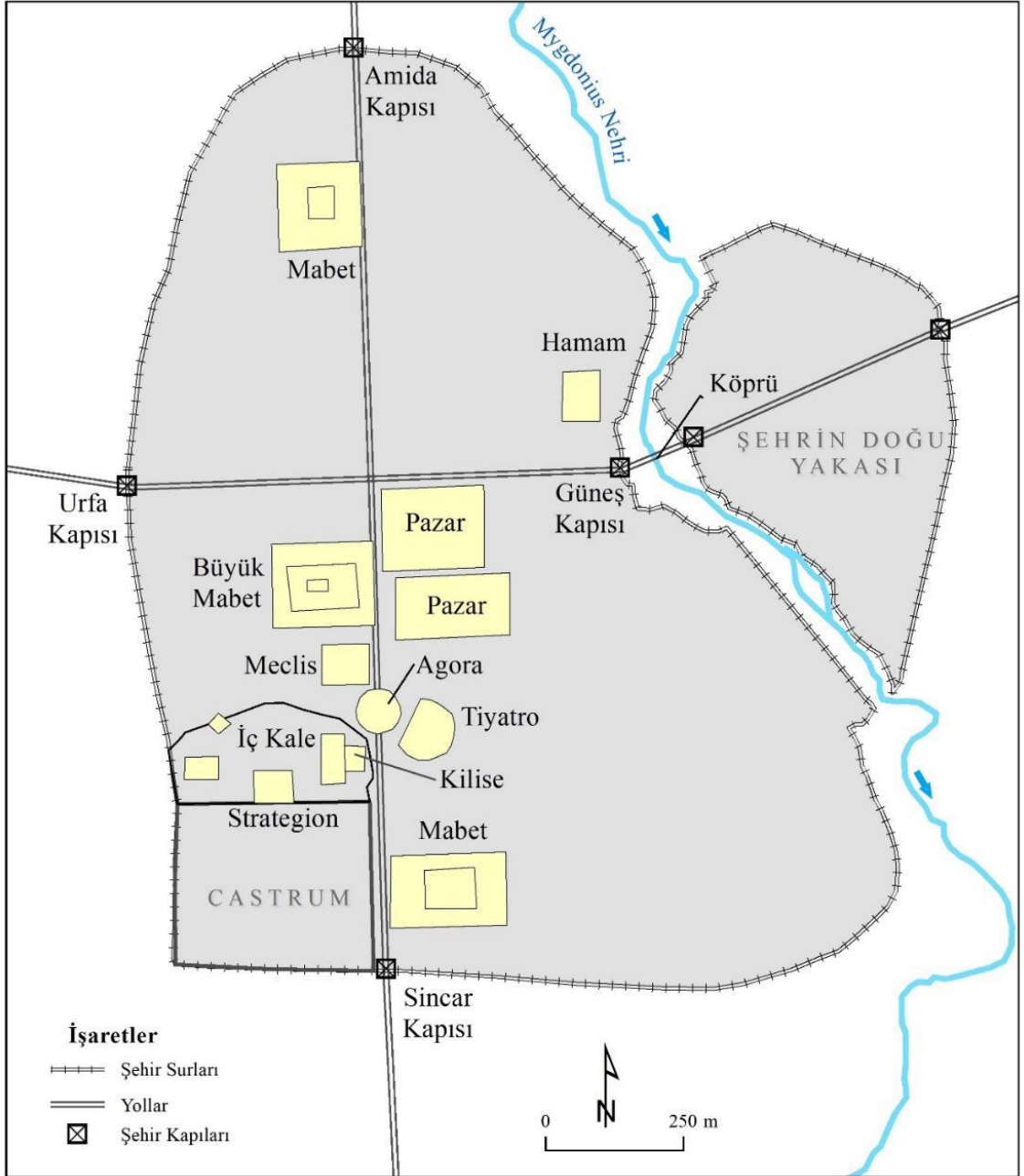


Harita 6.5. Antik Çağda Nusaybin Kentinden Geçen Önemli Yollar (Nusaybin Belediyesi, 2001)

Roma İmparatorluğu ilk defa Nusaybin'i M.Ö. 68 yılında kuşatarak fethetmiştir. Mardin ve bölgesinde halen yaşamaya devam eden Aramiler (daha sonraları Süryani olarak anılacak) M.S. 38 yıllarında Hıristiyanlığı ilk kabul eden halk, M.S. 150 yıllarında Nusaybin ve çevresinde bulunan eski tapınaklar üzerine kiliseler ve manastırlar inşa etmişlerdir (Nusaybin Belediyesi, 2001).

Mor Yakup (Nusaybinli Yakup'ta denilmektedir) piskoposluk bölgesinde olan Nusaybin'de 313-320 yıllarında inşa edilen manastır 326 yılında açılmıştır. Sonraki yıllarda Nusaybin Akademisinin gelişmesi ve yükselmesi ile beraber Urfa Okulunun kapatılmasıyla Doğu Süryanilerin en önemli kalesi haline gelmiştir. Nusaybin Akademisi'nde yetişen birçok öğrenci kendinden sonraki dönemlere geçecek birçok felsefi ve bilimsel ilimler bırakmışlardır. Akademide dini öğretilerin yanında felsefe, mantık, edebiyat, tıp, hukuk, geometri, astronomi ve müzik eğitimleri veriliyordu. Dünya'nın ilk üniversitesi özelliğini taşıyan Nusaybin Okulu M.S. 9. yy'da çökmesi ve devam niteliğinde olarak Bağdat'ta yeni bir Nasturi medresesi açılmasıyla Nusaybin Okulu önemini yitirmeye başlamıştır (Nusaybin Belediyesi, 2001).

Nusaybin kenti, Halife Ömer döneminde 639 yılında Araplar kuşatmış ve belirlenen bazı şartlarla teslim olmuştur. Müslümanlar bölgede fetihler gerçekleştirdikten sonra Nusaybin kentine Müslüman halk yerleşmeye başlamıştır. Bu fetihlerden sonra bile Nusaybin en büyük idari merkezi konumunda olma özelliğini devam ettirmiştir.



Harita 6.6. Nusaybin Kenti, M.S. 4. Yüzyılın Başları (Belge, (2021) tarafından, Ross, (2019)'dan değiştirilerek aldığı harita).

Nusaybin’de, Roma’nın hükmü altında olduğu M.Ö. 1. yy’da inşa edilen surlar, Büyük Selçuklu Musul Valisi olan İmadeddin Zengi 1128 yılında Artuklular’dan aldıktan sonra Nusaybin’e atadığı temsilcisi tarafından M.S. 12. yy’da yıktırıldı.

14. yy. sonlarında Timur’un bölgeye saldırması ve Nusaybin kentini harabeye döndürmesiyle kent bir daha toparlanamadı ve bölgenin en önemli merkezi konumuna ait izlerini kaybetmiştir (Nusaybin Belediyesi, 2001).

Nusaybin kenti 1517 yılında Yavuz Sultan Selim döneminde Osmanlı topraklarına katılmıştır. 1518 yılında da Mardin sancak durumuna getirilmiş ve Nusaybin Mardin sancağına bağlanmıştır.

Sonraki yıllarda Osmanlı erişim ve ulaşımı kolaylaştırmak ve hızlandırmak amacıyla Bağdat Demiryolu inşaatının yapılması istemiştir. Almanlarla birlikte 21 Ocak 1902 yılında Berlin-Bağdat Demiryolu Anlaşması imzalanmıştır. 1903-1940 yılları arasında kademe kademe inşa edilen demiryolu Türkiye’nin en doğusunda yer alan ve son durağı olan Nusaybin Tren İstasyonu 1918 yılında inşa edilmiştir (Url-8).

Türkiye ile Bağdat seferleri 1982 yılına kadar devam etmiştir. 2001 yılında Gaziantep-Bağdat Demiryolu seferleri tekrar başlamış ve haftada bir olan sefer 2003 yılında Irak savaşından dolayı durdurulmuştur. Daha sonra 2010 yılı Gaziantep-Musul seferleri başlatılsa da aynı yıl içerisinde kısa sürede sonlandırılmıştır. Türkiye içi seferlerde Nusaybin Tren İstasyonuna kadar yapılan seferler Suriye iç savaşıyla kentte oluşan toplumsal olaylar neticesinde 2014 yılında durdurulmuştur. Demiryolu taşımacılığının devam ettirilmesi amacıyla hazırlanan “Nusaybin-Cizre-Silopi-Habur Hızlı Demiryolu Projesinin” Çevresel Etki Değerlendirme Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 2019 yılında olumlu karar vermiştir (Url-5).



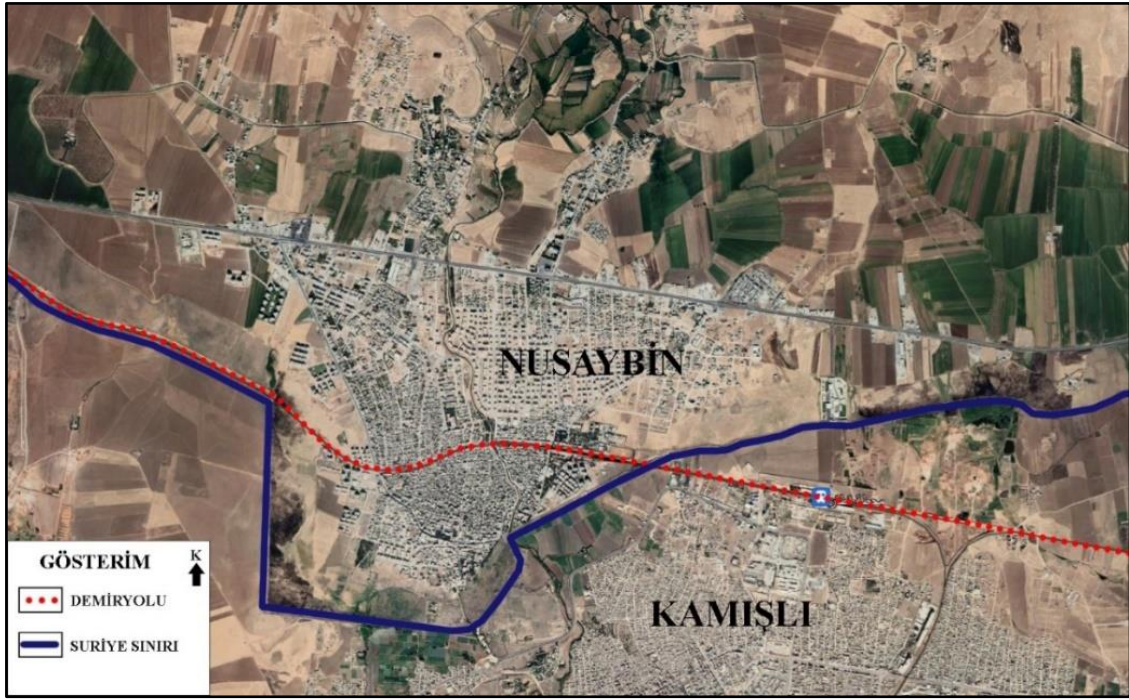
Harita 6.7. Bağdat Demiryolu Güzergahı- Kırmızı Hat (Alperen, 2018).

Birinci Dünya Savaşı sonrasında İtilaf Devletlerin 18.01.1919 tarihinde Paris’te toplanmaları neticesinde Osmanlı topraklarını bölüştüklerinde bölgemiz Fransızlara verilmiştir. Savaşın sonra sınırların belirlenmesi için 21.11.1921 tarihinde imzalanan Ankara Antlaşması’nın 8. Maddesinde;

“Madde 8: Sınır çizgisi, İskenderun Körfezi üzerinde Payas mevkiinin hemen güneyinde olmak üzere seçilecek noktadan başlayacak ve yakınından Meydanı Ekbeze doğru gidecektir. Tren istasyonu ve bu mevki Suriye’de kalacaktır. Sınır çizgisi oradan Marsuva mevkiini Suriye’ye ve Karnaba mevkii ile Kilis şehrini Türkiye’ye bırakmak üzere güneydoğuya doğru kıvrılacaktır. Oradan Çobanbey istasyonunda demiryolu ile birleşecektir. Bundan sonra Bağdat demiryolunu izleyecek ve demiryolunun platformu Nusaybin’e kadar Türk toprağı üzerinde kalacaktır. Oradan Nusaybin ile Cezire-i İbn-i Ömer arasındaki eski yolu izleyerek Cezire-i İbn-i Ömer’de Dicle’ye ulaşacaktır. Nusaybin ile Cezire-i Ömer mevkileri ile yol Türkiye’ye kalacaktır. Bu yoldan yararlanmada her iki ülke aynı haklara sahip olacaktır. Çobanbey ile Nusaybin arasındaki demiryolunun 19 istasyon ve mevkileri demiryolu platformunun parçalarından sayılarak Türkiye’de kalacaktır. İşbu itilafnamenin imzasından başlayarak bir

ay içinde sözü geçen hattı saptamak üzere tarafların temsilcilerinden kurulu bir komisyon görevlendirilecektir. Bu komisyon aynı süre içinde işe başlayacaktır.”

Maddesiyle demiryolu sınır olarak kabul edilerek Nusaybin kenti Suriye sınırları içerisinde bırakılmak istenmiştir. Ancak kentin ileri gelenleri bunu reddetmiş ve olayların alevlenmesine sebep olmuştur. Ortaya çıkan bu problemler ile mutabakat sağlanmadığından ve olayların dinmeyeceğini anlayan Fransızlar, 07.06.1926 tarihinde Ankara Antlaşması'na ek protokolle günümüz sınırlar kabul edilmiştir (Nusaybin Belediyesi, 2001).



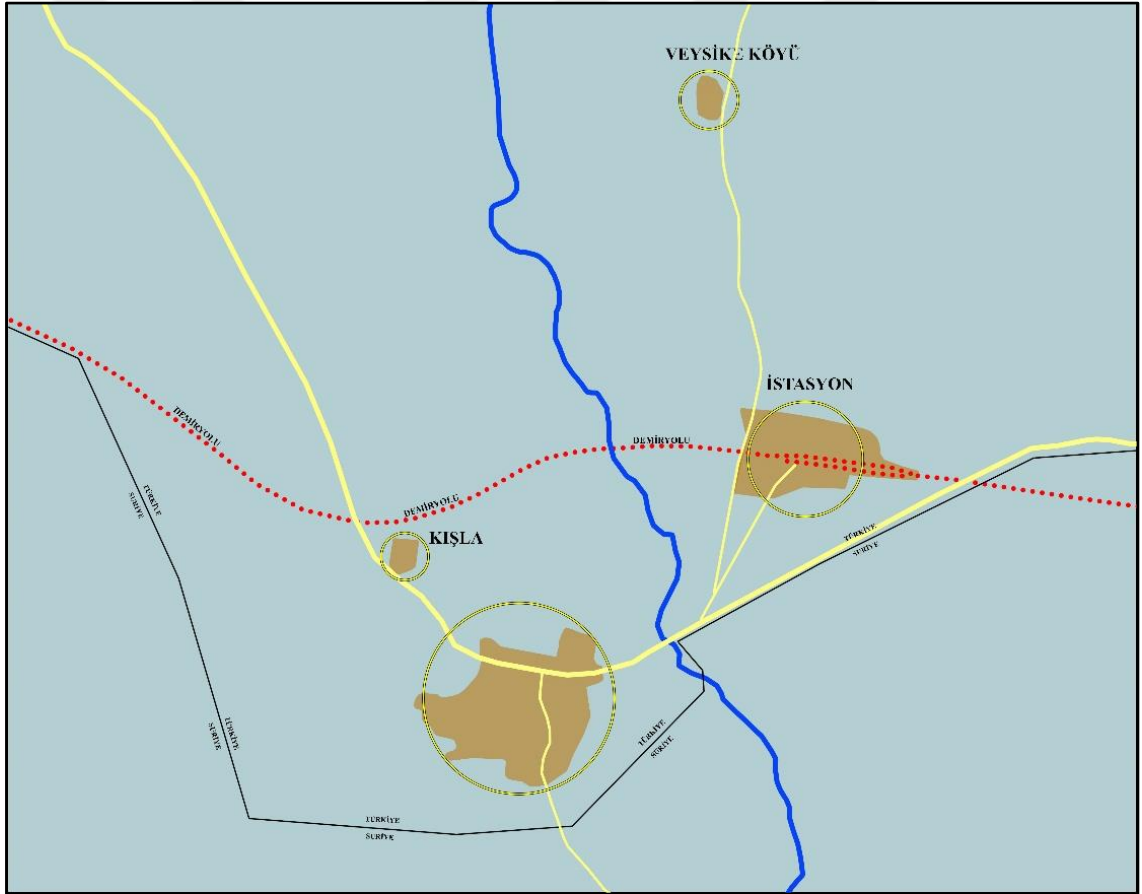
Harita 6.8. Günümüz Türkiye-Suriye Sınırı ve Nusaybin Demiryolu (Google Earth Uydu Görüntüsü Üzerine Çizim)

Kabul edilen sınır incelediğinde Mardin bölgesinde genellikle doğrusal ilerlerken Nusaybin kentinde Suriye tarafına bir girinti oluşturduğu görülmektedir. Böylelikle kentin güneye, doğuya ve batıya gelişimi sınır eşiği ile kesilmektedir.

Ancak kabul edilen bu sınır da halk arasında fazla önem göstermedi, 1928 yılında sınır hattını belirleyen ve koruyan dikenli teller çekilmiş, kent ve köy halkı sınırın diğer tarafında kalan akraba ziyaretlerini, ticaretlerini, kız alıp vermeleri ve hatta hayvanlarını otlatmadan tarlalarını sürmeye kadar gündelik işlerine devam ettiler ve bunlar yapılırken herhangi bir resmiyete gerek görülüyordu. Sınır korunması askeri olarak zayıf ya da ilgilenilmiyordu. Bu yaşantı 1954 yılına kadar kesintisiz normal yaşam biçimi olarak devam etti. 1954 yılında Türkiye tarafında sınır boyu mayın

döşenerek ülke sınırı genişletilmiştir. Sınır artık hissedilebilir fiziki bir engel halini almıştır. Nusaybin kent halkı artık yaşam biçimleri bu sınırla beraber değişmiştir (Yıldırım, 2013).

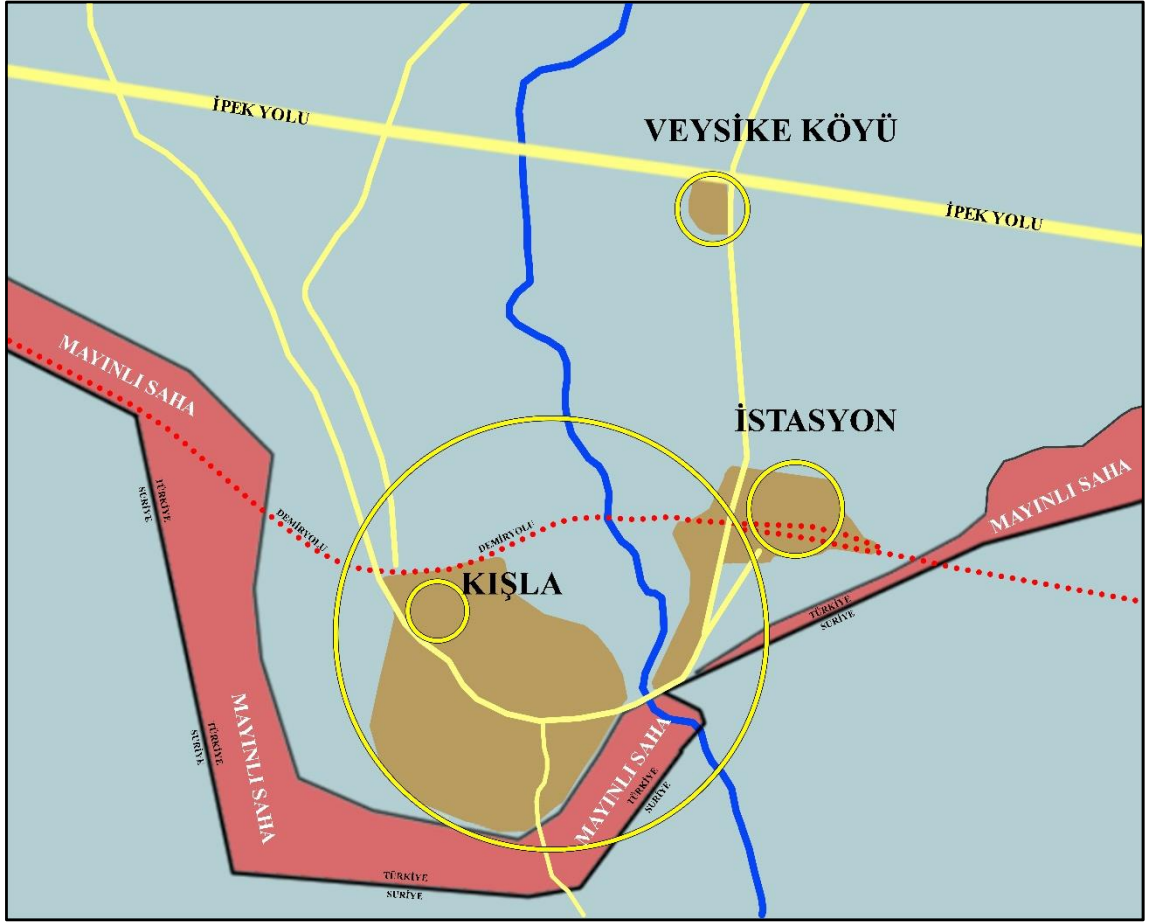
Kent tarih boyunca çoğu kes sınır kenti olmuştur. Sınır kenti olması ve stratejik öneme sahip olmasından dolayı çoğu kes savaşların tanığı olmuş, Timur'un kenti yağmalaması ile zayıflamış ve artık eski ihtişamını geri kazanamaması ve Mardin kentinin ön plana alınması ile artık eski izler neredeyse yok denecek kadar azalmıştır. 1926 yılında sınırların belirlenmesi ve genişletilmesi ile Nusaybin kenti artık gelişim yönü değişmiş ve alanı daralmıştır. İyice zayıflayan kent yerleşim alanları sadece sınır kapısında bulunan belli bir alan, kuzeyde Veysike yerleşimi, istasyon ve askeri kışla idi. Kentin nüfusu 1950 yılında 2650 kişi iken 1955 yılında 3161 kişi olmuştur.



Harita 6.9. 1954 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanları (Nusaybin Belediyesi Arşivinden)

Daha sonra kent için yeni bir dönem başlatacak olan tampon bölge belirlenir ve mayınlar döşenir. Artık sınır kendini göstermiş, ne kadar kaçak geçişler devam etse de zamanla geçişler azalmaya başlamış ancak iki taraf arasındaki ilişkiler devam etmiştir.

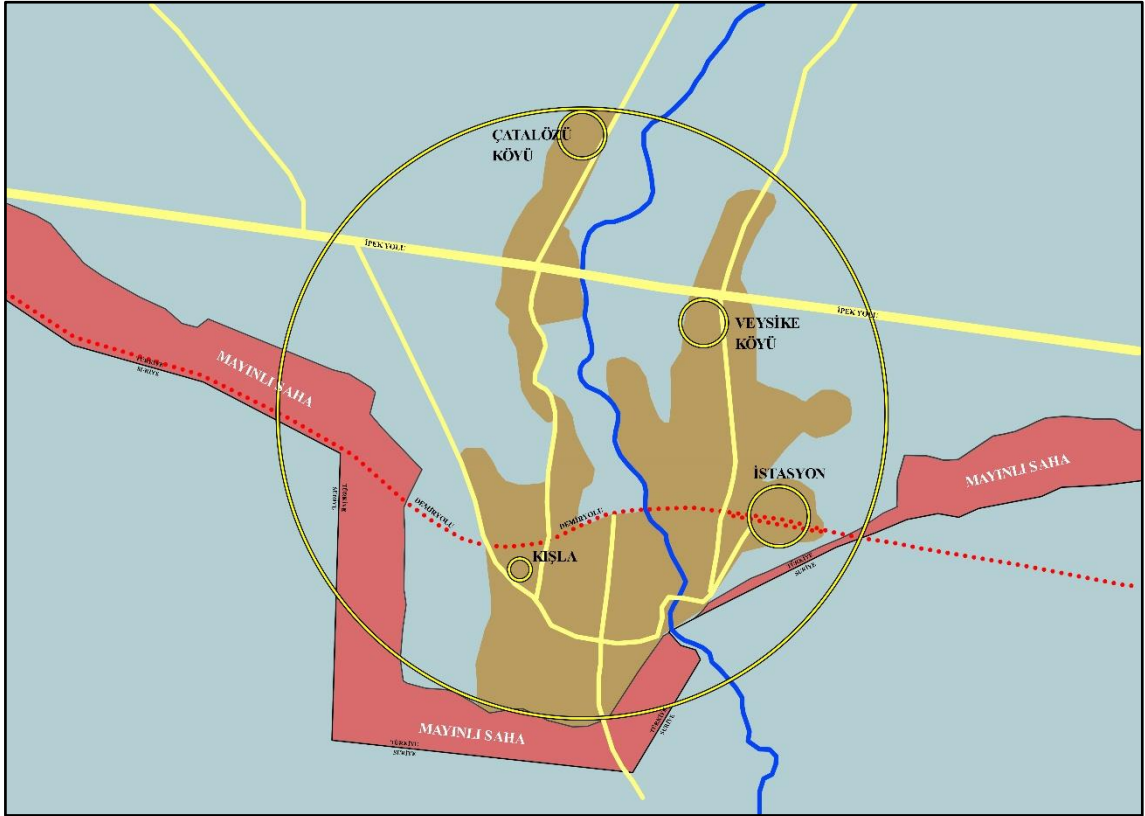
Kentin tek gelişim yönü olan kuzey yönüne gelişim başlar ve orada bulunan bahçeler, sulak alanlar ve tarım arazileri artık yerini yapılaşmalara bırakmak zorunda kalmıştır. Bu dönemlerde güzergahı yeniden belirlenen ve yapılan İpek Yolu kentin kuzeyinden geçmektedir. Kışla alanı ile bütünleşen yerleşim alanları demiryoluna yetişmiş ve yol boyu istasyona yetişmiştir. Kentin nüfusu 1965 yılında 7584 kişi iken 1970 yılında iki katına çıkan nüfus 14994 kişi olmuştur.



Harita 6.10. 1967 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı (Anonim, 2022)

Türkiye’de ortaya çıkan siyasi gelişmeler kenti oldukça etkilemiştir. 1970’li yıllarda PKK’nın oluşumu, 1980 yılında çıkan 12 Eylül darbesi, çevre köyler ve çevre kentlerin köylerinde oluşan anlaşmazlıklar ve çatışmalar ile kente yoğun bir göç başlamıştır. Kentin tarım alanında gelişmiş olması, başta pamuk olmak üzere buğday, mercimek, mısır, susam ve sebze gibi birçok ekilişin yapılması yanında çağ çağ vadisinde yetiştirilen kavak ağaçları, dağlık alanlarda yapılan bağcılık, ceviz ve kente özgü teraki meyvesinin yetişmesi ve bunlarla birlikte tarım sanayisinin gelişim göstermesinden kenti cazip kılmıştır.

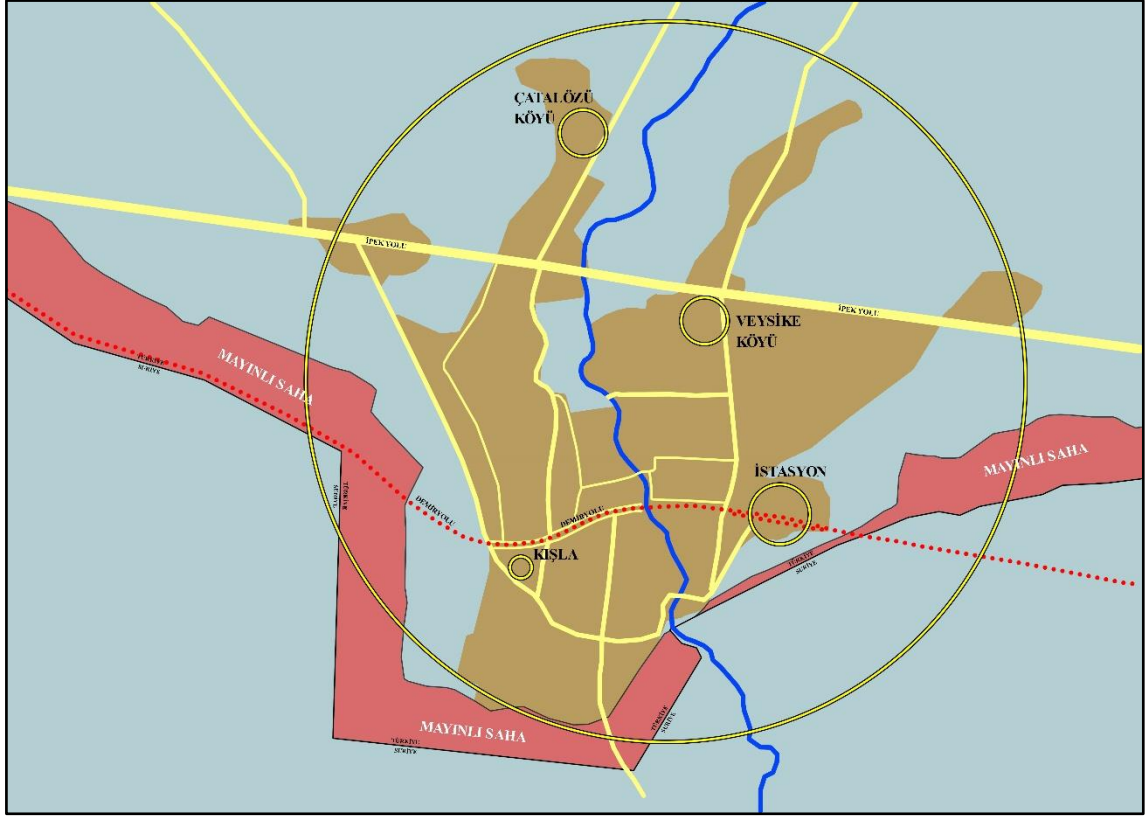
Bu dönemde Türkiye genelinde oluşan göç dalgasında Nusaybin göç alan kentlerden olmuştur. Bu dönemde hızlıca büyüyen kentin yerleşim alanı İstasyonu ve Veysike Köyünü de içine almış, İpek Yoluna yetişmiş ve bazı ana yol güzergahlarında gelişim göstererek yine kuzeyde bulunan Çatalözü Köyüne yetişmiştir. Sınır olarak kabul edilmek istenen demiryolu artık kent merkezinden geçen ve kent içinde bir eşik niteliğini taşımaya başlamıştır. Kentin nüfusu 1980 yılında 30981 kişi iken 1985 yılında 45178 kişi olmuştur.



Harita 6.11. 1985 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı (Google Earth Uydu Görüntüsü)

Oluşan teknolojik gelişmeler ve hızla değişen dönüşen bir dönemin başlaması Nusaybin kentini oldukça etkilemiş ve tarih boyunca ticari bir kent olarak bilinen kent sınırlar ötesine gerçekleştirdiği ticaretleri ile oldukça gelişmiş ve önemli bir noktaya gelmiştir. Bir diğer taraftan 1990'lı yıllarda kentte oluşan siyasi çatışmalarla Avrupa'ya göç edenler kentte bulunan akrabalarına yaptıkları maddi destek ve kentte konut yapma isteği ile kente yeni bir yön sağlanmıştır. Özellikle Çin'den getirtilen elektronik malzemelerle kent çok iyi bir noktaya gelmiş ve bu malzemeler Türkiye'nin her yerine dağıtılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte çevre köylerden ve çevre kent köylerinden göç almaya devam etmiştir.

Kent çevresinde tarım arazileri azalmaya devam ederken kent yerleşimi artık İpek Yolu'nun güney tarafına kadar taşmış, istasyon, Veysike Köyü ve demiryolu kentle bütünleşmiştir. Kuzeyde bulunan Çatalözü Köyü artık kentin bir parçası haline gelmiştir. Kentin nüfusu 2000 yılında 81858 kişi iken 2007 yılında 88296 kişi olmuştur.



Harita 6.12. 2005 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı (Google Earth Uydu Görüntüsü)

Hızlıca nüfusu artan kentte artık yerleşme alanları aranmaya başlanır ve birçok tarım arazisi imara açılır. Alanı dar olan kent, etrafında bulunan tarım arazilerini tahrip etmeye başlaması ve suyun azalması ile birlikte artık tarım sektörü gerilemeye başlar, pamuk ekimi biter ve tarımsal fabrikalar kapanmaya başlar. Ticaret sektöründe gelişme kaydetmeye devam etmiştir ancak internet kullanımının artması ile Türkiye’de neredeyse sadece Nusaybin’de bulunan elektronik eşyalara herkesin erişebilmesi, kaçak ticaretin zorlaşması ve 2016 yılında ortaya çıkan toplumsal olaylar neticesinde kent gerilemeye başlamıştır.

Ortaya çıkan bu toplumsal olaylar sonucunda kent yeniden yeni bir döneme başlamıştır. Kentin dokusu değişmiş ve kentin gelişimi yağ gibi yayılmadan çıkmış artık bölgesel olmaya başlamıştır. Ortaya çıkan toplumsal olaylar sonucunda kentin İpek Yolu güneyinin riskli alan ilan edilmesi ve TOKİ bölgesinin oluşturulması ile evi

yıkılan vatandaşların başka kentlere göç etmeye başlaması, göç edemeyen ve maddi durumu kötü olanların tarım alanlarında, hazine arazilerinde ucuz arazi satın alıp gecekondulaşma inşaa etmeye başlamaları ile kentin yerleşim alanları artık farklılaşmaya başlamıştır.

Kentin kuzeybatısında, Çatalözü Köyünün kuzeybatısında ve Bahçebaşı Köyünün doğusunda gecekondulaşma ve kaçak yapılaşmaların yapılması ile kent iyice yayılmış ve kenti sınırlayan İpek Yolu artık kent içerisinde kalmıştır. Kentin güneyinde demiryolu ile sınır arasında bulunan en eski yerleşim alanlarından olan ve tampon bölge olan kısma bitişik alanın bir kısmı Belediye tarafından kamulaştırılmış bir kısmı da toplumsal olaylarda yıkılması ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan imar planı ile park alanına dönüştürülerek yapılaşma yapılmamıştır. Kentin gelişim yönü sadece kuzey yönündeyken artık kuzeybatı, kuzey ve kuzeydoğu yönü olarak değişmiştir.

Kentin nüfusu 2015 yılında 113594 kişi iken 2016 yılında 102007 kişiye düşmüş ve daha sonra tekrar yükselerek 2020 yılında 111674 kişi en son TÜİK verilerine göre ise 113728 kişi olmuştur.



Harita 6.13. 2020 Yılına Ait Nusaybin Yerleşim Alanı (Google Earth Uydu Görüntüsü)

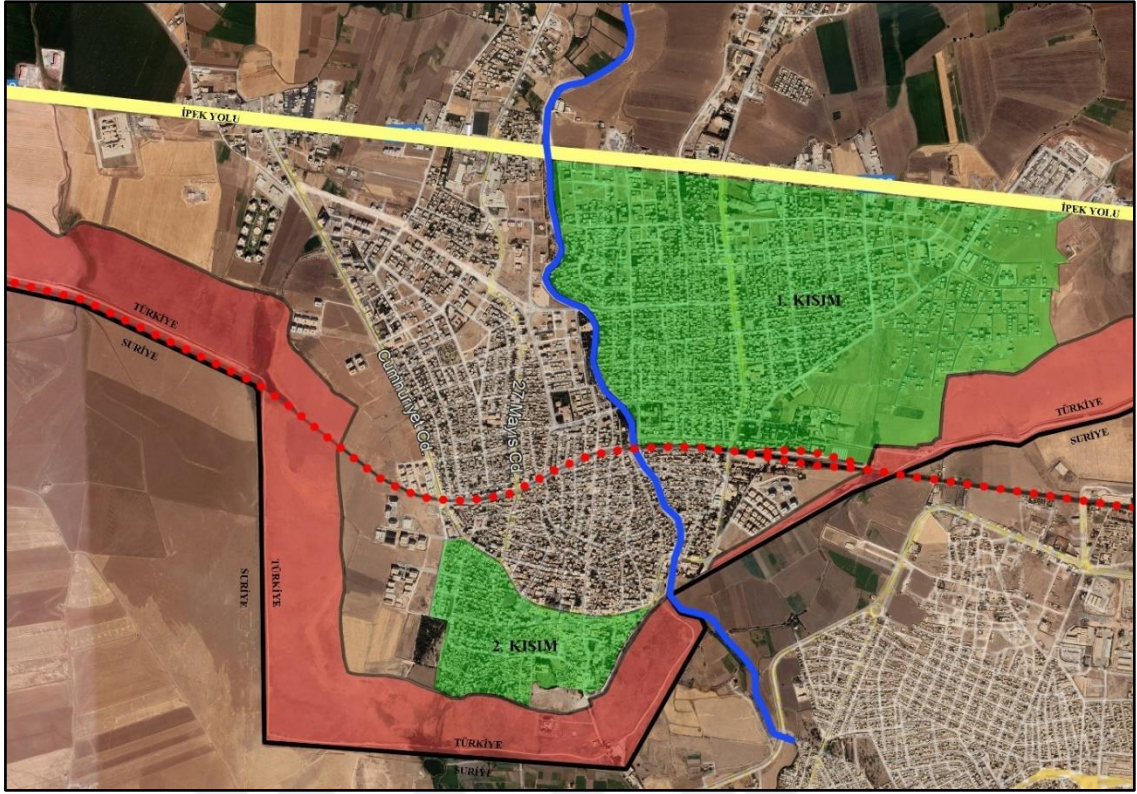
Nusaybin kentinde oluşan toplumsal olaylar sonrasında, İpek Yolunun güneyinde kalan kısmın büyük bir bölümü Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir ve ÇŞB ile TOKİ tarafından gerçekleştirilen kentsel dönüşüm adı altında kentsel yenileme yapılmıştır. İmar ve kentsel tasarım çalışmaları ile kentin yıkılan yerleri yeniden eskisinden çok daha farklı bir şekilde tasarlanarak inşa edilmiş ve bu çalışmalarla birlikte rezerv yapı alanları belirlenip imar ve parselasyon çalışmaları yapılmış bitirilmiştir.

7. NUSAYBİN KENTİNDEKİ KENTSEL TASARIM UYGULAMASININ MÜLKİYET SORUNLARI

7.1. Kentsel Dönüşüm Alanı

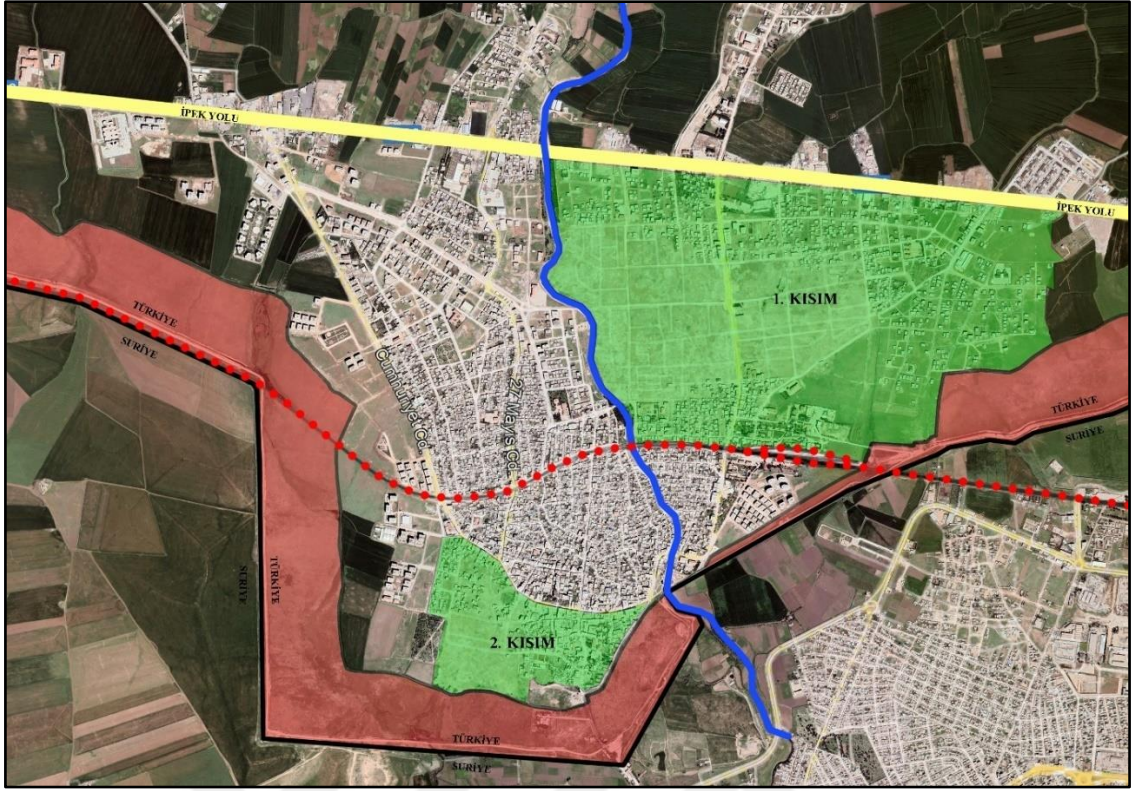
Kentsel alanda yapıların tamamının yıkılmasıyla yapılan uygulamaya kentsel dönüşüm denilmekte ancak bu tür uygulamalar 6306 Sayılı Afet Riski Alanlardaki Alanın Dönüştürülmesi yasası çerçevesinde yapılan uygulamalar kentsel yenilemedir. Bu bağlamda kentte 2015 yılının son çeyreğinde başlayan toplumsal olayların git gide şiddetlenmesi ve 2016 yılının mart ayında başlayarak yaklaşık üç veya dört ay süren şiddetli olaylar kentin büyük bir bölümünün harabeye dönmesine neden olmuştur. Toplumsal olaylar kentin iki farklı alanında ortaya çıkmıştır.

Kentin dokusundan ve tarihsel gelişiminden anlaşılacağı gibi konutların yoğun olduğu bölgelerde olaylar oluşmuştur. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafında alanlar 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım olarak adlandırıldığından Harita 7.1’de belirtildiği gibi 1. Kısım ve 2. Kısım olarak yerleri belirlenmiştir. 1. Kısım kentin kuzeyinde, İpek Yoluna yakın, dereye bitişik alanda bulunmakta ve 1980’li yıllarda kentin yoğun göç almasıyla oluştuğu çarpık bir yapılaşma ile ortaya çıktığı görülmektedir. Alan içerisinden geçen Çağ Çağ Bulvarı kentin ikinci alt bölgesi niteliğini taşımakta ve burada yoğun ticari yapılar bulunmaktadır. Gelişmekte olan Şirin Bulvarı ticari bir aks olmasından dolayı zaman içerisinde oluşan ticari faaliyetler ile ön plana çıkmaktaydı. 2. Kısım ise kentin güneyinde, kent çarşısının arkasında, Suriye sınırında bulunan alanda bulunmakta ve tarihsel gelişiminden de anlaşılacağı üzere yapılaşmanın genel itibari ile 1950’li yıllardan sonra oluştuğu ancak aralarında çok daha önceki tarihlere dayanmaktaydı. 2. Kısım da kentin oluşan ve geçmişten gelen tarihi dokuyu okumamıza anlamamıza yardımcı oluyordu.



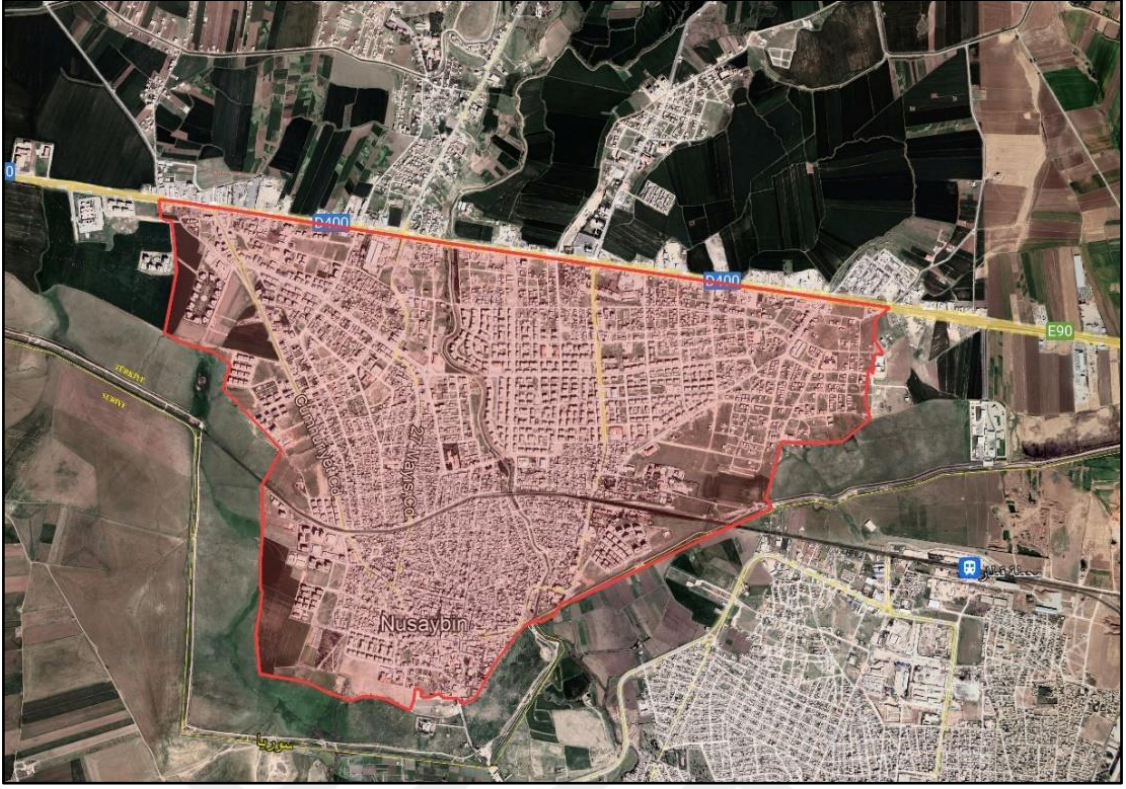
Harita 7.1. Toplumsal Olaylar Başlamadan Önce 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları (2015 Yılı'nın Ağustos Ayına ait Google Earth Uydu Görüntüsü)

Toplumsal olayların oluştuğu alanlara bakıldığında, Harita 7.1 ve Harita 7.2'de olan uydu görüntüleri karşılaştırıldığında alanların merkezlerinin tamamıyla yıktırıldığı, çeperlere doğru gidildikçe bazı yapıların olduğu gibi bırakıldığı anlaşılmaktadır. Alınan kararlar ile yıkımların gerçekleşmesinde baz alınan referanslar Bakanlığın belirlemiş olduğu sınırlar ile olmuştur.



Harita 7.2. Kentin Yıkımı Gerçekleştirilmiş 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları (2017 Yılı'nın Nisan Ayına ait Google Earth Uydu Görüntüsü)

Oluşan toplumsal olaylar sonrasında kentin büyük bir bölümü yaklaşık 785,91 hektarlık alan, 07.09.2016 tarih ve 2016/9141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiş ve 09.09.2016 tarihli ve 29826 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanması ile yürürlüğe girmiştir.



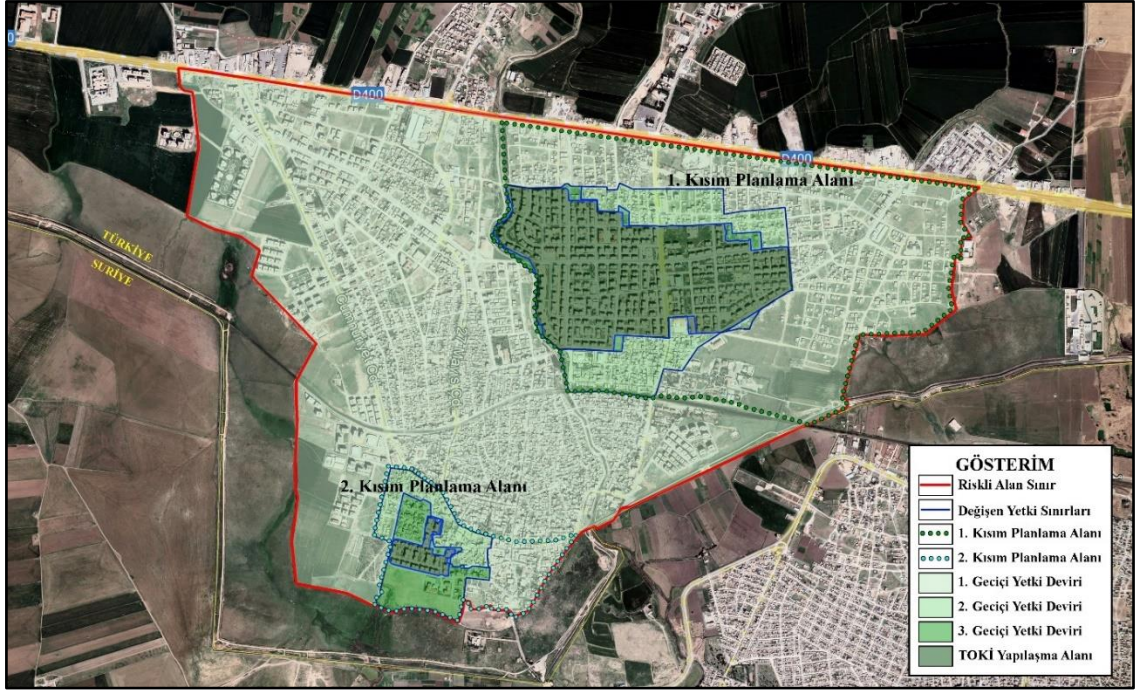
Harita 7.3. Riskli Alan Sınırı (2021 yılının Nisan Ayına ait Google Earth Uydu Görüntüsü)

9 Eylül 2016 tarihinde Resmî Gazete’de çıkan 29826 sayılı kararname ile İpek Yolu Caddesinin güney kısmının neredeyse tamamının riskli alan ilan edilmesi, 5233 Sayılı Terör ve Terörle Mücadeleden Doğan Zararların Karşılanması Hakkında Kanun’un 20.08.2016 tarihinde çıkartılan Geçici 6. Maddesi’nde “*Bu alanlarda; imar planı, imar uygulaması, alt ve üst yapı projeleri, ruhsat ve yapım da dâhil olmak üzere bütün iş ve işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resen yapılır, yaptırılır ve onaylanır. Bu alanlarda her tür ve ölçekteki meri imar planı, plan notları ve plan açıklama raporunda ilgili idarelere verilmiş görüş bildirme de dâhil her türlü görev ve yetkiler Çevre ve Şehircilik Bakanlığına geçer*” ifadesi ile alan ile ilgili alınacak tüm kararlar, yapılacak olan iş ve işlemler Bakanlığın yetkisine alınmıştır.

Daha sonra Bakanlık tarafından, Riskli Alan içerisinde belirlenen 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanlarının iş ve işlemlerinin Bakanlığın yetkisine (İmar Planı, Parselasyon Planı, İfraz/Tevhit işlemleri, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi verme) bırakılmıştır. Riskli Alan içerisinde 1. Kısım ve 2. Kısım alanları haricinde geri kalan alan, Bakanlığın 02.08.2017 tarih ve 13742 sayılı Bakanlık Oluru ile Harita 7.4’te belirtilen 1. Geçici Yetki devri, kentsel tasarım projelerinin hazırlanması ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, her türlü harita, imar

uygulaması (Parselasyon Planı, İfraz/Tevhit işlemleri) hazırlanmasının ve onaylanma yetkisi geçici olarak Büyükşehir Belediyesi yetkisine bırakılmıştır.

Bakanlık tarafından daha sonraki süreçlerde Riskli Alan, 1 ve 2. Kısım Planlama Alanlarında Harita 7.4'te belirlenen geçici yetki devirleri, 31/01/2017 tarih ve 1556 sayılı Bakanlık Oluru ile 1. Geçici Yetki Devri, 23/11/2017 tarih ve 15202 sayılı Bakanlık Oluru ile 2. Geçici Yetki Devri ve 13.04.2020 tarih ve 86512 sayılı Bakanlık Oluru ile 3. Geçici Yetki Devri yapılarak Yapı İnşaat Ruhsatı ve Yapı Kullanım İzin Belgesi düzenleme yetkisi İlçe Belediye Başkanlığı yetkisine bırakılmıştır.



Harita 7.4. Kentin Riskli Alan İçerisindeki Yetki Devirleri (2021 yılının Nisan Aynaya ait Google Earth Uydu Görüntüsü)

İlan edilen riskli alan içerisindeki görev ve sorumlulukların üç farklı kurumun yetkisine dağıtılması ile yapılacak olan iş ve işlemlerin uzamasına ve sağlıksız bir şekilde yürümesine neden olmaktadır.

Kentte riskli alan ilan edilen ve daha sonra bu alan içerisinde belirlenen 1 ve 2. Kısımlar hem riskli alan hem de 1 ve 2. Kısımlar içerisinde belirlenen alanlarda yapılan geçici yetki devirlerinin tarihleri ve belirlenen alanların sınırları incelendiğinden Kentsel Dönüşüm içerisinde yapılacak olan Kentsel Tasarım Projesinde mülkiyetin dikkat edilmediği, uygulama sırasında veya sonrasında mülkiyetin ele alındığı görülmektedir.

7.1.1. Rezerv Yapı Alanı

6306 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliği'nin Tanımlar ve Kısaltmalar başlığı altında 3. Maddesi 1/e Bendinde, *“Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder”* şeklinde tanımlanmıştır. Rezerv Yapı Alanının Tespiti başlığı altında 2/a Bendinde, *“Bakanlıkça resen belirlenebilir”* şeklinde ifade edilmiştir.

Rezerv yapı alanları, hazine mülkiyetinde herhangi bir yapılaşmanın veya tarım arazisi olarak kullanılmayan kentsel dönüşümün yapılacağı bölgeye yakın ve yeni yerleşim alanı olarak kullanılmaya elverişli arazilerden belirlenmesi gerektiği alanlardır (Özdemir ve Koç, 2017).

Kentte oluşan toplumsal olaylar sonucunda harabeye dönüşen yapılar kullanılamaz hale geldiğinden Bakanlık tarafından 04.08.2017 tarihinde onanan Rezerv Yapı Alanı yapılması planlanmış ve kentin kuzeydoğusunda hazine ve özel şahıs mülkiyeti olan araziler üzerine gerekli donatı alanları sağlanmış, konut alanları bir, üç ve beş kat yapılaşma olarak planlanmıştır. Kentin yıkılan bölgeleri genellikle düşük katlı müstakil bir yapılaşma özelliği taşımasından ve kırsal özellikleri de barındırdığından, genellikle hayvancılık faaliyetleri, TOKİ binalarından konut istemeyenler için Rezerv Yapı Alanı içerisinde TOKİ tarafından inşa edilecek olan müstakil konutlardan verileceği planlanmıştır.



Harita 7.5. Rezerv Yapı Alanı (2021 yılının Nisan Ayına ait Google Earth Uydu Görüntüsü)

Ancak kent içerisindeki TOKİ konut ve işyerlerinin dağıtımları 2017 yılında işlemlere başlanmış olup 2021 yılına kadar devam etmesi ve hala işlemlerin devam etmesinden dolayı yapılması planlanan iş ve işlemler değiştirilmiş ya da iptal edilmiştir. Rezerv Yapı Alanı içerisinde konut yapılmasından vazgeçilmiş, arsa olarak halka dağıtmaya başlanmıştır. TOKİ yapılarında tercih yapmayan veya boş proje alanı içerisinde kalan boş arsaya karşılık Rezerv Yapı Alanı'nda halkın istediği hazine arsaları ile trampa yapılmıştır.

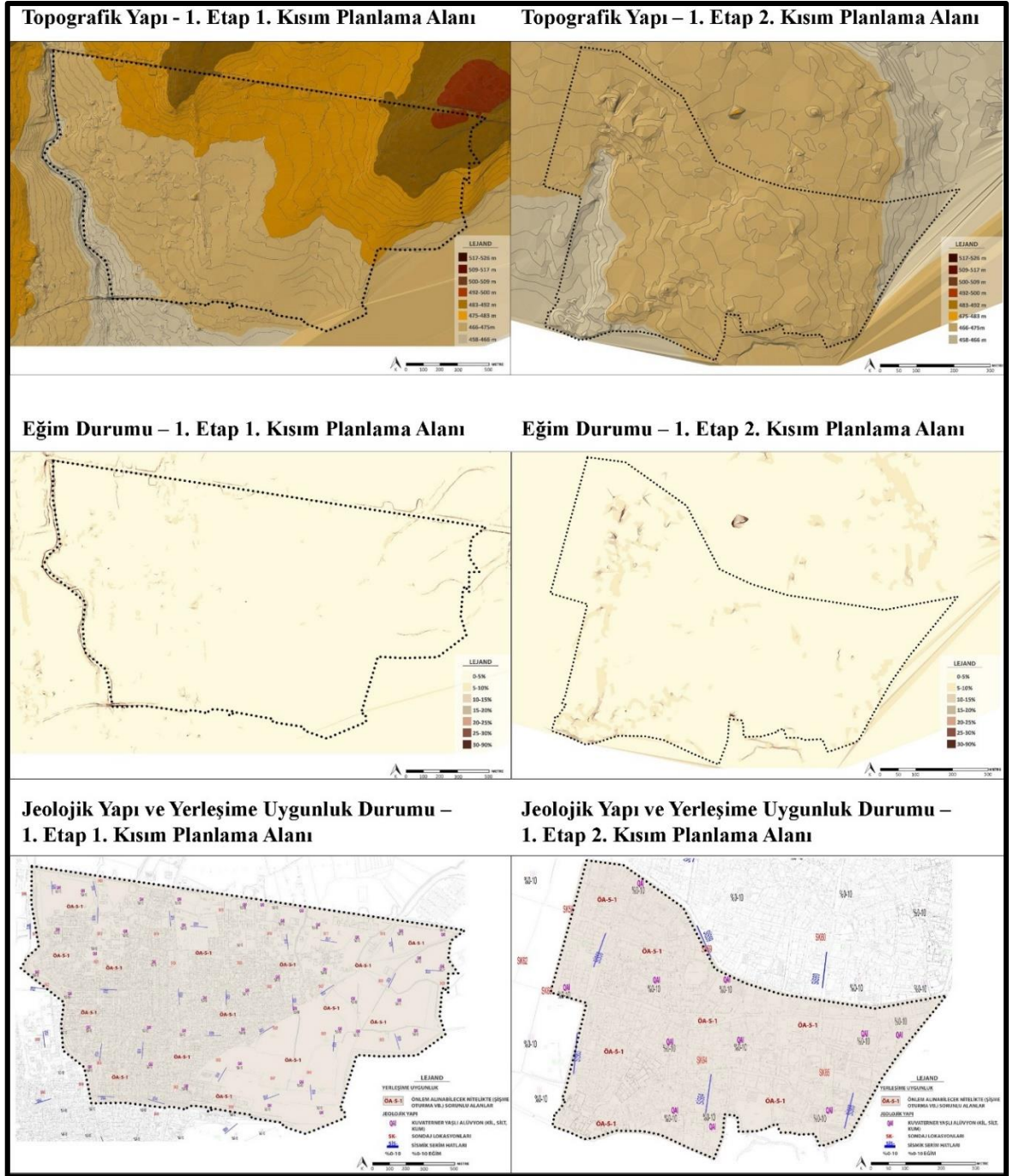
Rezerv Yapı Alanı için belirlenen alan içerisinde bulunan bazı hazine araziler vatandaşlar tarafından ekilip biçilerek tarımsal faaliyetler bulunmaktaydılar. Yapılan İmar Uygulamasıyla düzenlenen arazi mülkiyetleri arsaya dönüştürülmesi ve arsaların tapu kütüğünde hazne adına tescil edilmesi ve trampa işlemiyle, mülkiyeti 1 ve 2. Kısım alanları içerisinde kalan vatandaşlara hazine adına tescil gören arsaların devri yapılmıştır. Tarımsal faaliyetlerde bulunan vatandaşlar tarafından yapılan işlemlere yönelik mahkemeye başvurulmuş ve İmar İhya dan mahkeme tarafından davacılar haklı

bulunmuştur. Mahkeme sonucunda parselasyon işlemi öncesi bulunan ve dava açılan hazine arazilerin dağıtımı yapılarak denk gelen arsaların tümünün tapu kütüğüne şerh düşülmüştür. Şerh düşürülen arsalar içerisinde İl Müdürlüğü ile anlaşma sağlayarak trampa yolu ile tapu devri gerçekleştirilen arsalarda bulunmaktadır.

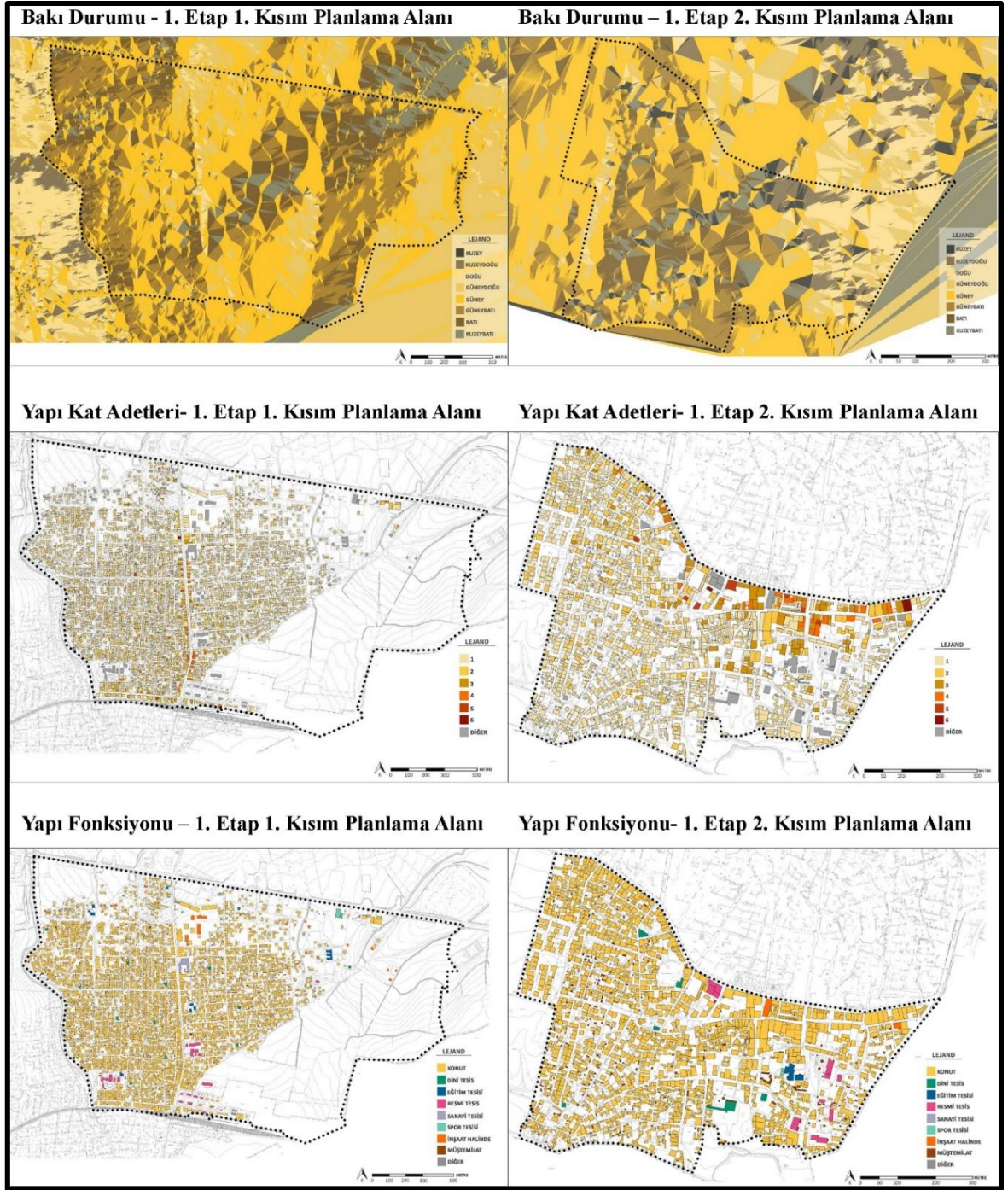
7.2. Kentsel Tasarım Uygulaması ve Mülkiyet Sorunu

Kentte oluşan toplumsal olaylar sonucunda Riskli Alan ilan edilen bölge içerisinde kentsel dönüşüm alanı belirlenerek, 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanları olarak iki kısmın dönüşüm çalışmaları yapılmıştır. Bu kısımlarda planlama çalışmalarının yanı sıra kentsel tasarım çalışmaları yapılmış ve uygulanmaya çalışılmıştır. Belirlenen planlama alanları için birtakım analizler yapılmıştır.





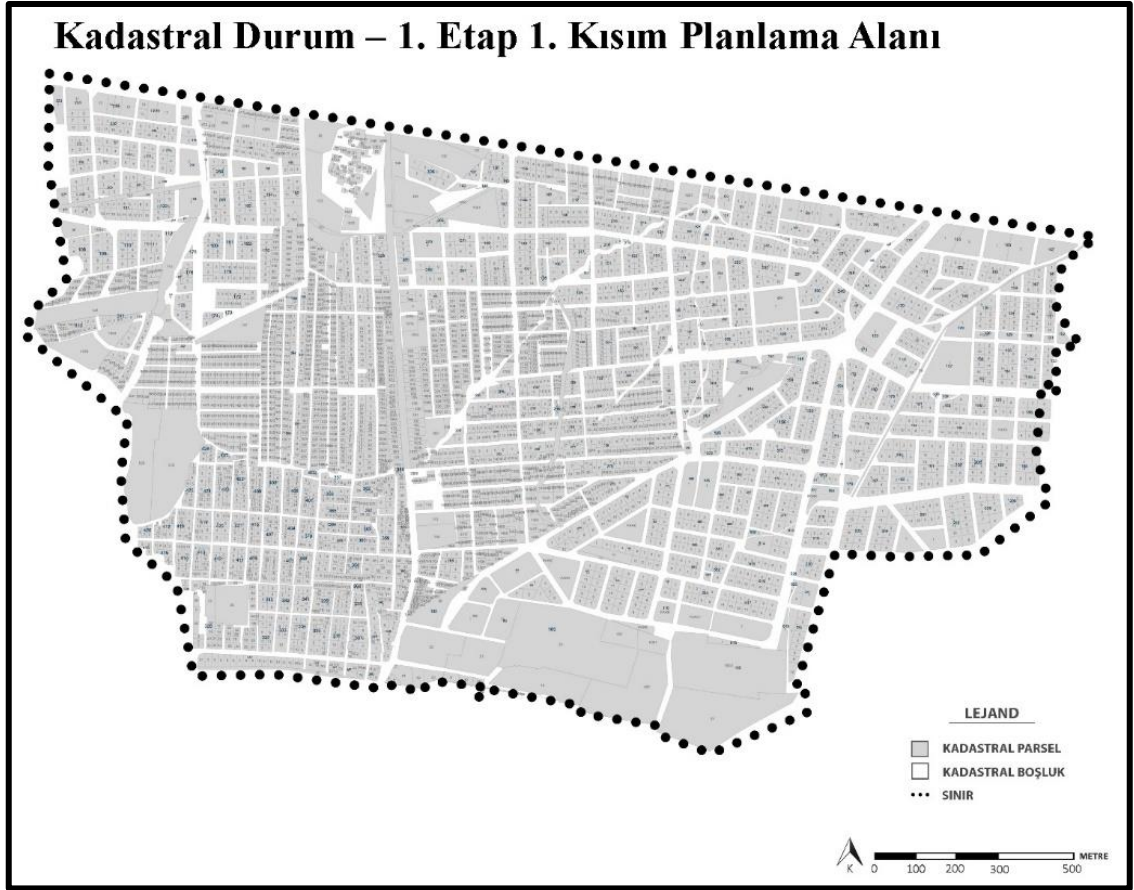
Harita 7.6. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-1 (ÇŞB, 2017)



Harita 7.7. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-2 (ÇŞB, 2017)

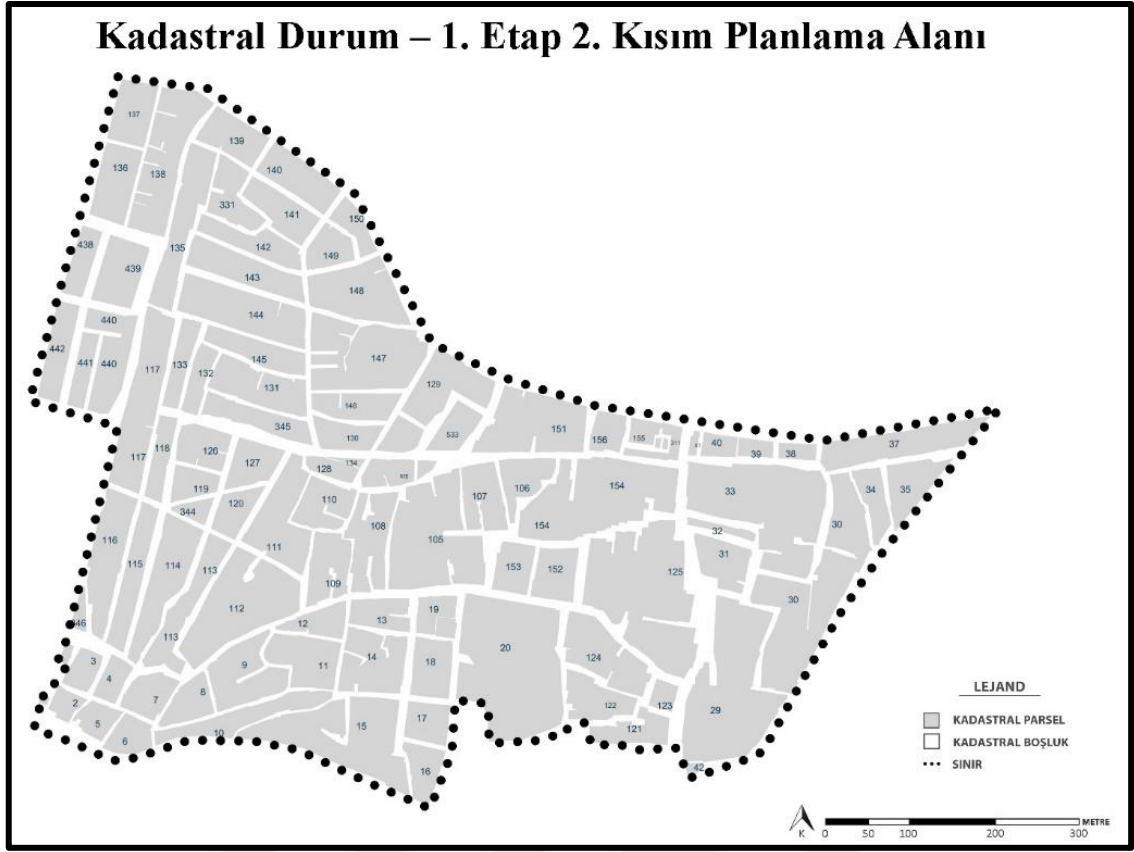


Harita 7.9. 1. Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanlarına Ait Analizler-4 (ÇŞB, 2017)



Harita 7.10. 1. Etap 1. Kısım Planlama Alanına Ait Kadastral Durum Analizi (ÇŞB, 2017)

1. Etap 1. Kısım Planlama Alanı sınırı içerisinde 4656 parsel bulunmaktadır. 3038769,71 m² büyüklüğündeki 1. Etap 1. Kısım Planlama Alanının 2197618,53 m²'si kadastral parselden, 841151,184 m²'si kadastral boşluktan oluşmaktadır. Bu durumda alanın %72'si kadastral parsel ve %28'inin kadastral boşluk olduğu görülmektedir (ÇŞB, 2017).



Harita 7.11. 1. Etap 2. Kısım Planlama Alanına Ait Kadastral Durum Analizi (ÇŞB, 2017)

1. Etap 2. Kısım Planlama Alanı sınırı içerisinde 1349 parsel bulunmaktadır. 493703,66 m² büyüklüğündeki 1. Etap 2. Kısım Planlama Alanının 381355,34 m²'si kadastral parselden, 112348,32 m²'si kadastral boşluktan oluşmaktadır. Bu durumda alanın %77'sinin kadastral parsel ve %23'ünün kadastral boşluk olduğu görülmektedir (ÇŞB, 2017).

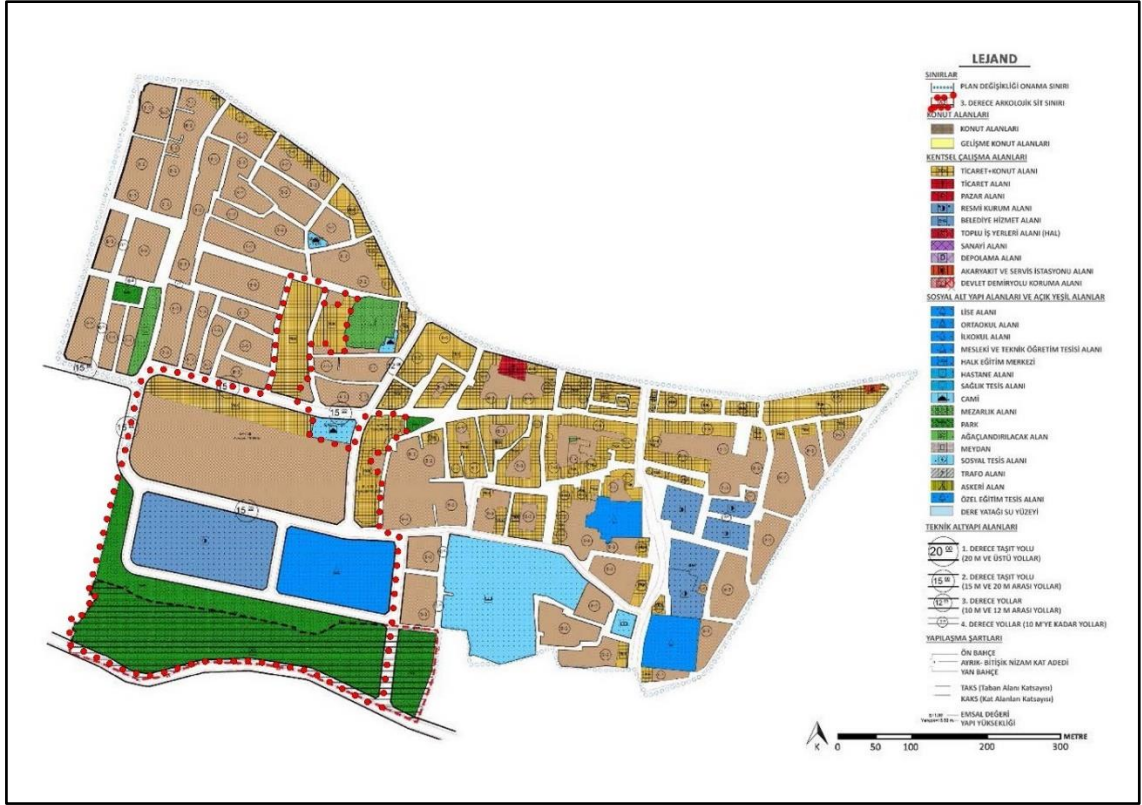
Tablo 7.1. Kadastral Durum- 1. Etap 1. ve 2. Kısım Planlama Alanları (ÇŞB, 2017)

	1. ETAP 1. KISIM			1. ETAP 2. KISIM		
	Adet	Alan (m²)	Yüzde (%)	Adet	Alan (m²)	Yüzde (%)
Kadastral Boşluk		841151.184	28		112348,32	23
Kadastral Parsel	4661	2197618.53	72	1345	381355,34	77
Toplam Alan		3038769.71	100		493703.66	100

Planlamanın yapılabilmesi için alanı tanıma adına gerekli birçok analizin yapıldığı plan açıklama raporunda görülmektedir. Kadastral durum analizinde parsellerin haritası ve alanları belirlenmiş ancak mülkiyet durumuna değinilmemiştir.



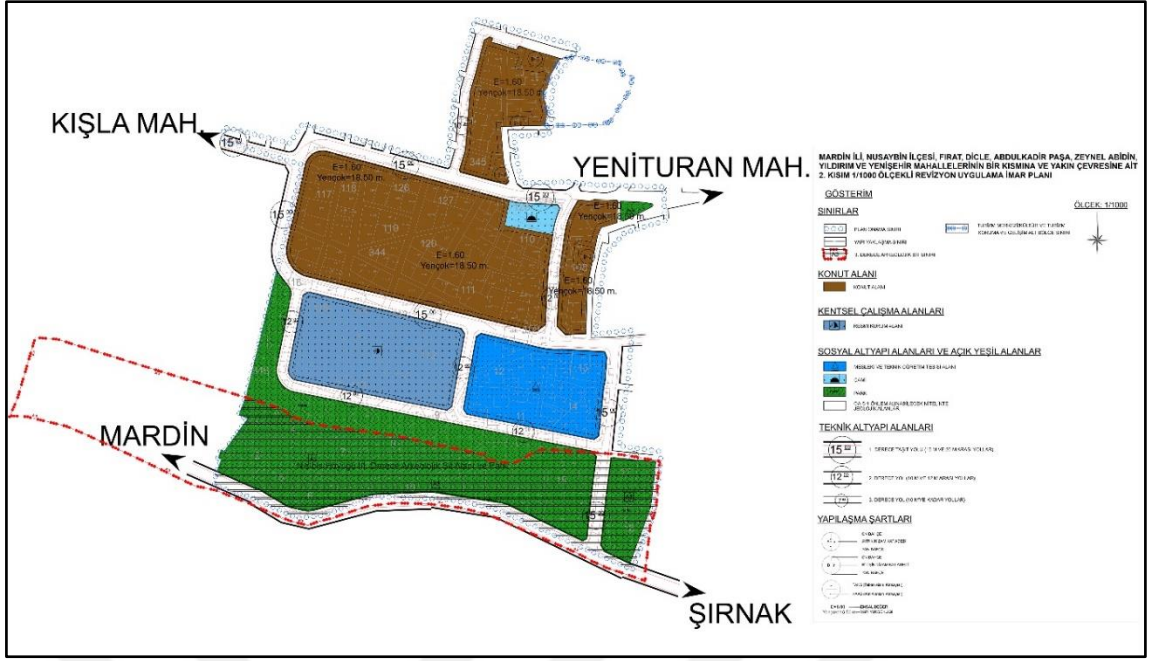
Harita 7.12. 1. Etap 1. Kısım Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (ÇŞB, 2017)



Harita 7.13. 1. Etap 2. Kısıma Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (ÇŞB, 2017)

Bakanlık tarafından yapılarak ve 05.12.2017 tarihinde onanan, Harita 7.12 ve Harita 7.13'te Planlama Alanlarında kırmızı renkli sınırın dışında kalan alan meri imar planındaki mevcut durum planlamaya eklenmiştir. Kırmızı renkli sınır içerisinde kalan alan yeniden tasarlanmıştır. Tasarlanan alan ile mevcut durumu korunan alanın yapılaşma koşulları ve dokusunun farklı olduğu, bütünlük sağlanmadığı anlaşılmaktadır. Ulaşım ağlarının birbirini karşılamadığı, özellikle 2. Kısım'da görülmektedir.

Yapılan analizler baz alınarak daha sonra 2. Kısım Planlama Alanında tasarlanan alan 08.03.2018 tarihinde Bakanlık tarafından yeniden revize edilmiştir.



Harita 7.14. 1. Etap 2. Kısım Ait 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı (ÇŞB, 2018)

Revize edilen 2. Kısım'da yapılan değişiklikler Emsal 1.20'den 1.60'a çıkarılması ve Konut-Ticaret Alanları Konut Alanına dönüştürülmüştür.

2. Kısım'da yeniden tasarlanan alanın, arkeolojik sit alanı etkisiyle çoğunluğu yeşil alana ve donatı alanına dönüştürülmüştür. Alanlar tasarlanırken, her iki kısım beraber değerlendirilerek analiz yapılmış ve bütün iki alanmış gibi ele alınmıştır. Ancak alanlar arasında mesafe olması, kentin farklı konumlarında ve farklı dokulara sahip olması ile belli kesim ve yaş gruplarının erişim problemine neden olabilecektir. En önemli sorunların bir tanesi de mülkiyetin yeterince analizlerde ele alınmaması ve tasarlanan alanın sınırları belirlenirken mülkiyete yeterince dikkat edilmemesidir.



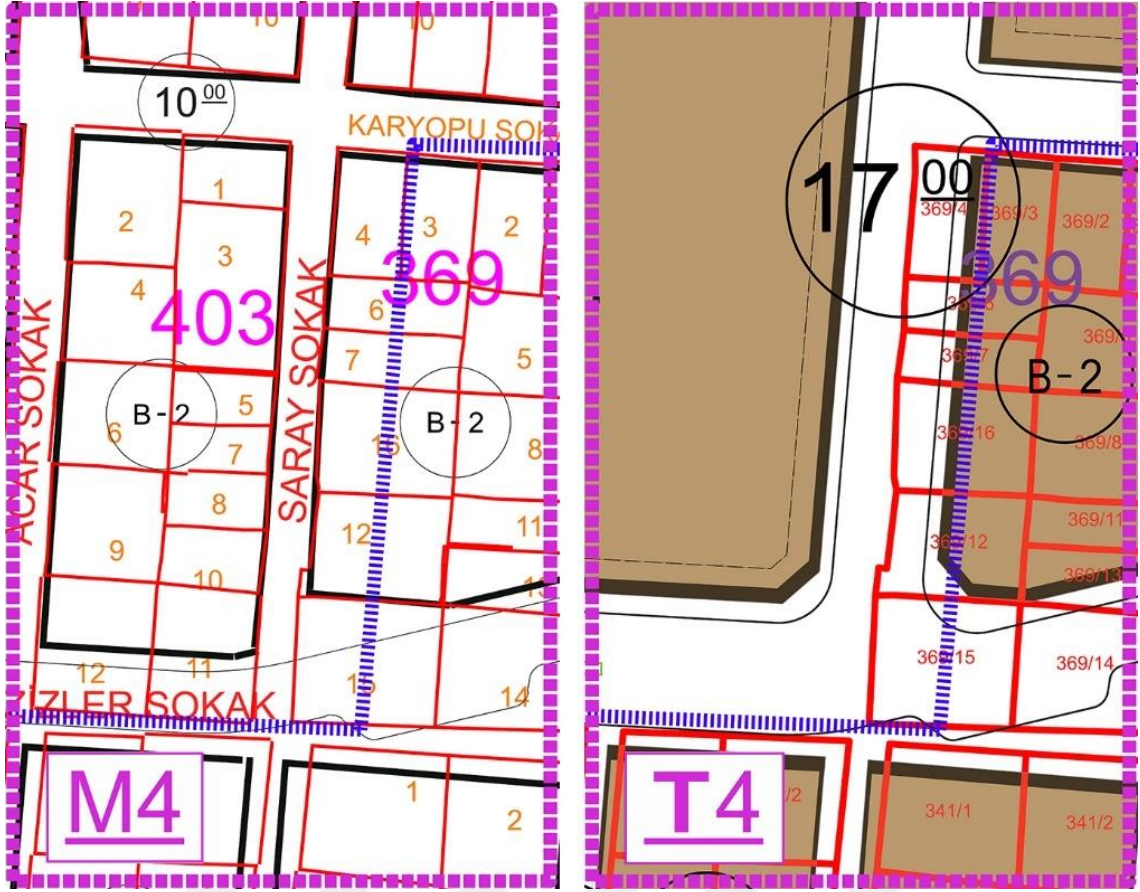
Harita 7.15. 1. Etap 1. Kısım Mülkiyet Sorunları (ÇŞB, 2017)

Harita 7.15, 1. Kısım'da yeniden tasarlanan alanda yapılan 18. Madde Uygulamasıyla parselasyon işlemine dahil edilmeyen, mükerrerlik oluşturan parsellerin oluşmasına ve parsellerin çizilen imar yollarına denk geldiği görülmektedir. Mükerrerlik oluşturan parseller içerisinde hem kamuya hem özel şahıslara ait mülkiyetlerdir. Yeniden tasarlanana alanın sınırlarının belirlenmesinde neler referans alındığına dair Plan Açıklama Raporlarında herhangi bir bilgi yer almamakta olup, yapılan ikili görüşmeler sonucunda da herhangi bir bilgi bulunamamıştır. Toplumsal olaylar neticesinde yapısı yıkılan ve parselin projeye dahil edilmeyip tapu kütüğünde hala adına kayıtlı bulunan maliklerin parselleri kendilerine iade edilerek tasarruflarına bırakılmıştır. Anlaşma sağlanması şartıyla TOKİ'den yıkılan yapısının metrekaresi kadar metrekaresi verilmiş, ancak verilen bağımsız bölümlerin arsa payı hesaplanarak banka aracılığı ile alınmaktadır.

Yapılan 18. Madde İmar Uygulaması vatandaşlar tarafından 2018 yılında mahkemeye verilmiş, bilirkişi tayin edilmesi ile bilirkişi tarafından mahkemeye sunulan rapor vatandaş lehine olması sonucu mahkeme tarafından 1. Kısım'da yapılan 18. Madde İmar Uygulaması 2020 yılında iptal edilmiştir.



Harita 7.18. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-3



Harita 7.19. 1. Etap 1. Kısımda Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-4

Harita 7.15'te belirlenen dört örnek alanın toplumsal olaylardan önceki meri imar planı ve yeniden tasarlanan alanlar karşılaştırılarak imar ve tasarım planlarında mülkiyetin yeterince irdelenmemesi sonucu orta çıkan mülkiyet problemlerini ortaya koymaktadır. Harita 7.16, 7.17, 7.18 ve 7.19 da görüldüğü gibi yeniden tasarlanan alan ile mevcut durumu korunan alan sınırında bulunan parseller genellikle yola denk gelmektedirler. Yola denk gelen parseller incelendiğinde, parsellerin kamulaştırma veya malik rızası ile yola terk işlemi yapıldıktan sonra arta kalan parsellerin cephe uzunluğu veya cephe derinliğinin fazla küçülmesi ile yapı yapma standartlarına elverişsiz parsel haline gelmektedir. Bu şekilde atıl parsel oluşmasına neden olunmaktadır. Atıl parsel oluşması ile atıl parselin arka cephesinde bulunan bazı parsel yoldan cephe alamamakta ve imar planı yapılırken meri imar planında bulunan bazı yolların kaldırılması ile bazı parsellerin yola cephe alması engellenmektedir. Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi verme yetkilerinin İlçe Belediyesi'ne devredilmesi ile vatandaş kendi mülkiyetinde yapı yapmak istediğinde, parselin yoldan cephe almamasından dolayı Belediye tarafından, imar plan değişikliği ile parselin yoldan cephe almasının

sağlanması gerektiği aksi taktirde inşaat yapım için Yapı Ruhsatının verilemeyeceği ve imar planı onama yetkisinin Bakanlıkta olduğu ifade edilmektedir. İl Müdürlüğü ile bu durum görüşüldüğünde de Belediye'ye yönlendirildiği ifade edilmektedir.

Parselin yoldan cephe almamasından dolayı parselasyon, tevhit işlemi veya imar plan değişikliği ile parselin yoldan cephe almasının sağlanması gerekmektedir.

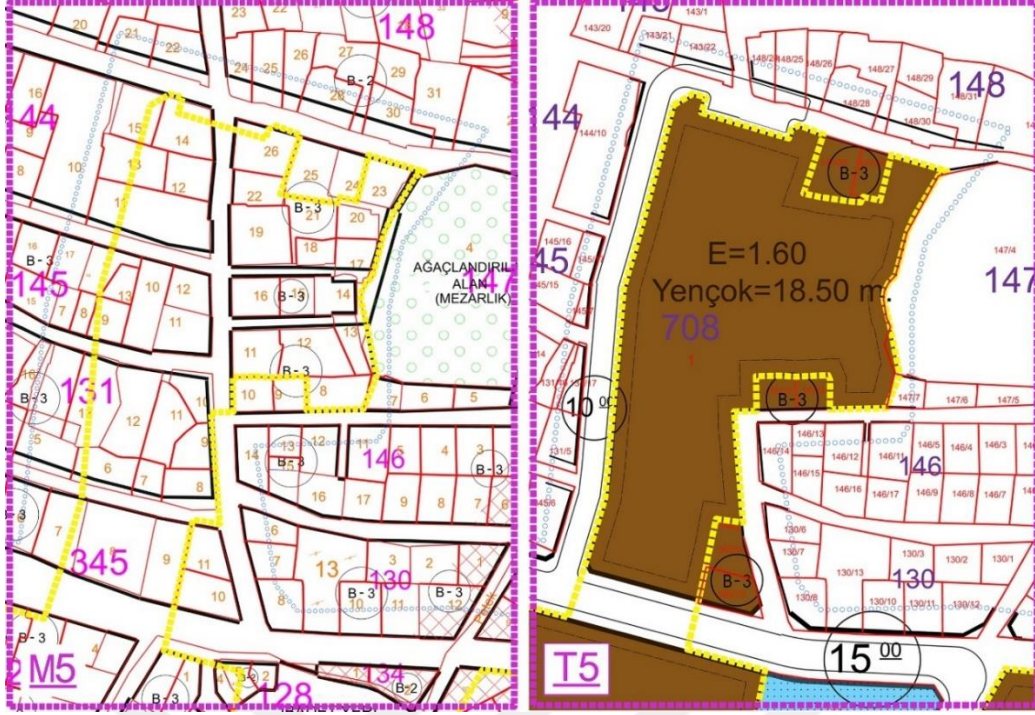




Harita 7.20. 1. Etap 1. Kısım Mülkiyet Sorunları (ÇŞB, 2018)

Harita 7.20’de, 2. Kısımda yeniden tasarlanan alan incelendiğinde Plan Onama Sınırı içerisinde kalan, Eğitim Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Yeşil Alan ve Yola denk gelen parsellerin 18. Madde Uygulamasında parselasyon planına dahil edilmediği görülmektedir. Parselasyon planına dahil edilmeyen parseller maliklerine iade edilmiştir. Parsellerin kendilerine iade edilen vatandaşın Belediye’ye uğrayarak mülkiyetinde olan parselinde yapı yapmak istediğini bildirmesi ile mülkiyetlerinin donatı alanına veya yola denk geldiğini öğrenmekteler. İl Müdürlüğü ile görüşülmesiyle, 2. Kısım’da inşa edilen bağımsız bölümlerin burada ikamet edenlere oranla çok az olması nedeniyle kura ile meskenler dağıtılmış, kurada dağıtılan meskenlerden birisine sahip olunması durumunda TOKİ’deki bağımsız bölümün arsa payıyla trampa yapılabileceği ifade edilmiştir.

Sonraki mesken alamayanların 1 Kısım’dan mesken alabileceği bildirilmiş ancak burada ikamet eden vatandaşların çoğunun bunu reddettiği görülmüştür. Daha sonraki süreçlerde bu parsellere ve Rezerv Yapı Alanında bulunan parsellere belli değer tespiti yapılmış ve bu parseller arasında değeri kadar trampa yapılacağı söylenmiştir. Ancak bu işlemin devamı getirilmemiş ve Rezerv Yapı Alanına denk gelen ve 18. Madde Uygulaması yapılan hazine arazilerine vatandaşların mahkemeye başvurusu ve imar ihya ile mahkemenin vatandaşları haklı bulması ile birçok parselin tapu kütüğüne şerh düşülmesi, Rezerv Yapı Alanı işlemleri tamamıyla durdurmuş ve trampa işlemleri tamamıyla askıya alınmıştır.



Harita 7.21. 1. Etap 2. Kısım Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-1

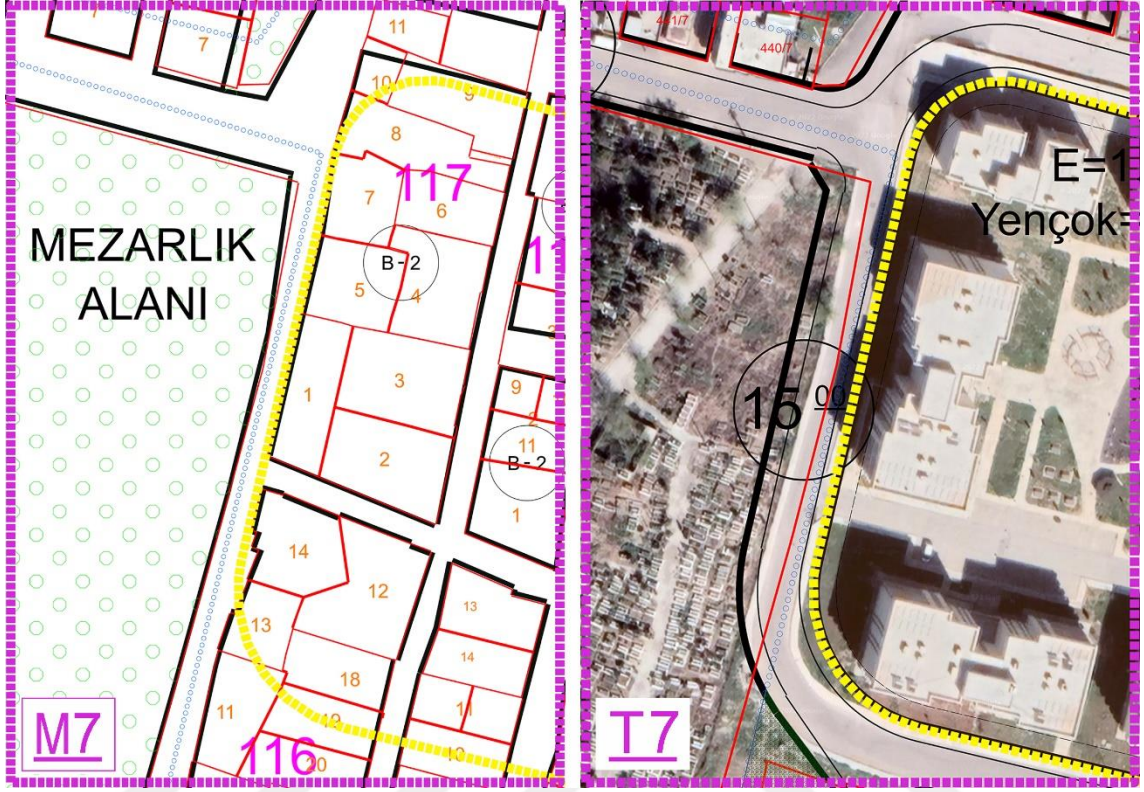
Harita 7.21 de, 2. Kısım'da yeniden tasarlanan alan bitişiğinde aynı ada içerisinde olan bazı parseller tasarım alanının dışında bırakılmıştır. Parsellerin alan dışında bırakılması ile hem plan hem tasarım bütünlüğünü tamamiyle bozmaya neden olmaktadır. Alan dışı bırakılan bu parsellerden bazılarında mevcut yapı bulunmaktadır.



Harita 7.22. 1. Etap 2. Kısımda Tasarlanan Alanda Mülkiyet Sorunu

Harita 7.22'de toplumsal olaylarda yıkılmayan ve meri imar planına göre inşa edilmiş ruhsatlı olan yapı yıkımlar gerçekleşirken de yıktırılmamıştır. Yapının bulunduğu parsel 18. Madde İmar Uygulaması sınırları dışında kaldığından malikine iade edilmesi ile malik yapısına yerleşmiştir. Yapının bulunduğu alan yeniden tasarlanan alanda Eğitim Tesis Alanı olmasından ötürü ve inşa edilen okulun bahçesi

içerisinde kalmaktadır. Daha sonraki süreçlerde İl Müdürlüğü tarafından yıkılması için karar alınmış ancak yapı hala yıkılmamıştır.



Harita 7.23. 1. Etap 2. Kısım Mülkiyet Sorunun Tasarlanan Alan ile Meri İmar Planının Karşılaştırılması-2

Yeniden tasarlanan alanda belirlenen ulaşım ağı ve yolların eskisine göre daha geniş olması ile aktif kullanılan bir bölge haline gelmiştir. Harita 7.23'te gösterilen yol 2. Kısımın ve çevresinin çevre yolu niteliğini taşımaktadır. Yol, mezarlık ve konut alanı arasında bulunmaktadır. Ancak imar planında çizilen yol mezarlık alanına denk gelmekte ve yol virajdan mezarlığın bitimine kadar daralmasına neden olunmuştur.

Yapılan çalışmalarda göz ardı edilen ve yapılan tasarımda mülkiyetin yeterince dikkate alınmadığı görülmüştür. Öncesinde yetki devri yapıldığı ve sınırları incelendiğinde mülkiyet sınırlarının dikkate alınmadığı anlaşılmaktadır. İlk olarak 1.Etap 1.Kısım Planlama Alanı yapılmış 05.12.2017 tarihinde Bakanlık tarafından onanmıştır. Ancak TOKİ yapıları için 30.03.2017 tarihinde temel atma töreni yapılmış ve yapıların inşaatına başlanmıştır.

8. SONUÇ-ÖNERİLER

8.1. Sonuç

Kentte oluşan toplumsal olaylar sonrasında kentsel dönüşüm gerçekleştirilen iki farklı kesimde planlama ve kentsel tasarım projeleri yapılırken çok hızlı yapıldığı ve bu planların kesinlik kazanmadan yapı temelleri kazılmaya başlandığı görülmektedir. Sorunsuz başlayan işlemler daha sonrasında ciddi problemlere dönüşmüştür. Proje uygulamasında alanın yerinde incelenmemesinden kaynaklı problemler ortaya çıkmaktadır. Çalışmalarda mülkiyet yeterince dikkate alınmadığından projede her ne kadar sona gelindiği düşünülse de 2016'da yapımına başlanan çalışmalar altı yıl sonra bile hala devam ettiği görülmektedir. Rezerv Yapı Alanında, işin başında planlama yapılırken mülkiyetin detaylı araştırılmaması ve yerinde incelenmemesinden kaynaklı oluşan mülkiyet problemleri ciddi sonuçlar doğurmuştur. Rezerv Yapı Alanı içerisinde oluşan bu problemler yüzünden alanın alt yapı çalışmalarına başlanamamış ve herhangi bir yapılaşmaya uygun hale getirilememiştir.

Mülkiyet proje aşamasında düzenlenebilmekte veya karşılığı oluşturularak taşınabilmektedir ancak proje tamamlandıktan sonra ve uygulamaya geçildiğinde oluşacak herhangi bir mülkiyet sorunu ciddi problemler doğurabilmektedir. Nitekim oluşacak bu problemlerin çözümü yılları alabilmekte ve bazen de çözümsüz kalabilmektedir. 1. Etap 2. Kısımda yeniden tasarlanan alan içerisinde ancak 18. Madde İmar Uygulaması dışında bırakılan mülkiyetler için Belediye ile görüşüldüğünde, 'Bakanlığın vatandaşlara tapularını dağıtarak işlemlerini tamamlaması ve yetkileri devretmesi ile Belediyenin Yeşil Alana denk gelen mülkiyetleri kamulaştırılması gerektiği ancak uzun yıllar kamulaştırmayı bekleyen başka mülkiyetlerin bulunduğu onları kamulaştırmada sorunlar yaşandığının buranın kamulaştırılmasının ise yakın bir tarihte mümkün olmadığı' Belediye tarafından ifade edilmiştir.

8.2. Öneriler

Kentsel dönüşüm adı altında yapılan uygulamalarda bulgular ve elde edilen sonuç doğrultusunda önerilerden de görüldüğü üzere, konu kentsel dönüşüm çerçevesinde değil 6306 Sayılı afet Riskli Altındaki Alanlar Yasası ile birlikte kentsel yenileme ile çözüm oluşturulmalıdır. Bu elde edilen sonucun yanı sıra çalışmalar

başlandığında yerel yönetimler, STK'lar ve diğer kamu kuruluşları ile koordinasyonun sağlanmadığı ve bilgi alışverişi yapılmadığı sadece sayısal veri temini yapıldığı anlaşılmaktadır.

Yapılan çalışmaların analiz kısmı detaylı ve doğru veriler toplanmadığından, alanı tanıyan uzman kişilerle çalışmalar yapılmadığından ortaya çıkan mülkiyet problemlerinin giderilmesi için kamulaştırma, yeniden parselasyon ve trampa işlemleri ile çözüme kavuşturulabilir. Bu işlemlerin yapılmaması durumunda sağlıklı bir proje yürütülemediği olacağından ve birçok malikin hak kaybına uğrayacağından kentsel tasarım projesinin ilkelerine ve amacına uygun olmayacak bir çalışma söz konusu olacaktır.

Yapı bazlı olmayan geniş çaplı olarak gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleri, kentsel tasarım projelerine zemin oluşturmakla birlikte ihtiyaç duyulacak olan tüm analizleri sağlamaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri bize süreci sağlarken kentsel tasarım projeleri ise bize ürünü sağlamaktadır. Belirlenen kentsel dönüşüm alanları için belirlenen proje sınırı, kentsel tasarım projelerinin de sınırı olabileceği gibi kentsel tasarım proje sınırı daha geniş olabilir. Birbirini tamamlayabilen bu iki disiplin çalışmaları bağımsız olarak değil de birlikte yürütülmesi sonucunda kaliteli mekanlar üretmemizi sağlayacaklardır.

Kentsel Dönüşüm alanlarında yapılacak olan Kentsel Tasarım projelerinde Analiz çalışmaları ve Kentsel Stratejik Belgesinin çalışma alanına dair verilerin doğru eksiksiz işlenmesinde dikkat edilmesi gereken hususlar:

- Kenti tanıma ve alanı tanıma, kentsel tasarım projeleri her kentte farklılık gösterdiği gibi kentsel tasarım projelerinin farklı alanlar içinde kendine has bir kimliği bulunmalıdır.
- Kent dokusunun incelenmesi, yapılacak olan kentsel tasarım projelerinin temelini oluşturan analizlerden bir tanesi kentin dokusudur. Bundan dolayı çalışmalar kentin dokusundan bağımsız olmamalıdır.
- Kentsel tasarım, disiplinler arası bir disiplin olması nedeniyle tek yönlü ekip çalışılmasından ziyade çok yönlü ekip çalışması yapılması daha kaliteli ürün sunacaktır.
- Kentin genel ulaşım akslarının incelenmesi, alanın ulaşım aksındaki yeri, kent içerisindeki hareketliliğe nasıl ve nereye doğru yön verdiğinin anlaşılıp bu alanın projede de aynı işleve devam edip etmeyeceği kararı alındıktan sonra tasarlanmalıdır.

- Alan içerisinde ki donatı alanlarının kentin ne kadar bölümüne, nasıl ve hangi kesimine hizmet sağladığı verilerinin saptanmalıdır. Donatı alanların yeterliliği ve erişimin sağlanabileceği şekilde tasarımcıya yol gösterecektir.
- Alanın kentin MİA kısmın da mı, alt bölge niteliğinde mi veya konut alanları içerisinde mi olacağı belirlenmelidir. Projede alanın fonksiyonel çalışmalarına (Oluşacak Ticaret Yoğunluğu, Konut Yoğunluğu, Trafik Yoğunluğu vb.) altlık oluşturacaktır.
- Alandaki konut, iş yeri ve yaşayan mevcut nüfus verileri belirlenip bu verilere göre konut ve işyeri inşaat alanı hesaplanmalıdır. Mevcut konutların ve iş yerlerinin ortalama büyüklüklerine göre yeni yapılacak yapıların boyutları belirlenmelidir.
- Alandan taşıma (alanda yaşayan vatandaşları başka bir alana yerleştirme) söz konusu ise ilk olarak taşıma yapılacak alan, yerleşecek olan vatandaşların kültürüne göre tasarlanıp, gerekli prosedürlerin tamamının bitirilerek hazırlandıktan sonra taşınma gerçekleştirilmelidir.
- Yerel yönetimlerle, STK'larla, kamu kurumlarıyla ve gerekli görüldüğü takdirde özel sektörde çalışan uzmanlarla koordine olunmalıdır.
- Çizilecek olan proje uygulama aşamasında, projenin uygulanmasını engelleyecek herhangi bir faktörle karşılaşılması amacıyla analiz kısmında eşiklerin belirlenmesi ve haritalandırılması gerekmektedir.
- Uygulama veya uygulamadan sonra herhangi bir mülkiyet probleminin oluşmaması için kadastral durum, mülkiyet durum ve mülkiyet sınırları belirlenmeli ve yapılacak olan projeye altlık olarak tutulmalı ve göz ardı edilmemelidir.
- Kentsel Dönüşüm alan sınırları, kentsel tasarım alan sınırları, bu sınırlarının bütünlüğü sağlanması ve belirlenecek olan sınırlar yukarıda anlatılan tüm veriler göz önünde bulundurularak ve verilere dayandırılarak belirlenmelidir.
- Kentsel dönüşüm alanlarında yapılacak olan kentsel tasarım çalışmalarında ilk olarak yerinde inceleme yapılmalı veri toplanmalı, analizlerin oluşturulması ve sınırlar belirlendikten sonra da analizler altlık olarak kullanılarak tasarım planları çizilmeye başlanmalıdır.

9. KAYNAKLAR

- Adilhan, Ö. ve Ünverdi, L., 2018. Kentsel yenileme sürecinde kentsel tasarımın önemi: Aydın-Söke örneği, *Adnan Menderes Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 5(1), Aydın, 226-261.
- Akça, K., 2015. Anayasa mahkemesi kararlarında mülkiyet hakkı, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Özel Sayı Cilt:1, Malatya.
- Akça, M., 2007. Tarihi yarımada içerisinde bulunan hanlar bölgesinin kentsel tasarım ilkeleri açısından incelenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Akıntürk, T., 2009. Eşya hukuku, *Beta Yayınevi*, İstanbul.
- Alperen, A., 2018. Bağdat demiryolu: siyasi sonuçları olan bir Türk-Alman demiryolu projesi. *21. Yüzyılda Eğitim ve Toplum Eğitim Bilimleri ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 7(19), 1-22.
- Anonim, 2022. Corona Cast <https://corona.cast.uark.edu> [Ziyaret Tarihi: 15 Mayıs 2022].
- Arisu, S., 2018. Kentsel tasarım kavramında kentsel tasarım rehberlerinin yeri ve önemi, *Kent Kültürü ve Yönetimi Hakemli Elektronik Dergi*, 11(2), İstanbul, 243-255
- Ataöv A. ve Osmay S., 2007. Türkiye’de kentsel dönüşüme yöntemsel bir yaklaşım, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 24(2), Ankara, 57-82
- Aydemir, Ç., Gül A. ve Akın, T., 2020. Yapılı çevre üretiminde kentsel tasarımın yasal boyutunun irdelenmesi, *İdealkent Dergisi, Kentleşme ve Ekonomi Özel Sayısı*, 11(3), 1313-1338
- Aydın, A.H. ve Çamur, Ö., 2016. Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio De Janeiro. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 6(1), 53-68.
- Ayşe Yıldırım, A. 2013. Devlet, Sınır, Aşiret: Nusaybin Örneği, Doktora Tezi, *Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara,
- Belge, A. M., 2016. Arazi Mülkiyetinin Maddi Kapsamı, *Yetkin Yayınları*, Ankara,
- Belge, R., 2021. Nusaybin’de Şehirleşme ve Mekânsal Gelişim, Doktora Tezi, *Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, İstanbul.
- Besley, T., ve Ghatak, M., 2010. Property rights and economic development. In *Handbook of development economics*, Elsevier, 5, 4525-4595.
- Bıçkılı, D., 2015. Kent(te) Yoksulluk Ayırışma ve Yaşam Kalitesi, *Dora Basım Yayın*, Bursa.
- Birpınar, M. E., 2012. Türkiye’de kentsel dönüşüm olgusu ve 6306 sayılı yeni yasa, *Çerçeve Dergisi* 59, 32-37.
- Çalış, G., Tan, S. ve Kuru, M., 2017. Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulama Örneklerinin Karşılaştırılması, *Uluslararası Katılımlı 7. İnşaat Yönetimi Kongresi*, Samsun, 2017, 79-90

- Çalışkan M., 2016. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Sürdürülebilirliği; Türkiye ve Yurt Dışı Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, *Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Çalışkan, B. ve Yasin, M., 2014. 5. Oturum imar, planlama, mülkiyet, kamu yararı, *İdare Hukuku ve İlimleri Dergisi*, 17(1), 11-12.
- Çaptuğ, M., 2016. İdare Hukuku Açısından Kentsel Dönüşüm, *Seçkin Yayıncılık*, Ankara.
- Çavdar Ü. ve Sayan M. S., 2003. Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği, *MSGSÜ Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, 2003 İstanbul.
- Çetinhara, G. E., 2011. Kent imajı yaratma sürecinde kentsel tasarım ve planlamanın sorgulanması, *İdealkent Dergisi*, 3, 158-171
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2016. Kentsel Tasarım Rehberleri, Cilt I: Araştırma ve Tanımlama, *T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yayını*, Ankara.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017. 1 Etap 1. Kısım ve 2. Kısım Planlama Alanların İmar Plan Açıklama Raporu, Nusaybin Belediyesi Arşivi, 2021.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018. 1 Etap 2. Kısım Planlama Alanların İmar Plan Açıklama Raporu, Nusaybin Belediyesi Arşivi, 2021.
- Çolak, N. İ., 2015. Kentsel Dönüşüm Mevzuatının Hukuksal Değerlendirilmesi, <http://www.ilkercolak.com.tr/kentsel-donusum-mevzuatinin-hukuksal-degerlendirmesi/> [Ziyaret Tarihi: 04 Temmuz 2021].
- Çubuk, M., 2016, Dünyadaki Gelişimin İzinde Kentsel Tasarımın, Türkiye'ye Yansımaları ve Gelişmesine Bakış, Kentsel Tasarım Rehberlerinin Hazırlanma Projeleri, 2. *Arama Konferansı*, 17 Ara 2016, Ankara.
- Doğanay, E., 2016 Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Politikaları (2002-2014 Dönemi). Yüksek Lisans Tezi, *Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Konya.
- Ekinci, O., 2005. Kentsel dönüşümün akla getirdikleri, *Mimarlık Dergisi*, 322.
- Ergen, B., 2006. Kentsel Koruma ve Kentsel Tasarım İlişkisi Üzerine Bir Araştırma Tokat Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Fanıd, N. A. ve Kavacık D., 2019. Danıştay Kararları Işığında Kentsel Dönüşümün Hukuki Boyutu, *Mehmet Akif Ersoy Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 11(30), Burdur, 793-810.
- Gençkaya, Ö.F. ve Öz, B., 2020. İmar kısıtlamaları ve mülkiyet güvenliği, *Yasama Dergisi*, Sayı 42, 159-182.
- Gezer, İ., 2013. Kentsel dönüşüm; ne, niçin, nasıl? *Kamuda Sosyal Politika Dergisi*, 7(25), 41-48
- Google Earth, 2022. <https://earth.google.com/web/> , [Ziyaret Tarihi: 30 Nisan 2022].
- Göz, A. C., 2008. Kentsel dönüşümün esasları ve İskoçya 'Whitfield' örneği, *Yerel Siyaset Dergisi*, 31(10), 8-12.
- Günay, B., 1997. Kentsel tasarım kültürü ve yaratıcılığın sınırları, *Planlama Dergisi Şehir Plancıları Odası Yayını*, 97(2), Ankara, 54-61.

- Gürler, M., 1995. İmar planları uygulama yöntemleri, *Mülkiyet Dergisi*, 6(16), 7-9.
- Kalabalık, H., 2005. İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), *Seçkin Yayıncılık*, Ankara.
- Karadağ, D., 2008. Kentsel Dönüşüm, *arkitera.com*, (<https://v3.arkitera.com/g67-kentseldonusum.html?year=&aID=794>) [Ziyaret Tarihi: 21 Mayıs 2022].
- KARSLI, S., ve Baz, İ., 2018. Türkiye'de kentsel dönüşüm sürecinde mülkiyet kavramının rolü: Başbüyük ve Gülsuyu mahalleleri örneği. *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 1(1), 37-52.
- Kayacan, T., 2010. Kentsel Dönüşümde Halkın Katılımının Rolü ve Önemi Zeytinburnu ve Karanfilköy Örnekleri, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Kaymak, M. ve Gürün F., 2018. 2017 Şehircilik şûrası kentsel dönüşüm, *ABMYO Dergisi*, 49, 43-61
- Kaypak, Ş., 2010. Kentsel dönüşüm faaliyetlerine etik ve sosyal sorumluluk temelli bir yaklaşım, *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi*, 3(2), 84-105.
- Keleş, R., 1998. Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara, *İmge Yayınları*.
- Kıray. M., 1982. Toplumsal Değişme ve Kentleşme/Kentle Bütünleşme Sorunu, Kentsel Bütünleşme. *Türkiye Gelişme Araştırmaları Vakfı Yayınları*, Ankara.
- Kocalar, A. C., 2019. Akıllı ve Ekolojik Kentlerle Sürdürülebilir Kentsel Tasarım: Arazi Bilgi Yönetimi ve Mülkiyet ve İmar Hakkı Aktarımı, 26. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu: Kentsel Tasarımda Yeni Uygulamalar, Yaklaşımlar*, 24-25 Mayıs 2018, İstanbul.
- Kovancı, P. 1996. Urban Regeneration Issues And Policies As Complementary And Multiaspect Planning Tools, Yüksek Lisans Tezi, *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Ankara.
- Köktürk, E., 1997. İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 6. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Kurt, N., 2020. Türkiye’de kentsel gelişim sürecinde kentsel rant olgusu ve devletin rolü, *Kent Akademisi, Kent Kültürü ve Yönetimi Dergisi*, 13(4), 785-807.
- Madanipour, A., 1996. *Design of Urban Space: An Inquiry into a Socio-spatial Process*, London. *John Wiley*, Chichester
- Meşhur, M. Ç., 2008. Arazi ve arsa düzenlemesi (18.madde uygulaması) sürecinin kentsel mekân oluşumu açısından irdelenmesi, *ODTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 22(2), Ankara, 21-38.
- Nusaybin Belediyesi, 2018. Revizyon İmar Plan Açıklama Raporu. Nusaybin Belediyesi Arşivi, 2021.
- Nusaybin Belediyesi. 2001. Tarihin Tanığı Nusaybin. *Pelda Ajans*. Mardin.
- Okuyucu, G., 2003. Türk Hukukunda Konut Dokunulmazlığını İhlal Suçları, Yüksek Lisans Tezi, *Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü*, Ankara.
- Osmanağaoğlu, S. 2018. Kentsel dönüşüm ve 6306 sayılı yasa, *Ankara Barosu Hukuk Gündemi Dergisi*, No:2, Ankara, 52-58.

- Öngören, G., ve Çolak, İ., 2013. Kentsel dönüşüm hukuku. *Öngören Hukuk Yayınları*, İstanbul.
- Özdemir, H. E. ve Koç, M., 2017. 6306 Sayılı kanun kapsamında uygulama alanlarının tespitine ilişkin idari işlemlere karşı itiraz ve iptal davası yolu, *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 4 (2), İstanbul, 19-42
- Özdeş, G., 1992. Şehirsiz Tasarım ve Mekân Kavramı, 2. *Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu*, 21 - 22 Mayıs 1992, MSÜ Mimarlık Fakültesi, İstanbul.
- Özel, S., 2013. Mülkiyet, Kamulaştırma ve Gerçek Karşılık Hakkı, *Yetkin Yayıncılık*, Ankara,
- Özer, M. N., 2016. Türkiye’de Kentsel Tasarımın Son Otuz Yılı Üzerine Bir Okuma – 177-196 ss- 80 Sonrası mekan ve planlama, *Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü*, Ankara, 177-196
- Özer, Y. E., Yönten, A. ve Yılmaz, F., 2013. Afet Riski Taşıyan Bölgelerdeki Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Sosyo Beşeri Faktörlerin İncelenmesi Üzerine Bir Çalışma: Uzundere TOKİ Dayanışma ve Yardımlaşma Derneği Örneği, 8. *Kamu Yönetimi Sempozyumu*, 11-12 Mayıs 2013. Hatay,
- Polat, S. ve Dostoğlu, N., 2007. Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12(1), 61-76.
- Roberts, P., 2000. The Evolution, Definition and Purpose Of Urban Regeneration, *Urban Regeneration a Handbook* .London: *SAGE Publications*.
- Samur, İ. Z., 2007. Örnek Alan Eminönü-Sirkeci’de Kentsel Tasarım Rehberi Hazırlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Sekmen, S., 2007. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi: İzmir Ferahlı Mahallesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İzmir.
- Sey, Y., 1999. Tarihten Günümüze Anadolu’da Konut ve Yerleşme, Y. Sey (Editör), *Tarih Vakfı Yayınları*, İstanbul.
- Şahin, S. Z., 2003. İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği, *Kentsel Dönüşüm Sempozyumu 2003 Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi*, 11-13 Haziran 2003, İstanbul, 89-101.
- Şişman, A. ve Kibaroglu, D. 2009. - Dünyada ve Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- TDK (Türk Dil Kurumu). 2019. <https://sozluk.gov.tr/> [Ziyaret Tarihi: 08.05.2021].
- Tekşen, A., 2003. Kentleşme Sürecinde Bir Tampon Mekanizma Olarak Hemşehrilik. Ankara’daki Malatyalılar Örneği, *Devlet Planlama Teşkilatı*, Ankara.
- Tezer, H. K., 2002. Kentsel Morfoloji Bağlamında Kentsel Tasarım Rehberlerinin İrdelenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, *Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.

- Türk Medeni Kanun (4721 S.K.) *Resmi Gazete*, 24607, 2001.
- Türk, Y. A., 2006. Bütünleşik Kent Planlama ve Tasarımına Yönelik Bir Yöntem, Doktora Tezi, *Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, Trabzon.
- Türkçe Bilim Terimleri Sözlüğü 2013. <http://www.terim.tuba.gov.tr> [Ziyaret Tarihi: 08.05.2021].
- Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, 1982. <https://www.mevzuat.gov.tr/> [Ziyaret Tarihi: 13.07.2021].
- Türkün, A., 2014. Kentsel Ayrışmanın Son Aşaması Olarak Kentsel Dönüşüm. Asuman Türkün (Editör), Mülk, Mahal, İnsan: İstanbul'da Kentsel Dönüşüm, *İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları*, İstanbul, 3-15
- Ünlü Ö., 2010. Kentsel Dönüşüm Projelerinde Aktörlerin Sürece Katılımları ve İlişkileri, Kartal Örneği, Yüksek Lisans Tezi, *İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul.
- Üstün, G., 2014. Kentsel Dönüşüm Hukuku, *On iki Levha Yayıncılık*, İstanbul.
- Vardar, A., 2005. Nazım plandan nesir projelere kentsel tasarım, *Planlama Dergisi*, *Tmmob Şehir Plancıları Odası Yayını*, 3(33), Ankara, 20-32
- Url-1 < <http://www.nusaybin.bel.tr/foto-galeri> > [Ziyaret Tarihi: 02 Temmuz 2021].
- Url-2 < <https://earth.google.com/web/> > [Ziyaret Tarihi: 02 Temmuz 2021].
- Url-3 < <http://www.mardin.gov.tr/yeni-mardin-evleri> > [Ziyaret Tarihi: 02 Temmuz 2021].
- Url-4 < <https://www.konya.bel.tr/haberayrinti.php?haberID=4831> > [Ziyaret Tarihi: 02 Temmuz 2021].
- Url-5 < <https://mardin.csb.gov.tr/mardin-ili-nusaybin---ilcesi-ced-olumlu--duyuru-372755> > [Ziyaret Tarihi: 12 Mart 2022].

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı Soyadı : Şirin DİLEK

EĞİTİM

Derece	Adı, İlçe, İl	Bitirme Yılı
Lise	: Süleyman Bölünmez Lisesi / Nusaybin / Mardin	2010
Üniversite	: Erciyes Üniversitesi / Kayseri	2016
Yüksek Lisans	: Siirt Üniversitesi / Siirt	2022

İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görevi
2018 – Halen	Nusaybin Belediyesi	Şehir Plancısı
Şubat 2017 – Ekim 2017	Nusaybin Kentsel Dönüşüm İrtibat Ofisi - Uzlaşma Komisyonu	Şehir Plancısı
2016 – 2017	Rengin Ajans (Reklam Ajansı)	Tasarımcı- Pazarlamacı- Yönetici

UZMANLIK ALANI

- İmar Planların hazırlanması ve yürütülmesi
- Kentsel Dönüşüm ve Kentsel Tasarım Proje Çalışmaları

BELİRTMEK İSTEĞİNİZ DİĞER ÖZELLİKLER

PROGRAM	SEVİYE
NETCAD	Çok İyi
AUTOCAD	İyi
MİCROSOFT OFFİCE (Word-PowerPoint-Excel)	Çok İyi
PHOTOSHOP	İyi
ILLUSTRATOR	Orta
SKETCHUP	Orta
ARCGİS	Başlangıç

*Program öğrenmeye yatkın ve kolay öğrenebilme

**İnterneti Etkin Kullanabilme