

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YAPI-ÇEVRE İLİŞKİLERİ AÇISINDAN
İRDELENMESİ: ANKARA ÖRNEĞİ**

Nina ALİZADEH

PEYZAJ MİMARLIĞI ANABİLİM DALI

**ANKARA
2018**

Her Hakkı Saklıdır

TEZ ONAYI

Nina ALİZADEH tarafından hazırlanan “**Kentsel Dönüşümün Yapı Çevre İlişkileri Açısından İrdelenmesi; Ankara Örneği**” adlı tez çalışması 01/06/2018 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Prof. Dr. Halim PERÇİN

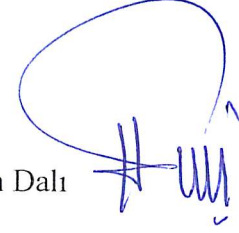
Ankara Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı



Jüri Üyeleri:

Başkan: Prof. Dr. Halim PERÇİN

Ankara Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı



Üye : Prof. Dr. İlkden TAZEYAY

Ankara Üniversitesi Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı



Üye : Doç. Dr. Ülkü DUMAN YÜKSEL

Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı



Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Atilla YETİŞEMİYEN
Enstitü Müdürü

ETİK

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez içindeki bütün bilgilerin doğru ve tam olduğunu, bilgilerin üretilmesi aşamasında bilimsel etiğe uygun davrandığımı, yararlandığım bütün kaynakları atıf yaparak belirttiğimi beyan ederim.

01.06.2018



Nina ALİZADEH

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN YAPI-ÇEVRE İLİŞKİLERİ AÇISINDAN İRDELENMESİ: ANKARA ÖRNEĞİ

Nina ALİZADEH

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Peyzaj Mimarlığı Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Halim PERÇİN

Fiziksel, kültürel, sosyal ve ekonomik yapıların değiştiği günümüzde, mekânsal olgularda yenilenmekte ve değişmektedir. Değişimde bulunmayan mekanlar sağlıklılaşarak, kentsel çöküntü veya yıpranma süreçlerine girmektedir. Endüstri Devriminden sonra yaşanabilir kentlerin oluşturulması hedefiyle “kentsel dönüşüm” kavramı ortaya çıkmıştır.

Kentsel alandaki insanların yaşam kalitesi insanların kentsel mekan ve çevre ile etkileşiminin bir sonucudur. kentsel mekânı oluşturan temel fiziksel öğeler doluluklar ve boşlukların (Yapı-Çevre) ilişkisi mekan kalitesine katkı sağlayan önemli unsurlardan biridir.

Başkent Ankara’da yaşanan hızlı değişimleri gerçekleştiremeyen kent dokularında kentsel dönüşüm projesine ihtiyaç duyulmuştur. Kuzey Ankara Girişi Projesi uygulandığı alan ve içerik açısından Türkiye ve Ankara’da uygulanan en kapsamlı proje olmaktadır. Bu çalışmada, "Kentsel Dönüşüm" ve "Mekân Kalitesi" Kavramları farkı bakış açılarıyla tanımlanmaya çalışılmıştır. Türkiye'nin kentsel dönüşüm tarihçesi, kentsel dönüşüme yönelik uygulanan yasalar ve dünyada yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından örnekler verilmiştir.

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi’ne yönelik olarak yapılan çalışmada, mekân kalitesi bağlamında yapı ve çevre ilişkisi irdelenmiştir.

Haziran 2018, 92 sayfa

Anahtar Kelimeler: Kentsel Dönüşüm, Yapı-Çevre İlişkisi, Mekân Kalitesi, Kuzey Ankara Giriş Projesi,

ABSTRACT

Master Thesis

ANALYSIS OF URBAN TRANSFORMATION IN TERMS OF STRUCTURE- ENVIRONMENT RELATIONS: THE CASE OF ANKARA CITY

Nina ALİZADEH

Ankara university
Institute of Science and Technology
Department of Landscape Architecture

Supervisor: Prof. Dr. Halim PERÇİN

In today's changing physical, cultural, social and economic structures, the spatial patterns has also affected and faced transformations. Unchanged places became unhealthy and fell into the urban depression or decaying processes. After the Industrial Revolution, the concept of "urban transformation" emerged with the aim of creating livable cities.

The citizen's quality of life within the urban areas is in the direct association between citizens and their urban places and their environment. Among the physical features, which constitute the quality of urban places, the interrelations between masses and voids are the important elements.

Not having adapted with fast changing environment of urban areas, the capital city of Ankara was among the urban areas that required urban transformation projects. The North Ankara Entrance Project is the most comprehensive project implemented in Turkey and Ankara in terms of area and content. In this work, it has been attempted to study urban transformation and place quality from different perspectives. The history of urban transformation projects in Ankara, the rules and regulations adapted for these projects as well as examination of selected world examples are being studied.

Within the context of place quality, masses and voids, this study focuses on North Ankara Entrance urban transformation Project.

Jun 2018, 92 pages

Key Words: Urban Transformation, Masses and Voids interrelations, Place quality, North Ankara Entrance Project,

TEŞEKKÜR

Tez çalışması boyunca çalışmalarımı yönlendiren araştırmalarımın her aşamasında bilgi öneri ve yardımlarını esirgemeyerek danışman hocam Sayın Prof. Dr. Halim PERÇİN'e (Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü), ayrıca yaptığım çalışmanın yöntemini belirleme aşamasında çalışmalarından yararlandığım Sayın Prof. Dr. İlkden TAZEBAY'e (Ankara Üniversitesi Ziraat Fakültesi Peyzaj Mimarlığı Bölümü) ve Doç. Dr. Ülkü DUMAN YÜKSEL'e (Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü) ve çalışmalarım sırasındaki fedakarlıklarından dolayı çok sevgili anneme, babama ve arkadaşlarım Derya SEZER ve Nergiz BELEN'e sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Nina ALİZADEH

Ankara, Haziran 2018

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAY SAYFASI

ETİK	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
ÇİZELGE DİZİNİ	ix
1. GİRİŞ	1
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE	3
2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı.....	3
2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları	4
2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri	5
2.4 Kentsel Dönüşüme Yönelik Uygulanan Stratejiler	6
2.4.1 Fiziksel yenileme.....	7
2.4.2 Kentsel dönüşüm sürecinde sosyal yapı	10
2.4.3 Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik yapı	13
2.5 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihçesi	14
2.6 Kentsel Dönüşüm Mevzuatı	17
2.6.1 İmar Kanunu	18
2.6.2 Gecekondu Kanunu	19
2.6.3 Toplu Konut Kanunu.....	21
2.6.4 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma	22
2.6.5 Belediye Kanunu	28
2.6.6 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.....	29
2.7 Yapı-Çevre İlişkisi.....	33
2.8 Yaşanabilirlik ve Mekan Kalitesi Kavramları	34
2.9 Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	36
2.9.1 İngiltere Londra Southwork-Elephant ve Castle kentsel dönüşüm projesi.....	36
2.9.2 Hiroşima-Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya)	42

2.9.3 İspanya- Barselona Poblenou dönüşüm projesi	44
2.9.4 Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan)	47
2.9.5 İsveç-Malmö Bo01 Kentsel Dönüşüm Projesi.....	51
3. MATERYAL VE YÖNTEM	55
3.1 Araştırmanın Materyali.....	55
3.2 Araştırmanın Yöntemi	55
4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI.....	58
4.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Alan Özellikleri	58
4.1.1 Araştırma alanının konum ve sınırları	58
4.1.2 Ulaşım Bağlantıları	59
4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi.....	60
4.2.1 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi'ndeki arazi kullanımları.....	65
5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	76
5.1 Çalışma Alanın Yapı-Çevre İlişkileri Mekân Kalitesi Açısından Değerlendirilmesi	76
5.1.1 İşlevsel açıdan değerlendirme	76
5.1.2 Estetik açıdan değerlendirme.....	82
5.2 Genel Değerlendirme	85
KAYNAKLAR	87
ÖZGEÇMİŞ.....	92

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Elephant ve Castle Hava Fotoğrafi	39
Şekil 2.2 Kent Meydanı Planı	40
Şekil 2.3 Elephant Meydanı Dönüşüm Önceki Hali	41
Şekil 2.4 Elephant Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi	41
Şekil 2.5 Hiroşima'ya Atom Bombası Atıldıktan Sonraki Hali.....	43
Şekil 2.6 Danbara Kentsel Dönüşüm Sonrası	43
Şekil 2.7 1960-1990 Barcelona Eskimiş Sanayi Alanından Görünüm	46
Şekil 2.8 Proje Alanından Görünüm	46
Şekil 2.9 Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası	48
Şekil 2.10 Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası	49
Şekil 2.11 Dönüşüm Öncesi ve Uygulama Safhasındaki Resimler	50
Şekil 2.12 Kokum Tersanesi, 1974	51
Şekil 2.13 VastraHamnen Alanının Uygulamadan Önceki Görünümü	52
Şekil 2.14 Bo01 Alanından Görünümler.....	54
Şekil 4.1 Proje Alanların Ankara İlçelerindeki Yerleşimleri	58
Şekil 4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile Belirlenen Proje Alan Sınırı.....	59
Şekil 4.3 Proje Alanına Ulaşım Hatları.....	60
Şekil 4.4 Kuzey Ankara Girişi Projesinin Yapılmadan Önceki Hali	62
Şekil 4.5 Kuzey Ankara Girişi Projesinin Uygulandığı Hali	63
Şekil 4.6 Rekreatiyonel Alanı.....	64
Şekil 4.7 Nikah Salonu.....	64
Şekil 4.8 Kuzey Ankara Girişi İmar planı, Çalışmaya Göre Bölme Şeması.....	65
Şekil 4.9 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci bölümü	67
Şekil 4.10 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi	68
Şekil 4.11 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü	70
Şekil 4.12 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi	71
Şekil 4.13 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü	73

Şekil 4.14 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi	74
Şekil 5.1 Yapı-Otopark İlişkisi	77
Şekil 5.2 Yapı-Otopark İlişkisi	77
Şekil 5.3 Yapı-Ulaşım Bağlantısı.....	78
Şekil 5.4 İlköğretim alanının ulaşılabilirlik etki alanı	79
Şekil 5.5 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yeşil Alanlar	81
Şekil 5.6 Kuzey Ankara Projesinde çok katlı binalar	83
Şekil 5.7 Kuzey Ankara Projesinde az katlı binalar.....	83
Şekil 5.8 Proje Alanından Görünüm	84



ÇİZELGE DİZİNİ

Çizelge 2.1 Katılım Çerçevesi.....	38
Çizelge 3.1 Mekan Kalitesi Bağımında Yapı Çevre İlişkisi Değerlendirme Kriterleri	57
Çizelge 4.1 Arazi Kullanım Tablosu ve Alan Dağılımı	75
Çizelge 5.1 Kentsel, sosyal yapı standartları ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Standartları	76
Çizelge 5.2 Mekan Kalitesi Bağımında Yapı Çevre İlişkisi Değerlendirmesi.....	85



1. GİRİŞ

Kentlerde, artan nüfus kentlerin gereksinimlerini hızla arttırmaktadır. Bu durumda kentlerin ekosistemlerinde bozulmalar çevre kirliliği, doğal kaynakların kendilerini yenilemeleri bir çevre sorunu olarak ortaya çıkmaktadır. Böyle bir durumda çözüm, hem çevreyi koruyacak, hem de ekonomik gelişmelerin yaşanmasının devamını sağlayacak yaklaşım modelleri ve yeni bir çevre anlayışını oluşturulmasıdır.

Tarihsel süreçte yerleşim yerleri, sanayi devriminin yaşanması, göç hareketlerinin artması, ekonomik reformlarla sermayelerin artmasının sonucu olarak sosyal, fiziksel, ekonomik ve kültürel gelişmelerin neticesinde önemli fırsatların elde edilmesine neden olmuştur. Kırsal nüfusun büyük şehirlere göç etmesiyle kentlerde nüfusun artışı yaşanmış, kentlerde yapılaşmaların açık alanlara yayılmasına neden olmuştur.

Diğer taraftan kentlerde milyonlarca insanın bir araya gelmesi ile megapollere dönüşmesi sonucu, yoğun yapılaşma, demografik değişimlerin yaşanmasına, yanlış yerel ve ulusal politikalar uygulanması, çevreye zarar veren teknolojik gelişmeleri ile kentlerin ekolojik ve sosyal sisteminde çöküntülerin yaşanması tehlikesini doğurmuştur.

Bu gelişmelerin yaşanması, kentlerin çağdaş dönüşüm politikasını ve tekniklerini uygulamasına neden olmuştur. Kavramsal olarak incelendiğinde kentsel dönüşümün ortaya çıkması sanayi devriminin sonrasına dayanmaktadır. Sanayi devriminden sonra Avrupa'nın birçok kentinde yaşayan işçi sınıflarının yaşamış olduğu insanlık dışı yaşam şartları birçok düşünürü ve mimarları etkilemiş, bu kentlerin yaşanabilirliği, kentsel yaşam kalitesi ve kentleri yaşanabilir kılan ölçütleri inceleme konusu haline getirmiştir. Kentlerin sorunlarını ortaya koyan yaklaşımlar ilk kentsel dönüşüm fikirlerinin ortaya çıkmasında önemli rol oynamamıştır.

Yaşanabilirlik kavramı dünya kentleri genelinde araştırmalar yapan çeşitli kurumlar tarafından belirli kıstaslar kullanılarak formüle edilmiş ve yaşanabilirlik indeksleri oluşturulmuştur. Bu araştırmaların kentsel yaşam kalitesini ölçmede kullandıkları

kıstaslar incelendiğinde temelde; politik çevre, sosyal çevre, fiziksel ve kültürel çevre kalitesi, gibi ana başlıklarının ortak olarak kullanıldığı görülmektedir.

Ankara'nın kentsel dönüşüm sürecini incelediğimizde başkent olması Ankara için önemli bir dönüm noktasıdır. Cumhuriyetin ilan edilmesiyle Ankara yeni bir kimliği ifade etmektedir. Kuzey Ankara Girişi Projesi ile alandaki yıkık, dökük eski sağlıksız yapılaşmaların önlenmesi, açık yeşil alanlar artırılarak hem güzel bir görünüme sahip olması hem de daha yaşanabilir bir alan yaratılması bakımından önemli olmaktadır. Protokol yolunun eski hali düzenlenerek görüntü açısından başkente yakışık şekilde projenin gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır.

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi, Türkiye'de bugüne kadar yapılan en büyük kentsel dönüşüm projesi olması, prestij bölge özelliği taşıması ve proje adına hazırlanan 5104 sayılı yasa ile yürütülmesi nedeniyle çalışma alanı olarak seçilmiştir.

Bu çalışmada yapı-çevre (doluluk-boşluk) ilişkisi, kentsel yaşam kalitesini ölçmede kullanılan kıstaslardan; fiziksel çevre kalitesine yaratan etki incelenmiştir. Bu kapsamda ilk kısmında kentsel problem durumu ve çalışmanın amacı ve öneminden bahsedilmiştir. İkinci kısımda, kavramsal çerçeve yedi bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; "Kentsel Dönüşüm" kavramı ve amaçları farkı bakış açılarıyla tanımlanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde ise bölgelerin niteliklerine göre uygulanan yöntemler incelenmiştir. Üçüncü bölümde Türkiye'nin kentsel dönüşüm tarihçesi, dördüncü bölümde kentsel dönüşüme yönelik uygulanan yasalar, beşinci bölümde dünyada yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarından örnekler verilmiştir ve altıncı bölümde, yapı-çevre ilişkileri ve yedinci bölümde ise yaşanabilirlik ve mekan kalitesi kavramları açıklanmıştır.

üçüncü kısımda ise ilk adımda Ankara yerleşiminde bulunan Kuzey Ankara yerleşkesinin genel özellikleri saptanarak, kentsel dönüşümün bölgede yarattığı negatif ve pozitif etkiler irdelenmiştir. İkinci aşamada daha detaylandırarak kentsel dönüşüm projelerin uygulamasında yapı ve çevre ilişkileri incelenerek ortaya çıkan sorunlardan bahsedilmiş ve öneriler getirilmiştir.

2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

2.1 Kentsel Dönüşümün Tanımı

Kentsel alan dinamik ve karmaşık sistemlerdir. Çevresel, toplumsal, fiziksel, siyasi, ideolojik ve ekonomik faktörlerin etkisiyle dönüşüm ve değişim göstermektedirler. Kentsel mekanlardaki değişimler ve dönüşümler bazen mekan ve yaşam refahı arttırırken, bazen de mekanın, çevresel, toplumsal, ekonomik ve fiziksel çökmelerine ve bozulmalarına neden olmaktadır. Kentsel dönüşüm bir olgudur ve belirli zamanlarda devamlı olarak gerçekleşmektedir.

Lichfield (1992), kentsel dönüşümün kentsel bozulma sürecini iyi anlamak gereksiniminden doğan ve gerçekleşen dönüşümlerden elde edilen sonuçlar üzerine uzlaşma şeklinde ifade etmiştir.

Dannison (1993)'a göre kentsel dönüşüm kentsel çöküntünün yoğunlaşan sorunlarının eşgüdümlü şekilde çözümleyebilmek amacıyla ortaya konulmuş yöntemler şeklinde tanımlamıştır.

Roberts (2000), kentsel dönüşümü bütünleşen ve kapsamlı bir eylem ve vizyon olarak bir alanın fiziksel, ekonomik, çevresel ve toplumsal koşulların sürekli bir şekilde iyileştirilmesinin sağlanmasıdır.

Bu tanımlara göre kentsel dönüşümü bozulma ve çökmeye uğramış kentsel mekanların, çevresel, ekonomik, fiziksel, toplumsal koşullarının kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan stratejilerdir şeklinde ifade edebilir. Bu sebeple kentsel dönüşüm kavramı yeni kentsel alanın planlanması ve geliştirilmesinden çok yönetimi ile ilgili olmaktadır.

Roberts ve Sykes'e (2000) göre, yerel ekonomik dinamikliklerin canlanması kentsel dönüşüm sürecinin tetikleyicisidir. Bu anlamda Kentsel Dönüşüm; yerel ekonomik

dinamikliğin harekete geçirilmesi ile, çevresel, fiziksel ve sosyal bakımdan çöküş içine giren kentsel alanları, yaşanabilecek, canlı alanlar haline getirilmesini ve kente tekrardan kazandırılmasını amaçlayan kapsamlı vizyonların ve eylemlerin bütünüdür şeklinde tanımlamıştır.

Turok (2004) göre kentsel dönüşüm sürdürülebilir, sağlıklı ve çağdaş, yaşanabilecek kentlerin yaratılmasıdır diye tanımlanmış ve kentsel dönüşümün içeriğini şu başlıklar altında toplamıştır:

- İşlevini yitiren mekanlara yeni fonksiyonlar kazandırıp dönüştürülmesi,
- Kentteki sağlıklı, niteliksiz kaçak yapıların yenilenmesi,
- Doğal afetlerin etkileyeceği yapıları farklı kullanımlara dönüştürülmesi,
- Kentin işlevleri doğru tanımlanıp bir plan dahilinde dönüştürülmesi,
- Kentsel alt yapının yenilenmesidir

2.2 Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm beş temel amaca hizmet ettiği görülmektedir. Bunlar: (Yazgı 2013)

1. “Temelde toplumsal bozulmaların sebepleri araştırılıp ortadan kaldırılması ile kentsel alanların çöküntü haline gelmesini önlemektir”. Bu alanların çöküntü haline gelmesinin nedeni çökme veya bozulmaların görülmesidir. Kentsel dönüşüm projesi toplumsal bozulmaların nedenini araştırır ve bu bozulmaları önlemek için önerilerde bulunur, bozulma ve çöküntü sorunlarına çözüm bulmayı amaçlar.
2. “Kent dokusu öğelerinin fiziksel olarak devamlı değişme ihtiyacına cevap vermektir.” Başka bir ifadeyle kentsel dönüşüm projesi kentin hızlı bir şekilde büyüyen, bozulan ve değişen dokusunda ortaya çıkan çevresel, ekonomik, toplumsal, fiziksel ve alt yapısının ihtiyaçlara göre, kent parçalarının tekrardan geliştirilmesini amaçlamaktadır.
3. “Kentsel refahı ve yaşam kalitesini arttıran başarılı ekonomik kalkınma modelinin ortaya çıkmasıdır.” Fiziksel ve toplumsal bozulmaların yanında, kentsel alanların çöküntü bölgesi halini almasının en önemli sebebi, bu alanların ekonomik anlamda

canlılığını yitirmeleridir. Kentsel dönüşüm projeleri toplumsal ve fiziksel çöküntü alanı haline gelen kent parçasında ekonomik canlanmayı tekrardan getirecek stratejiyi geliştirmek ve böylelikle kentsel refahı ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlamıştır.

4. “Kentsel alanların etkili şekilde kullanılmasına gereksiz kentsel alanların yayılmasının önlenmesine yönelik strateji belirlenmesidir.” Günümüzde devamlılık hedefiyle bağlantılı şekilde, kentlerde önceleri kullanılan ve atıl alanların yeniden kullanılmasını sağlayan ve kentsel büyüme ve sınırlandırması doğrultusunda olan kentsel dönüşüm projesinin geliştirilmesidir.
5. “Politik güçlerin ve toplumsal koşulların ürünü olan kentsel politikaların şekillendirmeye ihtiyaçlarını karşılamak üzere sivil toplum örgütleriyle ve toplumun farklı kesimlerinin planlamaya katılımlarını sağlamaktır.” Günümüzde kentsel alan üretilmesi veya yeniden geliştirilmesi çok paydaşlı planlama ve tasarım süreçleriyle gerçekleştirilmektedir.

2.3 Kentsel Dönüşüm Yöntemleri

2.4 Yeniden Geliştirme Yöntemi

Korunacak değeri kalmayan ve bozulmuş olan yapıların olduğu bölgede uygulanan yöntemdir. Yerel yönetimler arazilerin maksimum kullanımlarını, yüksek zemin alanları ve şehir merkezine yüksek gelir imkanlarını sağlayabilmektedir. Bu alanlarda yaşayan kişiler şehrin farklı merkezlerine yerleştirilmektedir. Bu durum ağır çevresel ve sosyal maliyetler taşımaktadır. İş sahipleri, kiracılar, mal sahipleri mahallelerinin yakılmasıyla psikolojik ve sosyal travmalara sebep olurken, yalnızca eski binaları değil, işlevsel sosyal sistemi de harap etmiştir (Uğur vd. 2016).

Gelişmiş ülkelerde ise bu yöntem kullanılmamaktadır. Gelişme olan ülkelerde şehir merkezinde bulunan alanları modernize etmek ve konut şartlarını iyileştirmek için en uygun yöntem olarak görmektedirler. Bu yöntemde kamulaştırma bedelinin ödenmesi,

alt yapının yenilenmesi, kamu tesisleri yapılması gibi harcanacak tutar hesaplandığında maliyeti oldukça yüksek bir yöntem olmaktadır (Uğur vd. 2016).

Rehabilitasyon Yöntemi

Rehabilitasyon yöntemi, planlı olarak gelişme göstermiş yalnız zaman içinde yıpranmış, işlevini yerine getiremeyen ve yoğunluğu artmış bölgelerin yeniden değerli duruma getirilmesi amaçlanmıştır. Rehabilitasyon yönteminde halkın katılımının olması gereklidir. Bu yöntemde sosyal yapıya olan etki iki biçimde gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm alanındaki halk bu bölgeden uzaklaştırılarak, yerine üst yada orta sınıf alıcının yerleştirilmesi yöntemi ile soylulaştırma ve bölge halkının bölgede konut edinmesine ise zorunlu iyileştirme denilmektedir (Uğur vd. 2016).

Entegrasyon Yöntemi

Entegrasyon yöntemi ile kent kimliği korunmaktadır, eski binaların yanına yeni binalar yapılarak zengin çevre yaratmak amaçlanmıştır. Alanda yaşayanlar bölgeden ayrılmayarak dönüşüme katkı sağlarlar (Uğur vd. 2016).

Yeniden Canlandırma

Sosyal, kültürel, fiziksel veya ekonomik çöküntü süreci yaşayan kentsel alanın, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması veya değiştirilmesiyle bölgenin yeniden hayata döndürülmesi ve canlandırılması yöntemidir (Uğur vd. 2016).

Kentsel Dönüşüme Yönelik Uygulanan Stratejiler

Kentsel dönüşüm, dönüşüm, değişim, canlanma, hayat bulma gibi kavramları ifade eden bir dinamizmdir. Öyle ki kentsel dönüşüm “zamanla eskiyen, yıpranan veya mevcut arsa değerleri mevcut üst yapı değerlerinin üzerinde olan ve çoğunlukla yaygın yoksulluğun yaşandığı kent dokusunun, altyapısı sosyal ve ekonomik projelerle oluşturularak

stratejik yaklaşımlar içerisinde ekonomik, sosyal ve fiziksel koşullarına uygun şekilde geliştirilmesi, yenilenmesi, yeniden canlandırılması, değiştirilmesi, yeniden oluşturulması eylemidir” şeklinde tanımlanmıştır (Özden 2002).

2.4.1 Fiziksel yenileme

Fiziksel yenileme dönüşümde temel unsur şeklinde projede yer almaktadır. Mevcut olan fiziksel stokun potansiyelini ve kısıtlarını anlamak, başarılı dönüşüm projesinin önemli unsurudur (Turok 2004).

Kentsel dönüşüm projelerinde fiziksel yapı, konut stoku, alt yapı ve çevreyle ilgilidir. Aynı zamanda bölgenin içinde bulunduğu kentle arasındaki elektronik ve ulaşım bağlantılarını içermektedir. Kentlerin ya da mahallelerin fiziksel görünümleri ve çevresel katıları; refah düzeyi ve toplumun yaşam kalitesinin güçlü göstergesi olmaktadır (Turok 2004).

Kentsel dönüşümde alandaki yapıların durumları, bölgenin fiziksel durumunun analiz edilmesinde önemli gösterge olsa da fiziksel stokun bileşenleri geniş kapsamlı olmaktadır. Bunlar;

- Mevcut yapılar
- Araziler ve Parseller
- Açık Alan ve Su
- Donatı ve Hizmetler
- Telekomünikasyon
- Ulaşımda Altyapı
- Çevresel Kalite olmaktadır.

Bir bölgenin bütünsel dönüştürülmesinde fiziksel dönüşümün rolleri şu şekildedir:

- Değişime öncülük etmek
- Kısıtların giderilmesi
- Fırsatları değerlendirmek
- Ek yatırım kaynaklarını sağlamak

- Fiziksel yenileme ve Sosyo-Ekonomik yenileme süreçlerinin entegrasyonunu sağlamaktır (Jeffry ve Pounder 2000).

Fiziksel dönüşüm çevrenin kalitesiyle ilişkilidir. Problemlili bozulmuş kentsel alan; terk edilmiş, boş ya da fonksiyonunu kaybetmiş yapılar fiziksel olarak bozulan alanlardır. Bu yapıların olması hem fiziksel açıdan hem estetik açıdan çevresel sorunlar olmaktadır ve bir alanın algılanmasında yatırımcılar ve değerlerinin pazarlanması açısından önemli etkilere sahip olmaktadır (Turok 2004).

Kentlerin ya da mahallelerin fiziksel görünümü ve çevresel kalitesi, toplumun yaşam kalitesi ve refah düzeyini güçlü bir göstergesini oluşturmaktadır (Jacobs ve Dutton 2000). Bireylerin fiziksel sağlıkları, psikolojik durumları ve yaşadığı çevrenin özellikleriyle etkileşimleri gibi pek çok sayıdaki etkilerle ilişki içinde şekil bulan yaşam kalitesi kavramı bireylerin hedefleri, beklentileri, yaşam standartları ve yaşama ilişkin kaygılarına bağlı değişiklik göstermektedir (Tosun 2013).

Böylelikle çevre kalitesi ve yaşam kalitesinin karşılıklı etkileşiminde yaşayan toplum, ekonomi ve çevre ekseninde şekillenen kentsel yaşam kalitesi kavramını meydana getirmektedir. Kentsel yaşam kalitesinin nesnel bileşen öğeleri doğal çevre, yapıli çevre, ekonomik ve sosyal fonksiyonların bulunduğu alanlardır. Aynı zamanda bu bileşenler kentsel dönüşüm stokunu oluşturmaktadır (Turok 2004).

Kentsel yaşamın kalitesinin bileşeninde olan fiziksel çevre kalitesi, ulaşım ağı, açık ve yeşil alanların olması, toplu taşıma, ulaşım türleri, belediye ve altyapı hizmetleri, sosyal ve kültürel aktiviteler, iletişim, doğal ve tarihi değerlerin korunması, konutların ve yaşam çevresinin planlı olması, rekreasyon alanlarının olması gibi özellikler tanımlanmaktadır (Emür ve Onsekiz 2007).

Toplumun gelişmesi, insan ilişkileri için gerekli olan kentin içindeki yeşil alanlar, insanların eylemlerine, iklimin dengelenmesine ve ekolojik farklılığa, insanları ayırtırmadan yardım etmektedir. Böylelikle insan yaşamının kalitesini arttırmaktadır. Doğal ve düzenli, mimariyle bütünleşen açık mekanlar tasarlandığında konforlu,

güvenli ve güzel komşuluk ilişkilerinin yanı sıra kamusal alanları oluşturmaktadır (Turok 2004).

Günümüzdeki yaşam kalitesi kentsel tasarım olgularıyla doğrudan ilişkili olmaktadır (Oktay 2002). Kentsel tasarım, ekonomik, sosyal, yönetsel, politik, ekolojik ve fiziksel yapısı devamlı değişim içindeki yerleşimlerin, yapılı çevresinin, çeşitli işlevleri olan binaların ve yaya trafik hareketleri, bunların arasındaki açık alanların ilişkilerini, kültürel tercihler, davranış ve ekolojik şartlarda kentin büyük sistemle bütünleştirme tasarımıdır (Karaman 2005). Böylece kentsel tasarım kavramının odağını “kamusal alan” oluşturur. Kamusal alanlar caddeler ve sokaklardan, parklardan, meydanlardan, bunların etrafındaki binaların içlerine kadar uzanan çerçeve, kentlerin ve diğer yerleşim yerlerinin önemli bileşenlerini oluşturmaktadır (Oktay 2002).

Yaşam kalitesi ve medeniyetin önemli göstergesi olan nicelikli ve nitelikli açık ve yeşil alanların olması kentlerin sağlıklı gelişmeleri bakımından önemli olmaktadır. Bu alanların bulunması kentlerde ekoloji, rekreasyon ve arazi organizasyonuna yönelik çeşitli fonksiyon özelliklerine sahip olmaktadır. Rekreasyon fonksiyonlarıyla aktif ve pasif rekreasyon olanakları sağlanarak kent içinde ve kent dışında sportif alanların tesisine ve eğlence alanlarına da imkan vermektedir. Ekolojik fonksiyonlarla kent içinde hava akımlarına ve yeşil alan fonksiyonlara imken vermektedirler. Kentin içerisinde, çevresinde artan endüstriyel tesislerden, konutlardan ve motorlu taşıtlardan çıkan gazlarla kirlenen hava içindeki toz ve zehirli gazları temizler, kente ışık ve hava sağlarlar. Kentin içindeki yeşil alanlar, yaya rekreasyonu, araç trafiğini ve yerleşim yerlerini ayırmakla insanların trafik yönünden güvenliğini sağlamaktadırlar. Kentlerdeki formal yapılı binaların oluşturduğu katı kalıbı yumuşatarak kente organik karakter kazandırmaktadır (Barış ve Şahin 1998).

Fiziksel dönüşümün tasarımsal hedefleri şu şekilde sıralanmaktadır (Özden 2002).

- Kentsel projeler, açık alanları, yapıları, kamuya açık alanları, caddeleri, bütüncül bir tasarım ana fikrini benimsemelidir.

- Faydacıl tasarımda hiçbir şeyi gözardı edilmeden otobüs duruklarından, yaya kaldırımlarından, sokak yüzeylerinden, kenar taşlarına ve işaretlere kadar her şeyi içerisine almalı ve kaliteli çevreyi amaçlamalıdır.
- Kentsel canlanma, mekan tasarımında aile, yaşlı, genç ve özürllülerin bütün gereksinimlerini karşılayacak biçimde toplumun her kesimini hedeflemelidir.
- Kentsel canlandırma, taksiler, otobüsler, yayalar, bisikletler, anneler, bebek arabaları, özürllüler için uygun yolları ve park alanlarını temin etmelidir.
- Düzenli trafik, mimari, kötü hava koşullarına gereken teknik tedbirler (Kubbeler, kemerler vb) polis karakolları ve gece aktivitelerine imkan yaratılması hususlarında tam güven sağlanmalıdır.
- Kentsel canlanma, kutlamaları, yerel bayramlar, sanat olaylarında kullanılmak için açık ve kamusal alanlar oluşturulmalı veya mevcut olanlar arttırılmalıdır.
- İdaresi ve sürdürülebilirliği kolay, dayanıklı ve doğal malzemeler kullanılmalıdır.

Kentsel dönüşüm fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yerel ekonominin canlanmasıyla alandaki yaşam kalitesinin arttırılması, yaşanabilir kentsel mekan yaratılması ve yerel kültüre ait dinamikleri oluşturan; eski işlevlerin canlanması ya da mekanın yeniden işlevlendirilmesi politikaları yoluyla kentsel yaşam kalitesinin arttırılması amaçlanmaktadır (Kut 2006). Kentsel dönüşümde planlama ve tasarımın bütünlüğü, sürdürülebilirliği, yaşam kalitesini arttıran önlemlerin alınması fiziksel değişim sürecinin önemli unsurları olmaktadır (Özden 2002).

2.4.2 Kentsel dönüşüm sürecinde sosyal yapı

Dönüşüm sürecinde sosyal yapı, sağlık, yaşam kalitesi, eğitim, konut, suç ve kamu hizmetlerine erişimle ilgili koşulları içermektedir. Yerel halkın karar verme süreçlerinde katılımlarının fazla olmasını, gruplar arasındaki güvenin ve işbirliğinin yaratılmasını ve sosyal, kültürel, etnik çeşitliliğin değerlerini anlama hususlarında yardımcı olmaktadır (Turok 2004).

Kentsel dönüşüm sürecinin oluşturduğu bölgedeki yerel halkı dönüşümün önemli unsurunu oluşturmaktadır. Yerel halkın eğitim durumları, geldiği yer, ekonomik durumları, yöreden hoşnutluğu, gelenekleri ve görenekleri, kültürel özellikleri,

bilinçlilik seviyeleri, kullanıcılık türünün çeşitliliği dönüşüm sürecinin başından itibaren alanda alınacak kararları etkilemekte, biçimlendirmekte ve yönlendirmektedir. Bölgenin yerel halk tarafından korunup korunamayacağı, bölgedeki yatırımların niteliği, kapasitesi, doğrudan halkın niteliğiyle ilgilidir.

Sosyal dönüşüm için ele alınması gerekli konular, şu şekilde sıralayabiliriz (Jacobs ve Dutton 2000):

- Toplulukların Tanımlanması
- Toplumun alt grupların özel ihtiyaçlarının tanımlanması
- Toplumun sosyal, ekonomik durumunun iyileştirilmesi için ortak hedeflerin oluşturulması
- Toplulukların temsili
- Toplulukların yetkilendirilmesi
- Dönüşüm ortaklıklarının kurulması
- Topluluğun kapasitesinin artırılması

Dönüşüm sürecinden etkilenen toplulukların tanımlanması

Dönüşüm sürecinden etkilenen toplulukların tanımlanması için aşağıdaki belirtilen özellikler ve nitelikler göz önüne alınırsa,

- Kişisel özellikler (Cinsiyet, yaş, etnik özellikler)
- İnanç Yapısı (Kültürel, dini veya politik)
- Ekonomik Durumlar (gelir ve refah düzeyi, iş durumu)
- Yetenekler (profesyonel özellik, eğitim düzeyi)
- Yerel Hizmetlerle Olan Bağlantılar (bankacılık, kiracılık, hizmet sağlayıcılar)
- Topluluğun bulunduğu yer (kasaba, mahalle, kent, ülke) (Kut 2006).

Yerel topluluğun ihtiyaçlarının tespit edilmesi

Dönüşüm projelerinde halkın ihtiyaçların tespitinin yapılması önemli bir aşama olmaktadır. 1996 yılında BM ve Dünya Bankası'nın ortak çalışmasında dünyadaki

kentsel politikaların üretim süreçlerinde açığa sorunlar ortaya konulmuştur. Politika üretenler, fonların kısıtlanmasından, yetersiz eğitim hizmetleri ve sosyal hizmetlerin verilmesinden, ucuz sağlık hizmetlerinin yetersizliğine kadar bazı karmaşık ve çelişkili sorularla karşılaşmışlardır. Yapılan bu çalışmada bütün ulusun vatandaşlarının süreçlere dahil olmasının, toplumun refahı ve üretilen kamusal politikanın başarılı olması için yaşamsal olduğu vurgusu yapılmıştır (Kut 2006).

Toplumun Sosyal ve Ekonomik Durumunu İyileştirilmesi İçin Ortak Hedeflerin Geliştirilmesi

Topluluğun gerilimi, topluluğun içerisindeki çeşitli grupların çatışan ilgi alanı ve gereksinimleri, etnik ya da ekonomik grupların karşıtlığı ile artış göstermektedir. Sürdürülebilir ve başarılı politikalar için ortak hedeflerin geliştirilmesi önemli bir gerekliliktir (Kut 2006).

Toplulukların Yetkilendirilmesi

Dönüşüm sürecindeki toplulukların yetkilendirilmesi, projeleri topluluğun sahiplenmesine destek olur, yerel halkın karar aşamasında sorumluluk almalarını destekler. Toplulukların yetkilendirilmesi, bireylerin hizmete erişimlerinin artmasına ve kaynakları kullanmada topluluğun söz sahibi olmasını gerektirmektedir (Kut 2006).

İstanbul'da 2007 yılında yapılan "Ulusal Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumunda kentsel dönüşüm projelerinin sosyal yapısıyla ilgili önemli sonuçlara ulaşılmıştır (Özden vd 2007). Buna göre;

- Sistemin önemli belirleyicileri toplumun eğilimleri ve tercihleri olmalıdır.
- Yerel halkın süreçle entegre olması ve süreçten en yüksek seviyede faydalanmasını öngören sosyal programlar uygulanmalıdır.
- Kaliteli ve etkin katılımlar için halkın bilgilendirilmesi ve bilinçlendirilmesi gereklidir.
- Bunu sağlayabilmek için örgütlü, etaplı ve planlı katılım modeli oluşturulmalıdır.

- Bahsedilen katılım modellerinde güdümlü, kontrollü ve sınırlandırılmış katılım algılanmamalıdır. Buradaki amaç, halkın bireysel çıkar yerine kamusal çıkar algılanmasıdır.
- Temel iletişim hizmetleri verilmeli ve halk bilgilendirilmelidir.
- Düşük gelirli grupların yaşayacağı alanlarda güçlü ve kararlı kamu desteğine ihtiyaç vardır.

2.4.3 Kentsel dönüşüm sürecinde ekonomik yapı

Kentler modern ekonomi merkezinde bulunmaktadır, fakat ekonomik birimler olarak firmaların yaşaması ve başarısını sağlayan faktörler kentler için gerekli olandan farklıdır. Ekonomiler bir taraftan firmalar, insanların sosyalleşmesi, ulaşım, iletişim mekanlarına ihtiyaç duyarken diğer taraftan bilgi toplumu oluşturmak için eğitim ve araştırma merkezlerine gereksinim duymaktadır. Ekonomilerin başarısı için faktörler kentseldir. Bu sebeple devamlı kendini yenilemek ve dönüştürmek zorundadır.

Endüstri devrimiyle nüfusun, üretimin, sosyal ve kültürel yaşamın odağı kentler zamanla büyüme süreçlerinden saparak ekonomik düşüş süreçlerine girmişlerdir. Bu durum modern ekonomik sistemdeki rolü tekrardan sorgulama gereksinimini gündeme getirmiştir. Son otuz yılda geliştirilen kentsel politikalar, modern ekonomi ve mekânsal birimler referans olarak geliştirilmiştir (Turok 2007).

Ekonomik dönüşüm, kentsel dönüşümün yapısal bir parçası olmaktadır. Sürekli değişiklik gösteren ekonomik dinamikler, gittikçe küreselleşen dünya pazarlarının karşısında kentler ekonomik sorunlar yaşamaktadır.

Kentsel dönüşüm süreçlerinde ekonomik yapı, kentin ekonomik ve istihdam koşullarını iyileştirmeyi hedeflemektedir. İlk önce alanın içindeki ve çevresindeki istihdam olanaklarını ve halkın yeteneklerini, işe kabul edilmeyi arttırmaya çalışmaktadır (Turok 2007).

İstanbul’da 2007 yılında yapılan Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumunda kentsel dönüşüm projelerindeki ekonomik yapıyla ilgili önemli sonuçlara ulaşılmıştır (Özden vd 2007). Buna göre;

- Kentsel dönüşümde önemli oranda ekonomik kaynağa ihtiyaç vardır. Bu kaynaklar hem ulusal hem de uluslararası sistemlerden destek olarak alınabilir. Yalnız dönüşüm uygulamasından sonra sürdürülebilirlik adına ulusal kaynakların kullanılması ve bunun için yeni ekonomik kaynakların üretilmesi önemli olmaktadır. Bu bağlamda yerel ekonomik dinamiklerin önemi yadsınmamaktadır. İş gücü eğitimleri ve meslek kazandırma pratikleri, kentsel dönüşümdeki alanların içsel ekonomik potansiyellerinin geliştirilmesi adına oldukça önemli bir faktör olmaktadır.
- Hususla ilgili ticari projeler geliştirilmelidir. İşe erişim, ulaşım, nakliyat ve bölgenin endüstriyel potansiyelinin kullanılması durumunda bağlantılı olan bütün alt sektörlerden istihdam yaratma imkanı doğacaktır.
- Yatırıma teşvik için vergi inisiyatiflerinin sağlanması gerekmektedir.

2.5 Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Tarihçesi

Kentsel dönüşümün uygulanması ilk defa Avrupa’da 19. Yüzyılda gerçekleşen kentsel büyüme hareketlerinin ile, bazı bölgeler yıkılarak tekrar yapılmasıyla ortaya çıkmıştır. O dönemlerde de kamu sektöründe yönetimli liderlik modu gerçekleştirilmiştir. Bu kentsel dönüşüm süreci iki farklı esasa dayanmaktadır. Bu esaslar, 1851 yılında İngiltere’de çıkarılan ve kentsel politikaları üreten Konut Kanunu ve 1851-1873 yıllarında Fransa’da, Paris kentinin gelişim müdahalesi gerçekleştirilen Haussmann’ın operasyonları olmuştur (Gürler 2003).

Endüstri devriminden sonra Avrupa’da büyük kentlerdeki işçi sınıflarının yaşadığı kötü koşullar, pek çok düşünürü ve planlayıcıları etkileyerek ilk defa kentsel dönüşüm fikri doğmasını hızlandırmıştır (Polat ve Dostoğlu 2007).

Zamanla kentsel dönüşüm süreci ekonomik ve politik yapısının, ulusal gelişimlerden, küresel bütünleşme hedeflerine yönelerek kentsel planlama süreçlerini değişmesine neden olmuştur. Bu sebeple, dünyada yaşanan kentsel dönüşüm süreçlerinde çeşitli dönemlerde çeşitli yaklaşımlar görülmektedir (Gürler 2003).

Türkiye'deki kentleşme hareketi Cumhuriyet dönemiyle başlamış, 1950'li yıllarda kırdan kente yaşanan göçlerde artışlar olmuş, kentlerin bu yoğunluk sebebiyle sağlıklı kentleşme başlamıştır. 1950'li yıllarda sanayi sektörünün yükselmesiyle tarım sektöründe gerilemeler yaşanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı iş gücü taleplerindeki azalma, bu sektördeki insanların kente göçmesine neden olmuştur.

Kentsel dönüşüm uygulamaları 1950 yılından beri 1950-1980, 1980-2000 ve 2000 sonrası üç dönemde tartışmıştır.

1950-1980: Sanayileşmenin artmasıyla kentleşme süreciyle birlikte göç yoğunluğu olan İstanbul, İzmir, Ankara gibi şehirlerin kontrolsüz şekilde büyümelerini sağlamıştır. Aşırı büyüme sebebiyle konut sıkıntıları yaşanmıştır. Böylelikle göç edenlerin kendi konut sorunlarını kendileri çözmüş ve gecekondulaşma başlamıştır (Şişman 2008).

Kentlerin gelişme dinamikleri farklılaşmıştır, buna bağlı olarak; eski merkezler yerini yüksek katlı yapılaşmaya bırakmış, yeşil doku ve yapılaşmaya elverişli olmayan tarım arazileri konut dokusuna dönüştürülmüştür. Oluşan bu yeni kent merkezlerinde popülasyon artmış ve daha değerli bir konuma ulaşmıştır (Tekeli 1998).

1960 yılında kurulan Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) ve icracı kapasiteleri artırılan İmar ve İskan Bakanlığı ile gecekondu alanlarının dönüştürülmesi doğrultusunda yasal düzenlemeler yapılmıştır (Ataöv ve Osmay 2007).

1980-2000: Diğer ülkeler gibi Türkiye'de 1980 yılından sonra büyük ölçekli uluslararası ve ulusal sermayelerinin kar güdüsü ön planda tutulduğu konut projeleri sonuçlarında, kentlerin gereksiz olarak yayılması, tarihi, doğal ve kültürel zenginliğin

tahrip edilmesine, toplumsal, ekonomik ve çevresel devamlılık ilkesine karşı kamu kaynağının verimsiz kullanılmasına ve israf edilmesine, toplumsal eşitsizlik ve dışlanmayı arttıran kentsel mekanların üremesine neden olmuştur (Sekmen 2007).

Bu nedenlerle kentsel mekanlar yenilenmeye ve dönüşüme ihtiyaç duymuştur. Türkiye’de bütün illerde kent gelişimine uygun olmayan, teknik altyapı ve diğer hizmetlerden yoksun, sosyal olarak çöküntü içinde ve ekonomik yönden zayıf ve suç oranının yüksek olduğu alanlar bulunmaktadır. Bu gibi alanlardaki kentsel dönüşüme gereksinim duyulmaktadır.

Bu dönemde ‘3194 sayılı İmar Kanunu’ ve ‘3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’ gibi kentsel dönüşümünü belirleyen önemli yasal düzenleme bulunmaktadır. Bu yasal düzenlemelere ek olarak, gecekondu, konut, tarihi doğal ve kültürel çevre gibi özel alanlarda dönüşümü etkileyecek olan diğer yasalar yürürlüğe girmiştir. Bu yasalardan dönüşüm bakımından en belirleyici olan 1984 tarihli ‘2985 sayılı Toplu Konut Kanunu’dur (Ataöv ve Osmay 2007).

1980 yıllarının sonunda, İslah ve İmar planlarının yanında kentsel dönüşüm projeleri belediyelerin gündemine girmiştir. Gecekondu bölgesi için hazırlanmış olan ilk kentsel dönüşüm projesi, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi olmuştur.

2000 Sonrası: Kentsel dönüşüm yasalarında yer alması, 2000 sonrası dönemdeki en önemli gelişmedir. yasalarda yer alan kentsel dönüşüme paralel gelişen ve önceleri yerel girişimlerle uygulanan, katılımcı yaklaşımlar ve katılım araçları kentsel planlama gündemine taşınmıştır. Katılımcı koruma politikaları, stratejik planlama yaklaşımları, çok aktörlü karar alma süreçleri ve sivil güçlenme gibi çabalar yaygınlaşmaya başlamıştır.

Küresel ve ulusal etkenler; kentsel planlama gündemindeki kentsel dönüşüm uygulamalarına yansarak olan katılımcı yaklaşımı tetiklemiştir.

AB'ye uyum müzakereleri, uluslar arası ortaklıklar kapsamındaki uygulamalar kamuda özelleşmenin yoğunluk kazanması, sürdürülebilirlik, eşitlik ve demokratikleşme gibi kavramları öne çıkartan küresel akımları, bu kürese ve ulusal etkenler arasında bulunmaktadır. bununla birlikte, yerleşim alanlarını etkileyen sosyo-ekonomik kutuplaşmalar ve büyük bir hızla devam eden göç kentsel dönüşümün sebeplerini oluşturmuştur. bu gelişmeler kentlerin ana ulaşım aksları boyunca kent çeperlerine doğru büyümesi ve parça parça tekrardan gelişmesi, eskiyen mevcut kentsel dokusunun sağlıklılaştırması ya da yenilenmesi mecburiyetini getirmiştir (Ataöv ve Osmay 2007).

Yaşam alanların dönüşümü dört ayrı şekilde gözlenmiştir. ilk ve en kapsamlı kentsel dönüşüm uygulaması; sağlıksız, ruhsatsız yapılaşmaların ya da kent çeperlerinde ana arterler boyunca gelişmiş, alt gelir grubu gecekondu mahallelerinin ilgili belediyeler tarafından yıkılması ile sağlanan yenileme operasyonlarıdır (Ataöv ve Osmay 2007).

İkinci uygulama, alt orta ve orta gelir gurubunun kent içi apartmanlarda var olan 1960-70stokunu mal sahipleri tarafından iyileştirerek yapılan uygulamalardır (Ataöv ve Osmay 2007).

Üçüncü dönüşüm, üst orta gelir grubunun araba sahipliğinin artışına paralel gelişen kent dışına çıkma durumu ile gerçekleşmiştir. bu da orman alanlarının ve ya kırsal alanların yapılandırarak yeni kapalı yerleşimler, siteler kurulmasıyla, oluşmuştur (Ataöv ve Osmay 2007).

dördüncü dönüşüm ise kent merkezindeki tarihi ve eskimiş konutlar, üst gelir kesimin tarafından satın alınarak ve restore ederek soylulaştırdığı uygulamalardır (Ataöv ve Osmay 2007).

2.6 Kentsel Dönüşüm Mevzuatı

Globalleşen dünya, değişen yaşam şartları, teknolojik gelişmeler vb. her konuyu etkilediği gibi kentsel problemlere de yol açmış, şehirleşmeyi olumsuz yönde

etkilemiştir. Kentleşmenin daha yaşanabilir gelişmeleri gösterilmesi için çeşitli yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kentsel dönüşümü ile yasal düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

2.6.1 İmar Kanunu

Kabul tarihi: 03/05/1985

Kanun numarası: 3194

Kanun'un amacı : *“yerleşme yerlerindeki yapılaşmaların, planı, çevre ve sağlık koşulların da uygun teşekkülü sağlamaktır”* (www.mevzuat.gov.tr, 1985).

Ülkemizde hızlı nüfus artışları, köylerden kentlere göç, belediyelerin yetersiz kalması, siyasi tutarsızlıklar ne yazık ki bir takım kentsel sorunlara yol açmıştır. İnsanlarımızın daha çağdaş, sosyal, kültürel, ekonomik seviyedeki refahına ulaşabilmesi için Şehir planlaması adı İmar Kanunu çıkartılmıştır. Şehir planlamasında, *“şehirler yerleşmelerin, gelecekteki ve mevcut tabii, iktisadi, kültürel ve sosyal şartlar ile bir düzen içerisinde bağdaştırılması amacıyla gereken işlemler ve eylemler ile örgütlenme çabalarının tümü”* olarak tanımlanmıştır (Yasin 2005). 3194 sayılı İmar Kanunu Belediyelerin, mücavir alan sınırları içinde devre dışı kalan yerlerde, yapılacak olan bayındırlık ve iskan planları ve inşa edilecek olan özel ve resmi bütün yapıları bu kanun çerçevesinde toplamaktadır (Yasin 2005).

Kentin imar planına uygun olmayan ve ruhsatı bulunmayan binaların yıkılıp yerine planlamaya uygun olarak toplu yerleşim alanları oluşturmaktadır. Deprem riski taşıyan bölgeler, güvenliği olmayan inşa yapıları, yetersiz alt yapılar vb. konularda can ve mal güvenliğini sağlamamak amacıyla Çevre ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı ve belediyeler ele ele verip “şehir planlaması” konusunda ortak hareket etmektedirler. Kentsel dönüşümdeki asıl amaç “kamu yararıdır”. Danıştay kararında imar planının amacı şu şekildedir: *“İnsan, çevre ve toplum ilişkilerini birey ve aile mutluluğuyla toplumun hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı yapıya kavuşturarak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirerek ve toprağın korunması ve kullanımının dengelenmesini en rasyonel şekilde belirlenmesi üzere hazırlanmaktadır”* (Kalabalık 2002 ve Yasin 2005).

Planlamanın amacı daha sağlıklı daha temiz çevre hem de makro iktisat konusunda ülkemizi menfaatlendirmektir. Ancak imar planlarının her zaman tek başlarına yeterli olmayabilir. İdareler, “revizyon imarplanları” ile “hem nazım hem de uygulama imar planlarının ihtiyaçlara cevap veremediği ya da bunların uygulanmasında sorun olduğu durumlarda, planın bütünüyle da büyük bir kısmı plan yapımı tekniklerine uygun şekilde yenilenmesini sağlayabilmektedirler”(Yasin 2005). Zamanla yeni ihtiyaçların çıkması, çevresel ve ekonomik gelişmeler, yetersiz imar planları yeni kanunların çıkmasına neden olacaktır. İdarelere, İmar Kanunun 18. Maddesi içinde, binasız ve binalı olan arazilerin, maliklerini rıza aramaksızın, düzenlemesine olanak tanımakta, plansız yapıları alanların, yeniden düzenlenmesine, özellikle yol, park, okul alanı, yeşil alan, dini yapı vb. kamusal alanların oluşmasına olanak sağlamaktadır.

2.6.2 Gecekondu Kanunu

Kabul tarihi: 20/07/1966

Kanun numarası: 775

Kanun’un amacı: yeni gecekondulaşmayı önlemek, mevcut gecekonduları ıslahı ve tasfiyesi amacıyla gereken tedbirleri almaktır (www.mevzuat.gov.tr, 1966).

Eğitim, sağlık, ekonomik vb. konulardaki yetersizlikler, yeni ihtiyaçların ortaya çıkması, sanayileşme gibi konulardan dolayı köylerden kentlere hızlı göçler yaşanmıştır. Göç alan büyük şehirlerde bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak binalar yapılmıştır. Bu plansız yapılaşma “Gecekondu” olarak ifade edilir. Gecekondu; yoksul ve dar gelirli ailelerin yapı statüsü olmayan, gelişmiş güzel barınaklardır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda gecekondu kavramı ise şu şekilde yapılmaktadır: “yapı ve imar işlerini düzenleyen genel hükümlere ve mevzuatlara bağlı kalınmadan, kendilerine ait olmayan arsa ve arazilerin üzerinde, sahibinin rızasınabaşvurulmadan yapılan izinsiz yapılarıdır”(Yasin 2005). Fakat bu tanım yetersizdir.

Kanunda belediyeler, gecekondu ıslah bölgeleri oluşturmak, vakıfların idare altındaki tescili gerçekleştirmek, gecekondu ıslah ve tasfiye sahaları içinde bulunan özel mülkiyet arsalar ve bunlar içindeki tesisleri İmar İskan Bakanlığının izniyle kamulaştırılmasını hedeflemektedir. Kaçak ve plansız yapılarla hakkında diğer kanunda 2981 sayılı İmar ve Gecekondu mevzuatına uygun olmayan yapılara uygulanacak olan bazı İşlemlerle, 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında'ki Kanunu'dur. (Yasin 2005). 2981 sayılı Kanun, mücavir ve belediye alanı içinde bulunan gecekondu ve imar mevzuatlarına uygun olmayarak yapılmış ve inşa halinde olan bütün yapılarla ilgili uygulanan işlemlerin düzenlenmesi için çıkarılmıştır. Sağlıksız ve düzensiz bir şekilde yapılmış yerleşim alanlarının, yukarıda belirtilen kanun hükümlerinin çerçevesinde sağlıklı ve düzenli yapılanma için İslah ve imar planı hazırlanmaktadır. İslah ve imar Planının amacı, düzensiz ve sağlıksız yapılaşmaları mevcut durumunun dikkate alınarak ıslah edilmesi ile bir amaçla ıslah ve imar planının yapılmasının imkansız olduğu gibi, İslah ve imar planları sınırlarının genişletmesi de olanak sağlamaktadır. Aynı zamanda, ıslah ve imar planları, maddi yanlışların giderilmesiyle ilgili değişiklikler hariç, imar planı tadilatı adıyla değişikliğe konu edilememektedir (Yasin 2005).

Belediyelerin mülkiyetinde olan ya da yukarıda belirtilen yöntemlerle mülkiyetine girecek arsa ve arazilerin, belediye meclis kararıyla belirlenerek, İmar ve İskan Bakanlığı tarafından uygun görülen alanlar, konut yapılarına ayrılmaktadır. İmar ve İskan Bakanlığı, belediye meclisi tarafından belirlenen yerlerde, değiştirilerek ya da aynen onaylamaya ya da değiştirilmesi üzerine geri göndermeye yetkili olduğu gibi, teklif edenlerin dışında lüzumlu gördüğü yerleri bu maksatla yapılmasını belediyelerden isteyebilmektedir. Yalnız Gecekondu Kanunu, kent planlama ilkeleri yapı kuralına uygun olmadan inşa edilen yapılar ile oluşan kent bölgelerine meşruiyet kazandırmasının yanı sıra ciddi anlamda dönüşüm sağladığını söylemek mümkün değildir. Ancak 1966'da yürürlüğe konulan bu kanun günümüze kadar mevcut durumdaki gecekonduların temizlenmesi ile yeni gecekondu yapılanmasını engelleyememektedir. Bu kanun kentlerin düzensiz yapılaşma sorununun çözümü ile ilgili önemli bir kanundur. Uygulamalarda kentlerin konut sorunlarının, kaçak yapılaşmalarının, başkalarına ait arazilerde yapı kurallarına uygun olmayan bina inşaatları gibi hukuka aykırı yapılanmaları engelleyemediği görülmektedir. Gecekondu

Kanunu'nun tam anlamda kentsel dönüşüm sağlayacak hukuki araçları içermediği görülmektedir (Yasin 2005).

2.6.3 Toplu Konut Kanunu

Kabul tarihi: 02/03/1984

Kanun numarası: 2985

Kanun'un amacı ve kapsamı: *“Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve Devletin yapacağı desteklemeler, bu Kanun hükümlerine tabidir”*(www.mevzuat.gov.tr, 1984).

Değişen yaşam şartları, ekonomik, sosyal, kültürel etkenler konut sorununu ortaya çıkarmıştır. Kaçak yapılaşmaların önlenmesi ve kentleşmenin daha planlı bir biçimde gerçekleşmesini sağlamaya yönelik Toplu Konut projeleri başlatılmıştır. Bu bağlamda 2985 sayılı Topluk Konut Kanunu çıkarılmıştır. Toplu Konut İdaresini kaynakları *“Bireysel ve toplu konut kredilerinin verilmesi, gecekondur alanların dönüşümüne, köy mimarisinin geliştirilmesine, yöresel mimari ve tarihi dokunun korunarak, yenilenmesiyle ilgili projeler için kredi verilmesi ve kredilere faiz sübvansiyonunun yapılması ve toplu konut alanlarının arza temininin yapılması, araştırma, konut alt yapıları, turizm alt yapıları, karakol, okul, ibadethane, spor tesisleri, sağlık tesisleri, çocuk parkları, postane gibi benzeri tesislerle konut sektörü sanayisinin teşviki için yatırım ve işletme kredisinin verilmesi, istihdam ve iş yaratmak için sanatkar ve esnaflara ait işyerleri ve küçük sanayi teşebbüslerinin kredi yolu ile desteklenmesi, afet mahallerinin konut yapımının desteklenmesi ve teşvik edilmesi maksadıyla kullanılması”* öngörmektedir (Yasin 2005) Kanunun ek maddesine göre, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı gecekondur bilgelerinin tasfiyesi ya da iyileştirerek tekrardan kazanımına ilişkin olarak Gecekondur Dönüşüm Projeleri geliştireceği, finansal düzenlemeleri ve inşaat uygulamaları yapılacağı, Gecekondur Dönüşüm Projesi kapsamında idarece yapımı gerçekleşecek konutların bedellerinin projelerin uygulandığı illerdeki ekonomik durum, konut rayiç bedelleri, doğal afetler ve gecekondur bölgesinde yaşayanların gelir durumları göz önüne alınarak gerekli görüldüğü takdirde kamuoyuna

duyurarak yapının maliyetinin altında tespitinin yapılabileceği ifade edilmektedir (Yasin 2005).

2.6.4 Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma

Kabul tarihi: 21/07/1983

Kanun numarası: 2863

Kanun'un amacı: *“korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmektir”*(www.mevzuat.gov.tr, 1983).

Ülkemiz gerek tarihi, gerek kültürü ve de coğrafi konumu açısından önemli değerlere sahiptir. Bu değerlerin korunması ve yaşatılması ile ilgili Türk Hukuku kapsamında, tarihi ve kültürel tabii varlıkların korunması, onarılması, geliştirilmesine ilgilili çeşitli yasal düzenlemeler yapılmış ve yasalar çıkartılmıştır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını koruma kanunu, milli parklar kanunu, çevre kanunu, kıyı kanunu, Boğaziçi Kanunu, Kültür ve Tabii varlıkları Korunmasına ilişkin kanunlar bunlardan biridir.

Kanunun amacı, Büyükşehir belediyesi, belediye sınırlarında bulunan ilk kademe ve ilçe belediyeleri ve nüfusu 50 binden büyük olan belediyelerle belediye sınırının dışındaki il özel idareleri özelliğini kaybetmeye yüz tutan ve yıpranan; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu tarafından sit alanı biçiminde tescil ve ilan edilen bölgelerle bu bölgelere ait koruma alanlarının yenilenme alanları olarak tespit edebilmektedir. Yerel yönetimler tarafından hazırlanan yenilenme projeleriyle bölgenin gelişime en uygun şekilde tekrardan restorasyon ve inşa edilerek, bu alanlarda ticaret, konut, turizm, kültür ve sosyal alanların oluşturulması, doğal afetlere karşı önlemlerin alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenip korunması ve yaşatılarak kullanılmasını sağlamaktır (Yasin 2005).

Maddi manevi kültürel değerlerimiz korumak adına unutulmayı yüz tutmuş mirasımız korumak adına 16.6.2005’de 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel taşınmaz varlıklar Yenilerek Korunması adı altına hukuk süreç başlatılmıştır. Büyükşehir Belediyesi büyükşehir belediyesi sınırlar içinde ilçeler, nüfusu 50.000’in üzerindeki olan beldeleri sit alını olarak ilan ve tescil edilen yapıtlar koruma altındadır. Bölgenin gelişimine uygun olarak konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı göz önünde tutularak inşa ve restore çalışmaları yapılmaktadır.

2863sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Konusunda Kültürel tabiat varlıklarını tanımı yapılmıştır. Tanımda idareye de takdir yetkisi tanındığında söylenebilir. Taşınabilir kültürel varlıkları ve tekbir tarihi eser içinde yenileme projeleri söylenebilir.

Restore ve inşa çalışma alanlarını belediyeler belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğun kararı ile il özel idarelerinin il genel meclisi tarafından tespit edilmektedir. Büyükşehir belediyesi sınırlarında belediye meclislerinin aldıkları kararları Bakanlar kuruluna sunar. Büyükşehirde de ilk kademe ve ilçe belediye meclisleri tarafından alınan bu kararların, büyükşehir belediye meclisi tarafından onaylanması durumunda Bakanlar kuruluna sunulmaktadır. Bakanlar kurulu üç ay içerisinde karar vermektedir. Bakanlar kurulu projeleri onaylayacağı gibi ret de edebilir. Bakanlar Kurulu’nun projelerle ilgili ret kararına karşı projeyi düzenleyen idare yargı yoluna gidilebilmektedir. Bakanlar Kurulu’na projenin değiştirilmesi yetkisi verilmiştir. Bakanlar Kurulu kanun ilevesayet yetkisi süresi içerisinde kullanmazsa, başka bir ifadeyle, yasayla kendisine verilen onama veya onaylama yetkisini üç aylık sürede kullanmazsa, proje kendiliğinden kesinlik kazanıp yürürlüğe girmektedir.

Kültür ve tabiat Varlıkları koruma Bölge kurum Kanunun 3. Maddesinde yenileme projeleri onaylamak üzere 2863 sayısının 51. Maddesi gereğince onaylanan projelerin belediye veya il özel idaresi uygulayacağı belirtilmiştir. Taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili hizmetleri 2861 sayılı Kanununu 51. Maddisince yurt içinde bulunan kanun kapsamında korunması gerektiğidir. Kültür ve tabiata varlıkları, koruma yüksek kurulu ile Bakanlık tarafından ve belirlenen bölgeler “Kültür ve Tabiat Varlıkları

koruma Kurullarının kurulacağını belirtmiştir, görev ve yetkileri 85. Maddesinde düzenlenmiştir. Kısacası öngörülen bölge koruma kurulları 2863 sayılı Kanunun 58. Maddesine göre oluşturulması gerekmektedir.

Koruma kurulları şu şekildedir: (Yasin 2005)

- 1.Görülecek konu, “Çevre ve Orman bakanlığı” ile ilgiliyse konu ile alakalı teknik temsilciler*
- 2.Yükseköğretim kurulu tarafından, kurumlarını sanat tarihi mimarlık, arkeoloji, şehircilik bilim dalları ve aynı dallardan olmayan iki öğretim üyesi,*
- 3.Görüşülecek hususun müze müdürlüğünü ilgilendirmesi durumunda ilgili müze müdürü.*
- 4.Görüşülecek olan konu, belediyenin sınırları içerisinde ise ilgili belediye başkanı ya da teknik temsilcisinin, dışındaysa ilgi valilik tarafından seçilecek olan teknik temsilci,*
- 5. Görüşülecek konunun, Bayındırlık ve iskan Bakanlığı ile ilgili olduğu durumlarda Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü’nden “bir “ teknik temsilci,*
- 6.Sanat tarihi arkeoloji, “hukuk”, şehir plancılığı ve mimari hususlarında uzmanlaşma bireyler arasında bakanlık tarafından seçilecek olan “beş” temsilci”*

Kurula ilgili meslek odalarından koruma bölge kurulu, danışman uzmanlar oy hakkı olmamak kaydıyla katılabilir. En önemli konulardan biride 2863 sayılı Kültür ve Turizm Bakanlığı’na verilen yetkilerin 5336 sayılı Kanun döneminde de geçerliliğidir. Çünkü 2863 sayılı Kanun birçok kanunda Bakanlığa yetki vermiştir. *“kimin idaresinde ya da mülkiyetinde olursa olsun taşınamaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak amacıyla gerekli tedbirlerin alınması ve bunların denetimlerini yapmak, Kültür ve Turizm bakanlığına ait olmaktadır”* (www.tbdergisi.barobirlik.org.tr, 2015). 5336 sayılı kanunda yenileme projelerin Bakanlar Kurulu tarafından onaylanacağı belirtilmiştir. Yeni yasa dahilinde yerel yönetimlerce alınan kararlarda Bakanlığın onayına gerek olmadığı söylenebilmektedir. 2863 sayılı Yasa hükümlerine ilga olmadığından, tabiat ve kültürel varlıklar konusunda Bakanlığın yetkisi devam etmektedir.

Yerel yönetimlerce belirlenen sınırlar içindeki bütün taşınmazların, hazırlanacak olan yenileme projelerin kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanması bu Kanun'a göre yapılır. Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde büyükşehir belediyelerin yapacakları projelerin dışında olan yenileme projeleri, ilk kademe ve ilçe belediyeleri tarafından hazırlanması ve meclislerinde kabul edilmesinden sonra büyükşehir belediye başkanının onayı ile yürürlüğe girer. Böylelikle uygulama ve kamulaştırma yapılır.

Yenilenme alanları belli olduktan sonra yenileme projeleri yerel yönetim aracılığıyla kamu kurumu ve kuruluşları veya özel ve gerçek hukuku tüzel kişiler tarafından uygulanmaktadır. Bu alanlar Toplu Konut idaresiyle ortak yapılabilir ya da Toplu Konut İdaresine de yaptırılabilir.

Birden fazla belediye sınırı içerisinde kalan kültürel ve tarihi alanların yenilenmesi de belediyeler ortaklaşa çalışmalar yapılabilir. Fakat belediyelerden birinin ortak çalışmayı kabul etmemesi ya da yeterli maddi kaynaklara sahip olamaması halinde alanların belirlenmesi veya uygulanacak projelerde uyumsuzluk çıkabilmektedir. Yasa'da ise bu tür uyumsuzlukların çözümlenmesiyle ilgili bir hüküm görülmemektedir. Ama çıkabilecek uyumsuzlukların çözümü hususunda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu 27. Maddesi uygulanmaktadır. Bu maddeye göre; *“büyükşehir, ilk kademe ve ilçe belediyelerinin arasındaki hizmetlerin yürütülmesiyle ilgili uyumsuzluğun çıkması durumunda, büyükşehir belediye meclisi düzenleyici ve yönlendirici kararlar alma yetkisi vardır.”* şeklindedir (www.ttbdergisi.barobirlik.org.tr, 2015). Ancak büyükşehirin dışında kalan belediyeler arasında ihtilafın çözümü hususunda bir düzenleme yoktur. 5336 sayılı Kanunda belediyelerin ortak çalışmaları konusunun düzenlenmesi faydalı olabilmektedir. 75. Madde de; *“Belediye, Belediye Meclisi'nin kararıyla yapacağı anlaşmaya uygun şekilde sorumluluk ve görev alanlarına giren hususlarda; diğer kamu kurum ve kuruluşları ile mahalli idarelere ait yapımı, bakımı, onarımı ve taşıma işlerinin bedelli ya da bedelsiz olarak üstlenebilir ya da bu kuruluşlarla ortak hizmet projelerini gerçekleştirebilir ve böylelikle kaynak aktarımında da bulunabilmektedir”* (Yasin 2005). 75. Madde hükmüne göre anlaşarak yenileme uygulamalarının yapılması bir belediyeye bırakabilmektedir.

Yenileme projeleri kapsamındaki özel hukuk kişileri mülkiyetinde bulunan taşınmazları hukuki statüsü hakkında Kanun'da bazı düzenlemelere de yer verilmiştir. 5336 sayılı Kanun 4. Maddesinde; *“Belediye ve il özel idaresi, yenileme alanının ilan edildiği yerlerde taşınmazların üzerindeki, her türlü yapılaşmanın, kullanımı ve işletmesi konularındaki projeler tamamlanuncaya kadar geçici kısıtlamaları uygulayabilirler. Yenileme alanlarındaki yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırmasında anlaşma yoluna gidilir. Anlaşmanın sağlanamadığı durumlarda özel hukuk ve gerçek tüzel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlarla belediye ve il özel idaresi tarafından kamulaştırılabilmektedir. Bu kanun gereğince yapılacak olan kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’ 3. Maddesi 2. fıkrasında iskan projelerini gerçekleştirilmesi amacıyla kamulaştırma sayılmaktadır. Tapuda mülkiyet hanesine açık olan taşınmazlarla varisi belirsiz, kayyum tayini yapılmış, ihtilaflı bulunan, davalı ve üzerindeki her türlü mülkiyetlerin gayri aynı hak tesisi edilmiş taşınmazlar için ise aynı maddenin hükümlerince kamulaştırma işlemi yürütülmektedir. Kamulaştırma işlemlerin yürütülmesinde belediyeler ve il özel idaresi veraset ilanı çıkartılmaya, kayyumu tayin ettirmeye ya da tapuda kayıtlı olan son malike göre işlemleri yapmaya yetkilidirler. Yenileme alanlarındaki yenileme projelerinin uygulanması esnasında tabii afet riski taşıdığı Bayındırlık ve İskan bakanlığınca belirlenen bölgelerdeki gerekli tedbiri almak üzere belediyeler ve il özel idaresi yenileme projelerinde tasfiye de dahil gerekli olan düzenlemeleri yapabilmekte, yasaklar koyabilmektedir”*(Yasin 2005).

Kamu yararların gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkı sınırlandırılabilir. Bu sebeple yenilenme projeleri taşınmazlar hakkında bazı sınırlamalar getirir. Aynı zamanda katılımcı yönetim ve hukuk devleti ilkesiyle, yenileme uygulamalarında maliklerin katılımlarının sağlanması benimsenmelidir. Yenilenme bölgesindeki özel mülkiyette bulunan taşınmazların yenilenmesi projelerinde, mülkiyet haklarının korunmasında özen gösterilmesi gereklidir. Kanun'da yapılması planlanan kamulaştırmalar 2942 sayılı yasanın 3/2 maddesinde iskan projelerinin gerçekleştirilmesiyle ilgili kamulaştırma sayılacağı belirtilmiştir. Böylece idareye kamulaştırma bedeli olarak en az altında biri peşin ödemek, kalan kısmın ise peşin ödeme miktarından az olmaması ve en fazla beş yıl içerisinde faizi ile birlikte ödenmesi koşuluyla eşit taksitlere bölünmesine imkanı tanınmıştır. Kamulaştırma Kanununda, kamulaştırılan toprağı işleten çiftçiye ait bedelin

peşin olarak ödenmesini öngörmüştür. 5336 sayılı Kanunda bu istisnaya yer verilmemektedir. Örneğin; dükkan olarak kullanılan maliklerin ya da ikamet ettiği evin kamulaştırma bedelleri taksitli ödenebilmektedir. Bu uygulama ile, böyle olan malikler mağdur edebilir. Dolayısı ile, kanunda, belirli bir miktarın altındaki ya da iş veya ikamet maksadıyla kullanılan taşınmazların bedeli peşin ödenmesi öngörülebilirdi.

Türk Medeni Kanun'un 4721 sayılı maddesine göre belediyeler ve İl özel idareleri taşınmaz mülkiyetlerin kamulaştırılmasını uygun gördüklerinde satın alma, üst hakkı veya kat karşılığı hakkı yoluyla sınırlı ayni hakkı tesis edebilir. Kanunda, yenileme alanı içerisindeki yapı parsellerinde yapılan uygulamalarda kendi yapısı ve parseli korunarak yenilecek olan yapılar, proje bütünlüğünü bozmayacak koşulda belediye tarafından kabul edilmiş olan projeye bağlı kalmak ve belediyenin ve il özel idaresinin belirleyeceği amaç için kullanılmak kaydı ile parsel sahibi tarafından yapılabilmesine olanak tanımaktadır. Bu durumda uygulamaların projeye aynı anda başlatılarak tamamlanması gerekmektedir. Aksi durumda belediye İl özel idaresi tarafından bu Kanunun hükümleri uygulanmaktadır. Fakat, malik tarafınca yenilenen tabiat ve kültür varlığının idarenin belirleyeceği amaçla kullanılması da sorunlara neden olabilir. Kanun'un 5. Maddesinde. *“Kamu kurumu ve kuruluşlarının ellerinde olan tarihi eser niteliğine haiz olan ev ve bina müstemilatı, tarihi özelliklere uygun şekilde restore ettirmek ya da tarihi özelliklerini korumak ve mülkiyetle ilgili kamu kurumu ve kuruluşlarında kalması suretiyle, sağlık, eğitim, sosyal ve kültür amaçlı kamu yararına açılan vakıflar, dernekler kamu kurumu niteliğinde olan meslek kuruluşları, diğer kamu kurum ve kuruluşlarla üniversiteleri ticari faaliyetlerde kullanmak üzere özel hukuk ve gerçek tüzel kişileri sınır ile hak olarak tesis edilebilmektedir. Sınırlı ayni hak tesisiyle ilgili esasların ve usullerin kullanma süresi, ilgili kamu kurumu veya ilgili belediye kuruluşlarınca Türk Medeni kanunu, Belediye Kanunu, İl Öze İdaresi Kanunu, ve ilgi diğer mevzuatlar çerçevesinde belirlenmektedir”* (Yasin 2005) .

2.6.5 Belediye Kanunu

Kabul tarihi: 03/07/2005

Kanun numarası: 5393

Kanun'un amacı: *"Bu Kanunun amacı, belediyenin kuruluşunu, organlarını, yönetimini, görev, yetki ve sorumlulukları ile çalışma usul ve esaslarını düzenlemektir."*

(www.mevzuat.gov.tr, 2005)

Belediyeler Kanun'un 73. Maddesi gereğince kentsel dönüşüm uygulamaları Büyükşehir Belediyeleri, Büyükşehir belediyesi sınırlarında bulunan ilk kademe ve ilçe belediyeleri ile il belediyeleri ile nüfusu 50 binin üzerinde olan belediyelere yetki verilmiştir. Nüfusun dikkate alınarak sınırlandırmak yanlış olabilir çünkü nüfusun az olduğu bölgelerde kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulabilir. Kentsel dönüşümün amaçlarından biride bölgedeki ekonomiyi, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarında geliştirmek olduğu için göçlerin önüne geçebilmek amacıyla gelişimi projeleri hızlandırılmalıdır. Ülkemizin büyük bir bölümü deprem kuşağı olduğundan depremin zararlarını kısmen de olsa azaltmak için deprem riski taşıyan bölgelerinde nüfusu az olan yerlerin yetkileri sınırlandırılabilir. Mesela; bu tarz projelerin il genel meclisinde onaylanma zorunluluğu getirilebilmektedir. Fakat bu belediyelerin dönüşüm projeleri hazırlamasında tamamen yetkisiz kalmasına küçük şehirleri, kentsel dönüşüm yolu ile sağlayacakları gelişim fırsatlarından yoksun bırakılır (Yasin 2005).

Yetki konusundaki bir diğer sorunda, büyükşehir belediyesiyle bu belediye sınırlarında bulunan ilk kademe ve ilçe belediyelerinin arasında çıkabilir. Büyükşehir belediyeleri, bütün büyükşehirin genelinde yetkili mi olacaktır, yoksa yalnızca kanun ile kendisine verilen yetkiler ve görevlerle sınırlı olanlar mı dönüşüm projesi hazırlayabilir? Başka bir ifadeyle büyükşehir belediyesi ilk kademe veya ilçe belediyelerinin yetki ve görev alanlarında kalan bölgelerde mi kentsel dönüşüm projesi gerçekleştirilebilir? Büyükşehir belediyesi kendi yetki ve görev alanlarına giren hususlarda gelişim ve dönüşüm projesi uygulayabilir. ilk kademe ve ilçe belediyeleri kendi yetki alanında gelişim ve dönüşüm projelerini hazırlayabilirler.

Belediye Kanunu'na göre, il belediyeleri aşağıdaki amaçlar doğrultusunda kentsel gelişim ve dönüşüm proje alanlarını oluşturabilmektedirler (Yasin 2005):

- Eskimeye yüz tutmuş kent kesimlerini yeniden restore ve inşa etmek,
- Ticaret, sanayi ve konut alanlarını oluşturmak,
- Sosyal donatı ve teknoloji pak alanlarını oluşturmak
- Deprem risklerine karşı gerekli önlemleri almak
- Kentin kültürel ve tarihi dokusunu korumak

Maddelerden den anlaşılacağı gibi asıl amaç kentin hem sosyal, kültürel ve ekonomik hayatın, hem de fiziki koşullarının iyileştirmektir. Kültürel ve tabii alanların yenilenmesi 5366 sayılı kanunda ayrıntı olarak düzenlenmiştir ve kanuna uygun olarak yapılmak zorundadır. Dönüşüm projeleri dönüşüm kurallarına uyumlu olması gerekir. Örneğin deprem riski taşıyan bölgelerdeki dönüşümler depreme dayanıklı şekilde inşa edilmelidir. Bu tarz binaların kamulaştırılması veya yıkılması öngörülememektedir. Tarihi binaların restore edilmesi için uygulanan dönüşüm projelerinde, tarihi niteliği olmayan yapılar hakkında bazı yükümlülüklerde öngörülememektedir.

Kentsel dönüşüm projelerini uygulayan idarelerin, özel mülkiyette bulunan taşınmazlarına ilişkili bazı yükümlülüklerin getirilmesi hatta bu taşınmazların kamulaştırma veya satın alma yolu ile özel mülkiyetinin sonlandırılması da söz konusu olabilmektedir.

2.6.6 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

Kabul tarihi: 04/03/2004

Kanun numarası: 5104

Kanun'un amacı: *"Bu Kanunun amacı, kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir"*(www.mevzuat.gov.tr, 2004).

Öncelikle Kuzey Ankara girişı olarak, protokol yoluyla Ankara Esenboğa Havaalanı kastedilmektedir. Bu güzergâh plansız ve kaçak yapılaşmaların yoğun olduğu bir bölgedir ve de yurt dışından gelen yabancılar için şehrin imajı açısından önem arz etmektedir.

Kanun'un 4. Maddesinin ilgili mevzuatında, ilçe belediyeleri ve diğer kamu kurumu ve kuruluşlarına ait olan her ölçekte imar planlarının, parselasyon planlarının ve benzer imar uygulamalarına ilişkin izin ve yetkilerle projenin onayı, yapım sürecindeki yapı denetimi, yapı izni ve benzeri inşaata ilişkin yetkiler projenin alan sınırlarının içerisindeki bölgelerde büyükşehir belediyesine bütün yetkiler verilmiştir. Fakat projenin 1/5000 imar planı Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylandıktan sonra yürürlüğe girer. Devredilen bu yetkilerde, projenin sonlanmasıyla ilgili mevzuatta, ilgili kamu kurumlarına ve ilçe belediyelerine devredilmektedir. Proje dahilinde projelerin çevre düzenlenmesi ve teknik altyapı, sosyal donatı projeleriyle yapımı dahil diğer projeler Toplu Konut İdaresi ve büyükşehir belediyesi tarafından yapılmaktadır.

Kanunun 5. Maddesine göre idare proje kapsamındaki kalan arsa ve arazi düzenlenmesi belediyenin, proje alanı sınırlarında bulunan binalı ya da binasız arazi ve arsalar konusunda yetkiler vermiştir. Belirlenen bölgeler sınırları içinde kamu tesislerine ayrılmış ya da ayrılacak olan alanlar, daha öncesinde belediyeye devredilmişse, devir miktarını aşmayacak kısmının bedelini ilgili kamu tüzel kişilerine geri verilebilmektedir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesi gereğince, kamu kurumu ve tüzelkişiler arasındaki mal devrinin usulü düzenlenmiş olan taşınmazlar hükümlerine göre tespit edilerek ücret karşılığında devrinin yapılması öngörülmektedir. 5204 sayılı kanun gereğince ihtiyaç duyulan arsa ve araziler, kamu tüzel kişilerin mülkiyetinde olanlar bedelsiz olarak belediyeye devredilebilmektedir. Üzerinde kullanılan ve kullanım amacına yönelik yapı bulunan taşınmazlar devredilemez. Taşınmaz varlıkların devri önlenerek kamu hizmetlerindeki aksamaların önüne geçmektir.

Özel Hukuk Tüzel kişilerin ve gerçek kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller 24. 02. 1984 tarihli 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına uygun olmayan Yapılarda Uygulanılacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı imar Kanunu Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkındaki Kanun'a göre hak sahibi kişilerin haklarına olan gayrimenkuller, maliklerle ve hak sahipleriyle yapılacak anlaşmalar doğrultusunda projede kullanılmaktadır (Yasin 2005). Bu anlaşmada ki usul ve esaslara yönetmelikler belirler.

Gerçek kişiler ve tüzel kişiler anlaştıkları takdirde mülkiyette bulunan gayrimenkuller belediyeler tarafından kamulaştırılabilir. Kamulaştırmalar 04.11.1983 tarihli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 3. Maddesi 2.fıkrasında, iskan projelerini gerçekleştirilmesine yönelik kamulaştırma yapılmaktadır. Projenin sınırlarında yapılacak olan planlarda, kamu tesisleri için ayrılan ya da ayrılacak alanların, daha öncesinde belediyeye devredilmişse, devir miktarlarını aşmayacak olan kısmının bedelsiz şekilde ilgili kamu tüzel kişilerine geri verilmektedir.

Belediyeler proje kapsamında içinde olan içme suyunun kullanımından vazgeçilen barajları ve koruma kuşakların da yer alan su havzalarının planlaması ve bunlara ilişkin sınırları belirlemektedir.

Bakanlık kentsel tasarım projeleriyle konut, çevre düzenlemesi,sosyal donatı ve teknik alt yapı projeleriyle yapımı dahil diğer işleri Belediyeler ve İdarelerce, görev dağılımını yaparlar veya yaptırırlar.

Esenboğa havaalanında yapılacak proje kapsamında hizmetlerin yürütülmesi amacıyla Toplu Konut-Büyükşehir Belediyesi İnşaat emlak ve Proje A.Ş (TOBAŞ) şirketi kurulmuştur. 2 Milyon TL sermayesi olan bu şirketin% 49 Ankara Büyükşehir Belediyesi, %40'lık hissesi TOKİ' ye, %10 Emlak Pazarlama Proje Yönetimi A.Ş. %0.05 Ankara elektrik Otobüs, Ankara Su ve Kanalizasyon İdaresi'ne aittir. Projelerin mali bedeli hizmetleri idare ve belediye tarafından özel hukuk hükümleri gereğince kurulan ya da iştirak edilen şirketler yürütmektedir (www.toki.gov.tr, 2014).

Bu kanun, projenin finansman kaynağını düzenlemesini sağlamıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin mali boyutu iki açıdan incelenmesi gerekmektedir. İlki, projenin gerçekleşebilmesi için gereken finansmanın sağlanmasıdır, ikincisi de, projenin gerçekleştikten sonra idarenin sağlayacağı gelirlerdir.

Kanun'un 7. Maddesinde, proje için gereken mali kaynaklar aşağıdaki gibi sıralanabilmektedir:

- Her sene bütçe kanunlarında belirtilen miktarlar Ankara büyükşehir Belediyesi ve Toplu Konut idaresi bütçesinin özel tertiplerine aktarılacaktır,
- İdarenin ve belediyenin kendi kaynağından ayrılacağı ödenekler,
- Satış gelirleri de dahil olmak üzere her türlü projelerin gelirinden oluşmaktadır.

Projeye dahil her türlü harcama ve gelirler Belediye ve İdare tarafından açılacak olan müşterek banka hesaplarına aktarılmaktadır ve bütün mali işler için harcamalarda bu hesaplardan kullanılmaktadır. Hesapla ilgili işlemlerde, kamu kurumlarının kaynaklarını banka hesabında toplamalarına ilişkin düzenlemeler uygulanmadan özel hukuk hükümleriyle yürütülmektedir.

Belediye konut kredisi; İdare, kendi kaynaklarından ya da bütçesine aktarılan ödeneklerden projedeki sosyal donatı, konut, teknik alt yapı çevre düzenlenmesi, işlerinde kullanılmaktadır.

Kentsel dönüşüm projeleri tamamlandıktan sonra inşa edilen yerlerin, sosyal donatı alanları ve alışveriş merkezlerinin satışından, özel kişilere tahsis edilecek alanlardan gelen kira gibi gelirlerin mümkün olabilmektedir. İş yeri ve konut satışları 2. 3. 1984 tarihinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunun hükümleri gereğince İdareler ve Belediyeler tarafından yapılmaktadır. Projeden sağlanan gelirler önce projenin finansmanı için, kalan kısmı da Proje geliri olduğunda, Bakanlık tarafından belediye, İdare, İlçe belediyeleri ve proje sınırlarında bulunan diğer belediyelerin bütçelerine, kalan kısmı da gelir olarak genel kaydedilmektedir. Gelir paylaşım hususunda Bakanlığın takdir yetkisi

olduğu söylenebilmektedir. Fakat, bu takdir yetkisinin kentsel dönüşüm projelerinin sürekliliğinin sağlanmasında, proje alanlarında bulunan idarelerin mali açıdan gereksinimlerinin de dikkate alınmasına öncelik tanınmaktadır.

2.7 Yapı-Çevre İlişkisi

Kent, mimari nesnelerin bir araya gelmesinden oluşan bir bütün olarak düşünülürse bu bütünün oluşturan mimari nesneler yapı, bu nesnelerin arasında kalan alanlar ise çevre olarak değerlendirilebilir. Bu alanlar tasarlanmış olduklarında karşımıza meydanlar, avlular, sokaklar v.b. alanlar olarak çıkar. Tesadüfi olduklarında ise mekân olarak tanımlanmaları güçleşir. Kentsel yapı ve çevre arasındaki ilişki tanımlanmış ve anlaşılır olduğunda, diğer mekânsal ilişkilerin de başarı ile kurgulanabileceği düşünülmektedir. (Kuluoğlu 2013).

Çelebi vd. (2008) tarafından yapılan tanımda ise çevre; doğal, yapay, ekonomik ve insani değerlerle birlikte, canlı ve cansız varlıkların her çeşit eylem ve davranışını etkileyen fiziksel, kimyasal, biyolojik ve toplumsal nitelikteki etkenlerin bütünüdür. Bina da çevrenin bir bileşenidir ve çevre ile ilişkilidir.

Bu çalışma kapsamında çevre; bireylerin/toplumun gereksinim ve beklentilerini karşılayan, işlevsel ve estetik açıdan kaliteli ve yaşanabilir mekânlar olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda yapı-çevre ilişkisi yaşanabilirlik ve mekân kalitesi üzerine kurgulanmıştır.

Günümüzde her geçen gün artan kentli nüfusu, çevre ve sağlık sorunlarına neden olmuş, kentsel yaşam kalitesi, kentlerin yaşanabilirliği ve kentleri yaşanabilir kılan ölçütleri inceleme konusu haline getirmiştir. En genel tanımıyla yaşanabilirlik insanı etkileyen sosyal, ekonomik, yapısal ve çevresel unsurların birbirleriyle olan ilişkisidir. Yaşanabilirlik kavramı dünya kentleri genelinde araştırmalar yapan çeşitli kurumlar tarafından belirli kıstaslar kullanılarak formüle edilmiş ve yaşanabilirlik indeksleri oluşturulmuştur. Bu araştırmaların kentsel yaşam kalitesini ölçmede kullandıkları

kıstaslar incelendiğinde temelde; politik çevre, sosyal çevre, fiziksel ve kültürel çevre kalitesi, eğitim, sağlık gibi kamusal hizmetlerin kalitesi ve erişilebilirlik gibi ana başlıklarının ortak olarak kullanıldığı görülmektedir (Kuru ve Özkök 2017).

2.8 Yaşanabilirlik ve Mekan Kalitesi Kavramları

Kentsel yaşam kalitesi ve kentsel yaşanabilirlik kavramları planlama literatüründe aynı anlama gelmektedir. Kentsel yaşam kalitesi kavramı üzerinde birçok farklı disiplin tarafından farklı şekilde tanımlanmaktadır. Kavram, sadece kente ilişkin fiziksel özellikleri değil aynı zamanda bu fiziksel özelliklerin birbirleri arasındaki ağ ilişkilerini ve dinamiklerini de ifade etmektedir. Kentsel yaşam kalitesi kavramını çözümleyebilmek için öncelikle kalite ve yaşam kalitesi kavramlarını tanımlamak gerekmektedir. Kalite kavramı, en temelde bir ürünün mükemmelliğini ve çekiciliğini ifade etmektedir. Yaşam kalitesi kavramı üzerine şimdiye kadar birçok yayın yapılmış olsa da kavramı kesin sınırlarla tanımlamak mümkün olmamıştır. Kavram çok yönlü bir yapıya sahiptir ancak en basit şekilde tanımlamak gerekirse yaşam kalitesi; sağlık, konfor, iyi ilişki kaynaklı yaşam memnuniyeti denilebilir (Kuru ve Özkök 2017).

Yaşam kalitesini kişinin yaşadığı hayattan memnun olması, kendini iyi hissetmesi; kentsel yaşam kalitesini ise çağdaş kent ve çevre standartlarının bir kente sağlanması, kentli haklarının uygulanması ve kişinin kendini iyi hissedeceği kentsel koşulların varlığı olarak tanımlanabilmektedir. Kentsel yaşam kalitesi kapsamlı tanımıyla, insanı etkileyen sosyal, ekonomik, yapısal ve çevresel unsurların birbirleriyle olan ilişkisidir (Kuru ve Özkök 2017).

Mekân kalitesi kavramı ise, farklı araştırmacılar tarafından benzer şekillerde tanımlanmıştır. Van der Voordt ve Van Wegen (2005), mekânda kalite kavramını işlevsel, estetik, teknik ve ekonomik kalite olmak üzere 4 ana başlıkta ele almaktadır. İşlevsel kaliteden kasıt mekânın olması gereken faaliyetleri sağlama düzeyi, kullanılabilirliğidir. Estetik kalite olgusu mekânın kullanıcı üzerinde çekicilik, teşvik edicilik izlenimi uyandırmasını ifade ederken teknik kalite mekânda kullanılan

malzemenin dayanıklılığı, ömrü ile ilişkilidir. Son olarak ekonomik kalite ise finansal kaynakların kullanım verimliliği ve etkinliği olarak açıklanmaktadır (Kuru ve Özkök 2017).

Greeneise (1992), mekân kalitesini işlev, düzen, kimlik ve cazibe olmak üzere 4 temel kıstasla değerlendirmektedir. Bağlantılar, güvenlik, konfor ve çeşitlilik işlev başlığı altında; odak, birlik, karakter, teklik, kimlik başlığı altında; ölçek, uygunluk, canlılık, uyum ise cazibe başlığı altında ayrıntılaşmaktadır. Lynch (1984), yerleşim kalitesini verimlilik ve adalet olarak 2 temel kriterde; canlılık, duygu, uygunluk, erişilebilirlik ve kontrol başlıkları altında irdelemektedir (Kuru ve Özkök 2017).

Nasar (1998), çevre kalitesini; doğallık, bakım, açıklık ve tanımlılık, tarihsel bağlam ve düzen kriterlerinde kullanıcının algısına bağlı olarak düşünmektedir. Kamusal Alanlar için Projeler (Project for Public Spaces) kurumuna göre, kentsel meydanlarda kalite; kimlik, çekicilik, konfor, esneklik, sürekli kullanılabilirlik, giriş, sınırlayıcılar, erişilebilirlik ilkeleri çerçevesinde şekillenmektedir. Erdönmez ve Akı (2005), makalelerinde açık mekân kalitesinin güvenlik ve güvenliği etkileyen faktörler; aktivite ve olanakların çeşitliliği ve estetik kaygı, fiziksel görünüm, bakım, temizlik, fiziksel çekicilik bağlamında şekillendiğini ifade etmektedir (Kuru ve Özkök 2017).

Yeang (2006), İngiliz şehirlerinin durumu adlı çalışmasında istenen mekânsal yaşanabilirlik kriterlerini çevresel kalite, mekânın fiziksel kalitesi, mekânın kullanım kalitesi ve güvenlik ana başlıklarından bahsetmektedir. Çevresel kalite üst başlığı; gürültü, kirlilik, sıkışıklık, yapı kalitesi alt başlıkları ile fiziksel mekân kalitesi üst başlığı; yapılı çevre, terk edilmiş araziler, yeşil alanların ve parkların kalitesi, ortak kullanım alanları kalitesi alt başlıkları ile açıklanmaktadır. Mekânsal kullanım kalitesi üst başlığı; yaya yolculuklarının kolaylığı, yürünebilirlik, toplu taşıma kalitesi, hizmetlerin canlılık ve hayata geçişi alt başlıklarında değerlendirilirken güvenlik üst başlığı ise suç oranları ve sosyalleşme oranı alt başlıkları ile ifade edilmektedir (Kuru ve Özkök 2017).

Krier (2003), çalışmasında temelde kentsel mekânın sokaklar ve meydanlardan oluştuğunu söylemektedir. Mekânın belirleyici özelliklerini de; mekânı sınırlayan yapıların varlığı ve kesitleri, mekânın okunaklılık derecesi, estetik olarak kullanıcıya vaat ettiği çekicilik, geometrik karakter ve ölçek olarak açıklamaktadır. Bunların yanında mekânın kullanıcının duygusal yapısına etkisi, mekânın bireysel ve toplumsal ilişkiler kurma gücü kamusal mekânın kalitesine etki etmektedir (Kuru ve Özkök 2017).

2.9 Dünyadaki Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Bu çalışmada dünya örneklerinden beş dönüşüm projesi incelenmiştir. "Rehabilitasyon" yöntemi ile uygulanan, sürdürülebilir kentsel dönüşüm ve sosyal bileşenleri önemseyen proje örneklerinden Elephant ve Castle ve İspanya- Barselona Poblenou Kentsel Dönüşüm Projesi, savaştan sonra korunacak değerleri kalmayan ve bozulan; Solidere (Beyrut Tarihi Kent Merkezi) ve Hiroşima- Danbara kentinde uygulanan "yeniden geliştirme" yöntemi, işlevini yitirmiş bölgelerde uygulanan "yeniden canlandırma" yöntemi olarak İsveç Malmo kentsel dönüşüm projesi.

Kentsel dönüşüm kapsamında planlanan bu alanlarda, sorunları, hedefleri ve amaçlarını incelemekle kentsel dönüşümü projeleri ne kadar farkı yöntemler ile uygulanırsa ortak amaçlarının aynı olduğu görülmektedir

2.9.1 İngiltere Londra Southwork-Elephant ve Castle kentsel dönüşüm projesi

İngiltere 19 yüzyıldan beri geliştirdiği projeleri AB'nin konuya getirdiği açılımlar sayesinde bu günkü uygulamaları şekillendiren stratejilerini ortaya koymuştur ve AB'deki en ileri uygulamasına sahip ülke niteliğini kazanmıştır (Keskin ve Sürat 2003).

İngiltere kentsel dönüşüme sağlıksız alanların temizlenerek tekrardan yapılandırılması amacıyla başlamıştır. Yalnız tekrardan yapılanma sürecindeki yaşanan olumsuzluklar kent ve kentli için tehdit oluşturmasıyla yeniden yapılanma süreci kapsamlı şekilde kurgulanmasının gerektiğini ortaya koymuştur. Böylece İngiltere yenileşme sürecinde kullanıcı ve sivil toplum örgütlerinin karar verme ve uygulama süreçlerinde aktif rol

aldığı, sosyal, ekonomik ve çevresel açıdan devamlılığı hedeflediği kentsel dönüşüm vizyonunu benimsemiştir (Kocabaş 2006).

Londra Kenti Bütünsel Eylem Planı

Londra kenti bütünsel gelişim planının amacı; artan dinamikliğe cevap verilmesini sağlayacak, ihtiyaçları karşılayacak bir gelişim planı dahilinde aşama aşama gelinmesi sağlanan noktaların tespitinin yapılması, gereken altyapıların oluşturulması şeklinde tanımlanmaktadır (Kocabaş 2006).

Londra planı, bir dünya kenti olan sosyal, ekonomik ve çevresel problemlerine yaklaşım şekillerinin ortaya koyması bakımından oldukça önemlidir. Londra’da sürdürülebilir kentsel dönüşüm vizyonunun hayata geçirilmesiyle yapılan kentsel dönüşüm projelerinin temelinde ortaklık stratejisi vardır. Bu ortaklık merkezi ve yerel hükümetler, halk ve özel sektörün bir arada bulunmasıdır ve yapılan kentsel dönüşüm projesinin temel ilkeleri şu şekildedir: (Keskin ve Yıldırım 2003).

- Ortaklık stratejisi
- Bütüncül bir yaklaşım uygulanması
- Bölgesel yatırımların desteklenmesinin sağlanması
- Bütün ülkedeki halk için eşit imkanların yaratılması
- Global yatırımlarla lokal yatırımlar arasındaki dengelerin sağlanması
- Altyapı kalitesinin artırılması
- Sürdürülebilir olmasıdır.

Elephant ve Castle Kentsel Dönüşüm Projesi

Elephant ve Castle Londra’nın güneyinde bulunmaktadır. Kent merkezinin gelişmesiyle altyapı ve emlak piyasasının yarattığı baskılardan en fazla etkilenen bölge olmaktadır. Kentsel dönüşüm projesiyle tekrardan ele alınmasında; alan kuzey-güney anayol ağında

bulunması, kamu ulaşımında temel bağlantı noktalarına sahip olması gibi belirleyici özelliklere bulunmaktadır (Alp 2005).

Projenin temel hedeflerini şu şekilde sıralayabiliriz.

- Barınmak, çalışmak ve rekreasyon şartlarını iyileştirmek
- Ulaşım ağını geliştirmek
- Yerel halkı için iş imkanı sağlamak
- Yerel halkın projede aktif rol almasını sağlamak
- Fırsat eşitliğinin sağlamak şeklinde belirlenmiştir (Alp 2005).

Stratejilerin geliştirilmesi ve uygulanması aşamasında yerel halkın projeye katılımlarına önem verilmiştir. Katılımların sağlanması için beş aşamadan oluşan bir katılım çerçevesi oluşturulmuştur (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Katılım Çerçevesi (Kocabaş 2006).

Katılım Kademesi	Strateji
Bilgiye Erişim	Southwork'taki halkın seçim yapması için ihtiyaç duyduğu bilgilere ulaşılabilir olması
Müzakere	Politikalar ve alınan kararlar hakkında bilgilendirme ve tartışma imkanı sağlanması
Kapasite Artırımı	Yerel halkın kendi görüşlerini ve eylemlerini gerçekleştirebilmesi için desteklenmesi
Karar Alma Sürecine Katılım	Hizmetler ve mahalle yenileşmesiyle ilgili karar alma süreçlerinde yerel halkın ortaklıklar aracılığıyla katılması
Yönetime Katılım	Yerel toplulukların kendi hizmetlerini oluşturması ve idare etmesi

Elephant ve Castle bölgesinde uygulanan kentsel dönüşüm projesi ilgililerin konuyu sosyal açıdan ele aldıklarının göstergesidir. Proje kapsamındaki bölgede düşük gelirli grupların, yer değiştirmeden, söz konusu sorunların projenin bir parçası gibi görülmekte ve proje kapsamında çözülmesi hedeflenmektedir (Demirsoy 2006).

Karmaşıklıaşan kentsel sorunların çözümlesinde ve kaynakların doğru kullanılmasında yerel halkın katılımlarının desteklenmesiyle güçlü ortaklıkların oluşturulması büyük önem taşımaktadır. Elephant ve Castle projesinde projenin temelini, mahalle sakinleri, sağlık kuruluşları, eğitim kuruluşları, yerel işletmeler, sivil toplum kuruluşları, gönüllü katılımcılar ve ziyaretçiler ile geniş bir toplumsal katılımın desteklenmesiyle güçlü bir ortaklığın kurulmasına dayandırılmıştır (Keskin vd 2003).

Böylelikle Southwork Belediyesi ile özel sektör arasında işbirliğine dayalı örgütlenme modeli benimsenmiş ve projeden sağlanan kar bölge halkının sosyal koşullarının iyileştirilmesi adına, konut, ticari birim, yollar, kültürel tesisler gibi işlevler için harcanması öngörülmüştür (Demirsoy 2006).

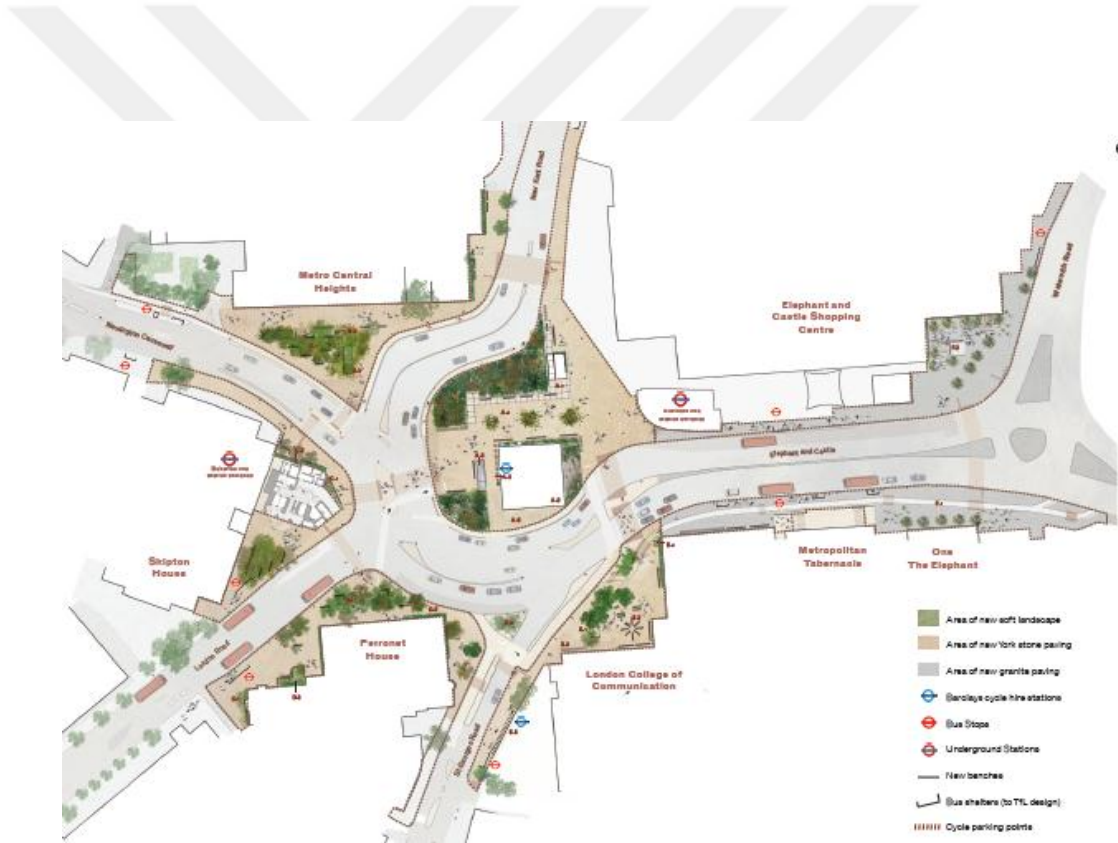
Elephant ve Castle dönüşüm projelerinde dönüşümün birinci nedeni sosyal bileşen, ikinci nedeni ise finansal bileşen üzerine kurulmuştur (Demirsoy 2006).



Şekil 2.1 Elephant ve Castle Hava Fotoğrafi (www.google.com/maps, 2018)

Proje kapsamında sürdürülebilir konut ve ticaret çevresi oluşturmaya hassasiyet gösterilmiş. 17 hektarlık proje alanında 2 gökdelen, 5.300 yeni konut, 5 yeni açık alan, 2 tramvay hattı, yeni çarşı meydanı ve Şehir Akademisi planlanmıştır.

Kent Meydanı: Ziyaretçilerin ilk izlenimlerinin oluşacağı, gidiş ve geliş noktalarının olması ilerde toplu taşıma sisteminin odak noktası olacağı planlanmıştır. Aynı zamanda bu alan Londra için yeni bir meydan özelliğini taşıyacak ve alanda sergiler, festivaller, film gösterimi yerleri, sokak sanatı, su oyunları gibi aktiviteleri getirecek ve gelenlerin yağmurdan korunması için büyük çadırlar kurulacaktır (Kocabaş, 2006).



Şekil 2.2 Kent Meydanı Planı (www. consultations.tfl.gov.uk, 2015)



Şekil 3.3 Elephant Meydanı Dönüşüm Önceki Hali (www.anonw.com, 2014)



Şekil 2.4 Elephant Meydanı Kentsel Dönüşüm Projesi (www.anonw.com, 2014)

2.9.2 Hiroşima-Danbara kenti kentsel dönüşüm projesi (Japonya)

Hiroşima kentine 6 Ağustos 1945 yılında dünyanın ilk atom bombasının atılması 140.000 kişinin ölmesine ve 13 kilometrekarelik alanın yok olmasına neden olmuştur. Bölgede yaşanan bu yıkım yeniden yapılandırmayı kaçınılmaz hale getirmiştir. Hiroşima kentsel dönüşüm projesi dünyanın en güzel ve endüstriyel kentine yapılması planlanmıştır. Nehirleri, yeşillikleri ve kültürü ile dünya barışına hizmet edecek örnek yerleşim yerinin oluşturulması amaçlanmıştır. Danbara yeniden gelişim projesi kentin en eski bölgesinde çok iyi şekilde planlanmış, yaratıcı ve etkili tarzda gerçekleştirilmiş küçük ölçekte yeniden doğuş hareketinin başlangıcı olmuştur. Danbara projesi, bölgede yalnızca fiziksel ve çevresel gelişmenin sağlanması değil, ayrıca kültürel ve endüstriyel bir gelişimin sağlanması planlanmıştır. Bölgenin tekrardan yaşanabilmesini ve çalışılabilmesini çekici hale getirmek hedeflenmiştir.

1973 yılında proje onaylanmış, 1983 yılında başlamış ve 1995 yılında bitirilmesi hedeflenmiştir. Proje özel sektör, yerel halk ve kamunun işbirliğiyle gerçekleştirilmiştir. Alandaki 461 bina özel sektör tarafından inşa edilmiştir. Binalar genellikle ana yolların üstünde 7 ve 10 katlı, ticari ve yerleşim yeri olarak kullanılmıştır. Projenin maliyeti 283.800.000 dolar olmuştur. Bu toplam maliyetin %57'si Hiroşima kentinden, %38'i yerel yönetimden, %5'i özel kaynaklardan elde edilmiştir.



Şekil 2.5 Hiroşima'ya Atom Bombası Atıldıktan Sonraki Hali (www.technolabs.net, 2013)



Şekil 2.6 Danbara Kentsel Dönüşüm Sonrası (www.en.compathy.net, 2017a)

Danbara kenti kentsel dönüşüm projesinin amaçları şunlardır:

- Bölgedeki yoksul halkın konut sorununu çözmek
- Geniş ölçekli yeşil alan, park ve kamu alanları inşa etmek
- Halk ile belediye arsında sistematik bir ilişki kurarak ihtiyaçları karşılamak
- Toplu konut yapımı, yıkılan ya da zarar gören evlerin yenilenmesi ile daha güvenli ve konforlu alanların inşa etmek

Danbara bölgesi temel ihtiyaçlardan biri de yetişkinlerin ve gençlerin dinlenecekleri mekanlardır. Danbara 1995 yılından itibaren 5 park alanı, 13 oyun parkı ve 2 yeşil alana kavuşmuştur. Yapılan yeni parklarla oyun alanları bölgenin geleneksel karakterini yansıtmaktadır. Aynı zamanda projede 4.761 metre uzunluğundaki ana yol, 10.457 metre uzunluğundaki ikinci derece önemli yol inşaatı yapılmıştır.

Projeye halkın kurduğu örgütler katılmıştır. 21 örgüt kurulmuştur, bunların 12'si planın karar aşamasında etkili rol almıştır. Karar aşamasında halktan kurulan örgütlerin bulunması, geliri düşük yerleşim yerlerindeki çalışmalara estetik kazandırmıştır.

2.9.3 İspanya- Barselona Poblenou dönüşüm projesi

Barselona yerel dinamikliği, kimliği, eserleri, kültürü, geçmişi gelecek ile sentezleyen ve şehrin ihtiyaçlarını, yararlarını gözetten bir kenttir (Demirtaş ve Esgin 2006).

Barselona tarihi süreçte İspanya'nın sanayi ve ticaret merkezidir. 19. yüzyılda İspanya sanayileşmenin çekirdeğiydi şimdi yeni teknolojik devrimle bütünleşerek bilgi kenti olarak yeniden oluşum kimliğini kazanmıştır. Barselona bu yeni kimliği ile İspanya ve Katalonya'nın teknolojik platformu haline gelmeyi amaçlamıştır.

“22@” olarak adlandırılan proje alanı, yoğunlukla üretim alanlarını kapsayan Poblenou bölgesinde bulunmaktadır. Katalan dilinde Poblenou “yeni kent” demektir. 19. yüzyılda Poblenou sanayi alanı Barselona'ya önemli katkılarda bulunmuştur. Poblenou dönüşüm projesinin hedefleri sanayi alanı olan bu kentin bilgi kenti olma vizyonunu desteklemek

için yeni üretim süreçlerine dahil olması ve kentsel koşulların sağlanmasıdır (Erden 2003).

Poblenou bölgesindeki halkın alandaki yeni kimliğinin oluşmasına katkı sağlamaması, çevrenin iyileştirilmesiyle alanın sürdürebilirliğini ekonomik olarak karşılayamayacağı düşüncesiyle halk kentin başka alanlarına yerleştirilmiştir. Projenin bu özelliği soylulaştırma (gentrification) amaçlı dönüşüm projesi olduğunu açıkça göstermektedir.

Proje işlevini yitiren eski sanayi alanından teknolojik firmaların katılımları ile yeni ekonomik- kültür alanı hedeflerini gerçekleştirmiştir (Erden 2003).

Projenin diğer hedefi alanda bulunan konutların onarılması ve yenilenmesidir. Alanda 1953'ten önce yapılan %90 konut (4614 konut) bulunmaktaydı. Bu tarihten sonra konut yapımı durdurulmuş ancak yasal olmayan yollar ile konut yapılamasının önüne geçilememiştir (Erden 2003).

Alandaki eski sanayi, depolama servisleri, taşımacılıkta kentin dışına taşınmıştır. Yeni fonksiyonlar için yeteri kadar servis alanı yapılmıştır. Alanda yeni fonksiyonlar için gereken altyapı da oluşturulmuştur (Kocamemi 2006).

Poblenou projesinin gerçekleşmesinde belediye etkili rol oynamıştır. Barselona belediyesi, Genel Metropolitan Planın yeni sektöre uyumu ve Poblenou'nun dönüşmesi için özel süreç başlatmış, bu süreçte profesyoneller, enformasyon ve iletişim uzmanlarının katkısı olmuştur. Proje için alt yapı planı oluşturulmuş ve özel yasal düzenlemeler yapılmıştır (Erden 2003).



Şekil 2.7 1960-1990 Barcelona Eskimiş Sanayi Alanından Görünüm (www.22barcelona.com, 2017b)



Şekil 2.8 Proje Alanından Görünüm (www.destadbu.nl, 2017c)

Kısmen de olsa konutların bulunduğu sanayi bölgesi Poblehou'daki yeni fonksiyonlar; Araştırma merkezleri, Bilgi iletişim sektörleri, Kültür fonksiyonları, Tasarım birimleri, Oteller ve Restoranlar, Ofisler ve diğer donatılarla uyumlu biçimde alanda yer almıştır (Erden 2003).

2.9.4 Solidere (Beyrut tarihi kent merkezi) kentsel dönüşüm projesi (Lübnan)

Savaşın bitmesiyle Lübnan'ın yeniden doğması için ilk adımlar atılmıştır. Halkın savaşın bittiğine inanması gerekliydi bunun için Beyrut'un kültürel, ticari ve idari çekirdeğinin olduğu merkezin yenilenmesi gerekliydi. 1994 yılında Beyrut merkez bölgesinin yenilenmesi ve geliştirilmesi amacıyla bölgede mülkiyet hak sahipleriyle yatırımcıların işbirliği ile SOLİDERE (The Lebanese Company for Development and Reconstruction of the Beirut Central Districts.a.I) adında Lübnan anonim şirketi kurulmuştur (Tadmari 2004).

Savaştan sonra Beyrut kenti sadece fiziksel değil, sosyal açıdan da büyük hasar görmüştür. Kentin ikiye ayrılmış olması, dine yönelik bir ayrıma gidilmesi, Lübnan'ın savaş sonunda ulus olma yoluyla çelişki göstermektedir. Böylece kentin sosyal dokusunun bütünleşmesi gerekmektedir. Bunu sağlayabilmek için kentin batı ve doğusunun birbirine bağlanması, ticaretin yanında sosyal ve kültürel aktivitelere yer verilmesi ve bütün kentlilerin buraya çekilmesi böylelikle kentin diğer tarafında yaşayanların bir araya getirilmesi amaçlanmıştır (Eres 2004).

Projenin amacı, 15 yıllık iç savaşta zarar gören ya da yok olan Beyrut'un geleneksel kent merkezinin tekrardan inşa edilmesi, ticari aktivitelerin bölgeye çekilmesi, başkentin yeniden şekillenmesi ve yerleşimle bölgede yarışan meydan okuyan kent olarak yer edinmesidir (Dovaidy 2003). Projenin hedefleri şu şekildedir:

- Koruma alanlar ve tarihi binaların restore edilmesi,
- Yeni geliştirilmesi planlanan alanlar için kentsel tasarım çerçevesinin oluşturulması,
- Projedeki deniz görüntüsünün en yüksek seviyeye ulaştırılması,
- Denize açık kentsel bir alanın oluşturulması,

- Modern bütüncül bir altyapının sağlanması,
- Kamusal alanların oluşumu, seyir terasları, yaya yolları ve gezi alanlarının yapılması,
- Kurumlara ve işyerlerine ait yerleşkeler, kültürel ve rekreasyon imkanının geniş ve çok fonksiyonlu kullanımı,
- Şehrin manzarasını ve sağlam kalan binalarını korumak,
- Modern ve geleneksel mimarinin arasındaki harmoniyi yaratmak,
- Komşuluk ilişkilerinin tekrar kurulması,
- 24 saat yaşanan kentsel alan oluşturulmasıdır.



Şekil 2.9 Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası (www.4barchitects.com, 2017d)



Şekil 2.10 Kentsel dönüşüm öncesi ve sonrası (www.4barchitects.com, 2017d)

191 hektar üzerine 4.69 milyon metrekare alanı kaplayan proje, iki etapdan oluşturulmuştur. 1994-2004 yıllarını kapsayan dönemde birinci etap, 2005-2020 dönemini kapsayan ikinci etap olarak belirlenmiştir. Etapların uygulanma süreçlerini Lübnan hükümetince kurulan yarı özel ve özerk kuruluş yapısına sahip Solidere şirketi yürütmektedir (Demirsoy 2006). 2005 yılında projenin birinci fazı tamamlanmıştır ve aksaklıklar yaşanmamıştır. Projenin başarıyla tamamlanmasında kamu-özel sektörün işbirliğinin katkısı büyüktür.

Kentsel dönüşüm projesi kapsamında öncelikle mülkiyet haklılığının tespiti yapılmış, Solidere şirketi tarafından 1,2 milyar Amerikan doları tespiti yapılarak bu değer A grubu hisse senedine çevrilmiştir. Kentsel dönüşüm için ve yeni bölgedeki imar süreçlerine gerekli olan 650 milyon Amerikan doları da B grubu hissi senedi karşılığı nakit şekilde yeni yatırımcılardan elde edilmiştir. Proje alanında iç savaştan dolayı mülteci ve fakir olan halk yasal hak sahipliği bulunmamalarına rağmen, uzlaşmacı yaklaşımlarla ve sosyal dengeyi kurmak için tespiti yapılan tazminatları ödenerek işgal alanlarının boşaltılması sağlanmıştır (Demirsoy 2006).



Şekil 2.11 Dönüşüm Öncesi ve Uygulama Safhasındaki Resimler (www.4barchitects.com, 2017d)

Solidere kentsel dönüşüm projesiyle tarihi kent merkezi ve yeni liman bölgesi birbirine bağlanarak yeni bölgede güçlü finans özelliği oluşturulmuştur. Örgütlenmesi ve bu özelliği ile proje kendini finanse etmiş ve kamuya dair herhangi ek bir yük getirmemiştir. Proje bu özelliği ve kaybedilen kimliğinin yeniden kazanmasıyla dünyada önemli bir örnek oluşturmuştur.

2.9.5 İsveç-Malmö Bo01 kentsel dönüşüm projesi

İsveç'in güney sahilindeki Malmö ülkenin üçüncü büyük şehridir. Malmö şehrinin parçası olan Bo01 örneği Avrupa'nın en önemli sürdürülebilir yerleşim örneğini oluşturmuştur. Avrupa Konut Fuarı Expo kentlerin ekolojik sorunların çözülmesi ve sürdürülebilir gelecek için ekolojik amaçlı ilk kez 17 Mayıs 2001'de İsveç'in Malmö şehrinde düzenlenmiştir.

Bo01 projesi Malmö'de 160 hektarlık Vastra Hamnen bölgesinde 25 hektarlık alana inşa edilmiştir. Alan 1870-1970 yıllarında sanayi ve liman alanı şeklinde kullanılmıştır. 1973 yılında gemi inşasının yavaşlaması, Kockum tersanesinin 1986'de kapanması ve 40 bin kişinin işsiz kalması ve bu durumda Malmö kentine yeni tanım getirilmesi zorunluluğu doğmuştur.



Şekil 2.12 Kokum Tersanesi, 1974 (www.hardrainproject.com, 2006)



Şekil 2.13 VastraHamnen Alanının Uygulamadan Önceki Görünümü (www.hardrainproject.com, 2006)

Projenin hedefi işlevi yitirilmiş sanayi bölgesi Vastra Hamnen'in teknolojik gelişmeleri ekolojik amaçlı kullanılan bir yerleşim birimi ve kent merkezine dönüştürmektir. 160 hektarlık alanda 10.000 kişinin barınmasını sağlayacak konut projeleri, 20.000 kişinin istihdamını sağlayacak 80 tane büyüklü küçüklü şirket, işyeri ve Malmö üniversitesi yapıları ve öğrencilere yönelik planları mimari projenin hedeflerindendir (Yalçiner, 2007). Projenin diğer hedefi %100 yenilebilir enerjinin kullanılacağı uluslararası lider örnek kent oluşturmaktır (2014-2015.nclurbandesign.org, 2012).

İsveç hükümeti çevresel kalite konusunda belirttiği hedefler (Yalçiner 2007):

- Temiz havanın olması
- Yüksek kalitede yeraltı suları
- Geliştirilmiş sulak alanlar
- Sürdürülebilir ırmaklar ve dereler
- Gösterişli dağ peyzajı
- Sürdürebilir orman
- Sürdürülebilir kıyı alanı ve takım adalar
- Sürdürülebilir ve dengeli deniz
- Kaliteli kentsel bir çevre
- Ozon tabakasının korunması

- Çevredeki radyasyonun güvenli kullanımı
- %100 yenilenebilir enerjinin kullanımıdır.

Bo01 projesinin gerçekleşmesinde AB ve İsveç hükümeti önemli roller üstlenmiştir. Proje aşamalarında kamu ve özel şirketlerle ortaklık yapılmıştır. Mimari projelendirme aşamasında planlama kriterleri dahilinde her şirket kendi tasarımını ortaya koymuştur (Yalçiner 2007).

AB projeye 10 milyon Euro destek vermiştir. Alanda 22 farklı mimarlık şirketi, organik mimari konsept kapsamında bir araya gelmiş ve aşağıdaki yapıları tasarlamışlardır (Yalçiner 2007):

- Tripleks ve dubleks konutlar
- Tek katlı çalışma ve barınma mekanları, apartmanlar
- Kanal, yat limanı
- Devlet ve özel okullar
- Sosyal alanlar
- Toplanma ve park alanları

Bo01 alanı 1000 konutun enerjisini güneşten, rüzgar enerjisi ve sudan almaktadır. 1400 metrekaresi bulan güneş panelleri binaların çatılarında bulunmakta, kuzey limanda 2MW lıkrüzgar enerjisi istasyonu bulunmaktadır. 120 metrekaresel güneş pilleri apartmanlarda enerji ihtiyaçlarını karşılamaktadır (Yalçiner 2007).



Şekil 2.14 Bo01 Alanından Görünümler (2014-2015.nclurbandesign.org, 2012)

Projenin önemli özelliği; Avrupa’da kaliteli mimari ve sürdürülebilir çevre özelliğini taşıyan ilk yerleşim örneği olmasıdır ve teknoloji ekolojik amaçlı kullanılarak kentsel yaşamın kalitesini arttıran bir proje olmasıdır (2014-2015.nclurbandesign.org, 2012).

3. MATERİYAL VE YÖNTEM

3.1 Araştırmanın Materyali

Yapılan tez çalışmasının ana materyalini Ankara ilinde Keçiören ve Altındağ ilçelerin sınırında bulunan, Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi, ele alınmıştır. Araştırmanın kuramsal temellerini; kentsel dönüşüm, yapı-çevre ilişkisi ve mekan kalitesi kavramlarına ilişkin tanımlar, kentsel dönüşüm tarihçesi, yurtdışından örnekler, Türkiye’deki kentsel dönüşüm yasalar konularında, çeşitli çalışmalardan elde edilen veriler oluşturmaktadır. Yurtdışı örneklerine ayıt fotoğraflar ise internet kaynağından elde edilmiştir.

Araştırma bulguları kısmında kullanılan materyali ise; seçilen araştırma alanının mevcut durumunun tanımlanması ve değerlerin analiz edilebilmesine yönelik; literatür, harita ve fotoğraf incelemesi sonucu elde edilen veriler oluşturmaktadır.

Bu kapsamda kullanılan materyal aşağıda verilmiştir:

- Araştırma alanı olarak seçilen yerin sınırlarını gösteren harita, uydu görüntüsü,
- Araştırma alanına ilişkin yapılmış tezler, makaleler ve araştırmalar,
- Çalışma alanına ayıt imar planı,
- İnternette yer alan elektronik kitap ve dergiler,
- Araştırma alanında mevcut durumu yansıtmak amacıyla çekilen fotoğraflar,

3.2 Araştırmanın Yöntemi

Kentsel Dönüşümün Yapı ve Çevre İlişkileri Açısından İrdelenmesi başlıklı bu tez çalışmasının yöntem olarak, veri toplama, analiz ve değerlendirme işlemleri uygulanmıştır.

İlk aşama:

- Kentsel dönüşüm kavramının tanımı yapılarak, dönüşümü ortaya çıkaran nedenler irdelenmiştir.
- Türkiye’de kentse dönüşüm tarihçesi uç döneme ayırarak irdelenmiştir.
- Kentsel dönüşümü etkileyen yasa ve yönetmelikler incelenmiştir.
- Yapı-Çevre ilişkisinin mekan kalitesine etkisini incelemek amacıyla yapı, çevre ve mekanda kalite kavramları açıklanmıştır.

İkinci aşama:

- Projenin konum ve sınırları tanımlanmış,
- Projenin bugüne kadar olan gelişim süreci açıklanmış,
- Proje, analiz çalışmaları üç bölüme ayrılmıştır. Her bölüm kendi içinde analiz edilerek konut, eğitim ve sağlık gibi alanların sayıları ve projedeki konumları belirtilmiştir.

Üçüncü aşamada ise:

Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin kentsel yaşam kalitesini ölçmede kullanılan kıstaslardan; fiziksel çevre kalitesini incelenebilmesi için literatür taraması yapılmıştır. Bu kapsamda mekan kalitesi ile ilgili İnceoğlu ve Aytuğ (2009), Kuru ve Özkök (2017), Saylan ve Erdönmez (2017) kaynakları ele alınarak değerlendirme ilkeleri ortaya konulmuştur (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Mekan Kalitesi Bağımında Yapı Çevre İlişkisi Değerlendirme Kriterleri (Inceoğlu ve Aytuğ 2009, Kuru ve Özkök 2017, Saylan ve Erdönmez 2017)

Mekan Kalite Bağımında Yapı-Çevre İlişkisi Değerlendirme Kriterleri				
Değerlendirme konuları		Ölçütler	Alt ölçütler	Değerlendirme
İşlevsel	Kullanımlar ve Kullanımlar Arası İlişkiler	Yeterlilik	Otopark	
			Eğitim Yapıları	
			Sağlık Yapıları	
			Sosyal Yapılar	
			Dini Yapılar	
	Yeşil alanlar	Ulaşım	Proje alanına ulaşım	
			Yapılara erişebilirlik	
			Yeşil alan yeterliliği	
Estetik	Mekansal	Nitelik	Park alanların yer seçimi	
			Çocuk Oyun alanlarının yer seçimi	
			Herkes için kullanım	
	Yapısal	Nitelik	Canlılık	
			Açık yeşil alan ve yapı kitleler arası denge	
			Kat yüksekliği bakımından monoton yapılaşma	
			Özgün mimari	
			Tek tip yapılar-Monoton yapılaşma	

Bu kapsamda

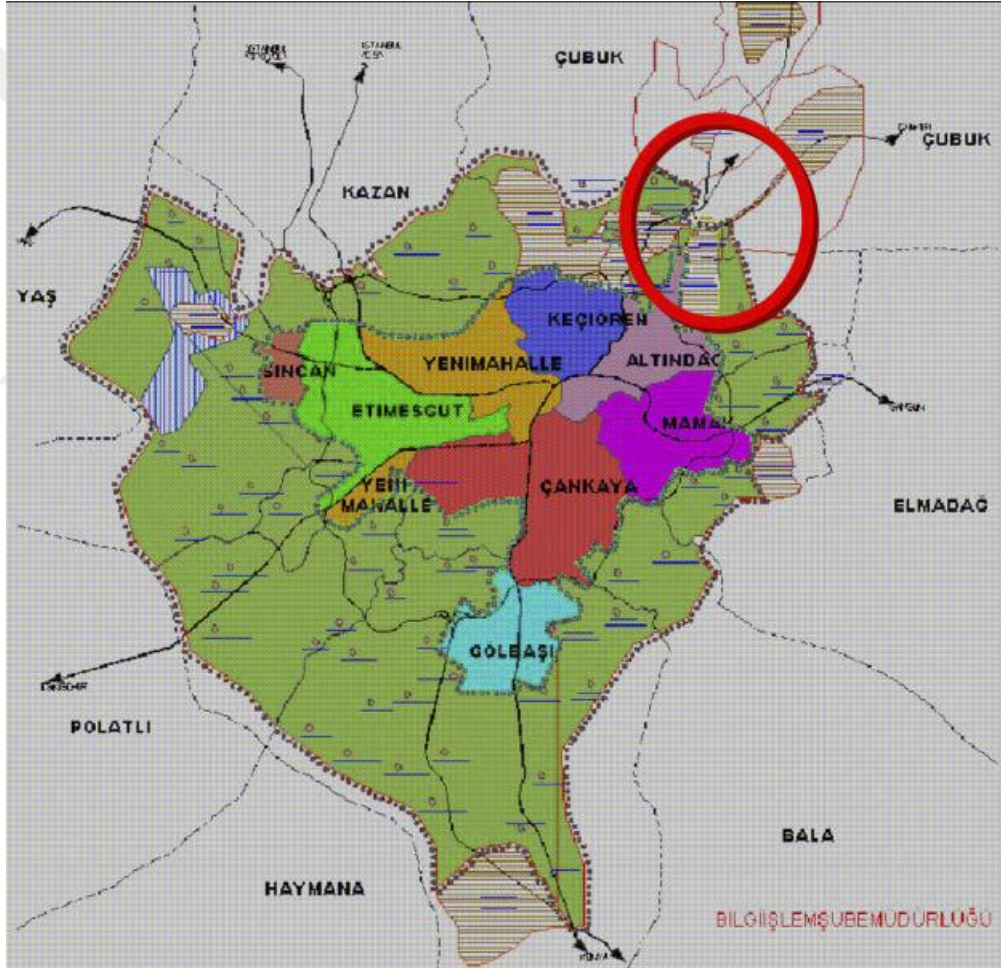
- alan kullanım standart ve ilkeleri proje üzerinde değerlendirilerek, planlama hata ve eksikleri belirlenmiş ve çözüm önerileri getirilmiştir.
- Ayrıca edinilen bilgiler doğrultusunda kentsel dönüşüm projelerinin ve çalışma alanının genel değerlendirilmesi yapılmıştır.

4. ARAŞTIRMANIN BULGULARI

4.1 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Alan Özellikleri

4.1.1 Araştırma alanının konum ve sınırları

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi'nin alanı, Ankara protokol yolu üzerinde Esenboğa havaalanına 13 km, Ankara kent merkezine (Kızılay) 10 km mesafede yer almaktadır (Şekil 4.1).



Şekil 4.1 Proje Alanların Ankara İlçelerindeki Yerleşimleri (Öz 2009)

Ankara kentinin Altındağ ve Keçiören ilçeleri sınırları içerisinde 1582 ha'lık bir alanda kentin kuzey girişinde yer almaktadır. Alanın kuzeyi çevre yolu ile kısaltılmış, planlama

alanı Ankara Esenboğa bağlantı yolu ile iki parçaya bölünmüştür. Çok hareketli bir topografyaya sahip olan planlama alanı konut yapımına zorlayacak özellikler taşımaktadır (Şekil 4.2)

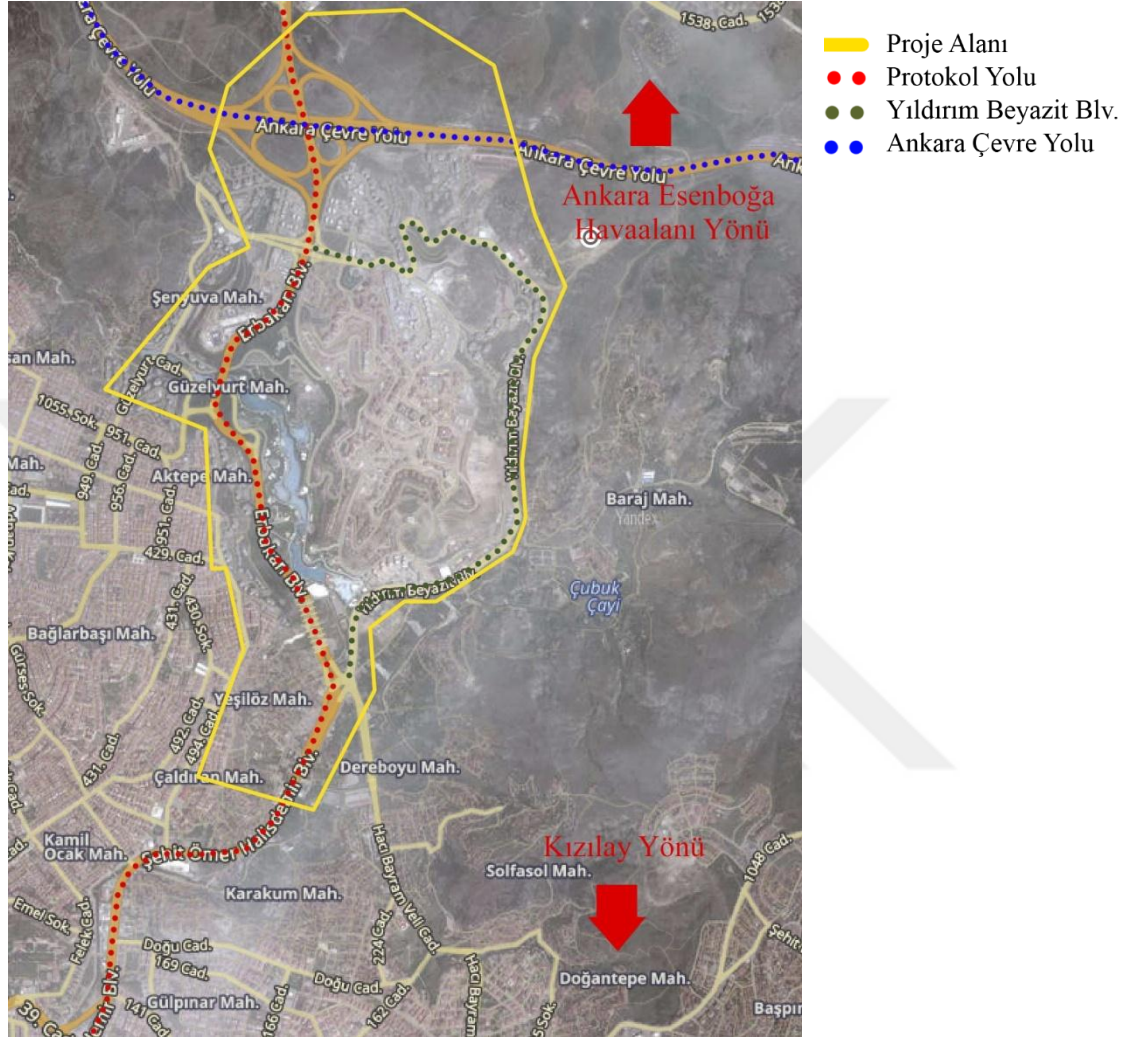


Şekil 4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Kanunu ile Belirlenen Proje Alan Sınırı (www.google.com/maps, 2018)

4.1.2 Ulaşım Bağlantıları

Proje alanı önemli ulaşım aksları ile çevrelenmiştir. “Protokol Yolu” denilen Esenboğa Havalimanı ile başlayıp, Pursaklar, Hasköy, Dışkapı, Çankırı kapıyla geleneksel merkez olan Ulustaki Atatürk Bulvarına kadar devam eden yeni kent merkezi Kızılay ve Bakanlıklar Sitesini takip ederek Çankaya Köşküne kadar yol, 1983 yılında çift şeritli yol olmuş ve bu aksın önemi artmıştır. Alanın kuzey kısmına Ankara Çevre Yolu ve

doğu kısmına Yıldırım Beyazıt Bulvarı ile kent merkezine girmeden diğer ilçelere ulaşımı sağlamaktalar.



Şekil 4.3 Proje Alanına Ulaşım Hatları (www.google.com/maps, 2018)

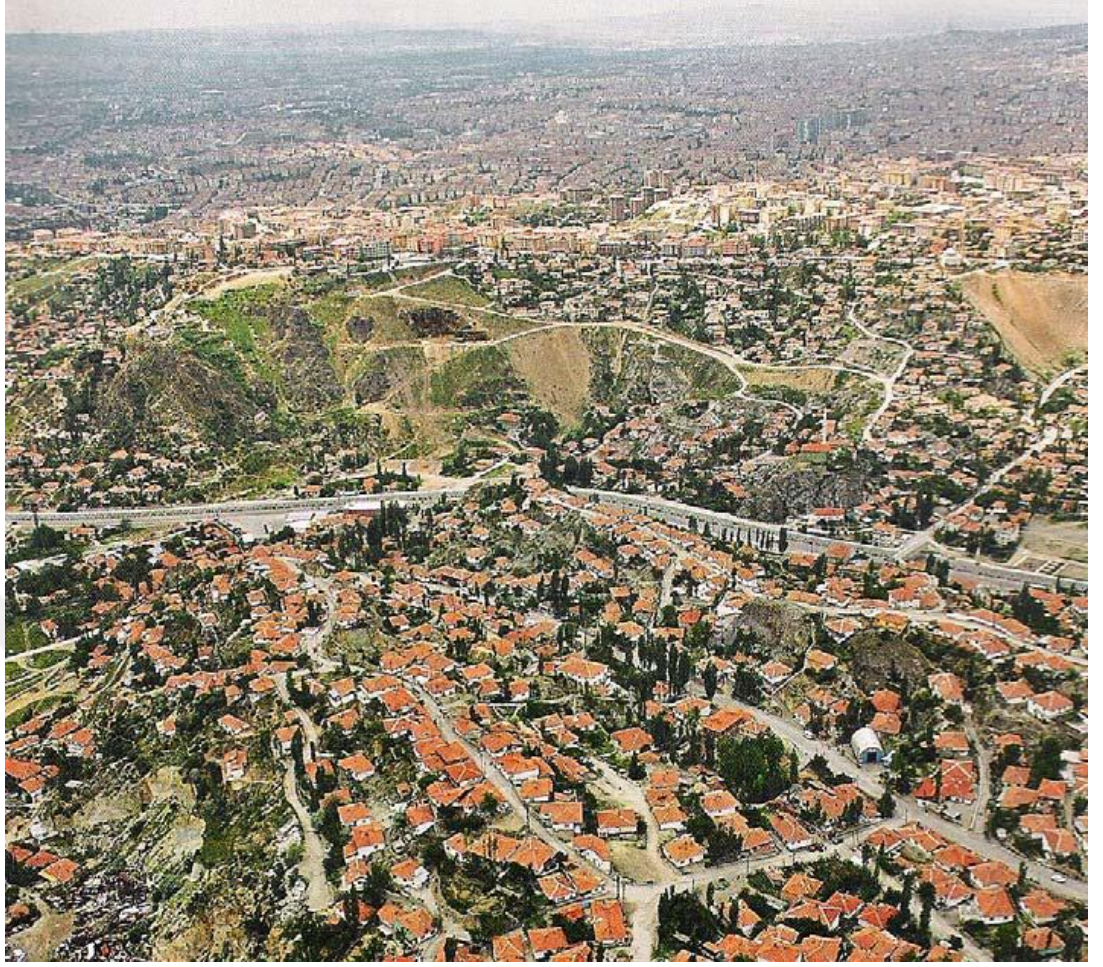
4.2 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi

1970’li yıllarda gecekondulaşma sonucunda çarpık kentleşme fiziksel ve estetik görüntüyü bozmuş, sağlıksız çevre koşulları günümüze kadar devam etmiştir. 1980’li yılların sonunda Protokol Yolu kısmen de olsa güzelleştirilmesi için projeler plan paftaları olarak arşivde kalmış uygulanmamıştır (Öz 2009).

Bölgede gecekondulaşma hızla artmış, farklı iş kollarındaki sanayieler, dağınık ve sağlıksız şekilde bölgeye yayılmış, gecekondulaşma sanayi alanlarının yakınlarında kurulmaya başlanmış bölge gecekondularla dolmuştur (Öz 2009).

İmar aflarının çıkarılmasıyla seçim süreçlerinde gecekondulaşma artmış, 5104 sayılı kanun kapsamında proje alanında 9000 kaçak gecekondur belirlenmiştir. 12.03.2004 tarihinde yürürlüğe giren Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Kanunu'nda amaç Kuzey Ankara girişini ve çevresini kentsel dönüşüm çerçevesinde fiziksel durumunun ve çevre görüntüsünün geliştirilmesi ve sağlıklı yerleşim düzeninin sağlanması ve kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesi amaçlanmıştır.

Ankara Esenboğa yolunda şehrin girişinde Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında binlerce gecekondur yıkılmıştır. Türkiye'de bu güne kadar yapılan en büyük kentsel dönüşüm projesidir. Ayrıca, proje planlama ve projelendirme süreçleri kamuoyunun ve ilgili mesleklerin katılımına ihtiyaç olmadan 5104 sayılı "Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu'na tanınan yetki ile Ankara Büyükşehir Belediyesi, Keçiören, Altındağ Belediyeleri ve TOKİ tarafından hızlı şekilde uygulamaya geçilmiştir.



Şekil 4.4 Kuzey Ankara Girişi Projesinin Yapılmadan Önceki Hali (www.aksam.com.tr, 2007)



Şekil 4.5 Kuzey Ankara Girişi Projesinin Uygulandığı Hali (Orginal 2018)

Projenin uygulama işlemlerinin bir anda yürütülemeyeceği ve 9000 adet gecekonduda yaşayan insanların kiralık ev bulma ve taşınma ve böyle sorunlar ile karşılaşmamak için proje iki etape ayrılmıştır.

1. Etap yaklaşık olarak 4 milyon metrekare üzerine inşa edilmiştir. Projenin önceliğini 18.000 adet konut, 470.000 metrekarelik özel rekreasyon alanı, 2 tane otel ve kongre merkezi, 180.000 metrekarelik gölet alanı ve 3 km uzunluğundaki yol, tünel ve viyedük projenin kapsamı dahilindedir.

Sosyal alanlar; 5 bin kişi kapasiteli kongre merkezi, nikah, tanıtım ve sergi salonları, beş yıldızlı iki tane otel, alışveriş merkezi, spor tesisleri ve golf sahası, okullar, sağlık ocakları, kafe, restoran, konukevi proje kapsamında yer almaktadır.

Proje, özgün topoğrafyasıyla protokol yolundan fark edilmektedir. Yalnız topoğrafyayı örten yoğunluk yapılaşma sebebiyle bu etki kaybolmaktadır. Alandaki en yüksek tepe Aktepe'dir. Doğal haliyle bile Ankara manzarası sunmaktadır.



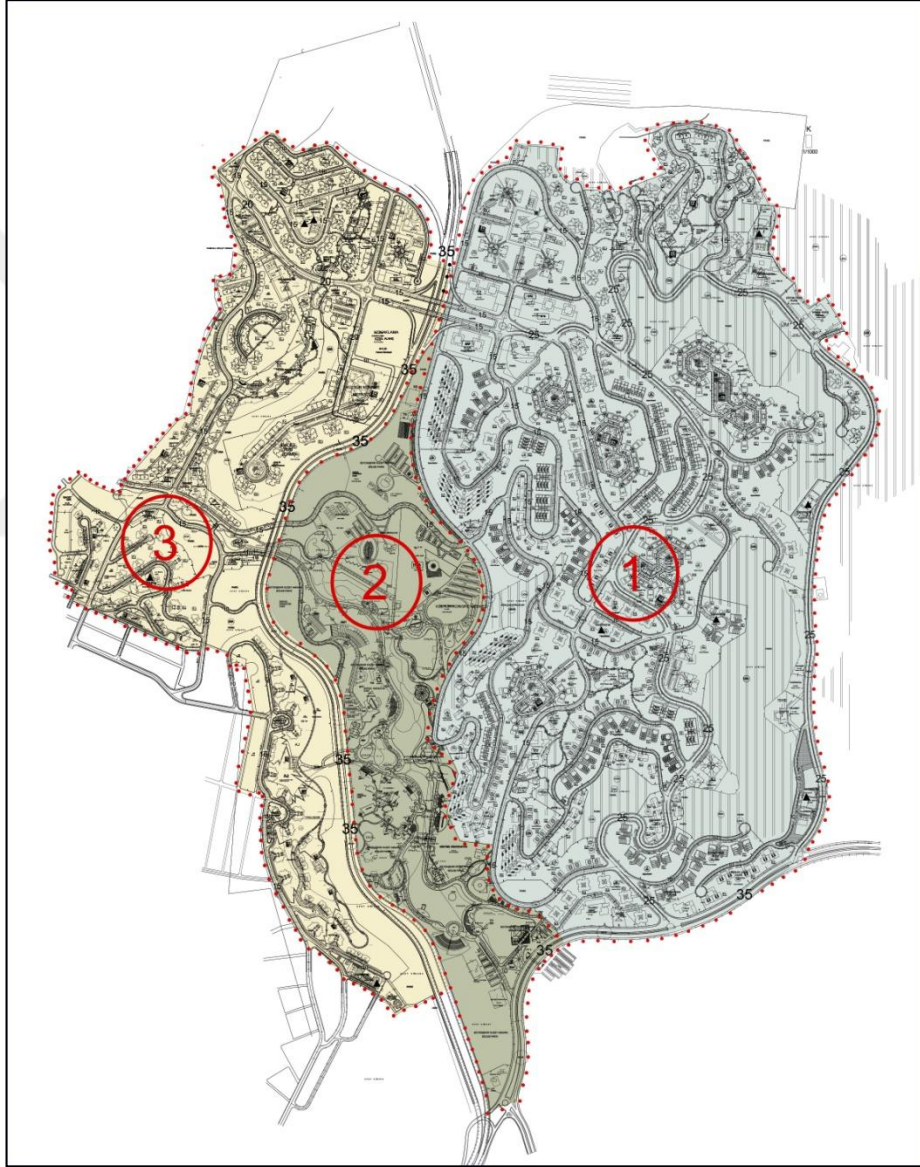
Şekil 4.6 Rekreasyonel Alanı (Orginal 2018)



Şekil 4.7 Nikah Salonu (Orginal 2018)

4.2.1 Kuzey Ankara girişi kentsel dönüşüm projesi'ndeki arazi kullanımları

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi bu tez çalışmasında üç bölüm olarak ele alınmıştır. Her bölümün kendi içinde; konut alanları, eğitim alanları, sosyal ve kültürel alanlar, sağlık hizmetleri gibi arazi kullanımları ile yeşil alan kullanımları irdelenmiştir (Sekil 4.8).



Şekil 4.8 Kuzey Ankara Girişi İmar planı, Çalışmaya Göre Bölme Şeması
(Anonim 2004b'den değıştirerek)

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci Bölümü

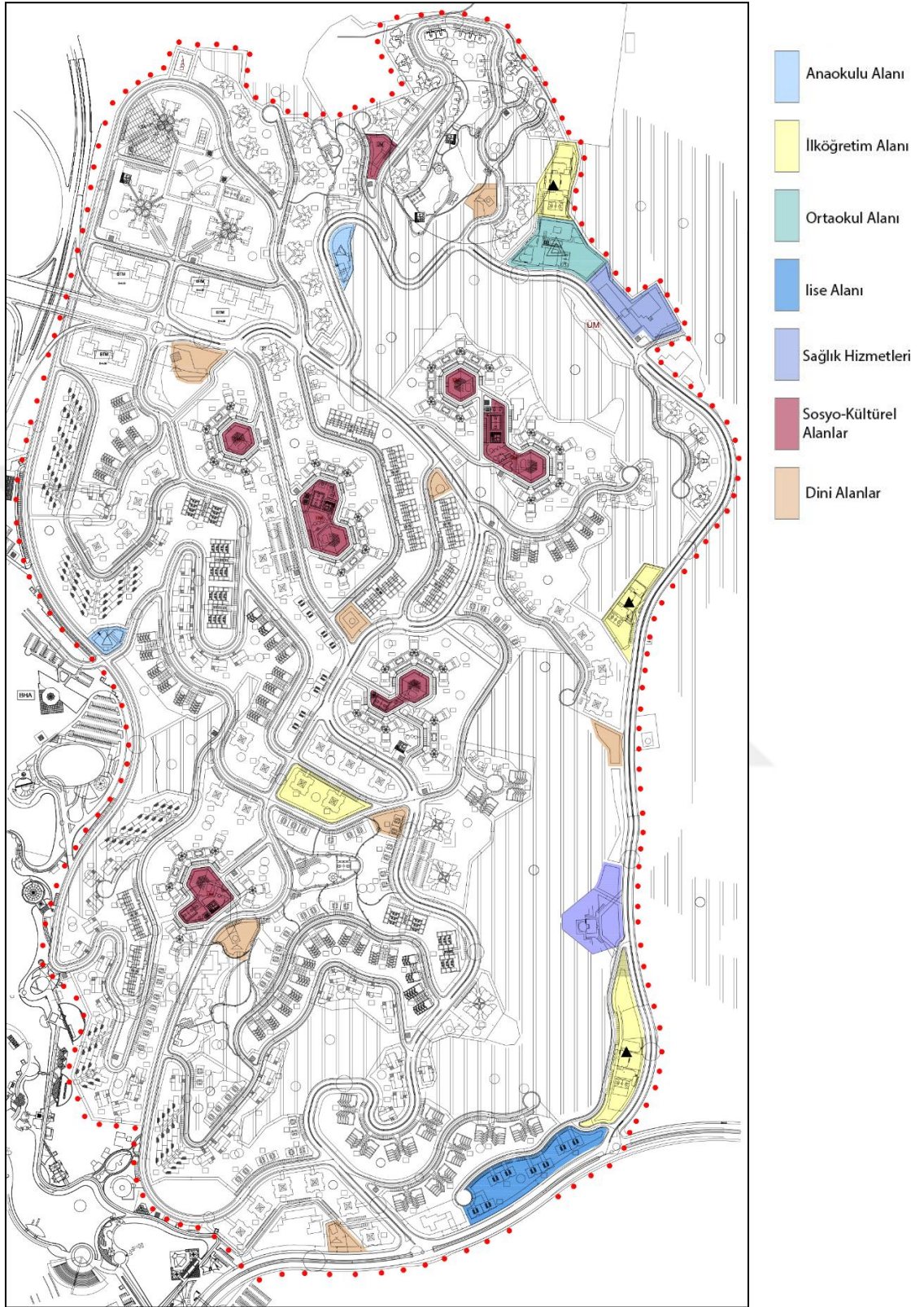
Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin birinci bölümü alanın doğu yönünde yer almaktadır. Alanın Kuzeyinde çevre yolunun üst kısmında Karacaören hak sahipleri konutları, Batısında özel rekreasyon ve peyzaj alanı, Doğusunda sınır boyunca dar bir vadi ile, Güneyinde Çubuk Barajı giriş vadisi yer almaktadır (Şekil 4.9). Yapı yapılamayan alan olarak belirlenen afet bölgeleri de bu bölümde geniş bir yer tutmaktadır.

Konut Alanları: Bu kısımda daha çok finansman amaçlı konutlar planlanmıştır. Çevre yoluna yakın üst kotlarda bazı alanlarda, çok yüksek katlı konutlar yer alacaktır. Diğer eğimli alanlarda ise özel rekreasyon ve peyzaj alanına doğru yönlendirilmiş teras evler tasarlanmıştır. Alanda toplam 11.381 adet konut planlanmıştır.

Eğitim Alanları: Bu alanda 1 adet meslek lisesi, 1 adet ortaokulu, 4 adet ilköğretim okulu, 2 adet anaokulu, eğitim alanı olarak planlanmıştır. Yer seçimi açısından bakıldığında eğitim alanları doğu sınırına yakın yerlerde ve üst kotlarda çözümlenmiştir. Bu bölümdeki okullar afet bölgelerine yakın olmaları açısından dikkat çekmektedir. Okullar ulaşılabilirlik açısından konut alanların dışında planlanmıştır..

Sosyal ve Kültürel Alanlar: Bu alanda 6 adet fitness merkezi, kapalı havuz, kafeterya gibi sosyo-kültürel alanlar planlanmıştır. Bu tesisler konutlar arasında konumlanmaktadır. Bu alanda 8 dini tesis yer almıştır.

Sağlık Hizmetleri: Birinci bölümde 2 adet sağlık tesisi planlanmıştır. Yer seçimi açısından doğu sınırında, birisi afet bölgesinin yakınında ve diğeri afet bölgesi içinde konumlandırılmıştır.



Şekil 4.9 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin birinci bölümü (Anonim 2004b'den Değiştirerek)

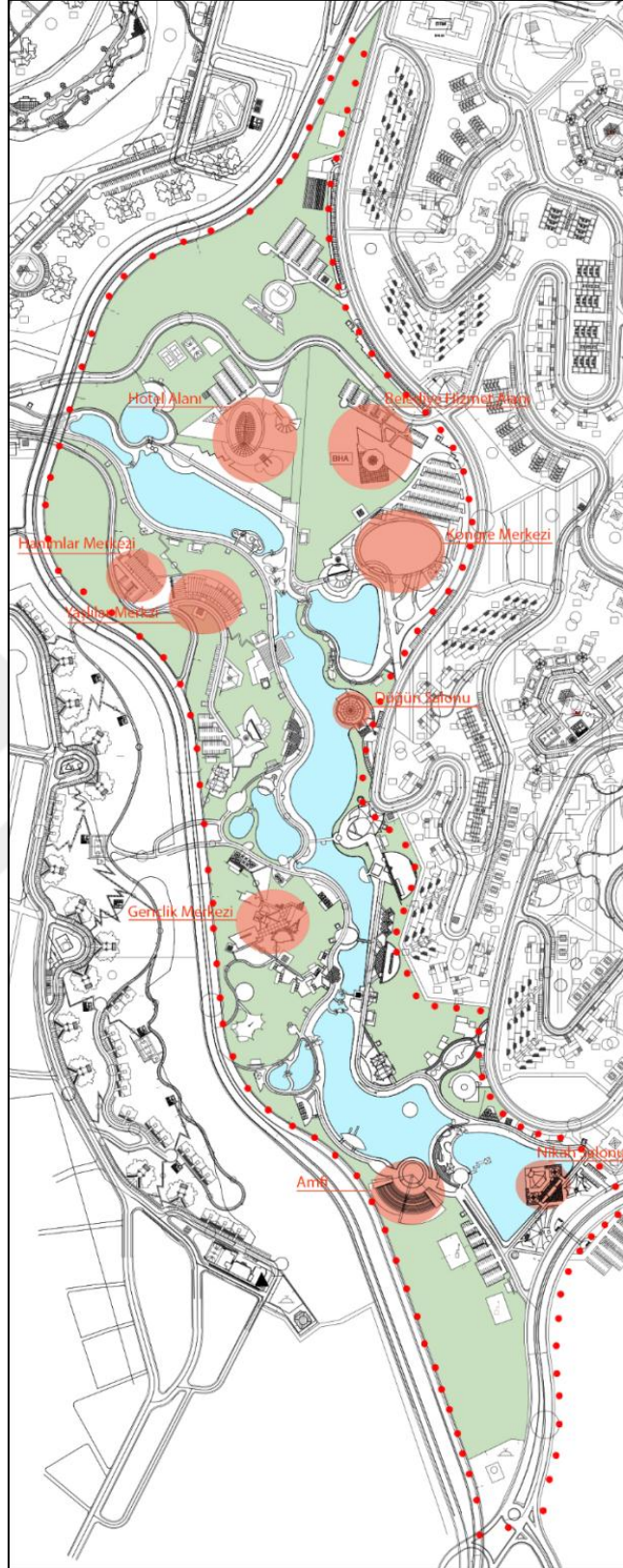


Şekil 4.10 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Birinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi
(Anonim 2004b'den Değiştirerek)

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci Bölümü

İkinci bölüm proje alanının ortasında yer alan vadidir. 65 ha’lık özel rekreasyon alanı 180 bin metrekare gölet ve çeşitli aktiviteler içermektedir. Vadinin kuzey girişinde 5 yıldızlı bir otel planlanmıştır. Bu otelin yanında ise 5000 kişilik bir Kongre Merkezi tasarlanmıştır. Göletin batı kısmında daha çok alan sakinlerinin kullanabileceği Yaşlılar Merkezi, Gençlik Merkezi ve Hanımlar Merkezi gibi sosyal mekanlar yer almaktadır. Sosyal mekanların etrafında ise büfe, çay bahçesi, kafe, lokanta gibi kullanımlar bulunmaktadır. Alanda ayrıca bir düğün salonu ve bir nikah salonu göletin etrafında planlanmaktadır (Şekil 4.11)





Şekil 4.11 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü (Anonim 2004b'den Değiştirilerek)



Şekil 4.12 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi
(Anonim 2004b'den Değiştirerek)

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin Üçüncü Bölümü

Kuzey Ankara Giriş Kentsel Dönüşüm Projesinin üçüncü bölümü alanın batı yönünde yer almaktadır. Kuzey ucu çevre yoluna bitişik, batısı 5104 Sayılı yasa sınırları ile kesilmiş, güneyi etkili bir tepe ile doğusu dere yatağı denilen vadi ile sınırlı bir alandır (Şekil 4.13).

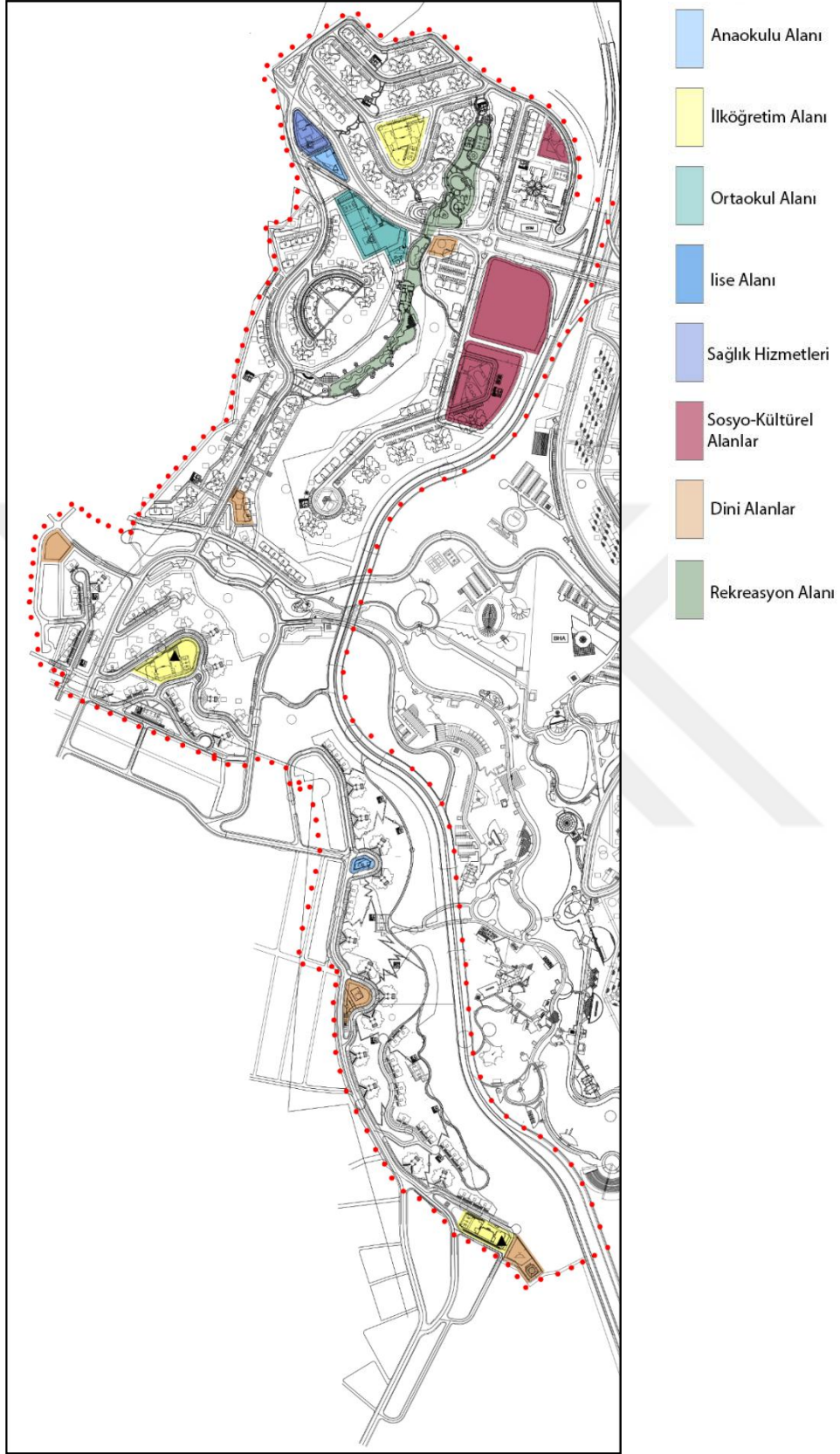
Konut Alanları: Bu kısım, düşük m²'li konutlar ile üst gelir gruplarına yönelik konutları da bünyesinde barındırmaktadır. Bu bölgedeki konutların yoğunluğunu hak sahiplerine verilecek konutlar oluşturmaktadır. Alanda 6619 adet konut planlanmıştır.

Eğitim Alanları: Bu alanda, 1 adet ortaokulu, 3 adet ilköğretim okulu, 2 adet anaokulu, eğitim alanı olarak planlanmıştır. Yer seçimi açısından bakıldığında yol kenarlarında ve genelde yoğunluklarının merkezlerinin dışında çözümlenmiştir.

Sosyal ve Kültürel Alanlar: Bu alanda 3 adet sosyo-kültürel tesisleri planlanmıştır. Bu tesislerde fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, kafeterya gibi alanlar planlanmıştır. Bu mekanlara yakın, Esenboğa havalimanı ile Ankara yolu üzerinde bir otel yer almaktadır. Yer seçimi açısından bu tesisler protokol yoluna yakın konumlanmıştır. Ayrıca bu alan için 5 dini tesise yer verilmiştir.

Sağlık Hizmetleri: Bu alanda sadece 1 adet sağlık tesisine yer verilmiştir.

Üçüncü bölümde ayrıca kentsel rekreasyon alanı olarak aktif rekreasyon alanı tasarlanmıştır. Kentsel rekreasyon alanı içinde çok sayıda kafe, büfe, çay bahçesi, spor alanı, çocuk oyun alanına yer verilmiştir. Ayrıca gençlik merkezi ve hanımlar lokali gibi sosyal aktiviteler içinde mekânlar ayrılmıştır.



Şekil 4.13Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü (Anonim 2004b’den Değiştirerek)



Şekil 4.14 Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin İkinci bölümü Doluluk-Boşluk Analizi
(Anonim 2004b'den Değiştirerek)

Bu üç bölüm arazi kullanımları açısından değerlendirdiğimizde, Toplam proje alanının kullanım miktarı ve alan dağıtımı şu şekildedir: (Çizelge 4.1)

Çizelge 4.1 Arazi Kullanım Tablosu ve Alan Dağılımı (Öz 2009)

Arazi Kullanım Kararı	Alan (ha)	Yüzde(%)
Konut	163,30	41,55
Ticaret	6,19	1,57
Turizm	2,94	0,74
Ünite Merkezi	10,62	2,70
Rekreasyon + Gölet	72,80	18,52
Park	66,64	16,95
Yol	70,51	17,94
TOPLAM	393,00	100,00

5. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

5.1 Çalışma Alanın Yapı-Çevre İlişkileri Mekân Kalitesi Açısından Değerlendirilmesi

Çalışma alanı mekan kalitesi kriterleri kapsamında literatürden yararlanarak işlevsel ve estetik açıdan değerlendirilmiştir.

5.1.1 İşlevsel Açıdan Değerlendirme

Kullanımlar ve Kullanımlar Arası İlişkiler

Yeterlilik: Bu kapsamda öncelikle Türkiye'de geçerli olan 3194 sayılı İmar Kanunda yer alan kentsel alan standartlar ile proje alanında kullanılan alan standartları arasında bir kıyaslamaya yapılmıştır.

Çizelge 5.1 Kentsel, sosyal yapı standartları ve Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Öncelikli Proje Alanı Standartları

İmar Kanunu Standartları		Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Kullanılan Alan Miktarı
	45000-1000 kişi	72000 kişi
Anaokulu	1 m ² /kişi	0.12 m ² /kişi
İlköğretim	4.5 m ² /kişi	0.90 m ² /kişi
Ortaöğretim	3 m ² /kişi	0.30 m ² /kişi
Sağlık Yapıları	3 m ² /kişi	0.27 m ² /kişi
Kültürel Yapılar	2 m ² /kişi	1.56 m ² /kişi
Dini Yapılar	0.5 m ² /kişi	0.50 m ² /kişi

Çizelge 5.1’de görüldüğü gibi, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Alan Kullanımlarında sadece dini tesislerde standarda ulaşmıştır diğer tesisler yetersiz kalmıştır.

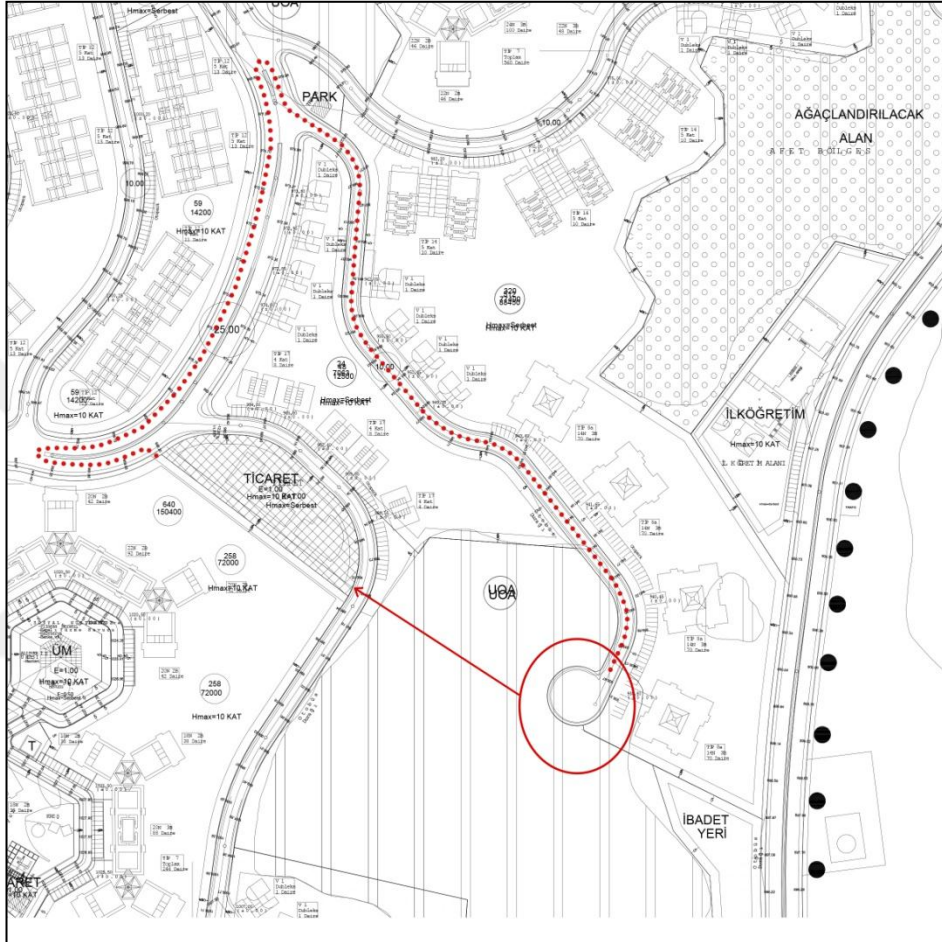
Fiziksel planlamanın önemli faktörlerinden; otoparklar konut sayıları ile dengeli olarak çözülmemiştir. Farklı parsellerde değerlendirme sonucunda, şekil 5.1’de görüldüğü gibi

Şekil 5.1Yapı-Otopark İlişkisi (Anonim 2004b'den Değiştirerek)



Şekil 5.2 Yapı-Otopark İlişkisi (Anonim 2004b'den Değiştirerek)

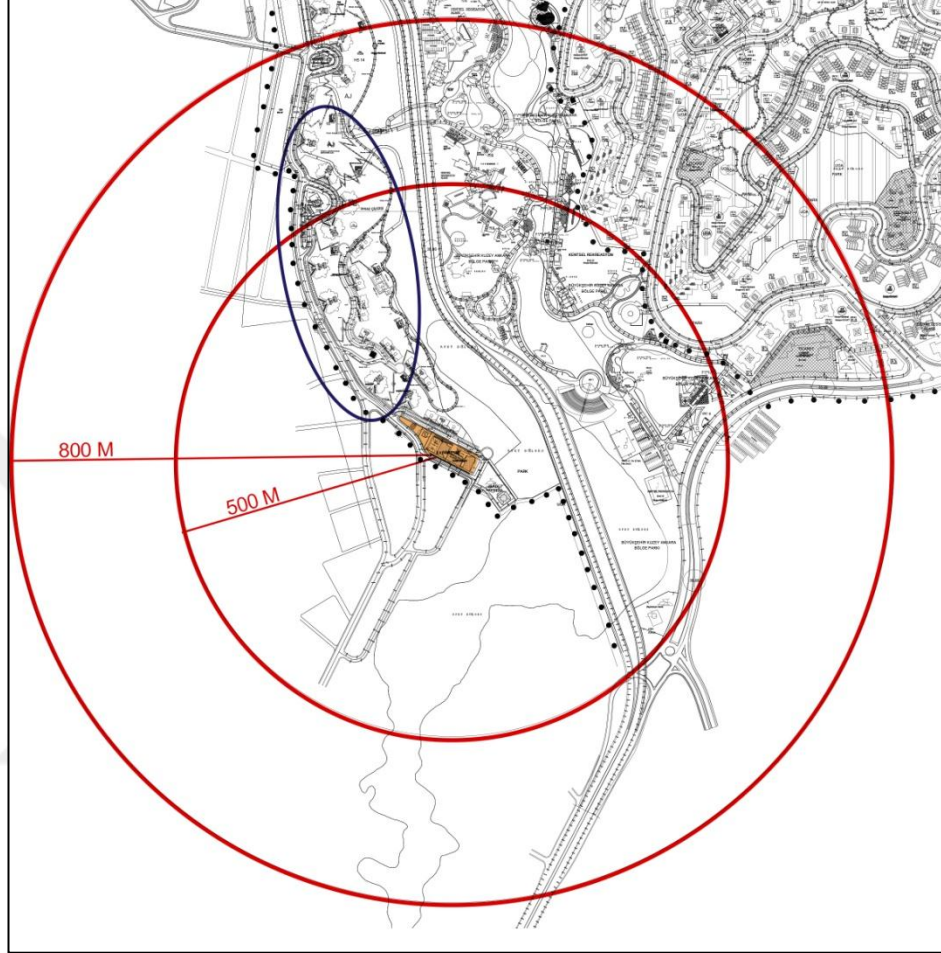
Ulaşım: Ulaşım genel hatlarıyla doğru ele alınmıştır. Bölgenin topoğrafik nitelikleri dikkate alınarak ve kullanım yoğunluklarına göre ölçeklendirilmiştir. Ancak ulaşım konusunda mevcut sorunlar da bulunmaktadır. Örneğin; konutlardan ulaşımı sağlayan yolların bazı yerlerde diğer donatılara ulaşımı kesintiye uğramaktadır (Şekil 5.3).



Şekil 5.3 Yapı-Ulaşım Bağlantısı (Anonim 2004b'den Değiştirerek)

Projede bir diğer ulaşım sorunu eğitim alanlara ulaşılabilirlik sorunudur. Eğitim alanları konut alanların yoğun oluşu veya yerleşim merkezlerine yakın olmalıdır. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde eğitim alanları proje alanının dış çeperlerinde yer almaktadır buda ulaşılabilirliği azaltmaktadır. Eğitim alanları ile ilgili diğer sorunlardan anaokulların taşıt yolları ile çevrelenen alanlarda bulunmalarıdır. Anaokulları öğrencilerin kaldırımlar veya yaya yolları kullanarak, hiç bir taşıt yolundan geçmeden ulaşabilecekleri alanlarda planlamalıdır. Şekil 5.4'de ilköğretim okulunun 500-800 m'lik

yarıçapla etki alanında görüldüğü gibi sadece üst taraftaki konutlara hizmet vermektedir Çünkü etki alan içindeki diğer konutlarda ulaşım sorunu mevcuttur.



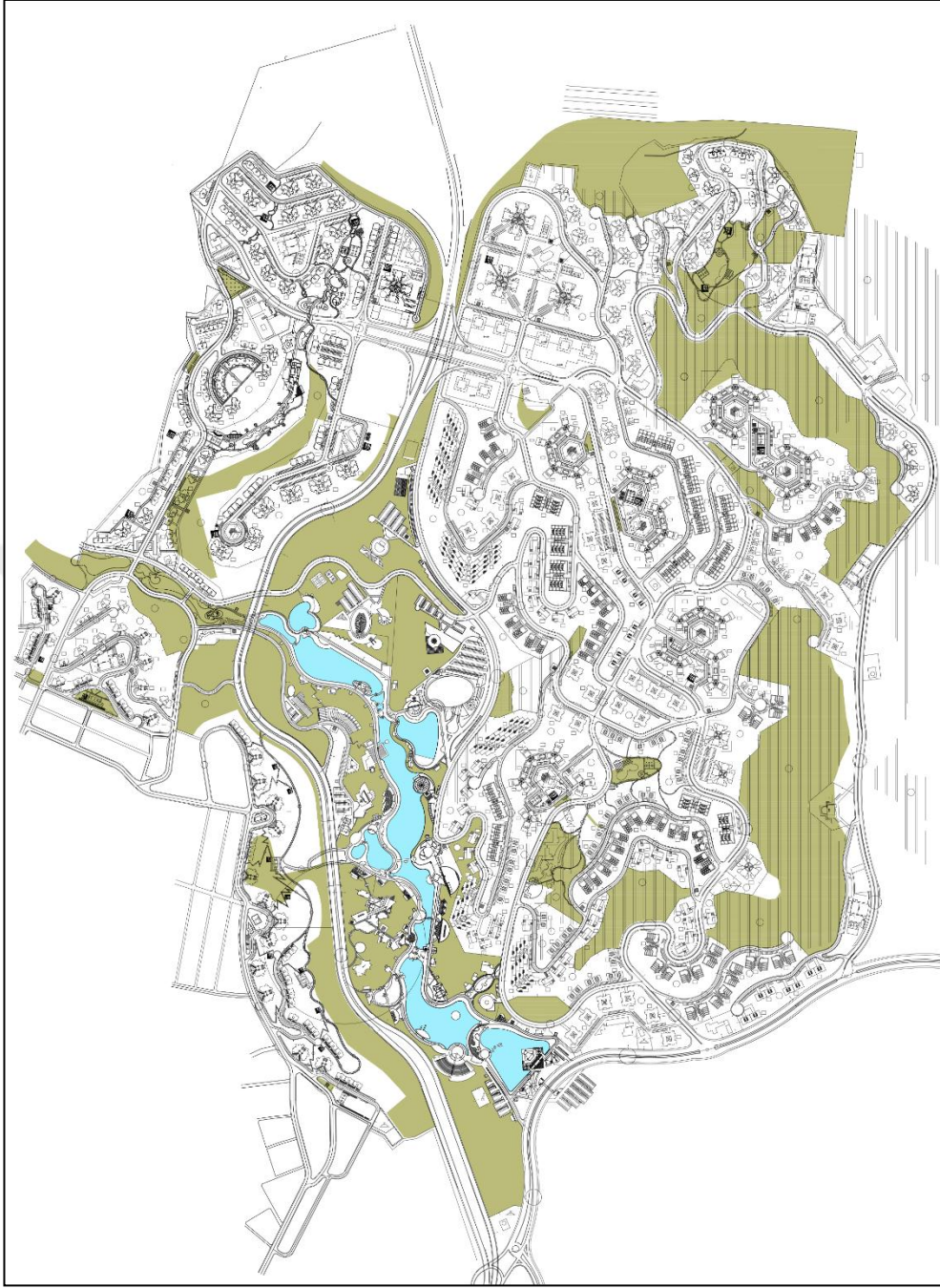
Şekil 5.4 İlköğretim alanının ulaşılabilirlik etki alanı (Anonim 2004b'den Değiştirerek)

Yeşil Alanlar

Proje kapsamında gölet alanıyla beraber 140 hektarlık açık ve yeşil alanını yer almaktadır. Bu alanın 66,6 hektarı park alanını, 72,8 hektarı gölet alanını, çevreleyen rekreasyon alanıdır. Yalnız konut bahçeleri, yerleşim alanları arasında sınır belirlenmediğinden dolayı konutlar arası yer alan yeşil-açık alanlar bu sayıya dahil edilmemektedir.

Projede, kentsel dönüşümün rekreasyonu ve park alanı açısından değerlendirdiğimizde, planda birbirinden çok farklı park alanları tasarlanmıştır. Planlama aşamasında parkların büyüklüğü ve işlevleriyle ilgili değerlendirme yapılmamıştır. Yalnızca çocuk oyun parkları, küçük çapta sera alanları ile rekreasyon alanları tanımlanmaktadır. Çocuk oyun alanlarının genelde konut aralarında planladıklarını görmekteyiz. Konut alanlarının dışında yer alan rekreasyon alanları içerisinde de çocuk oyun alanları planlanmıştır. Ankara çevre otoyolu, Ankara-Esenboğa yolu gibi iki önemli trafik aksının arasında yer alması projede önemli bir problem olarak görünmektedir. Rekreasyon alanlarının yollardan çok aşağı kotlarda planlanmış olması hem gürültü hemde ...açısından önemli.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda kentsel standartlarında kişi başına gerekli olan yeşil alan miktarı 10 metrekaredir. Kentsel dönüşüm projesi uygulanmadan önce alanda yaşayan 25,000 kişi ele alınarak; toplam yeşil alan 25 hektar olması gerekirken; yeşil alanı sadece gecekondlu bahçelerinde dikilen ağaçlar ve bitkiler oluşturmaktaydı. Kentsel dönüşüm projesi ile alanda 72,000 kişinin yaşayacağı öngörülüp, bu kişi sayısına göre toplam yeşil alan miktarı 72 hektar olması gerekirken 66,6 hektara artması olumlu bir yaklaşım olmuştur (Şekil 5.5)



Şekil 5.5 Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Yeşil Alanlar (Anonim 2004b'den Değiştirerek)

5.1.2 Estetik Açıdan Değerlendirme

Mekânsal: Projede yer alan yaklaşık 700 bin metrekare alana sahip rekreasyon alanının içinde yaklaşık 400 bin metrekarelik bir kısmın yeşil alan, geri kalan bölgenin ise sosyal donatıların planlaması canlı bir mekan oluşturmaktadır. Eskinden gecekonduların bulunduğu alan kentsel dönüşüm projesi ile bölgeye canlılık kazandırmıştır.

Proje genelinde hanımlar merkezi, yaşlılar merkezi, gençlik merkezi gibi halkın kullanabileceği sosyal mekânlar yeşil alanlarla birlikte tasarlanmıştır. Bunun yanı sıra protokol amaçlı ABB konuk evi, kongre merkezi ve kabul salonu planlanmıştır. Ancak halkın kullanabileceği sergi salonu, toplantı salonu ve konser salonu ile bakıma muhtaç yaşlıların barınacağı huzur evi planlanmamıştır.

Yapısal: Proje finansmanını teminini ve hak sahiplerine verilecek konutlar sebebiyle yoğunluk oldukça yüksektir. Yerleşmeye uygun alanın azlığında çok katlı yüksek blokların yapılması öngörülmüştür. Ancak alanın merkezinde Ankara-Esenboğa Yolu çevresinde az katlı konutlar yüksek gelir gruplar için düşünülmüş bu durum projede olumlu bir anlayış oluşturmuştur (şekil 5.6-5.7).



Şekil 5.6 Kuzey Ankara Projesinde çok katlı binalar (Orginal 2018)



Şekil 5.7 Kuzey Ankara Projesinde az katlı binalar (Orginal 2018)

Araştırmamız kapsamında olan Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesini incelediğimizde, TOKİ ve Belediyelerle yapılan konutlarda tek tip yapıların oluşmasının önüne geçilememiştir. Bu durum zamanla hem çevre bakımından hem de kullanıcı bakımından sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir (Şekil 5.8).



Şekil 5.8 Proje Alanından Görünüm (Orginal 2018)

Çizelge 5.2’de çalışma kapsamında incelenen Kuzey Ankara kentsel dönüşüm projesinde yapı-çevre ilişkisini mekan kalitesi açısından değerlendirdiğimizde projenin olumlu ve olumsuz yönleri belirtmeye çalışılmıştır. Tablo dan da anlaşılacağı üzere, Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinde sadece 6 adet kriter olumlu değerlendirebilmiştir.

Çizelge 5.2 Mekan Kalitesi Bağımında Yapı Çevre İlişkisi Değerlendirmesi

Mekan Kalite Bağımında Yapı-Çevre İlişkisi Değerlendirme Kriterleri				
Değerlendirme konuları		Ölçütler	Alt ölçütler	Değerlendirme
İşlevsel	Kullanımlar ve Kullanımlar Arası İlişkiler	Yeterlilik	Otopark	-
			Eğitim yapıları	-
			Sağlık yapıları	-
			Sosyal yapılar	-
			Dini yapılar	+
	Yeşil alanlar	Ulaşım	Proje alanına ulaşım	+
			Yapılara erişebilirlik	-
			Yeşil alan yeterliliği	+
			Park alanların yer seçimi	+
			Çocuk oyun alanlarının yer seçimi	-
Estetik	Mekansal	Nitelik	Herkes için Kullanım	+
			Canlılık	+
			Açık yeşil alan ve yapı kitleler arası denge	-
	Yapısal	Nitelik	Kat yüksekliği bakımından monoton yapılaşma	-
			Özgün mimari	-
			Tek tip yapılar-Monoton yapılaşma	-

5.2 Genel Değerlendirme

Sürekli değişen ve gelişen dünyada, kentlerde bu hızlı değişime ve gelişime ayak uydurma çabasıdır. Kentsel çöküntü içine giren ya da yıpranan alanın ekonomik, toplumsal, fiziksel, çevresel koşullarının iyileştirilmesi amacıyla kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmış, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde değişim ve ilerleme süreçlerinin vazgeçilmez unsuru olmuştur.

Kentlerde birbirinden farklı kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Yalnız bu projeler farklı olsa da ortak amacı aynı olmaktadır; yaşanabilir ve sağlıklı yaşam alanları oluşturmaktır. Bu amaçla yaşam kalitesini yükseltmek için en önemli etkenlerden birisi de fiziki çevrenin kalitesidir alanlardır.

Fiziki çevre olarak; mimari öğeler, sokaklar, meydanlar, caddeler, yeşil alanlar ve yaya bölgeleri gibi açık alanlar ve bu alanlardaki oturma elemanları aydınlatmalar, reklam panoları, çöp kutuları vb. çevresel kimliği etkilemektedir. Yapılar daha kalıcı olduğundan kente kimlik kazandırma ve kentin mirasın oluşturma açısından önemlidir.

Projelerin sadece fiziksel dönüşümü düşünülmemeli, ekonomik, toplumsal ve ekolojik boyutlar da göz ardı edilmemelidir. Planlama aşamasında sadece dönüşüm yapılacak alan değil, kent bütününe içindeki yerine göre planlanması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümde açık yeşil alan sisteminin ve kamusal alanların bulunması gerekliliğinin yanında pek çok sosyal-kültürel yaşam mekanı olması da önemlidir. Açık alanlar (Yaya yolları, meydan vb.), yeşil alanlar (çocuk bahçeleri, parklar, spor alanları vb.) olması kent hayatına ve ekolojik sürece olumlu yönden katkı sağladığı gözardı edilmemelidir.

gelişmiş ülkelerde, insanların fiziksel ve zihinsel gereksinimleri göz önünde bulundurulup. İnsanların yaşamlarına uygun kent oluşturmak ve ekolojik alanları koruma çabasındadırlar. Bu durumun gerçekleşebilmesi açık ve yeşil alanların gerekli olduğunu gözler önüne sermektedir. Ülkemizdeki kentsel dönüşüm projeleri önce yapı yerine doğayı gözetten projelerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR

- Alp, İ. 2005. Kentsel Dönüşüm- Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi, Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları, Yüksek Lisans Tezi, MSGÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama, Şehircilik Anabilim Dalı, 177, İstanbul.
- Anonim. 1985. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf> , Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 1966. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf> Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 1983. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf> Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 1984. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2985.pdf> Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 2004a. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf> Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 2004b. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesi Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi, Ankara.
- Anonim. 2005. Web sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf> Erişim Tarihi: 10.04.2018.
- Anonim. 2007. Web sitesi: <https://www.aksam.com.tr/ekonomi/kuzey-ankaraya-1764-yeni-konut-daha-geliyor/haber-168527>, Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonim. 2014. Web sitesi: <Http://www.toki.gov.tr/page.asp?link=html/istirakler-2015> Erişim Tarihi: 02.08.2017.
- Anonim. 2015. Web sitesi: <www.ttbdergisi.barobirlik.org.tr-2015>, Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonim. 2018. Web sitesi: <https://www.google.com/maps>, Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonymous. 2006. Web sitesi: http://www.hardrainproject.com/from_industrial_city Erişim Tarihi: 12.04.2018.
- Anonymous. 2012. Web sitesi: <http://2014-2015.nclurbandesign.org/sustainability/live01-sustainable-neighbourhood/2008/>, Erişim Tarihi: 12.04.2018.

- Anonymous. 2013. Web sitesi: <http://www.technolabs.net/hirosima-insanligin-bittigi-yer>
Erişim Tarihi: 05.02.2017.
- Anonymous. 2014. Web sitesi: <https://anonw.com/2015/12/02/fun-at-the-elephant-and-castle/>, Erişim Tarihi: 05.02.2017.
- Anonymous. 2015. Web sitesi: <https://consultations.tfl.gov.uk/roads/elephant/>
Erişim Tarihi: 05.02.2017.
- Anonymous. 2017a. Web sitesi: <https://en.compathy.net/magazine/2016/10/13/hiroshima-peace-memorial-park/>, Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonymous. 2017b. Web sitesi:
[ttp://www.22barcelona.com/content/blogcategory/29/393/lang.en](http://www.22barcelona.com/content/blogcategory/29/393/lang.en)
Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonymous. 2017c. Web sitesi:
<http://www.destadbu.nl/pages/filestreamer.aspx?fguid=ab7d94c6-b825-4fcl->
Erişim Tarihi: 05.02.2018.
- Anonymous. 2017d. Web sitesi:
<http://www.4barchitects.com/en/Projects/SolidereHeadquarters&cat=2>
Erişim Tarihi: 12.04.2018.
- Ataöv, A. ve Osmay, S. 2007. Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yönetimsel Bir Yaklaşım, *Orta Doğu Teknik Üniversitesi Dergisi*, 24(2), 57-82.
- Barış, M. ve Şahin, M. 1998. Kent Doku İçerisinde Açık ve Yeşil Alan Standartlarını Belirleyen Etmenler, *Peyzaj Mimarlığı Dergisi*, 22(10), 22-24.
- Demirsoy, S. 2006. Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi) Yüksek Lisans tezi , Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Demirtaş, Y. ve Esgin, İ. 2000. Bir Kentsel Yenileme Deneyimi; Barcelona, *Planlama Dergisi*, 12(2), 155.
- Donnison, D. 1993. Agenda fort the future, Trickle Down on Bubble UP, Community Development Foundation, London.
- Dovaidy, M. 2003. Reconstruction of Beirut City Center, Solidere Experience, Journalist Seminar, Amman.

- Emür, H. ve Onsekiz, D. 2007. Kentsel Yaşam Kalitesi Bileşenleri Arasında Açık ve Yeşil Alanların Önemi Kayseri/ Kocasinan İlçesi Park Alanları Analizi, *Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 22(1), 367-396.
- Erden, D. 2003. Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri, Doktora Tezi, MSGÜ Şehircilik Anabilim Dalı, 250, İstanbul.
- Eres, Z. 2004. Savaş Sonrası Beyrut Tarihi Kent Merkezinin Yenilenmesi, Yaşanılır Kentler/Yaşanılır İstanbul, TMMOB Mimarlar Odası, Teknik Kongre, 54, İstanbul.
- Gürler, E. 2003. Kentsel Yeniden Üretim Süreci Üzerine Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi, Basım- Yayın Merkezi, İstanbul.
- Jacobs, B. ve Dutton, C. 2000. Social and Community Issues, Urban Regeneration A. Handbook, Sage Publications, 109-128, New Delhi.
- Jeffrey P. ve Pounder, J. 2000. Physical and Envinanmental Aspects, Urban Regeneration, 86-101, New Delhi.
- Karaman, A. 2005. Kent Vizyonları Ders Notları, MSGÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.
- Kalabalık, H. 2002. İmar Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 63-64, Ankara.
- Keskin, D., Sürat, Ö. ve Yıldırım, Ö. 2003. Londra'nın Sürdürülebilir Kentsel Yenileşme Deneyiminden, Türkiye ve İstanbul Özelinde Yenileşme Çalışmalarında Nasıl Faydalanılabilir? Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, ed. P.Özden vd. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, YTÜ Basım-Yayın Merkezi, 406-407, İstanbul.
- Kocabaş, A. 2006. Kentsel Dönüşüm (Yenileştirme) İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler, Literatür Yayıncılık, 97, İstanbul.
- Kocamemi, G. 2006. Kentsel Dönüşüm Kazlıçeşme Örneği, Yüksek Lisans Tezi, MSGÜ Şehircilik Ana Bilim Dalı, 120, İstanbul.
- Kuluoğlu, N. 2013. Boşluğun Devinimi : Mimari Mekandan Kentsel Mekana, Mimari ve Planlama Dergisi, 1(2), 201-204.

- Kuru, A. Özkök, M. 2017. Yaşanabilirlik Kavramı Bağımında Kamusal/Açık Mekanların Değerlendirilmesi: Kırklareli Kent Merkezi Örneği, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 28(3), 43-60
- Kut, S. 2006. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Katılım ve Ortaklık Bağlamında Sürdürülebilir Mahalle Yenileşmesi, Yüksek Lisans Tezi, MSGÜ, Şehircilik Ana Bilim Dalı, 98, İstanbul.
- Lichfield, D. 1992. Urban Regeneration for the 1990s. London Planing Advisory Committee, London.
- Oktay, D. 2002. Sürdürülebilirlik Bağlamında Planlama ve Tasarım, Mimarist Dergisi 6, 67-71.
- Öz, A. 2009. Kuzey Ankara Kentsel Dönüşüm Projesinin Peyaj Mimarlığı Açısından İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- Özden, P. 2002. Yasal ve Yönetmelik Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması, Türkiye Örneği, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Özden, P., Ün, K. ve İnce, H. 2007. Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu: Küçükçekmece Atölye Çalışması Değerlendirme ve Sonuç Bildirgesi, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, YTÜ Basım Yayın Merkezi, 80-89, İstanbul.
- Polat, S. ve Dostoğlu, S. 2007. Kentsel dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa’da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, Uludağ Üniversitesi, Mühendislik-Mimarlık Fakültesi Dergisi, 12(1), Bursa.
- Roberts, P. 2000. The evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications, 9-36, London.
- Sekmen, S. 2007. Kentsel Dönüşüm Üzerine Bir Model Önerisi; İzmir-Ferah Mahallesi Örneği; Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İzmir.
- Şişman, A. 2008. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, TMMOB Samsun Kent Sempozyumu, 27-29, Samsun.
- Tadmari, K. 2004. Lübnan-Trablus Kentsel Sit Alanının Koruma Sorunsalı ve Koruma Planlanması İçin Yönlendirici Kavramsal Çerçeve, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul.

- Tekeli, İ. 1998. Bir Modernleşme Projesi Olarak Türkiye’de Kent Planlaması, Türkiye’de Modernleşme ve Ulusal Kimlik editör. Tarih Vakfı Yayınları,140, Ankara.
- Tosun, E. 2013. Yaşam Kalitesi Ekseninde Şekillenen Alternatif Bir Kentsel Yaşam Modeli: Yavaş Kentleşme Hareketi. İktisad Ve İdari Bilimler Dergisi, XXXII (1), 219.
- Turok, İ. 2004. Urban Regeneration What Can Be Done And What Should Be Avoidant, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildirisi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi.
- Turok, İ. 2007. Kentsel Dönüşümde Yeni Eğilimler ve Yönetişim, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, ed. P. Özden vd., TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, YTÜ Basım- Yayın Merkezi, 23-53, İstanbul.
- Uğur, L., Aliefendioğlu, Y. ve Saka, M., 2016. Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'a Göre Riskli Yapı Tespitinde Karşılaşılan Uygulama Problemlerinin Vaka Tabanlı İncelenmesi: Tekirdağ İli Örneği.Düzce Üniversitesi Bilim ve Teknoloji Dergisi, 4, 355-356.
- Yazgı, D. 2013. Kentsel Dönüşüm Ve Yenileme Planlarının Peyzaj Mimarlığı İlkeleri Açısından İncelenmesi: Adana Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, 8, Adana
- Yalçın, Ö. 2007. Sürdürülebilir Kent İçin Ekolojik-Teknolojik (Eko-Tek) Tasarım: Ankara Gündül Örneği, Doktora Tezi, Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Ana Bilim Dalı, 227, Ankara.
- Yasin, M. 2005. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Hukuki Boyutu. TBB Dergisi. 60, 111-118.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Nina ALİZADEH

Doğum Yeri : Urmia-İRAN

Doğum Tarihi : 21.09.1987

Medeni Hali : Bekar

Yabancı Dili : İngilizce-Türkçe

Eğitim Durumu :

Lise : Laya, İran, (2006)

Lisans : Tabriz İslamic Azad Üniversitesi, Mühendislik Mimarlık Fakültesi,
Mimarlık Bölümü, İran, (2011)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Peyzaj Mimarlığı
Anabilim Dalı, Ankara, (Eylül 2012 - Temmuz 2018)