Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı
Kamu Yönetimi Bilim Dalı

TÜRKİYE'DE METROPOLİTEN ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ETKİLERİNİN ANALİZİ: İSTANBUL ÜSKÜDAR KİRAZLITEPE PROJESİ ÖRNEĞİ

İrfan ÖZACİT

Doktora Tezi

Ankara, 2023

TÜRKİYE'DE METROPOLİTEN ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN ETKİLERİNİN ANALİZİ: İSTANBUL ÜSKÜDAR KİRAZLITEPE PROJESİ ÖRNEĞİ

İrfan ÖZACİT

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı
Kamu Yönetimi Bilim Dalı

Doktora Tezi

Ankara, 2023

KABUL VE ONAY

İrfan ÖZACİT tarafından hazırlanan "Türkiye'de Metropoliten Alanlarda Kentsel Dönüşümün Etkilerinin Analizi: İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe Projesi Örneği" başlıklı bu çalışma, 06/03/2023 tarihinde yapılan savunma sınavı sonucunda başarılı bulunarak jürimiz tarafından Doktora Tezi olarak kabul edilmiştir.

Prof. Dr. Hikmet KAVRUK (Başkan)

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN (Danışman)

Prof. Dr. Kamil Ufuk BİLGİN (Üye)

Prof. Dr. Mustafa Kemal ÖKTEM (Üye)

Prof. Dr. Mehmet Devrim AYDIN (Üye)

Yukarıdaki imzaların adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN

Enstitü Müdürü

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI

Enstitü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı (kağıt) ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda verilen koşullarla kullanıma açma iznini Hacettepe Üniversitesine verdiğimi bildiririm. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanım hakları bana ait olacaktır.

Tezin kendi orijinal çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinleri yazılı izin alınarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim.

Yükseköğretim Kurulu tarafından yayınlanan ***"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"*** kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricince YÖK Ulusal Tez Merkezi / H.Ü. Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

- Enstitü / Fakülte yönetim kurulu kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren 2 yıl ertelenmiştir. (1)
- Enstitü / Fakülte yönetim kurulunun gerekçeli kararı ile tezimin erişime açılması mezuniyet tarihimden itibaren ….. ay ertelenmiştir. (2)
- Tezimle ilgili gizlilik kararı verilmiştir. (3)

06/03/2023

İrfan ÖZACİT

1 *"Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge"*

*(1) Madde 6. 1. Lisansüstü tezle ilgili patent başvurusu yapılması veya patent alma sürecinin devam etmesi durumunda, tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu** iki yıl süre ile tezin erişime açılmasının ertelenmesine karar verebilir.*

*(2) Madde 6. 2. Yeni teknik, materyal ve metotların kullanıldığı, henüz makaleye dönüşmemiş veya patent gibi yöntemlerle korunmamış ve internetten paylaşılması durumunda 3. şahıslara veya kurumlara haksız kazanç imkanı oluşturabilecek bilgi ve bulguları içeren tezler hakkında tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulunun** gerekçeli kararı ile altı ayı aşmamak üzere tezin erişime açılması engellenebilir.*

*(3) Madde 7. 1. Ulusal çıkarları veya güvenliği ilgilendiren, emniyet, istihbarat, savunma ve güvenlik, sağlık vb. konulara ilişkin lisansüstü tezlerle ilgili gizlilik kararı, **tezin yapıldığı kurum** tarafından verilir *. Kurum ve kuruluşlarla yapılan işbirliği protokolü çerçevesinde hazırlanan lisansüstü tezlere ilişkin gizlilik kararı ise, **ilgili kurum ve kuruluşun önerisi** ile **enstitü** veya **fakültenin** uygun görüşü üzerine **üniversite yönetim kurulu** tarafından verilir. Gizlilik kararı verilen tezler Yükseköğretim Kuruluna bildirilir.*
Madde 7.2. Gizlilik kararı verilen tezler gizlilik süresince enstitü veya fakülte tarafından gizlilik kuralları çerçevesinde muhafaza edilir, gizlilik kararının kaldırılması halinde Tez Otomasyon Sistemine yüklenir.

****** Tez **danışmanının** önerisi ve **enstitü anabilim dalının** uygun görüşü üzerine **enstitü** veya **fakülte yönetim kurulu tarafından karar verilir.***

ETİK BEYAN

Bu çalışmadaki bütün bilgi ve belgeleri akademik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, görsel, işitsel ve yazılı tüm bilgi ve sonuçları bilimsel ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, kullandığım verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı, yararlandığım kaynaklara bilimsel normlara uygun olarak atıfta bulunduğumu, tezimin kaynak gösterilen durumlar dışında özgün olduğunu, **Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN** danışmanlığında tarafımdan üretildiğini ve Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Yönergesine göre yazıldığını beyan ederim.

İrfan ÖZACİT

ADAMA SAYFASI

Bu tez 6 Şubat 2023 tarihinde Hatay, Kahramanmaraş, Adana, Gaziantep, Malatya, Kilis, Adıyaman, Diyarbakır, Şanlıurfa ve Osmaniye illerimizde yaşanan depremlerde hayatını kaybeden insanlarımıza adanmıştır.

İrfan ÖZACİT

TEŞEKKÜR SAYFASI

Doktora öğrenimim boyunca 2211 Yurt İçi Doktora Burs Programı ile beni maddi olarak destekleyen TÜBİTAK Bilim İnsanı Destek Programları Başkanlığı (BİDEB) ve Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK)'a;

Doktora tezim sırasında Almanya'da Köln Üniversitesi'nde araştırmacı olarak geçirdiğim 1 yıllık süre içerisinde, Araştırma Görevlileri için Yurt Dışı Araştırma Bursları (YÖK-YUDAB) Programı ile maddi destek sağlayan YÖK'e;

Doktora öğrenimim süresince desteklerini ve bilgisini benden esirgemeyen, her zaman yol gösteren, danışmanım Prof. Dr. Uğur Ömürgönülşen'e;

Doktora tezim boyunca fikirleri ve yönlendirmeleriyle tezime katkıları olan çok kıymetli Tez İzleme Komitesi üyelerim Prof. Dr. Kamil Ufuk Bilgin ve Prof. Dr. Mustafa Kemal Öktem'e;

Almanya'da bulunduğum araştırma sürecim boyunca desteğini esirgemeyen Prof. Dr. André Kaiser'e;

Özellikle yöntem ve analiz konusunda bilgi, tecrübe ve desteklerini esirgemeyen Prof. Dr. Christine Trampusch, Dr. Sarah Berens ve Prof. Dr. Emre Toros'a;

Hacettepe'de geçen tüm yaşamımda dostluğunu, sırdaşlığını, desteğini her zaman arkamda hissettiğim canım dostum Doç. Dr. Ayşegül Saylam'a;

Düşünceleri, yaşam görüşü ve varlığıyla her zaman saygı ve sevgi duyduğum çok kıymetli hocam Prof. Dr. Mehmet Devrim Aydın'a;

Eğitim hayatım boyunca her zaman varlıklarıyla beni cesaretlendiren canım annem Gönül Özacit, canım babam Şükrü Özacit ve canım kardeşim Tuğba Özacit'e;

Birlikte geçirdiğimiz uzun yıllar boyunca bilgisini, tecrübesini, düşüncelerini ve desteğini hep hissettiğim sevgili Burcu Olgun'a;

Doktora öğrenimim boyunca kaliteli ve seçkin bir yaşam felsefesiyle birleştiğimiz Eliteteam'den aziz dostlarım İlker Kaya, Hazal Bozkurt, Murat Yalçın, Onurhan Pehlivanoğlu, Özcan Korkut, Deniz Tanır ve Mert Uslu'ya;

İstisnasız her gün birbirimizden haberdar olduğumuz, her konuda engin bilgi ve tecrübelerimizi paylaştığımız "at kafaları" grubumuzun kıymetli değerleri ve aziz dostlarım Şansal Başaran, Mert Hafızoğlu ve Onur Yıldızhan'a;

Varlıklarını her an mutlulukla anımsadığım, yeryüzünün en umut dolu insanları olan dostlarım, Duisburg'un asi çocukları; Mert Cangönül, Dorukhan Coşkun, İrem Öz, Can Yalçın, Deniz Diker, Burakhan Çelebi, Gülce Akpınar, Alp Kazak ve Utku Arıkman'a;

Dostlukları, yakınlıkları, akademik bilgileri ile çalışma serüvenimde yanımda olan sevgili dostlarım Dr. Düzgün Arslantaş ve Dr. İnci Öykü Yener-Roderburg'a;

Tez'imin özellikle son döneminde zamanını vakfeden, akademik düşünce ve desteğini hissettiğim, bunun yanı sıra insani yönüyle de desteğini esirgemeyen çok sevgili Dr. İlkay Başak Adıgüzel'e;

Ankara'daki varlıkları ve destekleriyle ailem gibi hissettiğim sevgili dostlarım Ercan Avul, Mehmet Kırgözoğlu, Sinem Kırgözoğlu ve Volkan Altuğ'a;

Varlıklarıyla yüzümü gülümseten dünyanın en güzel kedileri Tarçın ve Mars'a;

Hayatımın son yıllarında varlığıyla, ruhuyla, hareketleriyle beni mutluluğa, huzura ve yaşama bağlayan, yakışıklı bir Stockholm beyefendisi olan dostum, yoldaşım, destekçim, mutluluk depom, sevgili kedim, küçük adamım, kahraman çocuk Tosun'a;

En içten saygılarımı ve sonsuz teşekkürlerimi sunarım!

ÖZET

ÖZACİT, İrfan. *Türkiye'de Metropoliten Alanlarda Kentsel Dönüşümün Etkilerinin Analizi: İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe Projesi Örneği*, Doktora Tezi, Ankara, 2023.

Bu çalışmanın temel amacı, Türkiye'nin metropoliten alanlarında kentsel dönüşümün etkilerini analiz etmektir. Bu çalışma, deprem kuşağında olan Türkiye'nin afet riski altındaki alanlarda bütünsel ve çok yönlü bir kentsel dönüşüm uygulamasını analiz ederek başarılı bir kentsel dönüşüm sürecinin gereklerinin belirlenmesi ihtiyacından yola çıkmıştır. Çalışmanın özel ve odaklı çıkış noktası ise, beklenmekte olan Büyük İstanbul Depremi'nin yıkıcı etkilerine çözümün kentsel dönüşüm olması nedeniyle, başarılı bir kentsel dönüşüm modelinin nasıl olabileceğinin ortaya konulmasıdır. Bu amaç doğrultusunda, İstanbul'da afet riski altındaki riskli bölgelerde en iyi kentsel dönüşüm uygulaması olarak değerlendirilen Üsküdar, Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (KKDP) incelenmiş, Kentsel Dönüşüm Teorisi'nin (*Urban Regeneration Theory*) bütünsellik (*holistic*) anlayışından yararlanılarak oluşturulan Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) kullanılarak bu projeye ilişkin bir analiz gerçekleştirilmiştir. Çalışmada, araştırmaya konu olan Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (KKDP)'nin en iyi örnek olay olarak değerlendirilmesi nedeniyle bu projenin kentsel dönüşümün ekonomik, fiziksel, çevresel, sosyal, hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle bütünsel bir yapı arz edip etmediği araştırılmıştır. Bunun için de nicel ve nitel verilerin bir arada kullanıldığı karma bir araştırma yöntemi kullanılmıştır. Hane halkı ile anket yapılarak nicel araştırma bulguları, dönüşümü uygulayıcı aktörlerin yöneticileriyle mülakatlar gerçekleştirilerek de nitel araştırma bulguları elde edilmiştir. Araştırmanın sonunda bu projenin bütünsel bir kentsel dönüşüm modeli ortaya koyduğu, ancak hem modelin hem de Türkiye'deki kentsel dönüşüm yapısının önemli bazı eksikleri ve problemleri olduğu görülmüş ve bu problemlerin çözümüne yönelik öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler

Kentsel Dönüşüm, İstanbul, Üsküdar, Kirazlıtepe, Kentsel Dönüşüm Teorisi

ABSTRACT

ÖZACİT, İrfan. *Analysis of the Impacts of Urban Regeneration in Metropolitan Areas in Turkey: The Case of İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe Project*, Ph.D. Dissertation, Ankara, 2023.

The aim of this study is to analyze the effects of urban regeneration in Turkey's metropolitan areas. The study is based on the need to determine the requirements of a successful urban regeneration process by analyzing a comprehensive and multidimensional urban regeneration application in Turkey's disaster-prone areas, which are in the earthquake belt. The specific and focused starting point of the study is to identify how a successful urban regeneration model can be developed, considering that urban regeneration is the solution to the destructive effects of the expected Great İstanbul Earthquake. In this context, the Kirazlıtepe Urban Regeneration Project in Üsküdar, which is considered the best urban regeneration practice in İstanbul's disaster-prone areas, was examined, and an analysis was carried out using the Urban Regeneration Theory-based Urban Regeneration Evaluation Scale (URES) developed for this project. The study investigated whether this project exhibited a comprehensive structure in terms of economic, physical, environmental, social, and legal/managerial dimensions of urban regeneration, given that the Kirazlıtepe Urban Regeneration Project (KURP) was considered the best case study for the research. A mixed research method was used, where both quantitative and qualitative data were collected. Quantitative research findings were obtained through household surveys, and qualitative research findings were obtained through interviews with the executives of the actors involved in the regeneration. At the end of the research, it was observed that this project revealed a comprehensive urban regeneration model, but there were significant deficiencies and problems in both the model and the urban regeneration structure in Turkey, and recommendations were developed to address these issues.

Keywords

Urban Regeneration, Urban Transformation, İstanbul, Üsküdar, Kirazlıtepe, Urban Regeneration Theory

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY ..... **i**
YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI BEYANI ..... **ii**
ETİK BEYAN ..... **iii**
ADAMA SAYFASI ..... **iv**
TEŞEKKÜR SAYFASI ..... **v**
ÖZET ..... **vii**
ABSTRACT ..... **viii**
İÇİNDEKİLER ..... **ix**
KISALTMALAR DİZİNİ ..... **xiii**
ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **xiv**
RESİMLER DİZİNİ ..... **xvi**
TABLOLAR DİZİNİ ..... **xviii**
GİRİŞ **1**
1. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM: KAVRAMSAL ÇERÇEVE **8**
1. 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARI **9**
1. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN NEDENLERİ, GELİŞİMİ VE UYGULAMA ALANLARI **15**
1. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri 16
1. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci 20
1. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları ve Dünyadan Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri 27
1. 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ **30**
1. 3. 1. Kentsel Temizleme (*Urban Clearance*) 32
1. 3. 2. Yeniden İnşa (*Reconstruction*) 34
1. 3. 3. Kentsel Yeniden Canlandırma (*Urban Revitalization*) 35
1. 3. 4. Koruma (*Conservation*) 36
1. 3. 5. Soylulaştırma (*Gentrification*) 36
1. 3. 6. Kentsel Yenilenme/Kentsel Dönüşüm (*Urban Renewal*) 37
1. 3. 7. Kentsel Rönesans (*Urban Renaissance*) 38
1. 3. 8. Kentsel Yeniden Geliştirme / Yeniden Yapılandırma (*Urban Redevelopment*) 39
1. 3. 9. Esenleştirme / Sağlıklaştırma / Eski Haline Getirme / Rehabilitasyon (*Rehabilitation*) 40
1. 3. 10. Kentsel Dönüşüm (*Urban Transformation*) 41

1. 3. 11. Kentsel Yeniden Oluşturma / Kentsel Canlandırma / Yeniden Üretim / Kentsel Dönüşüm / Rejenerasyon (*Urban Regeneration*) 42
1. 4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ 45
2. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEORİK ÇERÇEVESİ 51
2. 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM TEORİSİ 52
2. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI 56
2. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu 57
2. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Çevresel Boyutu 61
2. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu 63
2. 2. 4. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu 68
2. 2. 5.Kentsel Dönüşümün Hukuksal/Yönetsel Boyutu 76
3. BÖLÜM: LİTERATÜRDE KENTSEL DÖNÜŞÜM 88
3. 1. GOOGLE TRENDS ANALİZİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN İZİNİ SÜRMEK 89
3. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ LİTERATÜRDE GÖSTERDİĞİ EĞİLİM: SSCI VE ULAKBİM TR DİZİN-SOSYAL (UTRS) ANALİZİ 91
3. 2. 1. Analiz Yöntemi 91
3. 2. 2. Analiz Bulguları 94
3. 2. 2. 1. Makalelerin Yayınlanma Yıllarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 94
3. 2. 2. 2. Makalelerin Sayısı/Yazıldığı Başlıca Dergilere Dağılımına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 96
3. 2. 2. 3. Makale Yazarlarının Çalıştıkları Kurumlara Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 97
3. 2. 2. 4. Makale Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 99
3. 2. 2. 5. Makalelerin Yazıldığı Dillere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 101
3. 2. 2. 6. Makalelerin Odaklandığı Araştırma Alanlarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 102
3. 3. LİTERATÜR GENEL DEĞERLENDİRMESİ 106
4. BÖLÜM: TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM 108
4. 1. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINI ANLAMAK 108
4. 2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ 110
4. 3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMA NEDENLERİ 116
4. 4. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE YÖNTEMLERİ 119

4. 4. 1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Mevzuat Çerçevesi 119
4. 4. 2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yöntemleri 127
4. 5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI 129
4. 6. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL AKTÖRLERİ 132
5. BÖLÜM: İSTANBUL KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN ARAŞTIRMASI 136
5. 1. ARAŞTIRMANIN AMACI, KAPSAMI, VARSAYIMLARI, SINIRLILIKLARI VE TANIMLARI 141
5. 1. 1. Araştırmanın Amacı 141
5. 1. 2. Araştırmanın Kapsamı 142
5. 1. 3. Araştırmanın Temel Varsayımları 142
5. 1. 4. Araştırmanın Sınırlılıkları 143
5. 1. 5. Araştırmanın Tanımları 144
5. 2. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ 146
5. 2. 1. Araştırmanın Evren ve Örneklemi 150
5. 2. 2. Veri Toplama Araçları 151
5. 2. 2. 1. Nicel Veri Toplama Araçları 151
5. 2. 2. 2. Nitel Veri Toplama Araçları 151
5. 2. 3. Verilerin Toplanması 152
5. 2. 4. Verilerin Analizi 153
5. 2. 4. 1. Nicel Verilerin Analizi ve Veri Analizinde Kullanılan İstatistiksel Teknikler 153
5. 2. 4. 2. Nitel Verilerin Analizi 154
5. 2. 5. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesine (KKDP) İlişkin Bilgiler 154
5. 2. 6. Nicel Araştırmanın Örnekleminin Demografi ve Hane Halkı Bilgileri 159
5. 3. ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN ANALİZ VE BULGULAR 161
5. 3. 1. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Keşfedici Faktör Analizi ve Bulguları 161
5. 3. 2. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Eğilimlerinin Değerlendirmesi 163
5. 3. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutunun Analizi ve Bulguları 164
5. 3. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Çevresel Boyutunun Analizi ve Bulguları 175
5. 3. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutunun Analizi ve Bulguları 181
5. 3. 2. 4. Kentsel Dönüşümün Ekonomi Boyutunun Analizi ve Bulguları 191
5. 3. 2. 5. Kentsel Dönüşümün Hukuksal/Yönetsel Boyutunun Analizi ve Bulguları 201
5. 3. 2. 6. Kentsel Dönüşümün Toplam Boyutunun/Genel Başarısının Analizi ve Bulguları 217

5. 3. 3. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Boyutlarının Demografik, Hane Halkı Özelliklerine Göre Karşılaştırılması.....222
5. 4. ARAŞTIRMANIN GENEL DEĞERLENDİRMESİ.....233
SONUÇ VE ÖNERİLER.....239
KAYNAKÇA 246
EK 1: ORİJİNALLİK RAPORU.....260
EK 2: ETİK KOMİSYON İZNİ 261
EK 3: KENTSEL DÖNÜŞÜM DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ.....262
EK 4: MÜLAKAT KAĞIDI.....264

KISALTMALAR DİZİNİ

AFAD: T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

AGÜ: Az Gelişmiş Ülkelerde

AKP: Adalet ve Kalkınma Partisi

ANAP: Anavatan Partisi

AFAD: Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı

Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

BİD: Büyük İstanbul Depremi

CHP: Cumhuriyet Halk Partisi

GOÜ: Gelişmekte Olan Ülkelerde

GSYİH: Gayri Safi Yurt İçi Hasıla

İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

KDDÖ: Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği

KDT: Kentsel Dönüşüm Teorisi (*Urban Regeneration Theory*)

KİPTAŞ: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

KKDP: Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi

Muhtarlık: İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kirazlıtepe Mahallesi Muhtarlığı

SSCI: Social Science Citation Index

TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

TÜİK: Türkiye İstatistik Kurumu

TÜBİTAK: Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu

UTRS: ULAKBİM TR Dizin-Sosyal

WOS: Web of Science

6306: 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Kentsel Dönüşüm Sürecine Katılım.....47

Şekil 2. Google Trends'te Kentsel Dönüşümle İlgili Kavramlara Zaman İçerisinde Gösterilen İlgi (Nisan 2015-Nisan 2020) 90

Şekil 3. Google Trends'te Kentsel Dönüşümle İlgili Kavramlara Son 5 Yılda Gösterilen İlginin Bölgelere Göre Karşılaştırmalı Döküm Haritası (Nisan 2015-Nisan 2020) 91

Şekil 4. Makalelerin Yayınlanma Yıllarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim 94

Şekil 5. SSCI'da 10 ve Üzeri Sayıda Makalenin Yazıldığı Başlıca Dergilere Dağılımına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Gösterdiği Eğilim.....96

Şekil 6. SSCI'da Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yayım Yapan Yazarların Çalıştığı Kurumlar (İlk 21 Kurum).....98

Şekil 7. Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI'da Gösterdiği Eğilim 100

Şekil 8. Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının ULAKBİM TR Dizin'de Gösterdiği Eğilim 101

Şekil 9. Makalelerin Yazıldığı Dillere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI'da Gösterdiği Eğilim.....102

Şekil 10. Riskli Alan İş Akış Şeması 123

Şekil 11. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı 155

Şekil 12. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Fiziksel Boyutu Puanları Histogramı 165

Şekil 13. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Çevresel Boyutu Puanları Histogramı.....175

Şekil 14. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Sosyal Değerlendirme Boyutu Puanları Histogramı 181

Şekil 15. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Ekonomi Boyutu Puanları Histogramı.....191

Şekil 16. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Hukuksal/Yönetsel Boyutu Puanları Histogramı.....202

Şekil 17. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Toplam Boyutu Puanları Histogramı 218

Şekil 18. Görüşmeler Kapsamında Toplanan Nitel Araştırma Bulgularının Tematik Analizle Elde Edilmiş Şeması.....220

Şekil 19. Nitel Araştırma Verilerinden Oluşturulan Kelime Bulutu.....220

RESİMLER DİZİNİ

Resim 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası 136

Resim 2. İstanbul Deprem Tehlike Haritası 137

Resim 3. İstanbul Bütünleşik Fiziksel Risk Öncelikli Alanlar Haritası 138

Resim 4. İstanbul'da M7,5 Şiddetinde Senaryo Depremi İçin Tahmini Orta+Ağır+Çok Ağır Hasarlı Bina Sayısı Dağılım Haritası 139

Resim 5. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Uydu Görüntüsü 140

Resim 6. Mw=7.5 Gece Senaryosu Depremi İçin Üsküdar İlçesi Tahmini Can Kaybı Haritası 141

Resim 7. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi 1-2-3. Etapların Proje Görseli 156

Resim 8. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi 3D Çizimi 157

Resim 9. Proje Alanı Parsel Bilgisi Uydu Görüntüsü 158

Resim 10. Doğalgaz Borularının Kirişler ve Kolonlar Delinerek Döşenmesi Resmi ... 168

Resim 11. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Alanın Görüntüsü 169

Resim 12. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası Alanın Görüntüsü 169

Resim 13. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde Tamamlanmış Bir Bina Görseli 170

Resim 14. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ve Çamlıca Camii Uydu Görüntüsü 171

Resim 15. Projede Yer Alan Binaların Kapalı Otoparkından Bir Görsel 174

Resim 16. Dönüşüm Projesinin Bloklarının Bahçesinde Yer Alan Bir Çocuk Oyun Alanı 174

Resim 17. Yılına Ait Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Alanın Uydu Görüntüsü 179

Resim 18. 2023 Yılına Ait Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Dönüşüm Sonrası Uydu Görüntüsü 179

Resim 19. Dönüşüm Alanı Yakınında Yer Alan Park Alanı 180

Resim 20. Boğaziçi Yaşam Merkezi 186

Resim 21. Kirazlıtepe Mahallesi Park Alanı 187

Resim 22. Dönüşüm Alanında Yapılan Oyun Parkları, Spor Sahaları ve Kamelyalara İlişkin Görsel 187

Resim 23. Proje Alanında Yapılan Engelli Asansörleri 190

Resim 24. Kirazlıtepe Dönüşüm Projesinde Dükkanlar ve Yapılara İlişkin Görsel 193

TABLOLAR DİZİNİ

Tablo 1. Kentsel Dönüşümün Gelişimi 26

Tablo 2. Kentsel Alanın İhtiyacına Göre Seçilecek Uygulama Yöntemi 31

Tablo 3. [Kentsel Dönüşümün Yarattığı] Refah Ölçüm Kategorileri 55

Tablo 4. Kamusal Tesislerin Fiziksel ve Sosyal Destek Rolleri 59

Tablo 5. Kentsel Dönüşüm Programı Kamu Tesisleri/Olanakları 59

Tablo 6. Kentsel Dönüşümün Sosyal Maliyet ve Faydaları 64

Tablo 7. Oyun Teorisi Matrisi 70

Tablo 8. UTRS Kentsel Dönüşüm Kavramı Çerçevesinde İncelenen Makalelerin Sayısı ve İsimleri 96

Tablo 9. ULAKBİM TR Dizin'de Kentsel Dönüşüm Kavramı Çerçevesinde İncelenen Makalelerin Yazarlarının Çalıştıkları Kurumlara Göre Dağılımı 98

Tablo 10. Makalelerin Odaklandığı Araştırma Alanlarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI ve ULAKBİM TR Dizin – Sosyal [UTRS] Endekslerinde Gösterdiği Eğilim 102

Tablo 11. Kentsel Dönüşümle Doğrudan ve Dolaylı İlgili Kanunlar 124

Tablo 12. Araştırmada Kullanılan Karma Yöntem Araştırmasının Aşamaları 147

Tablo 13. Nitel Araştırma için Mülakat Yapılan Kişilere İlişkin Bilgiler 148

Tablo 14. Katılımcıların Demografik Özelliklerinin Dağılımı 159

Tablo 15. Hane Halkı Özelliklerinin Frekans ve Yüzdelikleri 160

Tablo 16. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Sorulara Verilen Yanıtlar 161

Tablo 17. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Keşfedici Faktör Analizi Özet Tablosu 162

Tablo 18. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Boyutlarının Normal Dağılıma Göre Test Edilmesi 164

Tablo 19. Katılımcıların Kentsel Dönüşümde Güvendiği Kurumlar 216

Tablo 20. Nitel Araştırmada Görüşmecilerin Kullandığı Sözcük Frekansı ve Yüzdesi 221

Tablo 21. Cinsiyete Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 222

Tablo 22. Yaş Gruplarına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 223

Tablo 23. Eğitim Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 224

Tablo 24. Çalışma Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 226

Tablo 25. Gelir Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 227

Tablo 26. Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 228

Tablo 27. Hanedeki Oda Sayısına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 229

Tablo 28. Mülkiyet Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 230

Tablo 29. Alanda İkamet Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 231

Tablo 30. Hak Sahipliği Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 231

Tablo 31. Gayrimenkulün Alınış Şekline Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması 232

GİRİŞ

Kentlerin ortaya çıkışı, insanların avcı-toplayıcı toplumdan tarım toplumuna geçmesine ve insan nüfusunun yerleşik yaşamı benimsemesine kadar uzanan binlerce yıllık tarihsel sürece dayanmaktadır. Yerleşik yaşama geçiş arttıkça kaynakların paylaşımı, uzmanlık gerektiren işlerde iş bölümü yapılması ihtiyacı belirmiştir. Bu ihtiyacı karşılamak için insanların örgütlenmeleri gerekmiştir. Zamanla bu örgütlü yapı daha karmaşık kentsel alanlar oluşturmaya başlamış ve bu alanlar genişlemiştir. Kentlerde nüfusun hızla artması, endüstrileşme ve göçlerle birlikte kentler hızla büyümüştür. Bu inanılmaz büyüme sonucunda metropol (anakent) olarak adlandırılan devasa kentler ortaya çıkmıştır. Günümüzde insan nüfusunun yarısından fazlası kentlerde yaşamını sürdürmektedir.

Kentlerin hızla büyümesi ve kentlerde insan nüfusunun hızla artması, çok sayıda problemi de beraberinde getirmiştir. Altyapı ve ulaşım problemi, çevre kirliliği, konut yetersizliği, konut kalitesizliği, yüksek enerji tüketimi, işsizlik ve yoksulluk, kentsel alanlarda ortaya çıkan problemlerden yalnızca birkaçıdır. Ortaya çıkan problemlere ve karşılanmayan ihtiyaçlara sürekli çözüm geliştirecek kentsel alanların yeniden üretilmesi önem kazanmıştır. Göç dalgalarının yarattığı nüfus artışı, çöküntü bölgelerinin varlığı, çarpık kentleşme, rant eksenli yapı üretimi ve kar odaklı mekânsal alan inşalarının kentleşme sürecine paralel ortaya çıkan problemler, mekânın yeniden üretimini daha da önemli kılmıştır. Özellikle problemli kent alanlarında yapı kalitesizliği ya da yapıların ihtiyaçlara yanıt vermemesi, afet riski altındaki kentsel alanlarda can ve mal kaybı riskinin yüksek olması nedenleriyle, bu tür alanlarda kentsel dönüşüm gerekli bir çözüm olarak belirmiştir.

Bu tez çalışması, deprem kuşağında olan Türkiye'nin afet riski altındaki alanlarda bütünsel ve çok yönlü bir kentsel dönüşüm uygulamasını analiz ederek, başarılı bir kentsel dönüşüm sürecinin gereklerinin belirlenmesi ihtiyacından yola çıkmıştır. Çalışmanın özel ve odaklı çıkış noktası ise, beklenmekte olan Büyük İstanbul Depremi'nin (BİD) yıkıcı etkilerine en etkili çözümün kentsel dönüşüm olması nedeniyle, başarılı bir kentsel dönüşüm modelinin nasıl olabileceğinin ortaya konulması gereksinimidir. Söz konusu deprem, 2000'li yılların başından beri beklenmekle birlikte

her an meydana gelebilme riski taşımaktadır. Yapılan bazı araştırmalar Marmara Denizinde ve dolayısıyla İstanbul'da 7 şiddetinden (M ≥7) büyük bir depremin 2034 yılına kadar büyük bir olasılıkla gerçekleşeceğini göstermektedir (Parsons, 2004). Depremin yıkıcı etkilerini en aza indirmek ve can kaybının yaşanmasını engellemek için en az 700.000 konutun dönüştürülmesi veya güçlendirilmesi gerekmektedir. Bu dönüşümün olası deprem öncesinde gerçekleştirilmemesi durumunda, can kayıplarının on binlerce kişiyi bulabileceği yapılan senaryo testlerinde ortaya çıkarılmıştır (İBB, 2019b).

Bu tez çalışmasının tezi ya da bir diğer ifadeyle temel savı: "*Türkiye'de araştırmaya konu olan metropol alandaki kentsel dönüşüm uygulamasının bütünsel (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle) bir yapı arz etmekte"* olduğudur. Temel savın bu olmasının nedeni, "genel olarak en iyi ve bütünsel bir örnek olarak görülen ve tezde incelenen dönüşüm projesinin" bütünsel bir kentsel dönüşüm sunacağı beklentisidir. Bu kapsamda Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde (KKDP) yürütülen araştırmanın, alt varsayımları (V1, V2, V3, V4, V5) ve genel varsayımı (Vgenel) aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

V1: Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V2: Kentsel dönüşümün çevresel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V3: Kentsel dönüşümün sosyal boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V4: Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V5: Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

Vgenel: Kentsel dönüşümün (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarının toplamı itibariyle) etkileri bütünsel olarak başarılı olmuştur.

Türkiye'de metropoliten alanlarda kentsel dönüşümün etkilerinin analiz edilmesi amaçlanan bu çalışmaya ilişkin araştırmayı gerçekleştirebilmek için olası depremin en büyük yıkıcı etkilerinin İstanbul'da olacağı gerçeğiyle, alan araştırmasının örneklemi İstanbul'dan seçilmiştir. Bu bağlamda İstanbul'a neden bu denli önem atfedildiğine değinmek gerekmektedir. İstanbul, Avrupa'nın ve Türkiye'nin en kalabalık, dünyanın da

altıncı en kalabalık kentidir. 16,6 milyon kayıtlı nüfusu olan kentin; dışarıdan gelen iş insanları, yerli ve yabancı turistler, kayıtlı sığınmacılar ve kayıtsız göçmenlerle birlikte nüfusunun 20 milyon civarında olduğu tahmin edilmektedir. Türkiye nüfusunun %20'sinden fazlasının yaşadığı kent, aynı zamanda Türkiye ekonomisinin de dinamosu, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Ayrıca finans, turizm, inşaat ve hizmet gibi sektörlerde de önemli bir yere sahiptir. Türkiye Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'sının (GSYİH) yaklaşık %25'ini İstanbul oluşturmaktadır. Marmara bölgesi de GSYH'sinin yaklaşık %65'ini oluşturmaktadır. İstanbul, ekonomik öneminin yanı sıra Asya ve Avrupa kıtaları arasındaki stratejik konumu ve geçmişte iki büyük imparatorluğa başkentlik yapmış olmasından kaynaklı zengin bir kültürel ve tarihi mirasa sahip olması nedeniyle, hem Türkiye hem de dünya için oldukça önemli bir değerdir. Bu nedenle deprem kuşağında olan kentin, kentsel dönüşümle yenilenmesi hızla yapılmadığı takdirde hem çok sayıda can kaybına, hem büyük bir ekonomik yıkıma, hem de kültürel ve tarihi değer yitimine uğraması kaçınılmazdır.

Bu kapsamda, kentsel dönüşümün nasıl olması gerektiği üzerinden okumalar yapılmış ve söz konusu literatür derinlemesine irdelenmiştir. Gerek Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK)'ın ULAKBİM TR Dizin-Sosyal (UTRS) indeksinde yer alan makaleler ve projeler, gerekse Sosyal Bilimler Atıf Endeksinde (SSCI) yer alan "kentsel dönüşüm" ile ilgili makaleler kavram çerçevesi geniş tutularak (kentsel dönüşüm, kentsel yenileme, kentsel iyileştirme, kentsel yeniden canlandırma, *urban renewal, urban regeneration, urban transformation* vb. kavramlar çerçevesinde) sistematik bir biçimde ele alınmış, okunmuş ve analiz edilmiştir. Çalışma kapsamına dâhil edilen 1930'lu yıllardan bu yana yazılmış binin üzerindeki makalenin incelenmesi, kentsel dönüşüm olgusunun ve kentsel dönüşüme ilişkin anlayışın zaman içerisinde kendi içinde de dönüşüm geçirdiğini göstermiştir.

Kentsel dönüşüme ilişkin paradigma 21. yüzyıl öncesinde yapı stokunun iyileştirilmesi iken 21. yüzyıldan itibaren paradigma, salt fiziksel ve mimari yapı stokunun yenilenip iyileştirilmesi olarak değil, kentsel dönüşümün çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel bağlamlarının da en az fiziksel bağlamı kadar önemli olduğu düşüncesiyle biçimlenmiştir. Bu paradigma değişimi, kentsel dönüşümün söz konusu beş bağlam itibariyle "bütünsel" (*holistic*) bir yapı arz etmesi gerektiği anlayışının gittikçe

yaygınlaşmasına neden olmuş, kentsel dönüşümün söz konusu diğer bağlamları ihmal etmemesi gerektiği çıkarımları yapılmıştır. Bu doğrultuda söz konusu bütünsel kentsel dönüşüm anlayışını ifade eden ve bunu biçimlendiren kapsamlı ve kapsayıcı teorik çerçeve olarak, bu araştırmanın amacına cevaz veren "Kentsel Dönüşüm Teorisi (KDT)" (*Urban Regeneration Theory*) benimsenmiştir. Bu kapsamda da kentsel dönüşüm araştırma ve analizlerinin bütünsel bir biçimde, 1) fiziksel, 2) çevresel, 3) sosyal, 4) ekonomik ve 5) hukuksal/yönetsel boyutları dâhilinde yapılmasının bugünün farkındalık, anlam ve ihtiyaçlarına en iyi yanıt verecek çözüm olduğu anlaşılmıştır.

Çalışmanın amacı doğrultusunda, KDT'nin kentsel dönüşümde bütünsellik anlayışından yararlanarak İstanbul'da afet riski altındaki riskli alanlarda kentsel dönüşüm uygulaması olan Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (KKDP) değerlendirilmiştir. Böylece Türkiye'de deprem riski en yüksek olan, Avrupa'nın ve Türkiye'nin en kalabalık kenti ve olası depremde en çok can kaybı olacak kent olan "*İstanbul'da bütünsel bir kentsel dönüşüm yapılmış mıdır?"* sorusuna yanıt aranmıştır. Çalışmada ele alınan odak nokta, riskli alanlarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Bu doğrultuda araştırmada, Türkiye'de metropoliten alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarından biri olan Üsküdar, KKDP ele alınacak ve bütünsel bir yaklaşımla (ekonomik, sosyal, fiziksel, çevresel, hukuksal/yönetsel boyutlarıyla) ele alınarak incelenmiş, araştırma alanı olarak (beşinci bölümde) en iyi vaka seçimi (*best case selection*) yöntemiyle araştırma ve analiz gerçekleştirilmiştir. Bu yöntemle, İstanbul'da riskli alanlardaki kentsel dönüşümü uygulayan yöneticilerin görüşlerine göre en başarılı olarak değerlendirilen kentsel dönüşüm projesini belirlemek ve analiz etmek mümkün olmuştur. Genel olarak en iyi diye nitelendirilen uygulamanın mevcut durumda başarı veya başarısızlık düzeyini belirlemek, olumlu ve olumsuz yönlerini tespit ederek daha başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması için öneriler geliştirmek hedeflenmiştir.

En başarılı kentsel dönüşüm projesinin / *en iyi örnek vakanın* tespit edilebilmesi için kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörlerinden yöneticilerle mülakatlar yapılmıştır. Bu konuya açıklık getirmek açısından, İstanbul'da afet riski bakımından riskli alan olarak ilan edilen yerlerde bütünsel kentsel dönüşüm projeleri yapan ve yapabilme kapasitesine sahip temelde iki aktör (merkezi ve yerel yönetim) bulunmaktadır. Kentsel dönüşümün bölgedeki lokomotifi olan kurumlardan ilki, merkezi yönetim ayağını oluşturan Çevre,

Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'dır (Bakanlık). Alanın riskli alan ilan edilmesi gibi konularda geniş yetkileri olan Bakanlık; Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), Emlak Konut gibi kurumlar eliyle kentsel dönüşüm faaliyetlerini gerçekleştirmektedir. İkinci lokomotif kurum ise, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB)'dir. İBB de şirketler veya İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. (KİPTAŞ) gibi iştirakleri aracılığı ile İstanbul'da kentsel dönüşüm faaliyetlerini yürütmektedir. Bu bağlamda, en başarılı kentsel dönüşüm projesinin tespit edilebilmesi için kentsel dönüşümün uygulayıcı aktörlerinden yöneticilerle mülakatlar yapılmıştır. Mülakatlarda fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutların tamamı gözetildiğinde, uygulamaya geçirilmiş hangi dönüşüm projesinin en başarılı olarak nitelendirildiği sorulmuştur.

Söz konusu kentsel dönüşümün 2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde, afet riski taşıyan kentsel doku olması, daha da açıkçası riskli alan olarak değerlendirilen ve ilan edilen bölgeler olması sınırlandırmasına bağlı kalınmıştır. Araştırmanın başlangıçtaki tasarımında hem yerel yönetimin hem de merkezi yönetimin en iyi kentsel dönüşüm uygulamaları analiz edilerek, karşılaştırma yapılması amaçlanmıştır. Fakat, İBB ve KİPTAŞ'ta gerçekleştirilen mülakatlarda en başarılı örnek olarak Eyüpsultan Yeşilpınar projesi gösterilmişse de, gerek bu proje gerekse İBB'nin ve KİPTAŞ'ın riskli alanlarda yaptığı diğer kentsel dönüşüm projeleri henüz kullanıma açılmamıştır. Bu projeler hala yapım ve teslim aşamasında olduğu için araştırma, bu kurumların yaptığı alanlarda yürütülememiştir. Bu sebeple, karşılaştırmalı bir çalışma yapılmasından vazgeçilmiştir. Merkezi yönetimle yapılan mülakatlarda ise, hem Bakanlık hem de TOKİ'deki yöneticilerle gerçekleştirilen mülakatlar sonucunda, İstanbul'un Üsküdar İlçesinde bulunan "Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi"nin (KKDP) (diğer adıyla Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi'nin) İstanbul'da riskli alan ilan edilen dokuda gerçekleştirilen en başarılı ve bütünsel kentsel dönüşüm projesi olarak değerlendirildiği belirlenmiştir. Bu doğrultuda, kentsel dönüşümün etkilerinin analiz edilebilmesi için Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) geliştirilmiştir. Oluşturulan bu ölçek, KKDP alanında yaşayan hane halkına uygulanmıştır. Hane halkına uygulanan bu ölçek/anket, araştırmanın varsayımlarına esas teşkil eden nicel verilerin elde edilmesini sağlamıştır. Buradan elde edilen nicel veriler ve önceki paragrafta bahsi geçen mülakatlardan elde

edilen nitel veriler, çalışmanın 5. bölümünde yer alan araştırmanın bulguları kısmında bir arada sunulmuştur.

Bu araştırmada "karma yöntem" (*mix method*) kullanılmıştır. Bu anlamda, hem nitel hem de nicel veri setlerinden yararlanarak bulgular bir arada sunulmuştur. Nitel veri toplamak için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ, İBB, KİPTAŞ, Üsküdar Belediyesi'nde kentsel dönüşümle ilgili yöneticilerle (genel müdür, daire başkanı, müdür ve müdür yardımcıları), muhtar ve dönüşüm alanının site yöneticisiyle yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiş, bu verilerin analizi için *MAXQDA 20* programı kullanılmış ve bulgular tematik analizle çözümlenmiştir.

Mülakat bulguları, esas itibariyle nicel verilerin kapsamını genişletici, onları destekleyici ve araştırma sahasını belirleyici veri olarak kullanılmıştır. Mülakatlardan elde edilen bulgularla, İstanbul için riskli alanlarda uygulamaya geçen en başarılı kentsel dönüşümün ya da bir diğer ifadeyle en iyi vaka seçiminin (*best case selection*) KKDP olarak değerlendirildiği belirlenmiştir.

Tezin nicel verisinin toplanması için ise, Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) adlı kapsamlı bir ölçek geliştirilmiştir. KDDÖ ile KKDP alanında yaşayan hane halkına anket yapılarak, bu kentsel dönüşüm projesine yönelik tutumları, anket formuna verdikleri yanıtlar üzerinden ölçülmüştür.

Araştırma kapsamında nicel verilerin analizi için SPSS (24.0) programı kullanılmıştır. KDDÖ için keşfedici faktör analizi uygulanmış, oluşturulan boyutların güvenilirlik ve iç tutarlılıkları *Cronbach Alpha* değeri ile belirlenmiştir. Boyut ortalamalarının dağılım grafikleri incelenerek katılımcı eğilimleri belirlenmiş, bu kapsamda *Shapiro Wilk* testi kullanılmıştır. Boyut ortalamalarının demografik özellikler, mülkiyet özellikleri ve hane halkı özelliklerine göre karşılaştırması ise, bağımsız örneklem t testi ve Tek Yönlü Varyans Analizi (*ANOVA*) ile yapılmıştır. *ANOVA*'da farklılık tespit edilen boyutlarda farklılığın kaynağı *Bonferroni* testi ile belirlenmiştir. Böylece, hem nicel hem de nitel verilerin birbirlerini tamamlayıcı özelliklerinden yararlanarak analiz gerçekleştirilmiştir.

Tezin birinci bölümünde, kentsel dönüşüm kavram ve olgusu tarihsel-sosyolojik arka planıyla birlikte derinlemesine ele alınmıştır. Tarihsel süreçte farklı gereksinimlere göre

ortaya çıkan kentsel dönüşüm yöntemleri, dönüşümü uygulayan aktörler gibi noktalarda kapsamlı bir bakış ortaya konulmuştur.

İkinci bölümde, Kentsel Dönüşüm Teorisi (*Urban Regeneration Theory*) ekseninde tezin teorik çerçevesi, neden bu teorinin tercih edildiği ve bu teori çerçevesinde kentsel dönüşümün fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutları bütünsel bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Tezin üçüncü bölümünde, SSCI ve UTRS'deki kentsel dönüşümle ilgili makaleler sistematik bir içerik analiziyle incelenmiştir. Böylece, kentsel dönüşüm kavramlarının dünyada kullanımının yaygınlığı, kentsel dönüşüm araştırmalarının yoğunlaştığı konu alanlarının derinlemesine keşfedilmesi amaçlanmıştır.

Dördüncü bölümde, kentsel dönüşümün beş boyutu ve mevzuat göz önünde bulundurularak Türkiye'de kentsel dönüşüm olgusu, kavramı, tarihsel-sosyolojik süreci, yasal çerçevesi ve aktörleri ele alınmıştır.

Beşinci bölümde, İstanbul'un Üsküdar ilçesinde uygulanan KKDP üzerinden kentsel dönüşümün etkilerinin bütünsel bir analizi yapılmıştır. Bu proje için gerçekleştirilen nicel ve nitel araştırmaların yöntem ve bulguları sunulmuştur. Araştırmanın amacı doğrultusunda ortaya konulan varsayımlar, bu bölümde test edilmiştir.

Sonuç bölümünde ise, genel bir değerlendirme yapılarak ve birtakım öneriler ortaya konularak çalışma tamamlanmıştır.

1. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜM: KAVRAMSAL ÇERÇEVE

Kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı II. Dünya Savaşı'nın ardından savaş sonrası bozulan sosyo-ekonomik yapı ve başlayan kentsel çöküşle birlikte kentsel yapılanmanın bir zorunluluk haline gelmesine tekabül etmektedir (Özden, 2016, s. 31). Kendiliğinden meydana gelen bir süreç olmayan kentsel dönüşüm; sosyal, ekonomik, kültürel, siyasal gerekçelerle kent dokusunun kullanım yöntemine dışarıdan yapılan müdahaleler sonucunda gerçekleşmektedir (Keleş, 2016, s. 414). Millspaugh (1960), Amerikan kentlerini ele alarak 1960'ta yazdığı makalesinde 20. yy'ın ikinci yarısından itibaren kentsel dönüşüm (*urban transformation*) çağı olacağını, bunun "kentsel (*urban*)" olduğunu çünkü 20. yy'ın ikinci yarısından itibaren yaşamlarımızın egemen sosyal, politik ve ekonomik gerçekliğinin kültürümüzün hızla kentleşmesine dayandığını, bunun "dönüşüm (*transformation*)" olduğunu çünkü bugünün kentlerinin bu kentleşme olgusunu karşılamak için açıkça yetersiz olduğunu belirtmektedir (Millspaugh, 1960, s. 49). Kentlerin, kentleşme olgusundaki hızlı ivmeyi ve bu ivmedeki yetersizliklerini yakalayabilmeleri için dönüşüme ihtiyaçları bulunmaktadır.

Kentsel dönüşüm kamu görevlileri ve vergi mükellefleri için yıpranmış ve demode olmuş alanların yerine ihtiyaçlara yönelik sağlam ve iyi tasarlanmış bir kalkınma yolu sunmak, kamu giderlerini azaltıp gelirlerini arttırmak; kötü konutlarda yaşayan aileler için gelecekte çocuklarının iyi konutlarda ve mahallelerde büyümeleri için bir şans; müteahhitler, konut kredisi veren bankalar, emlakçılar için yeni ve müthiş bir fırsat; diğerleri içinse kent merkezlerindeki değerlerin istikrara kavuşturulması ve iyileştirilmesi anlamına gelmektedir (Wedge, 1958, s. 55, 56). Bu kapsamda başarılı ve bütünsel bir çerçevede gerçekleştirilen bir kentsel dönüşüm uygulamasının faydalarının toplumun tabanına yayılan bir sosyal fayda sağladığı söylenebilmektedir.

Başlangıçta kentlerin dümdüz edilip yerlerine yenilerinin yapılmasıyla başlayan kentsel dönüşüm süreci, zamanla kentsel koruma fikriyle uyumlu bir şekilde seyrederek sağlıklılaştırma, yeniden üretim, yeniden canlandırma gibi kavramlarla yer değiştirmiş (Özden, 2016) ya da onları kapsayacak veya yerlerine kullanılacak şekilde kullanılmıştır. Kentsel dönüşüm böylece tarihsel zaman içinde değişiklik göstermiş ve yeni yöntem ve uygulamalarla ihtiyaçlara göre gelişimini sürdürmüştür.

1. 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMLARI

Roberts'a (2017) göre kentsel dönüşüm "*kentsel problemleri çözmeyi ve değişime tabi olan veya iyileştirme fırsatları sunan bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı bir iyileşme sağlamayı amaçlayan kapsamlı ve bütünleşik bir vizyon ve eylemdir*" (Roberts, 2017). Kentsel dönüşümün (*urban regeneration*) bu tanımı aslında Türkiye'de kentsel dönüşüm "*urban transformation*" olarak kullanılmaktadır. Sonradan geliştirilmiş bir kavram olan "*transformation*" değil "*regeneration*" kavramının kullanılması Türkiye'de yapılmak istenen amacı açıklamak için daha uygun bir kavram olmakla birlikte "*transformation*" kavramının da farklı çalışmalarda kentsel dönüşümün ekonomik, sosyal, çevresel, fiziksel yönlerini vurgulayan bir çatı kavram olduğu görülmektedir. Söz konusu iki kavram arasındaki ayrışma tam yapılamamakta ve çoğunlukla birbirlerinin yerine kullanılmaktadır. Kentsel temizleme, kentsel yenileme, kentsel yeniden canlandırma vs. gibi tüm kavramlar için Türkiye'de tek bir kavramın, "kentsel dönüşüm" kavramının kullanıldığı görülmektedir.

Özden (2016) kentsel dönüşümü, "*zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan, sağlıksız/yasadışı gelişen ya da potansiyel arsa değeri üstyapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen ve yaygın bir yoksunluğun hüküm sürdüğü kent dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulup beslendiği bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyoekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden üretilmesi eylemi*" olarak tanımlamaktadır (Özden, 2016). Kentsel dönüşüm (*urban regeneration*), büyük ölçüde fiziksel dönüşümde takılmış olan kentsel yenilemenin (*urban renewal*) amacı ve başarımının, genel misyonu ile kentsel geliş(tir)menin (*urban development* ya da *urban redevelopment*), eylem ihtiyacını ortaya koyan ancak kesin bir şekilde belirli bir yöntem ortaya koyamayan kentsel canlandırmanın (*urban revitalisation* ya da *rehabilitation*) önüne geçen bir vizyon ve eylemdir (Roberts, 2008).

Türk Dil Kurumu'nun Güncel Türkçe Sözlüğünde kentsel dönüşüm, "*kentin imar planına uymayan ruhsatsız binalarının yıkılıp planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması*" (TDK, 2019) olarak tanımlanmışsa da kavramın bugün kullanımı bu tanımın sınırlarını aşarak hem imarlı hem imarsız, hem yapıların yeniden yapılması hem de muhafaza edilmesi, hem toplu yerleşim alanlarının hem de müstakil yaşam ya da iş

alanlarının oluşturulması için kullanılan bir forma dönüşmüştür. Ayrıca yalnızca fiziksel yapı stokundaki dönüştürmeyi değil aynı zamanda kentsel dönüşümün neden olduğu ekonomik, sosyal ve çevresel boyutları da kapsayacak şekilde anlamı genişlemiştir.

Kentsel dönüşüm, mevcut yapı stokunun ve kent geçmişinin kent kimliği ile birlikte muhafaza edilerek kentin çağdaş ihtiyaçlarına uygun bir biçimde dönüştürülmesi, iyileştirilmesi ve canlandırılması anlamına gelmekte olup sadece yeni bir imar planı yapılması anlamına indirgenmemelidir (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 10). Örneğin İngiltere'de 1970'lerde kentsel dönüşüm politikaları sosyal politika ve yoksunlukla mücadele politikalarıyla iç içe girmiş, bu çerçevede kentsel dönüşüm politikaları "yeniden kalkınma (r*edeveloplement*)"dan "eski haline getirme (*rehabilitation*)"ye doğru evrilmiş, son yıllarda ise "yeniden canlandırma (*regeneration*)"ya doğru yönelmiştir (Özden, 2002, s. 41).

Ülkeden ülkeye, bölgeden bölgeye, zamana göre ve uygulanış biçimi ve alanına göre farklılık göstermekle birlikte kentsel dönüşümle ilgili ve ilişkili olan kavramlara aşağıda yer verilmiştir. Bu kavramlara ilişkin detaylı açıklamaya bu bölümün "1.4. Kentsel Dönüşüm Yöntemleri" başlığı altında yer verilmiştir.

- Kentsel Temizleme (*Urban Clearance*): Bir kentteki binaların veya fiziksel yapıların yıkılıp alanın tamamen boşaltılması ve bu alanlara yeni yapıların inşa edilmesi anlamına gelmektedir. Özellikle, yaşam koşulları oldukça kötü olan binalar ile yüksek deprem riski taşıyan binaların yıkılıp yerlerine yenilerinin inşa edilmesi şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

- Yeniden İnşa (*Reconstruction*): Savaş, felaket ya da diğer doğal veya insan kaynaklı olaylar sonucunda oluşan hasar ve yıkımlardan sonra zarar gören bölgenin yeniden inşa edilmesini veya restorasyonunu ifade eder.

- Kentsel Yeniden Canlandırma (*Urban Revitalization*): Bu kavram yerine kentsel yeniden canlanma (*urban revival*) kavramı da kullanılmaktadır. Özellikle kent merkezlerinin ve bazı kentsel alanların ekonomik, sosyal, fiziksel nedenlerle kent dokularının eskiyip değerini yitirmesi ya da canlılığını kaybetmesi sonucu geçirdikleri dönemin tersine çevrilerek bu alanların yeniden canlandırılması için kullanılmaktadır.

- Koruma (*Conservartion*): Muhafaza etme ya da koruma (*conservation*), çöküntü alan olma tehlikesi olan ancak henüz çöküntü alan haline gelmemiş kentsel dokuların genellikle kapsamlı bir alan geliştirilmesi yapılmadan bina, alan, imar alanlarında etkili müdahalelerle iyi bir biçime sokularak kurtarılmasına yönelik bir tedavi yöntemidir (Wedge, 1958, s. 57).

- Soylulaştırma (*Gentrification*): Örneklerinin İstanbul'da Cihangir ve Kuzguncuk gibi semtlerde görülebileceği, üst gelir kesiminde olanların tarihi yapıları veya eskimiş konutları satın alarak ya da o alanlara yerleşerek alanı soylulaştırdığı uygulamalardır (Ataöv & Osmay, 2007, s. 71).

- Kentsel Yenilenme/Kentsel Dönüşüm (*Urban Renewal*): Eskimiş, yıpranmış ya da çeşitli ihtiyaçlar hasıl olmuş bir kent parçasının ya da bölgesinin fiziksel, sosyal ve ekonomik açıdan yenilenmesini ve geliştirilmesini ifade etmektedir. Bu tür bir kentsel yenileme sürecinde dönüşümün sosyal etkilerinin de dikkate alınması hedeflenmektedir.

- Kentsel Rönesans (*Urban Renaissance*): Bu kavram "kentsel yeniden canlanma" veya "kentin yeniden doğuşu" gibi isimlerle de adlandırılmaktadır. Kent bölgelerinin ekonomik, fiziksel, sosyal açılardan yeniden canlandırmalısını ifade etmektedir. Kentlerde yaşamın iyileştirilmesine yönelik olarak; (1) fiziksel kentsel çevrenin iyileştirilmesi; (2) mevcut konut stokunun rehabilitasyonu; (3) kentlerde sosyal ve kültürel fırsatların yaratılması; (4) toplumun gelişimi ve halkın katılımı, olmak üzere 4 temel amaç bu kavram çerçevesinde benimsenmiştir (Council of Europe, 2018).

- Kentsel Yeniden Geliştirme / Yeniden Yapılandırma (*Urban Redevelopment*): Yeniden geliştirme "*ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması*" (Keleş, 1998, s. 139) şeklinde tanımlanmıştır.

- Kentsel Yeniden Oluşturma / Kentsel Canlandırma / Yeniden Üretim / Kentsel Dönüşüm / Rejenerasyon (*Urban Regeneration*): Kentlerin fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik açıdan yenilenmesini be geliştirilmesini ifade etmektedir. Yeniden oluşturma; çöküntüye uğramış, yok olmuş, bozulmuş kentsel alanlarda yeni bir dokunun yaratılması

anlamına gelmekle birlikte, ıslah edilebilecek alanların iyileştirilerek yeni dokuya kazandırılmasını da içeren kapsamlı bir süreçtir (Özden, 2002, s. 97, 98).

- Esenleştirme / Sağlıklaştırma / Eski Haline Getirme / Rehabilitasyon (*Rehabilitation*): Esenleştirme, "*bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak*" olarak ifade edilmektedir (Keleş, 1998, s. 49).

- Kentsel Dönüşüm (*Urban Transformation*): Kavram literatürde bazen sosyolojik, bazen ekonomik, bazen fiziksel boyutlarıyla kentsel dönüşümü ele alan biçimde kullanılmaktadır. Eskimiş veya yıpranmış binaların yıkılıp yerlerine yenilerinin inşa edilmesi, altyapının güçlendirilmesi, yeşil alanların arttırılması, ulaşım sisteminin geliştirilmesi gibi kentlerde kapsamlı bir dizi geliştirme ve yenileme sürecini ifade etmektedir.

Kentsel dönüşüm kavramının bu tezdeki anlamı ise aşağıdaki şekilde ele alınmıştır;

"*Urban regeneration*" ve "*urban transformation*" kavramlarının her ikisi de Türkçe literatürde tek bir kavramla, "*kentsel dönüşüm*" kavramıyla kullanılmaktadır. Esasen bu iki kavram uluslararası literatürde de birbirlerinin yerine kullanılmaktadır. Her ikisi de kentsel dönüşümle kentin fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarının yeniden biçimlendirilmesi, bozulmuş kentsel alanların iyileştirilmesi, kentsel alanların güncel ihtiyaçlara karşılık verecek hale getirilmesi, modern yaşanabilir bir kent dokusunun oluşturulması bağlamlarında mekânın yeniden üretilmesini içermektedir. Bu çerçevede her iki kavram da bütünsel (*holistic*) bir kentsel dönüşüm mekanizması sunarlar. "*Urban Transformation*" kavramı daha büyük ve geniş ölçekli dönüşüm uygulamaları için kullanılsa da söz konusu iki kavram arasında keskin bir ayrım yapılamamaktadır. Literatürde ve dünyadaki uygulamalarda "*urban regeneration*" kavramının daha yoğun kullanılması ve "*urban transformation*" kavramında sosyolojik gerekliliklerin ön planda tutulması dolayısıyla bu çalışmada "*urban regeneration*" kavramı tercih edilmiştir. Bu çalışmada kentsel dönüşümün bağlamının afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi olduğu ve dönüşüm önceliğinin yapı stokunun başta depremler gibi doğal afetlere karşı yapıldığı bir çerçevede müdahaleci ve fiziksel boyutun ön planda tutulduğu kavram olan

"*urban regeneration*" ve bunun teorik zemini olan Kentsel Dönüşüm Teorisinin (*Urban Regeneration Theory*) tercih edilmesi daha isabetli bulunmuştur. Ancak bunun yerine "*urban transformation*" kavramının kullanılmasında da bir sakınca bulunmamaktadır. Türkçe literatürdeki şemsiye ve bu iki yapı için ortak kavram olan "*kentsel dönüşüm*" kavramı üzerinden çalışma ilerletilmiştir. Aşağıda bu kavramlarla ilgili biraz daha detaylı bir açıklama sunulmuştur:

Kentsel dönüşüm (*urban transformation*), kentsel yeniden oluşturma (*urban regeneration*) ve kentsel yenileme (*urban renewal*) kavramları özellikle Türkçe literatürde sıklıkla birbirinin yerine kullanılmaktadır. Örneğin Dengiz'in çalışmasında olduğu gibi kentsel dönüşüm; yenileme, iyileştirme, canlandırma gibi kentsel dönüşüm yaklaşımlarının üst çerçevesini kurgulayan bir kavram olarak kullanılmıştır (Dengiz, 2010, s. 23). Bu anlamda kentsel dönüşüm kentsel yenileme, kentsel yeniden oluşturma gibi kavramları da ikame eden şemsiye bir kavram olarak ele alınmaktadır. Özellikle Türkçe literatürde kentsel yenileme kavramı kullanılırken sonrasında kentsel dönüşüm kavramına doğru geçiş olduğu ve bunların birbirini ikame eden sözcükler olarak ele alındığı görülmektedir. 2000'lerde kentsel dönüşüm kavramı yaygınlaşarak kullanılmaya başlandıkça kentsel yenileme kavramına daha az yer verilmiştir. Kentsel morfolojiye[1] dayanan kentsel dönüşüm daha işlevsel olan kentsel yenilemeden bazı noktalarda ayrılmaktadır (Bosselmann, 2008). Kentsel yenilemeden öğrendiğimiz temel derslerden biri, mahallelerin temizlenmesinden kaçınmak ancak kent bloklarının mevcut parsel yapısı içerisinde boş olan alanların doldurulmasını teşvik etmek gerektiğidir (Bosselmann, 2008, s. 195). Kentsel dönüşüm süreci kentsel yenileme sürecini kapsayan ama ondan ayrışan bir tutum sergilemektedir. Kentsel dönüşümde kent içindeki bölgelerde canlanabilecek alanlar belirlenir, onların hayatta kalabilecek nitelikleri güçlendirilir (Bosselmann, 2008). Böylece geliştirilebilecek olan alanlara yeni eklemeler yapılır. Bu kapsamlı dönüştürme süreci bireysel sınırların ötesinde kapsamlı bir stratejik planlamanın ürünü olabilir. Böyle bir dönüşüm modeli; kentin cadde, blok, küçük faaliyet alanları, kamusal bölgeleri ile birlikte kentin yapısını dikkate alan bütünsel ve kapsamlı

[1] *"Kentsel morfoloji, şehirlerin biçimini tanımlayan ve zaman içinde kent biçimindeki değişimleri tanımlayan bir bilgi alanıdır. İlgili bir disiplin olan tipoloji, binalar veya sokaklar gibi şehir yapısının belirli öğelerinde gözlenebilecek çeşitliliği tanımlar. Her iki bilgi alanı, morfoloji ve tipoloji, şehirlerdeki sosyoekonomik süreçleri kamusal alanlar ve binalar biçimiyle ilişkilendiren bir geleneğin parçasıdır"* (Bosselmann, 2008, s. 193).

bir planlamayı içerir. İki kavram arasındaki en belirgin farklılaşma kentsel yenileme ideal olarak geliştirilebilir parsel parçalarında kullanılırken, kentsel dönüşüm geliştirilebilir alanların yanı sıra mevcut parsel yapısı içerisinde mevcut sosyal ve fiziksel koşulların daha fazla parçalanmasını önleyen bir yönetim sistemi içinde gerçekleştirilebilmesidir (Bosselmann, 2008). Yoksa söz konusu iki kavram, uygulaması itibariyle birbirine oldukça yakın bir görünüm sergiler. Ancak pek çok yazar böyle bir ayrıma gitmemiştir. 2000'ler öncesinde kentsel yenileme kavramı kullanılırken, sonrasında Avrupa'da bu kavramın olumsuzluklarını gidermek için kentsel rönesans kavramı nasıl aynı işlevi ifade etmek için kullanıldıysa, bugün kentsel dönüşüm kavramı eskiyen ve kullanım değerini yitiren, bazen riskli olan kent bölgesinin dönüştürülmesi anlayışına dayanır. Bunun arkasında elbette ekonomik saik olmadığını söylemek doğru değildir. Çünkü dönüşümün kendisi rant sağladığı gibi, dönüşüm sonrası ekonomik canlılığın artması da temel hedefler arasında olmaktadır/olmalıdır. Ancak sürecin faturası çoğu kez dönüşüm öncesi çöküntü alanında yaşayan alt gelir gruplarına kesilerek, açık ya da örtük olarak bu grupların çoğunlukla yer değiştirmesiyle sonuçlanmıştır.

Kentsel dönüşümü Özden (2002, s. 14)*"zaman süreci içerisinde eskiyen, köhneyen, yıpranan ya da potansiyel arsa değeri üst yapı değerinin üzerinde seyrederek değerlendirilmeyi bekleyen şehir dokusunun, altyapısının sosyal ve ekonomik programlar ile oluşturulduğu bir stratejik yaklaşım içinde, günün sosyo - ekonomik ve fiziksel şartlarına uygun olarak değiştirilmesi, geliştirilmesi, yeniden canlandırılması ve bazen de yeniden oluşturulması eylemi"* olarak tanımlamaktadır. Kentsel dönüşüm mekânın yalnızca fiziksel dönüşümü olarak anlaşılmamalıdır. Bu anlamıyla kentsel dönüşüm bozulma ve çökme olan kent alanlarında mekânın sosyal, çevresel, ekonomik ve fiziksel koşullarını iyileştirmek için uygulanan bütünleşik ve oldukça kapsamlı strateji ve eylemler bütünü olarak değerlendirilmelidir (Akkar, 2006, s. 29).

Bosselman (2008), Oakland üzerinden yaptığı değerlendirmede yeni kentsel dönüşüm modelinin mevcut parsel yapısını koruyarak halihazırdaki mülkleri istimlak (*condemnation*) ve konsolidasyondan koruyacağını ifade etmektedir. Kentsel yenileme (*urban renewal*) ile onlarca yılda yapılan değişiklikler kent içerisinde sağlam bir parsel yapısına sahip bazı bloklar bırakabilmiştir. Kentsel dönüşüm (*urban transformation*) ile de birden fazla parsel yapısına sahip bu bloklar gelişip bu daha küçük parseller

kullanılabilir hale geldikçe bu parsellerde daha zengin ve daha çeşitli bir yaya alanı deneyimi sağlanacak ve bunun yanı sıra mimari çeşitlilik ve farklılık da sunacak bir yapı buralarda oluşturulmaktadır (Bosselmann, 2008, s. 220, 221). Bosselmann'ın Oakland üzerinden yaptığı kentsel dönüşüm incelemesinin yanı sıra Alkışer Bregger ve diğerleri (2016) Bjarke Ingels Group'un (BIG) 'Döngü Kent' (*The Loop City*) kavramlaştırmasıyla 2010 yılında Kopenhag için tasarladıkları gelişme stratejisini kentsel dönüşüm yaklaşımının uygulama örneği olarak ifade etmektedir.

Bunların yanı sıra kentsel dönüşüm ve kentsel yeniden oluşturma (*urban regeneration*) kavramlarının birbirlerinin yerine kullanıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüm kavramı oldukça yeni olmasına rağmen bugün kentsel dönüşüm bağlamıyla ifade edilen birçok unsur, kentsel yenileme kavramının yanı sıra kentsel yeniden oluşturma ile de ifade edilmektedir. Bu kavramlar birbirlerinin yerine ve birbirlerinin içine geçerek kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm kavramı daha yeni olduğu için 90'lardan başlayarak aynı işlevi anlatmak için birçok yazar ve uygulayıcı kentsel yeniden canlandırma kavramının İngilizce hali olan *urban regeneration* kavramını kullanmıştır. Türkçe makalelerde ise bunların hepsine kentsel dönüşüm dense de İngilizce çeviri ve özetleri arasında bir bütünlük olmadığı görülmüştür. Örneğin Türkçe metninde yalnızca kentsel dönüşüm kavramı kullanılan bir makalenin İngilizce özetinde aynı olguyu/uygulamayı anlatmak için kentsel dönüşüm, kentsel yenileme ve kentsel yeniden oluşturma kavramlarının üçünün birden İngilizce karşılıklarının kullanıldığı görülmektedir. Ayrıca *urban regeneration* anlatılırken Türkçe literatürde sıklıkla *kentsel dönüşüm* ifadesi kullanılmıştır. Bu kavramlar arasında net ayrım yapmaya çalışmak yerine benzer kentsel yenileme uygulamalarını ifade etmek için kullanıldıklarını kabul ederek bütünsel bir biçimde inceleme yapmak en doğru yaklaşım olmaktadır.

1. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN NEDENLERİ, GELİŞİMİ VE UYGULAMA ALANLARI

Kentsel dönüşümün zaman içerisinde gösterdiği değişim ve çeşitlilik ihtiyaçlar, anlayış ve çevresel/sosyal duyarlılık değiştikçe farklılaşmıştır. 1950'lerde yıkıp yeniden yapma temelli salt fiziksel yapı stokunun değişimini ifade eden süreçten, bugün fiziksel değişimin yanı sıra çevresel, ekonomik, sosyal boyutların ele alındığı daha kapsamlı bir kentsel dönüşüm sürecine girilmiştir. Bu başlık altında kentsel dönüşümün uygulanma

nedenleri, tarihsel süreç içerisinde gelişimi ve uygulama alanlarıyla ülkelere göre ele alınış biçimindeki farklılıklara yer verilmiştir.

1. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Nedenleri

Kentsel dönüşümün yapılmasında birçok neden rol alabilmektedir. Savaşlar, ekonomik nedenler, gecekondulaşma, göç, ekonomik gereksinimler, çarpık kentleşme, doğal afetler, sosyal ve kültürel ihtiyaçlar bu anlamda belirtilebilir. Günümüzde artık kentlerin iç alanları zengin ve varlıklı olanların yerleşim yeri değil, toplumun dezavantajlı ve yoksul kesiminin yerleşim yeri olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunda etkili olan şey ise sadece banliyölerin varlıklı kesimi çeken tarafları değildir. Kent içi alanların bu kesimi itici unsurları da en az banliyölerin çekici unsurları kadar önemlidir (Roberts, 2008). Kent içi alanlarda trafik, park problemi, gürültü kirliliği, suç oranlarındaki yükseklik ve güvenlik kaygıları, yetersiz ve kalitesiz konut ve altyapı problemleri, statü göstergesi olarak konut algısı gibi birçok unsur bu itici güçleri oluşturmaktadır. Önceki yüzyıllarda toplumun fiziksel koşullara olan gereksiniminden çok feodal beyler ve hükümdarların karar ve istekleri doğrultusunda kentler şekilleniyordu. Ancak son iki yüzyılda gelişen kasaba ve kentlerin, gelişmekte olan endüstriyel toplumun ihtiyaçlarını en iyi şekilde karşılayacak kentsel alanlar yaratılmış ya da bu alanlar yeniden ele alınarak dönüştürülmüştür (Roberts, 2008, s. 11).

Arazi gelirlerinin kent merkezlerinden uzaklaştıkça düşme eğiliminde olması ancak buralardaki ailelerin gelirlerinin mesafedeki artışla paralel bir biçimde yükselmesi eğilimine ışık tutan Alonso (1964), buradaki paradoksun yoksulların pahalı topraklarda yaşaması, zenginlerin ise ucuz topraklarda yaşamasında olduğunu belirtmektedir (Alonso, 1964). Bu durumu, kent formunun oluşumunu açıklamaya çalışan R. Haig ile Park ve Burgess tarafından geliştirilen klasik kent teorisi/tarihsel teori; kent merkezlerindeki evlerin yaşlandığını ve yüksek gelirli aileler için yetersiz kaldığını, kendileri için yeni evleri kent merkezlerinin dışında inşa ettiklerini ve onlardan boşalan bu konutlara da düşük gelirlilerin taşındığını, bu durumun gelir seviyesine göre ardışık bir yerleşim geçişi üzerinden ya da diğer bir ifadeyle "zamanın geçişi" üzerinden açıklamıştır (Alonso, 1964, s. 227, 228). Ancak bugün kent formunun biçim değiştirmesi, eskimesi, köhnemesi yer değiştirmeye Klasik Teorinin görüşlerine indirgenemeyecek kadar karmaşık ve çok yönlü bir hal almıştır.

Kentsel dönüşümün neden gerekli olduğu sorusuna kaynak olan asıl soru, çöküntü bölgelerinin neden iyileştirilmesi ve geliştirilmesinde ısrarcı olunduğu soru(n/s)unda yatmaktadır (Davis & Whinston, 1961). Kentsel dönüşüm aslında temelinde kentsel yoksunluğu barındırmaktadır (Özden & Kubat, 2003). Bu yoksunluk fiziksel bir yoksunluk veya ekonomik bir yoksunluk olabileceği gibi "sosyal keyifsizlik" (bir toplum içinde kişinin gerek bulunduğu konumdan gerekse çevresinden memnun olmaması) şeklinde olabilir. (Özden, 2006, s. 216). Kentsel yoksunluğun nedenleri olarak gösterilebilecek kentsel çöküntülerle başa çıkma yolu, kentsel dönüşümdür (Özden & Kubat, 2003, s. 78). Kentsel yoksunluk kentsel dönüşüm için oldukça önemli bir unsur olmakla birlikte, politika üreticiler ve kentsel dönüşüm uygulayıcıları için kentsel dönüşümün tek bir nedenini belirlemeye yönelik girişimlerinin sonuç bulması oldukça zordur (Roberts, 2017).

Kentsel dönüşüm gereksinimi, yoksulluk ve yoksunluk olgularını merkeze alarak; iç göçlere bağlı olan çarpık kentleşme, gecekondulaşma, plansız ve kaçak yapılaşma, sanayinin nitelik ve kalitesinin düşük olması, imar düzenlemelerinin yetersizliği ya da çeşitli şekillerde uygulamalarının aksaması, kamu arazilerinin uygun şekilde değerlendirilememesi ya da işgal edilmesi, küreselleşmenin kent dokusu ve büyüme çabası içerisinde yarattığı negatif unsurlar gibi nedenlerle ortaya çıkmaktadır (Özden, 2016, s. 75, 76). Kentsel alanların neden dönüştürmeye girişildiği konusunda Roberts (2008) şu nedenleri göstermektedir (Roberts, 2008):

- Birçok kamu politikası kararlarının etkileyebileceği mekânsal değişim kararlarının yeteri kadar değerlendirilmeden alınması,

- Birçok şirketin sadece kârlılıklarını düşünerek üretim tesislerinin yerini değiştirmesi/kapatması/açması ve bunların yerel mekânsal sonuçlarına duyarlılık göstermemeleri,

- Diğer başka itici güçler kentsel değişime gereksinim duyulmasının nedeni veya sonucu olabilir. Bunlar arasında sosyal kutuplaşma, suç unsurundaki artış gibi pek çok neden kentsel alanın sosyal bileşenlerinin değişmesine etki edebileceği gibi birçok sanayi ve ticaret kuruluşunun yapıların yetersiz gelmesi veya yenilenebilmelerinin imkansızlaşması, nakliye ve ulaşım ağlarının yeterli gelmemesi ve artan fiziksel

bozulmalar dolayısıyla bir kentsel alanı boşaltması ve ilgili alanın dönüşme ihtiyacı ile de sonuçlanabilmektedir,

- Kentsel alanların ekonomik yapısındaki değişim ve farklılaşmanın yaşanması,

- İstihdam alanındaki değişimin (kırdan kente ve kentte de reel sektörden hizmet sektöründe geçiş) neden olduğu gereksinimler,

- Sosyal meseleler (geleneksel aile ve toplum yapılarının değişmesi veya bozulması, sosyal algıdaki yer alan kent imajı, değişen sosyal algılar ve değerler, kentleşme politikalarının değişen ihtiyaçlar karşısında değişmesine duyulan gereksinim, demografik ve sosyal eğilimlerin farklı noktalara evirilmesi, iç kentlerin varlıklı kesimler için itici, banliyölerin ise çekici unsurları, kent alanlarına göçmenlerin dahil olması ile ırksal ve etnik bir boyutun da kentsel değişimde etkili olması gibi…),

- Yapıların fiziksel olarak eskimesi ve yeni yapı ve arazi gereksinimi,

- Çevresel kalitenin arttırılması ve sürdürülebilir kalkınmanın sağlanması.

Kentsel dönüşüm uygulamalarının bir başka önemli nedeni ise küreselleşme dalgasının artan etkisidir. Küreselleşme büyük sosyal dönüşümlere neden olduğu gibi kentsel mekânı ve bunun planlanmasını dönüştürdüğü bir gerçektir (Özden, 2016, s. 135). Küreselleşme dalgasının yarattığı kentsel mekânın küresel sermayenin ihtiyacı doğrultusunda değiştirme ve uluslararası finansın faaliyet gösterebileceği bir yapıya bürünme baskısı ve isteği, küresel kent alanlarının üretilmesi ve eski alanların bu şekle dönüştürülmesini zorunlu kılmıştır. Sektörel dağılımı ve hizmet sektörünün uzmanlaşmış yapısı itibariyle en büyük dilime sahip olduğu küreselleşen kentler, bilgi ve hizmet üretimi ve satışının yapıldığı mekânsal alanlar olarak bu işlevleri gerçekleştirecek şekilde kentsel yapıların dönüştürülmesini talep ederler. Bu şekilde küreselleşme ekseninde kentlere sermaye gruplarının talebi olan yatırım yapılabilir biçime dönüştürmek için yeni formlar kazandırılır.

Keleş (2016, s. 417) günümüzde kentsel dönüşümün başlıca üç hedefin gerçekleşmesini sağlayacağını öne sürmüştür. Birinci olarak gecekondu ya da yoksulluk yuvaları temizlenecek, ikinci olarak kent merkezlerinin büyükşehirlerin diğer kesimleri ve çevredeki diğer kentlerle ekonomik farklılık ve ayrımlarını gidermek için bu alanların dönüştürülmesi ve yenilenmesi sağlanacak ve son olarak kent merkezlerinin

yönetiminden sorumlu yerel yönetimlerin mali imkanlarının geliştirilmesi ve arttırılması mümkün olacaktır (Keleş, 2016, s. 417). Birincisine bakılacak olunursa, gerçekten de başta yoksulluk yuvalarının temizlenmesi için bir yol olmakla birlikte dönüşüm sonrası göçe zorlanan düşük gelirli kesimin dönüşüm alanlarında ya da planlı başka bir yerleşim bölgesinde barınma ihtiyacının temini ölçüsünde dönüşüm farklı bölgelerde çöküntü alanının yaratılmasına imkân vermeyecek ölçüde sonuçlar üretebilmektedir. Kentsel dönüşümün varoluşsal amacı; eskimiş, köhnemiş, çeşitli sebeplerle yok olmuş (doğal afetler, savaş vb.), bozulmuş ya da bu süreçlerin halihazırda yaşanmaya devam ettiği kent alanlarının yeniden yaşama döndürülmesidir (Özden, 2016, s. 45). Üstelik Keleş'in (2016, s. 417) ifade ettiği ikinci unsura bakıldığında kentsel dönüşümün yarattığı ekonomik olanaklar, bölgesel gelir dağılımı adaletsizliklerinin ve farklılıkların giderilmesinde önemli rol oynayabilme potansiyeline sahip olmakla birlikte rant eksenli bir gelir transferine neden olarak sosyal gelir adaletsizliğinde açıklığın derinleşmesine imkân da vermemelidir. Kentsel dönüşümün en temel hedefi, kalkınmayı sağlamak, kentlerdeki yaşam kalitesini ve refahını arttırmak, sağlıklı ve güvenli bir sosyal mekân üretmektir (Özden, 2016, s. 79). Son husus olan yerel yönetimlerin -Türkiye özelinde başta belediyelerin- mali olanaklarının geliştirilmesidir ki bu çeşitli şekillerde gerçekleşebilir. Slayton (1960) kentsel dönüşüm konusunda devletin belediyelere sağladığı katkının üç farklı şekilde gerçekleşebileceğini belirtmektedir; ilki belediyelere doğrudan bu amacı gerçekleştirmek için mülkiyet vergilerinin tahsisi yetkisi verilebilir, ikincisi farklı devlet teşvik ve yardımları yapılabilir ve son olarak kendilerinin borçlanabilmesini sağlayan yasal araçlar üretilebilir (Slayton, 1960). Bu son yasal araçlara değinmekte fayda bulunmaktadır. Nitekim devletler ya da eyaletler ayrıca kentlere kentsel dönüşüm programlarında şehirlerin kullanabilecekleri çeşitli yasal araçsal düzenlemeler yaparak yardım edebilirler. Bu kapsamda vergi tahsis bonoları gibi araçlar olsa da yerel otoritelere daha az katı gereklilikler içeren borçlanma araçları kullanmaları sağlanabilir. Bu, dönüşüm planlarının finansmanında belki de en büyük rolü oynayabilecek araçtır (Slayton, 1960).

Kentler afet riskleri, savaşlar gibi olağandışı ya da kentin gelişim sürecine özgü göç, sanayileşme gibi sebeplerle dönüşüme uğramaktadır (Genç, 2008, s. 115). Afetler sonrasında yaşanan yıkımı ortadan kaldırmak için kentsel dönüşüm yapılabileceği gibi olası afet risklerini ortadan kaldırmak için de kentsel dönüşüme başvurulabilmektedir.

Diğer taraftan teknoloji ise kentsel dönüşümde kritik bir unsur olmuştur. Hem kent inşasında etkili olmuş hem de kü-yerelleşme unsurlarını gerçekleştirmede rol oynamıştır. Örneğin eskiden bir şirketin üretim, finans ve yönetim merkezi Stockholm'de iken teknolojinin getirdiği esneklik ve işgücü ve vergi avantajı gibi nedenlerle finans hizmetleri Madrid'den, üretim faaliyetleri Pekin'den, yönetim işlemleri ise Zürih'ten gerçekleştirilebilmektedir. Teknolojik dönüşümün sunduğu bu esnek yapı, bu anlamda maliyet avantajı sağlayan kentlerin kullanımını arttırmakta ve bu kullanımın artmasıyla bu yeni lokasyonlar için dönüşüm zorunlu olmaktadır. Sermaye akışını kendine çekmek isteyen kentler rekabet içine girmekte ve böyle bir durum hem kentin fiziki hem de ekonomik ve sosyal dönüşümünü beraberinde getirmektedir.

1. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Gelişim Süreci

Sanayi Devrimi dönemi ve sonrasında İkinci Dünya Savaşı'na kadarki periyotta sanayileşmeyle hızla nüfusu artan kentler, kentlere yoğun göçler, kalabalıklaşmanın getirdiği konut ihtiyacı, konut ihtiyacının giderilmesi için yetersiz alt yapıya sahip sağlıksız konut alanları şeklinde uzatılabilecek bir listede zincirleme etkileşimle kentler olumsuz bir değişim yaşamışlardır. 1800'lü yılların ikinci yarısında sağlıklı ve yaşanabilir kentler yaratılması amacıyla ilk kentsel yenileme projeleri yapılmış ve bu bağlamda kente doğayı getirebilmeyi amaçlayan Park Hareketi ile 1844'te Liverpool'da Birkenhead Parkı, 1845'te Londra kentinde Victoria Parkı, 1863'te ise New York kentinde Central Park yapılmıştır (LeGates ve Stout, 1998'den aktaran Akkar, 2006, s. 30).

Kentsel dönüşüm gerçekleştirildiğinde amacının ötesinde farklı gelişmelere de hizmet edebilmektedir. Örneğin erken Viktorya döneminde Londra'da gerçekleştirilen sokak ıslahı trafik probleminin çözülebilmesini amaçlayan bir yöntem olarak geliştirilse de beraberinde çöküntü bölgelerinin ıslahına ve kamu sağlığının iyileştirilmesine de vesile olmuştur (Dyos, 1957). Geç Viktorya dönemi ve 20. yüzyılın başlarının İngiltere'sinin en önemli ayırt edici özelliklerinden biri ise özellikle banliyö demiryollarının inşasının ve otoyol ve araçların artmasıyla birlikte banliyölerin büyümesi olmuş ve böylece banliyö alanlarına doğru varlıklı olanlar için bir hareketlilik sağlanmış ancak kent içlerinde problemler artmaya devam etmiştir (Roberts, 2008). Başta Londra gibi büyük kent merkezlerinin bu dönemde nüfuslarındaki artış fiziksel yapı ihtiyacının yanı sıra

Türkiye'nin 1900'lerin ikinci yarısında yaşayacağı kentlerdeki sosyal ve ekonomik problemlerin 1900'lü yılların başında İngiltere'de görülmesiyle sonuçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm düşüncesi İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya çıkmışsa da Sanayi Devrimi ile başlayan süreçte sağlıklı ve teknolojik gelişmelere uygun yapılandırılmış kent formları oluşturmak ilk kentsel dönüşüm adımları olarak nitelendirilebilir. Sanayileşmenin getirdiği sağlık problemleri ve fiziksel problemler karşısında 19. yüzyılın sonlarında Ebenezer Howard'ın az yoğunluklu ve bahçeli Bahçeşehir modeli, kentlerin sağlıklı olmayan kısımlarının yıkılmasını amaç edinen Yeni Kentler hareketi, yeşil alanın arttırılması üzerine öncülüğünü Courbisier'in yaptığı Modernist Hareket, kentsel alanların içinde geniş açık alanların oluşturulmasını benimseyen Park Hareketi gibi farklı modeller kentleri sağlıklı yaşanabilir alanlara dönüştürmeyi hedeflemişlerdir (Özden, 2016, s. 52). Özellikle Avrupa'da bu modeller doğrultusunda pek çok kent yeniden düzenlenmiştir. Geniş bulvarlar, açık alanlar gibi kentsel dokular bu dönemde Avrupa kent mimarisinde yer bulmuştur.

19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren "Park Hareketi" olarak bilinen ve kente doğaya özgü unsurları getirmeyi hedefleyen bir hareket özellikle ABD ve İngiltere'de gerçekleştirilmiş ve bu hareketi kent merkezlerindeki bulvar ve caddelerin genişletilmesini kapsayan kentsel dönüşüm projeleri izlemiştir (Dengiz, 2010, s. 12). Fransa'da da benzer bir hareket gerçekleşmiş ve özellikle Paris'in bugünkü geniş ve görkemli bulvarlarının ve caddelerinin yapısal temelleri o dönemde atılmıştır. Paris'te 1850-1879 döneminde olduğu gibi büyük bulvar, geniş caddeler gibi kentsel dönüşüm pratikleri gerçekleştirilirken diğer Avrupa şehirlerinde de benzer adımlar atılmaya başlanmış, üstelik Kuzey Amerika'da da benzer bazı dönüşümler yaşanmıştır. Kuzey Amerika benzer dönüşüm pratiğinin adı "*Güzel Kent Hareketi*" olarak bilinmektedir (Akkar, 2006). Zaten bu dönemden sonra Paris'in Hausmann planında olduğu gibi geniş bulvar ve caddeler ile bu bulvarların geniş alanlara bağlandığı kent yapıları oluşturulmuştur.

20. yüzyılın ilk yarısında kentlerdeki yenileme uygulamalarının gelişmesinde başı çeken ilk uygulamalar İngiltere'deki Bahçe Kent Hareketi ve Yeni Kent Hareketi'ne paralel olarak ilerleyen Modern Kent Hareketi olmuş, bu hareket ile Paris başta olmak üzere Avrupa'nın pek çok yerinde yıkımlar olmuş, yapılan yapılar modern planlama ilkelerine

dayanılarak inşa edilmiştir (Akkar, 2006, s. 31). Modern Kent Hareketi ya da Modernist Hareket kısaca CIAM[2] olarak ifade edilen Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi'nin 1933 yılında Atina'da düzenlenen dördüncü konferansındaki Atina Sözleşmesi'nde kararlaştırılan temel ilkelere göre inşa edilmiştir. Modernist Hareket, İkinci Dünya Savaşı sonrasında özellikle savaşta zarar gören kentlerin yeniden inşası sürecinde (*reconstruction*) etkili olmuştur (Akkar, 2006, s. 31). Bu hareket kapsamında sağlıksız yapıların yıkıldığı, yeşil alanın hakim olduğu bir kent dokusunun oluşturulduğu kentlerin ön plana çıkarılması hedeflenmiştir.

18. ve 19. yüzyıllarda yaşanan sanayi devriminin beraberinde getirdiği köklü sosyo-kültürel ve ekonomik dönüşüm, kent mekanları üzerinde önemli etkileri beraberinde getirmişse de İkinci Dünya Savaşı sonrası sosyo-ekonomik problemler kentlerde büyük bir çöküşe neden olmuş, kentsel dönüşüm kavramının ortaya çıkışı da esasen bu döneme denk gelmiştir (Özden, 2006, s. 216). Çünkü savaş sonrasında bozulan ekonomik yapı ve ortaya çıkan sosyal problemler kentlerdeki dönüşüm ihtiyacını doğurmuştur (Özden & Kubat, 2003, s. 78). Kentsel dönüşümün evrimini belki de iki temel noktada ele almak daha doğru olacaktır. İlki, sanayi devrimi ve sonrasındaki dönemden İkinci Dünya Savaşı'na kadar süren kentsel dönüşüm faaliyetleri, diğeri ise İkinci Dünya Savaşı sonrasında ortaya atılan bizim bugün anladığımız anlamda kentsel dönüşüm faaliyetleridir. Bu açıdan ilk dönem hem sanayi kentleri oluşturma ve kırsal yaşamdan kentsel yaşama geçişte bir kent inşasını hedeflemekteyken, diğer taraftan sanayi devriminin kentlere getirdiği yığılma, sağlıksızlaşma ve çöküntü alanlarının artması kentsel dokuların yenilenmesini gerektirmiştir. Bu dönemde büyük ölçüde ilgili kent parçasının tümüyle yıkılarak yenilenmesi benimsenmiştir. Sıkça "*slum clearance*" olarak ifade edilen bu unsur, çoğunlukla eskimiş veya değerini yitirmiş ya da problemli hale gelmiş bir kent dokusunu yıkıp yeni yapılar inşa etme temelinde kendini göstermekteydi. 1945 sonrası ikinci dönem hali hazırda kurulmuş modern kentlerin çeşitli gerekçelerle dönüştürülmesi ihtiyacından doğmaktaydı. Özellikle kitlesel üretim ve tüketime konu olan bu kentler hem savaş sonrası tahribatın izlerini silmek hem de kentin ekonomik,

[2] CIAM *(Congrès Internationaux d'Architecture Moderne / International Congresses of Modern Architecture/* Uluslararası Modern Mimarlık Kongresi 1928'de kurulmuş ve 1959'da dağılmıştır. Avrupa'da bir dizi konferans serisi düzenleyen CIAM dönemin önde gelen mimarlarıyla birlikte bu konferanslarda Modern Hareket ilkelerini geliştirip bu hareketi yaymaya çalışmışlardır.

sosyal ve güvenlik temelli gereksinimlerini gidermek için dönüştürülmesi ihtiyaçlarının ortak ürünü olarak kentsel dönüşümü farklı isimlerle ve farklı gereksinimler dolayısıyla üretmekteydi.

Avrupa'da İkinci Dünya Savaşı sonrası dönemde kentsel dönüşüm; (1) savaştan zarar gören Avrupa kentlerinin yeniden inşa edildiği özel bir kentsel dönüşümde, (2) başta İngiltere olmak üzere savaşla kesintiye uğrayan gecekondu temizleme programlarının yeniden başlatılmasında, (3) birçok yerel alanda ulusal programların yararına olmaksızın önemli kentsel yenileme faaliyetlerinin (planlama, yol yapım çalışmaları ve barınma gibi) yürütülmesinde, (4) Manchester'dan Napoli'ye görülebilecek çok sayıda gökdelen kanıtı gibi eski binaların geleneksel yenileme kalıplarından çıkıp yeni binalarla değiştirildiği kentsel dönüşüm uygulamalarında gözlemlenebilmektedir (Grebler, 1962, s. 229).

II. Dünya Savaşı sırasında zarar gören veya tamamen kullanılamaz hale gelen yapılar yenilenerek tekrar kullanılmıştır. Savaş sonrasında öncelik kent içi alanlarda gecekondu bölgelerinin temizlenmesine verilerek çok katlı konut blokları inşa edilmiş, merkezi yönetim öncü aktör olarak belirmiş, yerel yönetimlere kenti geliştirme bilinci doğrultusunda kapsamlı rehberler sunulmuştur (Akkar, 2006, s. 31). Kent merkezlerinde ekonomik faaliyetlerin yapıldığı alanların da canlandırılması hedefiyle kent içi ticaret alanları da yenilenerek geliştirilmiştir. 1945 sonrası dönemde kentsel gelişim stratejisi uygulanmaya başlanmış, ayrıca özellikle Batı kentlerinin gelişmesi kentin çeperine doğru sıçramış ve kentlerin etrafında banliyöleşme hızlanarak modernist planlama ilkelerine göre büyüyen kentler gelişmiş ve büyümüştür (Akkar, 2006, s. 31).

1960 ve 70'li yıllarda kentsel iyileşme (*urban improvement*) ve kentsel yenileme (*urban renewal*) projelerine öncelik verilmiş, fiziki yapıdaki bozulmalar ile sosyal problemler arasındaki ilişki kabul edilerek bunların bir arada ele alınması gerekliliği yaygın olarak kabul edilmiştir (Akkar, 2006, s. 31). Sosyal yapıdaki kırılganlıkların farkına varmak, özellikle yoksul bölgelerin dönüştürülmesi için hareketi hızlandırmıştır. 70'lerde artan liberalleşme, yerelleşme dalgası ve çok aktörlü yapı dönüşüm uygulamalarına yansımıştır. Yerelleşme hem farklı aktörlerin devreye girmesini hem de dönüşüm uygulamalarında yerel kimliğin korunmasını ön plana çıkartacak kentsel dönüşüm çalışmalarını hızlandırmıştır. Özellikle yoksul bölgelerin dönüştürülmesi, fiziki yapı ile sosyal yapıdaki bozulmaların birlikte giderilmesi amacının taşındığını göstermiştir.

1980 Avrupa'sında özellikle büyük sosyal konutlarda kentsel yenileme ihtiyacının artması, kentsel alanların yeniden yapılanmasına yönelik çalışmaların hız kazanması ile sonuçlanmıştır. 1980'li yıllar artık hem dünya ekonomisinin hem de kamu yönetimi anlayışının değiştiği dönem olmuştur. Serbest piyasa ekonomisine geçilmesi, sermaye hareketlerinin serbestleştirilmesi, döviz kurunun esnek hale getirilmesi gibi ekonomik adımlar kentlerin rekabet edebilirliğinin arttırılması hedefini beraberinde getirmiştir. Kentlerin rekabet gücünün artması kentlerde ekonomik canlılığın artmasına bağlı olduğu için hem üreten hem pazarlayan hem de tüketen kent alanları için gerekli fiziki yapı ve altyapı ihtiyacının teminini gerektirmiştir. Kamu yönetimi anlayışının da bu serbestleştirme, özelleştirme, liberalleşme akımından etkilenmesi onun etkinlik-verimlilik-ekonomiklik hedefleri ile çalışan bir yapıya dönüşmesine neden olmuş, kamu yönetimi literatürüne Yeni Kamu İşletmeciliği (*New Public Management*) olarak giren anlayışın benimsenmesi ile sonuçlanmıştır (Ömürgönülşen, 2014).

Büyüme ve kalkınma hedefinin köşe taşı olduğu 1980'lerde kentsel yeniden geliştirme (*urban redevelopment*) uygulamaları kentsel dönüşüm için uygulanan hakim politikalar olmuştur. Uygulama örnekleri olarak Liverpool'da Albert Docks, New York'ta Battery Park City, Rotterdam'da Rotterdam Waterstad gösterilebilir ve 80 sonrası bu dönemde kentlerde atıl hale gelmiş, çöküntü ve/veya boşalmış bu alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamak amaçlanmıştır denilebilir (Akkar, 2006, s. 31). Yarışan ve rekabet edebilen kentlerin yaratılması istekliliği altında kentlere yatırım çekebilmek için, büyük ölçüde ekonomik canlanmayı sağlayabilmek için kentsel dönüşüm adımları atılmıştır.

1990'lı yıllar yönetim anlayışının değiştiği dönem olmuştur. Hem kurumsal yaşamda hem özel sektör ve devlet yönetiminde çok aktörlü, katılımcı bir yönetişim süreci hız kazanmıştır. Şeffaf, hesap verebilir, katılımcı bir yönetim anlayışına verilen değer kentsel dönüşüm alanında da kendini göstermiş, kentsel dönüşüm projelerinde "*urban regeneration*" anlayışına doğru geçilmiştir. Kentsel yeniden oluşturma anlayışı çok sektörlü ve çok aktörlü iş birliklerine dayalı kentsel dönüşüm süreçlerini oluşturmayı amaçlamaktadır (Akkar, 2006). Bu çerçevede, kentsel dönüşüm sürecine 80'lerde özel sektör, 90'larda ise sivil toplum, kamu kurumlarının (merkezi yönetim ve yerel yönetimler) yanında dahil olmuştur.

20. yüzyılın sonunda sermaye hareketlerindeki esneklik ve küreselleşmenin yarattığı etkiler kent yaşamının ve kent ihtiyacının dönüşümüne hizmet eden bir kentsel dönüşümü beraberinde getirmiştir. "*1980'lerde kentsel dönüşümde mekanın fiziksel ve ekonomik boyutlarına vurgu yapılırken; 1990'lardan itibaren, ancak mekanın fiziki, ekonomik, toplumsal ve çevresel boyutlarına, aynı zamanda kentsel dönüşümün yasal, kurumsal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerini bütünleşik olarak ele alan bir yaklaşım geliştirildiğinde kentsel canlandırmada kamu yararının en üst düzeye çıkarılabileceği görüşü yaygın olarak savunulmaya başlanmıştır*" (Akkar, 2006, s. 33). Kentsel dönüşümün fiziki yönü zaten hep temel unsur, ekonomik yönü genellikle odak nokta olmuşsa da çevresel ve yönetsel boyut 90'lara kadar ihmal edilmiştir. Kaynakların gelecek kuşaklara da aktarılabilmesi, bugünün ihtiyaçları için gelecek kuşakların kaynaklarının kullanılmaması anlayışına dayanan sürdürülebilirlik (*sustainability*) prensibi pek çok alanda vurgulanmaya başlanmış, kentsel dönüşüm uygulamaları anlamında da bu prensibin sağlanabilmesi amaçlanmaya başlanmıştır.

Ulaşım sistemindeki gelişmeler sayesinde üretim alanlarının kentlerin dışına taşınabilmiş olması mekânı değiştirmiş; boşalan üretim alanları alışveriş merkezleri, gökdelenler vs. inşa edilerek tüketim merkezlerine dönüşmüş, zaman içerisinde ise bu dönüşüm eskiyen ve işlevini tamamlamış yapıların bulunduğu alanlara da kaydırılmıştır (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 9). Kentsel dönüşümün ekonomik boyutları arasında sayılabilecek olan mülk sahipliğinin düşük, kiracılığın ise yüksek olması bu tür kent alanlarının köhnemesine neden olmaktadır (Özden, 2016, s. 91, 92). Bu durum da böyle alanlarda kentsel dönüşüm ihtiyacını hızlandırmıştır.

2000'li yıllardan itibaren, Avrupa'da toplum odaklı kentsel dönüşüm uygulamaları gittikçe daha fazla artarak, bu alanda 80'lerden itibaren artan özel sektörün rolü küresel sermayenin etkisinin artmasıyla devam etmiştir (Özden, 2016, s. 62). Sermaye akımının serbestleşmesi, uluslararası şirketlerin yaygınlaşması ve güçlenmesi, kentlerin sermayenin ihtiyaçlarına göre şekillenmesiyle büyük ölçüde şekillenmeye başlamıştır. Sermayenin karlılığını arttırma eğilimi ile çokuluslu şirketler maliyet avantajı yaratacak ucuz üretim ve yönetim faaliyetlerinin olduğu ülkelerde girişimlerinin tamamını/bir kısmını sürdürme kararı almaya başlamışlardır. Bu durum, gelişmekte olan ülkelerin de kent ve mekân politikalarını etkilemiştir. Yarışan kentler ve sermayeyi kendilerine

çekmeye çalışan ülkeler, mekanları onların sermayenin talep ve ihtiyaçlarına göre biçimlendirmeye başlamışlardır.

Kentsel dönüşüm konseptinin zaman içerisinde gösterdiği değişim ve gelişimin özeti için bkz. Tablo 1.

Tablo 1. Kentsel Dönüşümün Gelişimi

Dönem	**1950'ler**	**1960'lar**	**1970'ler**	**1980'ler**	**1990'lar**	**2000'ler**
Politika Türü	**Yeniden inşa (Reconstruction)**	**Yeniden Canlandırma (Revitalisation)**	**Yenileme (Renewal)**	**Yeniden Geliştirme (Redevelopment)**	**Dönüşüm/yeniden oluşturma (Regeneration)**	**Resesyonda Dönüşüm/Yeniden oluşturma (Regeneration in Recession)**
Ana strateji ve yönlendirme	Kasaba ve kentlerin eski alanlarının yeniden inşası ve genişletilmesi genellikle bir 'ana plana' dayanır; banliyö genişlemesi	1950'lerin temasının devamı; banliyö ve periferinin büyümesi; eski haline getirmeye (rehabilitation) yönelik bazı erken girişimler	Yerinde yenileme ve mahalle planlarına odaklanma; hala periferideki gelişme	Birçok önemli gelişme ve yeniden geliştirme şeması; hakim projeler; şehir dışı projeler	Daha kapsamlı bir politika ve uygulama biçimi; bütünlükçü politika ve müdahalelere vurgu	Büyüme alanlarında bir miktar gevşeme ile tüm faaliyetlerde kısıtlamalar.
Kilit aktörler ve paydaşlar	Ulusal ve yerel yönetim; özel sektör geliştiricileri ve müteahhitler	Kamu ve özel sektör arasında daha büyük bir dengeye doğru ilerleme	Özel sektörün büyüyen rolü ve yerel yönetimlerde ademi merkeziyetçilik	Özel sektöre ve özel kuruluşlara vurgu; ortaklığın büyümesi	Baskın yaklaşımı giderek artan sayıda devlet kurumuyla ortaklık	Özel sektör finansmanı ve gönüllü çabaya daha fazla vurgu
Mekânsal aktivite seviyesi	Yerel ve site düzeylerine vurgu	Bölgesel faaliyet seviyesi ortaya çıktı	Başlangıçta bölgesel ve yerel seviyeler; daha sonra yerel vurgu	1980'lerin başında siteye odaklanıldı; daha sonra yerel seviyeye vurgu	Stratejik perspektifin yeniden oluşturulması; bölgesel faaliyetlerin ve müdahalelerin büyümesi	Başlangıçta alt-bölgesel faaliyet geliştirme ile daha yerelci
Ekonomik odak	Bazı özel sektör katılımlarıyla kamu sektörü yatırımı	1950'lerden beri devam eden özel yatırımların büyüyen etkisi	Kamu sektöründeki kaynak kısıtlamaları ve özel yatırımların büyümesi	Özel sektör, seçici kamu fonlarıyla baskın	Kamu, özel ve gönüllü fonlar arasında daha fazla denge	Özel sektör, seçici hükümet finansmanı ile baskın
Sosyal içerik	Konut ve yaşam standardının iyileştirilmesi	Sosyal ve refah iyileştirmeleri	Topluluk temelli eylem ve daha fazla güçlendirme	Çok seçici devlet desteği ile topluluğun kendi kendine yardım etmesi	Topluluğun rolüne vurgu	Yerel girişimlere ve üçüncü sektörün teşvikine vurgu
Fiziksel vurgu	İç alanların değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyo	Eski kentsel alanların daha	Yenileme ve yeni gelişimin ana şemaları;	Başlangıçta 1980'lerden daha ılımlı ve	Genellikle daha küçük ölçekli planlar, ancak

	ve çevresel gelişme	nuna paralel olarak bazı yönlerden 1950'lerin devamı	kapsamlı yenilenmesi	'hakim şemalar'	sonra artan ölçek; miras vurgusu	geri dönen daha büyük projeler
Çevresel yaklaşım	Peyzaj ve biraz yeşillendirme	Seçici iyileştirmeler	Bazı buluşlarla çevresel iyileştirmeler	Çevreye daha geniş yaklaşım için ilgi artışı	Sürdürülebilir kalkınma bağlamında daha geniş çevre fikrinin başlaması	Sürdürülebilir kalkınma modelinin genel kabulü

Kaynak: Stohr (1989); Lichfield (1992); Pugalis and Liddle'den derleyerek aktaran Roberts, 2017, s. 19, 20.

1. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Uygulama Alanları ve Dünyadan Kentsel Dönüşüm Uygulama Örnekleri

Farklı alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarının yapıldığından söz etmek mümkündür. Örneğin banliyölere göre büyük şehir merkezlerinin daha hızlı yıpranması ve eskimeye maruz kalması buralarda kentsel dönüşüme eğilme olasılığını arttırmaktadır (Hawley, 1963). Özden (2016), (1) konut alanlarında kentsel dönüşüm, (2) kent merkezlerinde kentsel dönüşüm, (3) kanal, dok alanı ve limanların kentsel dönüşümü, (4) sanayi alanlarının kentsel dönüşümü ve (5) afet sonrası alanlarda kentsel dönüşüm olarak farklı yerlerde yapılan kentsel dönüşümün mekânsal çerçevesini özetlemiştir (Özden, 2016). Keleş (2016, s. 414) ise, kentsel dönüşüm etkinliklerine konu edilen bölgelerin, (1) gecekondu bölgeleri, (2) kaçak apartmanların yer aldığı yüksek yoğunluklu bölgeler, (3) doğal olarak yıkılabilme ihtimali yüksek risk arz eden alanlar, (4) kent merkezlerinin çöküntü bölgeleri, (5) ekonomik ömrünü tüketmiş olarak ele alınabilen kent alanları ile (6) tarihsel kent merkezlerinin olduğunu söylemektedir (Keleş, 2016, s. 414). Kısaca, kentsel dönüşümün yapıldığı alanlar gecekondu alanları, kent içindeki kaçak ve sağlıksız yapılar, cazibesini yitirmiş eski iş merkezleri, kent içindeki sit alanları gibi bir sebeple ya mevcut planlamalar dışında kalmış ya da köhneleşmiş alanlardır (Genç, 2008, s. 115).

Kentsel dönüşüm yalnızca riskli yerleşim alanları için değil, aynı zamanda düşük standartlı ve niteliksiz yapılar için de gereklidir (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 10). Bu anlamda imarlı/imarsız alanlar, riskli/risksiz araziler ya da niteliksiz konut stokları kentsel dönüşüme konu alanlar olarak belirebilmektedir.

Dünyadan kentsel dönüşüm uygulama örneklerini rastlantısal ülkeler bağlamında ele almak yerine "az gelişmiş" ve "gelişmiş" olan ülkeler ayrımı üzerinden ele almak,

karşılaştırmalı bir içerik sunabilmek için daha yararlı görülmüştür. Bu yüzden bundan sonraki kısımda bu iki bağlamda kentsel dönüşümün uygulamasına yönelik süreç ve örnekler ifade edilmiştir. Kentsel dönüşümün mekânsal gelişimi, gelişmiş ülkeler ile gelişmekte olan ülkeler veya az gelişmiş ülkelerde (AGÜ); ya da sanayileşmiş ve sanayileşme sürecine geç başlamış / sanayileşme sürecini tamamlayamamış toplumlarda farklı şekillerde gerçekleşmektedir. Bu farklılığı anlayabilmek için sanayi devrimine göz atmak gerekmektedir.

1500'lü yıllardan başlayarak Avrupa'da hızla artan nüfus kentlere göçü hızlandırmıştır. Tarımdaki gelişmeler kentlerde yaşayan insanların da ihtiyaçlarının karşılanmasını bir ölçüde sağlamıştır. Kentlerde hızla artan nüfus 18. yüzyılda sanayi devrimi başladığında başta İngiltere olmak üzere Batı Avrupa'da hazır işgücünün var olmasını sağlamıştır. Sanayi devrimi ilk olarak İngiltere'de başlamıştır. Çünkü İngiltere'deki anayasal monarşi hem bireysel hem de mülkiyet haklarını garanti altına almıştır. Üstelik İngiltere bu dönemde zaten çok sayıda sömürgesi olan, bu anlamda hem pazar hem de hammadde temini bulma problemi yaşamayan bir ülke olmuştur. Ayrıca mali yönden güçlü ve bankacılık gibi finansal işlemler anlamında da gelişmişti. Bu duruma ek olarak İngiltere güçlü donanma ve ticaret gemilerine sahip bir ülke olarak taşımacılık problemi de çekmemekteydi.

İngiltere ve Avrupa'da sömürgecilik, bankacılık faaliyetleri, burjuvazinin yükselmesi, sermaye artışının kanalize olabileceği yatırım alanlarının aranması gibi unsurlar kentlerde ekonomik aktivitenin canlanmasını sağlıyordu. Önce buharlı makinanın icadı sonra da diğer teknolojik ilerlemelerle 18. ve 19. yüzyıllarda Birleşik Krallık'ta başlayan ve sonrasında Batı Avrupa'ya ve Kuzey Amerika'ya yayılan Sanayi ya da Endüstri devrimi, kentleri üretim ve tüketim alanları olarak dönüştürdü. Tarım endüstrisindeki gelişmeler kırsal alanlardaki işgücü ihtiyacını azaltıyor, üstelik kentlerin ihtiyaç duyduğu besin gereksinimini de karşılıyordu. Ulaşım ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler hızlandıkça ekonomik faaliyetler kentlerde hızla artıyor, kentler cazip hale geliyor ve göç alıyordu. Kentlerde burjuva sınıfı güçleniyor, diğer taraftan artık büyük fabrikalarda bilimsel yönetim gibi ilkeler etrafında çalıştırılan ve çalıştırıldığı koşulların kötü yanlarını algılayan yeni bir işçi sınıfı yükseliyordu. Sanayi devriminin kentleri çalışma olanakları anlamında çekici, kırsal alanı ise azalan emek ihtiyacı dolayısıyla itici bir konuma

getirmesi kentlerde nüfus artışını beraberinde getirdi. Sanayi devrimiyle kentlerde artan nüfus hem artan konut gereksinimini hem ekonomik faaliyetlerin ihtiyaç duyduğu alt yapı ve yapı gereksinimini hem de sosyo-kültürel ihtiyaçların sağlanacağı kentsel dokuların sağlanma gereksinimini doğurmuştur.

Yukarıda da belirtildiği gibi, kentsel dönüşümün mekânsal anlamda ortaya çıkışını ülkelerin gelişmişlik düzeylerine göre sınıflandırmak gerekmektedir. Çünkü gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde farklı şekillerde kentsel dönüşümün geliştiği görülmektedir. Gelişmiş ülkelerde sanayi devrimiyle başlayan fabrika gibi çok sayıda kişinin çalışacağı yapılara olan ihtiyacın artması, kent alanının farklı şekillerde kullanılması ve uzmanlaşma ile konut ve işyerleri arasında farklılaşmayı keskinleştirirken ve yer seçimini belirginleştirirken, az gelişmiş ülkeler ile gelişmekte olan ülkelerde bu farklılaşma bulunmamakta ve arazi kullanımı ve yer seçimi daha rastlantısal olmaktadır (Özden, 2002, s. 29).

20. yüzyılla birlikte gelişmiş ülkelerde hızla kentleşme/sanayileşme ile birlikte nüfus kentlerde hızla yoğunlaşırken özellikle bir yandan eski kent bölgelerinde önemli ölçüde çöküntü yaşanmış, tarihi kent alanları boşalarak buralara farklı bir sosyal tabaka yerleşmiş ve bu alanlar kentin problemli yerleri haline gelmiş, diğer yandan da işçi konutları bölgeleri kentsel çöküntü bölgeleri haline gelmiştir (Özden, 2002, s. 32). Bu alanlarda kentlerin yalnızca fiziksel dokusu değil aynı zamanda sosyo-ekonomik ve kültürel yapısının da dönüştürülmesi gerekmiştir. Belirtmek gerekir ki gelişmiş ülkelerde İkinci Dünya Savaşı sonrasında yıkılan kentlerin yeniden inşası safhasında "koruyarak yenileme" anlayışı benimsenmiş, yıkılan kentlerin yerlerine yepyeni bir kent inşa etmek yerine geçmişi koruyarak kentleri inşa etme amacı güdülmüştür (Özden, 2002, s. 33).

Avrupa ya da Amerika'daki kentsel dönüşüm uygulamalarının daha çok kent merkezlerinde, terk edilmiş veya eskimiş sanayi ve depolama alanlarında veya kullanılmayan dok alanı, tersane, kanallar ya da limanlar gibi alanlarda gerçekleştirildiği görülmektedir (Özden, 2016, s. 45). Bu anlamda Kuzey Amerika, Kıta Avrupası ve Birleşik Krallıktaki kentsel dönüşüm uygulamalarının işlevini yitirmiş ya da kullanım özelliğini kaybetmiş liman, tersane gibi alanlar ile kent merkezlerinde ve eskimiş ve işlevi azalmış sanayi alanlarında sıklıkla gerçekleştirildiği görülmektedir. Oysa Türkiye gibi gelişmekte olan bir ülkede ise eskimiş ve riskli ve de çoğunlukla imar uygulamalarına

uygun olmayan alanlarda dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmektedir. Muhteviyatı itibariyle bu fark Batı ülkelerinde ekonomik amaçlar doğrultusunda, Türkiye'de ise konut odaklı kent alanlarının dönüştürülmesi ya da yenilenmesi kapsamında olmuş, günümüzde ise afet riski temelli bir odağa oturtulmuştur. Bu sebeple Türkiye'deki kentsel dönüşüm ekonomik gelişmeyi sağlamaktan uzak, konut eksenli, rant odaklı bir dönüşüm olarak kısır kalmaktadır.

Az Gelişmiş Ülkelerde (AGÜ) ve Gelişmekte Olan Ülkelerde (GOÖ) kentsel dönüşüm gecekondulaşma, çarpık kentleşme, plansızlık, kaçak yapılaşma, imar düzenlemelerinin yetersizliği, sanayileşme problemleri, kamu arazilerinin işgal edilmesi, küreselleşmenin kentsel mekanlarda negatif etkileri gibi nedenlere bağlı olarak ortaya çıkmıştır (Özden, 2002, s. 30). Bu ülkelerde, gelişmiş ülkelerdeki gibi sermaye birikimi olmadığı için kırsal alanlarda artan nüfus cılız kalan sanayi ve hizmet sektöründe tutunmaya çalışmıştır. Bu durum küçük endüstriyel alanların etrafında ulaşım ve altyapı hizmetlerinin gelişmemesine, işçi konutlarının oluşturulmamasına bağlı olarak küçük çarpık/problemli kentsel alanların oluşmasına neden olmuştur. Küçük endüstriyel işletmeler büyüyüp kent merkezlerine taşınma eğilimi gösterdiğinde ise gereksinimlerini karşılayacak bir mekan bulmakta zorlanmıştır. Kentsel dönüşüm ihtiyacı gelişmiş ülkelerden farklı olarak AGÜ ve GOÖ'lerde bu problemleri karşılamak için gerekli olmuştur.

AGÜ ve GOÖ'lerde yasal düzenleme ve denetim eksiklikleri, çarpık kentleşme karşısında yaptırım mekanizmasının çeşitli sebeplerle (popülist uygulamalar, kayırmacılık vb.) uygulanmaması, yerel yönetimlerin hizmet götürdükleri alanlara eşit şekilde davranmayarak popülist uygulamalar gütmeleri kentsel dönüşüm ihtiyacını daha da arttırmaktadır.

1. 3. KENTSEL DÖNÜŞÜM YÖNTEMLERİ

Kentsel dönüşümle ilgili yöntemler ve onların nasıl uygulandığı ihtiyaç duyulan alanın gereksinimlerine göre değişmektedir. Tablo 2'de kentsel alanın ihtiyaçlarına göre seçilecek kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri yer almaktadır. Belirtmek gerekir ki kentsel dönüşüm 1) plana bağlı olarak gerçekleştirilebilir ve bunun ekonomideki yükü azaltan ve tasarruf yapmayı teşvik eden bir yapısı vardır, diğeri ise 2) kendiliğinden

gerçekleşen dönüşümdür ki ilgili dönüşümün plansızlığından dolayı bunun kente olan maliyeti yüksektir (Keleş, 2016, s. 416).

Tablo 2'de kentsel alanda duyulan ihtiyaca göre seçilebilecek kentsel dönüşüm uygulama yöntemine yer verilmiştir.

Tablo 2. Kentsel Alanın İhtiyacına Göre Seçilecek Uygulama Yöntemi

	1.durum	2.durum	3.durum	4.durum	5.durum	6.durum
Neden	Ekonomik anlamda bir kötüleşme ve bundan kaynaklı bir bozulma varsa	Kentsel alanda tarihi dokular var ise ve yapılar sağlıksız ve kötü koşullarda ise	Alandaki nüfus alanın eski sakinleri değil ve bunlar çöküntünün sebebi ise ve dönüşümü bu nüfusla birlikte gerçekleştirmek mümkün görünmüyorsa	Kentsel alanın üzerindeki sağlıksız doku iyileştirilmesi imkanı bulunmaya bir fiziki dokuysa ve kurumaya olanak yoksa	Kentsel alanın halihazırdaki yapısal ve ekonomik gelişimi iyileştirilmesine imkan tanımayacak derece kötüleşmiş ise	Özellikle yok olmuş, çöküntüye uğramış ya da bozulmuş alanlarda yeni bir kent dokusu yaratılmak isteniyorsa
Uygulama	Yeniden canlandırma uygulamasına ihtiyaç duyulur.	İyileştirme ve sağlıklaştırma uygulamasına ihtiyaç duyulur.	Yeni kullanıcıların alana çekilmesi ve eski kullanıcıların alandan taşınması uygulamasına ihtiyaç duyulur.	Kısmen ya da tamamen temizleme uygulamasına ihtiyaç duyulur.	Yeniden geliştirme uygulamasına ihtiyaç duyulur.	Yeniden üretim uygulamasına ihtiyaç duyulur.

Kaynak: Özden, P. P. (2016). Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları isimli kaynaktan yararlanılarak düzenlenmiştir.

Nesbitt (1958, s. 66) bir kentsel yenileme alanı belirlendikten sonra projeyi oluşturmak için altı önemli adım olduğunu söylemektedir, bunlar: birincisi, çok sayıda planlama ve örgütsel faaliyet bulunmalı, ikincisi temizlenecek ya da geliştirilecek alan elde edilmeli, üçüncüsü yerlerinden edilecek aileler yeniden konutlara yerleştirilmeli, konutsuz kalmaları engellenmeli ve boştaki arazi de kullanıma hazır hale getirilmeli, dördüncüsü konut yenilemesi ve iyileştirilmesi ile birlikte yenilenmiş sokaklar, iyileştirilmiş kamusal hizmetler ve oyun alanları gibi kamusal iyileştirme ve geliştirmeler yapılmalı, beşinci adım yeniden kullanım için planlandığı şekilde yenilenen alanlar satılmalı, altıncısı ise bölgede iyileştirilecek tüm yapıların projede belirlenen standartlar düzeyinde geliştirilmesi ve iyileştirilmesi sağlanmalıdır (Nesbitt, 1958, s. 66).

Kentsel dönüşüm pratiklerinin uygulanan/uygulanacak imar planlarıyla uyumlu bir yapı göstermesi beklenmelidir. Kentsel dönüşüm yapılırken "*imar haklarının toplulaştırması"*

yöntemi kullanılabileceği gibi "*imar haklarının aktarımı"* yöntemi de kullanılabilir, birincisinde "*yer bölüm temelinde var olan imar hakları proje çerçevesinde bir araya getirilmekte ve yaratılan değer kamu kesimi ile özel kesim işbirliği ile paylaşılmaktadır*", ikincisinde ise "*amaç, var olan ya da imar baskısı altında oluşabilecek imar haklarının bir başka projeye aktarılması ya da bu hakkın "taşınabilir bir değer"e dönüştürülmesidir*" (Keleş, 2016, s. 414). Bunun yanı sıra kentsel dönüşüme ilişkin stratejilerin ve hedeflerin belirlenmesi gerekmektedir. Özden (2002) kentsel dönüşüm stratejilerinin ulusal (genel) ve yerel düzeyde ele alınabileceği gibi konularına göre yönetim ve örgütleme stratejileri, ekonomik yapıya ilişkin stratejiler, tasarım stratejileri ve sosyal yapıya ilişkin stratejiler olarak ele alınabileceğini belirtmiştir.

Tarihsel olarak kentsel dönüşümde farklı yaklaşımlar benimsenmesi hususunda daha önce de bahsettiğimiz yenileme, yeniden geliştirme, koruma, canlandırma, iyileştirme, çöküntü alanların temizlenmesi, yeni yapıların uyumlaştırılması gibi farklı eylem ve kentsel dönüşüm politikaları farklı kentsel alanlarda farklı biçimlerde uygulamaya konmuştur (Baykan, 1992). Kentsel dönüşümün "nasıl" yapıldığı sorusuna yanıt ararken kentsel dönüşümün yöntemlerine daha detaylı değinmek faydalı olacaktır.

1. 3. 1. Kentsel Temizleme (*Urban Clearance*)

Alansal temizleme olarak da kullanılmaktadır. Bu terim esasen 1850'ler Avrupa'sında kullanılmaktaydı. Kentsel temizleme (*clearance*) yıkmak ve yeniden inşa etmek üzerine kurulu bir yaklaşımdır (Wedge, 1958, s. 57). Kentsel temizleme, çöküntüye uğramış bir kent alanındaki fiziksel dokunun tamamıyla yıkılıp yerine yeni bir doku getirilmesidir (Özden, 2002, s. 91).

Sanayi devrimi sonrası başta İngiltere olmak üzere bu yöntem uygulanmış olmakla birlikte yüksek maliyetli olması dolayısıyla tercih edilmemektedir. Endüstri devrimi sonrasında 17. yy'ın ikinci yarısında sıkça kullanılan bir yöntem olsa da sonraları tercih edilmemeye başlanmıştır. Bugün temizleme İngiltere'de rehabilitasyonun mümkün olmadığı durumlarda başvurulan ve 1985 tarihli Yapılaşma Yasası uyarınca temizleme alanının ilanı ile başlayan bir yöntemdir (Özden, 2002, s. 91). Bu kapsamda İngiltere'de yıkılacak alan tamamıyla ortadan kaldırıldığı için kamulaştırılmış ve bu kapsamda kamulaştırma sonrası yeni yapıların tasarrufu yerel yönetimlere bırakılmıştır.

ABD'de ise bu uygulama 20.yy'ın ikinci yarısının başında buldozerlerle şehirleri yıkıp yeniden yapma olarak bilinen şekilde kendini göstermiştir. 1982 yılında gecekondu alanlarının araştırılması için verilen yetki dışında, Amerikan şehirleri için düşük maliyetli konut inşa etmek ve gecekondu alanlarını temizlemek için ilk federal gecekondu temizleme yasası 16 Haziran 1933 yılında çıkarılmıştır (Guandolo, 1956, s. 6). 1937 yılında işsizliği azaltmayı ve insani barınma koşullarını sağlamayı amaçlayan ABD Konut Kanunu'nun (*United States Housing Act*) yürürlüğe girmesi ile doğrudan federal düzeyde yapılan gecekondu temizleme eylemi yerine devlet ve yerel faaliyetlerin bu işlemi yapması için federal yardımın sağlanması uygulamasına geçilmiştir (Guandolo, 1956, s. 6, 7).

Temizleme uygulaması hem yüksek kamulaştırma maliyetleri hem de alandan çıkarılan hane halkına konut temini gibi yüksek maliyetleri nedeniyle zorunlu olmadıkça tercih edilmeyen bir yöntemdir. Gecekondu bölgesi temizliği ya da çöküntü bölgesi temizliği (*slum clearance*) olarak da ele alınan bu uygulama ile çoğu kez sanayi kentleri yaratma ihtiyacının yanı sıra temelde gelir durumu düşük olan kişilerin yaşadığı çöküntü alanlar[3] hedef alınmış, onları bu bölgelerden uzaklaştırılarak bölgeye yeni bir görüntü ve imaj kazandırılmak istenmiştir. En genel örnek olarak ABD'deki Buldozer Operasyonları gösterilebilir.

Kentsel temizlemenin önemli bir diğer örneği de geçmişte Paris'in yaşadığı dönüşüm olmuştur. 1800'lerde Endüstri Devrimi sonrası Paris'e göçün artması ve gecekondu alanlarının yoğunlaşmasıyla buralardaki yaşam kalitesinin düşmesi ve sağlık problemlerinin toplumsal boyuta ulaşması Paris'te bir dönüşümü gerektirmiştir (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 2). Bunun üzerine, Paris'in bugünkü anlamda geniş bulvarlara kavuşması ve yenilenmesinin temelleri 1800'lerde atılmıştır. Yapılan uygulama esasen kentsel temizlemeye tekabül etmekteydi.

İngiltere ve Amerika örnekleri arasında bu dönemde bir farklılık bulunmaktadır. İngiltere'de eski işçi mahallerinin yıkılıp yerlerine yeni konut alanlarının yapılarak mahalle sakinlerinin buralara yerleştirilmesi sağlanırken ABD'de yıkılan bu alanlar

[3] Çöküntü alan (*blight area*), gecekondu mahallerini, terk edilmiş veya konut, ticaret veya endüstriyel kullanımları olabilecek bozulmuş ve bozulmakta olan alanları içerir (Johnstone, 1958, s. 301).

ticaret ve ofis alanları gibi konut dışı amaçlara açılmış, yeniden geliştirme fonunun yüzde birden az nüfusu, yeni yapılan alanlara yerleştirmeye ayrılmış, bu durum da çoğunlukla etnik azınlıklar ve siyahilerin yerlerinden edilmesiyle sonuçlandığı için "siyahları yerinden etme programı" (*The Negro Removal Programme*) olarak da ifade edilmiş ama temelde "*Federal Buldozer*" (devletin zorla yıkımı) olarak tarihte yerini almıştır (Dengiz, 2010, s. 14).

Kentsel dönüşümle ilgili kavram karmaşası, kentsel temizleme yapılan alanlar için de geçerlidir. Örneğin Akkar'a göre 1800'lerden 1945'e kadar kentlerdeki bozulmaya karşı mücadele aracı kentsel yenileme (*urban renewal*) iken (Akkar, 2006, s. 30), birçok yazar *urban renewal* kavramını 1970'lerin kentsel dönüşüm konsepti olarak kullanmıştır. Zaten 45'e kadar olan dönemde yapılan asıl işlem esasen yukarıda ele alındığı biçimiyle kentin fiziksel ve sosyal anlamda problemli yerlerinin temizlenmesi anlayışına dayandığı için kanaatimizce kentsel temizleme kavramının kullanılması bu dönem için daha uygundur.

Kentsel temizlemede başvurulan yasal yöntem büyük ölçüde kamulaştırmadır (Özden, 2016, s. 148). Ancak bu kapsamlı kamulaştırmanın maliyeti oldukça yüksektir. Bu sebeple, kentsel temizleme artık başka bir yöntem kalmadığında, örneğin insan yaşamını tehlikeye atan yapıların olduğu ve bunların başkaca bir şekilde düzeltilmesinin mümkün olmadığı durumlarda başvurulan/başvurulması gereken bir yöntemdir. Zira hem yüksek maliyeti hem kültürel dokuyu yok eden yöntemi, hem de bu tür dönüşüm alanındaki nüfus yoğunluğunun yerleştirilebileceği konut arzının hızla sağlanabilmesi oldukça zor, maliyetli ve külfetlidir.

1. 3. 2. Yeniden İnşa (*Reconstruction*)

Bu terim 1950'lerde yoğunlukla kullanılmıştır. İkinci Dünya Savaşı sonrasında özellikle savaştan zarar gören veya yıkılan "kentlerin yeniden inşası" için kullanılan bir kavram olmuştur. Yoğun bombardımana uğrayan Avrupa şehirleri İkinci Dünya Savaşı sırasında oldukça fazla hasar görmüştür. Savaştan hasar gören bu kentlerde önemli bir yeniden inşa süreci yaşanması zorunlu olmuştur. Bu çerçevede yeniden inşa "*reconstruction*" terimi özellikle bu dönemde Avrupa'da savaştan zarar gören kentlerin tekrar yapısal varlığına kavuşturulabilmesi için kullanılmıştır. Ancak burada bir ayrım yapmak gerekmektedir. Çünkü "yeniden inşa" tam olarak söz konusu savaştan zarar gören kentlerin baştan yeni

bir biçimde yaratılması anlayışına dayanır. Bu anlamda bu kavram özellikle tarihsel olarak değerli olan kentleri yıkılmadan önceki haline getirmek ya da o halini esas alarak kentin inşasını gerçekleştirmek anlayışından farklıdır (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 3). Oysa yeniden inşa anlayışının aksine Avrupa'nın pek çok kenti hem Roma hem de özellikle Katolik mimarisinin etkisi altında kalmıştır. Bu sebeple tarihsel geçmişi olan kentlerin eski dokusunun da korunarak yenilenmesi ön planda tutulurken yeniden inşa anlayışıyla ele alınan kentlerde böyle bir kaygı güdülmemiş, kent ihtiyaçlara göre yeni bir anlayışla inşa edilmiştir. İkinci Dünya Savaşı sonrası yeniden inşa anlayışının uygulaması büyük ölçüde merkezi yönetim öncülüğünde gelişmiş, yerel yönetimlere de kenti geliştirme planlarını hazırlamalarını sağlayacak standartları içeren rehberler sunulmuştur (Akkar, 2006, s. 31).

Yeniden inşa anlayışının pek çok Britanya kenti ile Hollanda'da Rotterdam kenti gibi örnekleri yer almaktadır. Yeniden inşa anlayışı savaş sonrasında uygulanırken bu anlayış Modernist Hareket'ten de büyük ölçüde etkilenmiştir.

1. 3. 3. Kentsel Yeniden Canlandırma (*Urban Revitalization*)

Eski canlılığını yitiren kentsel dokuların tekrar canlandırılması olarak kısaca ifade edilebilir. Yeniden canlandırma çoğunlukla eski çöküntü bölgesinin ekonomik aktivitelerinin yeniden hareketlendirilmesi, küresel veya yerel sermayeyi çekebilmek için canlılığını yitirmiş kent dokusunun cazip hale getirilmesi için yapılmaktadır. Kavramın kullanılışı 1960'lı yıllarda yaygınlık kazanmıştır. Bu kavram yerine kentsel yeniden canlanma (*urban revival*) kavramı da kullanılmaktadır. Yeniden canlandırma, bazı kentsel alanların yapı anlamında kullanılabilir ve sağlam olmalarına karşın ekonomik, sosyal, fiziksel vb. bir nedenle eskiyip değerini yitirmesi ya da boş bırakılması sonucu canlılığını kaybetmesi sonucu geçirdikleri çöküntü döneminin tersine çevrilerek tekrar canlandırılması anlamına gelmektedir. Kentsel yeniden canlandırma, küçük müdahalelerle eski yapılara yeni fonksiyonlar kazandırarak kentin eskiyen kısımlarını canlandırmak için kullanılmaktadır (Cowan, 2005). Bolonya tarihi merkezi alanı örnek olarak gösterilebilecek kentsel yeniden canlandırma anlayışı, kalkınma sağlanırken mevcut kentsel yapının korunmasını esas alması itibariyle kentsel koruma (*urban conservation*) metotlarıyla yakınlık göstermektedir (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 4).

1. 3. 4. Koruma (*Conservation*)

Bir diğer yöntem olan koruma (*conservation*), "*genellikle işlevlerini yerine getirebilmekte olan yapıların, büyük tarihsel, mimari ve kültürel değer taşıyan bölgeler içinde, onlarla birlikte korunmasını sağlamak için plansızlığın denetlenmesi ve aşırı nüfusun önlenmesidir*" (Keleş, 2016, s. 417). Muhafaza etme ya da koruma (*conservation*), çöküntü alan olma tehlikesi olan ancak henüz çöküntü alan haline gelmemiş kentsel dokuların genellikle kapsamlı bir alan geliştirilmesi yapılmadan bina, alan, imar alanlarında etkili müdahalelerle iyi bir biçime sokularak kurtarılmasına yönelik bir tedavi yöntemidir (Wedge, 1958, s. 57). Koruma (*conservation*), görece iyi koşulları olan, nüfus yoğunluğu ve arazi planlaması açısından gerekliliklere büyük ölçüde uyumlu olan ancak belirli bazı süreklilik arz eden düzenlemelerle iyileştirmelere ihtiyaç duyan ve bu anlamda alana yatırımların devam edebilmesi için bazı kamusal iyileştirmeler gerektiren, büyük ölçüde de meskun mahal olan yerlerin korunmasını ifade etmektedir (Chapin, 1957; Johnstone, 1958). Kentsel dönüşüm hem tarihsel hem de kültürel kimliğin ve dokunun korunarak dönüştürülmesini benimseyerek gerçekleştirilmelidir. Elbette değişen ihtiyaçlara uygun bir dönüşüm modeli benimsenmeli ama tarihsel-kültürel dokuyu toptan silecek bir dönüşüm uygulanmamalıdır. Kent kimliği ve kentin tarihsel geçmişi dönüşüm politikalarında dikkate alınmalıdır. Bu anlamda üstten merkezi bir politika olarak değil yerel bir motifle dönüşüm gerçekleştirilmelidir.

1. 3. 5. Soylulaştırma (*Gentrification*)

Soylulaştırma, Cambridge sözlüğünde "*bir yerin, özellikle bir kentin bir kısmının, yoksul bir alandan daha yüksek sosyal sınıftan insanların yaşadığı daha zengin bir bölgeye dönüşme süreci*" (Cambridge University Press, 2021) olarak tanımlanmaktadır. Soylulaştırma alt gelir gruplarına ait konut alanlarının fiziksel müdahale ile yenilenerek orta ve orta üstü gelir gruplarının bu yenilenmiş alanlara yerleştirilmesi olarak tanımlanabilmektedir (Özdemir Sönmez, 2006, s. 122). Eskimiş, köhneleşmiş, canlılığını yitirmiş ve çoğunlukla alt gelir gruplarının olduğu alanlara orta-üst sınıfın yerleşmeye başlamasıyla gerçekleşen ve sosyal ve ekonomik anlamda bu alanların canlandırılmasını beraberinde getiren bir süreçtir. Almanya'nın Köln kentinin Ehrenfeld bölgesi ya da İstanbul'un Karaköy bölgesi buna örnek verilebilir. Soylulaştırma canlılığını yitirmiş kent alanının fiziksel bir dönüşümden ziyade sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda

canlanmasıyla gerçekleşir ve temelinde üst-orta sınıfın bu alanlara yerleşmeye başlaması bulunur. Ancak bölgedeki düşük gelirli insanların soylulaştırılan bölgede yaşamlarını sosyo-kültürel ve/veya ekonomik nedenlerle sürdürebilmelerinin zorlaşması veya imkansızlaşması nedeniyle düşük gelir gruplarını göçe ya da zorlukla yaşamaya ittiği için eleştirilmektedir. Soylulaştırma, kentsel yeniden canlandırmanın bir biçimi olarak da değerlendirilmekle birlikte, sosyolojik etkileri itibariyle geniş ve farklı bir yapı göstermektedir.

1. 3. 6. Kentsel Yenilenme/Kentsel Dönüşüm (*Urban Renewal*)

Kentlerin göç, sanayileşme, afet vb. nedenlerle yaşadığı dönüşüm 'kent yenileme' kavramıyla ifade edilmektedir (Genç, 2008, s. 116). Steiner (1957, s. 12), kentsel yenileme sürecinin öncelikle barınma probleminden doğan endişeden kaynaklandığını belirtmekte ve tüm projelerden gecekondu mahallelerini temizlemesi, yeni konut alanları yaratması ya da yerleşim bölgelerini iyileştirmesinin pratikte beklendiğini ifade etmektedir (Steiner, 1957, s. 12). Bu kavram 1960'larda ortak bir yaygın kullanım edinirken 1970'lerde iyice popülerleşmiştir. Ancak 1940'lardan itibaren kentsel yenileme kavramı kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüme dair kavramlar içinde literatürde en yaygın kullanılan kavramlardan biri kentsel yenilemedir. Bu kavram kapsamı oldukça geniş, kapsayıcı veya şemsiye bir kavram olarak kullanılmıştır. Kentsel yenileme kavramı yerine edilgen yapıda kentsel yenilenme (*urban renovation*) kavramı da kullanılmaktadır.

Bir kentsel dokunun bazı bölümlerinin bütüne uygun bir biçimde korunarak iyileştirilmesi ve yenilenmesini ifade ettiği gibi bazı kullanımlarda yenileme, ilgili kent dokusunun yeniden yapılması olarak da kullanılmaktadır. Bu anlamda esasen kentsel yenileme ve kentsel yenilenme kavramları kentteki bütünü oluşturan bileşenlerden bazılarının yıkılıp yeniden yapılması eylemini içerdiği anlaşılabilir (Özden, 2002, s. 97). Ancak kapsamlı bir ifadeyle, bir kent dokusunun belli bazı bölümlerinin tekniğine uygun bir biçimde yenilenerek korunması olarak ifade edilebilmektedir (Hasol, 1998'den aktaran Özden, 2016, s. 157). Kentsel yenileme kavramının ana hususlarından biri, kentsel temizlemedeki gibi toptan bir yıkma süreci değil, yenilenme gereği olan kentsel dokulara yeni bir form kazandırılması üzerine kurgulanmış olmasıdır. Ancak uygulamada çoğu kez yık-yapçı anlayışı karşıladığı da görülmektedir.

Kavram daha çok fiziksel anlamda kent dokusunun yenilenmesini ifade etmek için kullanılmaktadır. Londra Dok Alanı örneğinde olduğu gibi kentsel yenileme endüstri, konut ve diğer ekonomik faaliyetler için alanlar yaratarak bir kent alanını ekonomik olarak canlandırma odağına sahiptir (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 4). Kentsel yenileme ile kentlerin içinde yüksek kaliteli kent içi konutlar üretilmiş olsa da, Oakland'da olduğu gibi kentsel yenileme, yenileme alanında yaşayanların oradan temizlenmesi, sokakların kapatılması, mega blokların oluşturulması ve mahalle sakinlerinin yer değiştirmesi ile yakından ilişkili olan, yalnızca az sayıda eski konut kullanıcısının yenileme alanında yer bulabildiği, ancak geri kalanların ihmal edilerek büyük apartman bloklarına taşınmalarıyla sonuçlanan bir uygulama olmuştur (Bosselmann, 2008, s. 195).

Ravitz (1957, s. 42) kentsel yenilemenin iki temel boyutu bulunduğunu, bunlardan ilkinin bir yeniden kalkındırma (*redevelopment*) veya çöküntü bölgelerini ortadan kaldırma boyutu olduğunu, diğer boyutunun ise bir muhafaza etme (*conservation*) veya yeni çöküntü alanlarının oluşmasını önlemeye yönelik yönelim olduğunu ifade etmektedir. Kentsel yenilemenin (*urban renewal*) bir kamusal aktör eylemi veya kamu yardımı ile yeniden geliştirme (*redevelopment*), iyileştirme (*rehabilitation*), koruma (*conservation*), ıslah (*reclamation*) faaliyetlerini veya bunların kombinasyonlarını içerdiği söylenebilmektedir (Johnstone, 1958).

Belirtmek gerekir ki kentsel dönüşüm kavramı yerine uluslararası literatürde büyük ölçüde "*urban renewal*" kavramı diğer tüm kavramlara göre oldukça yaygın kullanılmaktadır. Türkçe literatürde kentsel dönüşüm kavramına tekabül eden sözcükler "*urban transformation"* ve "*urban renewal*"dır ama ifade edilmek ve uygulamada yapılmak istenen kavram esasen "*urban regeneration"* kavramı olmakla birlikte bu üç kavram o kadar iç içe geçmiştir ki tek bir Türkçe metinde Türkçe olarak sadece kentsel dönüşüm kullanılırken İngilizce özet ya da çeviri versiyonlarında bu üç kavramın aynı verili sonuçlar için birbirinin yerine kullanıldığı dikkat çekidir.

1. 3. 7. Kentsel Rönesans (*Urban Renaissance*)

Bu kavramı ilk kez 1981 yılında Avrupa Konseyi kullanmıştır. Avrupa Konseyi[4] 1980 yılından 1982 yılına kadar daha sonraları kent politikaları alanında Avrupa Kentsel Şartına (*The European Urban Charter*) ilham verecek olan "Avrupa Kentsel Rönesans Kampanyası"nı (*European Campaign for Urban Renaissance*) düzenlemiştir (Council of Europe, 2018). Bu kampanyada kentsel yenileme kavramı yerine "kentsel rönesans" (*urban renaissance*) kavramının kullanılması dikkat çekmektedir. "Şehirlerde daha iyi bir yaşam" ("*des villes pour vivre*" / "*Städte zum Leben*" / "*A better life in towns*") sloganıyla kentlerde yaşamın iyileştirilmesine yönelik olarak; (1) fiziksel kentsel çevrenin iyileştirilmesi; (2) mevcut konut stokunun rehabilitasyonu; (3) kentlerde sosyal ve kültürel fırsatların yaratılması; (4) toplumun gelişimi ve halkın katılımı, olmak üzere 4 temel amaç bu kampanyada benimsenmiştir (Council of Europe, 2018).

Kentsel yenileme anlayışının yıkıp yeniden yapma şeklinde yaygın yorumlanması negatif bir algı oluşturduğu için kentsel yenileme kavramı yerine kentsel rönesans kavramı bir kentsel dönüşüm ifadesi olarak ele alınmıştır (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 4). İlk dönemlerde eski yapıların tümden yıkılarak yerlerine yenisi yapılırken nüfus hareketlerine dikkat edilmemiştir. Bu durum soylulaştırma olarak adlandırılan maddi ve manevi önemli sosyal kayıplara neden olmuş ve eleştirilere uğramış, böylece kentsel yenileme (*urban renewal*) olarak tanımlanan eylem türü, yıkıp yeniden yapma yaklaşımın olumsuz sonuçlarının görülmeye başlaması ile 1960'ların sonlarından itibaren terk edilmeye başlanarak 1980'lerde bu olumsuzlukları da gidermeye çalışan "*urban renaissance*" kavramı kullanılmaya başlanmıştır (Özden, 2002, s. 56).

1. 3. 8. Kentsel Yeniden Geliştirme / Yeniden Yapılandırma (*Urban Redevelopment*)

Farklı uygulamaları dolayısıyla, kentlerin yeniden canlandırması (*urban regeneration*) ya da kentsel rönesans (*urban renaissance*) gibi adlar verilen kentsel yeniden geliştirme (*urban redevelopment*) yönteminde ise mevcut olan yapıların yıkılarak yaratılan yeni toprağın yeni kullanım alanlarına ayrılması ve bu alanların bir bütün olarak ekonomik,

[4] Burada adı geçen Avrupa Konseyi merkezi Strazburg'ta olan "Council of Europe"u (COE) ifade etmektedir. Bu kapsamda Avrupa Birliği'nin organı olan "European Council" ile karıştırılmamalıdır.

sosyal değerleri ve fiziksel özelliklerine yeniden kavuşturulması gayesini barındırır (Keleş, 2016, s. 417, 418).

Bu kavram 1980'lerden itibaren yaygın olarak kullanılmaya başlanmıştır. Yeniden geliştirme, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde "*ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni bir tasarlama düzeni içinde bayındırılması*" (Keleş, 1998, s. 139) şeklinde tanımlanmıştır. "*Yeniden geliştirme*, *mevcut bir arazi kullanımının ve nüfus dağıtım modelinin ağırlıklı olarak inşa edilmiş bir alanın satın alınması ve bu alanın kapsamlı bir plana göre temizlenmesi ve yeniden inşası yoluyla revize edilmesi veya değiştirilmesidir"* (Johnstone, 1958, s. 301; Chapin, 1957). Bir tür kentsel yenileme türü olan yeniden geliştirme (*redevelopment*) hem kamu hem de özel sermayeyi kullanan ilgili alanın yıkılıp temizlendiği bir tekniktir ve tamamen kamu fonlarıyla inşa edilen konut üretiminden finansman kaynağı çeşitliliği bakımından da farklılık gösterir (Sogg & Wertheimer, 1959, s. 505).

Kentsel dönüşüm planlarının amacı, çoğunlukla kentsel çöküntü alanlarını yeniden geliştirmektir (Barkley, 1957). Yeniden geliştirme kavramı esasen yapısal ve ekonomik olarak dönüştürülme şansı oldukça düşük olan ya da hiç olmayan gecekondu bölgelerinin yıkılması anlayışına dayanmaktadır. Bu yaklaşım hem daha uzun dönemlidir hem de farklı aktörleri kenti geliştirme çalışmalarına dahil ederek daha katılımcı bir yapıda hareket etmektedir. Bu dönüşüm anlayışının temelinde atıl ve çöküntü haline gelmiş veya boşalmış kentsel alanlarda ekonomik canlanmayı sağlamak yer almaktadır (Akkar, 2006, s. 31). Kentsel yenileme (*urban renewal*) kavramı ile oldukça benzerdir, ancak yenileme yeniden geliştirmeye kıyasla daha büyük ölçekli müdahaleleri ifade etmektedir (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 5).

1. 3. 9. Esenleştirme / Sağlıklaştırma / Eski Haline Getirme / Rehabilitasyon (*Rehabilitation*)

Esenleştirme, Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde, "*bir yerleşim yerinin tümünü ya da bir bölümünü, işlevlerini gereği gibi yerine getiremez durumdan kurtarmak, özellikle oturabilirlik niteliklerini yitirmiş ve eskimiş konut alanlarını daha üstün işgörü ölçünlerine kavuşturmak*" olarak ifade edilmektedir (Keleş, 1998, s. 49). Esenleştirme

(*rehabilitation*) konutların tamir edilebileceği, yenilenebileceği ve daha iyi bir yapı haline getirilebileceği düşüncesine dayanan köhne alanlarda kullanılan bir yaklaşım olmakla birlikte, ilgili kent dokusunun geliştirilmesi ve çöküntü alan olmasına neden olabilecek etkilerin ortadan kaldırılmasını da içeren bir yaklaşımdır (Wedge, 1958, s. 57).

Tarihsel-sosyolojik bağlamda çöküntü bölgeleri ile mücadele konusunda temizleme (*clearance*/yıkıp yeniden yapma) okulu ve iyileştirme (*rehabilitation*) okulu arasında rekabet bulunmaktaydı ve muhafazakar ya da liberal düşüncenin topluma hakim olup olmadığına bağlı olarak bu iki okul arasında topluluk üyeleri tercih yapmak durumundayken zamanla bu rakip okullar bir arada çalışacak bir düzleme getirildi (Millspaugh, 1960, s. 50). Millspaugh (1960, s. 50), bunun olağanüstü bir şey olduğunu çünkü 1953'te muhafazakarlar ve liberal düşünceye sahip olanların çöküntü bölgelerinin problemine çözüm oluşturabilmek için bu iki rakip okulu bir araya getirecek bir program oluşturduklarını belirtmektedir.

İyileştirme (*rehabilitation*), kapsamlı bir plana göre inşa edilmiş bir alanın iyileştirilmesi veya restore edilmesi anlamına gelip; nüfusun yoğunluğunu azaltmak, bozuk ve çöküntü binaları satın almak ve buraları yıkarak temizlemek, yapıların elde edildikten sonra iyileştirilmesine yönelik faaliyetlere girişmek; park, bahçe, sokak gibi kamusal alanların iyileştirilmesi, ilgili yapıların mülkiyetine sahip olanlarca bakım, onarım ve onların temizlenmesini de içeren iyileştirme faaliyetlerinin yapılması, altyapı ve sıhhi tesislerin modernize edilmesi ve iyileştirilmesini kapsamaktadır (Johnstone, 1958, s. 301; Chapin, 1957). Bu yöntem, sağlıksızlaşan, eski özelliğini kaybeden ve bozulan, fakat özgün niteliğini hepten kaybetmemiş kentsel alanların eski haline kavuşturulmasıdır ve bu yöntemle kentsel alanın niteliğine zarar veren kent dokularının ayıklanması sağlanmaktadır (Özden, 2002, s. 99). Esenleştirme kastedilerek kentsel iyileştirme kavramı da kullanılmaktadır. Özellikle İngiltere'de esenleştirme çalışmaları yıkıp yeniden yapma anlayışından uzaklaşarak hem çevrenin hem de konutun iyileştirilmesi kapsamında mülk sahiplerinin de konutlarına yatırım yapmalarını teşvik edecek özendiriciler geliştirilmiş ve yerel yönetimlerin de ortaklılarla mülk sahiplerini taraf konumuna getirme gibi bir anlayış benimsemesi sağlanmış, yöre sakinlerine de beklentilerini iletebilme şansı sunulmuştur (Dengiz, 2010, s. 16).

1. 3. 10. Kentsel Dönüşüm (*Urban Transformation*)

Kentsel dönüşüm kavramı "*urban transformation*" olarak Türkçe literatürde 2000'li yıllardan sonra yoğun bir şekilde kullanılmış olsa da kavram uluslararası literatürde bazen sosyolojik, bazen ekonomik, bazen fiziksel boyutlarıyla kentsel dönüşümü ele alan biçimde kullanılmıştır. Literatürde "*urban transformation*/kentsel dönüşüm" kavramının uluslararası literatürde sıklıkla sosyal dönüşüm temelli bir dönüştürmeden bahsedilirken kullanıldığı görülebilmektedir. Bu yönüyle dönüşümün (*transformation*) epistemolojik kökenine inildiğinde de esasen sosyal bilgi setlerinin doğasına ve kökenine ilişkin bilişimizi yansıtacak bilgi setlerine atıfta bulunduğu görülmektedir (Williams, 2000, s. 169). Örneğin Williams (2000, s. 167) "*urban transformation*" (kentsel dönüşüm) başlıklı makalesinde kentsel dönüşümü, post-apartheid dönemde Güney Afrika toplumlarında sosyal değişimi etkileyebilmek için ve böylesi büyük bir sosyal değişimin politika sonuçlarını; bütünsellik, topluluk entegrasyonu, katılımcı yönetim ve demokrasi, kapasite inşası gibi farklı planlama ilkelerine referansla çok boyutlu ve çok yönlü bir olgu olarak ele almıştır (Williams, 2000, s. 167). Kentsel dönüşüm olgusu ekonomik boyutu ön planda tutularak da ele alınmıştır. Bu yönüyle Han'ın (2000, s. 2091) Çin üzerine yaptığı kentsel dönüşüm araştırması ise kentsel dönüşümün devlet ve piyasa arasında gerçekleşen ve bunların karşılıklı etkileşimi tarafından şekillenen dinamiklere dayandığını göstermektedir (Han, 2000, s. 2091). Bu anlamıyla kentsel dönüşümü, sosyal içeriğinden ziyade devlet, piyasa ve ekonomik liberalleşme temelinde ele alarak değerlendirmek mümkündür.

1. 3. 11. Kentsel Yeniden Oluşturma / Kentsel Canlandırma / Yeniden Üretim / Kentsel Dönüşüm / Rejenerasyon (*Urban Regeneration*)

1990'lardan günümüze kadar kullanılan en yaygın dönüşüm biçimlerinden biri, kentsel yeniden canlandırma olmuştur. Yeniden oluşturma; çöküntüye uğramış, yok olmuş, bozulmuş kentsel alanlarda yeni bir dokunun yaratılması anlamına gelmekle birlikte, ıslah edilebilecek alanların iyileştirilerek yeni dokuya kazandırılmasını da içeren kapsamlı bir süreçtir (Özden, 2002, s. 97, 98).

Kentsel yeniden oluşturma çok aktörlü ve çok sektörlü iş birliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunu kabul etmektedir (Akkar, 2006, s. 32). Kamu ve özel sektörün yanında STK'ler ve vatandaşların da yer aldığı bir dönüşüm sürecini çoğunlukla içermektedir.

Kentlerin yapılaşmış alanlarını ve buraların yeniden üretimini (*regeneration*) konu alan bu dönüşüm, yapılaşmış alanlarda kentin organik üremesi mümkün olmadığı için buraların kamu politikaları ile yeniden üretilmesi ile sonuçlanır (Baykan, 1992, s. 11). Burada müdahaleci bir uygulamadan söz etmek mümkündür. Kentsel yeniden oluşturma uygulamasına örnek olarak gösterilebilecek Waterfront Toronto'da yapılan kentsel yeniden geliştirme uygulamasında daha fazla iş olanağı, kapsamlı ulaşım ağı, yeni kıyı bölgesi kent yapısı ve temiz çevrenin oluşturulması ana hedefleri dahilinde gerçekleştirilmiştir (Alkışer Bregger, vd., 2016, s. 6). Bu kapsamda ekonomik, çevresel, sosyal ve fiziksel anlamda kapsamlı bir uygulama örneğidir.

Kentsel yeniden oluşturma projeleri bugün hala yoğun bir biçimde devam etmektedir. Ancak 1980'den farklı olarak kentlerin pazarlanmasına yönelik bu programda kentlere yeni imajlar kazandırmaktan ziyade kentlerin var olan kültürel ve tarihi mirasını ön plana çıkarmaya yönelik adımlar atılmış, bunu izleyen çerçevede 90'lardan itibaren kentsel korumaya (*urban conservation*) yönelik adımların kentsel dönüşüm alanında atılmasına neden olmuştur (Akkar, 2006, s. 33).

Kentsel yeniden oluşturma projeleri farklı amaçlarla gerçekleştirilebilmektedir. Ekonomik, fiziksel, çevresel, sosyal, kültürel amaçlarla yapılabildiği gibi uygulama örneklerine baktığımızda tarihsel dokunun korunması, ekonomik ve sosyal fırsatlar yaratılması, turistik cazibenin arttırılması gibi nedenlerden biriyle ya da bunlardan birkaçını hedefleyerek gerçekleştirilmektedir. O yüzden özellikle 90 sonrası bu adımları tek bir amacı gerçekleştirmek için değil bütünsel bir kentsel dönüşüm amacıyla birden fazla amaca hizmet edebilecek şekilde gerçekleştirmek hedeflenmeye başlanmıştır.

Kentsel yeniden canlandırma (*urban regeneration*) kavramı hala güçlü bir biçimde kullanılsa da bu kavram yerine kentsel dönüşüm (*urban transformation*) kavramı da aynı müdahale biçimini anlatmak için kullanılmaktadır. Bu anlamda söz konusu iki kavram arasında keskin bir ayrım yapmak mümkün görünmemekte, birbirinin ikamesi olarak uygulamada kullanıldığı söylenebilmektedir.

1990'larda daha uzlaştırmacı bir kentsel politika tavrının etkili olduğu görülmektedir. 90'ların bu yeni politika formülasyonu, sürdürülebilir kalkınmanın çevresel hedefleri doğrultusunda geçmişin mirasının ve bugünün zorluklarının gelecek kentsel dönüşüm

uygulamalarını şekillendireceği düşünülmektedir (Roberts, 2008, s. 16). Bu noktada bugün, kentsel dönüşümün ardında aranması gereken en önemli saiklerden birinin sürdürülebilirlik çerçevesinde gerçekleştirilmesine özen gösterilmesidir.

2008 ekonomik krizi ile küresel düzeyde bir ekonomik durgunluk yaşanmıştır. Kentsel dönüşüm de bu süreçten önemli ölçüde etkilenmiştir. Roberts (2017, s. 17), rejenerasyonun 2008 kriziyle gelen ekonomik çöküşün bağlamsal koşullarının ardında yatan bir unsur olarak krizin derinleşmesine katkısı olduğunu ileri sürmüştür. Krizin kendisinin temel başlangıcının riskli ipotekli konut kredileriyle başlaması zaten inşaat sektörünün krizdeki etkisini ortaya koymuştur. Kamu ve özel sektör kaynak finansmanında yaşanan kısıtlamalar rejenerasyon/kentsel dönüşüm politikalarının tekrar ele alınmasına neden olmuş, bu bağlamda kamu fonlarının desteğinin önemli ölçüde değişmesine ve özel sektörün borç verme desteğinin ise sadece sermaye varlıkları varsa, topluluklar rejenerasyon konusunda sorumluluk alıyorlarsa kullanılabilir olmuştur (Roberts, 2017, s. 17). 2000'li yıllar, ekonomik durgunlukla sınırlanmış bir kentsel dönüşüm perspektifinin yerleştiği bir dönem olmuştur.

Kentsel dönüşüm (*urban regeneration*) kavramı konusunda 1990'ların yeni politika formülasyonu, sürdürülebilir kalkınmanın çevresel hedefleri doğrultusunda çalışma gereksiniminin kabul edilmesini ve benimsenmesini beraberinde getirmenin yanı sıra henüz bu kavrama tam olarak yansımamış olsa da geçmişin mirası ile günümüz zorluklarının kentsel dönüşümün şekillendirmesinde önemli olduğunu ortaya koymaktadır (Roberts, 2008).

Kentsel dönüşümde planlama adımı tamamlandıktan sonra uygulanmasına geçilir ve burada altı temel adımın olduğundan söz edilmektedir, bunlar; (1) arazi edinimi (*Land acquisition*) işlemlerinin gerçekleştirilmesi, (2) yerinden etme ve yeniden yerleştirme (*displacement and relocation*) yoluyla bölge sakinlerinin konut geçişinin sağlanması, (3) sahanın temizlenmesi (*site clearance*), (4) sahanın iyileştirilmesi ve destekleyici tesislerin (*site improvements and supporting facilities*) oluşturulması, (5) iyileştirilmiş arazinin elden çıkarılması (*disposition of improved land*) (satış, bağışlama, kiralama gibi yöntemlerle) (6) yeni yapıların (*new construction*) oluşturulmasıdır (özellikle yenilenme sonrası endüstriyeli ticari, kamusal yerleşimler inşa edilebilir) (Anderson, 1965, s. 7). Bu adımların yapılmasının yanı sıra kentsel dönüşüm yöre halkının istek ve mutluluğunu da

göz önüne alarak sosyal uzlaşı temelinde gerçekleştirilmelidir. Kentsel dönüşümün insanların doğrudan yaşamını etkileyen bir politika uygulaması olarak katılımcı bir yaklaşımla yapılması ve yöre halkının isteklerine yanıt verebilmesi itibariyle yerellik ilkesiyle yakın ilişki içinde olması beklenmektedir.

Kentsel dönüşüm; mevcut yapıların doluluk oranlarını dikkate alarak dönüştürülmesi, yapılara ilişkin kararların alınmasını, korunmayı gerektiren yapılara ilişkin koruma ölçüm ve kriterlerinin belirlenmesini, ulaşım olanaklarının incelenmesini, dönüştürülecek bölgeye işlevsel bir form kazandırılmasını, dönüşüm alanındaki sosyal yapıya ilişkin politikalar oluşturulmasını ve bunlardan daha kapsamlı bir yapıyı içeren bir politika ve uygulamadır (Özden, 2016, s. 45, 46). Yasal düzenlemeler ve hukuki yapı kentsel dönüşüm için iyi biçimlendirilmiş bir çerçeve oluşturmalıdır. Kentsel bütünlüğü bozacak ve koruma politikalarını ihlal edilecek istisna ve muafiyetlere yer verilmemeli, yasal otoritelerce yasal düzenlemelere uygunluk denetimi yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm politikaları kente dair uygulanan diğer politikalarla uyumlu ve bütünleşik olmalıdır. Kalkınma ve büyüme politikalarına uygun olduğu kadar çevresel politikalarla bütünleşik ve çevreyi korumayı da odağına alması gerekmektedir. Kentsel dönüşüm kentte ekonomik aktivitenin canlandırılması, marka kentler yaratılması, akıllı kent uygulamalarının hayata geçirilmesi gibi amaçlarla uyum içerisinde çalıştırılabilen büyük hedefleri de destekleyici nitelikte yapılmalıdır.

Kentsel dönüşüm hem altyapısıyla uyumlu ve onu geliştirecek nitelikte olmalı hem de yaşayanlar için daha kaliteli bir yaşam alanı sunabilmelidir. Bu yönleriyle kentsel dönüşüm bütünsel bir sürece tekabül eder.

1. 4. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN AKTÖRLERİ

Kentsel dönüşüm sürecinde yer alan aktörler bu başlık altında değerlendirilmektedir. Kentsel dönüşümden etkilenen bir taraf olduğu gibi aynı zamanda dönüşümü gerçekleştirerek ya da alınan kararlarla dönüşüm sürecini etkileyerek dönüşümü etkileyen taraflar da bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm, karmaşık bir hükümetler arası program olarak ulusal, eyalet ya da yerel düzeyde sayısız farklı kurumu ve sayısız vatandaşı içermektedir (Ham, 1965, s. 44). Kentsel dönüşümde kamu kesimi (merkezi ve yerel

yönetimler) dönüşümü gerçekleştirebileceği gibi özel sektör, dönüşüm sürecinde yer alan gerçek ve tüzel kişiler ile finansörler ve dönüşümden etkilenen halk da dönüşüm sürecinde etkisi bulunan aktörler olarak belirmektedir. Metropollerin başkalaşmasında rol oynayan aktörler olarak ticaret ve sanayi kentsel dönüşüm için finansman, mülk, arazi vs. yaratarak kentsel dönüşümde kentleri şekillendirerek rol oynar, aynı şekilde kentsel dönüşüm de ticaret ve sanayi sektörü için çok şey yapabilir (Steiner, 1957, s. 15).

Kentsel dönüşüm önemli bir "girişim" olarak tahayyül edilebilir, böyle ele alındığında da yerel yönetimler dönüşüm için önemli bir aktör olarak belirirler (Duggar G. S., 1961). Belirtmek gerekir ki dünya genelinde kentsel dönüşüm uygulamaları daha çok yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilmektedir. Hizmette yerellik ilkesi ya da yerel ihtiyaçları en yakın gözlemleyerek bunları giderebilecek kurumlar çoğunlukla yerel yönetimler olarak görülmektedir. Bu doğrultuda kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi ile ilgili verilecek fonun kime verileceği gündeme gelmektedir. Wedge'e göre (1958) kentsel dönüşüm projeleri için verilecek bu tür fon ve yardımlar yetkilendirilmiş yerel kamu otoritelerine verilmelidir, bu yerel kamu otoritesi bir şehir veya ilçe düzeyinde olabileceği gibi birden fazla yerel kurumun iş birliği girişimiyle de yapılabilir (Wedge, 1958, s. 57).

Kentsel dönüşüm sürecinde merkezi yönetim, yerel yönetimler, diğer kamu kurumları, özel sektör, yerel halk, sivil toplum kuruluşları şeklinde bir sınıflandırmaya gitmek bu süreçte etkili olan aktörleri anlamayı kolaylaştırmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörler ile ilgili farklı sınıflandırmalar yapılabilmektedir. Özden (2016, s. 183) Şekil 1'de yer alan kentsel dönüşüm sürecine katılan aktörleri ikili bir sınıflandırmaya tabi tutarak yönetsel ve ekonomik örgütlenmeye dahil olanlar ve proje sürecine dahil olanlar şeklinde bir kategorizasyon izlemiştir (Özden, 2016, s. 183):

Şekil 1. Kentsel Dönüşüm Sürecine Katılım

Kaynak: Özden, P. P. (2016). Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama. Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kentsel dönüşüm çok aktörlü ve çok sektörlü iş birliklerine bağlı kentsel dönüşüm süreçlerinin var olduğunu kabul etmektedir (Akkar, 2006). Bu süreçte kamu kesiminin özel kesimle bir tür iş birliği içine girmesi ve eğer gerekliyse sivil toplum kuruluşlarının desteklerinden de yararlanılması gerekmektedir (Keleş, 2016, s. 414).

Kentsel dönüşümün aktör bağlamlı değerlendirmesinde, belki de en önemli aktör olarak kamu sektörü ele alınmalıdır. Kamu sektörünü de merkezi yönetim ve yerel yönetimler şeklinde ikili bir ayrımla ele almak mümkündür. Nitekim pek çok ülkede merkezi yönetim temel karar alıcı rol üstlense de, yerel yönetimler temelde yerellik ilkesi misyonlarından ötürü kentsel dönüşümün ana uygulayıcı aktörü olmuşlardır. Merkezi yönetim ve yerel yönetimler doğrudan kentsel dönüşümün ana uygulayıcısı olabilecekleri gibi yardımcı-destekleyici nitelikte diğer kamu kurumlarını da ele almak gerekmektedir. Örneğin üniversiteler ve sağlık kuruluşları doğrudan kentsel dönüşüm uygulamasında etkin olmasalar da ürettikleri bilgi ve kararlar kentsel dönüşüm politikalarında etkili olabilmektedir.

Başarılı bir kentsel dönüşüm programında çoğunlukla bir "birey" öne çıkar, bunları ekonomideki "girişimci" gibi değerlendirmek doğru olacaktır (Bellush & Hausknecht, 1966). Söz konusu bireyden kasıt, kentsel dönüşüm sürecinde diğerlerinden daha baskın ve lider pozisyonu üstlenen aktör, tüzel kişi ya da gerçek bir kişi olabilir. Kentsel dönüşüm sürecinde dinamo görevi görecek bu aktör yönetim sürecinin örgütlenme ve yönetim sürecinden, sermaye tedarikine ve dönüşüm için ihtiyaç duyulan motivasyonun

sağlanmasına ve diğer aktörlerin bir arada eşgüdüm içinde çalışmasını sağlayacak girişimci bir yapıya sahip olmaktadır (Bellush & Hausknecht, 1966). Bu nedenle kentsel dönüşümün başarılı olma şansını pekiştiren önemli bir faktör olarak girişimci aktör karşımıza çıkar.

Belirtmek gerekir ki kentsel dönüşüm süreci uzunca bir süredir ekonomik bir boyut kazanmıştır ve bu sürecin içindeki yerleşik girişimcilik potansiyeli olan aktör kamu otoritesidir (Bellush & Hausknecht, 1966). Çünkü yasal-siyasal desteği bizzat alabilecek/sağlayabilecek, piyasadaki dalgalanmadan etkilenmeyecek ve dönüşüm sonrası tahsisi sosyal adaleti gözetecek yapısal özelliklere sahiptir. Diğer taraftan planlama bir kamu hizmetidir ve planlamanın bir aracı olan kentsel dönüşüm de kamu yararının ön planda tutulması gereken bir eylemler bütünü olarak görülmektedir (Dengiz, 2010, s. 45). Kamu otoriteleri temelde planlayıcı rolleriyle kentsel dönüşüm sürecinde rol alsalar da düzenleme yapma, denetim ve uygulayıcı rolleri de olan güçlü aktörlerdir. Üstelik ulusal stratejiler ile yerel planlama ihtiyaçları arasında bağlantıyı kurabilecek en güçlü aktör kamu kesimidir. Kentsel dönüşümün fiziki yapıya dair basite indirgenmiş anlayışından ekonomik, sosyal ve kültürel politikaları da kapsayan geniş anlamına kavuşturulabilmesi için kamu kesiminin farklı politikaları bütünleştirdiği ve uyumlu bir biçimde uyguladığı kentsel dönüşüm anlayışına gereksinim duyulmaktadır.

Kentsel dönüşüm sürecinde önemli olan diğer aktör ise, özel sektör kuruluşlarıdır. Özel sektör tek başına uygulayıcı aktör olarak belirebileceği gibi kamu kurumları ve yerel yönetimlerle ortaklıklar kurarak da kentsel dönüşüm sürecinde yer alabilmektedir. 2000'li yıllarda küreselleşme ve AB'ye giriş ve uyum sürecinde kent aktörlerinin, diğer yönetsel meselelerde olduğu gibi kentsel dönüşüm sürecinde de aktif rol almasına zemin hazırlamış, merkezi-yerel-özel aktörlerin kentin yeniden yapılandırılması sürecinde özellikle ortaklıklar ana yönetim modeli olarak kabul gördüğü yönetsel bir anlayış yerleşmiştir (Özden, 2016, s. 34, 35).

Ortaklıklar günümüzde piyasa ve esnek sermaye akımlarının görüldüğü liberal ekonomi politikalarının hakim paradigma haline geldiği bir ortamda kaçınılmaz bir sonuçtur. Bugün minimalize edilmek istenen kamu harcamaları göz önüne alındığında, kaçınılmaz olarak kamu kesiminin tek başına kentsel dönüşümün sorumluluğunu üstlenebilmesi zorlaşmaktadır. Bu doğrultuda özel sektörle kurulan ortaklık tipi modeller, kentsel

dönüşüme 1980 sonrası dönemde farklı bir ivme kazandırmıştır. Bugün piyasa temelli bir ortaklık modelinin zorunlu olduğu ön koşul olarak kabul edilmekte, yerel yönetimlerin kentsel dönüşüm uygulamaları süresince özel sektör ile ortaklık oluşturarak birlikte çalışmak durumundadırlar (Özden, 2016, s. 173) Bu çerçevede temelde 3 tür ortaklık modeli olduğundan söz etmek mümkündür (Özden, 2016):

- *Kamu-kamu ortaklıkları*: büyük ölçüde merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin kurduğu ortaklık modelidir,

- *Kamu-özel sektör ortaklıkları*: başta belediyeler olmak üzere bunların özel sektör ile kurdukları ortaklıklara tekabül etmektedir,

- *Özel sektör-özel sektör ortaklıkları*: rant getirisi yüksek olan alanlarda özel sektörün kentsel dönüşümü gerçekleştirmek konusunda iştahının yüksek olduğu veya kamu kesiminin gerçekleştirmek istemediği ortaklık modelidir.

Kentsel dönüşümde karar alıcı konumundaki yöneticilerin önemi de büyüktür. Yönetici, planlamacıyı ve mülk sahibini bir araya getirerek mülk sahibine ne istediğini söylemesi, planlamacıya da mümkün olanı söylemesi konusunda iletişim kanalını başarılı bir şekilde kurarak vatandaşların kentsel dönüşüm konusunda fedakarlık yapabilecekleri ya da koruma kararlarına katılıp onları destekleyebilecekleri bir plan hazırlanır. (Millspaugh, 1960, s. 55) Siyasal karar alıcı, planlamacı ve vatandaşlar arasında onların dönüşüm konusundaki amaçlarına hizmet edecek bilgi ve ifade kanalları açılmalıdır, bu durum kent çapında vatandaşın kentsel dönüşüm hedeflerine destek olmasını gerektirir, böyle bir konsensüs kent için en iyi çıkarı gözeten demokratik bir işbirliğini doğurur (Millspaugh, 1960).

Belirtmek gerekir ki çok aktörlü bir yapı arz eden kentsel dönüşümde yer alan aktörler, ülkenin yönetsel yapısına göre de farklılık arz etmektedir. Örneğin ABD'de Kongre, konut ve ev finans kurumu (HHFA) (bu kurumun yerini önce Ulusal Konut Ajansı, sonrasında ve bugün ise hala faaliyette olan ABD İskan ve Kentsel Kalkınma Bakanlığı almıştır), yerel yönetimler ve halk olmak üzere dört büyük ve önemli aktör kentsel dönüşümde etkin rol oynamaktadır (Ham, 1965). Türkiye'de ise bugün Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı en güçlü aktör, büyükşehir belediyeleri iki numaralı güçlü

aktör, sonrasında belediyeler ve daha sonra bunların uygulayıcısı olan TOKİ, özel sektör kuruluşları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları gibi kuruluşlar uygulayıcı aktör tarafında yer alırken, diğer tarafta dönüşüme tabi olan halk yer almaktadır.

2. BÖLÜM: KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEORİK ÇERÇEVESİ

Kentsel dönüşümün temel amacı, çeşitli sebeplerle kentsel mekanların yeniden üretilmesidir. Bu amaçla kentin fiziksel, sosyal, ekonomik, çevresel yapısının iyileştirilmeye çalışıldığı tüm düzenlemeleri ve süreçleri içine alır. Dönüşümün nasıl olduğunu, nasıl olması gerektiğini, etkilerini, gelişimini vb. pek çok açıdan ele alan kentsel dönüşümle ilgili teoriler bulunmaktadır. Ancak kentsel dönüşümün ortaya çıkmasını, kapsamını, ilgili alandaki problemleri ve bunlara dair çözümlerin yer aldığı çeşitli görüşleri açıklayabilen ve üzerinde uzlaşılabilmiş tek bir kentsel dönüşüm teorisi bulunmamaktadır (Roberts, 2008, s. 20, 21).

Sosyal ekolojik teori, endüstriyel dönüşüm teorisi, kent merkezcilik teorisi, çevre düzenleme teorisi, kenti yeniden yapılandırma teorisi, kentsel üretim teorisi, kentsel boşluklar teorisi gibi parçalı ve fazla sayıda kentsel dönüşümle ilgili teoriler bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm teorilerinin çoğu, altta yatan nedenlerden çok kentsel dönüşümün sonuçlarına bakarak çıkarımlar yaptıkları için kentsel değişime dair kısmi ve parçalı bir anlayış sunarlar (Roberts, 2008). Bu teorilerin üzerinde en çok durulan(lardan biri) Lefebvre'nin "*üçüncü ülke kenti*" teorisidir. Bu teori, üçüncü dünya ülkelerinin kentsel dokularının kapitalist ekonomik gereksinimlere göre nasıl şekillendiğini el almakla birlikte, kentsel alanların sosyal, siyasal ve ekonomik boyutları arasındaki etkileşimi ve bu etkileşimin insanların kentlerdeki yaşamını nasıl etkilediğini, kentsel alanlardaki sınıf ayrımlarını, ülkelerarası bu bağlamda etkileşimleri ve makroekonomik değişim ve dönüşümler gibi unsurların kentsel yapıyı nasıl etkilediğini incelemektedir (Lefebvre, 1991). Bu ve benzeri teorilerin çeşitliliği karşısında yapılacak araştırmanın amacına uygun bir yaklaşım benimsenmelidir. Bu sebeple kentsel dönüşümle ilgili teoriler bu çalışmanın amacı kapsamında araştırılmış ve "Kentsel Dönüşüm Teorisi" (*Urban Regeneration Theory*) kentsel dönüşüme bütünsel, eylem odaklı, pragmatik ve uygulamaya yönelik somut ve müdahaleci çözümler üretmesi itibariyle seçilmiştir. Çünkü bu tezin temel gerekçesi olan Türkiye'nin ve İstanbul'un deprem kuşağında bulunması nedeniyle geniş ölçekli bir alanın afet riski altında olmasıdır. Kentsel yapının korunması ve olası can kayıplarının önlenmesi için bütünsel, müdahaleci ve uygulamaya yönelik pratik çözüm önerileri geliştiren bir kentsel dönüşüm teorisinin araştırmanın çerçevesi olarak seçilmesi rasyonel bulunmuştur.

2. 1. KENTSEL DÖNÜŞÜM TEORİSİ

Kentsel dönüşüm eylem ve uygulamalarının tamamı dönüşüm alanının sürdürülebilirliğini gerçekleştirmeye yönelik amaçlar ve kararlar içermek durumundadır (Özden, 2016, s. 232). Buna paralel olarak, kentsel dönüşüm teorisi amaca ve kararlara yönelik unsurlar barındırmaktadır. Bu kapsamda benimsenen teori çerçevesinde: "*Kentsel dönüşüm* (*urban regeneration*); *kentsel sorunların çözülmesine yol açan ve değişime uğramış bir alanın ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarında kalıcı bir değişiklik meydana getirmeyi amaçlayan kapsamlı ve entegre bir vizyon ve eylemdir"* (Roberts, 2008, s. 34). Çalışmanın tüm bölümlerinde kentsel dönüşüm kavramı, kentsel dönüşüm teorisinin de önerdiği bu bütünsel (*holistic*) ve kapsayıcı anlamla okunmalıdır.

Kentsel dönüşüm teorisi (*urban regeneration theory*); kentsel dönüşümün içerik, çalışma şekli, örgütsel ve teorik boyutunu açıklamaya çalışan "*kentsel değişimin yönetiminin kurumsal ve örgütsel dinamikleri*" ile ilgilidir (Roberts, 2008). Teori ve uygulamanın büyük ölçüde bütünleştiği kentsel dönüşüm teorisinin temel özellikleri şu şekilde ifade edilmektedir (Roberts, 2017, s. 25):

- Müdahaleci (*interventionist*) bir faaliyet,
- Kamu kurum ve kuruluşları, özel sektör kuruluşları ve sivil toplum örgütlerini birbirine bağlayan bir faaliyet;
- Değişen ekonomik, sosyal, çevresel ve siyasal-yönetsel koşullara yanıt ve çözüm olarak zaman içinde kurumsal yapılarında ciddi anlamda önemli değişiklikler yaşayabilecek bir faaliyet;
- Hem kolektif çabayı harekete geçirebilmek hem de probleme yönelik uygun çözümlerin müzakere edilebilmesi için temel ve çerçeve sunan bir aygıt;
- Gerekli kurumsal yapıları kurmak ve geliştirmek için tasarlanmış politikaları ve eylemleri belirlemek için bir araç;
- Gerek resmi ve gerekse gayri resmi düzenlemeler için bir uygulama ve eylem noktası;
- Kent sistemiyle bütünleşmiş bir yapı oluşturan;
- Ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel unsurları kapsayan ve içeren;
- Kent sistemi oluştururken onu esnek ve uygun biçimde geliştirmek ve sonrasında da sürdürmek için aracı olan (Pearson ve diğerleri'nden aktaran Roberts, 2017);

- Kentsel dönüşüm teorisi, amaçlanan çıktılara (sonuçlara) ulaşılmaya çalışılan, belirli planlama işlemlerinin tasarlanabildiği ve uygulamaya geçirilebildiği, ilgili aktörlerin yetki ve sorumluluklarının belirlendiği (Roberts, 1990), ilgili olan siyasal yapı ve sistemler arasında bağlantıların açıkça kurulup sürdürülebildiği stratejik bir yönetim sürecidir (Roberts, 2008, s. 23).

Kentsel dönüşümün (1) arazinin daha verimli bir şekilde kullanılması, (2) emlak vergisi tabanını arttırarak belediyelere hizmet sunduğu tabana ek hizmetler sağlamak için finansman yaratması, (3) merkezi iş bölgesinin canlandırılması (ofis binaları, mağazalar, tesisler vb. inşa ederek), (4) endüstriyel ve ticari faaliyetler için alan sağlayarak kentin ekonomik tabanında yayılma sağlanması, (5) bina ve nüfus yoğunluğunu azaltmaya bir yol sunulması, (6) düşük ve orta gelir düzeyinde yer alan ailelere konut sağlanması, (7) yüksek gelirli aileleri kente çekmek veya bunları elde tutmak için bunlara yönelik konut arzı sağlamanın bir yolu olması ve en önemlisi (8) bozulmuş kentsel dokuların ve çöküntü/gecekondu bölgelerinin ortadan kaldırılması amaçlarına hizmet etmesi hedeflenmektedir (Rapkin, 1980, s. 183). Ancak uygulamada çatışma haline gelen olgulara dönüşmesi olası olduğu için bir tür amaçlar hiyerarşisi geliştirilmesi gerekmektedir (Rapkin, 1980, s. 183). Örneğin düşük gelirli ailelere barınabilecekleri konut temin edilirken bu tür toplu konut bölgelerinde konut yoğunluğu artabilir ya da emlak vergisinde bir artış sağlanmayabilir, o yüzden Rapkin'in (1980) öne sürdüğü gibi bir amaçlar hiyerarşisi geliştirerek kentsel dönüşüm programını yürütmek gerçekten arzu edilen amacı sağlamak için önemlidir. Çünkü çatışan amaçların bazıları nihai amaç(lar) uğruna feda edilmek durumunda kalınabilir.

Benzer bir amaç-ilke çerçevesini Krüger (1993, s. 346), Berlin örneği üzerinden anlatmıştır. Berlin'de kentsel dönüşüm uygulaması için oluşturulan "*çürüyen kenti kurtarmak*" amacıyla yapılan kentsel dönüşümde şu ilkelerin kabul edildiğini ifade etmiştir (Internationale Bauausstellung Berlin, 1987, English translation, Introduction'dan aktaran Krüger, 1993, s. 347):

- Kentsel dönüşüm yerel iş sahipleri ve sakinleri ile birlikte mevcut doku korunarak ve planlanarak gerçekleştirilmelidir,
- Planlamacılar, yerel iş sahipleri ve bölge sakinleri kentsel dönüşüm hedefleri üzerinde ortak bir uzlaşmaya varmalıdır,

- Evlerin dokusunu tahrip eden problemler giderilmeli ve bölgenin karakteri korunarak güven yeniden tesis edilmelidir,
- Yeni yaşam tarz ve biçimleri hesaba katmak için konutların iç organizasyonu ve dizaynı yeniden biçimlendirilmelidir,
- Yapıların cephesi iyileştirilmeli, blok içi alanlar bahçelendirilerek yeşillendirilmeli, yapılı bir çevrenin oluşması için bir dizi yapısal girişim gerçekleştirilerek iyileştirme çalışmaları hayata geçirilmelidir,
- İhtiyaçlara göre kamusal tesisler, sosyal alanlar, meydan ve sokaklar ile yeşil alan ihtiyacı belirlenmeli ve bunlara yönelik takviye çalışması gerçekleştirilmelidir,
- Yerel halkın katılımı ve maddi hakları planlama çerçevesinde belirlenmelidir,
- Yerel halkın temsil kabiliyeti güçlendirilmeli ve kentsel dönüşümle ilgili kararlar şeffaflık çerçevesinde kamuya açık bir şekilde alınmalı ve tartışılmalıdır.
- Kentsel dönüşüme süreklilik arz eden mali desteğin varlığı tesis edilmelidir,
- Kentsel dönüşüm kuruluşlarının biçimleri geliştirilerek bunların görevleri ve denetimleri birbirinden ayrılmalıdır (Internationale Bauausstellung Berlin, 1987, English translation, Introduction'dan aktaran Krüger, 1993, s. 347).

Kentsel dönüşümün bütünsel bir planlama anlayışı etrafında şekillenmesi önemlidir. Ancak model olarak alınan gelişmiş toplumlarda dahi bütünsel anlayış her zaman kullanılmamıştır. Örneğin Paris ve Blackaby (1979) yaptıkları araştırmada; Britanya'da kentsel dönüşüm kapsamlı yeniden geliştirme formu kapsamında ele alınırken, 1960'ların ortalarından itibaren bu formun değiştiğini ve kapsamlı dönüşüm çalışmalarının neredeyse tamamen yapı iyileştirme çalışmalarına evrildiğini ve mülk sahiplerinin bir tür özel dönüştürme programına doğru yöneltildiğini belirtirler (Paris & Blackaby, 1979, s. 96). Ele aldığımız konu, kentsel dönüşümün yapıların kitlesel dönüşümünden ziyade planlama ve altyapı çalışmalarının, kentin dokusu itibariyle, bütünsel bir yapı kurgulayacak şekilde gerçekleştirilmesidir. Ancak bütünsel bir dönüşümün amacına örnek de sunulabilir. Örneğin Berlin, Kreuzberg'te gerçekleştirilen ve kapsamlı, hassas ve entegre kentsel dönüşüm örneği olarak gösterilen kentsel dönüşüm uygulamasında; (1) mevcut ve eski olan binaların modernize edilmesine ve yenilenmesine, (2) düşük kiraların güvence altına alınmasına, (3) yeşil alanların ilgili bölgeye entegrasyonun sağlanmasına, (4) yeni yapıların eski yapıların arasına dikkatlice dahil edilmesine, (5) sosyal tesislerin ve çocuklar için alanların yaratılmasına ve (6) "Kreuzberg karışımı" olarak ifade edilen

daha da açıkçası bölgede yaşama ve çalışma hayatının bir arada bulunmasının korunması ve iş alanlarının özellikle teknoloji konusundaki işlerin alana çekilmesine dikkat edilmesi amaçlanmıştı (Krüger, 1993, s. 345).

Tablo 3'te kentsel dönüşümün yarattığı refah ölçüm kategorilerine yer verilmiştir.

Tablo 3. [Kentsel Dönüşümün Yarattığı] Refah Ölçüm Kategorileri

I.	Proje değişkenlerinin konut alt piyasaları ve inşaat sektörü üzerindeki ekonomik etkileri
	1. Çeşitli konut alt piyasaları üzerindeki dönüşüm etkilerinden kaynaklanan fiyat-miktar değişiklikleri 2. Konut kalitesindeki seviye ve değişim indeksi 3. Dönüşümden kaynaklanan mahalle dışsallıkları (arazi değeri ve kullanım etkileri) 4. Dönüşüm alanlarındaki kamu yatırımlarına özel sektör yatırımın yanıtı 5. Tüm proje değişkenleri için ekonomik maliyet fonksiyonları
II.	Proje değişkenlerinin gecekondu sakinleri üzerindeki sosyal etkileri
	1. Belirli bir yeniden yerleştirme yükünün gecekondu nüfusu yaşam koşullarına etkisi 2. Yeniden yerleştirilenler tarafından yenilenmiş mahalleye yatırılan sosyo-psikolojik sermayenin kaybı 3. Mahalleye yayılmanın toplam sosyal maliyeti 4. Kamusal yenileme yatırımlarının gecekondu yaşamının sosyal maliyetleri üzerindeki etkisi
III.	Genel kent içi yeniden dağıtım etkileri
	1. Ekonomik: projenin banliyöler ve kent merkezi arasındaki karşılaştırmalı konum avantajını değiştirme üzerindeki etkileri 2. Sosyal: Gelir sınıfı, etnik grup ve ırka göre nüfus dağılımının değiştirilmesi üzerindeki proje etkileri (çeşitli entegrasyon hedeflerine ilişkin sosyal mutabakat derecesine göre nitelendirilmiştir)

Kaynak: (Friedly, 1969, s. 294)

Kentsel dönüşüm teorisinin dirençli kentler ve iklim değişikliği gibi konulara karşı çevresel bilinç elde etmiş bütünsel bir yapı ortaya koyarak, sürdürülebilir kent konseptini temeline alması oldukça önemlidir. Kullanımı yaygın ancak tanımlanması zor olan bir kavram olan "sürdürülebilir kent" konsepti, "*gelecek için sürdürülebilir kentlerin ekonomik olarak verimli, çevre dostu ve sosyal olarak entegre olması gerekir; aksi takdirde bize kötü hizmet edeceklerdir*" (Garner, 1996, s. 15). Garner (1996, s. 16), kentleri uzun vadede sürdürülebilir kılmak için ihtiyaç duyulan üç yapı taşının bulunduğunu, araştırma ve pratiklerden yola çıkarak kentsel dönüşümün "fiziksel yenilenme, ekonomik gelişme ve sosyal canlanma" olmak üzere üç temel unsur üzerine inşa edilmesinin gerektiğini vurgulamaktadır (Garner, 1996, s. 16). Gerçekten de bugün tek başına fiziksel dönüşüm yeterli değildir. Kentsel dönüşüm politikalarının ekonomik ve sosyal olgulardaki gelişimi de destekleyecek ve gözetecek şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Bütünsel bir kentsel dönüşüm ve sürdürülebilir bir konut politikasının ortaya konulması, kent dokusunun başarılı bir şekilde yenilenmesini ve bunun gelecek perspektifinin de ele alınmasını sağlamaktadır. Garner (1996, s. 17), konut uygulamalarının salt barınak temininden daha fazlası olduğunu ifade ederek konutların konumunun aşağıdaki unsurlara erişilebilir kılması ile ilgili olduğunu belirtmektedir (Garner, 1996, s. 17):

> *"• Ön kapınızdan çıktığınızda kendinizi güvende hissedip hissetmediğiniz,*
> *• İlişki kurduğunuz insanlarla bir arada yaşayıp yaşamadığınız,*
> *• Çocuklarınızın başarılı olmalarına yardımcı olacak iyi bir okula gidip gitmediği,*
> *•Doktorunuzun yerel bir ameliyathaneye sahip olup olmadığı veya yerel hastanenizin kaliteli olup olmadığı,*
> *• Kirli havayı solumanız gerekip gerekmediği,*
> *• Gelirinizin büyük bir kısmını işinize ulaşmak için harcamanız gerekip gerekmediği,*
> *• Bir işe başvurduğunuzda, adresinizin işvereni caydırıp caydırmayacağı"* (Garner, 1996, s. 17).

Kentsel dönüşümü anlamlandırmak için aşırı nüfus artışı, banliyölere başlayan göçler ve kent merkezlerinin çürümesini ve çöküşünü belgelemeye gerek yoktur, zira kentler gözlerimizin önünde dönüşmektedir ve burada asıl mesele, insan ihtiyaçlarını karşılamada daha ılımlı bir kentsel yapı kurabilmemiz ve yeni kentsel yapıları inşa ederken kent dinamiklerini kontrol edip edemeyeceğimizdir (Millspaugh, 1960, s. 49). Kent dinamiklerinin başarılı bir şekilde yönetildiği planlı bir dönüşüm, kentsel dönüşüm uygulamalarının bütünsel bağlamda başarısını arttırabilecektir. Kentsel dönüşüm yaklaşımlarının başarılı görülmesi için yaşama dair kültürel, ekonomik, politik, eğitimsel, sosyal vb. tüm unsurları içeren ve belirli bir bölgede ya da mahallede insanların ihtiyaçlarını karşılayacak düzenlemelerin yapılması gerekir (Krüger, 1993, s. 343). Bu kapsamda kentsel dönüşüm teorisinin boyutları olarak ifade edebileceğimiz bütünsel bir yapı fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutlarıyla bir sonraki kısımda daha detaylı ele alınmıştır.

2. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN BOYUTLARI

Kentsel dönüşüm teorisinin sınırlılık, kapsamlılık ve bütünsel yaklaşımı göz önüne alındığında kentsel dönüşümün fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarının öne çıktığı ve bunlara önemi giderek artan çevresel boyutun da dahil edildiği bir yaklaşım göze çarpmaktadır. Bunun yanı sıra bu boyutları somut yasal normlarla şekillendirecek ve kentsel dönüşümün yönetsel ögelerini ortaya koyacak hukuksal/yönetsel boyut da eklenerek aşağıda bu beş boyut detaylı bir biçimde ele alınmıştır.

2. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutu

Esasen kentsel dönüşümün temel odak noktası, kent dokusundaki yapının fiziksel dönüşüm ihtiyacını karşılayacak yapı/mimari/fiziki unsurları temin etmektir. Hatta öyle ki kentsel dönüşüm, dar anlamıyla ele alındığında kentin fiziksel tesislerinin durumunu etkileyen süreçleri ele almaktadır (Wingo Jr., 1966, s. 143). Dönüşümün diğer boyutları da önemli olmakla birlikte çekirdek unsur kentsel dönüşümde, fiziksel boyuttur. Bu dar anlamıyla kentsel dönüşümün temel ve basite indirgenmiş iki amacı bulunmaktadır; gecekondu bölgelerinin ortadan kaldırılması ve konut kalitesinin iyileştirilmesidir (Nourse, 1966).

Kentsel dönüşüm fiziksel boyutu; temelde kentsel alanlardaki yapı stokunun yenilenmesi, bölgenin altyapısının iyileştirilmesi, kentin gereksinimleri kapsamında işlevselliğinin yeniden tayin edilmesi gibi fiziksel ve yapısal somut değişikliklerle ilgilidir. Bu kapsam yapı stokunun yıkılması, yeniden yapılması, tekrar kullanıma hazırlanması, iyileştirerek kullanıma sunulması, sokak-cadde gibi kamusal alanların ihtiyaca göre şekillendirilmesi, kentin ulaşım altyapısı ve bağlantılarının düzenlenmesi, mimari anlamda estetik ve fonksiyonel ya da ihtiyaç odaklı bir yapısal dönüşümün kurgulanması gibi çok çeşitli ve kapsamlı fiziksel değişiklikleri içerebilmektedir. Örneğin Avrupa örneklerinden yola çıkarak kentsel dönüşüm projelerinin trafik probleminin iyileştirildiği, mevcut kent merkezlerinin genişletildiği/geliştirildiği, yeni kent merkezlerinin oluşturulduğu, gecekondu alanlarının temizlendiği ve konut standardının iyileştirildiği temel parçaları içermesi onu güçlü bir olgu olarak karşımıza çıkarmaktadır (Grebler, 1962, s. 238).

1900'lerin ilk yarısı için asgari konut standartlarının belirlenmesi ve bu standartların uygulanması için prosedürler geliştirilmesi ve yaptırımlar getirilmesi olmak üzere gerekli konut kaidesinin iki temel işlevi bulunuyordu (Guandolo, 1956, s. 11). Oysa bugün konut kalitesinin iyileştirilmesinin yanı sıra dönüştürülecek olan alanlarda kent dokusunun fonksiyonelliği, mimari tasarımı ve peyzajı gibi farklı özellikleriyle doğaya ve çevreye uygun, dirençli ve sürülebilir yapılarla donatılmış bir kent dokusunun yaratılması hedeflenmektedir.

Etkili bir kentsel dönüşüm programı uzun vadeli hedeflere dayanmalı ve kent planlaması, kamu konutları, tamamen yıkmayı içeren kapsamlı temizliğe dayalı inşa faaliyetleri ve

korunması mümkün olan alanların korunmaları gibi mümkün ve uygun olan tüm teknikleri bir araya getirip alana özgü en uygun teknikleri uygulamalıdır (Sogg & Wertheimer, 1959, s. 551). Bir bölgeyi tümüyle temizleyip yeni alanlar inşa etmenin yüksek maliyeti karşısında alanı koruyarak iyileştirmek ve/veya alanın sakinleri ya da mülk sahipleriyle işbirliği ve yardımlaşma yoluna gitmek kentsel dönüşümün başarı şansını arttırır ve bu çerçevede programın yararlı olduğuna dair sakinlerin ikna ve bilinçleri artar, katılımın veya dönüşüme ikna olanların sayısının ve rızasının artması, henüz ikna edilmeyen sakinlerin üzerinde dönüşümün yapılması için kendiliğinden bir kamusal baskı kurulmasını da sağlar (Sogg & Wertheimer, 1959).

Kentsel dönüşümün amacı, kurtarılabilecek alanları iyileştirmek ve ulaşılması zor olan alanları ise temizlemek olmakla birlikte bu iki adım tek bir projede de birleştirilebilir (Steiner, 1957). Çöküntü ve gecekondu bölgelerini ortadan kaldırmaya ya da bu bölgelerin yenilerinin oluşmasına karşı yapılan mali yardım, hibe ve destekler temelde temizleme (*clearance*), iyileştirme (*rehabilitation*) ve muhafaza etme (*conservation*) üçlü bileşimlerinden oluşan kentsel dönüşüm girişimleriyle gerçekleştirilmeye çalışılır (Wedge, 1958). Kentsel yenilemenin bir türü olan yeniden geliştirme (*redevelopment*) uygulamaları dönüşüm alanının tamamen temizlenmesine dayanan baskın bir uygulama olarak kalırken, koruma (*conservation*) mevcut alanların kontrolünü ve asgari düzeyde temizleme etkinliğini içeren potansiyel olarak uygulanması daha etkin bir teknik olarak ortaya çıkmıştır (Sogg & Wertheimer, 1959, s. 505).

Kentsel dönüşüm eski kent merkezlerinin geliştirilmesine hizmet edebildiği gibi eskilerden uzakta yeni ve planlı fonksiyonel kent merkezi formlarının oluşturulmasını da sağlayabilmektedir (Grebler, 1962, s. 236). Bu doğrultuda kentsel dönüşüm fiziksel boyutu itibariyle ihtiyaca göre şekillenmelidir. Kentlerin ihtiyacı ise kentin tarihi, kültürü, ekonomik gereksinimlerine göre farklılık gösterebilir.

Bir diğer unsur ise, kentsel dönüşümün, yapının iyileştirilmesinin yanı sıra; altyapı, trafik, cadde düzenlemeleri, aydınlatma gibi fiziksel unsurları bütünsel bir planlama faaliyeti içerisinde ele almasıdır. Bu anlamda özellikle kamusal alanların kullanımında kamunun desteği, kentsel dönüşümün başarı şansını arttırmaktadır. Örneğin, İkinci Dünya Savaşı'nda Alman bombardıman uçakları tarafından yok edilen Rotterdam'ın yeniden inşa edildiği proje bir kamu operasyonu iken, yine bir Hollanda kenti olan ve Rotterdam kadar

önemli bir Orta Çağ kenti olan Utrecht; asgari düzeyde hükümet, kent yönetimi ve kent konseyinin katılımı ile büyük ölçüde özel girişim tarafından tamamlanmaya çalışılmıştır ancak kamu taahhüdü yapılmış olsa da kamusallık düzeyinin düşük oluşu ve arazi satın alımı, temizlenmesi ve bir araya getirilmesi, cadde düzenlemeleri, ulaşım ve trafik sistemlerinin oluşturulması gibi noktalarda kamusallığın ve kapsamlı bir planın olmayışı bir problem olarak ele alınmıştır. Çünkü ancak bütünsel bir plan ile gerekli ihtiyaçların temin edildiği düzgün bir yeniden yapılanma ve mimari bir bütünün oluşturulması sağlanabilir (Bellush, 1968). Örneğin Tablo 4'te belirtilen kamusal tesisler gibi fiziksel donatılar kentsel dönüşümün bütünsel ve ihtiyaç temelli gerçekleştirilmesini ve dolayısıyla başarısına yönelik tutumu etkileyecektir.

Tablo 4. Kamusal Tesislerin Fiziksel ve Sosyal Destek Rolleri

Binaya Bağlı Tesisler	**Nüfus Odaklı Tesisler**
- **Dağıtım-Tahliye Tesisleri** Su tedariki Gaz tedariki Elektrik ve aydınlatma tedariki Sıhhi kanalizasyon (sıvı) atığı Katı atık Su tahliyesi-taşkın kontrolü - **Ulaşım Tesisleri** Sokaklar ve erişim yolları Kaldırımlar Araç ve yaya yolları ayrımları Sokak dışı otoparklar ve garajlar	- **Eğitim Tesisleri** İlkokul, ortaokul ve liseler - **Kamu Güvenliği Tesisleri** Polis ve itfaiye istasyonları - **Halk Sağlığı Tesisleri** Hastaneler, klinikler, araştırma binaları - **Genel Yönetim Tesisleri** Belediye binaları ve kamu güvenliği binaları - **Sivil-Sosyal Tesisler** Toplantılar ve sergi salonları ve oditoryumlar - **Kültür-Rekreasyon Tesisleri** Konser salonları, müzeler, tiyatrolar, sanat galerileri, kütüphaneler, yarım daire şeklinde sahne yapıları ve tarihi site ayarları - **Estetik Tesisler** Bitirilen tasnif çalışmaları ve çevre düzenlemesi

Kaynak: (Friedly, 1969)

Aşağıdaki Tablo 5'te ise yine kentsel dönüşümde fiziksel yapının iyileştirilmesi noktasında, bütünsel ihtiyaçlar anlamında gereksinim duyulan fonksiyonel kamusal donatılar yer almaktadır.

Tablo 5. Kentsel Dönüşüm Programı Kamu Tesisleri/Olanakları

Fonksiyonel Grup	**Belirli Uygun Öğeler**
Kamu eğitimi	İlköğretim, orta öğretim ve lise binaları
Kamu güvenliği	Polis ve itfaiye binaları (kamu güvenliği binaları) ve mahalle istasyonları, sığınaklar
Halk sağlığı	Devlet üniversitesi tıbbi araştırma ve hastane binaları
Genel/Yönetim	Belediye/hükümet binaları

Sivil/Sosyal	Toplantı salonları, oditoryumlar, sergi salonları ve mahalle merkezi binaları
Kültür / Rekreasyon	Konser salonları, müzeler, tiyatrolar, sanat galerileri ve merkez ve şube kütüphane binaları; yarım daire şeklinde sahne yapıları; tarihi alan düzenlemeleri
Ulaşım	Diğer yol türlerine gerekli bağlantıları olan şehir sokakları; araç ve yaya sınıfı ayırma yapıları; yol dışı park yapıları; demiryolu mahmuzları
Dağıtım / Tahliye / Koruyucu	Su, elektrik ve gaz dağıtım yapıları ve ekipmanları; sıhhi kanalizasyon atıkları ve su bertaraf yapıları ve ekipmanları; taşkın kontrol ve koruma yapıları ve ekipmanları
Estetik	Herhangi bir uygun tesisin ayrılmaz bir parçasını oluşturan bitmiş tasnif ve peyzaj işleri

Kaynak: (Friedly, 1969)

Kentsel dönüşüm farklı alanlara uygulansa da konut, sürdürülebilirliği sağlayabilmek adına kentsel dönüşüm politikasının bel kemiğini oluşturan unsur olmalıdır (Garner, 1996, s. 15). Bu kapsamda hatta denebilir ki, kentsel dönüşümün başarılı olarak addedilebilmesi için inşalara daha iyi bir konut standardı sağlaması gerekmektedir (Lichfield, 1963). Bunun için de yeterli bir konut mevzuatının bulunması gecekondu ve çöküntü bölgeleri için her derde deva bir tedavi yöntemi olmasa da bu problemlere karşı yürütülen kentsel dönüşüm programları, kapsamlı, koordineli, özenli bir mücadele aracı ve zamansal ve parasal maliyetleri azaltmak için uygun bir araçtır (Guandolo, 1956, s. 48, 49). Unutmamak gerekir ki kentsel dönüşümün halk için anlamı büyük ölçüde konutların bozulan dokusuna ve gecekondu alanları gibi kentsel çöküşe karşı verilen politik bir tepkidir (Friedland, 1980, s. 222). Bu kapsamda, özellikle konutların standardının mevzuatla desteklendiği ve planlandığı konut dokusunun yapımı ve konut alanlarının başarılı bir mimari estetiğe kavuşturulması kentsel dönüşümün başarılı görülmesinde en temel unsurlardan biri olarak belirmektedir.

Nesbitt (1958, s. 65) kentsel yenilenen alanın, yasal tanımlarında ilgili dönüşüm alanının gecekondu bölgesi, çöküntü veya bozulmuş ya da kötüleşen bir alan olarak belirlendiğini söylemektedir (Nesbitt, 1958, s. 65). Oysa bugün kentsel dönüşümün sınırları ve uygulama alanları kentsel yenilemenin bu sınırlılıklarını aşmış pek çok alanı içine alan, aynı zamanda sosyolojik, ekonomik, çevresel pek çok değişkeni de göz önünde bulunduran bütünsel bir dönüştürme sistematiğine evrilmiştir. Bundan sonraki kısımlarda kentsel dönüşümün geniş anlamı kapsamındaki bütünselliği oluşturan diğer boyutlarına değinilmiştir.

2. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Çevresel Boyutu

Ne yazık ki kentlerde aşırı enerji kullanımı, toprak, atmosfer ve su kirliliği, hammaddelerin ve doğal kaynakların verimsiz tüketimi, açık alanların ihmal edilerek kullanılması gibi çevresel maliyetler karşılığında elde edilen faydalar ile eşleşmeyen kentsel alanların varlığı görülmektedir (Roberts, 2017). Üstelik kentler hızlı büyüme uğruna oluşturdukları çevresel tahribatı kendi alanlarıyla sınırlı tutmazlar, çevresindeki ve hatta uzak yerlerdeki kaynakları çekerek oralarda da çevresel izlerini bırakırlar (Roberts, 1995) ve bu çoğu kez çevresel tahribatla sonuçlanır.

Kentsel dönüşüm çevresel boyutu itibariyle çevre kirliliğinin önlenmesi, yeşil alanların korunması ve genişletilmesi, kentteki doğal kaynakların korunması, doğal dokuyla uyumlu bir yapılaşmanın oluşturulması, su ve atık yönetimi, enerji verimliliğinin geliştirilmesi, kentlerin sürdürülebilirlik prensibiyle kurgulanması gibi unsurları içermektedir. Kentsel dönüşüm teorisi kapsamında da çevresel boyut itibariyle öne çıkan en önemli konular; sürdürülebilir bir çevrenin oluşturulması ve çevrenin korunmasıdır.

Çevresel kaygılar ekonomik kalkınma ve büyüme argümanları karşısında ikinci sıraya atılmakla birlikte Avrupa Birliği gibi kurumlar verdikleri yetkilerle çevresel gelişmenin güvenceye alınması için alansal planlama faaliyetleri gibi politika ve faaliyetlerle çevresel korumanın değerini vurgulamaktadırlar (Roberts, 2008; Bremm & Ache, 1993). Çünkü artık yapılan çalışmalarda geleceğin başarılı kentlerinin, çevresel duyarlılık ve çevresel görünüme önem veren kentler olacağına yönelik beklenti artmaktadır (Ache, Bremm, & Kunzmann, 1990). Çevresel duyarlılıktan uzak bir kalkınma ve büyüme modeli düşüldüğünde bile uzun dönemli hedeflerde kaynak teminin sürekliliği için çevresel duyarlılık rasyonel düşünen bireyler ve kurumlar için bile bir zorunluluk olacakken, çevresel hassasiyeti odağa alan bir yaklaşım geleceğin kentlerinden çevreye önem ve doğal unsurların korunması konularında beklentiyi çok daha fazla arttıracaktır.

Esasen kentsel dönüşüm programları metropoliten kalkınma planları ile birlikte metropoliten ölçekte geliştirilmelidir (Schussheim, 1961). Küçük ölçekli ve bütünsel yapıdan kopuk uygulamalar kentsel dönüşüm değil, çoğu kez salt bir bina yenilemesi ya da inşaatı olarak görülmelidir. Bütünsel yapıya ilişkin en önemli unsur ise sürdürülebilir bir kent yaşantısıdır. Bunun gerçekleşebilmesi için de çevre boyutu oldukça önem arz

eder, çünkü çevre kirliliğinin ve çevreye verilen tahribatın yaşanılamaz düzeye getirilmesi hem bugünün hem de geleceğin kentlerinde insanların yaşamlarının önünde bir tehdit olarak belirmektedir. Örneğin kentlerin yoğun karbon salınımı dolayısıyla küresel ısınma ve iklim değişikliği, gezegeni geri döndürülemez ve yaşanılamaz bir noktaya getirme tehlikesi barındırmaktadır. Bu yüzden kentlerin planlanması ve dönüşüm uygulamaları, çevrenin iyileştirilmesini ve korunmasını göz ardı etmemelidir.

Çevre kirliliği ve yapılarda kullanılan sağlıksız maddeler (başta asbest gibi) insan sağlığını tehdit eden tehlikeler içermektedir. Eski sanayi kentleri dönüşüm yapılmadan çürümeye bırakılırsa ki bu türde bir imaj Amerika'da "paslı şehirler" (*rustbelt cities*) örneğinde görülebilir, bunlar sahipleri için problemli bölgelere dönüşür, çevre için potansiyel tehlikeler yaratmaya başlarlar ve terk edilmiş bir kent imajı çizerek şehrin kötü görünmesine neden olurlar (Healey, 1995, s. 221). Bu türden problemler nedeniyle eski sanayi alanlarının da dönüştürülmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

İnsanların kentsel dönüşümü yapma amacı nedir? En basit ifadeyle yaşanılan çevreyi ya da mahalleyi daha iyi koşulara getirmek, yaşanılan kenti güzelleştirip daha iyi yaşanabilecek düzeye ulaştırmak ve yaşam koşullarını iyileştirmektir (Papageorge, 1958, s. 69). Bunun için hava, su, toprak kirliliği gibi çevre kirliliği türlerinin bertaraf edilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümde çevresel boyuta ilişkin bir diğer önemli nokta ise ulaşım problemlerinin çözüldüğü, trafik probleminin giderildiği bir kent yapısının oluşturulmasıdır. Kent merkezlerindeki kentsel dönüşüm ve karayolu bağlantısı sağlayan yeniden yapılanma, kentsel alanların fiziksel yapısını yönetmek ve kentsel alanları işlevsel bir yapıya dönüştürebilmek için büyük bir strateji sunmaktadır (Duggar G. S., 1961). Kentsel dönüşüm ve otoyol planlaması, birlikte koordineli bir biçimde geliştirilmelidir çünkü böylece kentsel nüfusun kolaylıkla yer değiştirmesi sağlanabilir (McGraw, 1958). Kentsel dönüşüm ulaşım planlamasına dahil edilmediği sürece eksik kalan bir çalışma olacaktır. Bu nedenle kentsel dönüşüm planlamalarında arazi maliyetleri ve ulaşım maliyetlerinin dikkate alınması yerel kararlarda tamamlayıcı faktörler olmaktadır (Schussheim, 1961, s. 120).

Avrupa kentlerinin otomobiller tarafından işgal edilmeye karşı geliştirdiği ve büyük ölçüde kentsel dönüşümü içeren iki yanıtı bulunmaktadır; bunların birincisi sokak düzenini ayarlamak (mevcut sokakları genişletmek, paralel sokaklar geliştirmek, kavşaklar oluşturmak, meydanları genişletmek, çevre yolları yapmak, sınırlı yol bağlantısıyla erişime sahip otobanlar inşa etmek gibi) ve ikincisi toplu taşıma tesislerini geliştirmek/genişletmektir (Grebler, 1962, s. 231). Özellikle İstanbul gibi trafik probleminin yüksek olduğu kentlerde kentsel dönüşümün bu iki unsuru inşa edebilmesi bu önemli problemi ortadan kaldıracaktır. Kısaca trafik kirliliğinin giderilebilmesi için kentlerde toplu taşıma sisteminin geliştirilmesi ve sokak düzenlerinin ayarlanması oldukça önemlidir.

Unutmamak gerekir ki kentsel dönüşümde çevresel boyutun ihmal edilmemesi, sürdürülebilir bir kent yaşamı için gereklidir. Sürdürülebilir olmayan kentleşmenin ekonomik büyümenin uzun dönemli amaçlarının önünde bir engel olacağı düşüncesi de dikkat çekici bir bakış açısıdır (Roberts, 2008). Sürdürülebilir bir yaşam için kentsel dönüşümün boyutlarının birbiriyle iç içe geçmiş olması dolayısıyla bütünsel bir perspektif zorunluluk arz etmektedir. Bu bağlamda kentsel dönüşümün tamamlayıcı diğer boyutları aşağıda ele alınmaya devam etmektedir.

2. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutu

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu, doğrudan kentte yaşayan süjeyi yani insanı odağına alır. Dönüşümün objesi olan doğrudan yapıya ilişkin fiziksel boyut ile süjesi olan insana odaklı sosyal boyut birbirinin tamamlayıcısı olarak görülmelidir. Barınma ihtiyacının giderilmesi ve konut inşa edilmesine yönelik politikalar gereklidir ancak tek başına yeterli bir bileşen değildir (Garner, 1996, s. 16). Bu sebeple kentsel dönüşüm politikaları sosyal boyutu göz ardı ederlerse başarısız sonuçlar üretirler.

Kentsel dönüşümün sosyal boyutu kentin sosyal yapısının da iyileştirilmesi, kentte yaşayanların yaşam kalitelerinin arttırılması, komşuluk ilişkileri ve mahalle kültürünün korunması gibi sosyal yaşama ilişkin unsurları içermektedir. Kentlerde sosyal bütünlük ancak mahalleler düzeyinde ve daha küçük topluluklar seviyesinde sağlanabilir (Kavruk, 2004, s. 323). Kentsel dönüşüm teorisi kapsamında kentsel dönüşüm sadece binaların fiziksel değişiminin yapılması değil aynı zamanda kent sakinlerinin sosyal ihtiyaçlarını

da karşılayan sosyal boyutun önemine vurgu yapmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşüm ile kentte yaşayan tüm kesimlere fayda sağlanmalı, sosyal bütünleşmenin sağlanmasına hizmet edilmeli ve azınlık ve dezavantajlı olanların sosyal yapıdan dışlanması engellenmelidir. (Kentsel dönüşümün sosyal maliyet ve faydaları için bkz. Tablo 6.)

Tablo 6. Kentsel Dönüşümün Sosyal Maliyet ve Faydaları

Faydalar	Maliyetler
1. Daha iyi kaynak tahsisi a. Mülk değerinde artış b. Kamu iyileştirmelerinin değeri c. Planlı toplulukların estetik ve kültürel değeri 2. Gecekondu temizliğinin sosyal etkileri a. Suç, hastalık, yangın ve çocuk suçluluğunun azaltılması b. Konut refahında iyileşme c. Belediye hizmetlerinin maliyetlerinde tasarruf 3. Yerel finansmanda iyileşme	1. Anket ve planlama maliyetleri 2. İdari giderler 3. Yıkım maliyeti 4. Geliştirme değerlerinin zarar görmesi 5. Kamu iyileştirmelerinin maliyeti 6. Yer değiştirme maliyetleri a. Ekonomik olan b. Ekonomik olmayan 7. Arazi değeri düşüşü

Kaynak: (Mao, 1966, s. 97)

Kentsel dönüşüm alanları, düşük gelir grubuna mensup ilgili alandaki yerleşik ailelerin barınma ve bunlara yönelik konut arzını içerecek şekilde tasarlanmalıdır. Rapkin'in (1980) Amerikan kentsel dönüşümünden çıkarılacak dersler şunlar olabilir: (1) kentsel dönüşüm, düşük maliyetli konut arzını düşürmeyecek şekilde gerçekleştirilmelidir, (2) yeniden yerleştirme sürecinde yaşanabilecek konut sıkıntısına karşı geçiş dönemine yönelik konut tedarik sözleşmesi ve tahsisi sağlanmalıdır, (3) gerekirse kentsel dönüşüm başlamadan önce ek konutlar inşa edilerek barınma gereksinimleri karşılanarak konut arzında eksiklikler giderilmelidir, (4) gerek inşaat gerekse konut üretimi inşaat ekonomisinin karlılığına yönelik değil yerel sakinlerin konut ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik biçimlendirilmelidir ve (5) kentsel dönüşümün sosyal maliyeti yoksulların sırtına yüklenmemelidir (Rapkin, 1980, s. 190).

Onibokun (1970) Nijerya'nın Batı Eyaleti'nin başkenti olan Ibandan kenti üzerinden yaptığı incelemede, gelişmekte olan ülkelerde kentsel dönüşümün başarılı olabilmesi için sosyo-kültürel faktörlerin ve yerel liderlik yapısının anlaşılmasının önemli olduğunu vurgulamış, ülkedeki barınma ve sosyal problemleri aşabilmek için geliştirilen tüm kentsel dönüşüm program ve politikaların ancak ülkelerin kültürel ve tarihi karakterine uygun ve duyarlı olması durumunda etkili olabileceğini ortaya koymuş, bir yere uygun

kentsel çözümlerin başka bir coğrafyaya doğru uyarlanmadan ihraç edilmesinin o projenin kesin başarısızlıkla sonuçlanacağını, çünkü bir kentin problemlerinin o kentin yaşayanlarının kültürünün ve mirasının ürünleri olduğunu, bunlar anlaşılmadan kentsel problemin çözümünün de geliştirilmesi beklenemeyeceğini ifade etmiştir (Onibokun, 1970).

Kentsel çöküntü alanlarının varlığı alanın dış görüntüsüyle ve/veya göze hoş görünmesiyle açıklanabilecek ve bu düzeye indirgenebilecek bir olgu değildir. Daha ziyade gelir düzeyi, ilgili alandaki fakirlik seviyesi, gelir dağılımı ve dağılımdaki adaletlilikle ilgilidir ve gelir düzeyindeki artış ile konut standardı arsında doğrusal bir ilişkinin varlığı gözlenir (Davis & Whinston, 1961, s. 112). Kentsel çöküntü alanlarının belirlenmesi, kentsel dönüşümün kolaylaştırılması ve uygulanması için olumlu adımlar atılabilmesi için bir sosyal politika sorunudur (Davis & Whinston, 1961, s. 112). Bu sebeple kentsel dönüşüm politikaları geliştirilirken sosyal yapı ve olası sosyal problemlerin önlenmesine yönelik politikalar geliştirilmelidir.

Doğru sosyal politikalarla entegrasyonu sağlanmamış bir kentsel dönüşüm süreci, kentsel dönüşümün yarattığı en önemli problemlerden biri olan yerinden edilme ile sonuçlanmaktadır. Oysa başarılı bir kentsel dönüşüm, dönüşümden önce de ilgili alanda yaşayanların dönüşüm sonrası da ilgili alanda yaşamaya devam edebilmesini sağlamalı ve bu doğrultuda sosyal politikalar içermelidir. Bir kentsel dönüşüm işleminin sağlayacağı gerçek fayda, aslında insanların refahında artış meydana getirmesidir. Bu da hem daha iyi konut standartlarının sağlanmasına hem de yerlerinden edilen insanların konut ihtiyacının temin edilmesine dayanmaktadır (Lichfield, 1963). Başarılı bir kentsel dönüşüm, dönüşüm öncesi yerlerinden edilen insanların dönüşüm alanında refah düzeyi daha yüksek konut temini ile büyük ölçüde gerçekleştirilebilir.

Sosyal boyuta gereken önemi vermeyen ve insanların yerlerinden edilmesiyle sonuçlanan kentsel dönüşüm uygulamaları, sosyal adaletsizlik de dahil çok sayıda probleme neden olabilir. Örneğin ABD'de konut kalitesini iyileştirmek, kentleri kurtarmak ve her bir Amerikan ailesi için uygun bir yaşam ortamı ve iyi bir ev hedefini gerçekleştirmek için Kongre 1949 yılında federal kentsel dönüşüm programını yürürlüğe sokmuştur. Böylece programın gecekondu ve çöküntü alanlarının temizlemesiyle standardize edilmiş düzeyin altında kalan yapıların elimine edilmesi ve konut sıkıntısını gidermek için yeterli sayıda

yeni konut üretimi ve topluluğun geliştirilmesi, her bir Amerikan ailesi için amaç haline gelmiştir (Anderson, 1965). Ancak yapılan bu federal kentsel dönüşüm eyleminin amaçları sonuçlarıyla uyumlu olmamıştır. En az bir milyon kişinin tahliye edildiği bu uygulamada, inşa edilenden daha fazla ev yıkılmış, yıkılanlar daha çok düşük kiralı evler olmuş, inşa edilenler ise yüksek kiralı konutlar olmuş, barınma koşulları kötü olanların barınma koşulları daha da kötüleşmiş, barınma koşulları en iyi olanların ise barınma koşulları daha da iyileştirilmiş, işyerlerinin bir kısmı tekrar hiç faaliyet gösterememiş, öngörüldüğü gibi vergi gelirlerinde yüksek bir artış sağlanamamıştır (Anderson, 1965). Büyük ölçüde toplumda dezavantajlı olanları daha dezavantajlı hale getiren, avantajlı olanların ise daha da avantajlı çıktığı bir dönüştürme süreci olarak sosyal adaletsizliği derinleştiren bir etki yaratmıştır.

Kentsel dönüşümün en önemli ekonomik, sosyal ve psikolojik maliyetlerinden biri bahsedildiği üzere 'yer değiştirme' (*relocation*) nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Dönüşüm alanında yaşayan sakinlerin yerlerinden edilmesi ya da dönüşüm alanına yakın yaşayanların uzun süren dönüşüm sürecinin beraberinde getirdiği gürültü, kirlilik gibi nedenlerle yerlerini değiştirmeleri şeklinde sonuçlar doğurmaktadır. Kentsel dönüşüm çerçevesinde yer değiştirmeye tabi tutulanlar için fiyat ve konuma uygun yeni yerleşme alanlarının belirlenmesi, taşınma işlemlerinin maliyetinin karşılanması, yeni yerleşim alanına uyum sürecinin zorlukları, yerlerinden edilenlere uygun alternatif konut sunulması ve taşınma masraflarının kısmen/tamamen karşılanması gibi önemli unsurlar bulunmaktadır (Rapkin, 1980, s. 187). Hem yerlerinden edilen kişilerin psikolojileri hem de bunun sosyal ve ekonomik maliyetlerinin önemli boyutta olması nedeniyle kentsel dönüşümün planlama süreci yürütülürken yer değiştirme ve yeni yer tahsisi unsurlarının sürece dahil edilmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm sonrasında üretilen konutlarda, dönüşüm öncesi sakinlerinin büyük ölçüde yerleştirilmesi ideali bulunmaktadır. Ancak pek çok kentsel dönüşüm uygulaması, aksine kanıtlar sunmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinin yönetiminde yoksulların ihtiyaçlarının ihmal edilmesinin en problemli ve ciddi tarafı, kentsel dönüşüm nedeniyle yerlerinden edilenlerin yetersiz yerleştirme problemiyle karşı karşıya kalmalarıdır. Öyle ki ABD'de 1950'lerde pek çok gecekondu sakini için "kentsel dönüşüm", "zencilerin yerinden edilmesi/*negro removal*" olarak ifade etmiştir (Madgwick, 1971, s. 265) ABD

örneklerindeki kentsel dönüşüm deneyimleri, üretilen yeni konutların büyük çoğunda daha önce o alanda yaşamamış aileler tarafından işgal edildiğini göstermektedir (Rapkin, 1980, s. 191). Bu durum soylulaştırma (*gentrification*) problemini ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda sorulması gereken önemli sorulardan biri de dönüşüm öncesi bölgede yaşayan yoksul kesimin yerlerinden edilmek yoluyla bölgenin soylulaştırmaya uğrayıp uğramadığıdır (Cameron & Doling, 1994). Başarılı bir kentsel dönüşüm politikasının yerinden edilme problemlerini bertaraf edip soylulaştırmanın sosyal adaleti bozucu unsurlarına karşı sosyo-kültürel gelişimi ve dönüşümü sağlayacak biçimde oluşturulması beklenmektedir. Buna yönelik en iyi çözümlerden biri, eğitim yoluyla, dezavantajlı olanların da eğitim ve kültürel seviyelerini yükseltmek ve alanda tutunmalarını sağlamaktır. Sosyal eğitim kentsel dönüşümün bütünleşik yaklaşımının gerçekleştirilmesi için önemli bir işleve sahiptir (Krüger, 1993, s. 342).

Kentsel dönüşümü gerçekleştirecek sosyal politikaların geliştirilmesi, bireylerin dönüşüm kararı için teşvik edilmesini (özellikle onların ek yatırım kararları almalarında yaşayacakları tereddüttü ortadan kaldırmak için) ve bireylerin diğer mülk sahiplerinin kararlarından negatif etkilenmelerine neden olabilecek bağımlılık ikilemlerine düşmelerini çözmek ve böylece karar alma sürecinde koordinasyonun sağlanması için etkili bir Pareto refah düzeyi sağlayan bir araç olmaktadır (Davis & Whinston, 1961).

Kentlerde geleceğe yönelik bir vizyon oluşturularak kentsel dönüşümde stratejik bir yaklaşım oluşturulmasına ve küçük ölçekli dönüşüm ve yeniden canlandırma girişimlerinin rollerinin öneminin kavranarak özellikle sosyal konut projeleri uygulamalarının kentin rekabet gücünü ve ekonomik ve sosyal yönden kentten dışlanmış alanların tekrar kentle bütünleştirebileceğinin kavranmasına ihtiyaç duyulmaktadır (Garner, 1996, s. 15). Bu kapsamda düşük kiralı konut temin edilerek çöküntü alanlarının iyileştirilmesi sağlanmalıdır. Düşük kiralı konut temini yapılmadıkça gecekondu alanlarının temizlenmesi problem yaratır (Rapkin, 1980, s. 183).

Özellikle düşük gelirli bir mahallede suç oranları önemli ölçüde düştüğünde orada ticaret canlanır, yeni iş olanakları yeşerir, konut kalitesi önemli ölçüde iyileştirilir, sokaklar gece ve gündüz daha güvenli hale gelirler ve kamusal alanlarda düzensizlik önemli ölçüde azalır ve böylece söz konusu alanlar canlanmaya başlar (Lehrer, 2000, s. 92). Bu bakış

açısıyla ele alındığında suç oranın düşmesi kentsel dönüşümü farklı yönleriyle gerçekleştiren etkin bir araç olarak düşünülebilir.

Kentsel dönüşüm çalışmaları deneyimi, toplumda marjinalleşme ve dışlanma ile savaşabilmek için, yerel düzeyde yoksullukla ve kentsel gerilemeyle mücadele etmenin gerekli olduğunu, bütünleşik stratejiler ve yaklaşımlarla gerçekleştirilebileceğini göstermiştir (Krüger, 1993, s. 343). Bu sebeple bütünsel bağlamda başarılı bir kentsel dönüşüm stratejisinin sosyal politikaları içermesi gerekmektedir.

2. 2. 4. Kentsel Dönüşümün Ekonomik Boyutu

Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu, dönüşüm bölgesinin geliştirilmesine ve iyileştirilmesine bağlı olan bir faktördür. Aynı zamanda dönüşümün gerçekleştirilmesi için kaynak temini de bu boyut kapsamına alınmaktadır. Proje bölgesi ve kentte doğru ve kapsamlı uygulamalar yapılırsa, istihdam olanakları, turizm gelirleri, inşaat sektörü ve ona bağlı yayılma etkisi gösteren diğer sektörlerde, emlak değerlerinde ve ticaret hacminde artış gerçekleşir. Kentsel dönüşüm, kentsel çöküntü ve kent merkezlerindeki eskimenin bir sonucu olarak ortaya çıkmışsa da zamanla ekonomik kalkınma olanaklarından daha fazla yararlanmayı ve metropoliten alan genelinde planlanan fiziksel gelişimin olumlu başarımlarını içeren bir yapıyı içerecek şekilde yönlenmiştir (Schussheim, 1961).

Healey (1995), özellikle eski sanayi bölgelerindeki mülklerin kentsel dönüşüm süreciyle geliştirilmesinin yerel ekonomik kalkınmada önemli bir yere sahip olmasıyla birlikte bu durumun ancak yerel koşulların dinamiklerinin kapsamlı ve bütünsel bir biçimde anlaşılmasıyla gerçekleşebileceğini savunmaktadır (Healey, 1995). Kentsel dönüşüm teorisinin bütünsel yapısıyla uygulandığı kentsel dönüşüm projelerinde, söz konusu dönüşüm ekonomik canlanma, büyüme ve kalkınma hamlelerine hizmet eder hale gelebilmektedir.

Lawless ve Gore (1999, s. 527) Sheffield kenti üzerinden yaptığı ulaşım yatırımlarının ekonomik dönüşüm üzerindeki etkilerini (ki ulaşım yatırımlarının dönüşüm üzerinde güçlü etkilerinin olmadığını belirlemişlerdir) kentsel ölçekte beş tematik alanda incelemişlerdir, bunlar: (1) kent imajı, (2) mülk, (3) arazi kullanımı, (4) iş alanları ve

operasyonları ve (5) işgücü piyasasıdır (Lawless & Gore, 1999, s. 527). Bu tür bir tematik inceleme çerçevesi, kentsel dönüşümün başarısını ortaya koymak için yararlanılabilecek önemli bileşenler barındırmaktadır. Zira kent imajı kentin fiziksel olduğu kadar ekonomik gelişimine de katkı sağlayan bir unsurdur. Ayrıca mülkiyet sahipliği ya da sakinlerin kiracı olup olmamaları bu başarım düzeyini belirlemede önemli ölçütlerdir.

Kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi doğrudan projenin finansman kaynağı olup olmamasına bağlıdır. Bazen kamu kesimi, bazen özel sektör kesimi bazen de bunların her ikisi birden bu finansmanı sağlayabilir. Kentsel dönüşümün planlamasında belki de en önemli unsur, yeterli finansal kaynak ve harcama sonrası yatırımın geri dönüşüne dair kapsamlı bir planlamanın yapılmış olmasıdır. Yeterli finansal planlama ile kentsel dönüşümün net geri ödeme süresi analizi gibi yöntemlerle başta belediye harcamaları olmak üzere yapılan harcamaların ekonomiye katkısı ve gelecek finansal kazanımlar belirlenebilir (Healy, 1963, s. 319). Bu kapsamda kentsel dönüşümün planlamasında finansal planlamanın yapılmış olması oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Ancak yatırımcı tercih ve kararları ve yatırımcıların sistematik bir biçimde birbirlerinin kararlarını olumsuz etkilemeleri kentsel dönüşüm için finansman yaratılmasını zorlaştırabilmekte ve bu da özellikle afet gibi zorunlu kentsel dönüşüm uygulamalarının hayata geçmesini engellemekte, sonuç olarak daha doğmadan kentsel dönüşümü başarısız kılabilmektedir. Bu kapsamda yatırımcı ve mülk sahiplerinin davranış kalıplarının anlaşılması önem arz eder. Davis ve Whinston (1961, s. 107, 108) rasyonel bireysel eylemlerin mülkün bozulmasına ve çöküntü bölgelerinin oluşmasına neden olabileceğini mahkûmlar ikilemine dayandırarak oyun teorisiyle açıklamaktadırlar. Onlara göre mülklerine ilk yatırımı yapmış olan iki ayrı mülk sahibinin (bkz. Tablo 7) kentsel dönüşüm için ek yatırım yapma kararları birbirlerinin kararlarından etkilenecektir, çünkü her bir mülk sahibinin alacağı ek yatırım kararı ve bunun sonunda kazanacağı getiri, diğer mülk sahibinin ek yatırım kararını biçimlendirir. Sonuç olarak mülk sahibi I ve mülk sahibi II'nin her biri diğer mülk sahibinin yatırım yapmayacağı varsayımı durumda elde edeceği getiri üzerinden kendi ek yatırım kararlarını alacaklardır. Bu sebeple her ikisi de daha fazla getiri elde edecekleri, her ikisinin de yatırım yapma kararının en fazla getiriyi sağladığı durum yerine, diğer mülk sahibinin yatırım yapmadığı varsayımı üzerinde kendisine en fazla getiri getiren durum "yatırım yapmama" kararı olduğu için kentsel dönüşüm için ek yatırım yapmama kararını alacaklardır (Davis & Whinston, 1961, s.

108). Bu durum bir mülk sahibinin diğer bir mülk sahibinin kentsel dönüşüm için ek yatırım yapmayacağı varsayımsal durum dolayısıyla kendisinin de ek yatırım yapmayacağı ve bunun sonucunda da söz konusu kentsel alanın tamamen özel mülkiyet altında finanse edildiği durumunda dönüştürülmeyeceği ve bu alanların çöküntü alan haline geleceğini ifade etmektedir (Davis & Whinston, 1961).

Tablo 7. Oyun Teorisi Matrisi

		Mülk sahibi II	
		Yatırım yapmak	Yatırım yapmamak
Mülk sahibi I	Yatırım yapmak	(.07, .07)	(.03, .10)
	Yatırım yapmamak	(.10, .03)	(.04, .04)

Kaynak: (Davis & Whinston, 1961, s. 108)

Bireylerin asgari düzeyde yapı bakım ve onarımına dair geliştirilen yapı koruma ve geliştirme kodlarının varlığı ile tüm bireylerin benzer yapı ek yatırımları yapmasına yönelik kısıtlılık getirileceğine dair güvenceler varsa, bireylerin kentsel dönüşüm için yatırım yapmayı arzu edebildikleri görülmektedir, böylece diğer bir bireyin bu tür bir yatırım yapmamasına dayanan varsayımsal yatırım kararsızlıklarının engellenmesi sağlanır ve kentsel dönüşümün finansmanında bireysel katkılar ortaya konulur (Davis & Whinston, 1961, s. 114, 115).

Kentsel dönüşümün finansmanı için yalnızca kamusal kaynaklara bağlı kalmak onun kamusal kaynak bulunamadığında aksaklığa uğramasına neden olacaktır. Kentsel dönüşüm konusunda yerel yönetimlerin düşük seviyeli ekonomik kaynakları olduğu ve ulusal hükümetlerin politikalarında kentsel dönüşüme yer olmadığı ya da bu konuda çelişkili ekonomi politikaları geliştirildiği durumlarda kentsel dönüşümde çok az ilerleme kaydedildiği görülmüştür (Dyckman, 1960). Her ne kadar kamunun kentsel dönüşümü fonlaması beklenmemesi gerekse de altyapı yatırımları gibi ikincil maliyetleri sağlaması gerekir. Ayrıca yerel yönetimlere kentsel dönüşümün amaçlarını gerçekleştirebilmeleri için finansal kaynak da içeren tasarruf yetkisi verilmelidir (Davis & Whinston, 1961, s. 117). Devlet, kentsel dönüşüm faaliyetine yardımcı olmak için belediyelere ya da yerel otoritelere bazı vergileri kullanma yetkisi vererek kentsel dönüşüm faaliyetlerine finansman sağlayabilir (Slayton, 1960).

Burada problemli olabilecek bir noktaya ise değinmekte fayda bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm yalnızca kentteki ticari kurumların ekonomisiyle ilgili değildir. Yerel

otoritelerin de temel saiki ekonomik unsurlar üzerine odaklanmış olabilir. Filion (1987) Quebec kenti üzerinde yaptığı araştırmada, belediyelerin kentsel canlandırma politikalarını gerçekleştirmenin ardında iki temel nedenin yattığını, bunlardan birincisinin mali gerekçeler olduğunu yani mülkiyet değerlerinin artması sonucu bunlardan alınan vergilerin artması dolayısıyla belediye gelirlerinin artmasının yer aldığını, ikinci nedenin de seçim zorunluluklarının uzlaştırılması olduğunu belirtmektedir (Filion, 1987, s. 131). Gerçekten bu iki kaygı belediyeleri büyük ölçüde kentsel dönüşüm konusunda motive etse de bir kamu kurumu olarak belediyelerin kamu yararının gerçekleştirilmesini nihai amaç olarak benimsemesi gerekliliği dönüşümün kapsam ve yapısının salt seçim kaygısına ya da mali çıkarlara dayandırılmasından daha büyük olan sosyal fayda sağlayıp sağlamadığı konusuna bakmak gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm projeleri mülk sahiplerinde ve mülk sahibi olmayan gruplarda kendilerine aşırı vergi ve borç yükü getireceği korkusu yarattığı düşünülmektedir. Ancak projeler başarılı olduğu sürece aslında vergi artışı gerekli olmayacaktır. Bu sebeple devletlerin kentsel dönüşüm projeleri amacıyla belediyelerin borç almalarının önündeki engelleri kaldırmaları gerekmektedir (Davis, 1960, s. 225). Belediyeler borçlanarak kentsel dönüşüm finansmanını sağladığında kentsel dönüşüm finansmanı amacıyla kullanılacak vergilere ihtiyaç duyulmayacaktır. Bu durum dolayısıyla vergilerin ekonomideki daraltıcı çarpan etkisinin de küçülmesine neden olur.

Bunun gibi yöntem ve sebeplerle farkı finansal kaynaklardan beslenen bir dönüşüm programı tasarımı, kentsel dönüşümün başarı şansını arttırır. Örneğin kamusal arazilerin düzenlenmesine alternatif bir uzun dönemli kiralama (*leasing*) sistemleri gibi farklı alternatifler kentsel dönüşümde sunulabilir (The Yale Law Journal Company, Inc, 1959).

Kentsel dönüşümün finansmanında kullanılan bir başka yöntem, devlet tarafından kent planlamalarının yerel maliyetlerinin karşılanması için devlet hibeleri sağlanmasıdır. Bu devletin geniş çaplı sorumluluğunu ve finansal kaynak akıtmasına neden olmakla birlikte dönüşüm konusunda hatırı sayılır bir teşvik yaratır ancak pek çok ülke hükümeti böyle bir sorumluluğu almaktan kaçınmaktadır (Slayton, 1960).

Kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızla gelişmesi ve genişlemesi büyük ölçüde ekonomik iyileşme ve refah artışının devam etmesine bağlıdır (Grebler, 1962). Davis ve Whinston

(1961), piyasa mekanizmasının kentsel mülk üzerinde düzgün bir biçimde çalışmaması ve bu durumun pozitif eylemlerle iyileştirilebilir/geliştirilebilir olmasının kentsel dönüşüm olgusunun refah ekonomisinin uygulanabilmesi için mükemmel bir alan ve araç sağladığını belirtmektedir (Davis & Whinston, 1961).

Kentsel dönüşüm programları aynı zamanda ekonomik büyüme ve kalkınma kararları çerçevesinde de şekillenir. Nitekim kent merkezlerinde kurumsal ofis ve perakendeye yönelik ekonomik unsurların güçlü olduğu yerlerde kentsel dönüşüm büyük ölçüde benimsenmektedir (Friedland, 1980, s. 222).

Kentsel dönüşüme ilişkin bir diğer önemli nokta, yaratılan rant meselesidir. Dönüşüm sonrası arazide çoğu zaman yüksek değer artışı olmaktadır. Bu değer artışının vergilendirilmesi; toplumdaki gelir dağılımını bozmaması; lehine dönüşüm yapılanların aşırı zenginleşmesi, toplumda geri kalanların ise fakirleşmesine etki edecek bir mahiyet barındırmaması gerekmektedir.

Kentsel dönüşüm, özel kazanç beklentilerinin neden olduğu piyasa kararlarına bağlı süreklilik arz eden bir süreçtir (Bloom, 1962, s. 134). Bu anlamda inşaat sürecindeki karlılıktan dönüşüm alanının ekonomik canlılığına, dönüşümdeki ranta kadar pek çok kazanç unsuru şayet kazanç varsa (ki dönüşüm ekonomik anlamda rant getiren bir süreçtir), dönüşümün sürekliliğini beraberinde getirir.

Boyle (1989, s. 27), kentsel dönüşüm konusunda özelleştirmelerin sosyal farklılıkları pekiştirmekten çok onları bölme eğiliminde olduğunu, bu nedenle kamu-özel ortaklıklarının özellikle özel sektörün çıkarlarına daha çekici gelen girişimlere yönelmesi ve desteklemesi tutumu içinde olmasının ilginç olmadığını, bu kapsamda özel sektörün karlılığı yüksek olan projelerde ilgisini ve bağlılığını koruduğunu ancak gündeminde olmayan faaliyetlerin desteklenmesi beklendiğinde geri çekilebileceklerini ve bu durumun da mali, örgütsel veya politik bir boşluk oluşmasına sebep oluşturduğunu belirtmektedir (Boyle, 1989, s. 27). Bunun aşılabilmesi için planlama aşamasında ortaklığa bağlı yetki ve sorumlulukların yaptırım mekanizmalarını da içerecek şekilde açıkça belirlenmesi ve sorumluluk boşluğu doğurmayacak bir koordinasyon yapısının inşa edilmesi ihtiyacı belirmektedir.

Kamu tesisi yatırımlarının etkisinin, diğer bir değişle yatırım etkisinin kentsel dönüşümün refah göstergesinin bir dizi fayda-maliyet ölçümleriyle oluşturulması ve ölçülmesi toplum bireylerine, hane halklarına, işletmeye ya da genel olarak toplumun bizatihi kendine sağladığı faydanın anlaşılabilmesi için önemlidir (Friedly, 1969).

Kentsel dönüşümün yapılıp yapılmaması ve başarısı noktasında bakılması gereken temel bazı kriterler bulunmaktadır. Bunlardan bazıları piyasa temelli görüşlerden devşirilmişken, bazıları sosyal yararı da denkleme dahil etmiştir. Kentsel dönüşümün gerçekleştirilip gerçekleştirilmemesi gerektiği noktasında Davis'in (1960) ileri sürdüğü gibi piyasacı bir yaklaşımda kriter esasen dönüşümden elde edilen faydaların kentsel dönüşüm için katlanılan maliyetleri aşmasına dayandığı üzerinden kendini kurgularken (burada faydalar, arazi satışından elde edilen gelirler artı emlak vergisi gelirlerine ilave edilen katma değerin bugüne indirgenmiş değeri iken maliyetler kentsel dönüşüm için yapılan satın alma, geliştirme ve faiz harcamalarının toplamını ifade etmektedir) (Davis, 1960), Morton J. Schussheim ve Lichfield gibi yazarlar ise bu gibi salt fayda-maliyet temelli yaklaşımların sınırlılığına dikkat çekmiş ve net sosyal çıktının maksimize edilmesinin önemine vurgu yaparak faydaların kamusal mal ve hizmetleri içerecek şekilde değerlendirilmesi gerektiği görüşünü savunmuşlardır (Lichfield, 1963, s. 99). Gerçekten de kentsel dönüşümün faydalarının dışsallıkların etkileri düşünülmeden hesaba katılmaması gerekmektedir. Basit bir fayda-maliyet analizinin dışında bazı sosyal problemleri çözüyor, çeşitli ek ekonomik faaliyetleri canlandırıyor, istihdam artışı ve düşük gelirler için barınma olanakları sağlıyor olabilir. Ancak diğer taraftan soylulaştırma ile düşük gelir gruplarını göçe itiyor, çevresel tahribata ve trafik problemleri gibi farklı problemlere de yol açılmasına sebebiyet veriyor olabilir. Bu nedenle özellikle kamu otoritelerinin daha bütünsel bir planlama anlayışı çerçevesinde sosyal fayda analizlerini de yaparak kentsel dönüşüm planlama ve eylem faaliyetlerini yürütmesi gerekmektedir.

Kentsel dönüşümde maliyet-fayda analizini kullanan Mao (1966), gecekondu temizleme odaklı bir dönüşüm projesinde kamusal kentsel dönüşüm harcamalarının etkinliğini belirlemede; (1) yerel yönetim harcamalarındaki tasarruflar, (2) kentsel dönüşüm öncesi var olan yapıların değeri, (3) net maddi olmayan faydalara atfedilmiş değer, (4) sermayenin sosyal maliyeti olmak üzere dört faktörün oldukça önemli olduğunu belirtmektedir (Mao, 1966, s. 95).

Dışsallıkların ortadan kaldırılması, sosyal ve özel ürünlerin maliyetine katlanmada eşitliğin sağlanmasına neden olur ve kentsel dönüşüm dışsallıkları ortadan kaldırdığı sürece kentteki emlak piyasasını Pareto optimum noktasına taşır, inşaat sektöründe rekabet olduğu sürece kentin kentsel dönüşüm projesinden elde ettiği net getirinin içinde dışsallıkların etki ve değeri hakkında bir ölçüm sağlanabilir (Davis, 1960, s. 225). Bu sebeple kentsel dönüşüm programlarında dışsallıkların net etki ve değerinin ölçümü ve azaltılabilmesi için rekabetçi bir inşaat sektörünün varlığına ihtiyaç duyulmaktadır.

1970'li yıllardan itibaren hızla artan özelleştirme ve kamu-özel iş birliği uygulamaları, kentleşme politikalarında da belirginleşmiştir. Sermaye hareketliliklerinin serbestleşmesi, kentlerin ticari ve finansal anlamda ana arterler olarak belirmeleri kentlerin ekonomik taleplere uygun yapılandırılmasını gerekli kılmıştır. Bu noktada kentsel dönüştürme eylemleri kamusal aktörlerden, kamu özel ortaklıklarına ve yer yer salt özel sektör yelpazesine de kayan bir açılım göstermiştir. Örneğin 1960'ların sonlarından itibaren İngiliz kent politikaları ve kentsel dönüşüm konusunda yürütülen kamu-özel ortaklıklarına hükümet desteği ve hatta doğrudan sponsorluk gibi aşamalar içeren ortaklık temaları oluşturulmuştur (Boyle, 1989, s. 17). Kentsel dönüşümde ortaklık anlayışı yeni de değildir. Örneğin Singapur'da 60'lı yıllarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarında bile özel teşebbüsün dönüşüm sürecine tam katılımı kabul edilmiş ve kentsel dönüşüm hükümet ve iş dünyasının ortak çabası ve ürünü olarak gerçekleştirilmiştir (Jensen, 1967).

Healey (1995, s. 229), İngiliz deneyiminden yola çıkarak ele aldığı eski sanayi alanlarının kentsel dönüşümünü gerçekleştirmek için aşağıdaki koşulların oluşturulması gerektiğini ve bunların her birinin kentsel dönüşüm bölgesi için gerekli kurumsal kapasitenin temel unsurları olduğunu belirtmektedir (Healey, 1995, s. 229):

- Hedef piyasa ve alanlar için uygun ve öngörülebilir bir sübvansiyon rejimi,

- Dikkatleri kapsamlı ve bütünsel bir strateji dahilinde ilgili dönüşüm alanına odaklamak ve kısa vadeli siyasal hedeflerden çok uzun dönemli siyasal hedeflere odaklanmış kalkınma ajanslarının bölgede faaliyet göstermesi,

- Yerel ekonomik ve sosyal kalkınmayı gerçekleştirmeye yönelik hedeflerle kalkınma faaliyetlerinin dinamiklerini birleştirebilecek uzmanlık,

- Kentsel alanı etkili bir biçimde pazarlayabilecek stratejiler üretmek,

- Şirketlerin faaliyetleriyle yerel halkın çıkarları arasında bağlantı kurmaya yönelik toplumsal temelli girişimsel bağlantılar yaratmak,

- Kentsel alan ekonomisine yönelik öncelikleri ve rotaları belirleyen ve mülkiyet şekline yönelik sübvansiyon modellerine ve arazi kullanımının nasıl gerçekleşeceğinin planlanmasına yönelik politikalar ile altyapı yatırım projelerini de kapsayan stratejik bir çerçevenin oluşturulması gerekmektedir.

Kentsel dönüşümden çıkarları olan ve birleşik bir kentli iş adamları grubu ya da iş sektörü tarafından desteklenen kentsel dönüşüm örneklerinin başarılı olma şansının daha yüksek olduğu varsayılmaktadır (Staples, 1970, s. 296). Şirketler, yerel kent politikalarını etkilemede güçlüdürler, bu tür kurumsal yapıların güçlü olduğu kentlerde kentin ofis işlevi ihtiva edecek şekilde ve kentin ekonomik büyümesini de teşvik edecek biçimde kentsel dönüşüm projeleri tasarlanır (Friedland, 1980, s. 221-222). Kurumsal güç yerel kentsel dönüşüm kararlarını şirketlerin güçlü olduğu kentlerde daha kapsamlı dönüşüm projelerinin yapılması ve yerel ekonomik büyümeyi etkileyecek politika kararlarına daha duyarları olmaları dolayısıyla etkilemektedir (Friedland, 1980, s. 222).

Kentsel dönüşüm politikalarına bir bütün olarak bakıp onun işsizliğin azaltılması noktasında reçeteler de sunması, beklenen bir politika sonucu olmalıdır. Ancak Church'ün (1988) 1981'de Londra Docklads'ta kurulan kentsel kalkınma kuruluşları üzerinde yaptığı araştırma, bu tür kuruluşların büyük arazilerin dönüşümü ve yeniden geliştirilmesinin teşvik edilmesi için oldukça yararlı politika unsurları olduğunu ancak problemli kentsel alanların işsizlik ve ekonomi problemlerine tam bir çözüm sunamadıklarını göstermiştir (Church, 1988, s. 187). Böyle sonuçlar kentsel dönüşümün istihdamın arttırılması gibi bütünsel sonuçlarından uzaklaşılması ya da göz ardı edilmesi gibi bir tutumu beraberinde getirmemelidir. Zaten kentsel dönüşüm politikalarından işsizliği azaltacak ve ekonomiyi canlandıracak nihai bir reçete olarak bahsetmek büyük bir yanılsama olur. Ancak kentsel dönüşümün politika yapıcılar tarafından ekonomik canlanmayı destekleyici bir reçete

olarak ele alınması ve bu öneminin göz ardı edilmemesi de gerekmektedir. Bunun için de özel sektör girişimlerini çekici en azından onları cezbedici bir dönüşüm politikası benimsenmelidir.

Kentsel dönüşümde özelleştirmeler ve kent içi alanlarda kamu sübvansiyonu ile özel sektörün dönüşümde etkin role sahip olması özel yatırımları kent içi alanlara çekmeyi amaçladığı kadar kent içi alanlarda içe dönük yatırımların yapılması ile yeni işlerin yaratıldığı ve işsizliğin azaltılmasında aşağıya doğru bir yayılım gösterecek bir yoksullukla mücadele aracı olarak da ele alınmıştır (Edwards & Deakin, 1992, s. 359).

Hükümetin kentsel dönüşümden beklediği üstün bir kaynak tahsisi modelinin getirdiği faydalar, çöküntü alanların temizliğinin sosyal faydalar ve yerel yönetimlerin geliştirilmiş finansal pozisyona sahip olması olmak üzere en az üç fayda bulunmaktadır (Mao, 1966, s. 96). Mao'nun bu temel çerçevesinden baktığımızda kentsel dönüşümün planlanma sürecinin de en azından bu üç faydayı sağlaması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün, (1) kaynak tahsisine, (2) sosyal yaşama ve (3) belediyelerin finansal pozisyonlarına etkilerinin (Mao, 1966) faydalı bulunabilecek şekilde gerçekleştirilmesi kentsel dönüşümün başarı düzeyinde etkili olacaktır.

Başarılı bir kentsel dönüşüm, ulusal kalkınma hedefinde etkin bir araç olabilmektedir. Kentsel dönüşüm mekanizmasının kullanımı yoluyla sosyal sermayenin inşa oranını arttırabilmek mümkündür. Kentsel dönüşüm programları yoluyla sosyal sermayenin oluşumu kentlerin yoksul bölgelerine hareket ettirilebilir ve böylece bu alanların ulusal düzeyde belirlenmiş normlara erişilebilmesi sağlanabilir (Yandle Jr, 1970). Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm bütünsel bir süreç içerisinde planlanarak gerçekleştirilirse hem bireysel hem toplumsal düzeyde refah artışı, ulusal kalkınma, sosyal adaletsizlik, büyüme ve ekonomik canlanmayı sağlayıcı bir araç olur. Ancak tam aksi ve kabiliyetsiz ellerde salt rant bağlamlı bir dönüşüm hem ekonomik hem de toplumsal çöküntüyü beraberinde getirebilir.

2. 2. 5.Kentsel Dönüşümün Hukuksal/Yönetsel Boyutu

Kentsel dönüşümün hukuksal metinleri araştırmalarda ele alınmış olsa da, kentsel dönüşüm ve hukuk ile yasal süreçler arasındaki ilişki ve hukukun merkezi bir konuma oturtulduğu çalışmalar oldukça sınırlı olmuştur (Imrie & Thomas, 1997, s. 1401).

Kentsel dönüşüm teorisi ya da kentsel dönüşümle ilgili teorilerden doğrudan kentsel dönüşümün bir boyutu/uzantısı olarak ele alınmayan ancak bu çalışma kapsamında alınması gerektiği düşünülen boyut "hukuksal/yönetsel" boyuttur. Kentsel dönüşümün bu boyutu diğer fiziksel, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutları için de çatı ve temel oluşturması itibariyle önemlidir. Konut geliştirme uygulamaları, ilgili dönüşüm alanına fon sağlanması, yerel ekonomik kalkınma ve sosyal uyum konuları için de yan enstrümanlar üretilmesine katkı sağlayabilmektedir (Garner, 1996, s. 15).

Esasen kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu, kentsel dönüşümün uygulanması sürecinde ihtiyaç duyulan yasal ve yönetsel çerçeve ile ilgilidir. Bu süreç kentsel dönüşümü gerçekleştiren otoritelerin, bunlardan sorumlu olanların, başta ilgili bakanlık (Türkiye için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı), belediyeler, TOKİ ve özel sektör kuruluşları gibi dönüşüm sürecinde sorumluluk yüklenenlerin mevzuata ve planlara uygun davranmasını sağlamak üzere hukuksal düzenlemeleri ve idari süreçleri içermektedir. Bu boyut, riskli yapı/alan ilan edilmesine yönelik kararlar, imar uygulamaları, mülkiyet problemleri konusunda karşılaşılan problemlerin çözümü, çevre düzenine yönelik standartlar, yapım ve denetime ilişkin kriterler gibi çok kapsamlı bir çerçeveye sahiptir. Kentsel dönüşüm teorisinin diğer fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel boyutları için yürütülecek planlama ve yaptırımlara ilişkin çerçeve de bu boyutla sağlanmaktadır. Ayrıca dönüşümün yasal çerçevesi ve bağlayıcılığı da hukuksal/yönetsel boyut çerçevesinde değerlendirilmektedir. Bu kapsamda hukuksal/yönetsel boyut aşağıdaki örnek durumlar itibariyle diğer boyutlarla yakından ilişkilidir.;

- Fiziksel ve mimari yapının fiziksel standartları, imar düzenlemeleri, dönüşüm yapılacak alanlar ve riskli yapılarda uygulanacak tedbirleri, çöküntü alanlarındaki yapıların dönüştürülmesi, tarihi yapılarda uygulanacak prosedürler ve bunların restorasyon/mimari/fiziksel dokularının korunması gibi pek çok noktada mevzuat ve planlama ihtiyaç ve zorunluluğu itibariyle hukuki/yönetsel boyut fiziksel boyutu etkilemektedir. Diğer taraftan altyapı gereksinimlerinin geleceğe yönelik nüfusu kaldıracak şekilde planlanması, bunun çeşitli açılardan senaryolarının çıkartılarak

ölçeklendirilmesi de yönetsel boyutun etkinliğinin fiziksel boyuta yansımasıyla gerçekleşmektedir.

- Çevresel boyut da hukuki/yönetsel boyuttan doğrudan etkilenir ve onu etkiler. Örneğin dönüşüm sahasında asbestin ölçülmesine yönelik tedbirler, bunların halk sağlığına yönelik etki ve riskleriyle çözümlerinin geliştirilmesi, çevrede yeşil alanın tesisi, sürdürülebilir bir yaşam, çevreye ve dokuya özgü yapı standartlarının temini, çevre kirliliğinin önlenmesine yönelik tedbirler gibi pek çok noktanın hukuksal/yönetsel çerçevede ele alınması gerekmektedir.

- *"Dönüşüm" kavramı, evsizlik, aşırı kalabalık ve yoksulların yerinden edilmesi gibi sosyal sorunlara yönelik entegre, çok boyutlu bir anlayış ve çözüm geliştirme ihtiyacını kabul eden bir planlama yaklaşımının inşasına izin verir*" ve önemseyen ve paylaşımcı bir kent ve toplum yaratabileceği inancı üzerine yükselmektedir (Williams, 2000, s. 182). Kentsel dönüşümün sosyal boyutu da hukuksal/yönetsel boyutla doğrudan ilişkilidir. Örneğin amaç hak sahiplerinin yerinden edilmeden yerinde dönüşüm ise yerinde dönüşümü sağlamaya yönelik sosyolojik ve ekonomik tedbirler planlama sürecine dahil edilmelidir. Aksi takdirde çokça eleştirilen soylulaştırma süreçleri ve nüfusun başka bir yere göç etmesi dolayısıyla yeni çöküntü alanların oluşmasına zemin hazırlayacağı ihtimali yalnızca örneklerden biridir.

- Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel kapsam itibariyle doğrudan ilişkide olduğu diğer alan ekonomi boyutudur. Birçok yerde dönüşüm yapıldığında rant oluşmaktadır. Bu rantın vergilendirilmesi, toplumsal taban arasında ayrım gözetmeksizin adil bölüşümü, aşırı zenginleşme gibi unsurların bertaraf edilmesi, gelir dağılımında adaletsizliklere zemin hazırlamasının önlenmesi itibariyle hukuksal çerçeve, dönüşümü ekonomik anlamda etkilemektedir. Bir diğer önemli nokta kentsel dönüşümün finansmanıdır. Finansman yönteminin seçilmesi yönetsel bir tercihtir. Finansmanda örneğin yoğun kamu kaynağının kullanılması, dezavantajlı kesimin dikkate alınmaması, kamu zararının oluşmasına sebebiyet verilmesi gibi risklerin değerlendirilip karar verilmesi, fayda-maliyet analizlerinin yapılması ve bunun hukuksal çerçevesinin çizilmesi de hukuksal/yönetsel boyutla ilişkilidir. Son olarak dönüşümün kapsamlı bir planlamayla ekonomik canlanma ve büyüme olgularına da olumlu etkisi olacaktır. Bu anlamda, kentin ticari/ekonomik ihtiyaçlarına yanıt veren ticari alanların oluşturulması, inşaat ekonomisi

ve onun yayılımında gerçekleşen ekonomik etkiler detaylı bir biçimde ihtiyaçlara ve getirilere göre sosyal fayda göz önünde bulundurularak planlanmalıdır.

Kentsel dönüşüm başlı başına bir planlama sürecidir. Dönüşümün yalnızca fiziksel ve mimari yapısı değil, bunun sosyal, çevresel ve ekonomik yönlerine etkileri itibariyle de kapsamlı bir planlama, strateji, geleceğe yönelik deprem, altyapı, ulaşım gibi senaryolarının planlandığı kapsamlı bir süreçtir. Bunun yanı sıra kentsel dönüşüm yapılan yerlerdeki hak sahipleriyle, uzlaşma, pay dağıtımı, kira yardımı, hukuksal çıkar çatışmalarının çözümü, bağlayıcı hukuk normlarının oluşturulması, bunların denetlenmesi, ruhsatlandırma ve dönüşüm yöntemlerinin seçilmesi gibi dönüşümün en kritik noktaları hukuksal/yönetsel zeminin başarılı uygulanmasıyla doğrudan ilişkilidir. Bu boyutun başarıyla oluşturulup yürütülmediği bir kentsel dönüşümün başarılı olarak sonuç vermesi mümkün görünmemektedir.

Christie (1974), Londra'da bulunan Covent Garden incelemesi yapmış ve bu incelemesinin sonucunda merkezi otorite tarafından yapılan planların başarı şansının artık düşük olduğunu, bu nedenle alternatif bir kentsel dönüşüm anlayışının geliştirilmesi gerektiğini belirtmiştir (Christie, 1974). Gerçekten de bugün ilgili kentsel dönüşüm alanlarının yerel özellikleri ve sakinlerinin ihtiyaçları göz önüne alınmadan yapılan uyarlanmamış merkezi planlar sosyal, ekonomik, çevresel ve fiziksel bağlamda büyük problemlerin çıkmasına neden olabilir. Örneğin temel ekonomik gelir kaynağı turizm olan bir tatil bölgesine büyük kent alanlarında olduğu gibi yüksek katlı toplu konut planlarının uygulanması yalnızca ilgili yörenin siluetini bozmakla kalmayacak aynı zamanda bozulan görüntü turistik cazibenin de azalmasına neden olacaktır.

Bir kentsel alanın kentsel çöküntü bölgesi haline gelme nedenlerini ortadan kaldırabilmek için uygulanabilir programlar olmalı ve bu programlar da şunlara sahip olmalıdır: 1) karma kullanımların engellenmesi için bir imar yönetmeliği, 2) asgari minimum standartlar üzerinde kurulan bina kodlarının belirlenmesi, 3) altyapı, tesis, sokak düzeni gibi altbölümlerin düzenlenmesi, 4) tesisat sistemi ve elektrik şebekesinin düzenlemesi, 5) mülk sahiplerinin asgari bakım, yaşanabilirlik ve belirli düzeyde konut doluluklarını içeren kentsel konut düzenlemesi, 6) bir kentsel dönüşüm projesinin vatandaşlara hizmet edeceği ve kenti geliştireceği hususlarında vatandaşların anlayışı ve katılımı olmalıdır (Papageorge, 1958, s. 69, 70). Kentsel dönüşüm, gecekondu ya da çöküntü bölgelerinin

azaltılması ya da bunların ortadan kaldırılması amacıyla yerel kamu gücünün kullanıldığı, bu amacı gerçekleştirmek için resmi prosedürlerin uygulandığı, özel ve kurumsal yatırımların güvenceye alınması için resmi garantiler sağlandığı bir olgu olarak da belirmektedir (Duggar, 1958).

Kentsel dönüşüm projesinin başarılı olabilmesi için vatandaş katılımının olması gerekir. Katılım, başta liberal teorisyenler olmak üzere çoğulculuk bakış açısında kullanılır ve hükümetlerin karar alma süreçlerinin bir parçası olarak ele alınır (Paris & Blackaby, 1979, s. 94). Projenin yeterli vatandaş desteğine sahip olması, vatandaşların ilgili dönüşümün planlaması, finansmanı ve projelendirmesini desteklemesi, iyileştirme programına gönüllü dahil olmaları ve ailelerinin ve kendilerinin yeniden yerleştirme durumlarında yardımcı olabilecek adımlar atmaları gerekir (Nesbitt, 1958, s. 67).

Kentsel dönüşümün başarılı olabilmesini etkileyen faktörlerden biri proje yöneticileri ile dönüşümü protesto eden alan sakinleri arasındaki çatışmaların çözümlenmesidir. Kovak (1972, s. 359) literatürden yaptığı çıkarımla kentsel dönüşümü yapan kurumun yüksek düzeyde merkezileşmesi ya da politik kaynakların dönüşüm sürecine dahil edilebilirse kentsel dönüşüm proje başarısı ilgili kurumun lehine çözümlenebileceğini, ancak kentsel dönüşüm projesi için muhalefet ya da protestocular, orta ya da üst-orta sosyal sınıflara nüfuz edebilirse, protesto başarısının artacağını ve kentsel dönüşümün farklı bir şekilde projenin değiştirilmesi ya da bertaraf edilmesi ile sonuçlanacağını belirtmektedir (Kovak, 1972, s. 359). Başarılı bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi için yönetici ve planlayıcıların mümkün mertebe dönüşüm alanı sakinlerinin desteğini almaları ve ayrıca politik desteği de sağlamaları oldukça önemlidir.

Kentsel dönüşümün başarılı olması için vatandaş katılımı oldukça önemli bir unsurdur, ancak vatandaş katılımının tarzı, kapsamı ve etkinliğinin ne olduğunun iyi belirlenmesi gerekir. Çünkü bunlardan bir grup katılımcı dönüşüm projesini protesto etmek isteyecektir ve bu tür grupların sosyo-kültürel geçmişi dikkatle ele alınıp kararlar verilmesi gerekmektedir (Kovak, 1972, s. 360). Ancak kentsel dönüşüm projesinde zaman zaman çatışmalar yaşanabileceği, projeyi yapan kurumun çeşitli nedenlerle protesto edilebileceği unutulmamalıdır (Kovak, 1972). Millspaugh (1960, s. 53), kentsel dönüşüm konusunda uzman veya yetkili kişiler, kapalı kapılar ardında kentsel dönüşüm kararlarını alırlarsa risk alacaklarını, çünkü sonrasında dönüşümü gerçekleştirirken

toplumun planları anlamasına ve desteğine ihtiyaçları olacağını belirtmektedir (Millspaugh, 1960, s. 53). Böylesi bir risk, projeyi destekleyenlerin mağduriyeti, sürecin çok uzaması ve proje başarısının azalması ve maliyetlerin artması gibi sonuçlar üretmektedir.

İşte tam da bu sebeple katılım ile vatandaşların muvafakati alınıp projenin meşruiyet kazanması gerekmektedir. Toplumsal çatışmanın varlığını reddeden görüşler çerçevesinde, hükümetlerin yönetme sürecine halkın katılımını memnuniyetle kabul ettiği çünkü bu yöntemle çatışmaların karşılıklı ödünler yoluyla uzlaştırılabildiği iddia edilir (Paris & Blackaby, 1979, s. 94). Aynı zamanda katılım, hükümetlerin aldıkları kararlarda meşruiyet sağlamalarına ve karşıt azınlık görüşlerine ya da karşıt argümanlara karşı yasal savunma aygıtlarını sunmuş olur. Gerçekleştirilecek bir kentsel dönüşüm projesinin kamusal bir makamın onayından önce halka açık bir duruşması yapılmalıdır (Nesbitt, 1958, s. 67). Toplumsal katılım, planlama sürecine hükümet dışındaki aktörleri ve kişileri dahil etmenin bir aracıdır (Soen, 1981, s. 107).

Planlama sürecine hükümet/idare dışından kişileri dahil etmenin bir yolu olan toplumsal katılım, özellikle kentsel dönüşümün kurbanları olan yoksul insanlar için önemlidir (Rapkin, 1980, s. 183, 184). Kentsel dönüşüm sürecinin başarısında vatandaş katılımı ve iradesinin projenin gerçekleşmesi ve başarısı üzerindeki etkisi oldukça önemlidir. Ancak özellikle yoksul topluluklarda vatandaş katılımını etkileyen bazı faktörler bulunmaktadır. Bunlar; profesyonel uzmanlık eksikliğinin bulunması, programların süreklilikten yoksun olması (yoksul topluluklarda uzun vadeli programların süreklilikleri önemli büyüklükte para gerektirmeyen küçük ölçekli işlemler dışında oldukça azdır), zaman azlığı problemi (yoksul insanlar haftanın 5-6 günü uzun saatler çalışmak zorunda kalabilmektedir), daimi finansman eksikliği problemi (yoksul insanlar kendi kendine yetecekleri şekilde bir dönüşüm projesini finansa edebilecek maddi olanaklara sahip değildirler), ayrıca katılımlarının projenin yönlendirilmesi noktasında faydasının olmayacağını düşünebilirler, bu yönleriyle fakir insanların kaynak yetersizlikleri temelli gerekçelerle yüksek gelir düzeyine göre kentsel dönüşüm sürecine katılım seviyeleri düşük olmaktadır (Mithun, 1974, s. 80, 81).

Kentsel dönüşüm programı bir yandan mekanın yenilenmesi, modernize edilmesi, yeni yapıların inşası, sosyal ve kültürel tesislerin oluşturulması ve eğitim kurumlarının inşa

edilmesi gibi somut adımları içerirken diğer yandan katılım temelli temel bir demokratik altyapının çeşitli biçimlerde gerçekleştirildiği ve güçlendirildiği bir beşik görevi görmektedir (Krüger, 1993, s. 353). Bu bakımdan kentsel dönüşümün vizyonu bakımından stratejik, katılım boyutu itibariyle ise yerel olması gerekmektedir (Garner, 1996, s. 16).

Kentsel dönüşüme muhalefet alt sınıftan üst-orta sınıfa doğru kaydıkça, bu sınıflarda daha iyi organize edilmiş katılımcı faaliyetinin bulunması sayesinde muhaliflerin talepleri yönünde kentsel dönüşüm sürecinin evirilme olasılığı ve başarısı artacaktır (Kovak, 1972, s. 370). Bu nedenle dönüşüme muhalefet gurubun istediği şekilde kentsel dönüşümün gerçekleşmesinin başarısını arttıran en uygun koşullar hem kentsel dönüşümü uygulayan grubun hem de hükümet ve idari yapının ademi merkeziyetçi olduğu, aktörlerin birbirleriyle uzlaşmazlığa düştüğü ve muhalif grupların büyük ölçüde üst-orta sınıftan oluştuğu durumlardır (Kovak, 1972, s. 370).

Kamu kurumları ile ilgili kentsel dönüşüm programından etkilenecek kişiler arasında iletişim kurulması halkın desteğinin sağlanması, programa topluluğun katılımı için bir fırsat yaratmak ve yasal hakların belirlenmesi için bir temel oluşturmak adına önem arz etmektedir. Bu sebeple toplumun kentsel dönüşüm sürecine katılımı önemlidir (Sogg & Wertheimer, 1959, s. 513). Katılım düzeyinin yükseltilebilmesi bir stratejiyi, bu strateji uygulayıcı ve yöneticilerin raporlama ve veri sunmasını destekleyici bir yapıyı gerektirmektedir. Ancak belirtmek gerekir ki, kentsel yönetişim kurumlarının sosyo-politik etki ve davranışları konusunda sistematik ampirik raporların olmayışı nedeniyle kentlerdeki kentsel politika ve dolayısıyla kentsel dönüşüm politikasının belirlenmesinde teorik ilerleme ciddi tıkanıklar yaşamaktadır (Imrie, Thomas, & Marshall, 1995, s. 32).

Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna ilişkin günümüz koşullardan birisi etkili bir iş bölümü ve rol paylaşımıdır. Bunun da bugün ki ekonomik sistemde karşılığı kamu özel ortaklılıklarının kurulabilmesidir. Örneğin, afet riski altındaki yerlerde kamunun planlamasında yapım faaliyetleri hızla özel kesime yaptırtılabilir ya da özel kesimin yaptığı dönüşümün bütünsel bağlamda altyapı, kültürel donatılar gibi gereksinimleri kamu tarafından karşılanabilir. Bu nedenle özellikle afet riski temelli dönüşümlerin hızla ilerletilmesi noktasında kamu-özel iş birlikleri önem arz etmektedir. Ancak kamu-özel ortaklıklarına verilen kamu desteklerinin siyasi ve ideolojik bedelleri olabilmektedir,

özellikle siyaseten vaat edilen şeyleri gerçekleştirmek için politikaların gerçekleştirilmesi ve ilgili kentsel bölgenin problemlerinden çok manşetlere önem verilmesi ve böylece çözümlerin istenen hedeflere ulaşmamasına neden olmaktadır (Boyle, 1989, s. 26). Bu sebeple kentsel dönüşümde kamusal destek alınıyor olsa da kamu yararı hedefinin siyasilerin oy maksimizasyonu kaygılarıyla çelişebileceği bir problemle karşılaşılması muhtemeldir.

Kentsel dönüşümde bir diğer önemli nokta dönüşüm alanındaki mülkiyet problemlerinin büyük ölçüde uzlaşı temelli çözümüne cevaz vermesidir. Ancak riskli yapılar gibi konularda ya da ideolojik açmazlarda bunun aşılabileceği yasal yöntemler de oluşturulmalıdır.

Kentsel dönüşüm etkilerini yalnızca uygulandığı alanda değil aynı zamanda hem dönüşümün sınırlılıklarının ötesinde dönüşüm alanı içinde dolaylı bazı etkilerle hem de dönüşüm alanın dışındaki yerleşik diğer alanlarda gösterir. Kentsel dönüşümün bu tür alanlarda yarattığı özellikle ekonomik olan bazı argümanları da sıralamak faydalı olacaktır. İlk olarak yeni konutlarda oturanların aynı düzeyde kamu hizmeti almak için daha fazla vergi ödemeye neden gönüllü olacakları sorusu sorulmalıdır, ikinci olarak perakende satış yapan ekonomik işletmelerin yeni dönüşüm alanlarında faaliyet göstermeleri halihazırda yerleşik olan dönüşüm dışı alanlarda emlak değerlerinin ve ticaret hacminin zarar görmesine neden olabilir, üçüncü olarak da kentsel dönüşüm alanındaki eski binaların ortadan kaldırılması ve buralarda yeni düzenlemeler yapılması yüksek kamu harcamalarını beraberinde getirir (Schaaf, 1964, s. 67, 68). Ayrıca kavimler göçü benzeri bir dizi yerleşik hareketliliğini de hem dönüşüm alanı içinde hem de dışında tetiklemeye başlar.

Kentsel dönüşüm başlı başına bir yönetim işidir. Planlama, koordinasyon, iletişim, denetim, sorumluların belirlenmesi gibi tüm yönetsel faktörlerin mikro uygulama sahasıdır. Şimdi bu yönleri biraz daha detaylı ele almak faydalı olacaktır.

Planlama anlayışında ya da daha özel olarak kentsel dönüşümde planlama anlayışında katılımcı bir tutuma sahip olunmasının önemi sıklıkla vurgulanmaktadır. Ancak "insanlarla planlama" anlayışı özellikle ortak fayda için insanların gönüllü olarak ve kapasitelerini ortaya koyarak iş birliği içinde kentsel dönüşüme rıza gösterecekleri

varsayımı noktasında büyük bir problemle karşılaşılmaktadır, çünkü insanların evlerinin ve mahallerinin toptan satışına izin vererek buraların yenilenmek amacıyla da olsa tahribatına gönüllü olabilme ihtimalleri oldukça düşüktür (Wilson, 1963, s. 247). Bu gönüllülük ancak bireysel daha büyük fayda sağlanabileceği beklentisi karşısında gerçekleştirilir. Böyle bir yapıda kentsel dönüşüm, dönüşüm nedeniyle dezavantajlı olan alt gelir grubundaki kişilerin gönüllülükleri ya da karar sürecine dahil edilmeleri olmaksızın, dönüşümden faydalanan (büyük ölçüde) orta-üst sınıf gelir grubundaki kişilerin mevcudiyetinde planlanacaktır (Wilson, 1963, s. 247).

Örgütlenme yoğunluğu düşük olan kentsel dönüşüm projelerinde, topluluk yapısı da güçlü bir organizasyon özelliği gösteriyorsa kentsel dönüşüme karşı protestoların şiddeti ve etkisi daha yoğun olacaktır (Kovak, 1972, s. 31). Başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması için uygulayıcı kurumun diğer aktörler üzeri yüksek düzeyde bütünleştirmesi/entegrasyon sağlayabilmesi gerekmektedir (Kovak, 1972). Kentsel dönüşüm sürecinin yönetiminin başarısındaki örgütlenme ve organizasyon kabiliyeti sadece sürecin iyi yönetilmesi için değil aynı zamanda sürece karşı olanların da dönüşüm sürecine uyumlaştırılması için önemlidir.

Kentsel dönüşüm projelerinin hedefleri her biri farklı yapılar içeren rakip alternatif seçenekler arasından bir seçim yapmaktır (Millspaugh, 1960, s. 53). Bu bağlamıyla da kentsel dönüşüm bir karar alma ve uygulama işidir.

Kentsel dönüşüm programının nasıl yönetildiği elbette önemlidir. Bunun mali boyutları, verimliliği ve ekonomik etkilerinin ele alınması oldukça önemlidir. Ancak diğer taraftan kentsel dönüşüme tabi tutulacak alanın devlet kurumlarının ya da kentsel dönüşümü yapacak kurumların kar elde etmesi için değil, aksine öncelikle arzu edilen sosyal hedeflere ulaşmak için bir araçtır ve bu sebeple kentsel dönüşüm programının salt finansal olmayan kriterler temelinde yönetimi gerçekleştirilmeli, bu da daha kapsayıcı ve düşünceli idari politikalar geliştirilmesi ile sağlanabilmektedir (Scheuer, Goldston, & Sogg, 1962, s. 988, 989).

Kent yönetiminde siyaseten etkin aktörlerin (belediye başkanlığı, şehir yönetimi gibi) kentsel dönüşüm projelerinde yer alması, projeyi yapan kurum projenin sürdürülebilirliği için gerekli siyasi kaynakların entegre edilmesini, bütünleşme kabiliyetinin yükselmesini

sağlar. Bu nedenle de kent yönetimi ile proje kurumunun iş birliği yapması oldukça önemlidir (Kovak, 1972, s. 360). Kovak (1972, s. 371), ilgili idari kurumun kentsel dönüşüm konusundaki bütünleştirme kabiliyetleri ve bununla uyumlu topluluk değer yönelimlerinin dönüşüm sürecindeki önemine dikkat çekmektedir.

Kentsel dönüşümün yönetimi ve organizasyonu için bireysel resmi sorumlulukları olan yetkilendirilmiş bir liderin varlığı önemlidir nitekim yönetim faaliyetleri arasında köprü görevi gören bir fonksiyonel yapıya ihtiyaç duyulmaktadır (Duggar, 1958). Dönüşüm projesine karşı ya da içindeki liderin örgütleyebilen, açık sözlü ve mücadeleci yapısı, daha büyük politik çevrenin etkisi ve topluluktaki etkili elitlerin dönüşüm projesini arzulama konusundaki fikir ve ifadeleri de kentsel dönüşüm projesinin başarılı ve sürdürülebilir yapısını önemli ölçüde etkilemektedir (Kovak, 1972).

Kentsel dönüşüm için kapsamlı ve bütünsel bir planlama gereklidir (Mandelker, 1967). Bu ister federal hükümetlerde isterse merkezi hükümetlerde olsun yasama, yürütme ve uygulama evreleri kapsayıcı ve bütünsel bir planlama anlayışı içinde gerçekleştirilmeli ve izlenmedir.

Planlamacıların durumu da belirginleştirilmelidir. Plancılar nitelikli ve ihtiyaçlara uygun çözümler sunan dönüşüm projeleri geliştirip en iyi proje alternatifini sunabilirler ve anın kamusal ruhuna uygun tasarımlara dikkat çekerler, yine de unutulmaması gereken, nihai karar vericilerin planlamacılar olmak zorunda olması gerekmediğidir (Millspaugh, 1960, s. 54, 55). Ancak proje ekibinde profesyonel planlamacıların yer alması sağlanmalıdır.

Kentsel dönüşümün yönetsel bağlamına ilişkin bir diğer önemli nokta, koordinasyon fonksiyonunun önemidir. Çöküntü alanların gelişimini önleme problemi aslında mekanların onarım ve bakım yatırımlarına ilişkin bireysel ve kurumsal kararları koordine etme yöntemlerini bulmaktan ibarettir, bu kapsamda sosyal ve bireysel olarak arzu edilen seçimler ve istekler denkleştirilir/eşitlenir (Davis & Whinston, 1961, s. 114). Kentsel dönüşümün özellikle büyük şehirlerde bütünsel bir yaklaşımla kentsel kalkınmaya yönelik düzenlemeleri koordine etmesi gerekmektedir, çünkü özellikle büyük ve karmaşık kentlerde personel yönetimi, koordinasyon ve planlama kurumlarının çalıştırılmasına ihtiyaç duyulmaktadır (Duggar G. S., 1961).

Tekrar etmek gerekirse, kentsel dönüşüm bir yönetim işidir. Yönetim işi olduğu için planlama, koordinasyon, kontrol, denetim gibi yönetim işlevlerine dair zorunlu unsurları bulunmaktadır. Kentsel dönüşüm beklenenden daha uzun sürer çünkü ana aktörlerle ilişki kurulması gerekir. Bu aktörlerin başında kentsel dönümünün idarecisi kurum ve diğer üye kuruluşlar, programda yer alacak diğer bakanlıklar, ilgili yerel yönetimler ve sorumlu yerel yetkililer, müteahhitler, ekonomistler, mimarlar, avukatlar gibi ilgili meslek kuruluşlarından bireyler, dönüşüm alanındaki sakinler ve/veya bunların temsilcileri yer almaktadır. Bu kadar çok aktör arasında koordinasyon da güçlü bir iletişim kanalının geliştirilmesi ile gerçekleştirilebilir (Rapkin, 1980, s. 185). Etkin bir koordinasyon ve iletişim süreci yürütülmeden başarılı bir dönüşüm süreci geçirilmesinin oldukça zorlaşacağı söylenebilir.

Kapsamlı bir konut ve dönüşüm politikasının siyasal ve ekonomik açıdan problemli yönleriyle - ki bunlar küçük alanlarda belirli konuların işlevlerini korumak ve fiziksel olarak geliştirilmesini sağlamak olabilir - yüzleşmeden, mevcut politikaların belirgin bir biçimde ortada duran eksikliklerini kapatma girişimi sınırlı bir sonuç üretecektir (Manson, 1977). Hatta bu eksiklikler büyük ölçüde tıkanmalara ya da kent dokusunun yüksek katlı çöküntü alanları gibi altyapı yetersizliği olan alanlara dönüşümüne neden olabilecektir. Bu nedenle dönüşüm politikasının bütünsel bir biçimde ele alınıp problemleriyle rasyonel bir zeminde yüzleşip buna özgü yasal ve yönetsel rotanın tespit edilmesi gerekmektedir.

Başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması için uygulayıcı kurumun diğer aktörler üzeri yüksek düzeyde bütünleştirmesi/entegrasyon sağlayabilmesi gerekmektedir (Kovak, 1972). Bu durum da uygulayıcı kuruma planlama, organizasyon, yaptırım, denetim, koordinasyon yetkilerinin verilmesiyle gerçekleşebilir. Bu hem bir yönetsel kapasite hem de yasal bir yetki çerçevesinde ele alınırsa kentsel dönüşümün başarılı uygulama sonuçlarını arttırır.

Bazen kentsel dönüşümün gerçekleştirmesi konusunda alanında uzman bir kuruma koordinasyon, geliştirme ve planlama süreçlerinin bırakılması daha başarılı sonuçlar verebilmektedir. Örneğin Callies (1989, s. 352), ABD'nin Hawaii eyaletinde Honolulu kıyısını geliştirmeyi içeren kentsel dönüşüm pratiği üzerine yaptığı araştırmada kıyı gelişimi gibi teknik bir konunun son derece karmaşık ve kapsamlı bir planlama ve

geliştirme süreci içeren bir girişim olduğunu ve bunu basitleştirmek, planlamak ve koordine etmek için bu işlemlerin Hawaii Community Development Authority (HCDA) / Hawaii Toplum Geliştirme Kurumu gibi bir süper kuruluşa/üst kuruluşa bırakılmasının en iyi sonuç olduğu sonucuna ulaşmıştır (Callies, 1989, s. 352). Türkiye için de benzer bir şekilde kentsel dönüşüme ilişkin kararların, deprem ve doğal afetlerde kayıpları azaltabilmek adına, tamamının jeoloji mühendisleri, deprem mühendisleri, mimarlar, inşaat mühendisleri gibi profesyonellerden oluştuğu, kentsel dönüşüm alanında uzman ve akademisyenlerden oluşan siyasetten bağımsız bir bağımsız profesyonel kuruma bırakılması son derece elzemdir. Aksi takdirde siyasilerin oy maksimizasyonu kaygıları dolayısıyla istenmeyen can ve mal kayıplarının yaşanılması kaçınılmaz olmaktadır.

Kentsel dönüşüm, yaşlanan ve bugünün ihtiyaçlarını karşılamakta güçlük çeken yaşlı kentlerin tedavi edilmesi ve özel ekonominin kentin bu tedavi ihtiyacının karşılanması için özgürce yanıtlar vermesini sağlamak için tasarlanmış pragmatik bir kamu politikası yapısını içeren bir reçete sunmaktadır (Millspaugh, 1960, s. 49). Bu reçetedeki tedavi edici yöntemler uygulanmadan kentsel dönüşümün başarılı olmasını beklemek sadece ütopik bir beklenti olacaktır.

3. BÖLÜM: LİTERATÜRDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentin sosyal, ekonomik ve fiziksel gereksinimleri doğrultusunda son yüzyıl içerisinde kentler hızlı bir değişim yaşamıştır. Endüstriyel ilerlemeler ve kentlerin yeniden üretim merkezleri olma özellikleri bu dönüşümü zorunlu kılmıştır.

Gerek uluslararası literatürde gerekse Türkiye'deki ulusal literatürde "kentsel dönüşüm" farklı yönleriyle çok boyutlu ve çok yönlü bir biçimde, çeşitli disiplinlerde türlü şekilde ele alınmıştır. Farklı ülkelerin ve bölgelerin değişen kentsel dönüşüm gereksinimleri, farklı dönüşüm modellerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi sonucunu ortaya çıkarmıştır.

Bu bölümün amacı "kentsel dönüşüm" kavramı çerçevesinde sosyal bilimler alanında yazılmış olan uluslararası literatürü ve Türkiye'deki ulusal literatürü karşılaştırmalı bir biçimde analiz etmektir. Bu analize başlamadan önce birinci kısımda Google arama motorunda en sık kullanılan kentsel dönüşüm ve ilişkili kavramları "*Google Trends Analizi*" (Google, 2020) yapılarak kentsel dönüşümün bu arama motorundaki sonuçları incelenecektir. Daha sonra ise bu bölümün amacı doğrultusunda bölümün ikinci kısmında; kentsel dönüşüm kavramları, uluslararası atıf ve makale endekslerinden olan Sosyal Bilimler Atıf Endeksi (SSCI) ve ulusal atıf ve makale endeksi olan ULAKBİM TR Dizin-Sosyal (UTRS)'deki listelenen makalelerin gösterdiği eğilimin karşılaştırmalı analizi ve incelemesi yapılacaktır. Bu çerçevede "kentsel dönüşüm" ile ilgili *Clarivate Analytics* (2018) tarafından sunulan *Web of Science*'ın (WOS) *Core Collection*'ında [Çekirdek Koleksiyon] yer alan SSCI'da [*Social Sciences Citation Index* / Sosyal Bilimler Atıf Endeksi] taranan 672 makale ile Türkiye Bilimsel ve Teknolojik Araştırma Kurumu (TÜBİTAK) ULAKBİM (2018) tarafından sunulan ULAKBİM TR Dizin'in "Sosyal" (UTRS) alanında taranan 61 makale incelenmiştir. Böylece bu çalışma kapsamında toplam 733 makale değerlendirilmiştir. Bu incelemede makaleler; 1) yayın yılları, 2) sayıları, 3) yazar kurumları, 4) ülkeleri, 5) dilleri ve 6) odaklandıkları araştırma alanları itibariyle değerlendirilmiştir. Söz konusu iki endeksin tarama yapmaya başladıkları tarihten, yani SSCI için 1956'dan, ULAKBİM TR Dizin için ise 1930'dan itibaren taranmıştır ve her iki endeksin 2017 yılının sonuna kadar endekslediği dergiler araştırma kapsamına alınmıştır. Böylece "kentsel dönüşüm" ile ilgili uluslararası ve ulusal

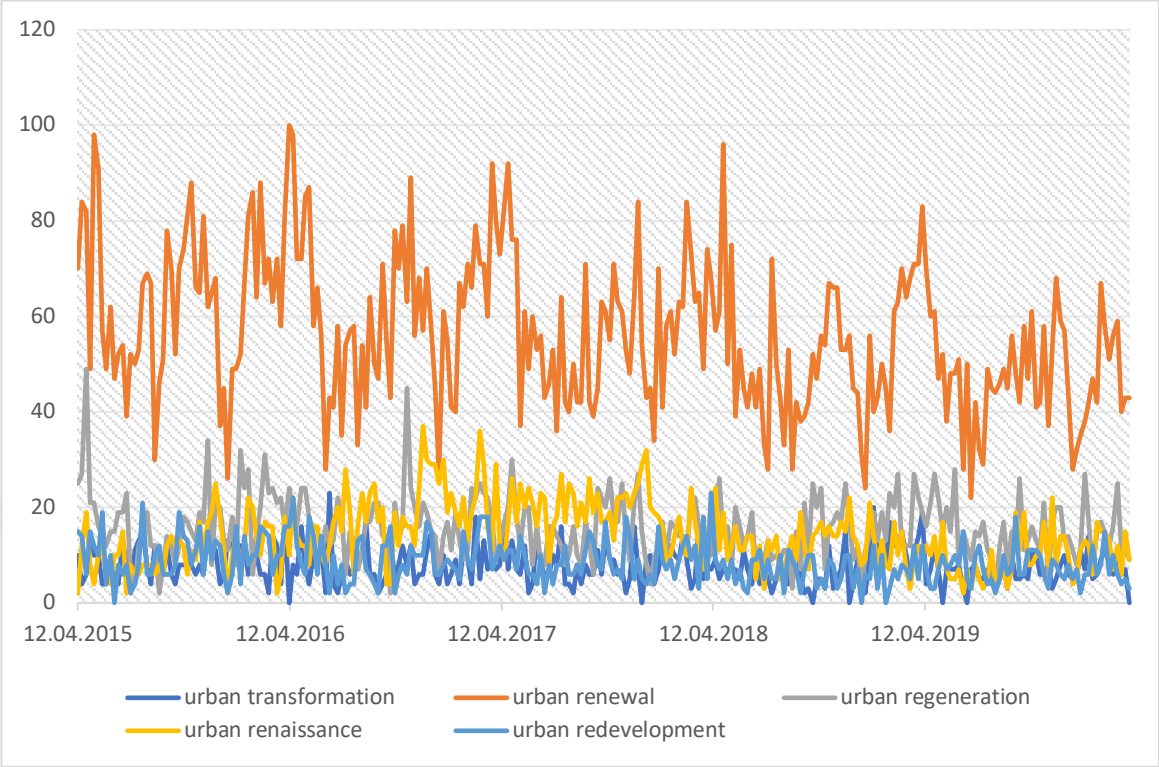
literatürün kapsamlı bir tür haritalaması yapılarak sistematik bir literatür analizi gerçekleştirilmiştir.

3. 1. GOOGLE TRENDS ANALİZİ İLE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN İZİNİ SÜRMEK

"Kentsel dönüşüm" çalışmalarıyla ilgili İngilizce aramalar incelendiğinde esasen, Google internet arama motoru (Google, 2020) üzerinden yapılan araştırmada, kentsel dönüşüm kavramı için "*urban renewal*" ve "*urban regeneration*" kavramları en yoğun şekilde kullanılırken başta Malezya ve Türkiye olmak üzere "*urban transformation*" kavramının da bu iki kavram yerine kullanıldığı, bunun yanı sıra oldukça azalan oranda "*urban renaissance*" ve "*urban redeveloplement*" kavramlarının kullanıldığı, bunların da yanı sıra "*urban reconstruction*" ve "*urban revitalization*" kavramlarına ise günümüzde artık neredeyse hiç yer verilmediği görülmektedir (Google, 2020).

Bu kavramlar içinde Google arama motorunda *urban renewal, urban regeneration, urban transformation, urban renaissance, urban redeveloplement* ifadelerinin Nisan 2015-Nisan 2020 tarihleri aralığındaki beş yıllık arama sonuçları Şekil 2'de gösterilmiştir.

Şekil 2. Google Trends'te Kentsel Dönüşümle İlgili Kavramlara Zaman İçerisinde Gösterilen İlgi (Nisan 2015-Nisan 2020) [5]

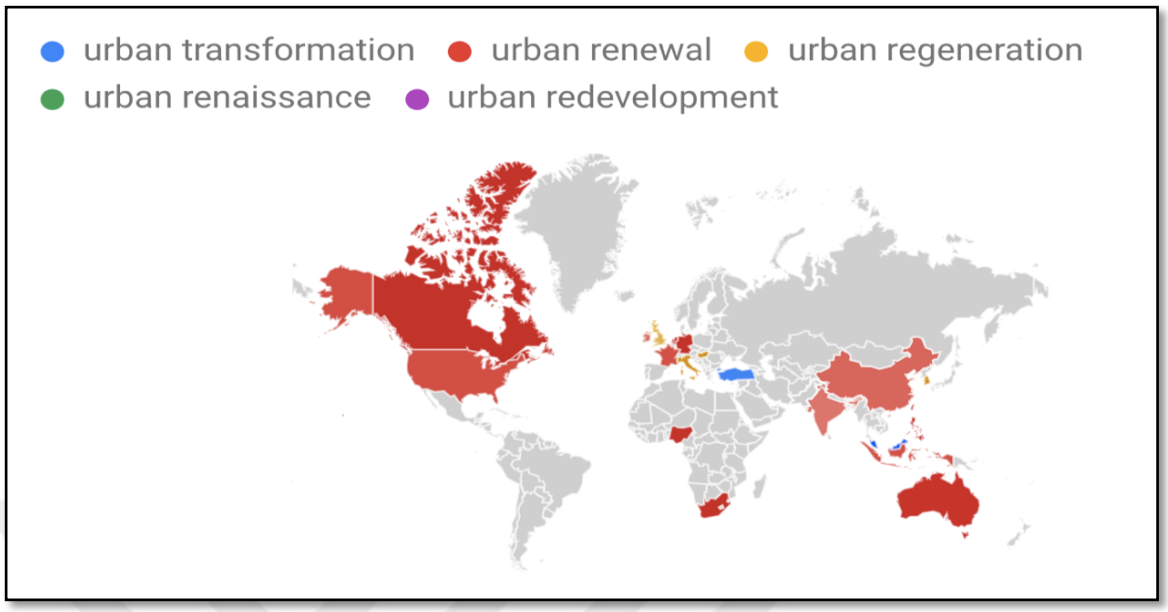


Kaynak: Google. (2020). Google Trends. Nisan 2020 tarihinde https://trends.google.com/trends/explore?date=today%205y&q=urban%20transformation,urban%20renewal,urban%20regeneration,urban%20renaissance,urban%20redevelopment adresinden erişilmiştir.

Şekil 2'de dikkat çekici olan husus, dünya genelinde Google arama motorunda en fazla ilginin halen *urban renewal* kavramında olması, diğer kavramların ise kullanımının görece az olmasıdır. Şekil 3'te (Google, 2020) ise söz konusu 5 kavramın dünya genelinde bölgelere göre kullanımı karşılaştırmalı olarak incelenebilecek şekilde oluşturulmuştur.

[5] Zaman içinde gösterilen "ilgi verileri" şu şekilde değerlendirilmelidir: *"Sayılar, arama ilgisini belirli bir bölge ve zaman için grafikteki en yüksek noktayla göreli olarak gösterir. 100 değeri, terimin en yüksek popülerliğe sahip olmasıdır. 50 değeri, terimin bunun yarısı kadar popüler olduğu anlamına gelir. 0 değeri ise bu terim için yeterince veri olmadığı anlamına gelir"* (Google, 2020).

Şekil 3. Google Trends'te Kentsel Dönüşümle İlgili Kavramlara Son 5 Yılda Gösterilen İlginin Bölgelere Göre Karşılaştırmalı Döküm Haritası (Nisan 2015-Nisan 2020)



Kaynak: Google. (2020). Google Trends. Nisan 2020 tarihinde https://trends.google.com/trends/explore?date=today%205-y&q=urban%20transformation,urban%20renewal,urban%20regeneration,urban%20renaissance,urban%20redevelopment adresinden erişilmiştir.

Şekil 3'te görüldüğü gibi söz konusu 5 kavram içerisinde en yaygın araştırılan kavram "*urban renewal*"dır ve bu kavrama başta ABD, Kanada, Filipinler, Hollanda, Almanya, Tayvan, Avustralya, Hong Kong, Endonezya, Fransa, Çin, Hindistan, Nijerya ve Güney Afrika'da; "*urban transformation*" kavramına Malezya ve Türkiye'de; "*urban regeneration*" kavramına başta Güney Kore, İtalya, Macaristan ve Birleşik Krallık'ta; "*urban renaissance*" kavramına düşük oranlarda Fransa, ABD ve Birleşik Krallık'ta; "*urban redevelopment*" kavramına ise Singapur'da oldukça yüksek oranda, Hindistan, İrlanda ve Hong Kong'ta ise düşük oranlarda ilgi gösterilmiştir (Google, 2020). Türkiye'de ise söz konusu kentsel dönüşüm çalışmalarına ilişkin en yaygın ilgi %60 oranında "*urban transformation*"a iken, %40 oranında "*urban renewal*" üzerine yoğunlaşmıştır.

3. 2. KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMININ LİTERATÜRDE GÖSTERDİĞİ EĞİLİM: SSCI VE ULAKBİM TR DİZİN-SOSYAL (UTRS) ANALİZİ

3. 2. 1. Analiz Yöntemi

Bu bölümün amacı doğrultusunda "kentsel dönüşüm" kavramının sosyal bilimler alanında ele alınma eğilimleri gerek uluslararası gerekse Türkiye ulusal literatürünün karşılaştırılması ile altı farklı bileşen etrafında analiz edilmiştir. Bu kapsamda kentsel dönüşüm ile ilgili araştırma makaleleri çalışmanın odağına alınmıştır. Uluslararası literatür *Web of Science*'ın SSCI endeksinde yer alan makaleler "kentsel dönüşüm" olgusuyla ilgili makaleler üzerinden değerlendirilmiştir. Çünkü Türkiye'de akademik camiada atama yükselme kriterleri gibi pek çok alanda bu endeks esas alınmaktadır. Ulusal literatür ise Türkiye'de resmi bir kurum olan Tübitak tarafından endekslenen ULAKBİM TR Dizin'in "Sosyal" (UTRS) alanında yazılmış olan kentsel dönüşüm makaleleri üzerinden analiz edilmiştir. Bu kapsamda uluslararası literatür denildiğinde SSCI, ulusal literatür denildiğinde ise ULAKBİM TR Dizin – Sosyal alanı kastedilecektir.

Söz konusu makaleler belirlenirken öncelikle Türkiye'de "kentsel dönüşüm" konulu makalelerin özetlerinin çevirileri dikkate alınmış ve bu çevirilerde "kentsel dönüşüm kavramı için sadece "*urban transformation*" [kentsel dönüşüm], "*urban renewal*" [kentsel yenileme], "*urban regeneration*" [kentsel yeniden canlandırma] kavramlarının kullanıldığı görülmüştür. Bu anlamda inceleme bu kavramları da kapsayacak şekilde genişletilmiş ve başlıklarında bu kavramlara yer verilen makaleler incelenmiştir. Gerek SSCI gerekse ULAKBİM TR Dizin başlık düzeyinde tarama yapmayı mümkün kıldığı için inceleme başlık düzeyiyle sınırlı tutulmuş ancak şehir yenileme gibi eş anlamlı olabilecek kavramlar çerçevesinde de araştırma genişletilmiştir.

ULAKBİM TR Dizin'deki tarama sadece makale düzeyinde analiz yapılmasını olanaklı kıldığı için, SSCI'daki makale taraması da "*article*" [makale] düzeyiyle sınırlı tutulmuştur. Bununla birlikte gerek inceleme konusu uluslararası gerekse ulusal düzeyde "kentsel dönüşüm" odaklı çalışmalar "sosyal bilimler" alanında yazılı olanlarla sınırlı olacak biçimde değerlendirilmiştir. Bu kapsamda Web of Science'ın sosyal bilimler alan endeksi olan SSCI'la uluslararası literatür incelemesi sınırlı tutulurken (Clarivate Analytics, 2018), ulusal düzeydeki analiz ise ULAKBİM TR Dizin'in "Sosyal" kategorisiyle sınırlı tutulmuştur (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018). Fen bilimleri gibi alanlarda yazılan makaleler söz konusu iki endekste yer almıyor ise çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır. Çalışmanın kentsel dönüşümle ilgili tüm makaleleri inceleme

iddiası bulunmamakla birlikte kapsamlı bir karşılaştırmalı analiz yapılması dolayısıyla alana katkı sunmaktadır. İncelenecek makaleler tespit edildikten sonra bu dergilere ulaşılabilmesi için sıklıkla Köln Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Duisburg-Essen Üniversitesi, Ankara Üniversitesi ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi'nin elektronik ve basılı veri tabanlarından yararlanılmıştır.

Bu inceleme kapsamında kentsel dönüşümle ilgili toplam 733 makale incelenmiştir. Bu çerçevede, SSCI'da 672 makale, ULAKBİM TR Dizin'de ise 61 makale tespit edilmiş ve incelenmiş ve de incelemeye ilişkin bulgular ve değerlendirmeler çalışmaya aktarılmıştır. Yöntem olarak içerik analizi kullanılmıştır.

Çalışmanın söz konusu iki endeks kapsamında değerlendirilmesinin nedeni ise her iki endeksin de kapsamlı bir veri seti sunması ve Türkiye'deki akademik atama ve yükselmelerde de söz konusu endekslerin resmi olarak benimsenmesinden dolayıdır. *Clarivate Analytics* tarafından sunulan *Web of Science*'ın *Core Collection* veri tabanı farklı alanlarda 1945'ten günümüze sistematik ve kapsamlı bir endeks sunmaktadır. Bunun altında yer alan SSCI endeksi ise 1956 yılından itibaren dergileri endeks kapsamında değerlemeye almıştır. ULAKBİM TR Dizin ise 1930 yılından itibaren yazılan dergileri taramaya imkan vermektedir. Bu anlamda söz konusu iki endeksin endekslemeye başladıkları tarihten yani SCCI için 1956'dan, ULAKBİM TR Dizin için ise 1930'dan itibaren her iki endeks için 2017 yılının sonuna kadar taranan dergiler araştırma kapsamında analiz edilmiştir.

Çalışma kapsamında bulguların analizi ise 6 temel kategoride SSCI ve UTRS karşılaştırması yapılarak gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda Hacettepe Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi öğretim üyeleri olan Sadioğlu ve Yıldız'ın (2007) kaleme aldığı "Kamu Yönetimi ile Bilgi ve İletişim Teknolojileri: Bir Bibliyografik Analiz" başlıklı makalelerinde geliştirdikleri sistematik bibliyografya analizinin metot ve kurduğu yöntemsel çatıdan yararlanılmıştır (Sadioğlu & Yıldız, 2007). Bu makalede yazarların izledikleri yöntem makalelerin yıllara, sayılara, yazar kurumlarına, araştırma yöntemlerine vb. geniş bir çerçevede bibliyografik analiz için bir değerlendirme ölçeği oluşturmuştur (Sadioğlu & Yıldız, 2007). Bu doğrultuda SSCI ve UTRS endekslerinde belirlenen kentsel dönüşüm makalelerinin; 1) yayın yılları, 2) sayıları, 3) yazar kurumları,

4) ülkeleri, 5) dilleri, 6) odaklandıkları araştırma alanları itibariyle gösterdikleri eğilim çalışmada incelenmiştir.

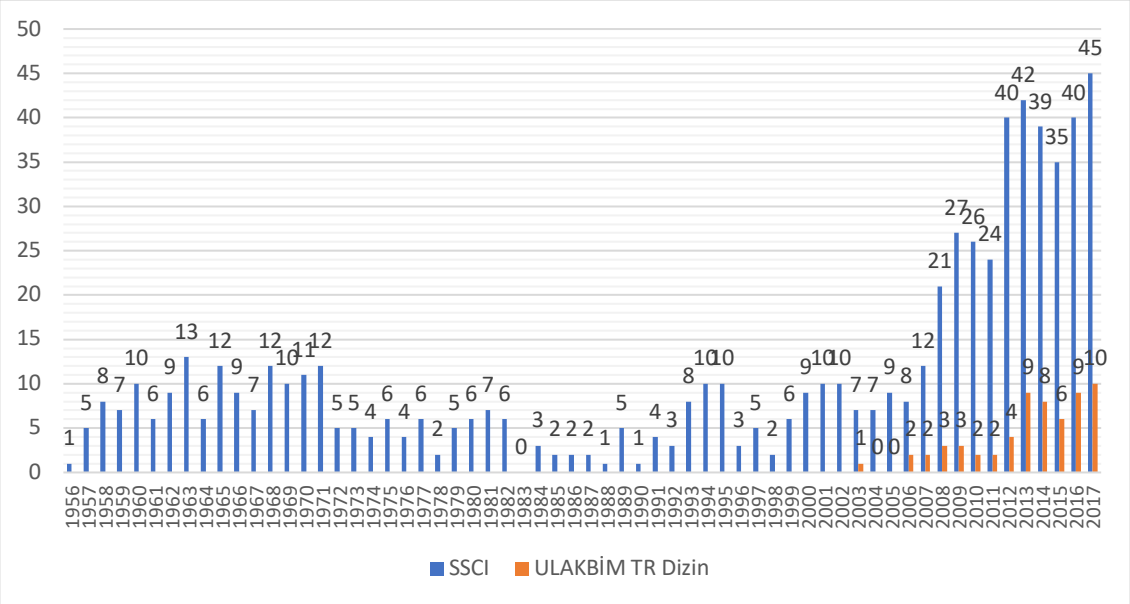
3. 2. 2. Analiz Bulguları

3. 2. 2. 1. Makalelerin Yayınlanma Yıllarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim

İnceleme kapsamındaki makalelerin yayınlanma yıllarına göre yapılan inceleme göstermektedir ki 1956 yılından itibaren uluslararası alanda kentsel dönüşümle ilgili makaleler yer almıştır. Ancak bu durum 1956 yılından önce çalışma olmadığı anlamına gelmemektedir. Çünkü *Clarivative Analitics*'in SSCI kapsamında sunduğu dergi endeksleme işlemi 1956 yılından itibaren başlatılmıştır.

Araştırma kapsamında değerlendirilen makalelerden ilk karşımıza çıkan ise Guandolo'nun (1956) yazdığı *Housing Codes in Urban Renewal* isimli hukuk alanında yazdığı makalesidir. Bundan sonra 2017 yılına kadar yapılan değerlendirmeye ilişkin Şekil 4'te makalelerin yayınlanma yıllarına göre kentsel dönüşüm çalışmalarının endekslerde gösterdiği eğilim belirtilmiştir.

Şekil 4. Makalelerin Yayınlanma Yıllarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim



Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018; TÜBİTAK ULAKBİM, 2018)

Şekil 4'te görüldüğü üzere uluslararası literatürde 1956 yılından başlayan kentsel dönüşüm yazını 1971 yılına kadar yükselen bir seyir izlemiştir. Ancak bu tarihten sonra dramatik bir düşüş gerçekleşmiştir. 1970'li yıllarda başlayan petrol krizleri ve Keynesyen ekonomik politikaların işlemez olması (Ömürgönülşen, 1997, s. 517), bu dönemde krizden çıkış yolu olarak neoliberal politikaların gerçekleştirilmesinde aranmıştır. 1970'lere kadar kentsel dönüşüme ilişkin adımların önemli bir kesiminin devlet harcamaları tarafından finanse edildiği düşünüldüğünde bu tarihe kadar kentsel dönüşüme ilişkin çalışmaların artmış olması olasıdır. Ancak 1970'li yıllardan itibaren neoliberal politikaların krizden çıkış yönteminin devlet harcamalarının azaltılmasını benimsemesi kentsel dönüşüm uygulamalarını azalttığı gibi bu alanda yapılan akademik çalışmaların da azalması ile sonuçlanmıştır.

Bundan sonra kentsel dönüşümle ilgili uluslararası literatürde yükseliş trendinin 2008 yılından itibaren başladığı görülmektedir. 2008 yılından itibaren SSCI'da yapılan çalışmalar neredeyse 3 kattan fazla artmakla birlikte, başlangıçta çoğunlukla hukuk alanında yazılan kentsel dönüşüm makalelerinin artık farklı yelpazelerde yazılmaya başlandığı sonucuyla karşılaşılmıştır (Clarivate Analytics, 2018).

ULAKBİM TR Dizin'in "sosyal" kategorisinde taradığımız kentsel dönüşüm ile ilgili çalışmaların ise dünyadaki eğilimden oldukça geç bir dönemde başladığını görmekteyiz (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018). Bu anlamda araştırma kapsamında karşımıza çıkan ilk makale 2003 yılında yayınlanmış olmakla birlikte ulusal literatürde kentsel dönüşüm çalışmalarında artış yaşandığı görülmektedir.

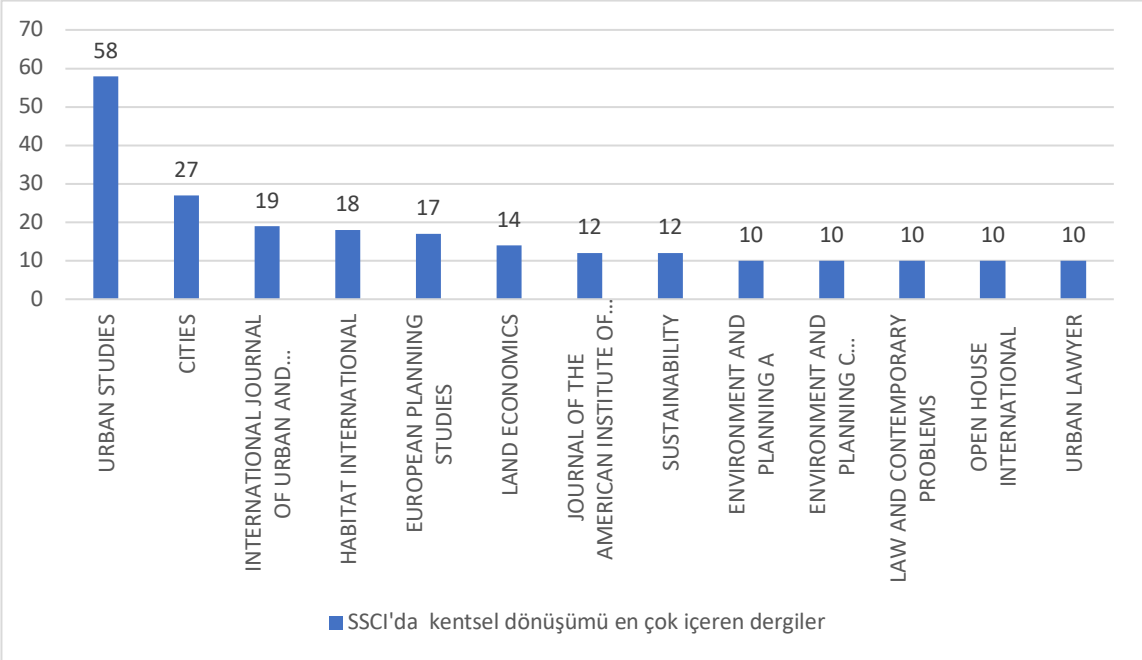
Ulusal literatürle ilgili dikkat çekici olan bir noktaya değinmek yararlı olabilir. 2003 yılından itibaren kentsel dönüşüm alanında UTRS'de Türkiye'de çalışma görülmezken bu tarihten itibaren çalışmalar yapılmaya başlanmıştır. 2002 yılında ilk defa Adalet ve Kalkınma Partisi'nin (AKP) iktidara gelmesi ve kentsel dönüşüme yönelik uygulanan politikalar, kentsel dönüşüme 1999 yılında yaşanan Marmara depremi sonrası ilginin artmasının beraberinde getirdiği sonuçlardan biri olarak ulusal literatürdeki akademik yayın sayısının artmasında itici etmen olmuştur.

Her iki endeks için de yayımlanma yılları itibariyle kentsel dönüşümle ilgili makalelerin 2000'li yılların ortasından itibaren hızla arttığı görülmektedir.

3. 2. 2. 2. Makalelerin Sayısı/Yazıldığı Başlıca Dergilere Dağılımına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim

SSCI'da incelenen 672 makalenin kentsel dönüşümle ilgili en yüksek sayıda yayınlandığı dergi, 58 makale ile *Urban Studies* olmuştur (Clarivate Analytics, 2018). Şekil 5'te SSCI'da kentsel dönüşüm başlıklı 10 ve üzeri sayıda yayın yapan dergiler yer almaktadır.

Şekil 5. SSCI'da 10 ve Üzeri Sayıda Makalenin Yazıldığı Başlıca Dergilere Dağılımına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Gösterdiği Eğilim



Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018)

UTRS'de de incelenen kentsel dönüşümle ilgili makalelerin yer aldıkları dergiler aşağıda yer almaktadır. Tablo 8'den anlaşılacağı üzere Planlama Dergisi 4 adet makale ile ulusal alanda en çok kentsel dönüşüm makalesini yayınlamıştır. Ancak belirtmek gerekir ki makalelerin çoğunun farklı farklı dergilerde yayınlanmış olması kentsel dönüşümle doğrudan ilintili çok sayıda derginin olmadığını gösterdiği gibi dergilerin çeşitliliği itibariyle kentsel dönüşümün farklı boyutlarının çalışıldığını da ortaya koyar niteliktedir.

Tablo 8. UTRS Kentsel Dönüşüm Kavramı Çerçevesinde İncelenen Makalelerin Sayısı ve İsimleri

UTRS'de incelenen makalelerin yer aldıkları dergilerin isimleri	**Makale Sayısı**	**UTRS'de incelenen makalelerin yer aldıkları dergilerin isimleri**	**Makale Sayısı**
Planlama	4	Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi	1

Toplum ve Bilim	3	Selçuk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi	1
Çağdaş Yerel Yönetimler	2	Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi	1
Marmara Coğrafya Dergisi	2	Akdeniz İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi	1
Vergi Dünyası Dergisi	2	İnsan & Toplum	1
Mali Çözüm	2	Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi	1
İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi	2	Kültür ve İletişim	1
Turkish Studies	2	Hacettepe Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi	1
Türk Coğrafya Dergisi	2	Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi	1
Legal Hukuk Dergisi	2	İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi	1
Sosyoloji Araştırmaları Dergisi	2	Karadeniz Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Sosyal Bilimler Dergisi	1
İdealkent	2	Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi	1
Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi	2	Selçuk İletişim	1
Ankara Araştırmaları Dergisi	2	Eğitim Bilim Toplum	1
Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi	1	Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi	1
Atatürk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi	1	Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi	1
Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi	1	Mülkiye Dergisi	1
Hacettepe Üniversitesi Edebiyat Fakültesi Dergisi	1	Akademik Araştırmalar Dergisi	1
Yönetim ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi	1	Arkeoloji ve Sanat	1
Ankara Üniversitesi SBF Dergisi	1	Sosyoloji Konferansları	1
Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi	1	Sayıştay Dergisi	1
Yönetim Bilimleri Dergisi	1	İTÜ Dergisi Seri A: Mimarlık, Planlama, Tasarım	1
TOPLAM			61

Kaynak: (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018)

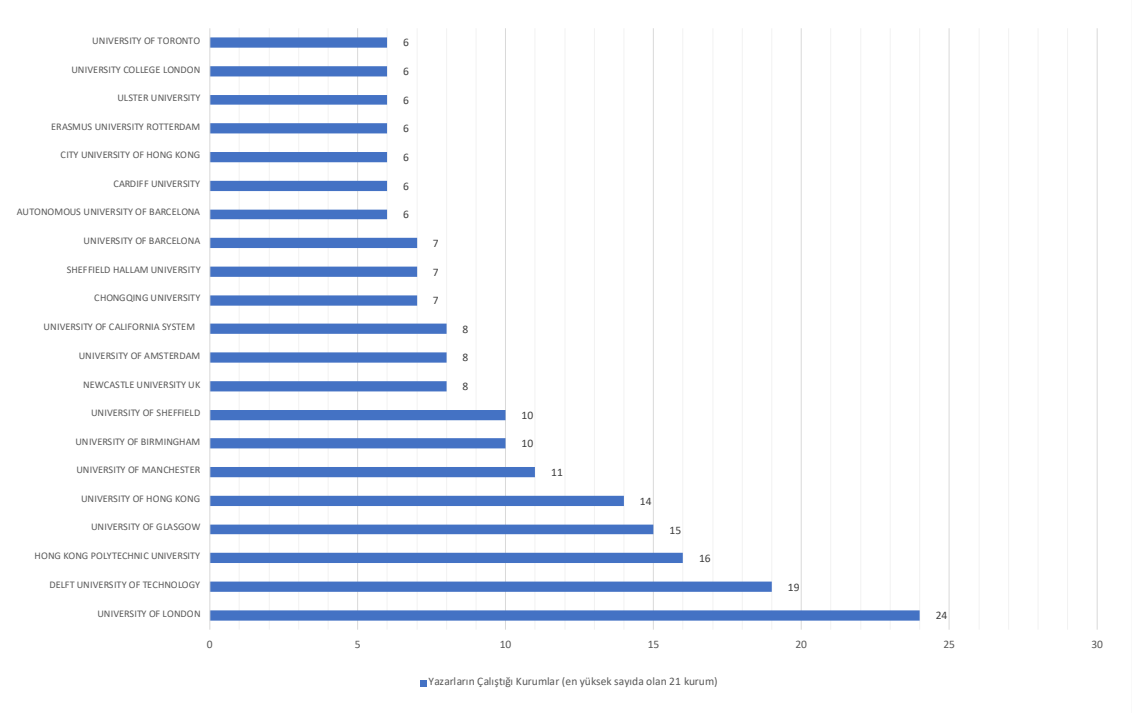
3. 2. 2. 3. Makale Yazarlarının Çalıştıkları Kurumlara Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim

Bu başlık altında makale yazarlarının inceleme kapsamındaki makaleleri yayımladıkları dönemde çalıştıkları kurumların bilgileri sunulmuştur.

SCCI kapsamında 672 makale bu çalışmada incelendiğinden makale yazarlarının tümünün çalıştığı kurumları vermek yerine aşağıdaki Şekil 6'da yazarların makalelerini

yayımladıkları dönemde çalıştıkları en çok sayıda kentsel dönüşüm çalışması yürütülmüş olan ve 5'ten fazla yayım yapan 21 kuruma yer verilmiştir.

Şekil 6. SSCI'da Kentsel Dönüşüm ile İlgili Yayım Yapan Yazarların Çalıştığı Kurumlar (İlk 21 Kurum)



Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018)

Şekil 6'da görüldüğü üzere SSCI'da incelenen makaleler arasında yayım tarihlerinde yazarların çalıştıkları kurumlar itibariyle en yüksek sayıda yayım yapılan kurum 24 yazarın yayımı ile University of London olup bunu; 1 kurum 19; 1 kurum 16; 1 kurum 15; 1 kurum 14; 1 kurum 11; 2 kurum 10; 3 kurum 8; 3 kurum 7; 7 kurum 6; 5 kurum 5; 14 kurum 4; 28 kurum 3; 98 kurum 2; 334 farklı kurum ise 1 yazar ile kentsel dönüşüm makalesi yayımı yapan kurumların takip ettiği saptanmıştır. Kısaca SSCI'da incelenen 672 makalenin yazarlarının 500 farklı kurumda çalıştığı, bu kurumların ise neredeyse tamamı denilebilecek önemli bir kısmını üniversitelerin oluşturduğu tespit edilmiştir (Clarivate Analytics, 2018).

Tablo 9. ULAKBİM TR Dizin'de Kentsel Dönüşüm Kavramı Çerçevesinde İncelenen Makalelerin Yazarlarının Çalıştıkları Kurumlara Göre Dağılımı

	YAZAR KURUMLARI	**Yazar Sayısı**			**YAZAR KURUMLARI**	**Yazar Sayısı**
1	Adnan Menderes Üniversitesi	1		28	İstanbul Teknik Üniversitesi	4
2	Akdeniz Üniversitesi	2		29	İstanbul Üniversitesi	3

3	Altındağ Belediyesi	1		30	İzmir Katip Çelebi Üniversitesi	2
4	Anadolu Üniversitesi	2		31	Kafkas Üniversitesi	1
5	Ankara Üniversitesi	2		32	Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi	1
6	Atatürk Üniversitesi	3		33	Kırklareli Üniversitesi	1
7	Bilecik Şeyh Edebali Üniversitesi	2		34	Kocaeli Üniversitesi	2
8	Binghamton University	1		35	Küçükçekmece Belediyesi	1
9	Çankırı Karatekin Üniversitesi	1		36	Leuven Üniversitesi	1
10	Dokuz Eylül Üniversitesi	3		37	Marmara Üniversitesi	2
11	Dumlupınar Üniversitesi	2		38	Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi	3
12	Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS)	1		39	Mustafa Kemal Üniversitesi	1
13	Ege Üniversitesi	1		40	Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi	1
14	Fatih Üniversitesi	3		41	Onsekiz Mart Üniversitesi	2
15	Fırat Üniversitesi	2		42	Orta Doğu Teknik Üniversitesi	1
16	Galatasaray Üniversitesi	1		43	Ömer Halisdemir Üniversitesi	1
17	Gazi Üniversitesi	4		44	Özyeğin Üniversitesi	1
18	Gaziantep Üniversitesi	2		45	Pamukkale Üniversitesi	2
19	Georgia State University	1		46	Sakarya Üniversitesi	2
20	Gümrük ve Ticaret Bakanlığı	1		47	Selçuk Üniversitesi	1
21	Gümüşhane Üniversitesi	1		48	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	1
22	Hacettepe Üniversitesi	6		49	Sosyal Güvenlik Kurumu Sigorta Primleri Genel Müdürlüğü	1
23	Hitit Üniversitesi	1		50	Universidad de Los Andes	1
24	İçişleri Bakanlığı	1		51	Yalova Üniversitesi	1
25	İstanbul Bilgi Üniversitesi	1		52	Yeni Yüzyıl Üniversitesi	1
26	İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi	3		53	Yıldız Teknik Üniversitesi	2
27	İstanbul Şehir Üniversitesi	1				

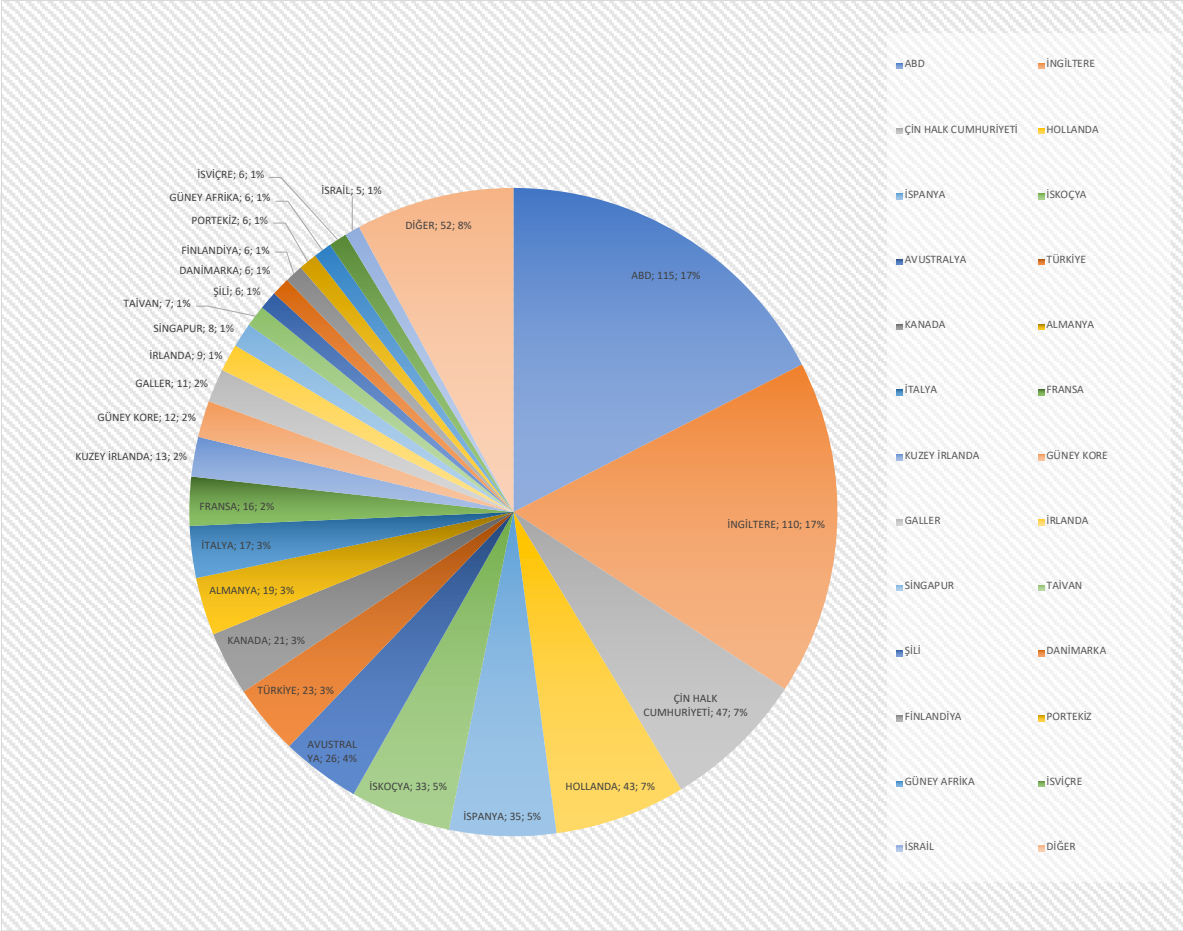
Kaynak: (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018)

Tablo 9'da ULAKBİM TR Dizin'in sosyal alanında kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde incelenen makalelerin yazarlarının çalıştıkları kurumlara göre dağılımı alfabetik sıraya göre dizilmiş bir biçimde yer almaktadır (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018). Tablodan da anlaşılacağı üzere, incelenen çalışmaların yazarlarının tamamına yakını üniversitelerde çalışan akademisyenlerdir. Bu anlamda SSCI ile benzerlik göstermektedir.

3. 2. 2. 4. Makale Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim

SSCI'da taranan ve incelenen makalelerin yazarlarının çalıştıkları ülkelere göre kentsel dönüşüm çalışmalarının gösterdiği eğilim Şekil 7'de yer almaktadır. Kentsel dönüşümle ilgili uluslararası makale yayımını en çok yapan ülkeler %17'lik dilimle ABD ve ondan sonra %17'lik dilimle İngiltere olmuştur (Clarivate Analytics, 2018). Bunları takip eden ülkelere Şekil 7'de yer verilmiştir.

Şekil 7. Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI'da Gösterdiği Eğilim

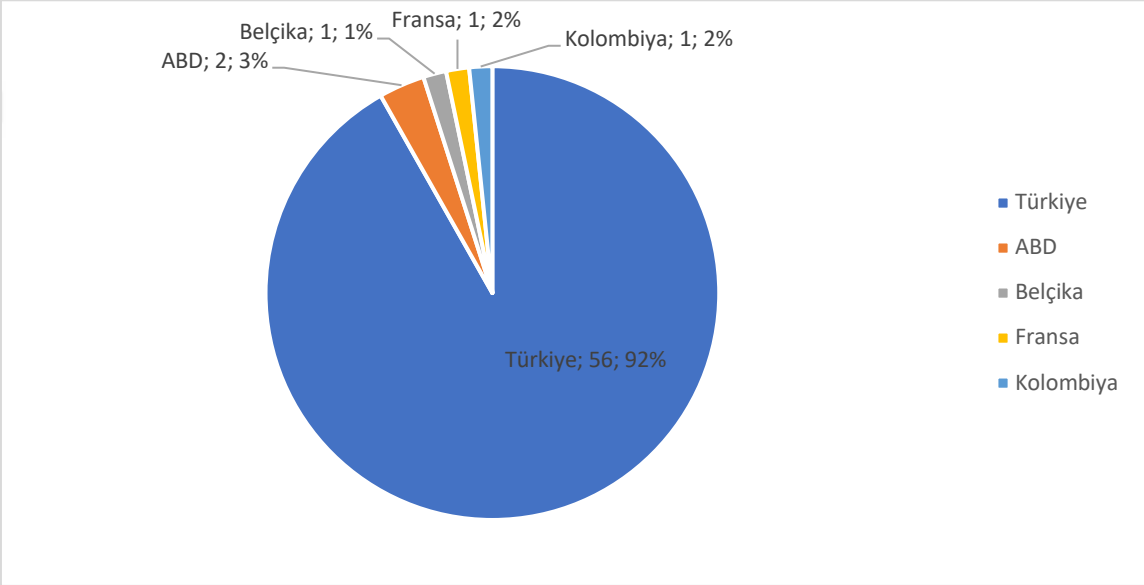


Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018)

Şekil 7'de %8'lik dilim ile diğer kategorisinde ise 1'er adet makale ile Arjantin, Botsvana, Bulgaristan, Kamboçya, Kolombiya, Hırvatistan, Estonya, Yunanistan, Hong Kong, Endonezya, Jamaika, Nijerya, Pakistan, Polonya, Katar, Slovenya, Trinidad Tobago, Birleşik Arap Emirlikleri; 2'şer adet makale ile Brezilya, Malezya, Yeni Zelanda, Romanya, Suudi Arabistan; 4'er adet makale ile Avusturya, Belçika, Macaristan, Japonya, Norveç, İsveç yer almaktadır (Clarivate Analytics, 2018).

SSCI uluslararası bir endeks olması dolayısıyla kentsel dönüşümle ilgili çalışma yapan ülke yelpazesi genişken ULAKBİM TR Dizin'in ulusal yayımları tarayan bir endeks olması dolayısıyla ülke çeşitliliği açısından çok daha homojen bir görüntü sergilediği görülmektedir. Şekil 8'de görüldüğü üzere UTRS'de yazılan makalelerin yazarlarının çalıştıkları ülkelere göre dağımı incelendiğinde; %92'sinin Türkiye [56 makale], %1'inin Kolombiya [1 makale], %3'ünün ABD [2 makale], %1'inin Belçika [1 makale] ve %1'inin ise Fransa [1 makale] olduğu görülmektedir (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018).

Şekil 8. Yazarlarının Çalıştıkları Ülkelere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının ULAKBİM TR Dizin'de Gösterdiği Eğilim



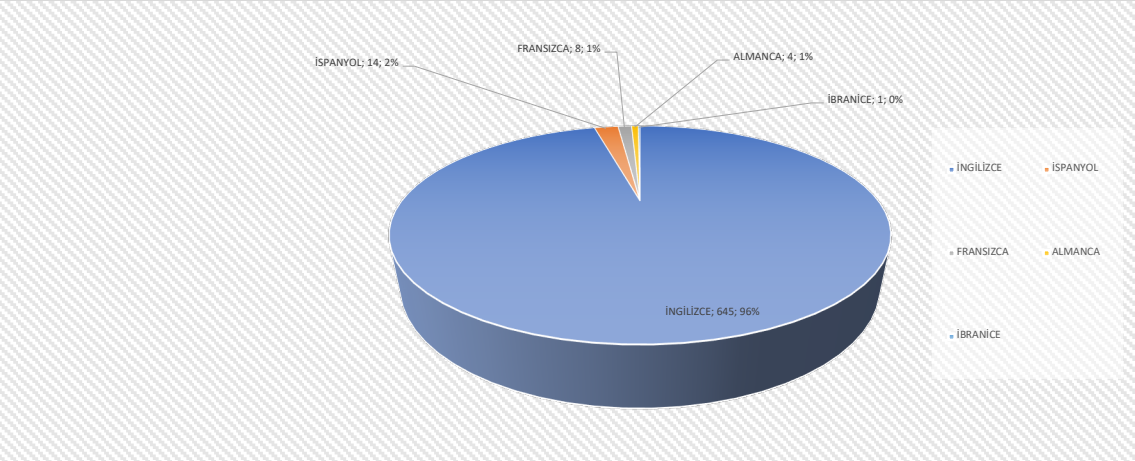
Kaynak: (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018)

SCCI'da yazılan makalelerin ülkelere dağılımı anlamında homojen bir görünüm sergilemediği ama ABD ve İngiltere kökenli çalışmaların önemli düzeyde yüksek olduğu, buna karşın UTRS'de yayımlanan makalelerin ise homojen bir görünüm sergileyip büyük ölçüde Türkiye kökenli oldukları görülmüştür.

3. 2. 2. 5. Makalelerin Yazıldığı Dillere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim

Şekil 9'da görüldüğü üzere kentsel dönüşümle ilgili SSCI'da taranan ve bizim incelediğimiz makalelerin %96'sı İngilizce olmakla birlikte sadece %4'lük bir kısmı İspanyolca, Fransızca, Almanca ve İbranice dillerinde yazılmıştır (Clarivate Analytics, 2018).

Şekil 9. Makalelerin Yazıldığı Dillere Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI'da Gösterdiği Eğilim



Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018)

UTRS'de incelediğimiz makalelerin yalnızca Türkçe ve İngilizce dillerinde yazıldığı görülmüştür. UTRS'de incelenen 61 makaleden 6 tanesinin [%9,8] İngilizce dilinde yazıldığı, 55 makalenin ise Türkçe yazıldığı anlaşılmıştır.

3. 2. 2. 6. Makalelerin Odaklandığı Araştırma Alanlarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının Endekslerde Gösterdiği Eğilim[6]

İncelenen makalelerin odaklandıkları araştırma alanlarına bir diğer ifadeyle konularına ya da amaçladıkları konu odaklarına göre kentsel dönüşüm çalışmalarının gösterdiği eğilim bu başlık altında analiz edilmiştir. Bu çerçevede araştırma kapsamında incelenen makaleleri araştırma alanlarına göre sınıflandırmak için Tablo 10'da *Web of Science*'ın kullandığı sınıflandırmadan[7] yararlanılmıştır.

Tablo 10. Makalelerin Odaklandığı Araştırma Alanlarına Göre Kentsel Dönüşüm Çalışmalarının SSCI ve ULAKBİM TR Dizin – Sosyal [UTRS] Endekslerinde Gösterdiği Eğilim

	Araştırma Alanı (Web of Science'ın yaptığı sınıflandırma kullanılmıştır)	**Field: Web of Science Categories[8]**	**SSCI Kayıt sayısı**	**SSCI 672**	**UTRS Kayıt Sayısı**	**UTRS 61**

[6] Bu başlık altında incelenen makalelerin bazıları birden fazla kategori içerisinde değerlendirilmiştir.

[7] Bu başlık altında incelenen makalelerin odaklandıkları araştırma alanlarına göre sınıflandırma yapılırken Clarivate Analytics (2018) tarafından Web of Science (WOS) Core Collection'da SSCI'da incelediğimiz makalelerin WOS kategorilendirmesi kullanılmıştır.

[8] Makalelerin odaklandıkları araştırma alanlarına göre yapılan sınıflandırmada Clarivate Analytics tarafından Web of Science'ın incelenen makalelerde kullandığı sınıflandırma kullanılmıştır (Clarivate Analytics, 2018). İlgili tabloya yazar tarafından "Arkeoloji" ve "Göç Çalışmaları" isimli yeni kategoriler de eklenmiştir.

				Makale Yüzdesi		Makale Yüzdesi
1	KENT ÇALIŞMALAR	URBAN STUDIES	263	39,137	34	55,738
2	ÇEVRE ÇALIŞMALARI	ENVIRONMENTAL STUDIES	204	30,357	6	9,836
3	PLANLAMA GELİŞTİRME	PLANNING DEVELOPMENT	119	17,708	11	18,033
4	COĞRAFYA	GEOGRAPHY	112	16,667	4	6,557
5	EKONOMİ	ECONOMICS	59	8,780	1	1,639
6	HUKUK	LAW	48	7,143	7	11,475
7	SOSYOLOJİ	SOCIOLOGY	42	6,250	6	9,836
8	SİYASET BİLİMİ	POLITICAL SCIENCE	38	5,655	4	6,557
9	ÇEVRE BİLİMLERİ	ENVIRONMENTAL SCIENCES	37	5,506	1	1,639
10	KAMU YÖNETİMİ	PUBLIC ADMINISTRATION	33	4,911	15	24,590
11	YEŞİL SÜRDÜRÜLEBİLİR BİLİM TEKNOLOJİSİ	GREEN SUSTAINABLE SCIENCE TECHNOLOGY	24	3,571		0,000
12	İNTERDİSİPLİNER SOSYAL BİLİMLER	SOCIAL SCIENCES INTERDISCIPLINARY	24	3,571	13	21,311
13	ÇEVRESEL İŞ SAĞLIĞI	PUBLIC ENVIRONMENTAL OCCUPATIONAL HEALTH	22	3,274		0,000
14	İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	ENGINEERING CIVIL	19	2,827		0,000
15	TARİH	HISTORY	19	2,827	2	3,279
16	MİMARLIK	ARCHITECTURE	18	2,679		0,000
17	SOSYAL BİLİMLERİN TARİHİ	HISTORY OF SOCIAL SCIENCES	14	2,083		0,000
18	SOSYAL SORUNLAR	SOCIAL ISSUES	11	1,637	4	6,557
19	YÖNETİM	MANAGEMENT	10	1,488		0,000
20	ULAŞIM	TRANSPORTATION	10	1,488		0,000
21	İŞLETME	BUSINESS	9	1,339	21	34,426
22	SOSYAL ÇALIŞMA	SOCIAL WORK	8	1,190		0,000
23	ULAŞIM BİLİMİ TEKNOLOJİSİ	TRANSPORTATION SCIENCE TECHNOLOGY	8	1,190		0,000
24	ALAN ÇALIŞMALARI	AREA STUDIES	7	1,042	17	27,869
25	ETNİK ÇALIŞMALAR	ETHNIC STUDIES	7	1,042		0,000
26	ANTROPOLOJİ	ANTHROPOLOGY	6	0,893		0,000
27	KÜLTÜREL ÇALIŞMALAR	CULTURAL STUDIES	6	0,893	2	3,279
28	İŞLETME FİNANSI	BUSINESS FINANCE	5	0,744	1	1,639
29	EĞİTİMİ ARAŞTIRMALARI	EDUCATION EDUCATIONAL RESEARCH	5	0,744		0,000
30	FİZİKİ COĞRAFYA	GEOGRAPHY PHYSICAL	5	0,744		0,000
31	EKOLOJİ	ECOLOGY	4	0,595	1	1,639
32	ÇEVRE MÜHENDİSLİĞİ	ENGINEERING ENVIRONMENTAL	4	0,595		0,000

33	MULTİDİSİPLİNER JEOLOJİ	GEOSCIENCES MULTIDISCIPLINARY	4	0,595		0,000
34	PSİKİYATRİ	PSYCHIATRY	4	0,595		0,000
35	İNŞAAT BİNASI TEKNOLOJİSİ	CONSTRUCTION BUILDING TECHNOLOGY	3	0,446		0,000
36	KONAKLAMA DİNLENME SPOR TURİZM	HOSPITALITY LEISURE SPORT TOURISM	3	0,446		0,000
37	TIP - GENEL DAHİLİYE	MEDICINE GENERAL INTERNAL	3	0,446		0,000
38	BİYOLOJİK ÇEŞİTLİLİĞİN KORUNMASI	BIODIVERSITY CONSERVATION	2	0,298		0,000
39	ENERJİ YAKITLARI	ENERGY FUELS	2	0,298		0,000
40	KİMYA MÜHENDİSLİĞİ	ENGINEERING CHEMICAL	2	0,298		0,000
41	SAĞLIK POLİTİKASI HİZMETLERİ	HEALTH POLICY SERVICES	2	0,298		0,000
42	BİLGİ BİLİMİ KÜTÜPHANESİ BİLİMİ	INFORMATION SCIENCE LIBRARY SCIENCE	2	0,298		0,000
43	ULUSLARARASI İLİŞKİLER	INTERNATIONAL RELATIONS	2	0,298		0,000
44	METEOROLOJİ ATMOSFER BİLİMLERİ	METEOROLOGY ATMOSPHERIC SCIENCES	2	0,298		0,000
45	OPERASYON ARAŞTIRMA YÖNETİMİ BİLİMİ	OPERATIONS RESEARCH MANAGEMENT SCIENCE	2	0,298		0,000
46	KLİNİK PSİKOLOJİ	PSYCHOLOGY CLINICAL	2	0,298		0,000
47	SOSYAL PSİKOLOJİ	PSYCHOLOGY SOCIAL	2	0,298		0,000
48	SU KAYNAKLARI	WATER RESOURCES	2	0,298		0,000
49	BİYOTEKNOLOJİ UYGULAMALI MİKROBİYOLOJİ	BIOTECHNOLOGY APPLIED MICROBIOLOGY	1	0,149		0,000
50	İLETİŞİM	COMMUNICATION	1	0,149	1	1,639
51	BİLGİSAYAR BİLİMİ YAPAY ZEKA	COMPUTER SCIENCE ARTIFICIAL INTELLIGENCE	1	0,149		0,000
52	BİLGİSAYAR BİLİMİ İNTERDİSİPLİNER UYGULAMALAR	COMPUTER SCIENCE INTERDISCIPLINARY APPLICATIONS	1	0,149		0,000
53	EĞİTİM BİLİMİ DİSİPLİNLERİ	EDUCATION SCIENTIFIC DISCIPLINES	1	0,149		0,000
54	MULTİSİPLİNER MÜHENDİSLİK	ENGINEERING MULTIDISCIPLINARY	1	0,149		0,000
55	GIDA BİLİMİ TEKNOLOJİSİ	FOOD SCIENCE TECHNOLOGY	1	0,149		0,000
56	GERONTOLOJİ (YAŞLILIK HASTALIKLARI BİLİMİ)	GERONTOLOGY	1	0,149		0,000
57	SAĞLIK HİZMETLERİ BİLİMİ	HEALTH CARE SCIENCES SERVICES	1	0,149		0,000
58	MULTİSİPLİNER BEŞERİ BİLİMLER	HUMANITIES MULTIDISCIPLINARY	1	0,149		0,000
59	MULTİSİPLİNER MALZEME BİLİMLERİ	MATERIALS SCIENCE MULTIDISCIPLINARY	1	0,149		0,000
60	MULTİSİPLİNER BİLİMLER	MULTIDISCIPLINARY SCIENCES	1	0,149		0,000
61	OPTİK	OPTICS	1	0,149		0,000
62	UYGULAMALI PSİKOLOJİ	PSYCHOLOGY APPLIED	1	0,149	1	1,639
63	BİYOLOJİK PSİKOLOJİ	PSYCHOLOGY BIOLOGICAL	1	0,149		0,000

64	MULTİSİPLİNER PSİKOLOJİ	PSYCHOLOGY MULTIDISCIPLINARY	1	0,149		0,000
65	BİYOMEDİKAL SOSYAL BİLİMLER	SOCIAL SCIENCES BIOMEDICAL	1	0,149		0,000
66	SOSYAL BİLİMLERDE MATEMATİKSEL YÖNTEMLER	SOCIAL SCIENCES MATHEMATICAL METHODS	1	0,149		0,000
67	KADIN ÇALIŞMALARI	WOMEN STUDIES	1	0,149	1	1,639
68	ARKEOLOJİ	ARCHAEOLOGY	0	0,000	1	1,639
69	GÖÇ ÇALIŞMALARI	MIGRATION STUDIES	0	0,000	2	3,279

Kaynak: (Clarivate Analytics, 2018; TÜBİTAK ULAKBİM, 2018)

Tablo 10'da görüldüğü üzere incelenen kentsel dönüşüm makaleleri 69 farklı kategoride sınıflandırılmıştır. Gerek SSCI'da gerekse UTRS'de en çok kent çalışmaları alanına odaklanan makalelerin yazıldığı görülmektedir.

Uluslararası endekste incelenen makalelerin en yüksek ilk 5 sırasında çalışılan konularına baktığımızda ise SSCI'daki makalelerin %39'u kent çalışmaları, %30'u çevre çalışmaları, %17,7'si planlama geliştirme, %16,6'sı coğrafya, %8,7'sinin ise ekonomi alanında yazılmışlardır (Clarivate Analytics, 2018). Ulusal endekste ise durumun farklılaştığı dikkat çekmektedir. İncelenen makalelerin her iki endekste de kentsel dönüşüm alanında olması itibariyle en yüksek sınıfın kent çalışmalarında olması beklenti dahilindedir. Ancak ulusal endekste UTRS'de incelenen makalelerin en yüksek ilk 5 sırasında çalışılan konulara baktığımızda ise, makalelerin %55'inin kent çalışmaları, %34'ünün işletme, %27,8'inin alan çalışmaları, %24,5'inin kamu yönetimi, %21,3'ünün ise interdisipliner sosyal bilimler alanlarında odaklandıkları görülmektedir (TÜBİTAK ULAKBİM, 2018). Bu anlamda ulusal endekste incelenen makalelerin gerek kamu gerekse özel yönetim anlayışı odaklı, alan araştırmalarına yer veren bir yapı üzerine kurgulandıkları dikkat çekmektedir.

Başka bir dikkat çekici konu ise, kentsel dönüşümün hukuk alanında yapılan çalışmalar SSCI'da başlangıç yıllarında yoğun düzeyde yapılmaktayken, Türkiye'de yapılan çalışmaların mevzuat ve hukuk boyutuna ağırlık verdiği görülmektedir. Üstelik UTRS'de incelenen makalelerin interdisiplinerliğinin ise az sayıda alanla sınırlı kaldığı, SSCI'da incelenenlerin ise psikiyatri, tıp, ekoloji gibi farklı bilim dallarıyla çeşitlendiği sonucuna ulaşılmıştır.

3. 3. LİTERATÜR GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşümle ilgili uluslararası ve Türkiye'deki ulusal literatür karşılaştırmalı analiz edilerek kentsel dönüşüm çalışmalarının zaman içerisinde gösterdiği yönelim ve çeşitlilik ortaya konulmuştur. Böylece kapsamlı bir literatür haritalaması gerçekleştirilmiştir. Uluslararası literatür *Clarivate Analytics* tarafından sunulan SSCI'da taranan ve araştırma kapsamında belirlenen kentsel dönüşüm makaleleri üzerinden analiz edilirken, ulusal literatür TÜBİTAK ULAKBİM tarafından sunulan ULAKBİM TR Dizin-Sosyal alanında taranan ve araştırma kapsamında belirlenen kentsel dönüşüm makaleleri üzerinden analiz edilmiştir.

Uluslararası alanlarda kentsel dönüşüm makalelerinin tarihsel süreç içerisinde salınım gösterdiği görülmektedir. Bu salınımın iki temel dönüm noktası bulunmaktadır. Bunlardan ilki kentsel dönüşüm çalışmaları 70'li yıllara kadar artarken 70'li yıllardan itibaren söz konusu çalışmaların düşüşe geçmesi olmuştur. 70'li yıllarda başlayan neoliberal politikalar, kamu yönetimi anlayışında Yeni Kamu İşletmeciliği (*New Public Management*) anlayışının benimsenmesi, kamu harcamalarının azaltılması gibi sonuçlar kentsel dönüşüm çalışmalarındaki dramatik düşüşle doğrudan ilişkili görülmektedir.

Uluslararası alanda yapılan kentsel dönüşüm çalışmaları ağırlıklı olarak kent ve çevre çalışmaları üzerine odaklanan dergilerde yayımlanmışlardır. Bu da dönüşümde daha çok kent ve çevre çalışmaları üzerine odaklanıldığını göstermektedir. Oysa Türkiye'deki ulusal yayınların planlama, kamu yönetimi, hukuk makalelerinde olması daha çok kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna odaklanıldığını ortaya koyar niteliktedir.

Kentsel dönüşümle ilgili çalışma yapan yazarların genellikle farklı kurumlardan oldukları anlaşılmıştır. Yazarların aralarında bürokrat vb. olanlar varsa da yazarların büyük çoğunluğunun akademisyen olduğu görülmüştür. Yazarların uzmanlık alanları da birbirinden farklılık göstermektedir.

Makale yazarlarının çalıştıkları ülkelere göre kentsel dönüşüm çalışmalarının uluslararası endekste gösterdiği eğilim ABD ve İngiltere üzerinde yoğunlaşmıştır. Özellikle SSCI'da taranan kentsel dönüşüm makalelerin özellikle ilk dönemlerde yazılanlarının önemli bir kısmı ABD örnekleri üzerinden değerlendirmelerini yapmıştır. Bu makaleler yazıldıkları

ülkeler bakımından heterojen bir yapı sergilemektedir. Oysa Türkiye'deki ulusal endekste değerlendirilen makalelerin ülkelere dağılımına göre gösterdiği eğilim homojen bir görüntü çizmektedir. Bunların kökenleri büyük ölçüde Türkiye kaynaklıdır.

Makalelerin yazıldıkları dilleri itibariyle uluslararası endekste yer alan makalelerin önemli bir kısmı İngilizce yazılmıştır. Türkiye'deki ulusal endekste yazılanların ise büyük çoğunluğu Türkçe yazılmış olmakla birlikte az sayıda İngilizce makale de bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümle ilgili makalelerin odaklandığı konular da uluslararası düzeyde ve ulusal düzeyde farklılık göstermektedir. Elbette kent çalışmaları her iki endeks grubunda da en çok çalışılan, odaklanılan konu olmuştur. Ancak uluslararası endeks daha çok kent, çevre ve planlama konularına odaklanmışken, ulusal yayımların özel ve kamu yönetimi anlayışı odaklı yazıldığı görülmektedir. Üstelik kentsel dönüşüme ilişkin makalelerde kentsel dönüşümün yasal boyutu üzerinde ağırlıkla durulmuştur. Bu durum uluslararası endekste erken dönemde yazılan makalelerle benzerlik gösterir. Uluslararası literatürde interdisiplinerlik çok geniş bir yelpazede sağlanırken, ulusal literatür çok daha dar bilim alanlarında interdisipliner çalışmalar gerçekleştirmiştir.

Bu bölümün amacı "kentsel dönüşüm" kavramı çerçevesinde sosyal bilimler alanında yazılmış olan uluslararası literatürü ve Türkiye'deki ulusal literatürü karşılaştırmalı bir biçimde analiz etmektir. Böylece bu tez için kullanılan kentsel dönüşüm kavramının yaygınlığı, kentsel dönüşümle ilgili hangi alanlarda çalışmalar yapıldığı, dönüşümde dünya uygulamalarındaki konu yelpazesi görülmüş ve bütünsel bir kentsel dönüşüm tasarımı için kapsamlı bir kaynak elde edilmiştir.

4. BÖLÜM: TÜRKİYEDE KENTSEL DÖNÜŞÜM

4. 1. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM KAVRAMINI ANLAMAK

Türkiye'de modern anlamda kentsel dönüşümün başlaması Avrupa ve ABD'deki kadar eski değildir. Üstelik tarihsel arka planı farklı sebeplere dayanmaktadır. Örneğin Almanya'da olduğu gibi kentsel dönüşüm pratikleri savaş sonrasında yıkılan kentlerin tekrar inşa edilmesi gibi bir gerekçeye dayanmamaktadır. Bu anlamda Türkiye'de kentsel dönüşüm yapılmasının bir sürü farklı gerekçesi olsa da kapsam olarak iki nokta en büyük önemi oluşturmaktadır. Bunlar başta deprem olmak üzere doğal afetlere dayanıklı yapıların inşa edilmesi ve kentlere göç akışı dolayısıyla yapılan sağlıksız, dayanıksız ve çoğunlukla yasa dışı gecekondularla mücadele edilmesi kapsamında gerçekleştirilmiştir. Tarihsel ve sosyolojik olarak kentsel dönüşüm uygulamalarının Batılı ülkelerden farklılaşarak Türkiye'de kentsel dönüşümün "ne" olduğu konusu daha dar bir kalıptadır, ancak son yıllarda kapsamı genişletilmeye başlanmıştır.

"Dönüşüm" sözcüğü "kent" olgusu ile birlikte ele alındığında, bu kelime öbeği kente dair çoklu, sistemsel ve karşılıklı değişkenlerin bir üretimi olarak kent yaşamında ya da kent formunda meydana gelen bir tür değişimi ifade etmektedir (Yüceyılmaz, 2020, s. 204). "*Kentsel dönüşüm, eskiyen, çökme ve bozulma olan kentsel mekânın ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını kapsamlı ve bütünleşik yaklaşımlarla iyileştirmeye yönelik uygulanan strateji ve eylemlerin bütünüdür*" (Sadioğlu, vd., 2020, s. 244). Bu bütünsel çerçevesiyle ele alındığında Türkiye'de kullanılmak istenen "kentsel dönüşüm" kavramının uluslararası literatürdeki "*urban regeneration*" kavramıyla örtüştüğü dikkat çekmektedir.

Türkiye'de yapılan mevzuat çalışmaları ve son yıllardaki yayınlar Batı'daki diğer uygulamalarından farklı olarak kentsel dönüşüm kavramı için İngilizcedeki "*urban transformation*" kavramını benimsemiştir. Bunun yanı sıra daha önceki bölümlerde açıklanan Kentsel Rönesans gibi kavramlar Türkiye'de kullanılmamış ya da kullanımı sınırlı kalmıştır. Tarihsel süreç içerisinde farklı coğrafyaların kenti yenileme ihtiyacı farklılık göstermektedir. Bu durum Türkiye içerisinde bile farklılık göstermektedir. Örneğin; bazı bölgeler deprem kuşağında yer alırken, bazı bölgeler şiddetli heyelan gibi riskler altındadır. Bazıları yoğun göçün beraberinde getirdiği köhneme ve

gecekondulaşma gerçeği altındadır, bazı bölgeler ise tamamen rant saikli istekler doğrultusunda dönüştürülmektedir.

Güler ve Özgül'ün (2020, s. 287) Türkiye'ye uyarlanmış kapsamlı kentsel dönüşüm tanımına göre ise, kentsel dönüşüm "*Devletin çeşitli yönetim birimleri tarafından, gecekondu bölgeleri, yüksek yoğunluklu kaçak apartmanların bulunduğu alanlar, doğal yıkım riski yüksek alanlar, kent özeklerinden çöküntü̈ alanları, tarihsel kent çekirdekleri ve ekonomik ömrünü̈ doldurmuş görünen kent bölümlerinde; bir yandan konut, ticaret, kültür, turizm ve toplumsal donatı alanları oluşturulması, diğer yandan kentin tarihsel, kültürel dokusunun yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılması amacıyla dışarıdan gerçekleştirilen eylemlerin tümü̈*" (Güler & Özgül, 2020, s. 287) biçiminde tanımlanmıştır. Türkiye'de hem yasa dışı yapılanmanın hem riskli yapıların hem tarihi kültürel alanların hem de eskimiş-bozulmuş kent dokularının dönüştürülmesi, yenilenmesi, gerekli noktalarda korunmasını içeren torba bir kavram olarak "kentsel dönüşüm" sözcüğü kullanılmaktadır.

Türkiye özelinde kentsel dönüşüm kavramı çerçevesinde gerek gerçekleştirilmeye çalışılan uygulamalar gerekse kavramın bizzat kendisi bu kavramın yetersiz kaldığını ortaya koymakta, bu noktada çok daha kapsamlı bir kavram olan "kentsel yeniden üretim" kavramı ya da anlayışı, kentsel dönüşümün amaçlarını, aktörlerini ve uygulamalarını ve de gelişme yolunu daha bütünsel ve geniş bir açıdan ele almaktadır (Sadioğlu, vd., 2020, s. 245). Çalışmanın birinci bölümünde de ele alındığı gibi kentsel yeniden üretim kavramı hem kentsel yenileme, kentsel dönüşüm gibi anlayışların uygulama ve boyutlarını kapsaması hem onların yerine ya da onlarla birlikte kullanılabilen daha çağdaş anlayışları içermesi ve yalnızca yık-yapçı fiziksel mekan dönüşümlerini değil, dönüşüm sahalarının çevresi ile birlikte sürdürülebilir çevresel özellikler geliştirmesi, ekonomik aktiviteleri hızlandırması ve bölgede sosyal boyutu itibariyle de pozitif katkısı olan çok yönlü bir bakış açısı ortaya çıkarması itibariyle ön plana çıkmaktadır. Ayrıca farklı kamusal aktörlerin yanı sıra özel sektör aktörlerinin yanında sivil toplumu da dönüşüm sürecine dahil eden yapısı itibariyle daha çoğulcu ve yönetişim odaklı bir kavramsal içerik barındırmaktadır. Bu nedenle birçok politika metninde Türkiye'ye özgü dönüşüm yapısının hedefleri kentsel yeniden üretim kavramının içeriğiyle benzeşmekle birlikte uygulamada daha sınırlı bir dönüştürme faaliyetiyle sıklıkla karşılaşılmakta, dönüşüme

dair fiziksel dönüşüm dışındaki ekonomik-sosyal-kültürel-çevresel boyutlar ihmal edilebilmektedir.

4. 2. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TARİHSEL GELİŞİMİ

Yüceyılmaz (2020), dönüşümün modern zamanlarda edindiği kavramdan ayrı olarak dönüşümün köklerini Antik Çağ özelinde örnekleyerek ele almış ve kenti dönüştürme ve onu yeniden biçimlendirme anlayışının "*kadim bir düşünce olduğu ve dönüşüm ihtiyacının kentin tarihinde çok erken dönemlerden itibaren duyulduğu*" varsayımı üzerinden ilerlemiştir (Yüceyılmaz, 2020, s. 205). Modern dönem bir yana bırakılacak olursa kent olgusunun ortaya çıktığı andan itibaren onu dönüştürmeye yönelik girişimler tarihsel süreç içerisinde hep var olmuştur. Sonrasında ise dönüşüm bilhassa kentle, ancak daha da özel olarak sanayi kentiyle birlikte bir olgu olarak ele alınmış ve özdeşleşmiştir (Yüceyılmaz, 2020, s. 206).

Türkiye coğrafyasında kent yenilemenin ilk örnekleri Osmanlı döneminde yangın bölgelerinin yeniden inşa edilmesi faaliyetlerini kentsel sit alanlarına yönelik kültür ve tabiat varlıklarının korunması anlayışı izlemiştir. Bugün ise yeni iş alanlarının, fuarların alışveriş ve eğlence yerlerinin dönüşüm uygulamaları gibi çalışmalar ile gayri resmi ya da yaşam kalitesi düşük olan kentsel alanların sağlıklaştırılması ve yasallaştırılması çalışmaları izlemektedir (Genç, 2008, s. 117). Belirtmek gerekir ki Türkiye'de yaşanan kentsel dönüşüm serüveni tarihsel bağlamda istikrarlı bir süreklilik göstermediği gibi aynı tarihsel dönem içinde de tek tip bir kalıba oturmamaktadır (Güler & Özgül, 2020, s. 288).

Kentsel dönüşüm, doğası gereği kentleşme serüvenini takip eden süreçte gerçekleşen bir olgudur. Türkiye'de modern anlamda Batı kenti muadili kentlerin oluşturulması karşılaştırmalı olarak geç olmakla birlikte bunda sanayileşme yarışına da geç dahil olunmasının etkileri bulunmaktadır. Türkiye'nin modern kent kurma çabası Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren kendini göstermiştir. Erken Cumhuriyet Dönemi'nde modern bir kent oluşturmak -ki bunun örneği bir Anadolu kenti olan Ankara örneğinde yapılmaya çalışılmıştır- ve milli burjuvanın yaratılması olmak üzere iki önemli amaç etrafında kentsel alanların şekillendirildiği görülmektedir (Güler & Özgül, 2020, s. 288). Modern, batılı, ulus devlet ögesi erken Cumhuriyet Dönemi kent oluşumu ekonomik, sosyal ve mekânsal olmak üzere üç ana hat üzerinden gerçekleştirilmeye

çalışılmıştır (Özden, 2016, s. 252). Kent oluşturmanın yanı sıra kırsal kalkınmanın da gerçekleştirilmeye çalışıldığı bu erken dönemde sanayileşme hamlelerinin yanı sıra tarım toplumu olan ülkenin bu alanda da gelişim göstermesi amaçlanmıştır. Halk evleri ve köy enstitüleri gibi sosyal dönüşümün gerçekleştirilmesi yönünde de bazı kurumsal yapılar oluşturulmuştur. Ayrıca tarihsel bir merkez olan İstanbul'un yerine 1920'de bir Anadolu kasabası olan Ankara'nın başkent yapılması elbette politik bir mesele ve güvenlik ihtiyacından kaynaklı bir gereksinim olmasının yanı sıra yeni alanlarda kent inşası ve yeni dinamikler elde edilme çabasının da bir uzantısıdır. Nitekim geniş cadde ve batılı mimari tarzı ile oluşturulmaya başlanan yeni başkentte de eski merkez olan İstanbul'da da batılı plancıların da etkileriyle modernist bir yapısal dönüşüm gerçekleştirilmeye çalışılmıştır.

1950'li yıllarda köylerden kentlere göç ve bu göç sonucunda yaşanan konut sıkıntısı gecekondulaşma olgusunu ve problemini başlatmıştır. İkinci Dünya Savaşı tıpkı diğer ülkelerdeki gibi Türkiye'deki kentleşme serüveni için bir kırılma noktasıdır. Bu dünya savaşının yarattığı ekonomik bunalım bir ölçüde dönemin tek parti iktidarı olan Cumhuriyet Halk Partisi (CHP) ile büyük ölçüde özdeşleştirilmiş, nitekim savaş sonrası dönemde çok partili yaşama geçiş gerçekleştiğinde de Demokrat Parti'nin seçilmesi ile sonuçlanmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye gelen dış kaynaklı yardımlar 1950'lerin ilk yıllarında bir zenginleşme unsuru olarak algılanmışsa da izleyen yıllarda benzer ekonomik problemler tekrar yükselmeye başlamıştır. Tek partili yaşamın halkçılık nosyonu çok partili yaşama geçildiğinde parti ayrımı yapılmaksızın sandıkta başarı gösterebilmek için popülist anlayışın yükselmesiyle sonuçlanmıştır. Örneğin bu popülizm anlayışı 1948'de Ankara'ya özel gecekondu affı ile sonraki yılda ise ülke genelini içine alacak düzeyde genişleyerek uygulanmıştır (Özden, 2016).

Tarımda makineleşme, kentlerde sanayileşme unsurları kentsel alanları nüfusu çekici, kırsal alanlarda yaşayanları ise istihdam problemi dolayısıyla bu alanlardan itici sonuç doğurmuştur. Bu durum başta İstanbul olmak üzere kentlere doğru hızla artan düzensiz göçü tetiklemiş, kentlerdeki konut yetersizliği ve işsizlik problemleri da Türk usulü çöküntü alanları ya da gecekondu bölgelerinin yükselmesini başlatmıştır. Günümüze kadar gelen çarpık kentleşme ve çöküntü bölgelerinin dönüşüm ihtiyacı ve bu yöndeki problemlerin ortaya çıkışını bu sebeple tarihsel düzlemde aramak gerekmektedir.

1960'larda askeri rejim ile gelen anayasal değişiklik ve merkezi planlama süreci kentlere de yansımıştır. Bu dönemde planlı bir kent oluşturulması ve gecekonduların ıslah edilmesi belediyelerin de gündemine gelmekle birlikte göç dalgası devam ettiği için çarpık kentleşmeye karşı radikal çözümler üretilememiştir.

1970'ler gecekondu olgusunun arttığı hatta sivil siyasetçilerin bu olguyu normalleştirdiği bir dönem olmuştur. 70'lerden sonra hisse tapulu arazilerde işçi çalıştırılarak gecekondular üretilir hale gelmiştir (Özden, 2016). Bu durum artık bu çöküntü bölgelerinin doğrudan bireysel ihtiyaçtan çıkıp artık kira getirisi elde edilen bir kaçak rant olgusu haline gelmesine yol açmıştır. Diğer taraftan 70'lerde kentlerde yaşanan konut arzı eksikliğinin bireysel bir çabayla çözülmesinin zorluğu fark edilmiş ve devlet eliyle desteklenen ve kentsel dönüşüm açısından önem arz eden "konut kooperatifçiliği" kavramı ön plana çıkarak toplu konut arz edilmesine önem verilmiştir (Güler & Özgül, 2020, s. 289).

1960-80 arası dönem gecekondulaşmanın arttığı ve kentlere olan göçün hızla yükseldiği yıllar olmuştur. Sağlıksız ve düzensiz yapılaşma yönetilebilir ve müdahale edilebilir boyutun sınırlarını aşmakla birlikte siyasiler de oy kaygısı ile duruma müdahalede ciddi bir duruş sergilememişlerdir. Bu dönemde kentsel dönüşüme dair Batı'daki yapıcı anlayışın karşılığı Türkiye kentlerinde görülememiştir. Bu sebeple 60-80 arası dönem Türk yerel yönetim birimlerinin kentsel bozulmaları izlediği ve henüz kentsel dönüşüm kavramına yabancı oldukları bir dönem olmuştur (Özden, 2016, s. 260). Yıllar içerisinde bir kartopu gibi büyüyen çarpık, düzensiz, sağlıksız kentsel dokular başta İstanbul olmak üzere hemen her kentte önemli boyutlara ulaşmıştır.

1980'ler ise Türkiye için siyasi ve ekonomik bir dönüşüm dönemi olmuştur. Neoliberal politikalar kamu yönetimi alanında da Yeni Kamu İşletmeciliği (*New Public Management*) gibi yeni yaklaşımlarla kendini gösterirken sermaye hareketlerinin bağımsızlaştığı ve esnek kur rejiminin uygulandığı dışa açık bir model benimsenmiştir. Amerika'da Reagen, İngiltere'de Thatcher gibi neoliberal politikaları 70'lerden başlayarak uygulayan hükümet liderleri gibi Türkiye Özal ile 24 Ocak kararları olarak tarihe geçecek neoliberal dönüşümü başlatmıştır. Ebette 80 darbesinin yarattığı konjonktür bu türden bir dönüşüm için uygun zemini hazırlamıştır. Hem devlet hem özel kesimde ekonomik yapıdaki bu dönüşüm kentleri de bir o kadar etkisi altına almaya

başlamıştır. Bundan sonra sermayenin kentlerde göstereceği ve talep edeceği konulara göre kentin değiştirilmesi ve dönüştürülmesi nosyonu ağır basmaya başlayacaktır. Küreselleşmiş kapitalizm bu şekilde kent yaşamına entegre edilmiştir. Minimalize edilmiş devlet, azaltılması öngörülen kamu harcamaları ve yüksek düzeyde piyasa egemenliği, bunun beraberinde de artan özelleştirmeler bu dönemle başlayan yönetsel algılayışın çıktıları olmuşlardır. Özel sektörün de önem kazandığı 80 sonrası dönemde gecekondu sahipleri müteahhitlerle karlı pazarlıklar yapmış, bu bağlamda gecekonduların yıkılıp yerlerine çok katlı apartmanların yapıldığı bir döneme girilmiştir (Güler & Özgül, 2020, s. 289, 290). Bunun yanı sıra 80 sonrası dönemde mekanın dönüşümünde çözüm olarak toplu konut inşası odağa yerleştirilmiş ve bu sebeple bu odağın kurgusal aktörü olarak 1984 yılında Toplu Konut İdaresi (TOKİ) yaratılmıştır (Özden, 2016). Türkiye'de kentsel dönüşüm kavramının kentleşme ve planlama çalışmalarına ilk girişi 1970'li yıllara tekabül ederken, kentsel dönüşümde planlamanın bir tür uygulama aracı olarak kullanılması 1980'lerin başına tekabül etmektedir (Özdemir Sönmez, 2006, s. 121).

Liberal politikaları uygulayan Anavatan Partisi (ANAP) hükümeti tarafından çıkartılan gecekondu afları ve uygulanan Islah İmar Planları ile başlayan kent bölgelerinin dönüşümü, sonralarda özellikli alanlar için oluşturulan özel projeler ile hızlanmıştır (Özdemir Sönmez, 2006, s. 121). Böylece ilk etapta gecekondu alanlarını ıslah edebilmek için yeni sağ politikalarla uyumlu adımlar atılmış ve gecekondu afları ile kentsel dönüşüm adımları atılmaya başlanmıştır. Bu gecekondu affı yasalarının yarattığı yeni imar hakkı avantajları ile bir yandan küçük ölçekli sermayenin kentlerde önü açılmış diğer yandan gecekondularda yaşayanların yeni sağ projelerine dahil edilmesi amaçlanmıştır (Özdemir Sönmez, 2006, s. 122).

1987 yılında belde belediyelerinin ortaya çıkıp sayılarının hızla artması kentsel bozulmaları beraberinde getirmiştir. Çünkü bu belediyeler bütünsel planlama anlayışından bihaber ve hiyerarşi denetimden uzak olmaları nedeniyle "rant kentleri" oluşum sürecinde etkili olmuşlardır (Özden, 2016, s. 265). Bu durum yalnızca fiziki yapı itibariyle problemli kentsel dokuların üretilmesine değil ayrıca rant odaklı dönüşüm ile gelir dağılımını bozucu, sosyal adaletsizlikleri arttırıcı bir etkiye de neden olmuştur.

1990'lı yıllar ise yönetim anlamında yönetişim paradigmasının güçlendiği, farklı aktörlerin yönetsel sürece katılımının artmaya başladığı yıllar olmuştur. 80'li yıllar

kentleri küreselleşme serüvenine ve Avrupa Birliği'ne uyum sağlayacak hukuki zemini hazırlarken 90'lı yıllar bu hazırlığı hayata ve uygulamaya geçirip mekanda somutlaşmıştır (Özden, 2016, s. 267). Ancak Türkiye'nin kentsel dönüşüm adımlarının genel miladı ve kırılma noktası 1999 depremidir. Bu nedenle 2000 öncesinde yasal, yönetsel ve uygulama boyutuyla ciddi bir kentsel dönüşüm pratiği göremezken 99 depremi ile birlikte kentleşme serüveninin milenyumu da kendine kentsel dönüşüm olgusunu eklemlemiştir. Bu anlamda Batılı devletlerin İkinci Dünya Savaşı'nın yıkıcı etkilerini sarmak için yaşama geçirdikleri kentsel dönüşüm ve yenileştirme pratikleri Türkiye'de 50 yıl sonra bu defa deprem gerçekliği ile yaşamak zorunda olmanın getirdiği bilinç ile gündelik hayatta yer etmiştir. Belirtmek gerekir ki 1980'li ve 2000'li yılların kentlerin dönüştürülmesi anlamında ortak benzeşikliği "*rant*" olmakla birlikte ayrıştığı noktalar ise ilkinde yasadışı kentsel alanlar odakta iken, ikincisinde "*meşru kılınmaya çalışılan bir kent*" olgusu yer almaktadır (Özden, 2016, s. 269).

Aslında 2000'li yıllar Türkiye'de kentsel dönüşüm anlamında 1999 Marmara Depremiyle tetiklenen yeni bir pencereyi açmışsa da Türkiye tarihi için de farklı bir pencereyi beraberinde getiriyordu. 2001 yılında yaşanan kriz beraberinde güçlü ekonomiye geçiş programını getirdi. Çerçevesi dönemin bakanı Kemal Derviş tarafından çizilmiş olan bu kapsamlı ekonomi politikası 2002'de Adalet ve Kalkınma Partisi'nin (AKP) iktidara gelmesi ile büyük ölçüde uygulandı. Türkiye'nin sağ nosyonlu, muhafazakar ve neoliberal eksenli siyasi ve ekonomik yapısındaki bu değişim bir taraftan döneme damgasını vururken diğer taraftan AB'ye uyum çalışmaları da hız kazanmıştı. Yerel yönetim anlamında da köklü değişikliklere neden olacak yasal mevzuat hazırlanmıştı. Başta 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 5302 sayılı İl Özel İdareleri kanunları olmak üzere belediyeleri güçlendiren bir yerel yönetim anlayışı geliyor ve kentsel dönüşüm uygulamalarının ana yerel sorumluluğu da bu yerel yönetim birimine yükleniyordu. Merkezi yönetim kanadı da kentsel dönüşüm ile ilgili konularda güçlendiriliyordu. Bu anlamda 2004 yılında 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu ve buna eklemlenen diğer başka bazı kanunlar ile TOKİ kentsel dönüşümün merkezi uygulayıcı kurumu haline getirilmiş, 2012 yılında ise 644 sayılı KHK ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulması ile kentsel dönüşüm uygulamaları merkezileşme süreci içine girmiştir (Özden, 2016, s. 270). Kentsel dönüşüm uygulamaları anlamında

bakanlık düzeyinde bir merkezi örgütlenmeye yer ve önem verilmesi kentsel dönüşümün ulusal politikalarda yükselen bir çalışma alanı olduğunun göstergesidir.

Belediyeler konut kooperatifçiliği misyonları sayesinde kentsel dönüşüme ilişkin önemli birikimler elde etmelerine karşın 2000'li yıllar ile birlikte ikincil konuma itilmişler, hatta uygulama itibariyle istisnalar hariç kentsel dönüşüm projelerinin büyük ölçüde TOKİ ile zorunlu işbirliği çerçevesinde gerçekleştiği görülmüş, benzer bir durum büyükşehir belediyesi ve büyükşehir ilçe belediyesinde de hissedilmiş ve büyükşehir ilçe belediyeleri bu ikili yapıda ikincil konuma itilmiştir (Güler & Özgül, 2020, s. 294, 295). Oysa hizmette yerellik ilkesi gereği ilgili kentsel dönüşüm alanının ihtiyaçlarını belki de en yakından gözlemleyebilecek kurumlar ilçe belediyeleridir. Özellikle 6360 sayılı Kanun sonrasında metropoliten kent alanlarında büyükşehir belediyesi ve büyükşehir ilçe belediyesinden başka yerel yönetim kurumu kalmaması itibariyle yerel ihtiyaçları mikro ölçekte gözlemleyebilecek en küçük birimler olarak büyükşehir ilçe belediyeleri kalmıştır. İlçe belediyelerinin ve daha büyük ölçekte büyükşehir belediyelerinin kentsel dönüşüm konusunda ikincil plana itilmeleri ve merkezi yönetimin yerel ihtiyaçları göz ardı etmesi sonucuna neden olabilmektedir.

Dünya'da 2008 küresel krizi yaşanırken kentsel dönüşüm pek çok gelişmiş ülkede resesyon etkisi altında kalmıştır. Çünkü "*subprime mortgage*" olarak ifade edilen riskli ipotekli konut kredilerinin ödenememesiyle tetiklenen bu küresel kriz hızla diğer sektörleri de etkilemiştir. Bu sebeple bu krizde en büyük darbeyi konut sektörü ve konut balonu görmüş, dolayısıyla küresel deflasyonist atalet kentsel dönüşüm uygulamalarının hızını kesmiştir. Oysa diğer taraftan Türkiye adeta büyük bir inşaat şirketine dönüşmüş, rant eksenli bir yapılaşma hız kazanmıştır. O kadar ki sanayi sektörünün kaynakları bile zaman içerisinde kar marjı yüksek ve hızlı getirisi olan inşaat sektörüne doğru kaymıştır.

2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte kentsel dönüşüm olgusu salt gecekondu ve çöküntü alanların dönüştürülmesi anlayışından çıkmış, milyonlarca kent sakinini ilgilendiren bir sürece dönüşmüş ve bu sürecin baş aktörü Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuş, böylece kentsel dönüşüm faaliyetlerinin kapsamı genişlemiş ve kentsel dönüşüm yerelden ziyade merkezi yönetim eksenli bir sürece evrilmiştir (Sadioğlu, Ömürgönülşen, Ergönül, & Kes Erkul, 2020, s. 253). Deprem kuşağında bir ülke olan Türkiye'de özellikle büyük kent alanlarının deprem

tehdidiyle karşı karşıya olduğu bir gerçekken, bu gerçekliğin yıkıcı sonuçlarından uzaklaşılması anlamında Bakanlık düzeyinde adımların atılması isabetli olmuştur.

Özellikle beklenen Büyük İstanbul Depremi öncesinde 6306 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm çalışmalarının hızla yapılması elzemdir. Kaldı ki 24 Ocak 2020 tarihinde yaşanan Elazığ Depremi ve 30 Ekim 2020 günü yaşanan İzmir Depremi / Ege Denizi Depremi kentsel alanlarda afetin yıkıcı sonuçlarını bir kez daha ortaya koymuştur. Bugünlerde kentsel dönüşüm uygulamaları, afet riski olan alanların ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gibi problemli kentsel alanların çözümüne yönelik uygulamalar ön plana çıkmaktadır (Genç, 2008, s. 117).

Kısaca 2000'li yıllar, ana maskesi deprem riski olan bir kentsel dönüşüm faaliyetleri silsilesinden oluşmuştur. Bu doğrultuda 2000'li yıllar kentsel dönüşüm konusunda bir taraftan yerel (belediye eksenli) ve merkezi düzeyde kentsel dönüşümlerin arttığı (özellikle 2019 yılından sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının uygulayıcı ve finansör olduğu) ve özel sektörün de hem kentsel dönüşüm hem de inşaat sektöründe hızla yükselen aktör konumuna geldiği bir dönüşüm zamanına işaret ederken, diğer taraftan imar barışlarıyla kaçak ve riskli yapıların meşrulaştırıldığı yıllar olmuştur. Deprem, popülizm, rant üçgeninde gelişen bir kentsel dönüşüm olgusunun bu yıllara damgasını vurduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

4. 3. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN UYGULANMA NEDENLERİ

Arazi ve altyapıdaki bozulmalar ve kentsel alanlardaki mülkiyet sahipliği ve kontrolünde yaşanan piyasa başarısızlıkları nedeniyle kentsel arazi ve bina kullanıcılarının değişen gereksinimleri ve istekleri, ilgili kentsel alandaki fiziksel değişim ihtiyacının en temel unsurlarından biri olarak ortaya çıkmaktadır (Roberts, 2008). Türkiye'de de çeşitli sebeplerle ortaya çıkan fiziksel yapıda değişim ihtiyacı hissedilmiştir. Özden (2006, s. 219) Türkiye'de 1900'lerin ikinci yarısından itibaren yoğun olarak gereksinim duyulan kentsel dönüşüm ihtiyacının ortaya çıkmasının temel nedenlerini; (1) göç, (2) afetler (özellikle deprem), (3) yasadışı yapılar, (4) kent merkezlerinin ve eski kent alanlarının problemleri ve süzülme süreçleri olarak göstermektedir (Özden, 2006, s. 219). Bunlara

ek olarak afet riskini gerekçe göstererek rant saikli dönüşüm projelerinin de hayata geçirilmesini eklemek gerekmektedir.

Kentlere doğru yapılan yoğun göç ve çoğu kez buna bağlı yasadışı yapılaşma, kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın en belirgin ögeleri olarak Türkiye tarihinde karşımıza çıkmaktadır. Türkiye'de 1950'lerde en küçük yerleşim yerinden en büyük yerleşim alanına başlayan göç süreci ve planlı bir kentleşme serüveni için ihtiyaç duyulan kademeli göç olgusunun olmayışı hızla artan kentsel problemleri başlatmıştır (Özden, 2016, s. 32, 33). Kentlere olan kitlesel göç akışı bir yandan ihtiyacı karşılanamayan kentsel çöküntü alanları yaratırken diğer taraftan göç veren yerleşim yerlerinin de sosyo-ekonomik ve kültürel bağlamda gelişme potansiyelini elinden almıştır. Bu durum kentsel alanlarda talebin karşılanamamasıyla birlikte konut sıkıntısını ortaya çıkarmıştır. Bunun sonucunda pek çok kent alanında gerekli kaliteye sahip olmayan, kaçak, vasat yapılar oluşturulmuştur. Zaman içerisinde çıkarılan çeşitli imar aflarıyla bu yapıların hukuki bağlamda meşru temele oturtulması sağlanmışsa da kentsel alanlarda bu kalitesiz yapılaşmanın dönüştürülmesi bir zorunluluk olarak belirmiştir. Üstelik gittikçe artan göç dolayısıyla yatay yapılaşma yerine mekan açmazını gidermek için dikey yapılaşmaya geçiş nedeniyle de dönüşüm yapılması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşümün yapılmasına duyulan ihtiyacın bir diğer önemli nedeni ise afetlerdir, özellikle de deprem riskinin nüfusun yoğun olduğu yerlerde yüksek olmasıdır. Türkiye'de özellikle 1999 yılında yaşanan Düzce Depremi'nin yarattığı büyük yıkım ve kayıplar kentleşme, yerleşme ve kentsel dönüşüm konularının üzerinde daha belirgin ve görünür bir biçimde durulmasına neden olmuştur (Genç, 2008, s. 115; TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016). Düzce Depremi'nden 12 yıl sonra 2011 yılında yaşanan Van Depremi ile de çok sayıda can ve mal kaybı yaşanmıştır. Van depreminden sonra 20 milyon yapı stokunun 7 milyonunun deprem güvenliğine sahip olmadığı gerekçesi ile "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306)" gündeme taşınmıştır (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 8). Mevcut yapı stokunun 1/3'ünün doğal afetler karşısında dayanıksız olması bile özellikle konut stokunun dayanıklı ve güvenilir bir biçimde dönüştürülmesini gerektirmiştir.

Manuel Castells'in 1972 yılında *Urban Question* / Kent Sorunu isimli kitabında ilk olarak ele aldığı bağımlı kentleşme olgusu gelişmekte olan ve periferide kalmış ülkelerin,

gelişmiş ülkelerin kentleriyle gerçekleştirdiği ekonomik ilişki ve etkileşimin bir sonucu olarak bu gelişim sürecinin mekânsal örgütlenmede ortaya çıkardığı bir olgusu olan bağımlı kentleşme, kent mekanlarını biçimlendirmekte ve etkisini en çok da bu perspektifte kentlerin dönüştürülmesinde yani kentsel dönüşüm süreçlerinde göstermektedir (Bahçeci Başarmak, 2020, s. 217, 219). Türkiye'de özellikle problemli kent merkezlerinin küresel sermayenin ihtiyaç duyduğu kentsel mekanın yaratılması sürecinde kentsel dönüşümü gerekli kılması bir diğer unsur olmuştur.

Yerel yönetimlerin spekülatif imar kararları ile gerçekleşen imar planları ve onların imar konusundaki denetimsiz yetkileri özellikle 1985 sonrasında kentlerde yasal ya da kaçak ama arsa ve arazi rantını arttırmaya yönelik oluşturulmuş bir kent dokusu yaratmıştır (Özden, 2006, s. 220). Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamaları özünde rant odaklı projeler olmakla birlikte sosyal meşruiyetini Türkiye'nin deprem ülkesi olduğu gerçeğine dayandırarak almaktadır (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 5, 6). Türkiye'de fiziksel yapı stoku ile nüfus arasında dengesiz bir eşik ortaya çıktığında eşik yeni alanların yerleşime açılması yerine mevcut alanların yoğunlaştırılması ile sonuçlanmış, bu durum da yap-satçı diye ifade edilen bir anlayışın gelişmesine neden olmuştur (Baykan, 1992, s. 12). Rant elde etme beklentisi kentsel dönüşümün ana hedeflerinden biri haline gelmiş, rant gelirini arttırmak isteyen mülk sahipleri ve aracı kuruluşlar kentsel dönüşümü bilhassa risk faktörünü gerekçe göstererek araçsallaştırmışlardır. Ancak uygulamada yapım faaliyetlerini yürüten müteahhitlerin yeterliliklerine yönelik bir düzenleme olmadığı gibi yapı denetim firmalarının önemli bir kısmı da ne yazık ki rant çarkı içerisinde usulüne uygun olmayan yapılara onay veren kurumlara dönüşmüştür. Üstelik bu olumsuz durumu durmaksızın besleyen ve riskli konutları meşru kılan imar düzenlemeleri de afet riskine karşı alınacağı söylenen tedbirlerle taban tabana zıtlık arz etmiştir.

Türkiye'de deprem, kontrol edilemeyen nüfus, kanuna aykırı ve sağlıksız yapılaşma, eski kent merkezlerinden kaynaklanan problemler kent alanlarındaki çöküntülerin ana nedenleridir (Özden, 2016). Türkiye'de uzun zamandır kentlere doğru yapılan iç göçlerin yanı sıra yakın zamanda hızla artan dış göçlerin de varlığı, afet riskinin nüfusun yoğun olduğu ve yapı risklilik düzeyinin yüksek olduğu kent alanlarında yüksek olması, sürdürülebilir kentlere duyulan ihtiyacın bir zorunluluk olmaya başlaması ve akıllı kent

olgusunun günlük hayatımızın hemen her alanına sirayet etmesi kapsamlı bir kentsel dönüşüme duyulan ihtiyacın nedenleri arasında en belirleyici unsurlar olarak belirmektedir.

4. 4. TÜRKİYE'DE UYGULANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM MEVZUATI VE YÖNTEMLERİ

Bu başlık altında önce Türkiye'deki kentsel dönüşüm mevzuatına yer verilecektir. Ardından kentsel dönüşüm konusunda Türkiye'de uygulanan yöntemlerden söz edilecektir.

4. 4. 1. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Mevzuat Çerçevesi

Kentsel mekanın yeniden inşa edilmesi ya da dönüştürülmesinde güçlü bir planlama ihtiyacına gereksinim duyulmaktadır. Kentsel alanlarda bu planlama ve dönüştürmenin gerçekleştirilebilmesi için de kentsel dönüşümün mevzuatla düzenlenmiş hukuki dayanaklara sahip olması gerekmektedir. Türkiye'de kentsel dönüşümün hukuki altyapısı birçok farklı hukuki düzenlemeden oluşan bütünsel olmayan parçalı bir alan özelliği göstermektedir (Güler & Özgül, 2020, s. 291). Bu mevzuatın temel aktörleri bugün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, TOKİ, Belediyeler, özel sektör uygulayıcıları ve bunların birbirleri ile kurdukları ortaklıklar üzerinden sürdürülmektedir.

2000'li yıllar Türkiye açısından inşaat sektörünün güçlendiği, devletin hem kentsel dönüşümün hukuki yapısını güçlendirdiği hem de TOKİ aracılığı ile kentsel dönüşüme yön verdiği, kentsel dönüşüm gayesiyle özel sektörün finansmanında başta konut olmak üzere pek çok inşaatın gerçekleştiği ve kentsel dönüşümün kurumsal ve yasal zeminiyle bir politika olarak dile getirildiği bir dönem olmuştur (Güler & Özgül, 2020, s. 290). Özellikle 2002 yılında AKP hükümetinin iktidara gelmesiyle belediye mevzuatına ve riskli alanlara ilişkin girişilen hukuki adımlar kentsel dönüşümün uygulamasında önemli bir düzenlemeler silsilesini inşa etmiştir.

Kentsel dönüşüm uygulamaları Türkiye'de temelde üç kanun çerçevesinde yürütülmektedir. Bunlardan birincisi 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesi kapsamında gerçekleştirilen dönüşüm uygulamalarıdır. İkincisi, bu çalışma kapsamında olmamakla birlikte daha özel nitelikte olan ve tarihi ve kültürel varlıklara ilişkin,

düzenleme yani 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında yapılan yenileme ve renovasyon uygulamalarıdır. Üçüncü ise bu çalışmanın doğrudan konu aldığı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine özgü geliştirilmiş olan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Bu kanunlar dışında kentsel dönüşümle dolaylı ama etkin bir şekilde ilişkili olan İmar Kanunu ve çeşitli imar düzenlemeleri, toplu konut yapımına ve kurumuna ilişkin düzenlemeler gibi geniş parçalı bir mevzuat bulunmaktadır.

Kentsel dönüşümün yasal dayanaklarından biri 2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunudur. Nitekim "*Belediye, kentsel dönüşüm ve gelişim projelerini gerçekleştirmek amacıyla; imar uygulaması yapmaya, imar uygulaması yapılan alanlardaki taşınmazların değerlerini tespit etmeye ve bu değer üzerinden hak sahiplerine dağıtım yapmaya veya hasılat paylaşımını esas alan uygulamalar yapmaya yetkilidir*" (5393, m. 73). 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı" üst başlıklı 73. maddesinde "*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya birkaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması şarttır. Ancak, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için ilgili belediyenin talebi ve Cumhurbaşkanınca bu yönde karar alınması şarttır*" (5393, m. 73) denilmektedir. Kanun'un yine konut üretimi konusunda da belediyeleri yetkili kılmıştır. Bu çerçevede Kanun'un 69. maddesinde "*Belediye; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut, sanayi ve ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde, özel kanunlarına göre korunması gerekli yerler ile tarım arazileri hariç imarlı ve alt yapılı arsalar üretmek; konut, toplu konut yapmak, satmak, kiralamak ve bu amaçlarla arazi satın almak, kamulaştırma yapmak, bu arsaları trampa etmek, bu konuda ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşları ve bankalarla iş birliği yapmak ve gerektiğinde onlarla ortak projeler gerçekleştirmek*

yetkisine sahiptir. ... Durumları 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 25 inci maddesine uyan kimselere de bu maddeye göre arsa ve konut sağlanabilir." (5393, m. 69) denilmektedir. Bu çerçevede hem kentsel dönüşümün hem de konut üretiminin önemli bir aktörü olarak belediyeler gösterilmiştir. Belediyelerin bu yetki ve görevleri büyükşehir olan illerde ise 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile Büyükşehir Belediyelerine verilmiştir. Belirtmek gerekir ki 5393 sayılı Kanun kapsamında kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarında yapılacak dönüşüm uygulamalarının proje, finansman, planlama, yapım süreçleri gibi işlemleri yürütme yetki ve sorumluluğu belediyelere aittir.

Karşımıza çıkan bir diğer önemli kanun ise 1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'dur. Nitekim "*kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri*" (5393, m. 73) 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde gerçekleştirildiği için bu Kanun kentsel dönüşüm alanlarının en önemli biçimlendirme araçlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Kentsel alanlarda yer alan tarihi ve kültürel yapılara ilişkin olarak ise 2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun karşımıza çıkmaktadır. Bu Kanun'un amacı, "*büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabiî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır*" (5366, m. 1). 5366 sayılı Kanun ile yıpranan tarihi ve kültürel alanların korunarak dönüştürülmesi ve muhafaza edilmesi şeklinde bir kentsel dönüşüm stratejisini geliştirilmesi görevi yerel yönetimlere (belediyelere ve il özel idarelerine) bırakılmıştır.

Türkiye'de bugün "kentsel dönüşüm kanunu" olarak da ifade edilen 2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ise bugün Türkiye'de kentsel dönüşümün bel kemiğini oluşturan en önemli yasal düzenlemelerden

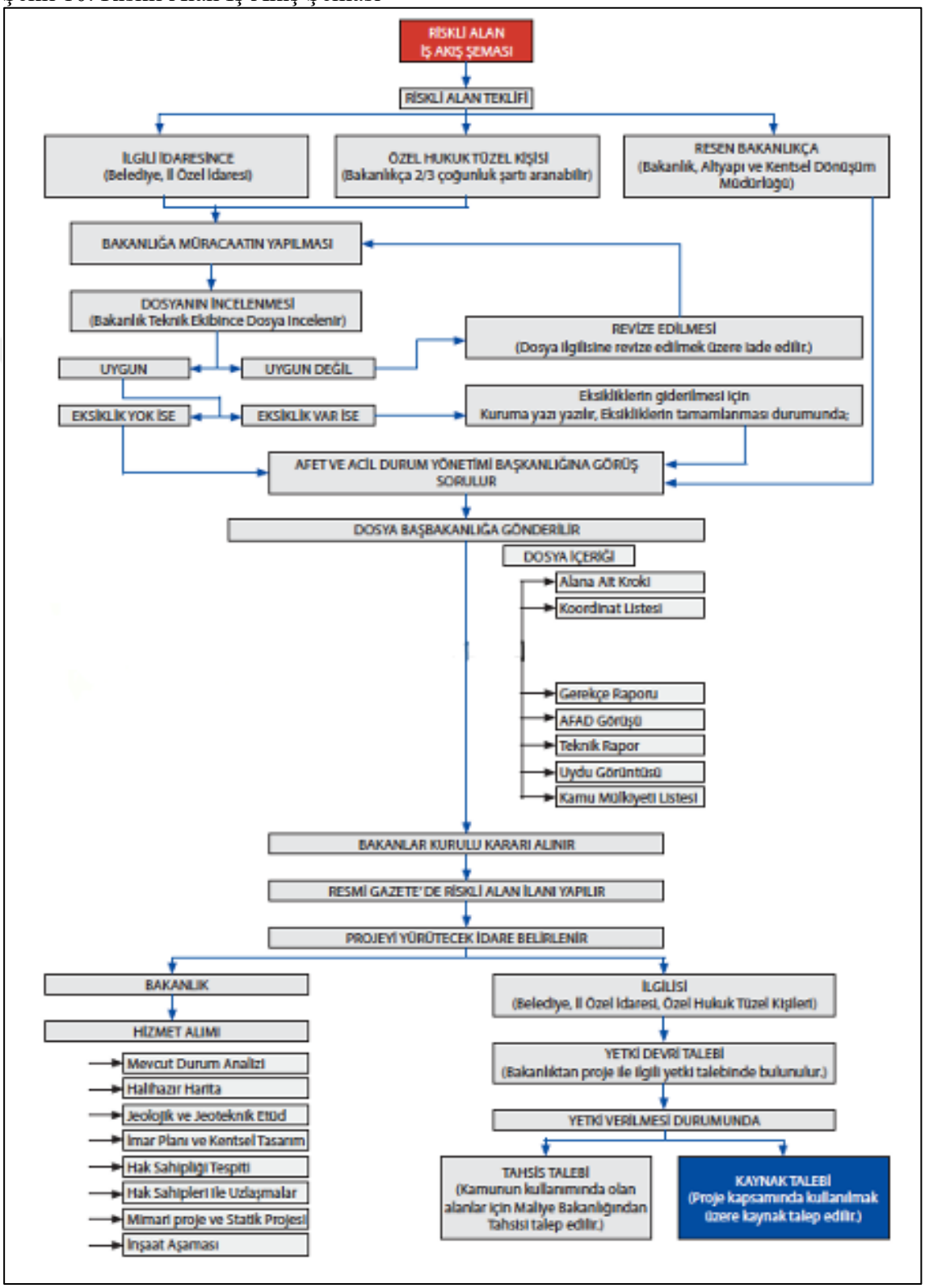
biridir. 6306 sayılı bu Kanun'un amacı; "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir*" (6306, m. 1). Bu kanunun ilgili hükümlerinin uygulanmasında TOKİ ve belediyelere eşit şekilde yetki verildiği görülmektedir (Güler & Özgül, 2020, s. 292). Belirtmek gerekir ki bu Kanun kapsamındaki uygulamalarda yetkili; Büyükşehir Belediyeleri, İl Özel İdareleri ve belediyelerdir. Ancak özellikle 2019 yılı sonrası dönemde dönüşüm işlemlerini uygulama noktasında merkezileşme eğilimi gösteren projelerin ağır bastığı görülmektedir. Bu kapsamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın yürüttüğü ve finansmanını sağladığı proje sayılarında artış bulunmaktadır.

6306 sayılı Kanun temelde iki esas usulde dönüşümü gerçekleştirmektedir. Kanun'un 5. maddesinde öngörülen hak sahipleriyle uzlaşmaya gitmek, uygulamada benimsenen temel düsturdur (6306, m. 5). Yine 6306'nın uygulama işlemlerinde (6306, m. 6) bu uzlaşmanın hak sahipliğinin 2/3'ü ile olacağı belirtilmiştir (6306, m. 6). Diğer usul ise 6306 sayılı Kanunun 6/A maddesidir. Bu madde ile ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan riskli yapı ya da alanlarda kentsel dönüşümün re'sen Bakanlıkça yapılabileceği düzenlenmiştir (6306, m. 6/A).

6306 sayılı Kanun'da riskli yapı, riskli alan ve rezerv yapı alanı olmak üzere üç farklı durum yer almaktadır. Kanun kapsamındaki riskli yapı, "*riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı*" (6306, m. 2) ifade etmektedir. 6306 sayılı Kanun'da rezerv alan, "*gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya re'sen Bakanlıkça belirlenen alanlardır*" (6306, m. 2). Bu çalışmanın odağında yer alan, 6306 sayılı Kanun kapsamındaki riskli alanlar ise, "*zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan*" (6306, m. 2) ve "*üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65'i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar*" (6306, m. EK MADDE 1) olarak ele alınmaktadır.

Riskli alanın belirlenmesinde uygulanan bürokratik sürece ilişkin iş akış şeması Şekil 10'da yer almaktadır.

Şekil 10. Riskli Alan İş Akış Şeması



Kaynak: (TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası, 2016, s. 16, 17).

6306 sayılı Kanun kapsamında Türkiye'de özellikle deprem riski altında olan kentsel alanların dönüştürülmesine yönelik kapsamlı bir çalışma başlatılmıştır. Nüfus yoğunluğu, ekonomik önemi ve deprem riski dolayısıyla başta İstanbul olmak üzere pek çok kent alanında bu Kanun kapsamında kentsel dönüştürme faaliyetleri hızla gerçekleştirilmeye çalışılmakta, hatta bugün Türkiye'deki kentsel dönüşüm uygulamalarının dayandığı temel yasal omurga bu Kanun üzerine inşa edilmektedir. Ancak süreç özellikle plansız yapılaşmış kent öbeklerinde sürdürüldüğü için buralardaki yapı stokunun yoğunluğu itibariyle dönüşüm faaliyetlerini sürdürmek yavaş gerçekleşmekte, bu durum dönüşüm sürecinin yavaş ilerlemesine neden olmakta ve bu yavaşlık kamuoyunun nezdindeki olumsuz imajı pekiştirmektedir (Sadioğlu, vd., 2020, s. 246). Bakanlık, TOKİ ve belediyelerin zaman zaman özel sektörün ve/veya bunların ortaklıklarının sonucu uygulama alanı bulan 6306 sayılı Kanun'un bugün hızla uygulanabilmesi özellikle beklenen Büyük İstanbul Depremi öncesinde büyük önem kazanmaktadır.

Aşağıda kentsel dönüşümle doğrudan ve dolaylı ilgileri olan kanunlara ilişkin Tablo 11 ve açıklamaları yer almaktadır. Bu tablodan da anlaşılacağı üzere Türkiye'de kentsel dönüşüm oldukça parçalı ve dağınık bir mevzuat zeminine oturmaktadır.

Tablo 11. Kentsel Dönüşümle Doğrudan ve Dolaylı İlgili Kanunlar

Kentsel Dönüşümle Doğrudan İlgili Kanunlar **(6306, 5393 ve 5366 sayılı 3 Kanun Çatı Kanunlar Olarak Değerlendirilebilir.)**
12.5.2004 tarih ve 5162 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun; 5162 sayılı Kanun, Toplu Konut İdaresi'ni merkezi konumda uygulayıcı aktör olarak kentsel dönüşüm sürecine dahil etmiş ve İdare'ye planlama, proje üretme, dönüşüm uygulamaları yapma konusunda oldukça geniş yetkiler sunmuştur (Özden, 2016).
05.07.2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun; Yalnızca sit alanlarında yürütülecek, eski kent parçalarının kullanımına yönelik dönüşümüne odaklanan ve çerçeve kanun niteliği taşıyan 5366 sayılı Kanun Belediyeler, İl Özel İdareleri ve TOKİ'ye kentsel dönüşüme dair yetkiler tanımlamıştır (Özden, 2016, s. 281). 6360 sayılı Kanun büyükşehir sınırları içinde sadece büyükşehir belediyesi ve ilçe belediyesinden oluşan bir yerel yönetim yapısı kurgulayıp Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki il özel idaresi, alt kademe belediyeleri ve köyleri kaldırdığı için İl Özel İdarelerinin Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde 5366 sayılı kanun çerçevesinde yetkisi kalmamıştır. 5366 sayılı Kanunun amacı, "*büyükşehir belediyeleri, büyükşehir belediyeleri sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleri, il, ilçe belediyeleri ve nüfusu 50.000'in üzerindeki belediyelerce*

ve bu belediyelerin yetki alanı dışında il özel idarelerince, yıpranan ve özelliğini kaybetmeye yüz tutmuş; kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurullarınca sit alanı olarak tescil ve ilan edilen bölgeler ile bu bölgelere ait koruma alanlarının, bölgenin gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, tabiî afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır" (5366, m. 1). Bu Kanun bütünsel bir yaklaşımla ele alınması gereken sit alanlarını yenileme dokuları olarak belirleyip, bunları koruma kanunun dışında ele alması planlamanın bütünselliğinden saptığı yönünde çokça eleştiri almıştır (Özden, 2016).
13.07.2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu; 5393 sayılı Kanunun 69, ve 73. maddeleri kentsel dönüşüm ile ilgili bu kanundaki iki temel maddeyi içermektedir.
23.07.2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu; Bu kanunla 5393 sayılı Belediye Kanunun kentsel dönüşümle ilgili 69 ve 73. maddelerinin belediyelere verdiği yetkiyi Büyükşehir Belediyelerinin (BŞB) de kullanabilmesi sağlanıyordu. Metropoliten alanlarda BŞB'lerin temel aktör olması ve kademeli olarak BŞB sayısının, gelirinin ve yetkilerinin artması kentsel dönüşüm konusunda yereldeki temel uygulayıcı aktör konumuna BŞB'lerin gelmesini sağlamıştır. 6360 sayılı Kanun'la sayıları 30'a çıkan BŞB'ler artık ülke nüfusun çoğunluğunun yaşadığı metropoliten alanlardaki iki yerel yönetim aktöründen biri ve en güçlüsü olarak karşımıza çıkmaktadır.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını ile ilgili düzenlemeler; 04.07.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile kurulan Bakanlığın görevleri 17.08.2011 tarih ve 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile güçlendirilmiş, Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemine geçilmesiyle de 10.07.2018 tarihli ve 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile de Bakanlığın görev, yetki ve teşkilatı yeniden düzenlenmiş ayrıca Emlak Katılım Bankası, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, TOKİ Başkanlığı ve Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2018).
12.03.2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu; Bu kanunun temel önemi ilk olarak bir yere özel olarak çıkartılmış kentsel dönüşüm kanunu olmasıdır. Ankara'da Esenboğa havaalanından şehir merkezine kadar uzanan ve protokol yolu olarak geçen alanın dönüşümünü içeren bu Kanun bütünsellikten uzak, alana özel ve yüzeysel gibi değerlendirmelerle kamuoyunda çokça eleştirilere maruz kalmıştır.
31.05.2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun; Türkiye'de kentsel dönüşümün en temel uygulanma gerekçesi doğal afetler, bunun da özelinde ülkenin deprem riski ile karşı karşıya olmasıdır. 6306 sayılı Kanunun amacı "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir*" (6306, m. 1). Bu kapsamda kanunun uygulanmasının afet riskli alanlar ve

bunların dışındaki riskli arsa ve arazilerle sınırlandığı görülmektedir. Bu çerçevede yapılacak usulün ise yenileme, iyileştirme ve tasfiye ile çerçevelendiği görülmektedir.
09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu; Bu Kanun kentsel dönüşüm için hem doğrudan hem de dolaylı kanun statüsüne girmektedir. Çünkü diğer kentsel dönüşüm kanunlarının imar düzenlemelerine uygun olması beklenmekte ama İmar Kanunun kendisinde doğrudan kentsel dönüşüm düzenlemesi bulunmamaktadır. Özden (2016), "kentsel dönüşüm", "kentsel yenileme" gibi alt başlıkların İmar Kanunu'nda bulunması hatta bunların uygulamaları için Kanunun referans kanun niteliğine kavuşması, böylece planlama sistematiği ve hiyerarşisi içine bu olguların girmesini önermektedir (Özden, 2016, s. 303).
Kentsel Dönüşüm ile Dolaylı Olarak İlgili Olan Kanunlar
23.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu; Ayrıca, bu Kanunda bazı ekleme ve değişiklik yapan (2863 sayılı Kanunda yerine yazılmıştır) 27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun; Türkiye'nin üzerinde bulunduğu coğrafya insanlık tarihinin ilk kalıntıları, antik kentler, mitolojiler, efsaneler, beylikler ve imparatorlukların geride bıraktığı binlerce tarihi ve kültürel değer ile geniş bir habitatı içine alan eşsiz bir insanlık mirasıdır. Bu sebeple kültürel ve doğal varlıkların korunması yalnızca Türkiye için değil tüm insanlık tarihi için bir gerekliliktir. Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanununda kentsel dönüşüme ilişkin doğrudan düzenleme yoktur, ancak bu eskiyen ve köhneyen tarihi sivil mimari örneklerinin korunarak yenilenmesi ihtiyacı dolayısıyla kentsel yenileme ile sıkı bir ilişki içindedir (Özden, 2016).
08.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu; Kentsel dönüşüm yapılacak alanlarda çoğu kez dönüşümün bizzat kendisinin gerekliliği ya da altyapı ve sosyal donatı ihtiyacı gereği kamu yararının sağlanabilmesi için kamulaştırma yapılması ihtiyacı doğmaktadır. Bu nedenle Kamulaştırma Kanunu kentsel dönüşümün sürdürülebilmesi için gereklilik arz etmektedir.
30.07.1966 tarih ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun temel gayesi "*gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeniden gecekondu yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla alınması gereken tedbirler*"in gerçekleştirilmesini sağlamaktır (775, m. 1). Gecekondu alanlarının sağlıksız, dayanıksız ve çöküntü bölgelerini işaret etmesi bu bölgelerin kentsel dönüşüm kapsamında dönüştürülmesini zorunlu kılmaktadır. Üstelik afet risklerine karşı gerekli yapı sağlamlığını da çoğu kez taşımayan gecekonduların dönüşüme tabi tutulması ihtiyacı 6306 sayılı Kanun ile de gecekondu alanlarının dönüştürülmesini işlevsel olarak aynı düzleme getirmektedir.
08.03.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun
10.05.1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun amacı; "*arsaların aşırı fiyat artışlarını önlemek üzere tanzim alış ve satışı yapmak; konut, sanayi, eğitim, sağlık ve turizm yatırımları ve kamu tesisleri için arazi ve arsa sağlamaktır*" (1164, m. 1). Kanun yürütülmesinden sorumlu kurum TOKİ'dir.

15.12.2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanunu'nda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun
17.03.1984 tarih ve 2985 satılı Toplu Konut Kanunu; Hem toplu konutun özünde sosyal konutun bulunması dolayısıyla kentsel dönüşümün sosyal boyutunu çözümlemede yardımcı olabilmesi hem de sağlıksız kentsel alanların ıslah edilebilmesinde bir araç olabilmesi nedenleriyle toplu konut sistemi kentsel dönüşüm için önem arz etmektedir (Özden, 2016).

4. 4. 2. Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Yöntemleri

Kentsel dönüşüm farklı alanlarda farklı biçimlerde ve farklı kavramlarda karşımıza çıkmakla birlikte esasen "*mekana yönelik dışarıdan bir müdahale sonucu mekanda dönüşüm*" (Güler & Özgül, 2020, s. 288) yapılmasını içeren bir eylem ve politikalar bütünüdür. Türkiye'de ilk örnekleri 1970'li yıllardan itibaren görülmeye başlanan kentsel dönüşüm uygulamaları öncelikle ruhsatsız konut alanları, bir diğer ifade ile gecekondu bölgelerinin fiziksel planlama ile dönüştürülerek konut alanlarına kazandırılması ile başlamıştır (Özdemir Sönmez, 2006, s. 121). Çöküntü alanların geliştirilmesi üzerinden kendine yer bulan kentsel dönüşüm pratikleri zamanla toplu konut alanlarının yaratılması gibi misyonlar üstlenmiştir. Bugün gelinen noktada ise Türkiye'nin karşı karşıya olduğu afet riskinin bertaraf edilmesi üzerinden kendine yer bulmaktadır.

Kentsel dönüşüm Türkiye'de geleneksel kent merkezlerinde düşük gelir gruplarına hizmet ederken, turizm sektöründe meydana gelen ilerlemelerle sağlıklaştırma, canlandırma ve koruma politikalarının uygulanabileceği alanlar haline dönüştürülmüş, modern kent merkezleri ise hem yeniden geliştirme hem de iyileştirme politika ve uygulamalarına açık hale gelmiştir (Baykan, 1992, s. 13). Bu anlamda kentsel dönüşüm pratikleri sağlıklaştırma, koruma, yeniden geliştirme hatta bazı noktalarda temizleme yöntemlerini içine alan kapsamlı bir olgu üzerinden ilerlemektedir.

Türkiye'de tarihsel ve kültürel mirasın yapı stokunun korunması konusunda kentsel dönüşüm uygulamaları koruyarak dönüştürme pratiklerini içerirken, çöküntü bölgelerde ya da riskli arazilerde çoğu kez yık-yapçı kentsel yenileme pratiklerine başvurulduğu görülmektedir. Bu daha çok kentsel temizleme tarzı, bütünsel olmayan pratiklerden ibaret olmuştur. Her ne kadar Türkiye'deki kentsel dönüşüm konsepti teoride ekonomik, çevresel, sosyal ve fiziksel dönüşümü bir bütün olarak geliştirmeyi hedefleyen kentsel

yeniden geliştirme/oluşturma pratikleriyle yakın dursa da dönüşümün yalnızca fiziksel düzeyde seyretmesi bütünsel bir kentsel dönüşümden uzak kalındığını ve pratiklerin kentsel yenileme bağlamıyla sınırlandığını göstermektedir. Nitekim 6306 sayılı Kanuna dayanarak yapılan riskli alanların dönüştürülmesi uygulamaları çoğu kez sadece bir binanın yıkılarak yerine yenisinin yapılması şeklinde gerçekleşmektedir. Ayrıca yapılan dönüşüm uygulamalarının soylulaştırmaya sebebiyet vermesi, alt gelir gruplarını göçe zorlayarak yeni çöküntü alanlarının oluşmasına zemin hazırlamaktadır.

Türkiye'de kentsel dönüşüme ilişkin son dönemde kamu özel iş birliği çerçevesinde yürütülen kentsel dönüşüm uygulamalarının sıklıkla karşımıza çıktığı görülmektedir. Türkiye'nin içinde bulunduğu bu dönemde TOKİ'nin özel sektörle ya da belediyelerle yürüttüğü projelerde "*arsa satışı karşılığı gelir paylaşımına (hasılat) dayalı sözleşme*" modelini sık sık kullandığı görülürken, belediyelerin de özel sektörle bu yöntemi kullandığı ayrıca özellikle kurumsal kapasitesi yeterli olamayan belediyelerin TOKİ sorumluluğunda yürütülen projelerinde gelir paylaşımı modelini tercih ettiği bunun yanı sıra özellikle gecekondu alanlarında bu modelle benzeşim gösteren "*kat karşılığı inşaat sözleşmeleri*" modelini kullandığı görülmektedir (Güler & Özgül, 2020). Güler ve Özgül (2020, s. 296) Türkiye'de uygulama alanı bulan "*kat karşılığı inşaat sözleşmelerine dayalı kentsel dönüşüm modeli*"nin muhteviyatı itibariyle kentsel dönüşüm modellerinden kentsel yeniden geliştirme ve yeniden oluşturma kavramlarına uygun düştüğünü belirtmektedirler (Güler & Özgül, 2020, s. 296). Ancak bu model uygulamada çoğu kez uygulama düzeyinde ve kentsel yenileme düzeyinde sadece fiziksel yapı stokunun dönüştürülmesi ile sınırlı kalan bir dönüşüm uygulaması ortaya koymaktadır.

Özden (2016, s. 317) özellikle 6306 sayılı Kanun sonrasında mülksüzleşmenin arttığı, konut dokunulmazlığının ihlal edildiği, binlerce kişinin yerlerinden edildiği, sosyal meselelere hiç yer verilmeyen "*fabrikasyon konut üretimi*"ne dönüşen bir kentsel dönüşüm süreci görüldüğünü belirtmektedir. Böyle bir kentsel dönüşüm süreci bütünsel yeniden oluşturma uygulamalarından uzak düşmektedir. Üstelik kentsel dönüşüm sonrası kira ve mülk değerlerindeki artış bölgede dönüşüm öncesinde yaşayan kesimi dönüşüm sonrasında ekonomik olarak yaşamlarını sürdürebilmelerini mümkün kılmamaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulayıcılarına, afet riskine karşı gerek mevzuatın gerekse uygulama araçlarının sunduğu kolaylıklar piyasa aktörleri, hak sahipleri ve idareler nezdinde kentsel

dönüşüm konusundaki iştahı arttırmış ve bu durum arazi rantının yüksek olduğu riskli yapılar üzerinde kentsel dönüşümü hızlandırmış ve bunun yanı sıra idareleri kent merkezlerinde rantı ön plana çıkaran kentsel dönüşüm uygulamalarını desteklemeye sevk etmiştir (Sadioğlu vd., 2020, s. 246). Bu minvalde başta belediyeler ve özel sektör uygulayıcıları olmak üzere toprak rantının yüksek olduğu riskli kentsel alanlarda dönüşümün hız kazanması sonucunu doğurmuştur. Haliyle riskli ancak toprak rantının düşük olduğu alanlarda ise dönüşümün ötelenmesi ile sonuçlanmaktadır. Bu durum ekonomik bakımdan dezavantajlı olan kişilerin yaşadığı düşük rantlı arazilerde afet riskinin potansiyel yıkıcı sonuçlarının varlığını sürdürmesine neden olmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları yasadışı yapılaşmayı hem ortadan kaldırıcı olmalı hem de onu teşvik etmeyecek nitelikte olmalıdır. Oysa imar barışı gibi isimlerle çıkartılan imar afları söz konusu yasa dışı yapılaşmayı isteksiz bir biçimde teşvik etmektedir. Bir taraftan riskli yapıların ortadan kaldırılmasına yönelik girişimler varken diğer taraftan imar barışı gibi imar afları ile riskli yapıların meşru zemine kavuşmaları tezatlık arz eden politikaların somut delilini ortaya koymuştur.

Türkiye'de kentsel dönüşüm uygulamalarının sürdürülebilir olması noktasında önemli problemler yaşandığı söylenebilir. Örneğin asbest içeren binaların kontrolsüzce yıkılması hem halk sağlığı açısından bugünkü nesillerin yaşamını tehlikeye atarken hem de yerlerine yapılacak yapıların çevre şartlarına uyumlu olmaması, ekolojik gereksinimleri göz önüne almaması, ekosisteme zarar verici nitelikte adımlar atılması, kontrolsüzce yeşil alanların tahrip edilmesi gibi pek çok olumsuz gelişmeyi de beraberinde getirebilmektedir.

4. 5. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANLARI

19. yüzyılın Batı kentleri toplumu ile Osmanlı toplumunun etkileşime girmesi dolayısıyla başta İstanbul (özellikle Pera, Galata, Sirkeci olmak üzere) ve İzmir olmak üzere kent merkezleri organik desenli mülkiyet düzeninden yavaş yavaş parsel düzeni ve geometrik yapı adalarına doğru değişmiş, bu merkezlerde yeniden üretim süreci başlamış, liman ve rıhtımlarda yenileme çalışmalarına ahşap malzemeli eski yapıların yangın riskini giderme amacıyla yenileme çalışmaları eklemlenmiştir (Baykan, 1992). Özellikle gayrimüslimlerin yoğun olarak yaşadığı bölgelerde Osmanlı'nın son dönemi ile

Cumhuriyetin ilk yılları arasında yenileme çalışmaları daha yoğun olmuştur. Başta İstanbul ve İzmir'de Cumhuriyetin ilk yıllarında devam eden bu değişim, Cumhuriyet'in modernleşme yönünde gösterdiği adımlar çerçevesinde özellikle Ankara'da modern kent yapısına doğru bir dönüşümün görülmesini sağlamıştır. Ankara'nın bu değişiminin nedeni, başkentin İstanbul yerine Ankara olarak ilan edilmesi olmuştur. Ancak aynı değişimin 1920'lerde Anadolu'nun diğer kentleri için gerçekleştiğini söylemek mümkün değildir. Anadolu kentleri kırsal, küçük üretim odaklı, tarım kentleri olarak kalmaya devam etmiştir.

19. yüzyılda Batı toplumlarında mülkiyet düzenindeki değişimlerle mimari yapıdaki uygulamalarla modern kentin temelleri atılırken; Osmanlı kentleri kırılgan konut yapısı, organik ulaşım bağlantıları, yetersiz altyapısı ve kırsal toplum yapısının fiziksel özelliklerini sürdürmüş ve bugünün Türkiye'sinin önemli bir bölümü bu özellikleri göstermeye devam etmiştir (Baykan, 1992, s. 11). Türkiye'de arka arkaya açıklanan kentsel dönüşüm eylem planları ve uygulama alanları yetersiz ve niteliksiz yapılaşmayı ortadan kaldırıp modern kent dokusunu kurmaya yönelik atılan adımlardır.

1980'lerden itibaren Türkiye'de kent nüfusu kır nüfusunu geçmeye başlamıştır. Kentlerin aldığı yoğun ve kontrolsüz göç dalgası kentlerin öngörülemez biçimde dengesiz büyümesine neden olmuştur. Kentlerde altyapı yetersizliğinin yanı sıra, gecekondu bölgeleri artmış hem fiziksel hem de sosyal problemler kent alanlarında hızla yükselmiştir. Üstelik sağlıksız ve yetersiz kalitede hızla artan yapı stokunun bir kısmı doğal afetlere de dayanıklı yapılmadığı için riskli alanlar haline gelmişlerdir.

Türkiye'de neoliberal dönüşüm dalgasıyla birlikte kentlerin de dönüşümü ilk olarak gecekondu alanlarının dönüştürülmesinde görülmektedir. Bu dönemde ilk kentsel dönüşüm uygulama örnekleri Ankara'da Portakal Çiçeği ve Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projelerinde görülebilir. Türkiye'deki gecekondulaşma sürecine çözüm olma konusunda gelecekteki projelere de örnek olan dönüşüm uygulamalarından en önemlilerinden biridir Ankara'daki "Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Projesi" ve bu proje Dikmen Vadisindeki gecekondulaşma sürecine çare olarak geliştirilmiştir (Bahçeci Başarmak, 2020, s. 233). Bundan sonra Türkiye'de büyük ölçekli çok sayıda kentsel dönüşüm projesi yapılmaya başlanmıştır.

Genç (2008, s. 121, 122), Türkiye'de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm proje uygulamalarını 7 türde gruplandırmıştır (Genç, 2008, s. 121, 122):

- Gecekondu alanlarında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları: İstanbul'un gecekondu bölgeleri ile (Pendik, Kartal sahili gibi) sanayi alanlarının yerlerine iş merkezi ve lüks konut inşa edilmesi, TOKİ'nin farklı kentlerde uyguladığı projeler, İzmir'de (Kadifekale gibi) ve Ankara'da (Çankaya, Etimesgut gibi) gecekonduların yoğunlaştığı bölgeler örnek verilebilir,

- Soylulaştırma olarak nitelendirilebilecek kentsel dönüşüm uygulamaları: Cihangir ve Galata gibi eski çöküntü alanlarının dönüştürülmesi sonucu gerçekleşen kentsel dönüşüm uygulamaları örnek verilebilir,

- Merkezi iş alanlarının dönüştürülmesi: İstanbul'da yeni iş merkezlerinin Beşiktaş'ta faaliyet göstermesiyle yaşanan dönüşüm,

- Prestij projeleri olarak nitelendirilebilecek kentsel dönüşüm uygulamaları: Örneğin Haydarpaşa Liman Bölgesi ve Galataport Projeleri,

- Turizm amaçlı ve sit alanlarının korunmasına yönelik kentsel dönüşüm uygulamaları: İstanbul'da Tarihi Yarımda'da Fatih ve Eminönünde, Ankara'da Beypazarı evlerinin Restorasyon Projesi'nde görülen dönüşüm,

- TOKİ'nin öncülüğünde başlatılan kentsel dönüşüm uygulamaları,

- Doğal afetler nedeniyle yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları: İstanbul'da Zeytinburnu ve Bakırköy'de yapılan bazı projeler, İzmir'de heyelan tehdidi altında olan Ballıkuyu'nun tasfiyesi, depremden hasar gören kentler olan Adapazarı, Düzce gibi kentlerde yeni konut alanlarının yapılması, bu kapsamlarda örnek verilebilir uygulamalardır (Genç, 2008, s. 121, 122).

Yukarıda sayılan örnekleri çoğaltmak mümkündür. Genel itibariyle Türkiye'de kentsel dönüşüm eski, yıpranmış, ekonomik ömrünü tamamlamış ve riskli yapıların, önemli sosyal problemlere sahip çöküntü bölgelerinin, afet riski altında olan kentsel dokuların, ekonomik yönden işlevsiz hale gelmiş kent parçalarının, terör gibi yıkımların neden olduğu tahribatın ve tarihi/kültürel miras açısından değerli olan alanların

dönüştürülmesini, değiştirilmesini ve bazen de korunmasını içeren bir yapıda karşımıza çıkmakta ve bu dönüşüm merkezi yönetim/yerel yönetim gibi çeşitli yönetim düzeyleri tarafından yürütülmektedir (Sadioğlu, vd., 2020, s. 250). Bu anlamda Türkiye hem afet riski hem tarihsel kültürel mirası hem de artan kent nüfusu dolayısıyla önemli bir kentsel dönüşüm sahası olmuş ve olmaya da devam edecektir.

4. 6. TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN TEMEL AKTÖRLERİ

Kentsel dönüşüm bütünsel bir süreç olması ve kent halkının yaşamını fiziksel, sosyal, ekonomik ve kültürel anlamda etkileyen bir olgu olması itibariyle pek çok aktörün rol oynadığı kapsamlı bir politika ve uygulama sürecidir. Türkiye'de bu sürecin aktörleri kente, bölgeye, beldeye göre değişmektedir. 6306 sayılı Kanun ele alındığında kentsel dönüşümün en önemli aktörü olarak bakanlık düzeyinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını görmekteyiz. İlgili idareler boyutunda ise "*belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini*" (6306, m. 2) görmekteyiz. Bunların yanı sıra TOKİ, Maliye Bakanlığı, T.C. İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) çeşitli düzeylerde riskli alan, rezerv yapı gibi konularda diğer etkin yasal aktörler olarak bu Kanunla karşımıza çıkmaktadırlar. Bu yasal aktörlerin yanı sıra özel sektör şirketleri, ortaklık biçiminde kurulmuş gayrimenkul ortaklıkları söz konusu kentsel dönüşüm faaliyetlerini yerine getiren diğer aktörler olarak belirmektedir. Her ne kadar etkinliği yasal düzeyde olmasa da sivil toplum kuruluşlarının da sürecin etkin aktörleri olarak ortaya çıkması gerekmektedir. Özellikle Mühendisler ve Mimarlar Odası gibi yapı inşası konusunda uzmanlaşmış kurumların kentsel dönüşüm sürecinde aktif söz hakkı olması gereken aktörler olarak yerini alması elzemdir.

5393 sayılı Belediye Kanunu ile kentsel dönüşüm, belediyelerin aktif uygulayabilecekleri bir araç olarak ifade edilmiştir. Bu kanunla belediyeler kentsel alanlarda kentsel dönüşümün en önemli uygulayıcı aktörlerinden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Özellikle gecekondu ve çöküntü alanların ıslah edilmesine yönelik belediyelerin yaptığı çok sayıda kentsel dönüşüm uygulaması bulunmaktadır. "*Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir*" (5393, m. 73). Bu kapsamda büyükşehir olan şehirlerde

büyükşehir belediyelerini kentsel dönüşüm konusunda etkili ve yetkili aktörler arasında görmekteyiz. Hem büyükşehir hem de büyükşehir ilçe belediyelerinin, hem 5393 sayılı Kanun kapsamında hem de 6306 sayılı Kanun kapsamında yürüttükleri kentsel dönüşüm projelerinde sık sık TOKİ ile ortaklık kurarak proje hizmetlerini yürüttüğünü de belirtmek gerekmektedir. Nitekim TOKİ'nin beşeri ve fiziksel kaynaklarının gelişmiş olması, özellikle kaynak sıkıntısı çeken belediyelerde kurtarıcı bir aktör olarak kentsel dönüşüm konusunda devreye girebilmesini sağlamaktadır.

Genel itibariyle kentsel dönüşüm mevzuatı incelendiğinde yerel yönetimlerin karar verici rolünde olmaktan çok uygulayıcı rolünde oldukları, dönüşümün planlanmasının onayına ilişkin nihai karar merciinin ise merkezi yönetim olduğu söylenebilmektedir (Güler & Özgül, 2020, s. 294). Bu anlamda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ile TOKİ'nin yerel yönetimler üzerinde kentsel dönüşüm bağlamında üstünlük kurduğu ve nihai karar merciinin bunlar haline geldiğini belirtmek gerekmektedir.

Daha da özel olarak irdelenmesi gereken aktör TOKİ'dir. Özellikle belediyelerin sahip olduğu kurumsal kapasitelerinin kentsel dönüşüm için yetersiz kalabilmesi, kentsel dönüşüm projelerini belediyelerin TOKİ ile ortaklaşa yürütmelerini bir anlamda gerekli kılmaktadır (Güler & Özgül, 2020, s. 283). Hatta belediyelerin kentsel dönüşüm konusunda yasal yetkileri olmasına rağmen özellikle gecekondu alanlarında görülen kentsel dönüşüm uygulamalarında TOKİ'nin kentsel dönüşüm sürecini çoğunlukla tek başına yürüttüğü ve 2000'li yıllarla birlikte kentsel dönüşüm sürecinin lokomotif aktörü olduğu görülmekle birlikte son dönemde çöküntü bölgelerinde TOKİ eliyle devletin gücü kullanılarak zora dayalı dönüşüm projelerinden, belediyeler tarafından yürütülen mülk sahiplerinin rızasına dayalı kentsel dönüşüm uygulamalarına geçilmesiyle birlikte belediyelerin yüklendikleri kentsel dönüşüm uygulamaları artan biçimde ortaya çıkmıştır (Güler & Özgül, 2020, s. 285).

Kentsel dönüşüm söz konusu olduğunda TOKİ büyük ölçüde en etkili aktör olmakla birlikte, belediyeler de sık sık TOKİ ile iş birliği kurarak kentsel dönüşüm faaliyetlerini gerçekleştirmektedirler. TOKİ'nin kaynaklarının ve kentsel dönüşüm konusundaki bilgi birikiminin belediyelerden daha fazla olması dolayısıyla bu tür iş birlikleri olumlu sonuçlanabilmektedir. Belediyelerin kat karşılığı inşaat sözleşmesi gibi yöntemlerle özel

sektörle iş birliği içerisinde kentsel dönüşüm faaliyetlerini de sürdürdüğü görülmektedir. Bu anlamda 2000 sonrası dönemde farklı aktörlerle kurulmuş ortaklıklar dikkat çekicidir.

Türkiye'de kentsel dönüşüm özellikle afet risklerinin azaltılması ve gecekondu alanlarının dönüştürülmesi gerekçesiyle başta büyükşehir belediyeleri ve TOKİ tarafından yapılmıştır. Ancak merkezi yönetim bazı büyük projelerin imar onaylayan makamı olduğu için (Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Zincirlikuyu arsası gibi) de büyük dönüşüm projelerine müdahil olmaktadır (Genç, 2008, s. 122). Özel şirketler de bir taraftan kentsel dönüşüm uygulamalarına yönelik projeler yaparken, TOKİ ve belediyelerin yanı sıra belediyelere ait belediye şirketleri ve iştirakleri aracılığı ile de yürütülen kentsel dönüşüm projeleri bulunmaktadır. Ayıca bu sayılanların kooperatifler, yüklenici firmalar ve bunların birbirleriyle hareket ederek gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projeleri de bulunmaktadır. Bu sebeple tek bir tüzel kişilik tarafından kentsel dönüşüm projeleri gerçekleştirilebildiği gibi girift bir yapıda farklı tüzel kişilerin birlikte gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm projeleri uygulamaları Türkiye'de sıklıkla görülmektedir.

Türkiye'de özellikle 1999 depremi büyük kentlerde deprem faktörünün önemini ortaya koymuş ve sağlıksız ve kaçak yapılaşmanın yaratabileceği kayıpları ortaya sererek kentsel dönüşümü yaşamsal bir ihtiyaç olarak gündeme taşımıştır (Özden, 2016, s. 34). Hem özel sektöre hem de kamuya sağlıksız yapıların dönüştürülmesi noktasında deprem riski zorunlu bir sorumluluk yüklemektedir. 2000'li yıllarda gerçekleşmesi öngörülen muhtemel Büyük İstanbul Depremi riskinin yaratabileceği kayıpları azaltmak için kentsel dönüşüm bir mecburiyet haline gelmiştir.

1980'lerden itibaren bir planlama politikası olarak kullanılan kentsel dönüşüm uygulamaları dönemin piyasa koşullarının el verdiği ölçüde Islah İmar Planları ile kentlerdeki arsa ve konut pazarında etkili olurken, özel olarak hazırlanan kentsel dönüşüm projeleri daha çok rant aralığı yüksek bölgelerde katılımcı söylemle ve genellikle özel sektör-kamu ortaklığı modeli ile uygulanmıştır (Özdemir Sönmez, 2006, s. 121). Türkiye'de kentsel dönüşüm merkezi, yerel, özel ve bunların aralarında kurdukları ortaklıklar üzerinden yürütülmektedir. Merkezi yönetimin uygulayıcı aktörü olarak TOKİ göze çarparken, yerel yönetimlerde ise belediyeler, özellikle büyükşehir belediyeleri öne çıkmaktadır. Dikkat çekici bir husus 2004'ten beri TOKİ'nin yaptığı

uygulamaların kentsel dönüşüm ve yenileme projelerinden ziyade başta yeni konut alanlarının üretilmesi ve gecekondu alanlarının ıslah edilmesi üzerine kurgulanmış olmasıdır (Özden, 2016). Yani yapı dönüşümü gerçekleştirilirken bunun sosyo-ekonomik yönleri ve hatta psikolojik etkileri göz ardı edilmektedir.

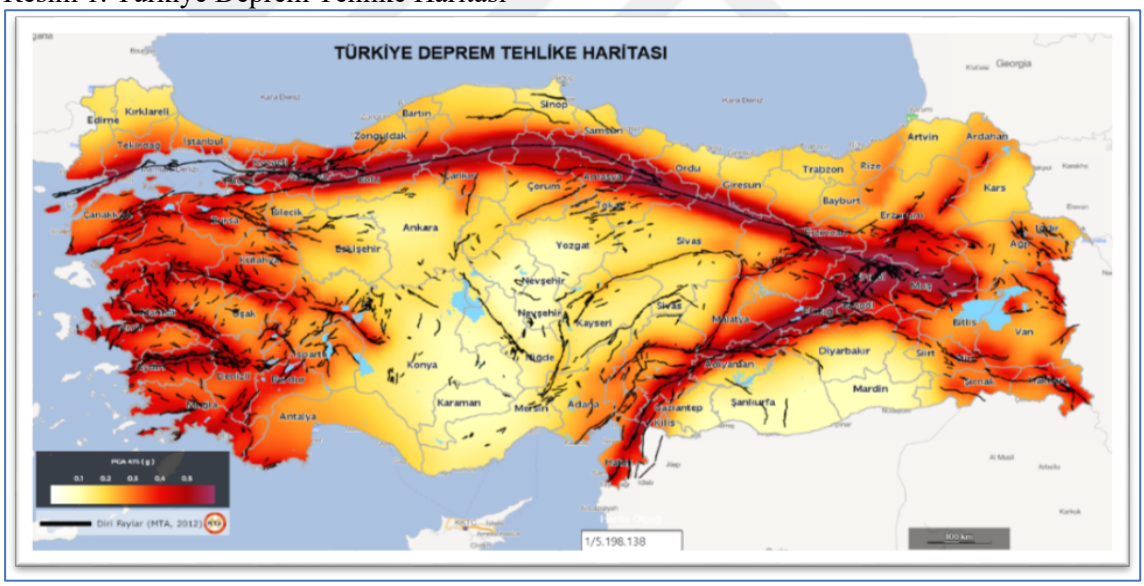
Son zamanlarda yapılan mega kentsel dönüşüm projelerinin çoğunlukla TOKİ ortaklı gayrimenkul yatırım ortaklığı şeklinde özel sektörle iş birliği içinde yürütüldüğü dikkat çekicidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO)'nın tanımı şu şekilde yapılmıştır: "*Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır*" (Sermaye Piyasası Kurulu, 2020).

Görüldüğü üzere kentsel dönüşümden etkilenen yerel halk, esnaf ve özel sektör kuruluşları olmakla birlikte bu süreci etkileyen merkezi yönetim, yerel yönetimler, özel sektör kuruluşları ve bunların aralarında kurdukları ortaklıklar şeklinde karşımıza çıkmaktadır.

5. BÖLÜM: İSTANBUL KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN ARAŞTIRMASI

Türkiye deprem kuşağında ve afet riskine her an açık olan bir ülkedir (bkz. Resim 1). O kadar ki, bu tezin sonuç bölümünün yazıldığı tarihlerde, 6 Şubat 2023 günü 9 saat arayla merkez üssü Gaziantep ve Kahramanmaraş illerinde 7,8 M_w ve 7,6 M_w şiddetlerinde iki büyük deprem ve bu depremleri takip eden binlerce artçı deprem gerçekleşmiştir. Bu depremlerde Hatay, Kahramanmaraş, Adana, Gaziantep, Malatya, Kilis, Adıyaman, Diyarbakır, Şanlıurfa ve Osmaniye illerinde on binlerce insan yaşamını kaybetmiş, yüzbinlerce bina yıkılmıştır. Bir kez daha Türkiye'nin deprem kuşağında olduğu, buna yönelik tedbirlerin acilen alınması gerektiği anlaşılmıştır. Bu tedbirlerin başında da binaların hızla depreme dayanıklı bir biçimde kentsel dönüşüme tabi tutulması gerektiği bir kez daha anlaşılmıştır.

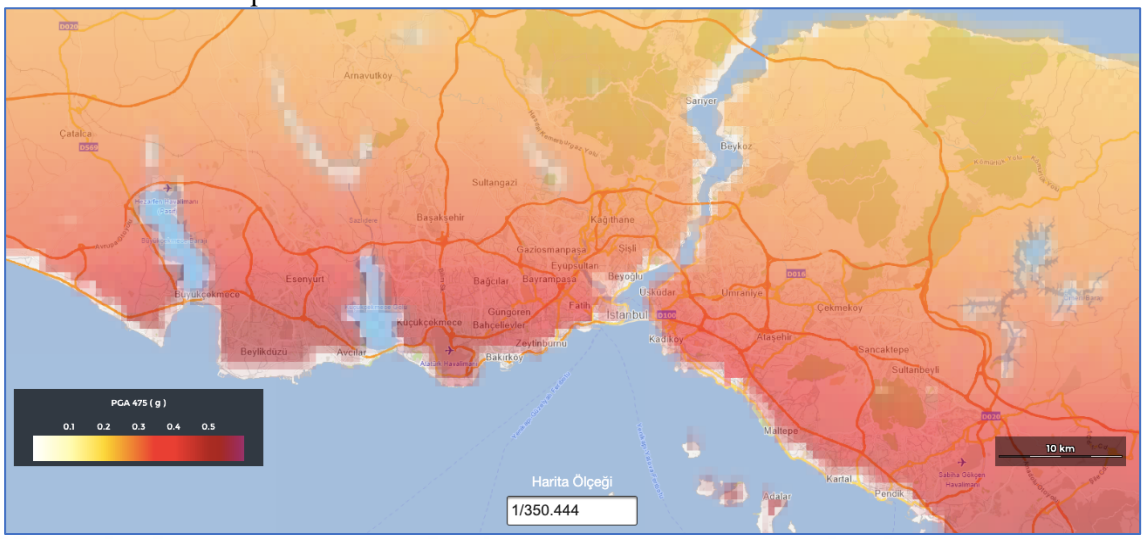
Resim 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: (AFAD, 2018)

Bu tezin inceleme alanı olan İstanbul kenti de deprem riski altında ve bu riski hep taşıyacak olan bir bölgede yer almaktadır. Ülkedeki nüfusun en yoğun olduğu kent olan İstanbul'da beklenen Büyük İstanbul Depremi (bkz. Resim 2), kent halkının yaşamı önünde potansiyel bir tehdit olarak durmaktadır. Söz konusu depremin 2000'li yılların başından beri uzmanlar tarafından gerçekleşeceğinin beklenmesinin yanı sıra ne zaman olacağının bilinmemesi, gerekli önlemlerin acilen alınmasını gerektirmektedir.

Resim 2. İstanbul Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: (AFAD, 2018)

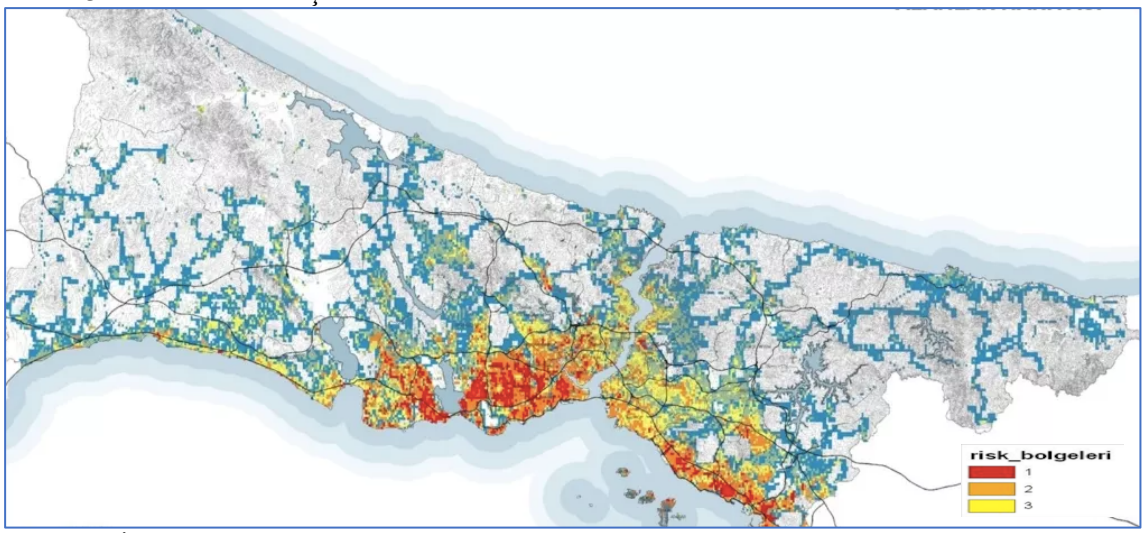
Her ne kadar depremin tam olarak ne zaman olacağı bilinmese de Tom Parsons'ın (2004) yaptığı akademik çalışma bize bu depremin zamansal tahmini ve şiddeti hakkında önemli bir tahmin sunmaktadır. Parsons'ın 2004 yılında yayınladığı makalesinde İstanbul'da Marmara Denizi açıklarında 7 şiddetinden (M ≥7) büyük bir depremin 2004-2034 yılları arasında gerçekleşeceği tahmin edilmiş ve bu depremin 2014'e kadar gerçekleşme ihtimali %10, 2024 yılına kadar gerçekleşme ihtimali %50 ve 2034'e kadar gerçekleşme ihtimali ise %62 olarak öngörülmüştür (Parsons, 2004). Açıkçası İstanbul halihazırda her an Marmara Denizindeki fay hattının kırılmasıyla gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem riskiyle karşı karşıyadır.

İstanbul'daki nüfus yoğunluğu ve yapı riskliliği göz önüne alındığında, hızla önlem alınmazsa çok büyük can ve mal kaybı yaşanacaktır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Boğaziçi Üniversitesi Rektörlüğü arasında yapılan sözleşme ile Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı tarafından 2019 yılında güncellemesi gerçekleştirilen "İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi" kapsamında İstanbul'da M_w=7,5 büyüklüğündeki senaryo depremi için deprem kayıp tahminleri yapılmıştır (İBB, 2019a). Bu araştırmaya göre, M_w=7,5 büyüklüğündeki senaryo depreminde İstanbul'daki binaların (analiz edilen toplam bina sayısı 1.166.330'dur) %26'sının hafif, %13'ünün orta, %3'ünün ağır ve %1'inin çok ağır hasar görmesi beklenmekte; İstanbul'daki binaların ortalama %17'sinin

(yaklaşık 194.000 bina) orta ve üstü seviyede hasar göreceği tahmin edilmektedir (İBB, 2019a). Bu senaryo depreminde 25 milyon ton ağırlığında bir enkazın ortaya çıkacağı, 120 milyar TL dolaylarında mali kaybın oluşacağı ve en kötüsü, depremin gece olması durumunda ortalama 14.150 civarında can kaybı yaşanacağı, 8.100 kişinin ağır yaralı ve 39.650 kişinin de tedavi ihtiyacı olacak kadar yaralı olacağı tahmin edilmektedir (İBB, 2019b). Ayrıca bu senaryoda 640.000 hanelik acil barınma ihtiyacı ve hane başına yaklaşık 3 kişinin yaşadığı düşünülerek yaklaşık 2.000.000 kişinin barınma ihtiyacı yaşayacağı tahmin edilmektedir (İBB, 2019b).

Depremin en şiddetli hasar vermesi beklenen ilçeler Bağcılar, Esenyurt, Avcılar, Zeytinburnu, Küçükçekmece, Fatih gibi nüfusun ve yapılaşmanın aşırı yoğun olduğu, İstanbul'un Avrupa yakasının Marmara Denizi'ne kıyısı olan yerler olacağı öngörülmektedir (İBB, 2019a). Bu depreme yönelik hızla tedbir alınmaz ise özellikle Avrupa yakasının Marmara Denizi'nin kıyı kesiminde on binlerce can kaybı ve yüz binlerce konutun çökmesiyle sonuçlanacak büyük kayıplar yaşanacaktır (bkz. Resim 3). İstanbul'da M7 şiddetinden büyük bir deprem olacağı kesin olmakla birlikte Marmara Denizi'nden geçen Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın birden fazla noktasından kırılması durumunda kayıpların artacağı ve depremin şiddetinin 7,8'e kadar çıkabileceği pek çok uzman tarafından tahmin edilmektedir.

Resim 3. İstanbul Bütünleşik Fiziksel Risk Öncelikli Alanlar Haritası

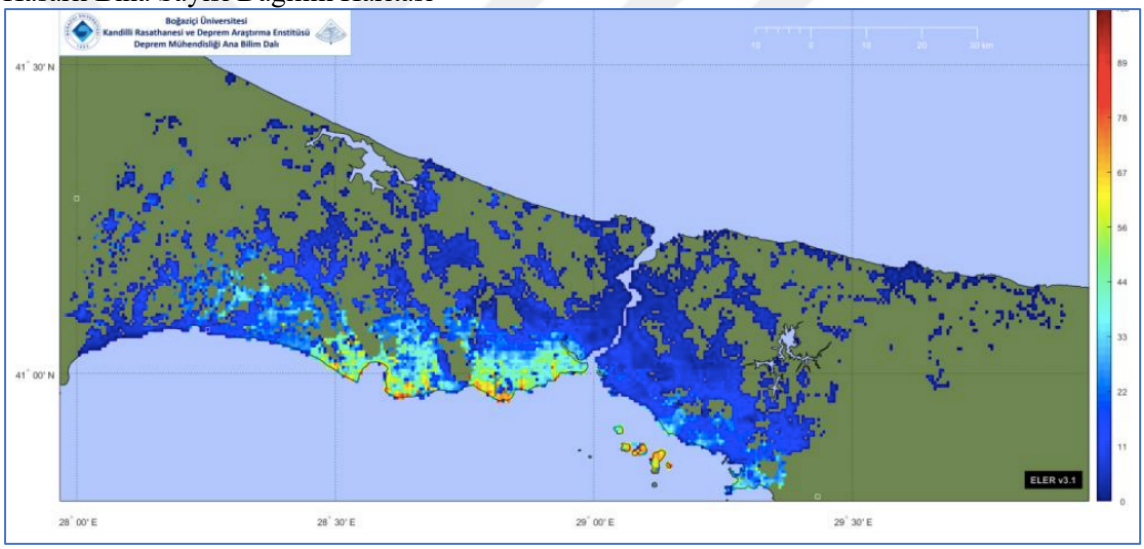


Kaynak: (İBB, 2020a)

Tahminimizce bahsi geçen bu senaryo kayıp tahminleri bile şu anki koşullarda iyimser bir senaryo olma niteliği taşımaktadır. Çünkü yaklaşık 200.000 binanın oldukça şiddetli

hasar göreceğinden yola çıkarak her binanın ortalama 4 katlı, her katta da 2 daire olduğunu varsayarsak; basit bir hesaplama ile İstanbul'da şiddetli bir depremin gerçekleşmesi durumunda 800.000 konutun önemli zararlar alabileceği ve (her dairede ortalama 3 kişinin yaşadığı varsayımından hareketle 2.400.000 kişi deprem riski altında olabilir) can kayıplarının on binler değil yüz binleri bulabileceği beklenebilir. Olası deprem senaryoları yalnızca karada olacak yıkımla sınırlı kalmayıp Marmara Denizi'nden geçen fay hattı dolayısıyla Marmara Denizi'nde de tsunami oluşmasının beklenmesi dolayısıyla kayıplar daha da artacaktır (İBB, 2018). Resim 4'teki haritadan Kandilli Rasathanesi verileriyle 7,5 şiddetinde bir depremde İstanbul'da orta-ağır-çok ağır hasar alacak binalar gösterilmiştir.

Resim 4. İstanbul'da M7,5 Şiddetinde Senaryo Depremi İçin Tahmini Orta+Ağır+Çok Ağır Hasarlı Bina Sayısı Dağılım Haritası



Kaynak: (İBB, 2019b)

Söz konusu risk arz eden binalarda ve alanlarda en kalıcı ve gerçekçi çözüm, fiziksel yapı stokunun olabildiğince çabuk deprem riski taşımayacak şekilde dönüştürülmesidir. Böylesi yıkıcı bir riske karşı çözüm de başarılı bir kentsel dönüşümdür.

Bu yüzden yaklaşık nüfusun 20 milyon olduğu, Avrupa'nın ve Türkiye'nin en kalabalık kenti olan İstanbul, bu çalışmanın araştırma sahası olarak belirlenmiştir. Olası en büyük kayıplar afet riski taşıyan alanlarda yaşanacağı için bu çalışma odağını İstanbul'da afet riski taşıyan alanlara odaklamıştır. Bu doğrultuda araştırmanın temel odağı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde dönüşüm kararı alınan, riskli alan olan yerlerde yapılan kentsel dönüşüm olarak sınırlandırılmıştır.

Bilindiği üzere afet riski taşıyan alanlarla ilgili çözümler riskli yapının dönüştürülmesi, riskli alana yani daha geniş bir kentsel dokuya müdahale edilmesi ve başka bir alanın rezerv alan ilan edilerek riskli alandaki nüfusun güvenli rezerv alana taşınması şeklinde gerçekleştirilmektedir. Bu çalışmada özellikle afet riski taşıyan alanlardan "*riskli alan*" olarak belirlenen bölgelere odaklanılmıştır. Çünkü afetin en büyük yıkıcı ve büyük çaplı etkilerinin bu alanlarda gerçekleşebileceği öngörülmüştür.

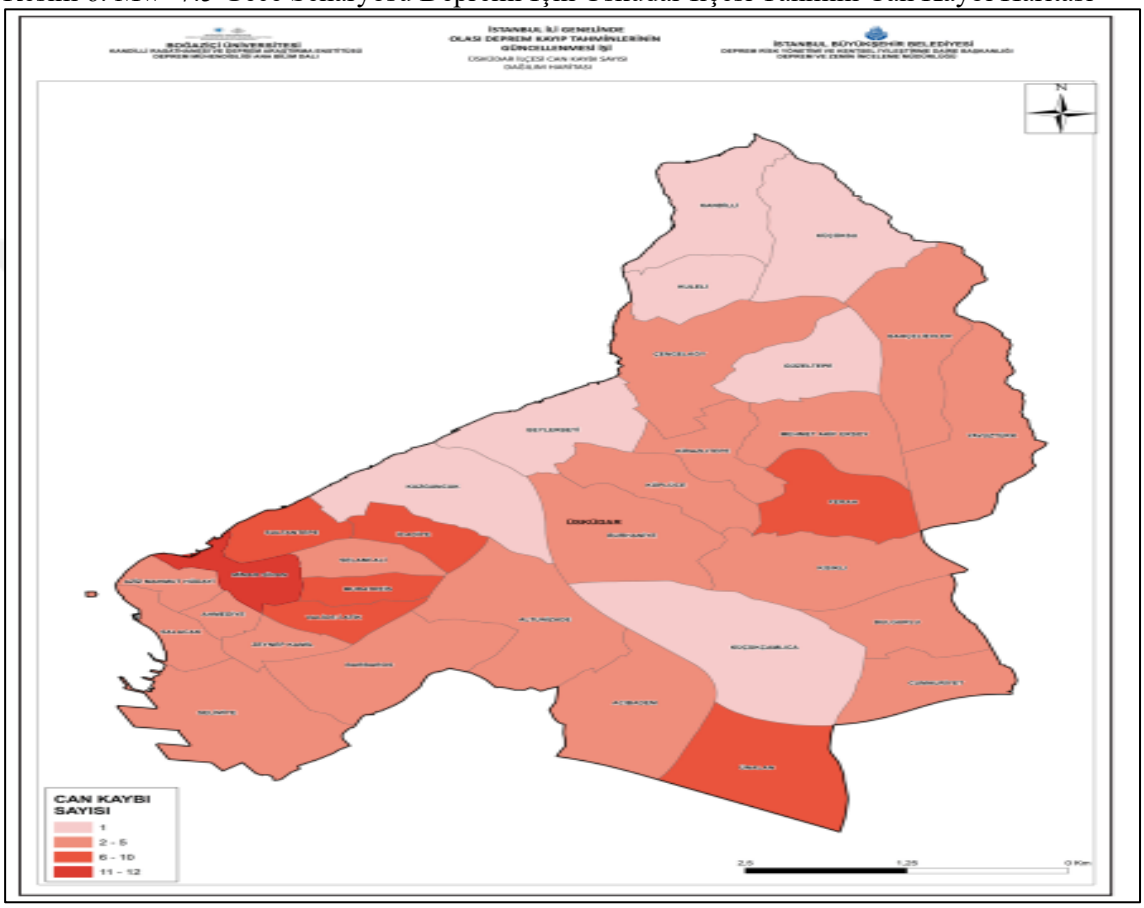
Bu araştırmanın ortaya çıkış nedeni, afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşümün daha başarılı ve ekonomik, çevresel, sosyal, fiziksel boyutlarıyla daha bütünsel bir sonuç üretebilmesi arzusundan kaynaklandığı için uygulanan "*en iyi/en başarılı*" kentsel dönüşüm örneği araştırma sahası olarak belirlenmiştir. Böylece en iyi olan dönüşüm projesinin başarı durumu, artıları ve eksileriyle görülebilecek ve daha başarılı bir kentsel dönüşüm için öneriler sunulabilecektir. En başarılı olan uygulamayı belirlemek için Bakanlık, TOKİ ve belediyelerle görüşmeler yapılmış, böylece dönüşümde uygulayıcı aktörlerin en başarılı ve bütünsel gördüğü proje belirlenmiştir. Daha sonra bu "en başarılı" kentsel dönüşüm uygulamasına yönelik analiz, proje alanında yaşayan insanların projeye yönelik düşünce ve tutumlarının ölçülmesiyle tamamlanmıştır. İstanbul, Üsküdar, "Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi" (KKDP) ya da diğer adıyla "Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi" (uydu görüntüsü için bkz. Resim 5) alanı bu kapsamda bu çalışmanın araştırma alanı olarak belirlenmiştir.

Resim 5. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Uydu Görüntüsü

Kaynak: (Google Earth & Maxar Technologies, 2023)

Söz konusu alan deprem riski taşıyan Üsküdar ilçesinde yer almaktadır (bkz. Resim 6'daki Üsküdar'da 7.5 şiddetinde bir depremde olası can kaybı haritası). Araştırma alanının belirlenmesi, araştırmanın yöntem ve sınırlılıkları, vaka seçiminin yöntemi, veri toplama araçları, bulgular ve analize ilişkin bilgiler bu bölümde aşağıda kapsamlı bir biçimde ele alınmıştır.

Resim 6. Mw=7.5 Gece Senaryosu Depremi İçin Üsküdar İlçesi Tahmini Can Kaybı Haritası



Kaynak: (İBB, 2020b)

5. 1. ARAŞTIRMANIN AMACI, KAPSAMI, VARSAYIMLARI, SINIRLILIKLARI VE TANIMLARI

5. 1. 1. Araştırmanın Amacı

Çalışmanın temel amacı Türkiye'de metropoliten alanlarda kentsel dönüşümün etkinliklerinin analizini gerçekleştirmektir. Bu kapsamda Kentsel Dönüşüm Teorisinin kentsel dönüşümde bütünsellik anlayışından yararlanarak İstanbul'da afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşüm uygulaması olan KKDP'nin kentsel dönüşümün fiziksel,

çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel bağlamlarda analizi ve değerlendirmesi yapılmıştır. Böylece kentsel dönüşümde uygulayıcı aktörler tarafından en başarılı görülen dönüşüm projesi olan KKDP'nin başarı düzeyi belirlenecek, hem en başarılı projenin başarılı yanları hem de daha iyi bir model kurabilmek için öneriler geliştirilmesi sağlanacaktır.

5. 1. 2. Araştırmanın Kapsamı

Araştırmada Türkiye'nin metropoliten alanlarında kentsel dönüşümün etkilerinin analizi üzerine durulmaktadır. Bu doğrultuda araştırmanın alanı ve kapsamı metropoliten alanlar, bunların içinden de ülke nüfusunun dörtte birini ve ülke ekonomisinin %25'ini tek başına oluşturan İstanbul'daki riskli alanlarda uygulanan bütünsel anlamda (fiziksel, çevresel, ekonomik, sosyal, hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle) en başarılı görülen kentsel dönüşüm projesinin analizinin yapılmasıdır. Söz konusu beş boyut kapsamında gerçekleştirilen analizin teorik çerçevesi "Kentsel Dönüşüm Teorisi" çerçevesinde biçimlendirilmiştir.

5. 1. 3. Araştırmanın Temel Varsayımları

Bu tezin temel savı şudur: "*Türkiye'de araştırmaya konu olan metropoliten alandaki kentsel dönüşüm uygulaması bütünsel (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle) bir yapı arz etmektedir"*. Temel savın bu olmasının nedeni, en iyi ve bütünsel olarak görülen dönüşüm projesinin bütünsel bir kentsel dönüşüm sunacağı beklentisidir. Bu araştırma yapılırken de proje üzerinden kentsel dönüşüm süreci ve sonucunun kapsamlı bir değerlendirmesi yapılmıştır. Araştırmanın varsayımları aşağıda yer almaktadır.

Varsayımlar (V1, V2, V3, V4, V5) ve genel varsayım (Vgenel) şu şekilde yapılandırılmıştır:

V1: Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V2: Kentsel dönüşümün çevresel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V3: Kentsel dönüşümün sosyal boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V4: Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

V5: Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

Vgenel: Kentsel dönüşümün (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarının toplamı itibariyle) etkileri bütünsel olarak başarılı olmuştur.

5. 1. 4. Araştırmanın Sınırlılıkları

Araştırmanın sınırlılıkları aşağıda yer almaktadır:

- Araştırma alanı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun çerçevesinde yapılan kentsel dönüşümdür.

- Araştırma riskli alanlarda gerçekleştirilmiş kentsel dönüşümü odağına almıştır.

- Araştırmada kentsel dönüşümü olabildiğince kapsamlı ele alınmış, bu doğrultuda kentsel dönüşümün "fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel" boyutlarına odaklanılmış, ancak bu odağın sınırlarını da "Kentsel Dönüşüm Teorisi" ekseninde araştırmacı tarafından özgün bir biçimde oluşturulan "Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği" (KDDÖ) ile çerçevelenerek veriler toplanmıştır.

- Araştırma sahasının belirlenmesinde araştırmacı, kentsel dönüşüm alanında çalışan yöneticilerden İstanbul'da riskli alanlarda gerçekleştirilen ve tamamlanmış "en başarılı gördükleri" (en iyi vaka seçimi yöntemi/*best case selection method*) kentsel dönüşüm projelerini belirtmelerini istemiştir. Bu anlamda en başarılı proje, bu yöneticilerin sübjektif değerlendirmesine göre seçilmiştir. Bu doğrultuda "Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi" (KKDP) diğer adıyla "Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi" araştırma sahası olarak en iyi uygulama örneği olarak belirlenmiş ve araştırma bu saha ekseninde ilerletilmiştir. Araştırmada her ne kadar uygulayıcı aktörlerin ayrı ayrı bağımsız bir biçimde görüşleriyle alan tespit edilmiş olsa da uygulamaya geçen en başarılı proje noktasında tarafların KKDP'yi işaret etmeleri bu alanın seçilmesini kolaylaştırmıştır. İstanbul'da gerçekleştirilen bütünsel kentsel dönüşüm projelerinin lokomotifi olan iki aktör bulunmaktadır. Bunlardan biri merkezi yönetim kısmında olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Bakanlık) diğeri ise yerel yönetim kısmında olan İstanbul Büyükşehir Belediyesi'dir (İBB). Bakanlık ve onun uygulayıcısı olan TOKİ ile yapılan

görüşmelerde mülakat yapılan yöneticiler, KKDP'yi kendilerinin gerçekleştirdikleri en başarılı ve bütünsel proje olarak değerlendirmişlerdir. İBB ve KİPTAŞ ise Eyüpsultan Yeşilpınar projesini kendilerinin yaptıkları en başarılı proje olarak göstermiştir. Ancak Eyüpsultan Yeşilpınar projesinde henüz yerleşim sağlanmadığı ve konutlarda oturan kimse olmadığı için araştırma sahası KKDP olarak belirlenmiştir. Böylece sahanın belirlenmesinde uygulayıcı aktörlerin kentsel dönüşümü yürüten yöneticilerinin sübjektif biçimde ayrı ayrı en başarılı ve bütünsel olarak gördükleri kentsel dönüşüm projesi tespit edilerek araştırma sahası belirlenmiştir. Merkezi yönetimden Bakanlık ve TOKİ, yerel yönetimden de İBB ve KİPTAŞ'tan özellikle kentsel dönüşümden sorumlu yönetici (daire başkanı, müdür, müdür yardımcısı) ile yapılan mülakatlarda "en başarılı gördükleri proje"nin belirlenmesi böylece sağlanmıştır.

- Anket yapılan hane halkına araştırmanın bilimsel amaçlı yapıldığının defaatle söylenmesine rağmen konutlarda yaşayan kişiler çalışmaya katılmaktan çoğu kez kaçınmışlardır. Bu sebeple araştırmacı veri toplayabilmek amacıyla 504 konuttan oluşan proje alanındaki her evi yaklaşık dört kez ziyaret ederek 2000 civarında ziyaret gerçekleştirmiş ancak bunun sonucunda örneklem büyüklüğü karşılanmış olsa da ancak 280 kişiye KDDÖ'yü uygulayabilmiştir.

- Anket yapılan hane halkının bir kısmı muhafazakar gerekçelerle kapıyı bile açmayıp görüşmeyi reddederken, bir kısmı iş yoğunluğu, bir kısmı da yeterli zamanı olmadığı gerekçesiyle çalışmaya katılmayı reddetmiştir.

- Araştırma Türkiye'deki metropoliten alanlardaki "en iyi" kentsel dönüşüm projesinin etkilerini analiz etmeye odaklanmakla birlikte zaman ve maddi destek yetersizliği nedeniyle sadece tek bir kentle sınırlı kalmıştır. Bu doğrultuda araştırma sonunda genel öneri ve çıkarımlar yapılabilmekle birlikte her kentsel dönüşüm projesinin biricikliği gerekçesiyle her örnek olaya uyan bir reçete bulunmamaktadır. Bu detay akılda tutulmakla birlikte yine de kapsayıcı çözümler üretilmiştir. Ayrıca mevcut kentsel dönüşüm modelindeki olumlu/olumsuz yönleri oldukça kapsamlı bir biçimde ele aldığı için araştırma literatüre önemli bir katkı sunmuştur.

5. 1. 5. Araştırmanın Tanımları

Araştırmada geçen kavramlara ilişkin tanımlar aşağıda yer almaktadır:

- Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ): Literatürdeki ve kentsel dönüşüm uygulamalarındaki gereksinimleri göz önünde bulundurarak araştırmacı tarafından özgün bir biçimde geliştirilen, kentsel dönüşümü fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarıyla ele alan kapsamlı ve detaylı ölçek.

- 6306 sayılı Kanun: 31.05.2012 Resmi Gazete yayım tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

- En başarılı dönüşüm projesi/en iyi kentsel dönüşüm projesi: fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel bağlamlar itibariyle bütünsel olarak en iyi sonuç verdiği düşünülen ve uygulayıcı aktörler tarafından en başarılı görülmüş kentsel dönüşüm projesini ifade etmektedir.

- Kentsel dönüşüm: Bir kentteki mevcut yapıların ve alanların değiştirilmesi, yeniden yapılandırılması veya dönüştürülmesi sürecini ifade eder.

- Fiziksel boyut: Kentsel dönüşümün fiziksel ve mimari yönden ele alınmasını ifade etmektedir.

- Çevresel boyut: Kentsel dönüşümün çevre ve çevreye etkileri yönünden ele alınmasını ifade etmektedir.

- Sosyal boyut: Kentsel dönüşümün sosyal çevre, insan ilişkileri ve sosyal yaşama etkileri yönünden ele alınmasını ifade etmektedir.

- Ekonomik boyut: Kentsel dönüşümün ekonomik yönünden özellikle de ekonomik canlılığa etkisi, dönüşümün finansmanı ve rant bağlamlarında ele alınmasını ifade etmektedir.

- Hukuksal/yönetsel boyut: Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel bağlamda etkileri yönünden ele alınmasını ifade etmektedir.

- Yerinde dönüşüm: İnsanların dönüşüm öncesi yaşadıkları yerlerden ayrılmadan dönüşüm sonrası aynı bölgeye yerleştirildiği kentsel dönüşümdür.

- Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan alanı ifade etmektedir.

- Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı ifade etmektedir.

- Rezerv alan: Yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere oluşturulan konut alanını ifade eder.

- Kentsel Dönüşüm Teorisi (KDT): Kentlerin sosyal, ekonomik ve fiziksel problemlerinin çözümüne odaklanan bir yaklaşımdır ve günümüzde hala gelişmekte olan bir konudur.

- İBB: İstanbul Büyükşehir Belediyesi

- KİPTAŞ: İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş.

- TOKİ: Toplu Konut İdaresi Başkanlığı

- Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

- Muhtarlık: Kirazlıtepe Mahallesi Muhtarlığını

- Site Yönetimi: Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin site yönetimini

- Alan/Saha/Proje: Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Alanı/Sahası/Projesi

5. 2. ARAŞTIRMANIN YÖNTEMİ

Araştırmada "karma yöntem" (*mix method*) kullanılmıştır (araştırmada kullanılan bu yöntemin aşamaları için bkz. Tablo 12). Bu anlamda hem nitel hem de nicel yöntemlerden yararlanarak veriler oluşturulmuş, bulgular ve yorum bir arada sunulmuştur. Bu araştırmada hem nicel verinin makro bir bakış açısı sunmasından hem de nitel verinin analizde derinleşmeye olanak tanımasından dolayı karma yöntem seçilerek hem nicel ve hem de nitel veri oluşturma ve analiz tekniklerinden yararlanılmıştır. Böylece bu iki yöntemin zayıf yönlerinin karma yöntem araştırmasıyla elenerek ortaya güçlü bir araştırma modelinin çıkartılması amaçlanmıştır. Ancak belirtmek gerekir ki araştırmanın

varsayımlarının temel yöntem ve modeli nicel bulgulara dayanmaktadır, nitel bulgular ise sadece destekleyici ve nicel veri için araştırma sahasını tespit etmeyi kolaylaştırıcı bir araç olarak kullanılmıştır.

Tablo 12. Araştırmada Kullanılan Karma Yöntem Araştırmasının Aşamaları

1.Aşama	**Nitel Araştırmanın Tasarlanması** • Kentsel dönüşümü uygulayıcı aktörlerin yöneticilerine sorulmak üzere nitel araştırma soruları oluşturulmuştur. • Yarı yapılandırılmış mülakatlar niteliksel teknik olarak belirlenmiştir.	**Nicel Araştırmanın Tasarlanması** • Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) oluşturulmuştur. • KDDÖ'nun belirlenecek sahadaki hane halkına uygulanması ve bulguların istatistiksel analizi şeklinde nicel araştırma tekniği belirlenmiştir.
2.Aşama	**Nitel Verilerin Toplanması ve Nicel Araştırma Sahasının Belirlenmesi** • Uygulayıcı aktörlerin kentsel dönüşümle ilgili ve sorumlu yöneticileriyle yarı yapılandırılmış mülakatlar yapılmıştır. • Amaçlı örnekleme tekniği kullanılmıştır. • 11 kişiyle (Bakanlık, TOKİ, İBB, Üsküdar Belediyesi ve KİPTAŞ'taki yöneticiler ve Kirazlıtepe Mahallesi Muhtarı ile Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Yöneticisiyle) yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir. • Bu mülakatlardan elde edilen veriler sayesinde nicel verilerin toplanması için "en iyi vaka seçimi"nin (*best case selection*) Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi olduğu tespit edilmiştir.	
3.Aşama	**Nicel Verilerin Toplanması** • Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesinin sahasına gidilerek KDDÖ hane halkına uygulanmıştır. • 800 kişilik popülasyon boyutuna sahip olan evrenin, %95 güvenirlik seviyesinde, %5 hata payıyla aşağıdaki formülle hesaplanan örneklem büyüklüğü 260 kişi olarak belirlenmiştir. Araştırmacı tüm evrende anket formunu uygulamaya çalışmıştır. • 504 konuttan oluşan tüm evrene 4 kez gidilerek 280 kişiye anket formu uygulanmıştır.	
4.Aşama	**Nitel Verilerin Analizi** • Nitel verilerin analizinde MAXQDA programı kullanılmıştır. • Nitel veriler tematik analiz yöntemiyle analiz edilmiştir.	**Nicel Verilerin Analizi** • Nicel verilerin analizi için SPSS (24.0) programı kullanılmıştır. • KDDÖ için keşfedici faktör analizi uygulanmış, oluşturulan boyutların güvenilirlik ve iç tutarlılıkları Cronbach Alpha değeri ile belirlenmiştir. • Boyut ortalamalarının dağılım grafikleri incelenerek katılımcı eğilimleri belirlenmiş, bu kapsamda Shapiro Wilk testi kullanılmıştır. • Boyut ortalamalarının demografik özellikler, mülkiyet özellikleri ve hane halkı özelliklerine göre

		karşılaştırması ise bağımsız örneklem t testi ve Tek Yönlü Varyans Analizi (ANOVA) ile yapılmıştır. • ANOVA'da farklılık tespit edilen boyutlarda farklılığın kaynağı Bonferroni testi ile belirlenmiştir.
5.Aşama	**Nitel ve Nicel Veri Setlerinin Bütünleştirilmesi** • Nitel ve Nicel verilerden elde edilen bulgular nitel verilerin destekleyici biçimde kullanılması yoluyla bütünleştirilerek birlikte ele alınmıştır.	
6.Aşama	**Bütünleştirilen Bulguların Birlikte Yorumlanması** • Nitel ve nicel araştırma bulgularının sonuçları özetlenerek birlikte sunulmuş ve yorumlanmıştır. • Nitel veriler daha çok nicel verilerle ilgili yorumu genişletmek için kullanıştır.	

İstanbul'da bütünsel kentsel dönüşüm yapan ve yapma kapasitesine sahip olan iki temel etkin kurum bulunmaktadır. Bunlardan birincisi merkezi yönetimdir. Son yıllarda merkezi yönetim kısmında riskli alanlardaki kentsel dönüşümü, Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı, TOKİ gibi kurumlarla ve ilgili belediyelerle iş birliği yaparak yürütürken, metropoliten alanlarda ikinci aktör olarak ve olanakları itibariyle bütünsel dönüşüm yapma kabiliyetine sahip aktör olarak büyükşehir belediyeleri kentsel dönüşümü yürütmektedir. İstanbul'da da söz konusu yerel yönetim birimi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'dir (İBB). İBB de yaptığı kentsel dönüşümü KİPTAŞ gibi şirketler veya yükleniciler eliyle gerçekleştirmektedir. Nitel veri toplamak için amaçlı örnekleme tekniği kullanılarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TOKİ, İBB, KİPTAŞ, Üsküdar Belediyesi'nde kentsel dönüşümle ilgili yöneticilerle (genel müdür, daire başkanı, müdür ve müdür yardımcıları) ve muhtar ve dönüşüm alanının site yöneticisiyle yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilmiştir (bkz. Tablo 13).

Tablo 13. Nitel Araştırma için Mülakat Yapılan Kişilere İlişkin Bilgiler

Görüşmecinin Kodu	Kurumu	Pozisyonu
G1: TOKİ, 2023	TOKİ (ANKARA)	Yönetici
G2: TOKİ, 2023	TOKİ (İSTANBUL)	Yönetici
G3: Bakanlık, 2023	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Başkanlığı, İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	Yönetici
G4: Üsküdar Bel, 2023	Üsküdar Belediyesi	Yönetici
G5: Üsküdar Bel, 2023	Üsküdar Belediyesi	Yönetici

G6: KİPTAŞ, 2023	KİPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. -İBB İştiraki)	Yönetici
G7: KİPTAŞ, 2023	KİPTAŞ (İstanbul Konut İmar Plan Sanayi ve Ticaret A.Ş. -İBB İştiraki)	Yönetici
G8: İBB, 2023	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Yönetici
G9: İBB, 2023	İstanbul Büyükşehir Belediyesi	Yönetici
G10: Muhtar, 2023	Üsküdar, Kirazlıtepe Mahallesi Muhtarlığı	Muhtar
G11: Site Yön, 2023	Site Yönetimi	Site yöneticisi

Araştırmada kullanılan karma yöntem araştırma modelinin, niteliksel araştırma kısmı için amaçlı örnekleme tekniği kullanılmıştır. Böylece büyük çoğunluğunu kentsel dönüşümü uygulayan aktörlerin yöneticilerinden oluşan mülakatlar yardımıyla görüşmecilerin deneyim, düşünce ve değerlendirmeleri çalışmaya aktarılmıştır.

Nitel araştırmaya konu olan mülakatların en önemli kısmı ise araştırma sahasını belirlemeye dönük sorulan İstanbul'da 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alanlarda gerçekleştirilen ve uygulamaya geçen "*en başarılı kentsel dönüşümün*" ya da bir diğer ifadeyle "*en iyi vaka seçiminin*" (*best case selection*) hangisi olduğunu düşündükleri sorusudur. Bu yolla nicel araştırma yönteminin örnek araştırma alanının seçiminin "en iyi vaka seçimi" (*best case selection method*) ile gerçekleştirilmesi amaçlanmıştır. Nitel araştırmayla yapılan mülakatlar böylece araştırmanın odak noktası olan nicel araştırmanın uygulanacağı kentsel dönüşüm sahasının tespit edilebilmesi için araçsallaştırılmıştır.

Başarılı dönüşüm uygulamasından "fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel bağlamlar itibariyle bütünsel olarak en iyi sonuç veren" kentsel dönüşüm projesinin kastedildiği görüşmecilere aktarılmıştır. Görüşmecilerin yerel yönetim ayağında yer alan İBB ve KİPTAŞ yöneticilerinden kurumlarının yaptığı kentsel dönüşüm projelerinde (riskli alanlardaki) henüz yerleşen kişi olmadığı öğrenilmiştir. Bu yüzden İBB'nin gerçekleştirdiği kentsel dönüşüm sahasına gidilmemiş ancak bu iki kurumdaki yöneticilerin kentsel dönüşüme ilişkin görüşleri çalışmaya mümkün olduğunca aktarılmaya çalışılmıştır. Görüşmecilerin merkezi yönetim ayağında yer alan Bakanlık ve TOKİ yöneticilerinden ise en başarılı dönüşüm uygulamasının İstanbul Üsküdar KKDP olduğunun bilgisi tekrar ve tekrar alınmıştır. Bu kurumlardan görüşülen

yöneticilerin tamamı aynı araştırma sahasını yani "*Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi"*ni en iyi proje uygulaması olarak gördüklerini belirtmişlerdir. Böylece nicel araştırmaya konu olacak kentsel dönüşüm projesi "*Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi*" olarak belirlenmiştir.

5. 2. 1. Araştırmanın Evren ve Örneklemi

Araştırmanın niceliksel boyutunun çalışma evreni, İstanbul ilinin Üsküdar İlçesinde Çamlıca Camii mevkiinde bulunan Kirazlıtepe Mahallesindeki kentsel dönüşüm proje alanı (gerçekleştirilen 1. Etap) olarak belirlenmiştir. Araştırmada, İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe'de yapılan kentsel dönüşüm projesinin yalnızca 1. etabı tamamlandığı ve orada yerleşik yaşama geçildiği için bundan sonraki kısımda dönüşüm alanı olarak kastedilen yerden bu birinci etap anlaşılmalıdır. Söz konusu kentsel dönüşümün 2. ve 3. Etaplarının yapımı, bu araştırmanın yapıldığı tarihlerde (2023 yılı içerisinde) halen devam etmekteydi. Nicel araştırmanın uygulanacağı saha İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi, diğer adıyla Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi olarak belirlendikten sonra burada tamamlanan 504 konutta kaç kişi yaşadığının bilgisine ulaşmak için mahalle muhtarlığının ve site yönetiminin bilgisine başvurulmuş ve bunların her ikisinden de yaklaşık 400 konutun dolu olduğunun ve toplamda sahada yaklaşık 800 kişinin yaşadığının bilgisi edinilmiştir. Ancak bunlar net bir rakamın bilgisine sahip olmadıklarını da belirtmişlerdir. Bu aşamadan sonra araştırma evreni 800 kişi olarak belirlenmiştir.

800 kişilik popülasyon boyutuna sahip olan evrenin, %95 güvenirlik seviyesinde, %5 hata payıyla aşağıdaki formülle hesaplanan örneklem büyüklüğü 260 kişi olarak belirlenmiştir.

$$\text{Sample size} = \frac{\frac{z^2 \times p\,(1-p)}{e^2}}{1 + \left(\frac{z^2 \times p\,(1-p)}{e^2 N}\right)}$$

N = popülasyon boyutu (800 kişi)
e = Hata payı (%5 için 0.05)
z = istenen güven aralığı için kullanılan z-skoru (95% güven aralığı için 1.96)
p = Pozitif yanıt olarak tahmin edilen popülasyonun yüzdesi (%50)

504 hanenin hangilerinin boş olduğunun bilgisine erişilemediği için 504 konutun tamamına anket formunu uygulamak için araştırmacı tarafından dairelere ziyaretlerde bulunulmuştur. Bu doğrultuda araştırma evreninin tamamına ulaşılmaya çalışılmış, hanelere yaklaşık dörder kez ziyaret gerçekleştirilmiş ve yaklaşık 2000 ziyaret sonucunda araştırmaya katılmaya gönüllü olanlarla toplamda 280 anket uygulanmıştır.

Araştırmada kullanılan karma yöntem araştırma modelinin, niteliksel araştırma kısmı için amaçlı örnekleme tekniği kullanılmış ve yukarıda bahsi geçen görüşmecilerle mülakatlar yapılmıştır. Araştırmanın temeli ve odak noktası olan nicel araştırmada ise olasılıklı örnekleme yöntemlerinden basit rastgele örnekleme (basit rassal örnekleme) yöntemi kullanılmıştır.

5. 2. 2. Veri Toplama Araçları

Araştırmada hem nicel hem de nitel verilerden oluşan karma bir yöntem kullanılmıştır. Bu sebeple nicel ve nitel veri toplama araçlarından aşağıda ayrı ayrı bahsedilmiştir.

5. 2. 2. 1. Nicel Veri Toplama Araçları

Kentsel dönüşümün etkilerinin analiz edildiği bu araştırmada, kentsel dönüşüm teorisinin öngördüğü gibi ekonomik, sosyal, çevresel ve fiziksel (ve buna araştırmacı tarafından eklenen hukuksal/yönetsel) boyutlarıyla bütünsel bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini ölçen *Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği* (KDDÖ) geliştirilmiştir. Bu ölçek geliştirilirken beşli likert tipi ölçek modeli kullanılmıştır (Likert, 1932). Literatürün kapsamlı bir biçimde ele alınması ve bütünsel bir kentsel dönüşümün analizi için araştırmacı tarafından özgün bir biçimde oluşturulan KDDÖ, başlangıçta 256 sorudan oluşturulmuş ve yoğun filtrelemeler yapılarak son halini almıştır (bkz. EK 3: Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği). Bu kapsamda oluşturulan anket formu demografik sorularla birlikte toplamda 72 sorudan oluşan kapsamlı bir yapıya sahiptir. Anketin kapsayıcılığı ve kapsamı, soruları Tez İzleme Komitesi'nin de yeterli ve kapsamlı bulmasıyla alanında uzman akademisyenlerin de uygun görüşünü almıştır.

5. 2. 2. 2. Nitel Veri Toplama Araçları

Araştırmada kullanılan karma yöntemin nitel veri toplama araçları yine kentsel dönüşümün etkilerinin bütünsel değerlendirmesine yanıt verecek şekilde dizayn

edilmiştir. Bu doğrultuda "mülakat (görüşme)" tekniğinden yararlanılmıştır. Araştırmanın çerçevesi içinde kalınmasını sağlamak için de yarı yapılandırılmış mülakat formu (bkz. EK 4) oluşturulmuştur. Toplamda 12 sorudan oluşan mülakat formu araştırmaya katılan yönetici, uzman ve yetkili otoritelerin görüşlerini alacak şekilde kentsel dönüşüm literatürü göz önüne alınarak detaylı bir biçimde araştırmacı tarafından geliştirilmiştir.

Niteliksel tekniğin odağında kentsel dönüşümü uygulayan aktörlerin kentsel dönüşümün etkilerinin fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle düşünce, değerlendirme ve önerilerini elde etmek yer almaktadır. Böylece amaçlı örnekleme tekniğiyle görüşmeciler belirlenmiş ve mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Bu araştırmanın amacına temel cevaz veren yöntem nicel yöntem olmakla birlikte nitel yöntem, nicel araştırma bulgularını destekleyici ve detaylandırıcı bir araç olarak ele alınmıştır.

Yarı yapılandırılmış mülakatlarla, kentsel dönüşümü uygulayıcı aktörlerin bakış açılarını yansıtan bilgiler (bu kurumlarda kentsel dönüşümden doğrudan sorumlu yöneticilerin görüşleri yardımıyla) yapılan çalışmaya katılarak, kentsel dönüşümün etkilerini yorumlayıcı bir çerçeve sunulmasını olanaklı kılmıştır. Böylece araştırma amacının gerçekleştirilmesi için nitel veri toplama aracıyla derinlemesine bulgular elde edilmesi sağlanmıştır.

5. 2. 3. Verilerin Toplanması

Araştırmada uygulanacak mülakat ve anket soruları, Hacettepe Üniversitesi Rektörlüğü'nün 20.12.2022 tarih ve E-35853172-300-00002577944 sayılı yazısında belirtildiği üzere Hacettepe Üniversitesi Senatosu Etik Komisyonu'nun 13 Aralık 2022 tarihinde yapmış olduğu toplantıda incelenmiş ve araştırma etik açıdan uygun bulunmuştur (bkz. EK 2). Bunun üzerine araştırmanın gerçekleştirilebilmesi için araştırmacı 02/01/2023-03/02/2023 tarihlerinde idari izin kullanarak İstanbul'a gitmiş ve bu tarihler aralığında mülakat ve anketleri gerçekleştirmiştir.

Mülakatlar için randevu talepleri oluşturulmuş ve randevu günlerinde yüz yüze mülakatlar gerçekleştirilmiştir. Anketler de mülakatlar tamamlandıktan ve bu mülakatlar

sonucunda araştırma sahası belirlendikten sonra sahaya giderek katılımcılara anket sorularının yüz yüze dağıtılmasıyla gerçekleştirilmiştir. Saha araştırması tamamlandıktan sonra nicel anket verileri SPSS istatistik paket programına girilmiştir. Mülakatta elde edilen nitel veriler de MAXQDA programına girilerek kodlama yapılmış ve şematik hale dönüştürülmüştür.

5. 2. 4. Verilerin Analizi

Araştırmada elde edilen nicel veriler ile nitel verilerin etkileşimi birbirinden bağımsız düzeylerdedir. Bu düzeylerin nicel ve nitel yöntemlere ilişkin verilerin toplanması ve analizi birbirinden bağımsız gerçekleştirilmiştir. Kentsel dönüşüm sonrası hanelerde yaşayanlardan niceliksel, kentsel dönüşüm sürecini yönetenlerden niteliksel veriler toplanmıştır. Ayrıca nitel veriler çoğunlukla sadece nicel verileri yorumlamak, desteklemek, karşı çıkmak, detaylandırmak ya da öngörülmeyen noktaları açığa çıkarmak için araştırmayı genişletici bir mahiyette kullanılmıştır. Çalışmanın analiz, tartışma ve öneriler bölümünde kapsamlı ve kapsayıcı yorum yapılarak araştırmacı tarafından nicel ve nitel verilere ilişkin bulgular ve değerlendirmeler bir araya getirilmiş ve birlikte yorumlanmıştır. Nicel verilerin çalışmanın amacını yerine getiren bütünsel, kapsayıcı ve makro tutumu ile çoğunluğunun uzmanlık alanı kentsel dönüşüm olan görüşmecilerden elde edilen nitel verilerin çalışmanın kapsam ve detayını derinlemesine incelenmesine olanak tanıyan tutumu iki tür analizin eksiklerini gidermek için birlikte kullanılmıştır.

5. 2. 4. 1. Nicel Verilerin Analizi ve Veri Analizinde Kullanılan İstatistiksel Teknikler

Araştırma kapsamında verilerin analizi için SPSS (24.0) programı kullanılmıştır. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) için keşfedici faktör analizi uygulanmış, oluşturulan boyutların güvenilirlik ve iç tutarlılıkları Cronbach Alpha değeri ile belirlenmiştir. Boyut ortalamalarının dağılım grafikleri incelenerek katılımcı eğilimleri belirlenmiş, bu kapsamda Shapiro Wilk testi kullanılmıştır. Boyut ortalamalarının demografik özellikler, mülkiyet özellikleri ve hane halkı özelliklerine göre karşılaştırması ise bağımsız örneklem t testi ve Tek Yönlü Varyans Analizi (ANOVA) ile yapılmıştır. ANOVA'da farklılık tespit edilen boyutlarda farklılığın kaynağı Bonferroni testi ile belirlenmiştir.

5. 2. 4. 2. Nitel Verilerin Analizi

Nitel verilerin analizi için yaklaşık her biri 35 ile 50 dakika arasında süren yarı yapılandırılmış mülakatlardan elde edilen yazılı kayıtların dökümleri yapılmıştır. Bunların sonucunda yaklaşık olarak 83 sayfalık bir döküm elde edilmiştir. Elde edilen döküm araştırmanın amacı ve alt boyutları dikkate alınarak çok kere konu odaklı okunup değerlendirilmiştir. Yarı yapılandırılmış mülakatlardan ortaya çıkan metinleri okuma sırasında MAXQDA programı kullanılarak elde edilen verilerin temel itibariyle kentsel dönüşümün beş boyutunu oluşturan (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel bağlamlarda ve bunların alt kategorileri çerçevesinde) yapıda ele alınmış ve değerlendirilmiştir. Araştırmanın bu nitel verilerinin analizinde tematik analiz uygulanmıştır. Bu doğrultuda yarı yapılandırılmış mülakatlara katılanların birebir kelimelerinden ve ifadelerinden, araştırmacının bunları ifade edişinden ya da sosyal bilimlerde kentsel dönüşüm odaklı kullanılan terminolojiden faydalanarak temalar oluşturulmuş ve görüşmecilerin görüş, düşünce, deneyim ve yorumları çalışmaya aktarılmıştır.

5. 2. 5. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesine (KKDP) İlişkin Bilgiler

Kirazlıtepe'de bulunan kentsel dönüşüm alanı 10.02.2018 tarihli 30328 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 08/01/2018 tarihli 11186 karar sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce Mahalleleri Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan İlan Edilmesi Hakkında Karar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre riskli alan ilan edilmiştir.

Bu çalışmada "*Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi*" olarak ele alınan dönüşüm alanı "*Çamlıca Camii Çevresi Kentsel Dönüşüm Projesi*" ya da "*Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi*" olarak da ifade edilmektedir. Proje'nin 3 etap şeklinde yapılmasına karar verilmiştir. Bu araştırmanın gerçekleştirildiği 2023 Ocak ayı itibariyle yalnızca birinci etabı tamamlanmış ve insanların kullanımına sunulmuş olduğundan araştırmada bundan sonraki kısımda proje ile ilgili veriler ve değerlendirmeler birinci etabı kastetmektedir.

KKDP, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'nün denetim ve kontrolünde, finansmanı da büyük ölçüde Bakanlık tarafından gerçekleştirilerek tamamlanmıştır. Projenin gerçekleştirilmesinde Bakanlık, TOKİ ve Üsküdar Belediyesi birlikte çalışmıştır. Bakanlık TOKİ'yi yapım sürecinde görevlendirirken, Üsküdar Belediyesi de uzlaşma protokolleri gibi süreçlerde etkin rol oynamıştır. Projenin koordinasyonunu Bakanlığın kentsel dönüşüm için İstanbul'a özgü kurduğu ve Bakanlığın hiyerarşisinde bulunan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yürütmüştür.

Projede bahsi geçen 1. etap 4 bölge ve 28 blok şeklinde gerçekleştirilmiştir. Şekil 11'deki vaziyet planında 1. etap olarak gösterilen bölge araştırma alanının gerçekleştirildiği konut bloklarını göstermektedir.

Şekil 11. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Vaziyet Planı

Proje kapsamında (1. Etap) 504 konut üretilmiş, toplam bağımsız bölüm metrekare alanı 44.715,42 metrekare olan 411 bağımsız birimden oluşan konut hak sahiplerine teslim

edilmiş, Bakanlığın elinde ise bağımsız bölüm metrekare alanı 10.276,98 metrekare olan 93 bağımsız birimden oluşan konut kalmıştır. Araştırmanın yapıldığı tarihte Bakanlığın elindeki konutların henüz boş olduğu ve hak sahiplerinin konutlarının da yaklaşık 400'ünün dolu olduğu öğrenilmiştir. Bunun yanı sıra 35 bağımsız birimden oluşan ticarethane hak sahiplerine teslim edilmiş ve 12 bağımsız birimden oluşan ticarethane de Bakanlığa kalmıştır.

Resim 7'de her üç etap da tamamlandığında proje alanında oluşacak proje alanının görseli yer almaktadır

Resim 7. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi 1-2-3. Etapların Proje Görseli

Tamamı ise 3 etaptan oluşacak projede 109 blok, 2018 bağımsız birim (1876 konut-142 ticarethane), 24 derslikli spor lisesi, belediyeye ait bir bilgi evi, cami ve lojmanı, muhtarlık ve aile sağlığı merkezinden oluşan toplam inşaat alanı 357.494,60 metrekareden oluşacak bir proje oluşturulmaktadır.

Proje alanında gerçekleştirilen yapılara ilişkin üç boyutlu çizim Resim 8'de yer almaktadır.

Resim 8. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi 3D Çizimi

Projenin araştırma alanını oluşturan birinci etapta 400 adet 2+1 konut ve 104 adet 3+1 konut üretilmiştir. 28 konut bloğundan oluşan bu alanın blok inşaat alanları toplamı 59.063,50 metrekaredir. Bu alanın bodrum ve otopark inşaat alanı 34.589,45 metrekaredir. Böylece söz konusu araştırma sahasında 93.652,95 metrekarelik toplam inşaat alanı üretilmiştir. 1.043,85 metrekarelik camii ve lojmanı ise 2. etapta, 8.915,65 metrekarelik okul, bilgi evi, muhtarlık ve aile sağlığı merkezi ise 3. etapta inşaatı tamamlanacaktır. Resim 9'da, 1. etaba ilişkin Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Parsel Sorgu Uygulamasından elde edilen uydu görüntülerinde proje blokları parsel bilgileriyle birlikte işaretlenmiştir.

Resim 9. Proje Alanı Parsel Bilgisi Uydu Görüntüsü

Kaynak: (TKGM, 2023)

Proje alanını etkileyen bazı önemli unsurlar bulunmaktadır. Bunlardan ilki proje alanının İstanbul Boğazı'nın görünüm bölgesi olması dolayısıyla 22/11/1983 Resmi Gazete tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'na tabi olmasıdır. Bu doğrultuda alan "*İstanbul Boğaziçi Alanının kültürel ve tarihi değerlerini ve doğal güzelliklerini kamu yararı gözetilerek korumak ve geliştirmek ve bu alandaki nüfus yoğunluğunu artıracak yapılanmayı sınırlamak için uygulanacak imar mevzuatını belirlemek ve düzenlemek*" (2960, m. 1) amacıyla yapılan Boğaziçi alanı bölgesinde yer alması dolayısıyla belirli kat ve yükseklik sınırlarına da tabidir. Bu anlamda yapılaşmanın yüksek yapılamayacağı ve konut üretiminin sınırlı olacağı bir alanda yer almaktadır.

Alanın bir diğer özelliği ise Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP) iktidarı için önemli bir siyasi konumda yer almasıdır. Nitekim çokça siyasi polemiğe ve habere yer olan ve yapımında iktidar partisi olan AKP'nin etkin rol oynadığı Çamlıca Camisine yakın konumu ve caminin siluetinin ortaya çıkmasındaki rolü itibariyle bölgeye önem atfedilmektedir. Mülakatlar sırasında bu konumla ilgili TOKİ'den bir yönetici durumu şu şekilde ifade etmiştir:

> *"Çamlıca Camisi'ni yapıyoruz, çevresinde gecekondu alanları. Dönüşümün yapılmasına etkenlerden biri Çamlıca Camii, yeni yapılan Çamlıca Camii. Etrafının*

> *gecekondudan arındırılarak biraz daha görsel düzene kavuşması gerekiyordu. Çünkü Çamlıca dediğiniz yer, her yerden görünen bir yer. Camiyi yaptınız uzaktan camiye bakıyorsunuz, gözünüzü biraz aşağı kaydırın tamamen bir gecekondu. Kaçak yapılaşmış ya da adam hisseli parsellerde yapılaşmış. Mesela Üsküdar'ın fiziksel çevresinde en büyük iyileşme, bunların kocaman bir parsel içerisinde kimisinin 30 metrekarelik kimisinin 40 metrekarelik hissesi var, kafasına göre yapmış* [parçalı bir toprak mülkiyeti var]. *Peki biz ne yapıyoruz? Artık kentsel dönüşümle herkesin kat mülkiyeti tapusu oluyor. Yeriniz belirli, daireniz belirli. Öbür türlü bu* [küçük hisselere sahip] *adamların 20bin metrekarelik bir adada birleşip anlaşması mümkün değil* (G2: TOKİ, 2023)*".*

Diğer taraftan Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan'ın Üsküdar Kısıklı'da yer alan konutuna yakın olması itibariyle de, idari otoriteler tarafından proje alanının ayrıca önemli görüldüğü (G2: TOKİ, 2023; G3: Bakanlık, 2023) çok kez dile getirilmiştir.

5. 2. 6. Nicel Araştırmanın Örnekleminin Demografi ve Hane Halkı Bilgileri

Araştırmada ankete katılan katılımcıların cinsiyet, yaş grupları, eğitim, durumları, çalışma durumlarını, gelirleri gibi demografik bilgiler aşağıda Tablo 14'te sunulmuştur. Bunun yanı sıra proje alanında yaşayanların oturdukları konutlarda mülkiyet sahipliği, hanede yaşayan kişi sayısı gibi veriler (bkz. Tablo 15) de araştırma alanına ilişkin önemli bilgiler sunmaktadır.

Tablo 14. Katılımcıların Demografik Özelliklerinin Dağılımı

		n	%
Cinsiyet	Erkek	135	50,4%
	Kadın	133	49,6%
Yaş grupları	18-25	31	11,8%
	26-35	70	26,6%
	36-45	51	19,4%
	46-55	42	16,0%
	56 ve üzeri	69	26,2%
Eğitim durumu	Okur yazar değil	8	3,0%
	İlköğretim	70	26,2%
	Lise	59	22,1%
	Lisans	109	40,8%
	Lisansüstü	21	7,9%
Çalışma durumu	Çalışıyor	138	52,5%
	İş arıyor (çalışmıyor)	23	8,7%
	İş aramıyor (çalışmıyor)	102	38,8%

Katılımcı sayısı olarak 280 kişiye ulaşılan araştırmada, 9 katılımcının ölçek yanıtlarının çoğunlukla boş olduğu görüldüğünden analiz dışı bırakılmıştır. Son durumda 271 katılımcının verileri üzerinden tüm analizler uygulanmıştır. Katılımcıların %49,6'sı kadın %50,4'ü ise erkektir. Yaş grupları dağılımında 1-25 yaş %11,8, 26-35 yaş %26,6, 36-45 yaş %19,4, 46-55 yaş %16,0 ve 56 yaş ve üzeri grubu %26,2 şeklinde dağılım göstermiştir. Katılımcılarımızın sadece %3'ü okuryazar değil, %26,2'si ilköğretim, %22,1'i lise, %40,8'i lisans ve %7,9'u ise lisansüstü eğitim mezunudur. Örneklemimizde % 52,5 oranında aktif çalışan, % 8,7 oranında iş arayan ve % 38,8 oranında ise çalışmayan katılımcı mevcuttur.

Tablo 15. Hane Halkı Özelliklerinin Frekans ve Yüzdelikleri

		n	%
Hane halkı geliri	0-10000 TL	92	41,8%
	10.001-20.000 TL	74	33,6%
	20.001-30.000 TL	28	12,7%
	30.001-40.000 TL	11	5,0%
	40.001 TL ve üzeri	15	6,8%
Hanede yaşayan kişi sayısı	1,0 kişi	2	0,8%
	2,0 kişi	73	27,5%
	3,0 kişi	75	28,3%
	4,0 kişi	68	25,7%
	5,0 kişi	32	12,1%
	6,0 kişi	15	5,7%
Hanedeki oda sayısı	2 oda	148	55,8%
	3 oda	117	44,2%
Mülkiyet sahipliği durumu	Mülk sahibi	138	52,5%
	Kiracı	98	37,3%
	Diğer	27	10,3%

Katılımcılarımızın hane halkı gelirler grupları oranları 0-10000TL grubu %41,8, 10.001-20.000TL grubu %33,6 , 20.001-30.000 TL grubu %12,7, 30.001-40.000 TL grubu %5 ve 40.001 TL ve üzeri grubu %6,8 oranındadır. Hanede yaşayan kişi sayıları 2 kişi %27,5, 3 kişi %28,3, 4 kişi %25,7, 5 kişi %12,1, 6 kişi %5,7 oranındadır. Oda sayıları dağılımında evinde 2 odası olan katılıcı oranı %55,8 iken 3 odası olan %44,2

olarak tespit edilmiştir. Mülkiyet durumları %52,5 oranında mülk sahibi, %37,3 oranında kiracı şeklindedir.

Tablo 16. Kentsel Dönüşüm ile İlgili Sorulara Verilen Yanıtlar

		n	%
Dönüşüm öncesi bu alanda ikamet durumu	Evet	171	64,8%
	Hayır	93	35,2%
Dönüşümden yararlanan hak sahipliği durumu	Evet	166	64,8%
	Hayır	90	35,2%
Gayrimenkulün alınış şekli	Kredi	4	2,4%
	Nakit	13	7,8%
	Konut karşılığı	121	72,5%
	Diğer finansman kuruluşları	3	1,8%
	Diğer	26	15,6%

Tablo 16'da katılımcıların kentsel dönüşümle ile ilgili dönüşüm öncesi ikamet, hak sahipliği ve gayrimenkulün alınış şekline ilişkin sorulara verdikleri yanıtlar yer almaktadır. Buna göre, katılımcıların %64,8'i dönüşüm öncesi alanda ikamet ettiğini belirtmiştir. %64,8 oranındaki katılımcı için hak sahipliği söz konusudur. Sahip olunan gayrimenkul %2,4 oranında kredi, %7,8 oranında nakit, %72,5 oranında konut karşılığı olarak sahiplenilmiştir.

5. 3. ARAŞTIRMADAN ELDE EDİLEN ANALİZ VE BULGULAR

Araştırmadan elde edilen bulgular üç başlık halinde ele alınmıştır. İlk olarak Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) için uygulanan "keşfedici faktör analizine" yer verilmiştir. İkinci olarak kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeğindeki eğilimler ve kentsel dönüşümün boyutları kapsamında bulgular ele alınmıştır. Bu kısımda araştırmanın temel varsayımı ve alt varsayımları analiz edilerek araştırma alanında uygulanan kentsel dönüşümün başarı algısına ilişkin veriler sunulmuştur. Son olarak da KDDÖ bulguları demografik ve hane halkı özelliklerine göre ele alınmıştır.

5. 3. 1. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Keşfedici Faktör Analizi ve Bulguları

Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) Keşfedici Faktör Analizinde Temel Bileşen Analizi kullanılmıştır. Faktör yükleri varimax yöntemi ile döndürülerek 1'den büyük özdeğere sahip boyutlar tespit edilmiştir. Faktör yükü (FY<0,50) bulunan maddeler analizden çıkarılmıştır. KDDÖ, Keşfedici Faktör Analizi özet tablosu için bkz. Tablo 17.

Tablo 17. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Keşfedici Faktör Analizi Özet Tablosu

Byt	Maddeler	FY	FA	Alpha
Fiziksel	Binamızın mimari tasarımını beğeniyorum.	,675	15,252	,803
	Binamızın fiziksel özellikleri yeterlidir.	,689		
	Yaşadığım konutun fiziki koşullarından memnunum.	,564		
	Projemizde kentsel dönüşüm ile betonlaşma azalmıştır.	,578		
	Kentsel dönüşüm proje alanında aydınlatma ile ilgili problem yoktur.	,778		
	Kentsel dönüşüm proje alanımız kalabalık değildir.	,656		
	Kentsel dönüşüm proje alanında altyapı sorunumuz bulunmamaktadır.	,654		
	Kentsel dönüşüm proje alanında ortak açık alanın yeterli olduğunu düşünüyorum.	,813		
	Kentsel dönüşüm proje alanına ulaşım sorunu bulunmamaktadır.	,802		
	Proje alanında yeşil alanın yeterli olduğunu düşünüyorum.	,703		
	Proje alanında trafik sorunu bulunmamaktadır.	,765		
Çevresel	Binamız depreme karşı dayanıklıdır.	,811	12,13	,805
	Binamızın peyzajı iyi yapılmıştır.	,763		
	Proje alanında hava, su ya da toprak kirliliği bulunmamaktadır.	,547		
	Proje alanında gerekli yaya yolları ve yaya geçitleri bulunmaktadır.	,512		
	Binamızda enerji tüketiminin azaltılması ile ilgili akıllı sistem yer almaktadır.	,654		
Sosyal	Proje alanında sosyal tesis ve donatılar yeterlidir.	,878		
	Proje alanında eğitim-öğretim olanaklarına erişim kolaydır.	,767		
	Proje alanında hastane/sağlık birimlerine kolay ve hızlı erişebiliyorum.	,564		
	Proje alanında sinema, tiyatro vb. sosyal etkinliklere erişim kolaydır.	,553		
	Proje alanında yeterli sayıda çocuk parkı vardır.	,655		
	Proje alanında engelliler için rampa vb. gerekli erişim tedbirleri alınmıştır.	,876	22,34	,841
	Binamızda komşuluk ilişkileri iyidir.	,814		
	Proje alanında ortak alanlar yeterlidir.	,727		
	Proje alanında suç oranları düşüktür.	,561		
	Kentsel dönüşüm sayesinde yaşam kalitem artmıştır.	,765		
	Kentsel dönüşüm sonrası komşuluk ilişkileri bozulmamıştır.	,881		
	Kentsel dönüşüm ile proje alanı kalabalıklaşmamıştır.	,765		
	Projede yoksullar için yeterli barınma imkanı sağlanmıştır.	,541		
	Bina oturma düzeninde aile, akraba yakınlığı gözetilmiştir.	,501		
	Kentsel dönüşüm alanı ve çevresinde işsizlik düşüktür.	,809		
Ekonomik	Proje alanının yakınında alışveriş merkezi veya pazar bulunmaktadır.	,742	10,98	,821
	Kentsel dönüşüm sonrası proje alanında yüksek rant oluşmuştur.	,734		
	Ticaret bölgesine yakın oturuyorum.	,723		
	Kentsel dönüşüm sonrası proje alanında ekonomik faaliyet artmıştır.	,779		
	Proje alanında iş olanakları fazladır.	,610		
	Kentsel dönüşüm sonrası ortak giderler çok fazla artmamıştır. (aidat vs.)	,621		
	Konutlarımız değerlenmiştir.	,872		
	Kentsel dönüşüm sonrası ticari anlamda canlılık sağlanmıştır.	,835		
	Kentsel dönüşüm ile kiracılar mağdur olmamıştır.	,611		

Hukuksal/Yönetsel	Kentsel dönüşüm sürecinde verilen kira yardımı yeterlidir.	,819	
	Kentsel dönüşüm projesi yerinde dönüşüm temelli yapılmıştır.	,609	
	Proje yapım aşamasında görüşüm alınmıştır.	,799	
	Kentsel dönüşüm için ek bir ödeme talep edilmemiştir.	,537	15,90
	Kentsel dönüşüm süreci şeffaf bir şekilde yürütülmüştür.	,579	
	Kentsel dönüşüme ilişkin talep etmem halinde tarafıma bilgi verilmiştir.	,744	
	Kentsel dönüşüm sürecinde yetkili birim ve/veya kentsel dönüşüm bilgilendirme ofisi tarafından yeterli bilgi tarafıma verilmiştir.	,690	
	Proje sürecinde dilek ve şikayetlerimi yetkililere kolayca iletebildim.	,559	
	Konutumuz afete dayanıklıdır.	,541	
	Kentsel dönüşüm ile ilgili haklarımızı ve çıkarlarımızı korumak için proje alanında kurulmuş sivil toplum kuruluşları bulunmaktadır.	,870	
	Kentsel dönüşüm projesi başlangıçta taahhüt edilen sürede tamamlanmıştır.	,889	
	Kentsel dönüşüm sürecinde mülkiyet problemleri çözüme kavuşturulmuştur.	,788	
	Toplam		76,602

KMO:,807 Bartlet's p<0,01 Principal Component Analysis, : Varimax rotation with Kaiser Normalization BYT:boyut, FY :Faktör yükü, FA:Faktör açıklayıcılığı

58 maddeden oluşan Kentsel Dönüşüm Ölçeği'nde faktör yükleri düşük (FY<0,50) olduğundan dolayı analizden 8 madde elenmiştir. Kalan madde ile keşfedici faktör analizi sonuçlandırılmıştır. Verilerin analizi uygunluğunu ölçek Bartlet's test için p<0,01 bulunduğundan verilerde faktör analizi uygulanabilir, Verilerin faktör analizine uygunluğunun ölçüsünü veren Kaiser Meier Olkin (KMO) katsayısı ise (,807) bulunduğundan veriler "mükemmel" düzeyde uygundur. 50 madde ile toplamda %76,602 oranında kavram açıklayıcılığı elde edilmiştir. Ölçek genelinden Cronbach's alpha değeri (,944) bulunduğundan, "yüksek derecede güvenilirlik" seviyesine ulaşılmıştır. Alt boyutlarda ise Fiziksel boyutunda (,803), Çevresel boyutunda (,805), Sosyal boyutunda (,841), Ekonomik boyutunda (,821), Hukuksal/Yönetsel boyutunda (,853) değerleri ile "yüksek güvenilirlik" düzeyinde olduğu anlaşılmıştır.

5. 3. 2. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Eğilimlerinin Değerlendirmesi

Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği (KDDÖ) boyutlarının eğilimlerinin belirlenmesi amacıyla boyut ortalamaları hesaplanmış ve normal dağılım testi ile simetri durumunun sağa ya da sola doğru çarpıklığı Shapiro Wilk testi ile kontrol edilmiştir (bkz. Tablo 18).

Tablo 18. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Boyutlarının Normal Dağılıma Göre Test Edilmesi

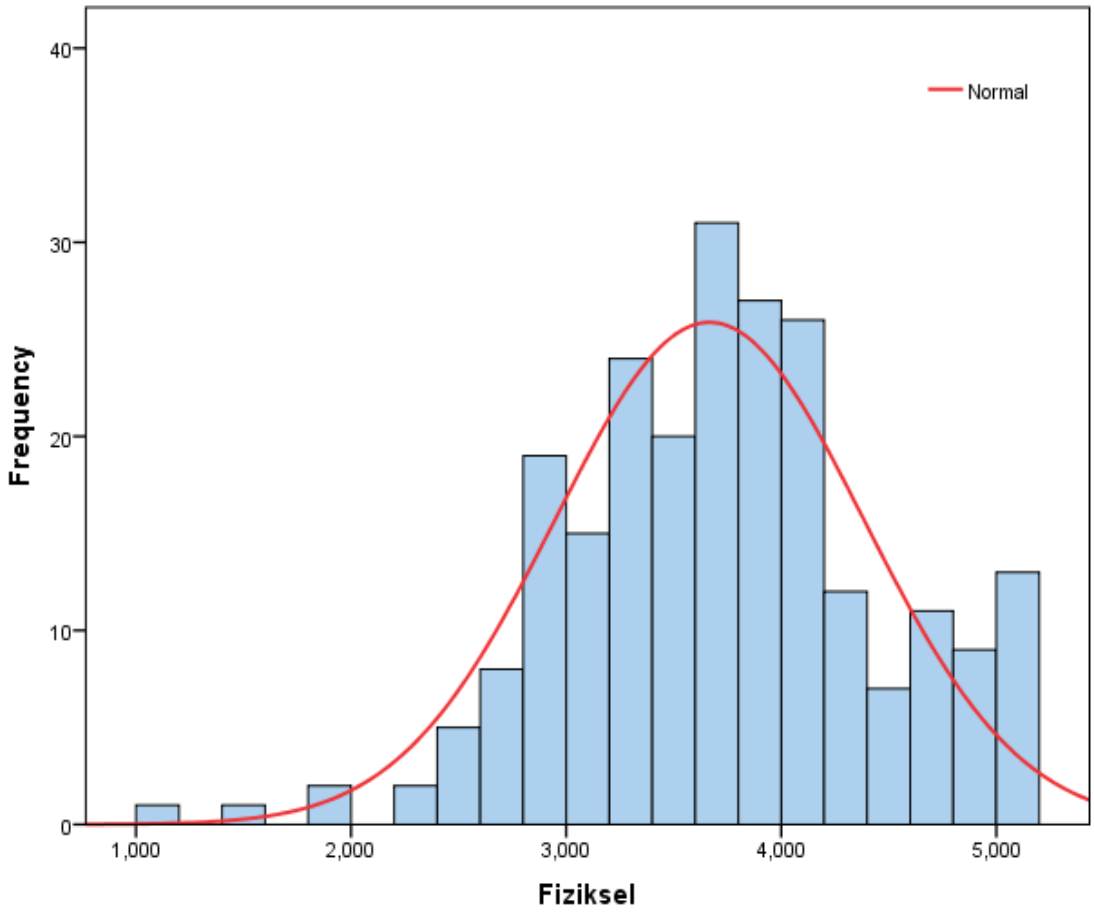
	AO	SS	Min	Max	Çarpıklık	Basıklık	Shapiro Wilk
Fiziksel boyut	**3,619**	**,715**	**1,110**	**5,000**	**-,224**	**,327**	**,002****
Çevresel	3,209	,774	1,000	5,000	-,037	,090	,108
Sosyal	3,122	,628	1,440	4,750	,203	,090	,101
Ekonomi	3,214	,616	1,000	5,000	-,031	,577	169
Hukuksal / yönetsel	**3,109**	**1,066**	**1,000**	**14,000**	**-,131**	**-,153**	**,033***
Toplam	**3,236**	**,552**	**1,868**	**4,624**	**,280**	**173**	**,029***

Sadece ortalamalar değerlendirildiğinde genel ortalama 3,236 bulunmuştur. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetri bozulmaktadır. Katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru hafif eğilim göstermiştir. Shapiro testinde ise ($p<0,05$) bulunduğundan simetrinin bozulduğu ve eğri ortalamasının sağa kaydığı anlaşılmaktadır. Her boyut için histogram ve çan eğrisi çizilerek dağılım şekilsel incelemesi de yapılmıştır;

5. 3. 2. 1. Kentsel Dönüşümün Fiziksel Boyutunun Analizi ve Bulguları

KDDÖ fiziksel değerlendirme boyutunun ortalaması (3,619) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetrinin bozulduğu görülmektedir. Yani katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru oldukça belirgin eğilim göstermiştir. Shapiro testinde ise ($p<0,05$) bulunduğundan simetrinin anlamlı düzeyde bozulduğu ve dağılımın simetrik kabul edilemeyeceği, ortalamanın sağ tarafta yoğunlaştığı (eğri sola çarpıktır) kararı verilmiştir (bkz. Şekil 12).

Şekil 12. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Fiziksel Boyutu Puanları Histogramı



Bu bulgular kapsamında aşağıda yer alan birinci araştırma varsayımı doğrulanmıştır:

V1: Kentsel dönüşüm fiziksel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

Bu verilere dayanarak, kentsel dönüşüm fiziksel boyutu itibariyle etkilerin anlamlı düzeyde başarılı olduğu varsayımı doğrulanmıştır. Yapılan çalışma, katılımcıların kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun etkilerini olumlu olarak değerlendirdiğini göstermektedir.

Ayrıca fiziksel boyutun etkilerinin başarısının daha kapsamlı ele alınabilmesi için proje alanındaki gözlemler ve görüşmecilerin değerlendirmelerine de yer vermek faydalı olacaktır. Saha araştırması gerçekleştirilirken yapıların zemin kat+4 ya da zemin kat+5 şeklinde yapılması ve mimarisinin bulunduğu dokuya uyum sağlandığı gözlenmiştir.

KKDP'de, kentsel dönüşüm yapılmasının temel sebebi alanın "riskli alan" olmasıdır. Bu nedenle afet riskine özellikle de deprem tehdidine karşı dayanıklı yapılar inşa edilmesi

amacıyla dönüşüm yapılmaktadır. KİPTAŞ'tan bir yöneticinin belirttiği gibi "*İstanbul depremi olacak kesinlikle olacak ama yarın olabilir belki 2 saat sonra olabilir bilemiyoruz*" (G7: KİPTAŞ, 2023). İstanbul'un karşı karşıya olduğu deprem tehdidi oldukça açıktır.

> "*Kentsel dönüşümde riskli yapıların en büyük sorunu, yapılan yapıların çoğunun 99 depremi öncesi ve çoğunun da derme çatma yapılaşma olmasıdır. Kentsel dönüşümün en önemli noktası bir kere depreme dayanıklı yapılar üretmesidir. Yani canlı tabutta yaşamıyorsun. Canlı canlı tabuta girmiyorsun. En önemli noktası bu"* (G7: KİPTAŞ, 2023).

1999 Marmara depremi kentsel dönüşüm çalışmaları anlamında Türkiye için milat kabul edilebilir (Özden, 2016, s. 250). 1999 yılında yaşanan Marmara depremi sonrası konut yapımında standartların oluşması amaçlanmıştır. Ancak yine de 1999 öncesi konutlar olası İstanbul depreminde en önemli yıkılma riskini taşıyan yapılar olduğu bilinmektedir

Söz konusu dönüşüm alanına 70'li yıllardan itibaren yapılan göçler sonucu düzensiz bir göç çerçevesinde standartlara uygun olmayan bir mimari ve dayanıksız binalarla inşaatlar yapılmıştır. Mahallenin muhtarı dönüşüm öncesi proje alanındaki yapılara ilişkin gözlemlerini şu şekilde ifade etmektedir:

> "*Buradaki binalar, hiçbir mühendislik görmeden yapılan binalardı. En ufak bir deprem olmuş olsa belki bugün o binaların hiçbirisi ayakta kalmazdı. Çevredeki diğer binalar da bu şekilde… Bölgedeki eski binaların çoğu deniz kumuyla yapılmış, içerisinde bazılarının hiç demir olmayan binalardı bunlar*" (G10: Muhtar, 2023).

Benzer şekilde Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici sahada bulunan dönüşüm öncesi yapılara ilişkin görüşlerini şu şekilde ifade etmektedir.

> "*Vatandaşlar daha önceden tamamen kaçak, hiçbir ruhsat hiçbir mühendislik hizmeti almamış yapılarda oturuyorlardı. Güvensiz, herhangi bir depremin anında yıkabileceği yapılar. Biz orada bu sebepten dolayı 766 tane bina yıktık. 766 yapıdan 3 tanesi bizi zorladı yıkarken […] Geri kalanın hepsi tabiri caizse kağıt gibi döküldü. Oldukça güvensizdi yapılar. Ayrıca daha önceki evlerinde mesela asansör yoktu. Bu kullanımında sorun var. Binanın içinde ortak bir alan yok. Kullanımında sorun var. Arsalarında düzgün yapılaşma yok, sokağın girişi yok. Bu tür sorunlar var ama o sorunların hepsi ortadan kalktı. Daha düzgün, daha refah düzeyi yüksek, daha rahat yapılarda oturmaya başladılar. Sosyal olanak olarak da yaşayanlara otoparklar sunduk, araçlarıyla geliyorlar park edebiliyorlar. Normal otoparklarına çekiyorlar binanın altındaki, sonra asansörlerine binip evlerine çıkıyorlar. Parkları var. Her birinin önünde çocuk parkları var, bahçeleri var"* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Türkiye'de kentlerin %60'ında yasadışı yapılar yer almaktadır (Özden, 2016). Yasadışı yapının bu kadar fazla ve deprem riskinin bu derece yüksek olması kaçınılmaz olarak afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi öncelikli hedef haline gelmiştir. Ancak imar affı, imar barışı gibi farklı isimler altında söz konusu yasa dışı yapılara yasallaşma fırsatının verilmesi kayıt dışı ve kaçak yapı sayısını kağıt üzerinde azaltsa da afet riski karşısında risklilik düzeylerinde bir değişiklik ve bilhassa konut dayanıklılığında bir iyileştirme yapılmamaktadır. Yanlış ve popülist uygulamalar kayıt dışı konut stokunu bu anlamda azaltsa da risklilik devam etmektedir. Bu sebeple deprem riski oldukça büyük olan Türkiye kentlerinde kentsel dönüşüm sosyolojik, kültürel ve ekonomik bir amacın ötesinde hayati bir zorunluluk haline gelmiştir. Kirazlıtepe Projesi'nde bu sebeple eski yapılar yıkılarak bu problem bertaraf edilmeye çalışılmıştır.

Dönüşüm alanında kentsel dönüşüm yapılmasının temel gerekçesi alanın deprem riskine karşı riskli alan teşkil etmesidir. Bu anlamda zeminin yapısı sert olsa da geçişken bir zemin olması dolayısıyla risklilik arz ettiği öğrenilmiştir. Görüşme yapılan Muhtarın ifadesiyle "*bu alanda sert bir kaya var ama kaygan bir zemin de var, bir de killi bir yapı var, çamur gibi bir de zemin yapısı var. O yüzden deprem durumunda zemin oynaklığı olabilecek bir yapı var bu bölgede*" (G10: Muhtar, 2023) şeklinde ifade edilmiştir. Üsküdar Belediyesinde aynı zamanda jeoloji mühendisi de olan bir görüşmecinin alana ilişkin değerlendirmesi şu şekildedir:

> *"Bölgenin zemin yapısı sağlam ancak şöyle şimdi çok geçişkenlik var, kuvarsit ve kil arasında geçişken bir zemin var. Biz jeologlar olarak bu zemin türü hoşumuza gitmez. Bizim için önemli olan bölgenin yani kayaç yani altındaki kayacın sağlamlığı önemli değildir. Önemli olan homojen davranması zeminin bir deprem anında homojen yani stabil davranması önemli olan. Zaten biz projeyi yaparken ona göre önlem alırız. Aşağısı komple kili yumuşak zemin ise fore kazığı çakarsın bina da deprem anında geldiğinde ona göre hareket eder, bina da deprem anında sallanabilir ama ondan sonra sağlamca dengede durur. Ancak bu bölgenin geçişkenliği var. Kil ve kuvarsit arasında geçişkenlik var. Bu iki zemin birbirinden çok farklı, deprem anında çok farklı hareket ediyorlar. Biri jöle gibi hareket ederken birisi hilti gibi vuruntulu hareket ediyor. Bunda stabilizasyonu sağlamak çok zor. Zemin yönünden her ne kadar kuvarsit olarak iyi bir zemin olmuş olmasına rağmen kil geçişleri yüzünden de zeminde de problemler vardı, depremde risk taşıyordu alan"* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

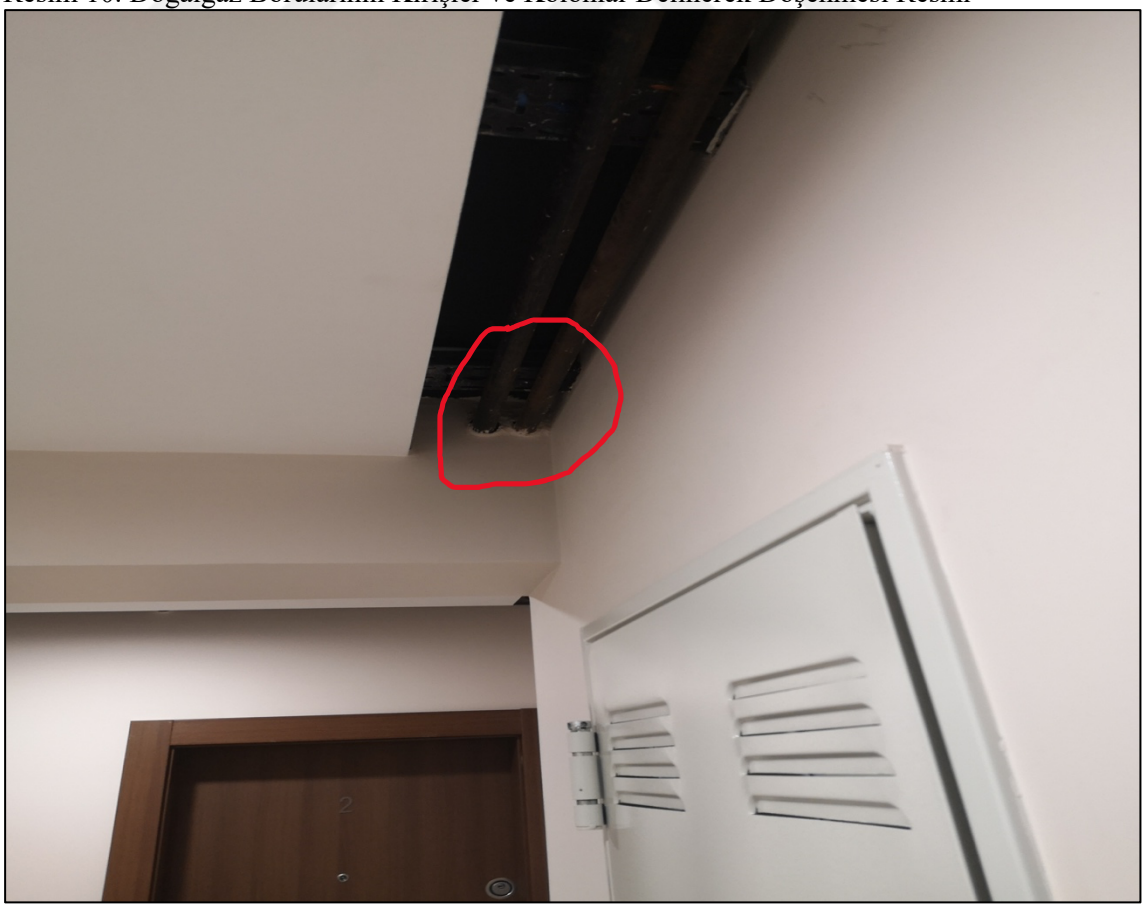
Zemin yapılarının farklı türde olması olası bir yer sarsıntısı anında yapı bloğunun kolaylıkla kırılmasına ya da çökmesine neden olabilmektedir. Bu anlamda proje alanında zeminde kazıklar çakılarak fiziksel yapı stokunun depreme karşı dayanıklı olmasına

yönelik temel atılmıştır. Binaların sağlamlığına yönelik bölgenin Muhtarı görüşlerini şu şekilde ifade etmektedir:

> "*Binaları çok sağlam yaptılar, çok sağlıklı yaptılar. Fore kazık çaktılar ben daha önce burada öyle inşaat yapıldığı görmemiştim. Biz burayı olduğu gibi sağlam bir zemin zannediyorduk. Ama dönüşüm alanında kazıkları çakarlarken öğrendik ki burası depreme dayanıksızmış, o yüzden bir sürü kazık çakmışlar.*" (G10: Muhtar, 2023).

"*Kentsel dönüşümün en büyük yararlarından birincisi deprem riskini bertaraf etmesi ikincisi de insanların yaşam konforlarının artmasını sağlamasıdır*" (G7: KİPTAŞ, 2023). Ancak diğer taraftan araştırmacı binayı gözlemleri sırasında fotoğrafladığı (bkz. Resim 10) üzere binanın sağlamlığını etkileyecek hatalarla karşılaşmıştır. Bunlardan en önemlilerinden biri binanın içinden doğalgaz boruları geçirilirken boruların kirişler ve kolonlar delinerek tesisat işleminin yapılmış olmasıdır Söz konusu projelerin yapılmasının bilinen en temel nedeni afet riski altında dayanıklı yapılar üretilmesi iken binanın yapısını zayıflatacak şekilde tesisat işlemlerinin yapıldığı görülmüştür.

Resim 10. Doğalgaz Borularının Kirişler ve Kolonlar Delinerek Döşenmesi Resmi



Yapı stokunun fiziksel ve mimari yapısının iyileştirildiği önceki hali Resim 11 olan görselin sonraki hali Resim 12 olan görselin karşılaştırılmasından görülebilmektedir.

Resim 11. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Alanın Görüntüsü

Resim 12. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Sonrası Alanın Görüntüsü

Resim 13'te de görüldüğü gibi inşa edilen yapıların modern ve günün kullanım koşullarına uygun, çok katlı olmayan yapılar şeklinde dizayn edildiği görülmüştür. Konuyla ilgili TOKİ'den bir yönetici durumu şu şekilde ifade etmektedir: "*Yapı görünüşü*

anlamında mevcut yapı stoğunun ne durumda olduğu belli dönüşüm alanlarında, sonrasında ortaya çıkan ürün de belli, dolayısıyla gözle görülür bir derecede farklı bir doku oluştuğu ve yapı stoğunun iyileştirildiği açıkça görülüyor" (G1: TOKİ, 2023). Üsküdar Belediyesinden başka bir yönetici ise;

> "*Kentsel dönüşümle, çevre o çarpık yapılaşmadan, depreme dayanıklı olmayan çarpık yapılaşmadan kurtulduk. Öyle sokaklarımız vardı ki araç giriş çıkışı olmayan, dar, gelişigüzel yapıldığı için binalar. Hepsi değişti dönüşümle, hepsi dönüştü plana uygun bir şekilde. Günümüz standartlarında deprem yönetmeliklerine uygun modern binalar yaptık. Fiziksel çevre açısından o bölgeye de değer kattı. Gittiğiniz zaman caddesiyle, binalarıyla o bölgeye değer katan bir proje oldu"* (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Resim 13. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde Tamamlanmış Bir Bina Görseli

Kentsel dönüşüm projesine baktığımızda yapılan yapıların çok katlı olmadığı dikkat çekicidir. Bunun en temel gerekçesi Boğaziçi Kanunu'dur. Bu kanuna göre Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Alanını da kapsayan Boğaziçi geri görünüm bölgesine taban alanı, kat ve yükseklik kanunda şu şekilde belirtilmiştir; ""*Gerigörünüm" bölgesinde Taban Alan Kat Sayısı (T.A.K.S.) azami % 15 ve 4 katı (H =12.50 m. irtifaı), "Etkilenme" bölgesinde ise gene Taban Alanı Kat Sayısı (T.A.K.S.) % 15 ve 5 katı (H = 15.50 m. irtifaı) geçmemek*

şartı ile konut yapılabilir" (2960 sayılı Boğaziçi Kanunu, 1983, m. 10). Bu duruma ilişkin Kirazlıtepe Projesi'nde görev alan bir belediye yöneticisi şunu belirtmiştir:

> "*Biz Çamlıca'da 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındayız. Taban oturumu imar kanunu imar planında %15, yüksekliğimiz ise 12,50 metre. Ancak ayriyeten de bir koruma olarak gördüğümüz cami, Çamlıca Caminin bir silueti var korumak istediğimiz, onun için de o yüksekliği kullanmadığımız yerler de oldu. Projede projenin maksimum ne kadar inşaat alanı yapılabilecek ise o şekilde bir inşaat alanı yapmadık. Minimal şekilde en uygun şekilde ne gerekiyorsa ne olması gerekiyorsa ona göre bir proje tasarımı yaptık*" (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Gerek Boğaziçi Kanunu, gerek bölge dokusuna uygunluğu, gerekse de Çamlıca Camisi'nin (bkz. Resim 14) belirgin yapısının ön planda tutulması gerekçeleriyle sahada 4 veya 5 katlı yapılar inşa edilmiştir.

Resim 14. Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi ve Çamlıca Camii Uydu Görüntüsü

Kaynak: (Google Earth & Maxar Technologies, 2023)

Siyasi iktidarın tercihlerinin de proje dokusunun oluşturulmasında etkili olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin bir Bakanlık yöneticisi "*yatay mimari Cumhurbaşkanımızın da*

özel tercihi. Silueti de bozmaması için önemli" (G3: Bakanlık, 2023) diye ifade ederken bir başka TOKİ yöneticisi şu şekilde ifade etmiştir:

> *"Genel olarak Cumhurbaşkanımızın bir yatay mimari kriteri var. Yatay mimari zemin artı 5 kat diyoruz, 6 kat. Hem yatay mimariye bakacaksınız hem mevcut vatandaşı sıkıştıracaksınız. Katta yükselemediğiniz için öyle 300 konut 1000 konut fazla yapalım deme şansınız yok yatay mimaride, yoksa her yeri Fikirtepe gibi yaparsak eyvallah ama bakın Üsküdar'a, zemin artı dörttür. Bakın Esenler'e, zemin artı beştir. Diğer projelerde de öyle. Çok zorlandığımız yerde stok veya finansman kalsın diye değil vatandaş sığmıyorsa zemin artı 7'ler, zemin artı 8'ler söz konusu oluyor. O yüzden Bakanlık neredeyse hiç konut ticareti yapmıyor. Kalan bir iki tanesi genelde yan ilçede ya da yandaki projede başka bir etap varsa orada stok olarak kullanılıyor zaten."* (G2: TOKİ, 2023).

Günümüzde merkezi yönetimin kentsel dönüşümle oluşturduğu konutlarda anlayış değişikliğine gidildiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda ihtiyaç temelli bir anlayışa geçildiği ifade edilmiştir (G2: TOKİ, 2023):

> "*Eskiden her yere aynı yapılar, aynı tip binalar yapılıyordu kentsel dönüşümde. İstanbul'dan Konya'ya her yere aynı yapılar yapılmış. Şimdilerde bu biraz kırıldı. Her yere farklı mimari, farklı cepheler, farklı balkonlar vesaire yapılmaya başlandı. Kentsel dönüşümde de artık mevcuttaki ihtiyaca göre […] her kentsel dönüşüm projesine ayrı detaylı proje yapılıyor artık. Eskisi gibi basıp geçemiyorsun, vatandaşı içine dolduralım demek yok. Kimin neye ihtiyacı var, kimin ne kadar kıymet takdirine ihtiyacı var; cephesiyle, tipiyle, otoparkıyla, altyapısıyla hepsiyle birlikte ayrı proje çalışılıyor. İhalenin ekindeki şu kalebodurun, duvarın, boyanın kalitesi hep bir tık kentsel dönüşümde üstte yapılıyor. O bakımdan geçmiş döneme göre şu an durduğumuz yer, kentsel dönüşümde yaptığımız işle en üst noktadayız. Bakanlık ya da TOKİ fark etmez."*(G2: TOKİ, 2023).

Kentsel dönüşüme ilişkin vatandaşların yaklaşımlarının da değişmeye başladığı ve dönüşümün maliyetinin aslında zihinsel dönüşümün maliyeti olduğunu, bu zihinsel dönüşümün vatandaşı dönüşümün maliyetinin karşılanması için borçlandırmaya alıştıracak bir algı değişiminin amaçlandığını bir Bakanlık yöneticisi şöyle ifade etmektedir (G3: Bakanlık, 2023).:

> *"Biz 2019'dan beri Bakanlık olarak yaptığımız işlere şöyle başladık. Bu bir maliyet, bu dönüşümün maliyeti değil bu zihinsel bir dönüşümün maliyeti. 2019'a kadar vatandaş da hak sahibinin de şöyle bir anlayışı vardı, benim dairem var, bir tane müteahhit gelecek yenileyecek ve bana bir tane bedava daire verecek. 2019'a kadar insanların zihninde bu vardı. 2019'dan beri biz Bakanlık olarak insanların zihninde şunu oluşturuyoruz, borçlanarak dönüşüm yapmayı, yani Bakanlık olarak her yerde borçlanmayla dönüşüm yapıyoruz. Vatandaş artık yavaş yavaş şu zihinsel dönüşümü yapıyor, ben 200 bin lira, 300 bin lira her neyse borcumu ödeyerek dairemi yenileyeceğim. Karşılığı, bunun ederi, daha yüksek olabilir ama diyorum ki devlet bir zihinsel dönüşüm yapıyor bunun maliyetini karşılıyor, bugün 150 bin-200 bin lira vermeye alışan zihinler toplum, zamanla bunun maliyetinin farkına varıp*

> *diyecek, evet emsal artışıyla değil maliyetini ödeyerek dönüşüm yapmam gerekir diye, bir zihinsel dönüşüm. Bu açıdan baktığımızda çok hatalı bir yaklaşım da olmayabilir bu maliyete katlanmak eğer Devlet bu zihinsel dönüşümü sağlayabilirse. Kat arttırmakla, 10 kat imar alayımla bu işler olmuyormuş, ben olduğu haliyle dönüşüm yapayım nedir cebimden para çıksın, araban eskiyince götürüp devlete verip yenisini almıyorsun, satıyorsun üzerine para koyup yeni araba alıyorsun, onun gibi olması lazım dönüşümün de. Bina eskiyor sonuçta. Bina eskidiğinde adam diyor, benim dairemi hiçe mi sayıyorsun? E kardeşim ben senin daireni kullanmayacağım yıkacağım, o bana hatta ekstra maliyet, boş arsa olsa enkazla hafriyatla uğraşmam en azından. İki yıldır bu zihinsel dönüşümü yapmaya çalışıyoruz"* (G3: Bakanlık, 2023).

Afetlerden en çok zarar gören alanlar büyük ölçüde yasadışı yapılaşmış ve sağlıksız konut alanları olduğu gerçeği böyle bölgelerin önceki halinin korunarak değil kapsamlı bir kentsel dönüşüm sürecine dahil edilerek geniş alanlara uygulanan, köktenci ve yüksek finansmana gereksinimi olan bir dönüşümü zorunlu kılmaktadır (Özden, 2016, s. 226, 227). Özellikle İstanbul'daki dönüşüm ihtiyacının büyük hacmi göz önüne alındığında sürdürülebilir bir finansman modelinin oluşturulması için vatandaşta benzer bir zihinsel dönüşümün oluşturulması gerekmektedir.

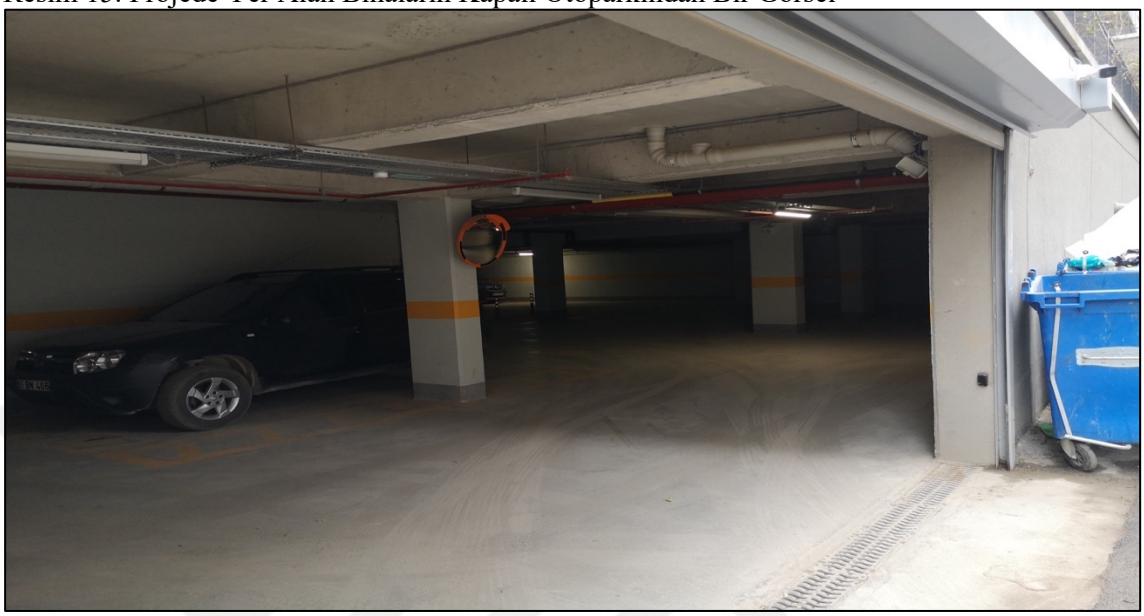
Dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle bütünsel etkilerinden bir diğeri de bölgenin altyapısına yapacağı olumlu katkısıdır. Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici Kirazlıtepe'de "*alt yapıyı da bir yandan elektrik, su, doğal gaz alt yapılarını o bölgenin genelinin de dönüşümünü öngörerek yapıyoruz, yapmaya devam ediyoruz"* diyerek bölge altyapısının da iyileştirildiğini belirtmiştir (G4: Üsküdar Bel, 2023);

> "*Yeni proje alanımızda çevre açısından baktığımız zaman alt yapı ve yollar açısından çok ciddi bir etkisi oldu. Bölgeye değer kattı. Niye? Baktığınız zaman dönüşmüş bir bölge var. Çevrenin dönüşeceği de öngörülerek bölgeye ciddi bir değer artışı sağlandı. Oradaki alt yapı ve yolları yapmış olmamız bölgeyle entegre bir biçimde, bölgenin de alt yapısını yenilememizi sağladı.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Dönüşüm sahasına ilişkin site yöneticisi "*önceden buradaki yapıların otoparkı falan yoktu. Önceki halini az çok bilirim buranın. Burası gecekondu şeklindeydi. Asansörlü, otoparklı bir yer değildi. Burası artık lüks yapılmış bir yer*" (G11, Site Yön, 2023) diye belirtmiştir. Bu donatıların günümüzün değişen ihtiyaç ve teknolojisinde lüks sayılıp sayılmayacağı tartışmalıdır. Yine de belirtmek gerekir ki projenin kapalı otopark (bkz. Resim 15), çocuklar için oyun sahası (bkz. Resim 16), engellilerin de kullanabileceği asansör gibi donatılarla günümüz ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde yapıldığı

görülmektedir. Günümüzde ise bunların lüksten çok konforlu bir yaşam için gereklilik olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

Resim 15. Projede Yer Alan Binaların Kapalı Otoparkından Bir Görsel



Resim 16. Dönüşüm Projesinin Bloklarının Bahçesinde Yer Alan Bir Çocuk Oyun Alanı

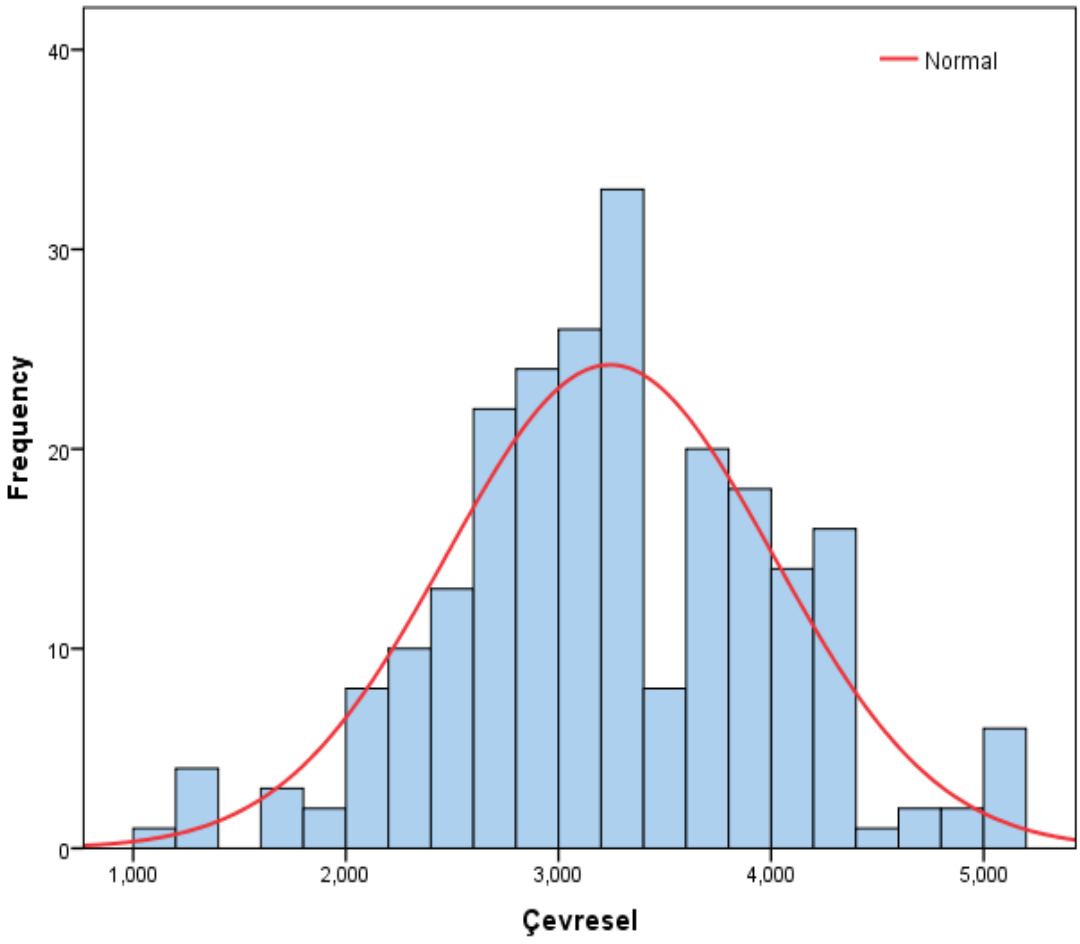
Ancak diğer taraftan araştırmacının proje alanındaki binaları ziyareti sırasında kirişleri delip yapı statiğini etkileyebilme ihtimaline rağmen, tesisat yapıldığı tespitinin yanı sıra

binaların hiçbirinde yangın merdiveni olmadığı görülmüştür. Diğer taraftan anketler sırasında hane halkıyla yapılan görüşmeler esnasında da bazı evlerin camlarında yalıtım problemi, duman detektörünün aşırı hassasiyeti ve susturulmasında karşılaşılan güçlükler, çocuk parklarının evlere yakınlığı, mutfak dolaplarının dayanıksızlığı gibi münferit şikayetlerle de karşılaşılmıştır.

5. 3. 2. 2. Kentsel Dönüşümün Çevresel Boyutunun Analizi ve Bulguları

KDDÖ çevresel değerlendirme boyutunun ortalaması (3,209) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetrinin bozulduğu söylenebilir. Yani, katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru hafif eğilim göstermiştir. Ancak Shapiro testinde ($p>0,05$) bulunduğundan simetrinin anlamlı düzeyde bozulmadığı ve dağılımın simetrik kabul edilebileceği anlaşılmaktadır (bkz. Şekil 13).

Şekil 13. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Çevresel Boyutu Puanları Histogramı



Kentsel dönüşümün çevresel boyutuna ilişkin bu araştırmada yer alan V2 kodlu araştırma varsayımı şu şekildeydi;

V2: Kentsel dönüşüm çevresel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

KDDÖ'nde, çevresel değerlendirme boyutunun ortalaması 3,209 olarak tespit edilmesiyle veriler; katılımcıların kentsel dönüşümü çevresel boyutu açısından genel olarak "başarılı"ya daha yakın bulduklarını göstermektedir. Araştırma varsayımı doğrulanmış denilebilir. Kentsel dönüşümün çevresel boyutuna ilişkin olarak Shapiro testinin p değeri 0,05'ten büyük olduğundan verilerin normal dağılımının simetrik olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Bu veriler, kentsel dönüşüm projesinin çevresel boyutunun başarılı olduğu yönündeki varsayımın doğruluğuna destek verir, ancak bu verilere dayanarak, kentsel dönüşüm çevresel boyutu itibariyle etkilerinin anlamlı düzeyde başarılı olduğunu söylemek zordur. Çevresel boyutun başarısızlığına dair bir varsayım reddedilmemiştir, ancak başarılı olduğuna dair de yeterli kanıt bulunmamaktadır. Eksik verilere rağmen, kentsel dönüşümün çevresel boyutunun etkilerinin belirli bir yönde eğilim gösterdiği sonucu çıkarılabilmektedir. Ancak yine de önemle belirtmek gerekir ki katılımcı görüşlerinin kararsızdan katılma durumuna doğru oldukça küçük bir eğilim göstermesi kentsel dönüşümün çevresel boyutunun başarısının nitel araştırma verileriyle irdelenerek ele alınmasını gerektirmektedir.

Kirazlıtepe'deki alanın dönüşüm öncesindeki durumuna ilişkin bir Bakanlık yöneticisi: "*Kirazlıtepe'de öyle tek katlı gecekondular değil de ruhsatsız yapılaşmış, sağlıksız yapılaşmış bir yer olarak yapılaşmıştır. Görsel açıdan İstanbul'un ortalaması bir yerdi, dönüşememiş yerler açısından*" (G3: Bakanlık, 2023). Alanın önceden sağlıksız yapılaştığı bilinmekle birlikte İstanbul'un ortalamasının da benzer sağlıksız yapılaşmadan oluştuğu görülmektedir.

"*Asbest sökümü yıkımlarda oldukça önemlidir*" (G6: KİPTAŞ, 2023). Kentsel dönüşümün yapılması için eski yapının bizzat kendisi ve yıkım-söküm sonrasında da önemli sağlık problemlerine neden olabilecek en önemli problem "asbest"tir. İstanbul'daki yapılarda asbest oluşumuna neden olabilecek sağlıksız malzeme kullanıldığına sıklıkla rastlandığını KİPTAŞ'tan bir yönetici şu sözlerle ifade etmiştir; "*İstanbul'da dönüşümden önceki binalar yapılırken çoğunda atermit kullanılmaktadır,*

yani gecekondularda adam evine gidip beton yapmamış, atermit koymuş ne bileyim bir şey almış atermit, macun çekmiş işte asbest ya da atermit, eternit dediğimiz şeyler" (G7: KİPTAŞ, 2023). Nitekim asbestin insan sağlığını tehdit ettiği bilinmesine rağmen gerek insanların umursamazlığı gerek yasal otoritelerin gerekli girişimleri yapmamaları sebebiyle önemli sağlık tehdidi oluşturan riskler doğmaktadır. Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici şu şekilde bazı gerçekleri ifade etmiştir:

> "*Asbestle ilgili yıkım yaptığımız çalışmalar esnasında asbestle ilgili çalışmaları müteahhidimiz yaptı. Hatta biz orada asbestle ilgili bir soruşturma da geçirdik. Asbest var yıkım yapılıyor gibi bir şikayette bulunmuştu vatandaşlar. Ondan da bir şey çıkmadı çünkü asbest yoktu. Öncesinde tahliyesi yapılıyordu, bize binaları vatandaş boş teslim ediyordu. Bize gelinceye kadar bir binanın yıkımı yapılacak diyelim, vatandaşa diyoruz ki sen bu binayı bize boş teslim etmek zorundasın. Vatandaş gidiyor mevcut binadaki hurdayı vesaireyi de hurdacıyla anlaşıyor, günümüzde yıkım bu şekilde gerçekleşiyor ve buna müdahale de edemiyorsunuz. Bugün vatandaş yıkım belgesini almadan, hiç ruhsat almadan dilerse doğramasını değiştirir, doğramasını sökebilir, dilerse peteğini kalorifer sistemini değiştirebilir. Kimse buna bir şey diyemez. Dilerse çatısını söker, çatısını yeniler. Bunlar zaten ruhsata tabi olmayan imalatlar. Ne yıkım ruhsatı aşamasında ne de yapım ruhsatı aşamasında ruhsata tabi olmayan imalatlar olduğu için vatandaş hurdacıyla anlaşıp binayı bize karkas olarak, boş olarak teslim ediyor. Dolayısıyla bu binalarda, kalan numunelerde asbeste dair bir şey yoktu.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Bu durum, asbest olma olasılığı olmasına ve yöneticilerin bu durumdan haberdar olmasına rağmen yöneticilerin vatandaşların halk sağlığı açısından tehlike arz edebilecek bir durumu ciddiye almadığını göstermektedir. Bir başka belediye yöneticisi de benzer bir değerlendirmede bulunmuştur;

> "*Asbest konusu şöyle… Şöyle biz vatandaşlarla binalarının dönüşümü için anlaştığımız zaman vatandaşların bir talebi oldu. Binadan her şeyimizi alalım, işte binayı size teslim ederken, binanın sökümünde bize müsaade edin diye. Biz de buna müsaade ettik. Vatandaş zaten binayı çırılçıplak, hiçbir şey olmadan bıraktı. Sadece duvarlar ve kolonlar halinde bize bırakıyordu. Gerisinde hepsini söküp alıyor götürüyordu, pencere pervaz her şey. Yani içerideki ne diyeyim, elektrik kablolarından tutun her şeyi söküp alıp götürüyorlardı. Çıplak şekilde bize bırakıyorlardı, biz de binayı yıkıyorduk. Asbest ölçümleri onun için yaptık, yaptığımız yerler de oldu gerçi ama herhangi bir şey olmadı. Yüksek değer çıkmamıştı yani."* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Dönüştürülecek binalardan arta kalanlarda asbest çıkmaması yapılarda asbest olmadığından değil, aksine asbestli yapıların tamamı halk sağlığı dikkate alınmadan söküldüğü içindir. Ayrıca mevzuatta dönüşüm öncesi idarenin asbest ölçümü yapmasının önü açılmadığı ya da idare buna mecbur bırakılmadığı için asbest ölçümleri ihmal edilmektedir. Oysa bir İBB yöneticisinin (Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nin

yapımında İBB ve KİTAŞ'ın hiçbir rolünün olmadığını tekrar belirtmek gerekir) ifade ettiği üzere "*normalde asbestle ilgili çalışmaları yapmak zorundayız o bir kanuni zorunluluk. Artık bütün yıkımlarda asbest ölçümünün yapılmış olması gerekiyor*" (G8: İBB, 2023). Ancak ne yazık ki Kirazlıtepe'de dönüşüm öncesi gerekli ölçümlerin yapılmadığı ilgili ilçe belediyesinin yöneticileri tarafından defaatle ifade edilmiştir. Ne yazık ki ölçüm sonucunda asbest tespiti yapılacak tüm sağlıksız konut dokuları satılmış ya da sökülmüş olduğu için geç kalmış ölçümlerde asbest bulguları gözlenememektedir. Bu nedenle asbestle ilgili ölçümlerin dönüşümün erken aşamalarında yapılmasına ihtiyaç olduğu görülmüştür.

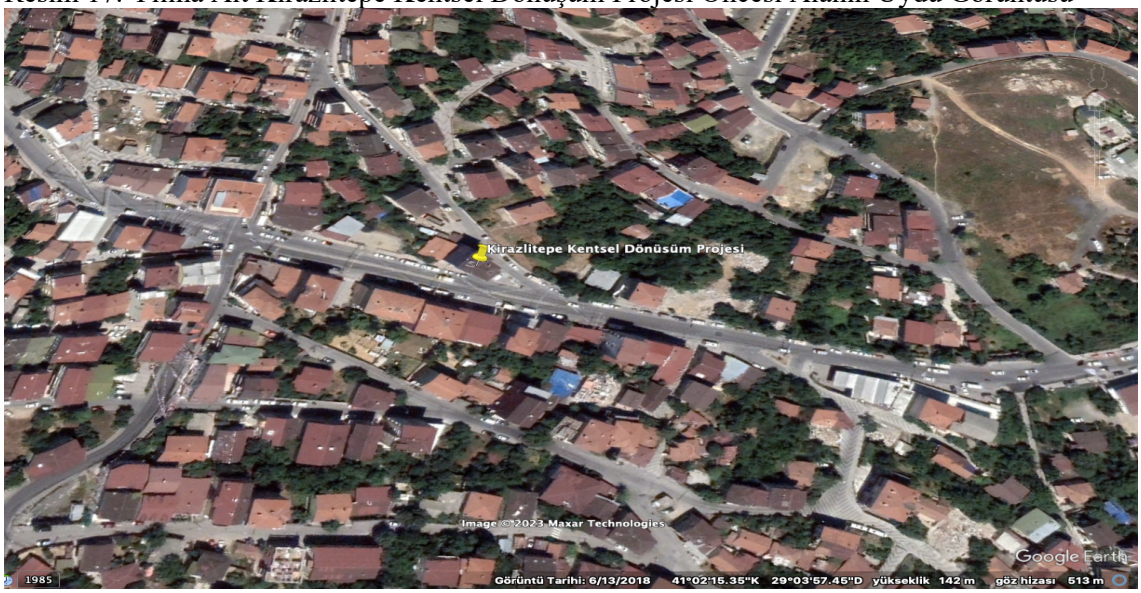
Alandaki temel çalışmaları sırasında sert kayacı kırabilmek için sıklıkla kullanılan patlayıcılar hane halkında korku, endişe ve gürültü kirliliği olarak karşılık bulmuştur.

> *"Bölgede kuvarsit dediğimiz çok sert bir kayaç türü vardı, bu kayaç türünü kazı yaparak mümkün değildi halledebilmemiz. Patlatma yapıldı bu sebeple, mesela dinamitle patlatma yapıldı. Vatandaşlar bundan doğal olarak, haklılar da çok korktular. Patlamanın etkisi böyle, bir deprem gibi etki yaratıyor. Deprem varmış gibi her yeri sallıyor. Deprem etkisinde binalara zarar vermiyor. Ancak hissiyatı, gelen sesi vesaire bu yönde oluyor. Çok büyük bir alan. Büyük hafriyatlar var. Büyük proje ondan sonra ondan dolayı da gerek kamyonlar gerek çalışma sürüyor sürekli, 24 saat çalışıyor. Bu yönünden çevreye bayağı yani oradaki oturan diğer kesimlere, diğer kesimlerin nasıl diyim, konforunu bozduk. Yani yaşam konforuna biraz engel olduk. Şu anda da devam ediyor maalesef daha bitmediği için. Ancak işin sonunda baktığınız zaman bu sorunu sıkıntıyı çekmeye değer bir sonuç ortaya çıkıyor"* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Bir belediye yöneticisi dönüşümle birlikte bölgedeki yeşil alanın çoğaltıldığını ifade etmiştir; "*çevre düzeni olarak işte dediğim gibi gerek yeşil alan çoğaltmasıyla çevreyi yeşillendirdik. Normalde orada kamuya hizmet eden hiçbir yeşil alanımız vesaire yoktu. Çarpık bir yapılaşma vardı. Gecekondu düzeninde. Burada yeşil alanı sağladık*"(G5: Üsküdar Bel, 2023). Ancak bölgedeki eski durumu araştırmacı tarafından gözlenme şansına erişilememekle birlikte eski yapı stokunun düzensiz yapısına rağmen kişisel bahçe kullanımına özgü alanların olduğu öğrenilmiştir. Muhtarlıkla yapılan görüşmelerde bu konuda şu bilgiler edinilmiştir: "*Yeşil alan olarak çok bir katkısı olmadı bölgemize projenin, ama orada ayrıyeten mahallemize bir park kazandırıldı o alanın içerisinde. Yeşil alan olarak bi orası var. Ayrıyeten binaların arasında da blokların arasında küçük küçük parklar oluştu"*(G10: Muhtar, 2023). Bu doğrultuda yeşil alanın artış veya azalışına ilişkin somut bir bulgu edinilemediği söylenebilir. Ancak dönüşüm öncesi (bkz.

Resim 17) ve dönüşüm sonrası (bkz. Resim 18) uydu görüntüleri Google Earth üzerinden temin edilmiştir (Google Earth & Maxar Technologies, 2023). Bu görüntülerden dönüşüm öncesinde yapıların bahçelerinde ufak da olsa yeşil alanlar olduğu, dönüşüm sonrası ise yapıların önlerindeki bu yeşil alanın azaldığı görülmektedir. Ancak konutların arkasında oyun sahalarının da olduğu projenin toplu kullanımına açık bir yeşil alanın da dönüşüm sonrası oluşturulduğu görülmektedir.

Resim 17. Yılına Ait Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Öncesi Alanın Uydu Görüntüsü



Kaynak: (Google Earth & Maxar Technologies, 2023)

Resim 18. 2023 Yılına Ait Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Proje Alanının Dönüşüm Sonrası Uydu Görüntüsü

Kaynak: (Google Earth & Maxar Technologies, 2023)

TOKİ'den bir yönetici, çevre düzenlemesi ve peyzaja kurumsal olarak verdikleri değeri şu şekilde ifade etmiştir:

> *"Toplu konut idaresi olarak bizim her projemiz şöyle geçer: Atıyorum 300 konut, 10 dükkan, artı alt yapı ve çevre düzenlemesi. Bu kapsamda hem site içi peyzajı yapıyoruz hem de aynı zamanda Üsküdar'a özel bir park alanı var, kamusal park alanı. İhale kapsamında orayı da yaptık"* (G2: TOKİ, 2023).

İkinci boğaz köprüsünü de gören söz konusu park alanının görseli Resim 19'da yer almaktadır. Belirtmek gerekir ki bu park alanı proje alanının bitişiğinde olmamakla birlikte proje gerçekleştirilirken çevresel düzenleme ve yeşil alan üretimi noktasında TOKİ'nin üstlendiği bir alan olarak çevresel bağlamda olumlu katkısı olduğu görülmüştür.

Resim 19. Dönüşüm Alanı Yakınında Yer Alan Park Alanı

Çevresel etkileri itibariyle dönüşümde yapılan yapıların enerji tasarrufu kimliğine sahip biçimde inşa edildiği anlaşılmıştır. Bir belediye yöneticisi durumu şöyle ifade etmektedir: "*işin sonunda baktığımız zaman çevresel etkisi olarak binalarımız hepsi enerji sınıfına uygun. Enerji kimliği belgesi var. O enerji kimliği belgesi, binaların işte dünyaya işte ozona yaydığı zararlı unsurlara karşı pozitif etkisi var*"(G5: Üsküdar Bel, 2023).

Dönüşümün bir diğer önemli özelliği, önceden kömür sobası kullanımı dolayısıyla bölgesel hava kirliliğine rastlanırken dönüşüm sonrası doğalgaz kullanımının yaygınlaşması ile hava kirliliği azalmıştır. Bir belediye yöneticisinin ifadesiyle;

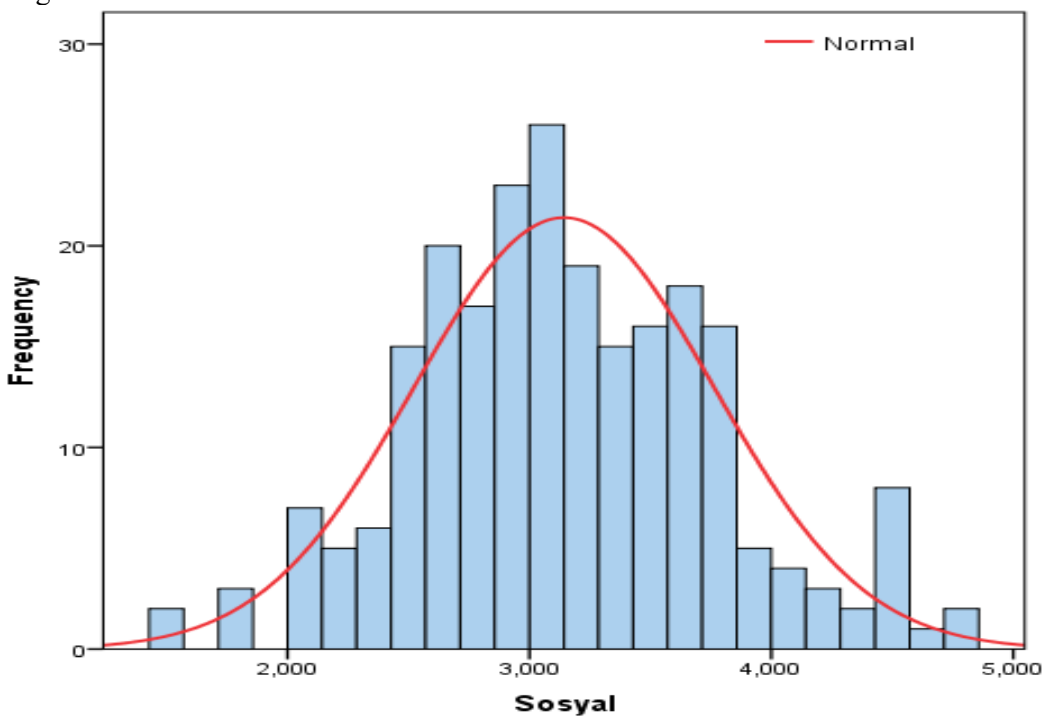
> "*…daha önceden bölgede yaşayan çoğunluk her ne kadar bölgede doğalgaz olsa da binaların zaten yapısal olarak sıkıntılar olduğu için doğalgaz kullanmayan çok insan vardı. Soba kullanıyordu insanlar. Şimdi ise tamamen doğal gazlı sistem, hava kirliliği azaltıldı ve oradan da bir çevreye artı etkimiz olmuştur*" (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Araştırmacının kış aylarında sahayı ziyareti sırasında da gözlemlediği bir hava kirliliğine rastlanmamıştır. Diğer taraftan çevresel boyutun hem yöneticiler hem de hane halkı tarafından en az önem verilen boyut olduğu dikkat çekmiştir.

5. 3. 2. 3. Kentsel Dönüşümün Sosyal Boyutunun Analizi ve Bulguları

KDDÖ, sosyal değerlendirme boyutunun ortalaması (3,122) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetrinin bozulduğu söylenebilir. Yani, katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru çok hafif eğilim göstermiştir. Ancak Shapiro testinde ($p>0,05$) bulunduğundan simetrinin anlamlı düzeyde bozulmadığı ve dağılımın simetrik kabul edilebileceği görülmüştür (bkz. Şekil 14).

Şekil 14. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Sosyal Değerlendirme Boyutu Puanları Histogramı



Kentsel dönüşümün sosyal boyutuna ilişkin bu araştırmada yer alan V3 nolu araştırma varsayımı şu şekildeydi:

V3: Kentsel dönüşüm sosyal boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

KDDÖ'de, sosyal değerlendirme boyutunun ortalaması 3,122 olarak tespit edilmesiyle veriler, katılımcıların kentsel dönüşüm sosyal boyutu açısından genel olarak "başarılı"ya daha yakın bulduklarını göstermektedir. Araştırma varsayımı doğrulanmış denebilir. Bu veriler, kentsel dönüşüm projesinin sosyal boyutunun başarılı olduğu yönündeki varsayımın doğruluğuna destek verebilir, ancak bulgular kapsamında yer alan bu üçüncü araştırma varsayımının doğru olduğunu tam olarak kanıtlamaz. Ortalamanın çok hafif bir sağa doğru eğilim göstermesi ve Shapiro testi sonucunun p değerinin 0,05'den büyük olması, kentsel dönüşümün sosyal boyutunun etkilerinin başarılı olduğunu göstermez. Ancak yine de önemle belirtmek gerekir ki katılımcı görüşlerinin kararsızdan katılma durumuna doğru oldukça küçük bir eğilim göstermesi kentsel dönüşümün sosyal boyutunun başarısının sorgulanması gerektiğini göstermektedir. Bu çerçevede araştırmanın sosyal boyutunun nitel araştırma bulguları çerçevesinde de değerlendirilmesi bütünsel resmi görebilmek için daha yararlı olacaktır.

Öncelikle belirtmek gerekir ki proje alanında dönüşüm, esasen yerinde dönüşüm anlayışıyla yapılmıştır (G4: Üsküdar Bel, 2023; G3: Bakanlık, 2023; G2: TOKİ, 2023; G5: Üsküdar Bel, 2023). TOKİ'den bir yönetici "*Sulukule'den sonra farklı bir yere insanların götürülerek kentsel dönüşüm yapıldığı anlayış artık bitti. Özellikle Üsküdar için yerinde dönüşüm temalı bir dönüşüm yapıldı"* (G2: TOKİ, 2023) şeklinde ifade etmektedir. Gerçekten de Bakanlık bölgede ürettiği 504 konuttan 411 tanesini bölgede bulunan hak sahiplerine teslim etmiş ve 93 adet de Bakanlığa kalmıştır. Söz konusu 93 konutun araştırma sırasında halen boş olduğu, yalnızca hak sahiplerine verilen yapıların dolu olduğu bilinmektedir. Oysa araştırmada uyguladığımız KDDÖ ölçeği sonucu daha önce de belirtildiği üzere katılımcıların %64,8'i dönüşüm öncesi dönüşüm sahasında yaşarken, %35,2'sinin dönüşüm gerçekleştikten sonra sahaya taşındığı araştırmanın bulgularından edinilmiştir. Katılımcıların üçte biri konutlarından çeşitli gerekçelerle ayrılmışlardır. Ancak Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici aşağıdaki yorumu yapmıştır;

> "*Üsküdar örneğinde ne yapıldıysa vatandaş için yapıldı. Vatandaşı başka bir yere götürme yok. Ama şu var bir teklif yapılır, kabul eden daireyi alır. Kabul etmeyen kıymet takdiri neyse, oradaki mevcut yapısı arsası ne kadar yapıyorsa, deniyor ki örnek veriyorum rakamları diyoruz ki kıymet takdiriniz 300 bin lira, bizim size verdiğimiz yeni daire 500 bin lira, örnek veriyorum rakamları. Ya 200 bin lirayı borçlanın bu daireyi alın ya da buyurun 300 bin liranızı paranızı verelim, hakkınız devlete geçsin. Bu şekilde ilerlenmiş ama uzlaşma koşulları iyi ve avantajlı olduğu için burada neredeyse her vatandaş imza attı. Çünkü yüksek bir uzlaşma vardı Üsküdar'da. O yüzden tamamen orada oturanlar var şu an. Tabi ikinci el satışları başlıyor ama. Üsküdar gibi bir yerde siz gecekonduyu bir de Çamlıca Cami çevresi bir de boğaz manzaralı olunca iş değişiyor. Böyle bir gerçek var. Ama biz en azından uzlaşmanın başında dışarıdan kimseyi getirmedik Bakanlık olarak. Zaten ancak dediğim gibi emsal, kat sınırı vesaireden dolayı ancak vatandaşa kadar üretebildik orada. Herhangi bir sosyal çevrenin değişmesi vatandaşın rızasıyla satıyorsa o ayrı ama herhangi bir sosyal çevre değişmedi*" (G2: TOKİ, 2023).

Her ne kadar yerinde dönüşüm yapılmış olsa da alanın sosyal çevresinin üçte birinin kısa süre içinde değişmesiyle süreç ilerlemiştir. Bakanlık ve Üsküdar Belediyesi yöneticilerinin daha önce yaptıkları bir araştırmada, her ne kadar yerel halkın yerinde kalmasını arzu ettikleri bir dönüşüm istenmişse de uygulamada yerel halkın yalnızca 1/3'ünün proje alanında yaşamaya devam ettiği, 1/3'ünün konutlarını kiraya verdiği ve 1/3'ünün de konutlarını sattıkları belirtilmiş ve tapu teslimleri sonrasında bu satışlarda daha da fazla artış olacağı ifade edilmiştir (G3: Bakanlık, 2023; G4: Üsküdar Bel, 2023; G5: Üsküdar Bel, 2023). Bu durum soylulaştırmaya neden olmaktadır. "*Yapılan dönüşüm gentrificationa yani soylulaştırmaya dair bir şeye geçerse orada vatandaş tutunamamaktadır*" (G9: İBB, 2023). Bakanlıktan bir yöneticinin yerinde dönüşüm ve soylulaştırmaya ilişkin görüşleri ise şu şekilde olmuştur:

> *"Soylulaştırmaya duygusal olarak bakmamak lazım. Bizim Bakanlık olarak yaptığımız dönüşüm hep yerinde dönüşüm. Kimseyi yerinden etmiyoruz, daire veriyoruz ama bu işin sonucu şu oluyor: bizim kentsel dönüşüme girdiğimiz yerler olabildiğince çöküntü alanları, ekonomik seviye olarak düşük gelir gruplarının bulunduğu alanlarda dönüşüm yapıyoruz ve bir gecekonduyu alıp o hak sahibine Emlak Konut ya da TOKİ standardında emlak sektöründe iyi diyebileceğimiz site standardında bir bağımsız bölümü veriyoruz. O kişi o gelir düzeyinden yüksek gelir elde edecek bir bağımsız bölüm aldığında kişi kendisi orada oturmayı tercih etmiyor, biz ona veriyoruz. Baktığımız zaman yerinde dönüşüm yapılıyor mu yapılıyor. Bakanlık olarak biz yerinde dönüşüm yapıyoruz ama ben anahtarı verdikten sonra o adam orada kalmıyor. Çünkü diyor ki adam daha önce 150 bin lira edecek bir gecekonduda yaşarken adamın eline 3 milyon lira edecek daire geçiyor. Adam 3 milyon lirayı görünce diyor ki ben bunu satarım, giderim 2 tane daire alırım eski dairem gibi, kalanını yerim içerim birini de kiraya veririm. Kirazlıtepe'ye baktığımız zaman arkadaşlarımız orada bir araştırma yapmıştı. Gördüğümüz şey: dönüşüm sonrası hemen hemen 1/3'ü orada ikamet ediyor, 1/3'ü kiraya vermiş, 1/3'ü de satmış. Şimdi buna ne kadar yerinde dönüşüm diyebiliriz. Sahip olduğu konutun ekonomik durumundaki değişiklik vatandaşı itiyor oradan […] Oradaki toprak*

> *sahibi orada oturmuyor. Bunun da sebebi biz değiliz. Adamın orada oturmasını sağlayacak üst ölçek kararlar alınabilir tabii"*(G3: Bakanlık, 2023).

Bir başka değerlendirme de, bir İBB yöneticisinden gelerek İstanbul'daki dönüşümlerin çeşitli sebeplerle yerinde dönüşümle sonuçlanmadığını şu şekilde ifade etmiştir (G8: İBB, 2023):

> *"Genelde aslında kentsel dönüşümün kötü etkileri de çok oluyor. İstanbul'da yaşanan örneklerde gördüğümüz zaman tamamen aslında orada yaşayanlara hitap etmeyen, onların hiçbirinin orada olmadığı mülk sahiplerinin ya kiraya verdikleri ya da satıp bölgeden ayrıldığı projelere dönüşüyor daha sonra. Başlangıçla sonuç farklı oluyor. Doğru hedef kitleye ulaşmıyor projeler. Aslında şöyle oluyor, tamam oradaki insanlar belki orada yaşamayı çok istiyorlar ama bir anda işte bir kısmını zaten müteahhit satıyor, satın alıp gelen kitlenin gelir düzeyi daha farklı oluyor. Sosyal kopuşa neden oluyor. Bir diğeri normalde kendi evinde işte katlanmak zorunda olmadığı hiçbir maliyete katlanmıyordu. Standart maliyetleri vardı. Ama daha nitelikli konutta yaşamanın maliyetleri de fazla işte aidatları, ısınma giderleri ortak alanları gibi. Bunlar da zorlayabiliyor maalesef. Bu yüzden bölgede kalmayı tercih etmeyebiliyorlar maalesef. O zaman da işte 6306 da tam hedefine ulaşamamış oluyor"*(G8: İBB, 2023).

Soylulaşma ve dönüşüm alanının sosyo-kültürel değişiminin, bölgeye yeni taşınan beyaz yaka sınıfı ile değişmeye başladığını bir belediye yöneticisi şöyle ifade etmektedir (G5: Üsküdar Bel, 2023):

> *"Buradaki mülk sahipleri kentsel dönüşüm projesindeki evleri yüksek değer etmeye başlayınca buradaki evlerini satıyor, gidiyorlar. O parayla başka bir yerden yeri geliyor 3 tane, 4 tane daire alacağı yerlerde kendini konumlandırıyor. Buralarda oturanlarda böyle bir hareket oldu. Sosyal profil de mevcut binalara göre arttı sosyo-kültürel düzey yeni taşınanlarla. Eski sakinlerin normalde hepsi işçi kesimiydi, çoğunlukla işçiler daha önce yaşıyorken, şu anda işte gene emekçi ama yani orada daha çok işte beyaz yaka olarak geçen işte, mühendisti mimardı, doktordu, ondan sonra öğretmendi bu cenahtan çoğu kişi orada kiraya geçti, orada oturuyor. Daha önce bu tip bir sosyal profil yoktu ama. Azınlık yoktu yani daha doğrusu azınlık da demeyim. Hiç o tür bir sosyal profil yoktu ama şu anda bu profil orada ikamet ediyor"*(G5: Üsküdar Bel, 2023).

Yapılan anketlerde de kiracı olarak sonradan alana taşınanların orta gelirli, beyaz yaka kesiminden mesleklere sahip, eğitim düzeyi yüksek kimseler olduğu; eski sakinlerin ise daha çok mavi yaka işçi ve ev kadını, daha düşük eğitim düzeyli ve daha düşük gelirli kişiler olduğu görülmüştür. Bir başka değerlendirmede ise benzer bir biçimde hak sahiplerinin dönüşüm alanından özellikle elde edilen rantı değerlendirmek için ayrıldığı yönündeki görüş, bir belediye yöneticisi tarafından şu şekilde belirtilmiştir (G4: Üsküdar Bel, 2023):

> *"Baktığınız zaman kentsel dönüşüm projeleri bizim açımızdan ranta dönüşmesin diye yerinde dönüşüm modeli geliştirdik. Ama takdir edersiniz ki vatandaş bunu bir rant oluşturma hedefinde. Bu kentsel dönüşüm modeline rant diyorlar ya, bunu ranta dönüştüren vatandaşın bizatihi kendisi. Baktığınız zaman o toplumsal yapı zaman içinde dönüşüyor değişiyor. Biz bir çalışma yaptık anket yaptık. Orada daha önceki vatandaşın üçte biri orada oturuyor, üçte biri kiraya vermiş, üçte biri ya dairesini satıyor veya satmış. Baktığınız zaman eski yapının üçte birlik kısmı orada yine meskûn mahalde yer alıyor. Ciddi bir değişiklik söz konusu. Bu bizim açımızdan açıkçası çok da istenen bir durum değil. Yani bir dönüşüm yapıyorsunuz, elinizi taşın altına koymuşsunuz, kamu kaynaklarını kullanıyorsunuz, işin sonunda vatandaş bunu kendine ranta dönüştürüyor. Bu bizim istediğimiz bir durum değil. Ama sonuç itibariyle de vatandaşın mülkiyet hakkı var onu kısıtlayamıyorsunuz. Adam ne yapıyor buradan elde ettiği mülkiyet hakkıyla gidiyor Anadolu'ya çok daha konforlu bir hayat sürebiliyor veya buradan elde ettiği gelirle gidip İstanbul'un muhtelif ilçelerinde daha uygun fiyata konut edinip yine hayatını idame ettirebiliyor"*(G4: Üsküdar Bel, 2023).

Benzer bir değerlendirmeyi Kirazlıtepe Mahallesinin Muhtarı da yapmıştır. Başta ekonomik gerekçeler olmak üzere alanda yaşayan insanların taşınmaya başladığı, bunun yanı sıra kalabalık ailelerin nüfuslarının yapılan konutlara sığmadığı gerekçesiyle taşınmaya mecbur kaldıklarını şu şekilde ifade etmiştir (G10: Muhtar, 2023):

> *"Toplumsal olarak buradaki yaşayan insanların bir kısmı buradan taşındılar dönüşüm sonrası. Çünkü bir kısmı kendi evlerini kiraya verirdiler, bugün 2 + 1 daireleri 10.000 liraya kiraya veriyorlar. 10.000 TL. Şimdi vatandaş kendisi dışarıda başka yerde oturuyor, daha düşük kiralarda, buradan aldığı kiralarla beraber kendini daha avantajlı hissediyor. Tabi bunun sonucunda da buranın toplumsal yapısı değişmeye başladı, daha da değişecek de yani. Dışarıdan çok gelen var. Hele bu tapular verildikten sonra daha çok satışlar da olacak. Ancak burada böyle durumu biraz iyi olan insanlar kalabiliyor. 10.000 TL, 12.000 TL civarında kiralar şu anda. İnsanların bir kısmı tabi buradan gittiler de. Memleketine giden oldu, başka bir yerden bağ bahçe alan oldu. Adamın 10 tane çocuğu var, 2+1 evde yaşayamaz ki… Bir kısmı o şekilde gitti."*(G10: Muhtar, 2023).

Dönüşüm sonrası site biçiminde yapılaşma olduğu için apartmanların temizliği, peyzajı gibi gerekçelerle aidat alınmaktadır. Ancak aidat fiyatlarının çok yükselmemesi ve vatandaşın ekonomik zorluk çekip alandan taşınmaması için Bakanlık ve TOKİ site yönetimini kendisi oluşturmuş ve aidatları İstanbul koşullarına göre uygun düzeyde tutmaya gayret ettiklerini belirtmişlerdir (G3: Bakanlık, 2023). Gerçekten de hane halkıyla yapılan görüşmelerde, 2023 yılı ocak ayında daire başı apartman aidatlarının 350 TL olduğu öğrenilmiştir. Bu rakam İstanbul'daki ortalama apartman aidatlarının altında kalmaktadır. Ancak hane halkı ziyaretleri sırasında araştırmacı her 7 blokta yani yaklaşık her 115 daire için asgari ücretle tek bir temizlik görevlisinin istihdam edildiğini öğrenmiştir. Bu bir kişinin yürütmesi için oldukça fazla iş yükü olmakla birlikte, asgari

ücretin İstanbul koşullarında yetersiz olduğu göz önüne alındığında, durum bir tür emek sömürüsüne dönüşmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi ile birlikte sosyal donatı alanları da oluşturulmuştur. İnsanların birlikte kullanabilecekleri ortak alanların mümkün mertebe oluşturulmaya çalışıldığı belirtilmiştir (G5 Üsküdar Bel, 2023). Bir TOKİ yöneticisi, insanların "*sadece evinde oturup da yaşadığı konutta herhangi bir faaliyette bulunmayıp ev-iş arası mekik dokumaktan öte, artık yaşadığı yerde vakit geçirebileceği, sosyalleşebileceği bir aşamaya geliniyor. Asıl toplumsal yaşama etkisini de değiştiriyor burada kentsel dönüşüm"* (G1: TOKİ, 2023) demiştir. Örneğin Resim 21'de yer alan Üsküdar Belediyesi Boğaziçi Yaşam Merkezi adıyla içerisinde yüzme havuzu, spor tesisi, muhtarlık, düğün salonun vb. olan sosyal yaşam merkezi alanı ve İstanbul Boğazı'nı gören bir parkı (bkz. Resim 21) da TOKİ'nin KKDP ile birlikte ürettiği (ki proje alanıyla bitişik değil yaklaşık 300 metre uzaklıktadır dönüşüm alanına) ve bu merkezin söz konusu mahallede yaşayan tüm halkın kullanımına sunulduğu belirtilmiştir (G2: TOKİ, 2023; G10: Muhtar, 2023).

Resim 20. Boğaziçi Yaşam Merkezi

Resim 21. Kirazlıtepe Mahallesi Park Alanı

Dönüşüm alanında sadece konut yapılmamış aynı zamanda sosyal ihtiyaçlara yönelik eğitim, öğretim, ibadet vb. faaliyetlerin sürdürülebileceği yapılar da plana dahil edilmiştir. Bu kapsamda yeşil alan, 24 derslikli spor lisesi, belediyeye ait bir bilgi evi, cami ve lojman, muhtarlık ve aile sağlığı merkezinden oluşan donatılar tüm etaplar bittiğinde tamamlanacaktır (G4: Üsküdar Bel, 2023; G5: Üsküdar Bel, 2023). Bunun yanı sıra dönüşüm alanında da insanların sosyalleşebileceği oyun parkı, kamelyalar ve açık hava spor alanları üretilmiştir (bkz. Resim 22).

Resim 22. Dönüşüm Alanında Yapılan Oyun Parkları, Spor Sahaları ve Kamelyalara İlişkin Görsel

Örneğin dönüşüm alanında yapılan farklı bir sosyal uygulama da Üsküdar Belediye'sinin bilgi evi diye adlandırdığı girişimlerdir. Üsküdar Belediyesinden bir yönetici bilgi evini şu şekilde anlamaktadır: "*Proje alanında yapılan bilgi evi mahalledeki çocukların, gençlerin gidip hem birtakım sosyal aktiviteler hem de derslerine yönelik çalışmalar yürüttükleri tesislerdir. Öğretmen istihdamı sağlayıp orada birtakım etütler, geleceğe dair birtakım dersler verilen çalışma sürdürdüğümüz tesislerimizdir*"(G4: Üsküdar Bel, 2023). Bu tür uygulamalar proje alanının sosyal faydasını arttırmaktadır.

Ancak bahsedilmesi gereken bir diğer önemli konu, hükümet-yerel yönetim uygulamalarının farklı partilerden olduğu durumlardan kaynaklanan siyasal ayrışmanın kentsel dönüşüme yansımasıdır. Örneğin bir İBB yöneticisi kendi yaptıkları projelerde kreş, istihdam ofisi, mahalle evi gibi yalnızca dönüşüm alanına değil tüm bölge halkına yarar sağlayacak uygulamaları hemen her projelerinde hayata geçirdiklerini belirtmiştir (G9: İBB, 2023). Kirazlıtepe Projesi'nde ise bu tür uygulamalar bulunmamaktadır. Bunun en temel gerekçesi, İBB ve Bakanlık arasında yaşanan siyasal ayrışma, dolayısıyla birbirlerinin projelerinden haberdar olmadıkları ya da haberdar olsalar da birbirlerine destek vermedikleri üzerinden açıklanabilir. Örneğin yine İBB tarafından "sosyal dayanıklılık projesi" isminde bir proje geliştirilmiştir. Ancak söz konusu proje yine siyasal ayrışma dolayısıyla Kirazlıtepe Dönüşüm Projesi'nin mahrum kaldığı bir uygulamadır. Bu sosyal dayanıklılık projesi ile dönüşüm sahalarında eski sakinlerinin alanda dayanmasını, tutunmasını, yerinde kalmasını amaçlayan İBB, sosyo-kültürel bir dönüşümü de gerçekleştirmeyi hedeflemiştir. Bu tür bir uygulamanın işleyişini öğrenmek için aşağıda bir İBB yöneticisi ile yapılan mülakattan bir kesit sunulmuştur (G9: İBB, 2023):

> *"Bizim İBB olarak sosyal dayanıklılık projesi diye bir projemiz var. Biz başlattık, bu dönem başladı. Toplumsal yapıyı da dönüşümle birlikte o kentsel dönüşüme hazırlamayı bilmiyorsan, işin sonucunda o sosyal yapının aslında orada yaşamayacağını kabul etmiş oluyorsun işin en başından. O yüzden biz sosyal dayanıklılık projesi diye bir proje oluşturduk. İçinde kadın eğitiminden, çocuk eğitimine, afet eğitimine, dönüşümün nasıl anlatılması gerektiğine dair mahallelerine gidiyor bizim sosyologlarımız çalışmalar yapıyor. Mesela Büyükçekmece'de tamamen bu sosyal dayanıklılık projesinden edindiğimiz bilgi sayesinde ki bu bizim aslında sahadaki tespitte görmediğimiz yani araziye gidip binaya baktığımızda binanın dışından görmediğimiz bir durumdu ama proje sayesinde arka bahçesi tarafından 45 kişinin sadece tek odada yaşadığını tespit ettik. Sadece tek oda. Yani mutfağı, tuvaleti de salonu da böyle bir odada hepsi burada ve bu insanların dönüşüm ihtimali yok. Yani ben bu inşaları dönüşüm için ne*

> *borçlandırabilirim ne de başka bir yere taşıyabiliriz. Başka bir yerde kirada oturamaz. Yani öyle yoksul bir kesim. 45 kişi o sosyal dayanıklılık projesinden geldi. Aslında amacımız da zaten o sosyal dayanışma projesi mahallede çalışsın, böyle bilgileri elde ettikçe bizim projeye veri versin, ben o 45 kişiyi de orada düşünebileyim, aslında istediğimiz oydu. O yüzden önemsediğimiz bir şey zaten bu sosyal yapı. Sosyal yapıyı dönüştüremediğimiz sürece, dönüştürmek de aslında tırnak içinde söylüyorum, yani dönüştürmek gibi bir amacımız da yok aslında sadece mevcut yeni yaşama hazırlama diyelim. Yani ona hazırlamadığımız sürece dönüşüm alanları her zaman başarısız olur. Yani sonuçta apartmanda yaşamayı bilmeyen insana biz apartmanlaşmayı aşılıyoruz. Tırnak içinde dayatıyoruz ama işte bunu da ona bir şekilde hazırlamamız lazım. Zaten sosyal dayanıklılık projesini o yüzden oluşturduk. Baya etkinlik yaptık alanlara dair, her alanımızda bir etkinlik yaptık çocuklara, kadınlara, çalışanlara, ev hanımlarına ayrı ayrı hepsine. Sosyal Hizmetler gitti mesela alandan Sosyal Hizmetlerden yararlanmak isteyen varsa onların başvurularını aldı. Öyle şeyler yaptık"* (G9: İBB, 2023).

Kentsel dönüşüm sahasında gözlemlenen bir diğer önemli unsur da göç alan bir çöküntü alanı olan Kirazlıtepe'de kırsal yaşama dair bazı alışkanlıklarını devam ettiren insanların dönüşüm sonrası apartman ve kent yaşamına geçiş sürecinde günlük alışkanlıklarını değiştirmek zorunda kalmaları olduğudur. Örneğin sitenin yöneticisi durumu şu şekilde ifade etmiştir: "*Zamanla insanlar apartman yaşamına adaptasyon sağlıyorlar ama ilk başlarda çok zorluk çektik. İlk başlarda koridorda yün dövüyordu teyzeler. Pamuk dövüyorlardı. Bahçede tavuk gördüğümüz oluyordu. Şimdi bu sorunları ufak ufak aştık. Adapte oluyorlar*" (G11, Site Yön, 2023). Bir belediye yöneticisi alandaki insanların eski yaşam alışkanlıklarına ilişkin olarak, "*burada yaşayan halkın kendilerinin tavukları vardı, bakıyorlardı, ineği olan vardı. Ondan sonra köy hayatından halliceydi burası. Zaten Anadolu'dan gelen vatandaşlar nasıl yaşıyorsa birkaç tanesi hariç genel olarak burada da aynı şekilde yaşamını sürdürmeye çalışan vatandaşlardı*" (G5: Üsküdar Bel, 2023) şeklinde belirtmiştir. Bu doğrultuda, kentsel dönüşüm sahasında, köyün üretken ve kendine yeten yaşantısının kalıplarını kentte devam ettiren bir toplumsal tabakadan, kentin tüketen yapısına geçiş sürecini de içeren bir kentleşme yapısına geçildiği görülmüştür.

Mülakatlar sırasında dikkat çeken bir diğer önemli nokta ise kira yardımlarıdır. Dönüşüm alanlarında yaşayan mülk sahiplerine dönüşüm devam ettiği sürece Bakanlığın belirlediği tutarlarda kira yardımları yapılmaktadır. Örneğin 2022 yılı itibariyle Bakanlığın malikler için belirlediği kira yardımı tutarı 1.500 TL iken kiracılara ise defaten 3.000 TL verilmektedir. Ancak İstanbul'da konut kiralarının ortalama 2023 yılı itibariyle 10.000 TL dolaylarında olması nedeniyle bu yardımların yetersiz kalacağı aşikardır. Ayrıca

kiracılara da düzenli bir kira yardımı yapılması söz konusu değildir. İBB'nin, yaptığı dönüşüm projelerinde Bakanlığın yaptığı 1.500 lira kira desteğine ek olarak, bunun 3 katı tutarında (4.500 lira ek kira) yardımını hem maliklere hem de kiracılara yaptığı öğrenilmiştir (G8: İBB, 2023). Ancak bu proje İBB tarafından gerçekleştirilmediği için Kirazlıtepe'deki hak sahipleri ve kiracılar İBB'nin verdiği bu denkleştirici yardımı almamışlardır. Ayrıca KİPTAŞ ile yapılan görüşmelerde onların yaptıkları projelerde sürdürülebilir finansman modeli benimsedikleri ve bu çerçevede kendi yaptıkları farklı projelerde hem kiracı hem de maliklere ek destek ürettiklerini KİPTAŞ Genel Müdürü şöyle ifade etmektedir;

> "*Bizim projelerimizin bir finans geliri var. O geliri de vatandaşa aktarıyoruz. Örneğin Eyüpsultan'da yaptığımız projemizde Bakanlığın normaldeki yardım kapasitesi 1.500 TL, bizim ise buna ek olarak orada en düşük verdiğimiz kira yardımı 2.000 liranın üzeri metrekareye göre, 2.000 lirayla 3.600 TL arasında değişiyor. Metrekare bazlı bir kira yardımı yaptık. Niye? Çünkü bu projede kar var, o karı vatandaşa şarj ettik. O kirayı da ben ödüyorum KİPTAŞ olarak. Zaten olması gereken o; devlet asgari bir destek verir, projede kaynak varsa bence projenin sahipleri ödemesi gerekir. Karanfilköy'de de öyle… Karanfilköy'de mesela çok büyük kira yardımı ödüyoruz. 9-10 bin lira kira ödüyoruz orada.*"(G6: KİPTAŞ, 2023).

Projelerde uygun modeller olması koşuluyla yukarıdaki şekilde hem maliklere hem de kiracılara destek üretilebileceği anlaşılmış olup Kirazlıtepe Projesi'nde Bakanlığın verdiği destek dışında maliklerin bir kira yardımı almadığı anlaşılmıştır.

Bir diğer önemli nokta, toplumda dezavantajlı olan gruplar için başta engelliler olmak üzere Kirazlıtepe Projesi'nde olumlu uygulamalarla karşılaşılmıştır. Örneğin, yeşil etiketli engelli kullanımına uygun asansörler binalarda kullanılmıştır (bkz. Resim 23).

Resim 23. Proje Alanında Yapılan Engelli Asansörleri

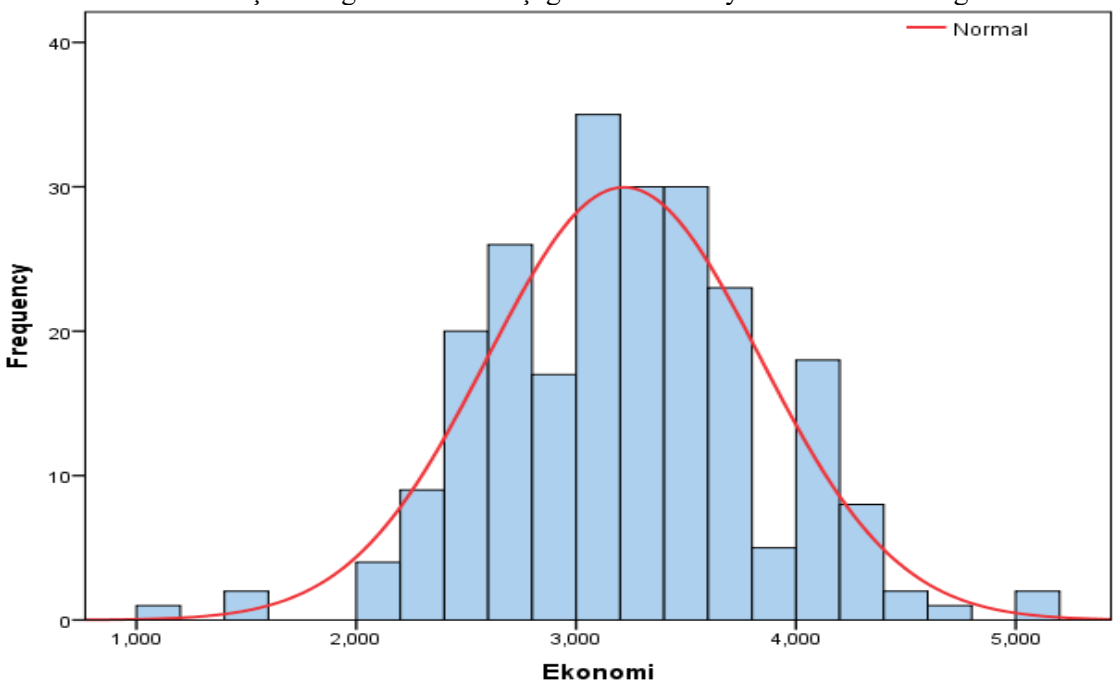
Başka bir açıdan kentsel dönüşüm sürecinde uzlaşmanın tamamlanabilmesi için kamu çalışanlarının bir tür dert dinleyici ve insanların bireysel ve ailevi problemlerini çözücü bir role girmek zorunda kaldıkları anlaşılmıştır;

> *"Dönüşüm için uzlaşma sürecinde hafta sonumuz hafta içimiz akşamınız yoktu. 11, 12 sürekli toplantılar, sürekli sahadayız, sürekli görüşüyoruz. Her bir vatandaşla görüşüyoruz. Her bir vatandaşın bütün ailevi problemlerini biliyoruz. Orada oturan herkesin kendine göre dertleri var, sıkıntıları var. Onlarla konuşa konuşa konuşa konuşa bunları öğreniyorsun, onları çözmeye çalışıyorsun hatta. Çözdük de çoğunu… Ailevi problemlerini çözüyorsun, onları çözmeden işin sonucuna erişemiyorsun. Çünkü yani işte kardeşler konuşmuyor, onları halletmeye çalışıyorsun. O oluyor, bu oluyor, bilmem ne... Bir sürü sosyal sıkıntılara da değinmek zorunda kalıyorsun. Başka türlü sonuca ulaşamıyoruz"*(G5: Üsküdar Bel, 2023).

5. 3. 2. 4. Kentsel Dönüşümün Ekonomi Boyutunun Analizi ve Bulguları

KDDÖ, ekonomi değerlendirme boyutunun ortalaması (3,214) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sola çarpık bir şekilde simetrinin bozulduğu söylenebilir. Yani katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru hafif eğilim göstermiştir. Ancak Shapiro testinde ($p>0,05$) bulunduğundan simetrinin anlamlı düzeyde bozulmadığı ve dağılımın simetrik kabul edilebileceği görülmüştür. Sağa doğru kaymanın (eğrinin sola çarpıklığının) istatistiksel olarak fark yaratan bir durum olmadığı anlaşıldığından dağılım bu boyutta da simetriktir (bkz. Şekil 15).

Şekil 15. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Ekonomi Boyutu Puanları Histogramı



Kentsel dönüşümün ekonomi boyutuna ilişkin bu araştırmada yer alan V4 nolu araştırma varsayımı şu şekildeydi:

V4: Kentsel dönüşümün ekonomi boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

KDDÖ'de, ekonomi boyutunun değerlendirme ortalamasının 3,214 olarak tespit edilmesiyle, katılımcıların kentsel dönüşümü ekonomi boyutu açısından genel olarak "başarılı"ya daha yakın buldukları görülmektedir. Araştırma varsayımı doğrulanmıştır denebilir. Belirtmek gerekir ki veriler, kentsel dönüşüm projesinin ekonomi boyutunun başarılı olduğu yönündeki varsayımın doğruluğuna destek verir ancak doğruluğunu tam olarak kanıtlamaz. Bu çerçevede konuyu daha detaylı ele alabilmek için çalışmanın nitel boyutuna ilişkin görüşmecilerin değerlendirmelerine aşağıda yer verilmiştir. Bu kapsamda görüşmecilerin kentsel dönüşümün ekonomi boyutu üzerindeki vurgularının da hem proje alanının ve inşaat sektörünün ekonomik canlanmasına hem rant konusuna hem de dönüşümün finansmanı üzerine yoğunlaştığı görülmüştür.

Kentsel dönüşümün ekonomi boyutu itibariyle etkilerinden - bugünkü kentsel dönüşüm teorileri bağlamında - beklenti, bölgenin ekonomik canlanmasına da hizmet etmesidir. Bu doğrultuda bir TOKİ yöneticisi Üsküdar'daki dönüşümde dükkanların inşa edildiğini, bunun da iki nedeni olduğunu; birincisinin eski yapıdaki dükkan sahibinin haklarını korumak ikincisinin de yapılan konutların ihtiyaçlarını giderebilmek olduğunu ifade etmiştir. Bu binaların altına ticarethaneler yapıldığını, yapılan konutların yanında ticarethaneler olmadığında çok fazla şikayet aldıklarını, bu sebeple tüm konut projelerinde ticarethanelere yer verdiklerini sözlerine eklemiştir (G2: TOKİ, 2023).
Resim 24'te Kirazlıtepe'de yapılan işyeri/dükkanlara ilişkin örnek bir görsel sunulmuştur. Bunun yanı sıra Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici, yapılan dönüşümün ekonomik canlanmaya etkilerini aşağıdaki gibi ifade etmiştir:

> *"Kirazlıtepe cadde olarak sirkülasyonu çok yüksek bir cadde olmasına rağmen mevcut yapılaşma koşullarından dolayı kaçak yapılar çok fazlaydı. Basit düzeydeki yapılar sebebiyle kendi potansiyelini kullanamayan bir bölgeydi. Şimdi ise oluşturduğumuz dükkanlarla, verdiğimiz katkıyla, caddede yaptığımız değişim ile birlikte işte çift şeritli hem gidiş hem gelişte büyük bir cadde yaptık. Karşılıklı olarak bu caddenin 2 tarafında da ticari birimler bulunuyor. Ticari birimlerde de işte vatandaşlara hizmet edecek her türlü şey var. Kafesinden tutun eczanesi, işte emlakçı dükkanı olsun, işte market olsun vesaire bütün bu birimden oluşmaya başladı. Daha önce bu profiller işte bir kafe olsun, eczane olsun falan yoktu. Çünkü öyle bir ihtiyaç olmuyordu. Yani onlar ihtiyaç olan yerlere geliyordu. Ama şu anda artık oranın*

sosyal şekli değiştiği için sosyal durumu bu ihtiyaçlara göre de orada oluşumlar başladı" (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Resim 24. Kirazlıtepe Dönüşüm Projesinde Dükkanlar ve Yapılara İlişkin Görsel

Kentsel dönüşümün yapılan ticari alanlar ve inşaat sektörüne etkileri gibi gerekçelerle bölgenin ekonomik canlanmasında etkili olması, dönüşümün başarılı olarak değerlendirilebilmesi açısından önem arz etmektedir. Bir yönetici kentsel dönüşümün ekonomik canlanma ve etkilerini şu şekilde ifade etmiştir:

"Türkiye inşaatla büyüyen bir ülke. İnşaatın artması, ülkede bir gelir kaynağı ama dolaylı ama doğrudan. Orada bir inşaat yaptığımız zaman yanındaki bakkalı çakkalı osu, busu, marketi para kazanıyor; işçi çalıştırıyorsun para kazanıyor, yapıp satıyorsun para kazanıyorsun, emlakçıya veriyorsun kiralıyorsun para kazanıyorsun, şu binayı yapıyorsun, yeni bir bina yapıyorsun, binanın değeri arttığı için belediye de para kazanıyor emlak rayiç bedeli üzerinden. Yani kentsel dönüşüm büyük bir ekonomi yaratıyor. Oranın değeri artıyor. Yani herkes kazanıyor. Yani bir gelir kaynağı aslında bunun başından sonuna kadar düzgün denetlenirse, benim şahsi görüşüm herkes için win win modeli, kazan kazan modeli. Kentsel dönüşümde herkes kazanıyor, kazanmıyorum diyen yalan söyler" (G7: KİPTAŞ, 2023).

Kentsel dönüşümün ekonomik etkilerinin belki de en belirgin özelliklerinden biri özel sektör inşaat sektöründe yarattığı ekonomik hareketliliktir. Gerek merkezi yönetim gerekse yerel yönetimler bugün inşaatı ihale ederek özel sektöre yaptırma yolunu seçmektedirler. Bu konuda bir TOKİ yöneticisi durumu şu şekilde ifade etmektedir;

"Dönüşüme başladıktan sonra biz TOKİ olarak bütün işleri ihale ediyoruz. Bizim ustamız, elemanımız yok. Biz ihale ediyoruz, şartları sağlayan yeterli deneyimleri olan, iş bitirmesi olan finansman gücü olan firmalar teklifler veriyor. Uygun teklifler üzerine teklif veren firmaya ihale edilip yapımına başlıyor. Kaynaklarımızdan mı

> *veriyoruz, evet, o hak edişi verebilmek için başka yerden kaynak almıyoruz, kendi kaynaklarımızdan veriyoruz, sonrasında o kaynak ne zaman dönüyor bize? Konutlar bitiyor, biz iki yıl boyunca onun hak edişini ödüyoruz. Sonra o kaynak bize dönüyor, ama nasıl?"* (G1: TOKİ, 2023).

Harcanan kaynakların kamuya geri dönüşünün geç olduğu ve dolayısıyla enflasyon gibi nedenlerle bu gelirlerin aşınmaya uğradığı söylenebilmektedir. Başka bir TOKİ yöneticisi de müteahhidin TOKİ'yle çalışmak ve maliyetlerini bu işlerden düşük tutmak uğruna ihaleye girdiğini şu şekilde ifade etmiştir (G2: TOKİ, 2023):

> *"Müteahhit için benimle yaptığı iş ise risk değil. Temeli attı mı, tamam getiriyor hak ediş, temel atıldı, yüzde 1 hak edişini verin. Birinci bilmem neyi yaptı, ikinci hak ediş. Üçüncü bilmem neyi yaptı, dördüncü hak ediş… Parasını alıyor, arkasında ciddi bir kurum var, o yüzden çok fazla kar marjına bakmıyor. Diyor ki ben zaten bana konut kaldı mı kalmadı mı düşünmüyor. Finansmanı kendisi karşılamak zorunda kalmıyor. Cebinden para çıkacak, yok o konutların bir kısmını satıp nakde çevirecek. Çeviremezse batar. Burada ise öyle bir şey yok ki. İşini bitirdiği sürece hak edişini veriyor ödeniyor zaten. Benimle iş yaptığında müteahhittin sürümden kazanma şansı oluyor. Normalde adam 10 konuta giriyor kendi yaptığı işte, oradan beklediği kar başka oluyor. Benimle yaptığı işte ise 1000 konutluk işe giriyor, konut başına çok az bile kar etse 1000 konut bile yapınca TOKİ için inanılmaz bir rakama gidiyor iş. Müteahhit sürümden kazanıyor bana iş yaptığında"* (G2: TOKİ, 2023).

Kentsel dönüşüm uygulayıcısı olan TOKİ ve diğer kamu kuruluşlarının özel sektör yüklenici inşaat şirketleri için bir tür garantör konumuna geldiği anlaşılmaktadır. Bunun yanında 6306 sayılı Kanun'un başta müteahhitler olmak üzere inşaat sektörüne hizmet ettiği yönünde görüşler de bulunmaktadır. Bu görüşlerle paralel bir biçimde bir İBB yöneticisi şu değerlendirmeyi yapmıştır:

> "6306'nın ana felsefesi, inşaat sektörünü pofpoflamak olduğu için inşaat sektörüne bir getirisi var. Kentsel dönüşümün asıl yarattığı ekonomi, inşaat ekonomisi. Yani yasasından uygulamasına kadar da maalesef en büyük hizmet ettiği alan inşaat ekonomisi. Gerisindeki sosyal yapı, oradaki yaşayanların kaygısı veya kente dair kaygılar tamamen işte bu süreci yönetenlerin zihniyetine bağlı değişiyor" (G9: İBB, 2023).

İnşaat sektöründe, inşaat alanında istihdamın artmasına katkısının yanında Kirazlıtepe Projesi başka bazı istihdam olanakları da yaratmıştır. Örneğin proje alanında bilgi evi isminde çocuklar ve gençler için hem birtakım sosyal aktiviteler düzenlenen hem bu nüfus grubunun derslerine yönelik çalışmalar ve etütler yürütülen tesisler yapılarak buralarda öğretmen istihdam edildiği öğrenilmiştir (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Ekonomi boyutuna ilişkin bir diğer önemli nokta, rant meselesidir. Kentsel dönüşümle yapı kalitesinin iyileştirilmesi ve kent dokusunun güzelleştirilmesi, ilgili arazi üzerinde

ve çevresinde doğal olarak değer artışı oluşturmaktadır. Ancak bu değer artışının özellikle Türkiye'de gelir dağılımında adaleti bozucu ve dönüşümden yararlananların orantısız zenginleşmesine neden olan bir rant temelli yapıda olgunlaştığı bilinmektedir. Yapılan görüşmelerde özellikle maliklerin ve hak sahiplerinin dönüşüm sürecini rant odaklı gördüğü ve ranta çevirdiği (G4: Üsküdar Bel, 2023) yönünde değerlendirmeler yapılmıştır;

> "*Son 3 senedir benim gördüğüm olumsuzluk, öncesinde Sulukuleler yanlış örnekmiş, Fikirtepeler yanlış örnekmiş, çok katlı yapmışız başka yere göndermişiz, inanılmaz kar diye bakmışız. En başta müteahhitlerin kar diye baktığı işe şu anda vatandaş kar diye bakıyor. Bizim şu anda en büyük sorunumuz bu. Vatandaşın hep kentsel dönüşüme şöyle bakması: bu konut zaten benim, bana yenisini vereceksin, bir de borçlanmayacağım. Vatandaşın borçlanmaya karşı olumsuz bir tutumu var. Bu ceketi ben giyicem giyicem giyicem sonra mağazaya gidip diyeceğim ki yenisini ver benden para da isteme. Aynı şey. Konut tamam senin, aldın vergisini ödedin ama kullandın eskidi. Bunun bir yenileme bedeli olması lazım. Vatandaş bunu kullanıyor maalesef. Hem borçlanma anlamında hem de mesela iki tane alayım gibi. Zaten devlet sübvanse ediyor, zaten kentsel dönüşüm yapılan yerlere bakın çoğu da değerli yer. Zeytinburnu'nun en dar sokağında yapsanız da değerli, Üsküdar zaten değerli*" (G2: TOKİ, 2023).

Benzer bir biçimde yapılan kentsel dönüşümün kamu kaynağı kullanımına olumsuz etkisi olduğunu ve vatandaşa yüksek rant sağlamaya hizmet ettiğini bir Bakanlık yöneticisi şu şekilde ifade etmiştir (G3: Bakanlık, 2023):

> "*Günün sonunda oradaki mal sahiplerine yüksek bir rant sağlanıyor. Ama ben buna karşıyım. Şöyle karşıyım: ben burada birçok dönüşüm diye kamu adına isyan ediyorum, devletin vatandaşı olarak ben de vergi veriyorum ve vatandaş olarak da karşıyım. Dönüşüm alanında böyle bir kazanç sağlanmamalı. Şimdi öyle bir şey var ki siyaset vesaire hepsi bir bütün. Kentsel dönüşümün siyasetten arındırılması lazım, söylemle değil. Bir dönüşüm yapıyorsun, bir parti çıkıyor diyor ki burada devlet vatandaşa zulüm yapıyor. Gelip ne burada çalışana soruyorlar ne bilene soruyorlar. O röportaj veriliyor, ya devlet vatandaşa zulüm ediyor diye devlet gelip burada daha fazla sübvanse ediyor bu sefer. Ya kimse kimseye zulmetmiyor. Bırak maliyetini bile almıyor devlet. Sen böyle konuşursan devlet daha da zarar edecek. Böyle bir dönüşüm bence olmaz, vatandaşa çok fazla rant sağlıyor.*" (G3: Bakanlık, 2023).

Yine benzer bir biçimde dönüşüm alanındaki kat malikleri rant elde ederken kamunun dönüşümü yoğun bir şekilde sübvanse etmesi dolayısıyla kamunun önemli zararlar ettiğini ve bu tür bir dönüşümün sürdürülemez olduğunu Bakanlıktan bir yönetici şöyle ifade etmektedir (G3: Bakanlık, 2023):

> "*Bizim Bakanlıkta yaptığımız kentsel dönüşüm uygulamalarına bakacak olursan, istisnasız vatandaşa rant elde ettiriyoruz. Kamu zararıyla yapıyoruz. Ekonomik açıdan bakıyorsak ekonomik açıdan vatandaş kazanıyor, devlet kaybediyor. Şimdi*

> *en iyisi diye bakıyorsak, vatandaşın kazancı en iyi olan açıdan bakıyorsak Üsküdar en iyi proje. Ama sürdürülebilirlik olması noktasında bakıyorsak, kentsel dönüşüm hepsi en kötü. Çünkü son 3 yıldır kamunun yürüttüğü projelerde hep bir kamunun sübvanse etmesiyle yürüyor dönüşümler*" (G3: Bakanlık, 2023).

Dönüşümden yararlananların dönüşüm maliyetlerini büyük ölçüde kamuya yüklemeleri kamunun başka dönüşüm projelerini finanse edebilmesini zorlaştıracağından hem kamuya yük getirmekte hem de lehine dönüşüm atılımı hiç yapılmamış diğer vatandaşlar aleyhine kamu kaynağı kullanımı oluşturmaktadır. Oysa proje yükünün finansmanında ödeme gücüne göre bir ödeme sistemi ve proje maliyetlerinin finansmanının düşürülmesine yönelik finansal ve teknolojik hamleler zorunluluk arz etmektedir.

KKDP'de bazı geçici ekonomik dar boğazlara rağmen uzun vadede vatandaşın yüksek rant elde ettiğini mahallenin muhtarı aşağıdaki şekilde ifade etmiştir (G10: Muhtar, 2023):

> *"Mal sahiplerine çok büyük bir ekonomik etkisi oldu dönüşümün. Buradaki arsa sahiplerinin üç beş kuruş eden binaları oldu milyonlar. Tabi buradaki insanların büyük bir çoğunluğu dar gelirli insanlar. Yani buradaki insanların bir kısmının buradaki evlerinden taşınmasının sebebi de bu ödemelerden dolayı orada birikmiş borçları oldu. Bu paraları ödemek için kiraya verdiler, borcu bitene kadar en azından başka bir yerde kirada oturalım borcumuzu ödeyelim dediler. Ondan… Yoksa vatandaşa çok fazla külfet getirmedi dönüşüm. Ama dönüşümün net getirisini hesap edersen bunlar devede kulak. Kentsel dönüşümden önceki zamanlar burada bir daire 500.000 liraydı, şimdi ise bir daire 5 milyondan başlıyor. 10 tane daire alan var içlerinde"* (G10: Muhtar, 2023).

Görüldüğü üzere proje alanında lehine kentsel dönüşüm yapılanların aşırı zenginleşmesi ve rant düzeyinin daire başına yaklaşık on misli artması gelir dağılımında adaleti bozucu ve sosyal barışı etkileyici birçok sonuca neden olabilmektedir. Üstelik araştırmacı sahada araştırmasını yaparken Çamlıca civarında proje alanına yakın yaşayan yerleşiklerle yaptığı rastlantısal görüşmelerde bölge sakinlerinin, devletin onların da evlerini dönüştürmesi gerektiğini, onların neden bu getiriden yararlanmadıklarını, neden kendilerine ayrımcılık yapıldığını sorguladıklarını gözlemiştir. Bu sebeple yüksek rant elde edilen proje alanlarında zenginleşmeyi denkleştirici kamu politikalarının geliştirilmesi önemlidir.

Bir TOKİ yöneticisi ise verdiği bir örnekte yapılan dönüşümün artık vatandaş için rant ve kar olarak görüldüğünü aşağıdaki şekilde ifade etmiştir (G2: TOKİ, 2023):

> *"Özellikle yapılaşmış yerler değil de tam gecekondu dediğimiz yerlerde bağımsız birimi tespit etmek zordur. Çünkü adam her ihtiyacı olduğunda yeni bir oda eklemiştir yanına. Şimdi diyor ki özellikle roman mahallelerinde, her oda bir aile demek roman mahallesinde. Adam çocuğunu evlendirmiş bir oda yapmış. Kızını evlendirmiş bir oda yapmış, mutfak salon ortak, üç tane oda var üç tane hane var içinde. Böyle yerde vatandaş diyor ki benim iki tane evim var benim üç tane evim var, borçlanmayı geçtik 200.000 TL 300.000TL fark etmez çünkü biliyor ki yeni yapılacak daireden biri zaten 2-3 milyon dolaylarında İstanbul'un en ucuz yerinde bile konut fiyatları belli. En büyük sıkıntımız o bizim. Yani kentsel dönüşüm artık vatandaş için deprem riskini falan geçtik, kar olarak görülüyor."*(G2: TOKİ, 2023).

Bu anlamda bakıldığında Kirazlıtepe örneğinde kentsel dönüşümün başarı algısı şuna göre değişmektedir: eğer dönüşüm vatandaşın memnuniyetine bağlı bir yaklaşımla ele alınırsa, dönüşümden yüksek rant elde edenler memnundur ve dönüşümü başarılı görmektedir. Az rant elde eden ya da rant elde etmeyen ise mutsuzdur ve dönüşümü başarısız görmektedir. Ancak kamu kesiminin dönüşümü yüksek sübvansiyonu nedeniyle ettiği zararlardan dolayı büyük ölçüde kaybeden konumuna düştüğünü söylemek yanlış olmayacaktır.

Kentsel dönüşümün ekonomi boyutuna ilişkin bir diğer önemli ve problemli nokta dönüşümün finansmanı konusunda ortaya çıkmaktadır. Son yıllarda yapılan kentsel dönüşümün maliyetinin büyük ölçüde kamu kesimi tarafından karşılandığı bilinmektedir. 2018'de başlayan ekonomik krizin maliyetleri arttırdığı ve paranın satın alma gücünü ve değerini düşürdüğü için kat karşılığı olmayan inşaat faaliyetlerinde müteahhitlerin karlılığı düştüğünden; bu yöntemle yapılan dönüşümler azalmaya, kamu eliyle yapılanlar ise artmaya başlamıştır. Bu durumla ilgili bir Bakanlık çalışanı durumu şöyle ifade etmektedir:

> "*Ekonomik açıdan özel sektör inşaat anlamında çok kar etti 2017'lerin sonuna kadar. 2018-19'lu yıllarda artık kentsel dönüşümde yüksek kar elde edilen dönemin sonuna geldi ve özel sektörün kentsel dönüşümde karlılığı azaldı. Ayrıca mevcut ekonomik kriz, yapım maliyetlerini yükseltti. Şimdi gelelim vatandaş tarafına… 2018'den itibaren özel sektör eliyle yapılan kentsel dönüşüm zayıflayınca biz 2019'dan itibaren kamu eliyle dönüşümleri arttırmak zorunda kaldık, bu daha gözde bir hale geldi. Artık Bakanlık olarak her yerde dönüşüm konusunda biz ağırlık kazanmaya başladık, artık vatandaş diyor ki Bakanlık gelsin benim kentsel dönüşümümü gerçekleştirsin. Niye? Çünkü biz bir kar amacı gütmüyoruz. Müteahhit kar alıyor, biz kar almıyoruz. Bırakın kar almayı Bakanlık sübvanse ediyor, özellikle, siyasi konuya girecek ama, seçim ekonomisiyle, seçimler yaklaştıkça kamunun sübvanse oranları da artıyor.*"(G3: Bakanlık, 2023).

Üsküdar'ın en güzel yerlerinden biri olan Kirazlıtepe'de yapılan kentsel dönüşümün neredeyse tüm finansman yükünü devlet, daha da açıkçası Çevre, Şehircilik ve İklim

Değişikliği Bakanlığı üstlenmiştir (G5:Üsküdar Bel, 2023; G4: Üsküdar Bel, 2023; G3: Bakanlık, 2023). Cumhurbaşkanının konutuna olan yakınlığı sebebiyle (G3: Bakanlık, 2023) ve "*Çamlıca camii çevresini dönüştürmek amacıyla yapılan projede devlet büyük bir finansman katkısı*" (G5:Üsküdar Bel, 2023) yapmıştır. İnşaatın neredeyse tüm finansman yükünü devletin üstlendiği Kirazlıtepe Projesinde, Bakanlık orada eskiden yaşayan herkese konut vermiş, kendi elindeyse finansmanı karşılamaya yetmeyecek düzeyde az sayıda bağımsız bölüm kalmıştır (G5: Üsküdar Bel, 2023). Benzer bir biçimde bir TOKİ yöneticisi de görüşlerini aşağıdaki şekilde ifade etmiştir:

> *"Üsküdar'da projeyi finanse etmeye yetecek ya da stok olarak çok fazla bir konut, bir bağımsız birim kalmıyor kamuya. Orada ürettiklerimiz ancak mevcut hak sahiplerine yetiyor zaten. Boğaziçi görünüm bölgesinde olduğu için kat sınırlaması var, emsal sınırlaması var. Yani öyle 500 konut yapalım, 300ünü hak sahiplerine veririz, 200 konut bize kalır satarız bu işi döndürürüz finansmanı diye bir şey yok Üsküdar örneğinde. Ne yapıldıysa vatandaşa"* (G2: TOKİ, 2023).

Benzer bir biçimde Kirazlıtepe'deki projenin finansmanının Bakanlık tarafından karşılandığını, bunun maliyetini kamu kesiminin üstlendiğini bir Bakanlık yöneticisi aşağıdaki gibi ifade etmektedir, ayrıca Cumhurbaşkanının Üsküdar'daki konutuna yakın olması dolayısıyla da bu dönüşüm projesinin güzel yapıldığına yönelik ipuçları da görüşme bulgularından çıkartılabilmektedir (G3: Bakanlık, 2023);

> "*Kirazlıtepe Cumhurbaşkanımızın komşusu olduğu için güzel bir dönüşüm oldu orada. Kirazlıtepe'de vatandaş her türlü kar etti, sosyal yapısı gelişti, ekonomik yapısı gelişti, fiziksel çevresi çok güzel oldu. Ama o dönüşümün bütün parasını biz karşıladık. Bana göre o olması gereken dönüşüm değil kamu adına. İnşaatı yap, vatandaşlara dairesini ver, elimde ne var para yok, bu dönüşüm müdür? Hayrımıza inşaat yaptık verdik yani. Borçlanan var şimdi. Ama dönüşüm müdür bu, bence dönüşüm değildir. Bu vatandaşa konut edindirmektir bedava. Dönüşüm demek şudur: burada bir inşaat var, vatandaştan neyse maliyeti alayım, ihaleyi yapayım, ihale bedelini bana öde. Bana maliyetini öde konutlarını al. Kirazlıtepe dışarıya karşı en iyi dönüşüm örneği ama benim içim kan ağladığı için değil.*" (G3: Bakanlık, 2023).

Özellikle afet riski olan alanlarda kamunun sübvanse etmesi ile dönüşüm projelerine ivme kazandırılması İstanbul'da gereklilik arz etmektedir. Çünkü kent açık bir deprem riskiyle karşı karşıyadır. Kirazlıtepe'de ve diğer projelerinde kamunun karlılığı ve vatandaşa tanınan olanakların kamu zararı ve dönüşümün finansmanını tıkaması dolayısıyla sürdürülebilirliğinin tehlikeye düşmesine ilişkin bir yönetici şunları söylemiştir (G2: TOKİ, 2023);

> "*Son dönemde devlet artık kar gözüyle bakmıyor kentsel dönüşüme. Ne devletin, ne KİPTAŞ'ın orası, bizden ayrı bir kurum. Gerçi İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlı ama yani yapalım kar edelim derdi yok, yani Bakanlığın kar edelim derdi hiç yok. İstanbul'da onu söyleyebilirim, kara geçtiği bir proje çıkarmasının imkanı yok bu şartlarda. Öyle yatay mimariyle vesaire, imkanı yok. Ama zararı da azaltamıyoruz işte vatandaşın bir konut fazla istemesi gibi durumlardan. Bakanlığa kalacak bir konutu Bakanlık, atıyorum 3 milyon liraya satabilecekken o finansman konutun bir tanesini, napıyor, vatandaş istiyor diyor, benim bir tane odam daha vardı, bir kapım daha vardı, 2 tane su sayacım vardı diyor. Şimdi 3 milyon liraya satılacak konut, 200 bin lira 300 bin lira borçlanmayla vatandaşa gidiyor, kamunun zararı. Bizim en büyük sıkıntımız bu*" (G2: TOKİ, 2023).

Yapılan kentsel dönüşümün finansmanında her ne kadar Bakanlık yoğun bir biçimde finansman maliyetlerine katlansa da hak sahiplerine verilen konutların büyüklüğüne göre hak sahiplerinin de borçlanarak finansman yüküne katkı yapması ise az da olsa proje maliyetlerine oranla, sağlanmıştır. Ancak son dönemde özellikle 2018 yılı sonrası yaşanan ekonomik krizde devletin sık sık vatandaş adına indirim uyguladığı ya da vatandaşın devlete olan borçlarının ödemelerinin enflasyon farkını gerçekteki enflasyon oranlarının altında takdir ettiği görülmektedir. Bu durum kamu alacaklarının erimesine neden olan bir olgudur. Şimdi kamunun bu alacaklarından vazgeçmesine yönelik bazı görüşlere yer vermek konunun anlaşılması açısından yararlı olacaktır.

> *"Yaptığımız konutları satıyoruz 10 yılda-15 yılda taksit taksit ödenmesini bekliyoruz. Aslında bunun için ciddi bir maddi güç lazım tabii. Türkiye'de 1 sene öncesine kadar en uygun artış oranı memur maaşıydı. Memur yüzde 5, yüzde 6 alıyordu. Son 2 senede ne oldu olduysa. O zamanlar kimsenin sesi çıkmıyordu. Ama son 2 senede ekonominin hızlı değişiminde memura biraz fazla zam yapıldı, yüzde 50 yüzde 60. Otomatikman memur maaşı değişince oran buraya yansıdı. Ama şu anda da hala bundan daha düşük bir oran yok. ÜFE'ye bakarsınız aldı başını gitti, yeniden değerleme oranı %122 çıktı. Yine memur maaşı en düşüğü. Ama orda da idare bir karar aldı, ne çıkarsa çıksın şunun üstünde vade farkı uygulamayacağım diye bir karar aldı idare. Yüzde 25 uyguladı geçen sene. Yüzde 80 zam alınmışken yüzde 25 uyguladı. Yine en düşük fiyata biz fonluyoruz bakılırsa. Bizim de kalan borcu taksitlendirmemiz, vadelendirmemiz gerekiyor. Sabitleyemiyoruz, öyle bir yasal dayanağımız yok. Bir yerde güncellememiz lazım. En düşüğünü kullanalım diyoruz, en düşüğü bu. İdarenin kendi yetkisinde, belli bir kısmını almama yetkisi var. Onu da yüzde 25 olarak uyguladı geçen sene."* (G1: TOKİ, 2023).

Aynı konuda benzer bir şekilde başka bir yönetici aşağıdaki yorumu yapmıştır;

> *"Kendini finanse etmiyor yapılan kentsel dönüşüm. Onu yine finansman boyutunda protokol kapsamında Bakanlık adına ben yapıyorum. Ama bildiğim duyduğum her projede Bakan vatandaşın adına indirim yaptırıyor […] Noluyor, evet devlet bu işleri sübvanse ediyor vatandaş adına. Oradaki yaşayan vatandaşın borcunu aşağı çekebilmek adına belli bir kısmını karşılıyor"* (G2: TOKİ, 2023).

Yukarıda da bahsedildiği gibi kamunun özellikle İstanbul gibi deprem riski olan alanlarda dönüşümü sübvanse etmesi, özellikle düşük gelir grupları için bu sübvansiyonu sağlaması gerekmektedir. Kirazlıtepe örneğinde bu yapılmıştır. Ancak enflasyon dolayısıyla zaten düşük miktarlarda borçlandırılan hane halkının yıllık ödeme artışını idari kararla enflasyonun çok altında tutmak kamu gelirlerinde önemli bir kayba neden olmakta, bu durum da ihtiyaç duyulan diğer dönüşüm projesinde Bakanlığın fon sağlayamamasına neden olabilmektedir. Örneğin Esenler, Bağcılar gibi deprem riskinden en çok etkilenecek İstanbul'un Avrupa yakası ilçeleri yoğun bir dönüşüm ihtiyacı içindeyken ve kamunun kaynaksızlık nedeniyle topyekûn bir dönüşüm projesine girişmediği biliniyorken kamu kaynaklarının popülist çıkarlar dolayısıyla erozyona uğratılması problem teşkil etmektedir.

Bir Bakanlık yöneticisi, yapılan dönüşümlerde vatandaşın borçlanma maliyetinden kaçınmak istediği ve idarenin kamu kaynaklarıyla dönüşümün maliyetini üstlendiğini şu şekilde ifade etmektedir (G3: Bakanlık, 2023);

> *"Yaptığımız inşaatların maliyetini şimdi şöyle düşünün: ben sana 100 metre kare konut veriyorsam, bizim ürettiğimiz yerler site. Ben senin için en az 150 metrekare inşaat üretiyorum. Otoparkı, sığınağı, ortalaması budur yani. 150 metrekare üretiyorum senin için ve her metrekaresini 10 bin liradan üretiyorum şu an. 100 metrekarenin maliyeti 1.5 milyon. Şimdi vatandaşa diyorsun ki ben 1.5 milyona mal ediyorum. Elimizde ciddi anlamda konut kalmıyor gelir elde edecek. Kalan daireler sübvanse etmiyor. Benim bunu borçla çevirmem lazım. 1.5 milyona mal ediyorum, vatandaştan 200 bin lira borçlanma alıyorum. Vatandaş diyor ki 200 bin lira ne demek, bağırıyor çağırıyor. Bunu anlatamıyorsun. Sen bir şey anlatmaya çalışıyorsun, öbür taraftan bir siyasi parti geliyor diyor ki bunlar size şunu yapıyor biz gelince bunu yapıcaz. Vatandaş da inanıyor buna"* (G3: Bakanlık, 2023).

Benzer bir şekilde proje alanında dönüşüm öncesi uzlaşma sürecinde aktif rol oynayan bir belediye yöneticisinin saha deneyimleri ve görüşleri de aşağıdaki gibidir:

> *"6 tane dairesi olan bir tane vatandaşımız var, 6 tane daire vermişiz. Dairelerdeki metrekareleri de anlaştığımızdan daha büyük yaptık bu arada proje sebebiyle. 6 dairede 500.000 TL borçlandırma yaptık vatandaşa, 10 yılda ödeyecek. 6 evet, 6 dairede toplam 500 bin lira borçlandırma oldu. Şimdi bugünün şartlarıyla 30.000.000 liralık elinde mülk var, 500.000 TL borçlandırma yapıyorum. Ya kendini yerlere atıyor. Ben bunu ödeyemem, benim gücüm yok diyor şimdi. Yani mümkün değil. Benim bu parayı ödeme şansım yok olmaz. Ben vermem bunu iptal edeceksiniz vesaire bilmem ne. Şimdi biz de insanız sonuçta tamam mı? Bakıyoruz bu kanaatsizlik, bu gözü doymazlık diyeyim artık ne derseniz deyin. Kabul etmeme, hiçbir şeyden memnun olmama, hep daha fazlasını isteme. Devletin malı deniz, bana da verecek derya, sonu yok her türlü alırız mantığı gerçekten bizim vatandaşımızda var, ne koparırsan. Bilmiyorum bizim içimizdeki olgu mu öyle genel olarak yoksa şey midir, fırsatçılık mıdır? Ne sayarsanız sayın bir şeyler var ama bir doymazlık*

> *var, bir kabul etmezlik, hep daha fazlası, hep daha fazlası bir şeyi var. Şimdi bu vatandaşa ben ne anlatayım ne diyeyim adama yani."* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Ancak bu görüş ve düşüncelerden farklı bir biçimde bir İBB yöneticisi dönüşümde kamu kaynağının kullanılması gerektiği yönündeki düşüncelerini de şöyle ifade etmiştir (G9: İBB, 2023):

> "*Kamunun kaynağının kullanılması lazım dönüşünde, yani kamu kesiminin o yükü bir şekilde alması lazım. Dönüşümde kamu olmadığı sürece ya müteahhit kâr eder, ya vatandaş çok fazla zenginleşir ya da müteahhit ile beraber hem vatandaş hem üçünün de kazandığı müteahhidin vatandaşın ve devletin kazandığı bir sistem olur. Bu sefer de kent kaybeder. Fikirtepe işte müteahhit de kazandı. Belediye de kazandı, vatandaş da kazandı, herkes kazandı ama bugün kent kaybetti. Yani önündeki kavşak bugün devasa bir yatırım, devasa bir ulaşım yatırımı, altyapısı ne olacak belli değil. Devasa devasa kuleler çıktı. Tamamen herkesin kazandığı bir sistemde kent kaybediyor o kesin.*" (G9: İBB, 2023).

Alan araştırmasının nitel bulgular kısmında farklı problemler de olduğu görülmüştür. Bu çerçevede 6306 sayılı Kanunun finansmana yönelik eksik olduğunu, Bakanlığın dönüşümle ilgili kaynakları tek elden kontrol ettiği onu da siyaseten hükümete yakın olan projelerde kullandığını İBB'den kentsel dönüşümle doğrudan ilgili bir yönetici şu şekilde ifade etmiştir (G9: İBB, 2023):

> *"6306 aslında finansmana dair hiçbir şey söylemiyor. Zaten finans kısmı apayrı bir şey. Bakanlığın elinde tekel olarak oluşturduğu bir dönüşüm özel hesabı diye bir hesap var. Bu dönüşüm özel hesabından aslında bu kentsel dönüşüm projelerini fonlaması gerekiyor Bakanlığın. Ama bu dönüşüm hesabı bütün illerden paranın toplandığı ama kontrolünün tek yetkisinin Bakanlıkta olduğu bir hesap. İstanbul'dan her plan değişikliğinden, her ruhsat harcından oraya para gider ama mesela İBB'ye dair bir şey var mı, yok. Bakanlık ilgili yerlere yapıyor, yani siyaseten kendine yakın olduğu alanlara yapıyor*" (G9: İBB, 2023).

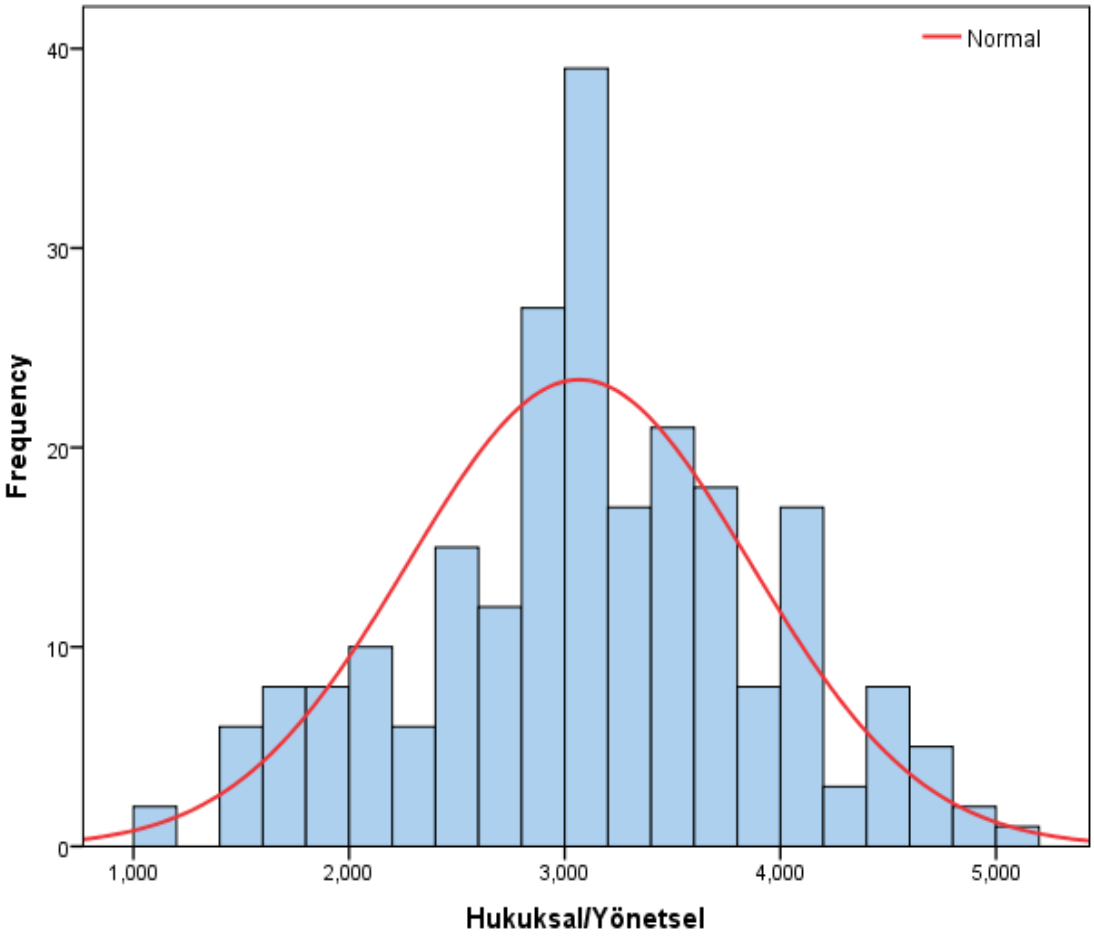
Görüldüğü üzere kentsel dönüşümün ekonomik boyutu itibariyle Kirazlıtepe'de vatandaş lehine yüksek rant getirdiği, kamunun finansmanında kamunun zarar ettiği anlaşılmakta ancak konut sahiplerinin projedeki yüksek karlılığına rağmen projeyi ekonomik bağlamda net bir şekilde olumlu değerlendirmediği bulgulardan görülmektedir. Ekonomik canlanmaya ilişkin olarak ise bölge ekonomisini ve bölge istihdamını arttırıcı bir etki yaptığı kabul edilmektedir.

5. 3. 2. 5. Kentsel Dönüşümün Hukuksal/Yönetsel Boyutunun Analizi ve Bulguları

KDDÖ hukuksal/yönetsel değerlendirme boyutunun ortalaması (3,109) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetrinin bozulduğu

söylenebilir. Yani, katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru oldukça hafif eğilim göstermiştir. Bu asimetri durumu Shapiro testinde ise ($p<0,05$) bulunduğundan istatistiksel olarak anlamlıdır. Bu nedenle bu boyutta katılma düzeyinin pozitif tarafta olduğu söylenebilir (bkz. Şekil 16).

Şekil 16. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Hukuksal/Yönetsel Boyutu Puanları Histogramı



Bu bulgular kapsamında aşağıda yer alan beşinci araştırma varsayımı doğrulanmıştır:

V5: Kentsel dönüşüm hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur.

Bu verilere dayanarak, kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkilerin anlamlı düzeyde başarılı olduğu varsayımı doğrulanmıştır. Yapılan çalışma, katılımcıların kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutunun etkilerini olumlu olarak değerlendirdiği söylenebilir. Bu verilere dayanarak, katılımcıların kentsel dönüşüm hukuksal/yönetsel boyutu hakkındaki görüşlerinin kararsızdan katılma durumuna doğru oldukça hafif eğilim göstermesinin yanı sıra, aynı zamanda, Shapiro testi sonucunun

$p<0,05$ olduğu görüldüğünden, dağılımın anlamlı düzeyde simetrik olmadığı söylenebilir ve bu nedenle boyutun pozitif tarafında bir katılma düzeyi bulunduğu görülmektedir.

Araştırmaya konu olan KKDP ya da Çamlıca Kentsel Dönüşüm Projesi (ki sadece 1. Etapta araştırma yapılmıştır), Bakanlık tarafından gerçekleştirilmiş; 3 etaba ayrılmış, 1. etabı da TOKİ'ye yaptırtılmış, diğer iki etabın yapım işlerine başlanmış ve Bakanlık (Bakan'ın inisiyatifinde) diğer etapların yapım işlerini Emlak Konut'a vermiştir (G2: TOKİ, 2023). Finansmanını büyük ölçüde Bakanlığın sağladığı Kirazlıtepe Projesi'nin vatandaşla uzlaşma, anlaşma, binaların tahliyesi, binaların yıkımı gibi süreçleri ile mülkiyet problemlerini çözüp TOKİ adına arazinin tescili işlemlerini ilçe belediyesi olan Üsküdar Belediyesi gerçekleştirmiştir (G4: Üsküdar Bel, 2023). Üsküdar Belediyesi'nden bir yöneticinin sözleriyle yapım aşamasındaki protokolün ve sürecin şu şekilde ilerlediği ifade edilmiştir;

> "*Bakanlıkla aramızda bir protokol var. Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığı, TOKİ, Üsküdar Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında. Bütün işin başından sonuna kadar sahanın temizlenmesi, mülkiyetin TOKİ'ye aktarılması, uygulamanın gerçekleştirilmesi sürecine kadarki bütün iş ve işlemler bizde. Proje, ruhsatlandırma dahil. Büyükşehir Belediyesi de uygulama esnasında altyapı ve yolları yapacaktı ama yapmadı. Onu da TOKİ yaptı. O inşaları TOKİ gerçekleştirdi, finansmanı Bakanlık karşıladı. Protokolün genel çerçevesi bu.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Gerek bu proje alanının gerekse genel olarak afet riski altındaki alanları ilgilendiren hukuksal/yönetsel boyutun etkilerinin ve başarısının daha kapsamlı ele alınabilmesi için proje alanındaki gözlemler ve görüşmecilerin değerlendirmelerine de yer vermek faydalı olacaktır.

6306 sayılı Kanun öncesinde dönüşümün dayanağı 5393 sayılı Belediye Kanunu'dur. Bugün hala hem 5393 sayılı Kanuna hem de 6306 sayılı Kanuna göre dönüşüm yapılabilmektedir. 5393 sayılı Kanunun, "*Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı*" başlıklı 73. maddesinde belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde, "*Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim*

projeleri uygulayabilir" (5393, m. 73) hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda TOKİ'den kentsel dönüşümden sorumlu bir yönetici durumu şu şekilde ifade etmiştir;

> *"6306'dan önce kentsel dönüşüm projesi ya da ilanın, kentsel dönüşüm ilanından önce yapılması lazım. Kentsel dönüşümün ilanını yapma yetkisi de belediye meclislerinin yetkisindedir. Büyükşehir olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, büyükşehir olmayanlarda da belediye meclisinin yetkisinde. Aslına bakarsanız burada TOKİ'nin kentsel dönüşüm yapmaya yetkisi yok. Niye yok? Ben tutup da bir alanı sadece kendi kurumumun yetkisiyle dönüşüm alanı ilanı yapamam, yetkim yok. Belediyelerin yetkisi var. Biz nasıl bu işe dahil oluyoruz yıllardır, bu işi niye kentsel dönüşüm değince akla TOKİ geliyor? Çünkü şimdiye kadar tüm kentsel dönüşümleri birkaç tane parmakla sayılacak büyük belediyelerin yaptıkları haricinde TOKİ yapmış. Nasıl yapmış? Belediye bir yeri değiştirmek dönüştürmek istiyor; elinde teknik kadrosu yok, yeterli dokümanı yok, finansmanı yok, parası yok. Ama işte yapmak istiyor. TOKİ'ye gelmiş protokol yapmış, TOKİ de demiş ki sen burayı dönüşüm alanı ilan et. İlan ettiğin zaman sen şu işleri yaparsın, ben de bu işleri yaparım şeklinde aralarında bir görev paylaşımı yapmışlar. TOKİ dönüşüm projesi yapmaya böyle dahil olmuş. Bizim yaptığımız bütün dönüşüm projeleri 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında belediyeler tarafından ilan edilen kentsel dönüşüm alanlarında protokol yapmışsam, o ilanı yapan belediyeyle ben oralarda projeyi yürütmeye başlıyorum TOKİ olarak."* (G1: TOKİ, 2023).

Türkiye'de afet riskinin belirgin ve öngörülebilir sonuçlar doğurması nedeniyle kentsel dönüşümde 6306 sayılı Kanun'la birlikte doğrudan afet riskine karşı dönüşüm tedbirlerini içeren kanunun oluşturulmasıyla, dönüşüm serüvenin 6306 sayılı Kanun sonrası perdesi açılmıştır. Bilindiği üzere bu Kanun'un amacı tam da "*afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek*"tir (6306, m. 1). Bir TOKİ yöneticisi 6306 sayılı Kanun sonrası oluşan yapıyı şu şekilde ifade etmiştir:

> *"6306'dan sonra dönüşümün kapsamında değişiklikler oldu, 6306'nın kapsamı farklı, o da 3 farklı tanımı barındırıyor. Riskli yapı, riskli alan, rezerv yapı alanı. Bunlar birbirine karıştırılıyor. Riskli yapı sadece bina bazında o binaya has, o binanın riskli olup olmadığının tanımı aslında. Bunun için teknik raporların düzenlenmesi gerekiyor. Riskli alan dediğiniz ise alansal bazda bir yeri ifade eder ve riskli olması için bazı kriterler gerekiyor. İşte zemin yapısından dolayı ya da bölgeye dağılmış olan yapıların belli bir yüzdesinin dayanıksız olmasından ya da depreme karşı dayanıksız olmasından kaynaklanabilir. Rezerv alanda ise zemin ya da yapıyla ilgili sıkıntının olup olmaması önemli değil. Alternatif konut alanı olarak tanımlayabileceğiniz bir yer olarak tanımlanabilir. Mesela bir bölge var elinizde burası riskli, zemin şeklinde riskli olsun mesela. Oraya hiçbir şekilde yapı yapılamayacağını düşünün. Başka varyasyonları da olabilir ben onu örnek veriyorum. Buradaki yapıları kaldırıyorum, başka yerde bir rezerv alan buluyorum, o alan boş olsa daha iyi olur, değilse bile üzerinde bazı yapılaşmalar varsa yine kullanabilirim, orayı rezerv alan yapıp konutları inşa edip riskli alandaki insanları*

> *rezerv alana taşıyorum. O alanı riski alanın rezervi olarak kullanıyorum. Mantığı öyle. Yine riski alandaki insanların taşınması üzerine kurulu. Ya da riskli alan üstündeki yapı stoğu sebebiyle risklidir onun için rezerv alan kullanabilirsiniz ya da buradakileri yıkıp aynı yerine daha depreme dayanıklı sağlam konutlar yapıp riskli alanı kullanabilirsiniz"* (G1: TOKİ, 2023).

6306 sayılı Kanun'un uygulamada yasal ve yönetsel bağlamda nasıl işlediğini anlamak gerekmektedir. 6306 sayılı Kanun, temelde iki esas usulde dönüşümü gerçekleştirmektedir. Kanunun 5. maddesinde öngörülen hak sahipleriyle uzlaşmaya gitmek, uygulamada benimsenen temel düsturdur (6306, m. 5). Yine 6306'nın uygulama işlemlerinde (6306, m. 6) bu uzlaşmanın, hak sahipliğinin 2/3'ü ile olacağı belirtilmiştir (6306, m. 6). Diğer usul ise 6306 sayılı Kanun'un 6/A maddesidir. Bu madde ile ağır hasar gören veya ağır hasar görme riski bulunan riskli yapı ya da alanlarda kentsel dönüşümün re'sen Bakanlıkça yapılabileceği düzenlenmiştir (6306, m. 6/A). TOKİ'den İstanbul'daki kentsel dönüşümle ilgili bir yönetici bu süreci hem genel olarak hem de Kirazlıtepe örneği üzerinden aşağıdaki şekilde anlatmıştır:

> *"İşimizi kolaylaştıran 6306 sayılı Yasa'nın 6/A maddesi ve 6. maddesi var kentsel dönüşümü yaparken. 6. madde de var, 2/3 diye meşhur bir oran var ya… Şimdi alanda sayı önemli değil, parselin mülkiyetinin 2/3 ü gerekli, bunu isterseniz 1 kişiyle sağlayın, isterseniz 20 kişiyle sağlayın. Ama arsanın %66'sı ile anlaşmanız lazım. Velev ki anlaştık. Bakanlık anlaşmayan 1/3'lük pay sahipleri ile ilgili diyor ki tebligat çekip "Ey 1/3, sana tebligat çekiyorum, bak 2/3 ile anlaştım bu da belgesi. Ya mülkiyeti gösteriyor ya da vatandaşın attığı imzaları gösteriyor. Ben 2/3 ile bak bu şartlarda anlaştım, bu muvafakatnameleri 15 güne kadar ya sen de imzala ya da senin mülkiyetini satılığa çıkartacağım." Açık arttırmayla satılığa çıkartıyor işte onun değerlemesini vesaire yaptırtıyor. Diyor ki "kusura bakma burada 2/3 istiyor insanlar sen 1/3 istemiyorsun, ya isteyenler senin malını satın alma hakkına sahip olacaklar", birinci ihtimal bu. İkincisi, 6/A, o daha kuvvetli. 6/A'nın özeti şu, burası 6/A ilanı yapılıyor aynı riski alan ilanı gibi, üniversite raporuyla beraber bir alan sınırı. 6/A ilanı şu demek, burası depreme bile gerek kalmadan yıkılacak kadar riskli. Bu iş artık vatandaşın rızasına, ona buna bırakılamayacak noktada. O yüzden 6/A ilan edip bütün işlemleri Bakanlık yapıyor. Ne oluyor bununla mesela; uzlaşmanıza gerek yok, tebligat çekmenize gerek yok. Binanın kapısına bir yazı astırıyorsunuz, 20 gün süre verip, 15 gün süre verip boşalt diyorsunuz. Uzlaşma yok, daha hiçbir şey yok. Adam hiçbir şey imzalamamış. Bütün mülkiyetler tek kalemde Bakanlığın adına geçiyor. Orada 100 tane şahsın 3'er, 5'er, 20'şer metrekare yeri hepsi Bakanlık adına geçiyor, re'sen, rıza yok. 20 gün boşalt ya da ben boşaltacağım, elektrik-su-doğalgaz kesiliyor vesaire, kolluk kuvvetiyle dışarı çıkarma gibi. Çok tercih edilen bir yöntem değil özellikle siyaseten. Kartal Orhantepe'de mesela Yeşilyurt apartmanı vardı, orası çöktü altta kolonlar kesildiği gibi, orada Bakanlık yıkılan blokla birlikte çevresindeki benzer riske sahip birkaç blokta 6/A ilan etti. Herkes dışarı dedi, uzlaşmasına bakmadı, bütün mülkiyeti kendine alıp projeyi yaptı inşaatı bitirdi; sonra vatandaşı çağırdı, dedi ki "ben projeyi bitirdim inşaatı yaptım, borcun bu kadar ver borcunu al daireyi ya da kıymet takdirin neyse onu al git." 6/A maddesi hukuksal açıdan belki de Bakanlığın elini en çok rahatlatan maddelerden biri. Bazı*

> *yerlerde maalesef vatandaşın öderim ödeyemem, bana bir değil iki konut lazım şeklinde isteklerini görmezden gelmek zorundasınız. Yoksa kentsel dönüşümü isteyen birçok insanın da vebali var bu işte. Burada uzlaşma süreci uzayıp da bir depremde o alan yıkılırsa anlaşıp imza veren ve diğer komşularını bekleyen birçok insanın vebali üstünüzdedir. O yüzden Bakanlık bu 6/A'yı Üsküdar'da da kullandı, özellikle uzlaşmayanlarda. Yüzde 90 ile anlaşmış bakanlık, üç beş bina için bu kadar beklemez. Kiraya çıkartmış devlet bir taraftan kira yardımı yapıyor. Ee 3-5 kişinin, keşke haklı olsalar ama, 3-5 kişinin 2 daire fazla nasıl alırım, borcumu 100bin nasıl azaltırım mantığıyla bu iş gitmez. O yüzden bir yerde o şeyi kesmek lazım artık. Ya pay satışıyla, kardeşim payını sat istersen ya da 6/A ile hiç kimseyle uğraşmayıp re'sen bütün işlemleri Bakanlık yürütecek, ben bitirdim kardeşim konutların da hazır diyecek. Hukuksal açıdan en büyük iki tane düzenleme. Bunlar uygulandığında büyük oranda kentsel dönüşüm çözülüyor"* (G2: TOKİ, 2023).

Başka bir Bakanlık yöneticisi de 6/A kapsamındaki deneyim ve gözlemlerini şu şekilde ifade etmiştir;

> "*6/A'yı okuduğun zaman ben vatandaş olarak ürkerim yani, maddeleri şöyle bir oku gelecek, kapına bi tane kağıt asacak, iki gün sonra gelecek kapıyı çilingirle açacak, eşyaları boşaltacak. Kanun bunu söylüyor ama biz uygulamada böyle yürütmüyoruz. Re'sen de dese her yerde önce vatandaşla uzlaşmaya başlıyoruz. Uzlaşma varsa dönüşüme giriyoruz. 2/3'ü geçmeden de girmiyoruz. 2/3'ü geçtikten sonra diyoruz ki tamam burada çoğunluk dönüşüm istiyor buna razı, ondan sonra 6/A süreçlerine başlıyoruz. Yani tabi bina çökmüştür, gerçek bir afet ayrı. Ama kentsel dönüşümde 6/A bize kolaylık sağlıyor, yani vatandaşın 2/3'ün işi çözülüyor*" (G3: Bakanlık, 2023).

Gerek 6306'nın yasal yetkisi gerekse uygulama deneyimleri riskli alanlarda özellikle Kanun'un 6/A maddesi kapsamında geniş uygulama yetkileri verdiğini ve gerekli tedbirlerin alınması ve riskin bertaraf edilmesi için idarenin hızlı davranması noktasında elini kolaylaştıracak bir enstrüman olduğu anlaşılmaktadır.

Yapılan mülakatlarda anlaşılmıştır ki Bakanlık 2019'dan başlayarak yönetsel bağlamda daha merkeziyetçi bir yapıyla kentsel dönüşümü kontrol etmeye yönelik yeni bir eğilim içine girmiştir. Bununla ilgili bir TOKİ yöneticisi durumu şöyle özetlemektedir:

> "*TOKİ olarak son zamanlarda yakın zamanda benim dönüştürdüğüm yapı yok. Neden yok. Bakan Bey göreve geldikten sonra kentsel dönüşüm işini ikiye böldü. TOKİ'den uzlaşmaları, hak sahipliği tespitlerini tamamen çekti aldı. Bununla ilgili dedi ki, Bakanlığın Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü var, bu süreci bu Genel Müdürlük yürütüyor. Hatta İstanbul'a özel birim açtılar İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü diye. İstanbul'da son 3 yılda yapılan bütün kentsel dönüşümlerin sınırlarının tespiti, içerideki hak sahiplerinin tespiti, borçlanma bedelleri, uzlaşma süreçleri, sonrasında yıkım, nakliye, kira, taşınma hepsini Bakanlık yürütüyor. Toplu Konut İdaresi olarak ben projesini yapıp uzlaşma olursa inşaatını yapıyorum. Son üç yılda TOKİ'nin yaptığı tek şey artık kentsel dönüşümde uzmanlaşmaya gitmek. Öyle her kurum ben de uzlaşıyım, ben farklı*

> *yöntemle uzlaşıyım, ben birebir vereyim ben değer esaslı vereyim… Bakan Bey dedi ki "yok, tek yerden gidecek bu uzlaşma süreçleri, Bakanlıktan. Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünden." Denildi ki TOKİ neyde usta, neyde uzman, projede, inşaat işinde uzman, bir milyon kusur konut yapmış. O zaman TOKİ senin müteahhitlik kabiliyetini kullanayım, sen bana sadece proje ve inşaat yap.*" (G2: TOKİ, 2023).

Benzer şekilde, 2019 sonrası Bakanlığın otoritesinde merkeziyetçi bir kontrolle dönüşümün sürdürüldüğünü Bakanlıktan bir yönetici de benzer şekilde ifade ederek süreci aşağıdaki gibi aktarmıştır (G3: Bakanlık, 2023):

> "*2019 yılına kadar baktığında, kentsel dönüşüm konusunda Bakanlık düzenleyici denetleyici kurum rolünde. Tüm iş ve işlemlerin ya ilk hak sahipleriyle, maliklerle yürütülmesi teşvik ediliyor ya da belediyeler eliyle yürütülmesi planlanıyor. Burada Bakanlık kanunu koyar, düzenler işte kararları alır, kira yardımı kararlarını alır, riskli alanların kontrolünü onaylamasını yapar. Yani Bakanlık karar ve denetim mekanizmasıydı 2019 yılına kadar. Tüm süreci malikler ya da yerel idarelerin yürüttüğü bir sistemdi. 2019'da bir şekilde Bakanlık uygulamaya, sahaya girdi. Bunun içinde Sayın Bakanımız Murat Kurum'un Emlak Konut geçmişinden dolayı daha uygulayıcı, saha pratiği olması var, siyasi belki sebepler var bir şekilde ama Bakanlık sahaya girdi artık. Bakanlık devreye girince iki tarafta da yani vatandaşlarda da belediyelerde de bir tembellik oldu. Bakanlık her işi yapıyor, yani artık talep eden taraf oldu onlar. Önceden işi yürütüp sadece Bakanlık'tan belli destekleri, belli kararları bekliyorken artık talep ediyor, gel burayı dönüştür, gel bana onu yap diyor. Şu anki konjonktürde merkezi hükümetin ne kadar sahada olması gerektiği tartışılır yani. Ben Bakanlığın bu kadar çok uygulama içinde olmasını doğru bulmuyorum şu yapıda. Bu yapıda Bakanlığın bu kadar uygulama içinde olması bence hatalı ama Bakanlığın bu kadar uygulamanın içinde olması başka bir şeyi getirecek. Bakanlık bu kentsel dönüşümü müstakil bir yapıya kavuşturup tekrar yerel bir şekilde onu dağıtabilir.*" (G3: Bakanlık, 2023).

Bir TOKİ yöneticisi TOKİ'nin yaptığı projelerde sürecin ilerleyişini aşağıdaki şekilde anlatmıştır:

> *"Belediye sadece alana karar veriyor. Ondan sonra bu alanda mülkü olan, tapusu olan insanlar var, vatandaşlar var. Öncesinde alanın tespitlerini yapıyoruz; kimin neyi var çıkartıyoruz, alanın mali tespitlerini yapıyoruz, sonrasında buraya uygun proje çiziyoruz hazırlatıyoruz. O projenin maliyetini, fizibilitesini hazırlıyoruz, her ikisini çakıştırıyoruz. Total fizibilite hazırlıyoruz ve "ben burada bunu vatandaşa ne kadardan verebilirim"in hesabını yapıyorum. Ne kadardan verebilirimi de karım ne kadar olur hesabı yapmıyorum, zararım ne kadar olmaz hesabı yapıyorum. Artı eksi 0 lirayı yakaladığım zaman ben; bu proje fizibıl, uygundur diyorum. Çünkü zaten kar etme lüksümüz yok bizim. Kentsel dönüşümde maliyetler yüksek, vatandaşın girdiğiniz arsanın değeri de yüksek. Kentin merkezinde mesela bu arsa. Vatandaşın gecekondusunu kaldırdığınız zaman altın değerinde arsa. Vatandaşa ulaşıyoruz "ben sana bunu vericem, senin malının değeri bu, benim yapacağım yapı da tahmini bu kadar liraya çıkar, sen bana borçlanırsın, kabul et imzala, tapunu ver, verdim." Ama mesela bir grupla yasal olarak anlaşamayabiliyoruz karşılıklı olarak. Onlara da çoğunluk sağlandıktan sonra kamulaştırma davası açıyoruz. Atıyorum yüzde 50, yüzde 60 ile uzlaştıktan sonra proje yürüyor görünüyor, kalanı da o zaman*

> *kamulaştırıyoruz. Sonuçta kalan dönüşümü bekleyen anlaştığınız önemli bir kesim bekliyor. Anlaşmayan kişilerle de kamulaştırma yapıyoruz. O yüzden de karşılıklı uzlaşmaya dayalı aslına bakarsanız"* (G1: TOKİ, 2023).

Ancak sürecin ilerleyişi ve kentsel dönüşüm bölgesinin riskli alan ilan edilmesi ile ilgili temel saikler keyfi, siyasi olabilmekte, yapıların riskliliğinin önceliğine bakılmaksızın riskli alanların dönüşümü şekillendirilebilmektedir. Bu anlamda Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici Kirazlıtepe Projesi'nde yaptıkları dönüşümün nasıl ve hangi gerekçeyle başladığı, başlangıçta 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesine göre süreç ilerlerken daha sonra 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan olarak alınma sürecini aşağıdaki şekilde ifade etmiştir:

> "*Bizim projenin* [Kirazlıtepe Projesi] *amacı, öncelikli olarak Çamlıca camisinin yapılmasıyla ortaya çıktı. Çevresindeki yapıların da depreme dayanıklı yapılara dönüştürülmesi, siluetinin güzelleştirilmesiyle alakalı bir çalışma istenildi. Bu çalışmadan sonra da belirli bölgeler belirledik. Buralarda kentsel dönüşüm yapacağımıza karar verdik. Şu anda kentsel dönüşüm yaptığımız yerlerden bahsediyorum. O süreçten sonra da ilk önce burada Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre orasının kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilanı gerçekleştirildi. Orasının kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesinden sonrasında Bakanlık sürece dahil oldu, Bakanlık ve TOKİ ile sürece devam etme yoluna gidildi. Karar değişikliği oldu yani yönetim tarafından. Daha sonra Bakanlıkla birlikte sürece girdik. Onlarla birlikte olunca da 6306 sayılı Kanun çerçevesinde bölgeyi riskli alan ilan ettik. Riskli alan ilan etmemizin nedeni Belediye Kanunu 73'ten sonra, riskli alanda 6306 sayılı Kanun'un idareye verdiği yetkilerden dolayı daha rahat ilerleme, uygulamayı daha hızlı sonuca erdirme ve de anlaşmalarla ilgili kamunun önünü daha rahat açabilme yönünden mecburen 6306 sayılı Kanun'la riskli alana çevirdik bölgeyi* (G5: Üsküdar Bel, 2023).

Kirazlıtepe'de yukarıda bahsi geçen Çamlıca Camisi'nin çevresinin güzelleştirilmesi amacının esas güdüldüğü kentsel dönüşüm projesine farklı bir yönden eleştirel yaklaşan KİPTAŞ yönetimi eleştirisini şu şekilde ifade etmiştir:

> "*Benim elimde şu an 160 sürgün başvuru var, bağımsız birim, 700.000 insan yaşıyor. Borçlandırıyorum, borçlanmayı kabul ediyor ama borçlanma maliyetleri çok arttığı için uzlaşamıyorum. Sen gidip Çamlıca Tepesi'ne sırf Cumhurbaşkanı o caminin önünü açacağım dedi diye sübvanse edeceğine o parayı, bu insanlara yatırsan hayat kurtaracaksın ya. 700.00 insan 700.000."* (G6: KİPTAŞ, 2023).

Söz konusu durum göz önünde bulundurularak, depreme karşı İstanbul'da dönüşümün risk önceliklendirmesi yapılarak gerçekleştirilmesi kaynakların önce en riskli ve en çok kaybın yaşanabileceği senaryolar kapsamında kullanılarak dönüşümün en riskli alanlarda önceliklendirilmesi gerektiğini açıkça göstermektedir. Böylece can kaybı olası Büyük İstanbul Depremi'nde en aza indirilebilecektir.

Gerçekten de yapılan kentsel dönüşüm projelerinde maliklerle öncelikli olarak uzlaşma yolu denenmektedir. Bu süreç tıkanırsa ve çoğunluğun kararı pratikte varsa, kamu otoriteleri kalan anlaşmaya varılamamış yapılar için kamulaştırma yoluna başvurmaktadır. Bu tür kamulaştırma davalarının değer takdiri dışında büyük bir çoğunluğu idarenin lehine çözülmektedir. Bunda da en büyük etken, yapının ölçümler sonrası riskli olarak belirlenmesi ve raporlanmasıdır.

Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna ilişkin bir diğer önem arz eden model kamu-özel sektör iş birliğinin yapılıp yapılmadığıdır. Uygulamada gerek İBB'nin gerekse Bakanlığın ya da TOKİ'nin dönüşümün inşaat işlerini ihaleyle özel sektöre yaptırdığı görülmektedir. Bir TOKİ yöneticisi uygulamada kamu-özel iş birliğine gittiklerini şöyle ifade etmiştir (G1: TOKİ, 2023):

> "[Dönüşümde] *Kamu özel sektör iş birliğini zorunlu olarak yapıyoruz. Dönüşüme başladıktan sonra biz TOKİ olarak bütün işleri ihale ediyoruz. Bizim ustamız elemanımız yok. Biz ihale ediyoruz, şartları sağlayan yeterli deneyimleri olan, iş bitirmesi olan, finansman gücü olan firmalar teklifler veriyor. Uygun teklifler üzerine teklif veren firmaya ihale edilip yapımına başlanıyor.*"(G1: TOKİ, 2023).

Kentsel dönüşümün en önemli getirilerinden biri de geçmişten gelen mülkiyet problemlerinin çözümüne yaptığı olumlu etkisi olarak görülmektedir. Mülkiyet problemleri miras veya çeşitli nedenlerle arazi üzerinde çok hak sahipli ve parçalı arazi yapılarının oluşması nedeniyle yapılaşma ve imar konusundaki belirsizlikler, arazilerin işgali ve işgalcilerin arazi sahiplerine yaşattığı zorluklar gibi geniş bir konu alanını içermektedir. Bir TOKİ yöneticisi deneyimlerinden, kentsel dönüşümün mülkiyet problemlerinin çözümüne yönelik getirilerini şu şekilde ifade etmektedir:

> "*Dönüşüm alanının çevresinin değişmesi açısından olumlu dönüşüm. Çünkü şehrin göbeğinde kalmış yer. Şehrin ortasında kalmış köhne, polisin etrafında dolaştığı alanlar var. Polis oradan kimse çıkmasın diye devriye atıyor. Aslında içerde ne işlendiği umurunda değil. Sadece oradan dışarı çıkmasın diye devriye atıyor. Böyle bir yeri kentin içinde tutamıyorsunuz. Kentin parçası haline getirmeniz gerekiyor. Onun için orayı karıştırmanız lazım. Bu tür alanlarda mülkiyet çok parçacıl. Eski yapılar olduğu için mal sahibi artık ortada yok, ölmüş miras kalmış, ya da gelmiş birisi çökmüş. Orada yaşayanlarla uğraşmamak için adam terk etmiş toprağını gitmiş, başkası onun arsasına ev yapmış. O adam o malı artık unutmuş. Şimdi o adam dua ediyor bize malımı kurtardınız diye. Tapuda 1000 metrekare yer gözüküyor ama o alanı kullanamıyordu mal sahibi. Araziye çökenleri oradan çıkartamıyor, burası benim malım da diyemiyor. Bu adam şimdi biz orayı yıktık diye milyonluk oldu. Diğer taraftan hukuksal açıdan gidelim… Baba ölmüş, mülkiyet 10 çocuğa bölünmüş, evde bir kişi oturuyor, diğer 9 çocuk almış başını gitmiş. Bu maldan fayda*

> *sağlayamıyor çünkü 1 kardeş orada. Ona çık diyemiyor, satalım bunu diyemiyor. Ben de istiyorum hakkımı diyemiyor. Biz gelince o mülkiyet problemini de çözüyoruz, herkes hakkını alıyor.*" (G1: TOKİ, 2023).

Örneğin Ankara'da suç oranlarının ve yaşayanların suça yatkınlığının yüksek olmasıyla bilinen Çinçin bölgesinde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarıyla birlikte, buradaki gecekondu alanları yıkılarak yerlerine yeni konutlar yapılmış ve güvenlik hizmetlerinin daha sorunsuz yürütülebileceği (ancak bu durum güvenlik sorunun tamamen sona erdirilebildiği şeklinde anlaşılmamalı) alanlar haline getirilmiştir (Ankara Kalkınma Ajansı, 2011). Yine mülkiyet problemi konusunda Kirazlıtepe Projesi'nde mülkiyet problemi ve bunun uzlaşma ile çözümü sürecini Üsküdar Belediyesi'nden bir yönetici şöyle anlatmıştır;

> "*Baktığınız zaman adamla anlaşacaksın, mülkünü sana verecek. Arka planda bunların kendi içinde bir sürü problemi var; mülkiyet problemleri olanlar var, ailevi problemleri olanlar var, anlaşmamakta direnenler var, olayı siyasi zemine taşıyanlar var. Bu çok uzun soluklu bir süreç ve kolay da değil yani. Mülkiyet problemlerini uzlaşarak çözüme ulaştırdık. Baktığınız zaman hisseli arazi oralar; hisseli parsel, bir parselde bir sürü malik var. Zamanında gelmişler, her biri gelişigüzel bina yapmışlar. Bir kısmının binası var. Bu yaptıkları binaların tapu alanlarıyla bir bağlantısı yok. Yani hesaba kitaba dayalı değil, kaçak bina zaten. Adamın 10 metrekare arsası var, 1000 metrekare binası var. Ötekinin 5000 metrekare arsası var hiç binası yok. Hiç tapusu olmayan vatandaş var, gelmiş bina yapmış gibi durumlar vardı karşımızda. Hepsiyle uzlaşarak, anlaşarak bir model geliştirdik, süreci yürüttük. Mesela hiç tapusu olmayan, orada binası olana da yer verdik.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Ancak özellikle 2018'de başlayan Türkiye'deki ekonomik krizle birlikte inşaat maliyetlerindeki artış kentsel dönüşümün sürdürülebilir ve düşük maliyetli olmasını zorlaştırmaktadır. Yaşanılan bu zorluğu bir TOKİ yöneticisi şöyle ifade etmiştir:

> "*Bir dönüşüm projesi başlattı belediye, ekibi kurduk; projesini çizdik, tespit değerleme 2 yıl boyunca uğraştım, uzlaşmaya gittim, sıfır uzlaşma. Niye? Çünkü konut maliyeti 14.000 lira metre karesi. Öyle çıktı. Vatandaş benim ödeyecek param yok diyor, yok da zaten. Ama maliyet de bu. Şu an son dönemde dönüşümün yürütülebileceğini çok düşünmüyorum. Çok zor. Çok fazla arttı inşaat maliyetleri.*" (G1: TOKİ, 2023).

Her ne kadar 6306 sayılı Kanun riskli alanlarda kentsel dönüşümün yapılmasına yönelik idareye geniş yetkiler tanıyorsa da kentsel dönüşümün yüksek maliyetli olduğu ve bu maliyetlerin ekonomik krizle daha da yükseldiği görülmektedir. Kamu kaynaklarının çok yoğun kullanılması hatta bu kaynakların da yetmemesi senaryoları nedeniyle alternatif

dönüşüm, inşaat ve maliyet bağlamında efektif yapı oluşturma biçimleri türetilemezse dönüşümün uzun vadede sürdürülemeyeceği anlaşılmaktadır.

Değinilmesi gereken bir diğer nokta, kentsel dönüşümün uygulanması sırasında yöneticilerin hukuksal bağlamda yaşadığı problemler ve çıkmazlardır. Bu çerçevede yürütmeyi durdurma kararları dönüşüm sürecinde riskli yapılarda gecikmelere neden olabilmektedir. Uygulamada siyasi partiler arası politik rekabet, özellikle avukatlar eliyle yürütülen ideolojik girişimler, yürütmeyi durdurma gibi kararlarla kentsel dönüşümün sekteye uğratılmasına neden olmakta ve kentsel dönüşüm siyasi bir araç haline gelmektedir (G3: Bakanlık, 2023). Bu hususlara dikkat çeken bir yönetici karşılaştıkları olumsuz tarafları şu şekilde ifade etmektedir:

> "*Hukuksal açıdan yaşadığımız bazı çıkmazlar oluyor. Mesela bir alan riskli alan ilan edilirken ya da 6/A ilan edilirken zaten karot dediğimiz binadan örnek alınıyor. Bu karotu zaten Bakanlığın yetkilendirdiği firmalar alıyor, bir rapor sunuyor, bununla ilgili Bakanlık raporunu hazırlıyor, sonra rapor Cumhurbaşkanlığına sunuluyor, onaylanıyor ve riskli alan ilan ediliyor. Vatandaş da bunu davaya götürüyorlar. Orası riskli alandı değildi, benim binam sağlamdı gibi. Mahkeme ilk önüne geldiğinde diyor ki bir dakika benim buna bakmam lazım, mahkemelerin yaptığı ilk iş yürütmeyi durdurma vermek. Durun diyor, yıkım mıkım işlem yapmayın diyor. Bilirkişiye gönderiyor. Bilirkişi başka bir inşaat mühendisi, şimdi zaten Bakanlığın yetkili firması beton örneğini almış, demiri ölçmüş, buna riskli diyorsa başka bir bilirkişinin burası riskli değil sağlam deme şansı zaten yok. Bilirkişi diyor ki evet tespit doğru, bu yapı riskli, bu alan riskli, karar doğrudur diyor ve mahkeme yürütmeyi durdurmayı kaldırıyor. Süreç devam ediyor. Ama biliyorsunuz yürütmeyi durdurmalarda mahkemeler 3 ay sonraya ertelendi, 5 ay sonraya ertelendi bilirkişiye itiraz, savunmaya esas itirazlarla bir-iki yıl süreç uzuyor. Bakanlık mesela 6/A'yı bu tarz yerlerde kullanıyor. En başta bir üniversite hocasının raporuyla beraber 6/A ilanı yapıyorlar re'sen süreci hızlandırıyorlar. Bazı yerlerde gerçekten lazım hani riskin olduğu. Bazı bloklar bi bakıyoruz kendiliğinden yıkılıyor çatlama patlama ile, şimdi böyle bir alanda uzlaşmayı bekleyemezsiniz blok kendi kendine yıkılmış. Bina artık ayrılmaya başlıyor zaten, böyle alanlarda, Bakanlık 6/A ilan ediyor. Çünkü bu tarz alanlarda uzlaşmayı bekleyelim, yapsak da olur yapmasak da olur denilecek alanlar değil.*" (G2: TOKİ, 2023).

Benzer bir biçimde hem yargısal süreçlerden hem de tebligatların gerçekleştirilmesindeki zorluklar gibi sıkıntılardan dolayı 6306'nın eksikleri olduğunu deneyimlerine dayanarak bir belediye yöneticisi şöyle açıklamıştır (G4: Üsküdar Bel, 2023):

> "*6306 sayılı Yasa şu an bir yamalı bohça gibi ne yazık ki… Yani İstanbul'da 14 tane idare mahkemesi var. Bizim o 14 mahkemenin tamamında onlarca davamız vardı. O mahkemelerin tamamına girdik, görüştük, süreçleri anlattık, izah ettik. Her yaptığımız idari işlem karşısında dava gördük. Olay biraz artık siyasi kutuplaşmaya dönmüştü. Bütün işlemlere karşı dava görünce mecbur olayın hukuksal boyutunu takip ettik. Baktığınız zaman 6306'da bir binaların yıkımı çok ciddi sıkıntı, iki*

> *tebligat problemleri yaşanıyor. Yurt dışında olan vatandaşa hadi tebligat yapın yapabilirseniz. Çok ciddi sıkıntılar yaşıyoruz. Bununla birlikte arsa payı süreçleri, vesaireler çok ciddi zaman alıyor. Yani bir dönüşüm yapmaya başlıyorsunuz yıllarınız gidiyor. Çok ciddi bir kira yükü doğuyor baktığınızda. Yani mevzuatın uygulamasına dönük birtakım değişiklikler yapılması lazım. Ben şimdi adama tebligat yapamazsam binasını yıkamıyorum. Ama binası riskli alan içinde. Onun için ona o tebligatı, adam yurt dışında, hadi ulaştır. Öyle vatandaşımızda var. Yıllar sürüyor bir tebligat.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Benzer şekilde mevzuat anlamında konut dokunulmazlığının tesisi ile riskli alanların tespiti bağlamında yaşanan yasal gelişmeleri ve bu anlamda mevzuat değişikliğe duyulan ihtiyaçlarla bu bağlamda yaşanılan problemleri bir yönetici aşağıdaki şekilde belirtmiştir:

> "*Mevzuat altyapısını ayarlamak lazım. Vatandaşla muhatap olduğunuz noktada çözümler gerekiyor. Boş parselde yapılan uygulama dönüşüm değildir. Bu yeni yapı yapmaktır. Kamu mülkiyetinde uygulama yapmak da sıkıntı değil çünkü mülkiyet sizdedir, dilediğiniz tasarrufu yapabilirsiniz mülkiyet çerçevesinde. Ancak asıl zor olan, vatandaşın mülkiyetinde bulunan ve fiilen işgalinde bulunan yeri dönüştürmektir. Zor olan budur. Onda da bir alan ilanı gerçekleştiriyorsunuz, rezerv alan, riskli alan ya da riskli yapı kapsamına alıyorsunuz. Yapıların tahliye-yıkım süreçleri, bu yapıların incelenmesi gerekiyor. Baktığınız zaman vatandaşın konut dokunulmazlığı hakkı var. Hiçbir kimsenin konutuna dokunulamaz. Bir yandan onu söylüyor Anayasamız, öbür yandan bizim bu binaları incelememize yönelik yetkilerimiz alınıyor mevzuatta. Ben bu yetkimi kullanamıyorum. Niye? Çünkü vatandaşın konutuna dokunamıyorum. Mevzuat anlamında sıkıntı yaşıyorum. Bana diyor ki binasını inceleyemediğin vatandaş eğer engel oluyorsa kentsel dönüşüme, suç duyurusunda bulun savcılığa. Suç duyurusunda bulunuyorum, savcılık soruşturmaya yer yoktur diye karar veriyor. Konuta giriş izni istiyorum mahkemeden, konuta giremezsin diyor ve benden dönüşüm yapmam bekleniyor. Mevzuat anlamında o altyapının toparlanması gerekiyor. Yapının incelenmesi, alanın tahliyesi, yapımın yıkımı anlamında mevzuatta birtakım değişiklikler yapılması gerekiyor.*" (G4: Üsküdar Bel, 2023).

Bir İBB yöneticisi gerek 6306'da gerekse genel olarak mevzuatta yer alan eksiklikleri/problemleri 3 temel yapıda sınıflandırmıştır:

> "*3 ana başlıkta toplamak lazım kentsel dönüşümdeki sorunları. Birincisi finans zorluğu kamu açısından. İkincisi, vatandaş açısından ekonomik ve uzlaşma problemleri. Üçüncüsü de değer işte paylaşım, üretilen değerin, adaletli ve doğru bir biçimde paylaştırılması. 3 ana başlıkta bu durumların hukuki altyapısının çalışılması gerekiyor*" (G8: İBB, 2023).

Rantın bölüşümü ve sürdürülebilir finansman yöntemlerinin oluşturulmasına ilişkin soru(n)lar kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel bağlamında çözüm gerektiren temel unsurlar olarak belirmektedir.

6306 ve mevcut kentsel dönüşüm sistemindeki yetersizlik ve eksikleri daha detaylı dile getiren başka bir İBB yöneticisi karşılaştıkları problemleri şu şekilde açıklamıştır (G9: İBB, 2023):

> *"-6306 sayılı yasa her ne kadar ilk çıkışında tamamen bu afeti gerekçe gösterip rantın önünü açan bir yasa olsa da daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından söz konusu maddeleri tırpanlanarak iptal edilmiştir.*
> *-Yasa aslında iyi niyetle kullanıldığı takdirde Türkiye'deki kentsel dönüşümde kullanabileceğiniz en iyi, en işlevsel yasa. Tam olarak iyi değil aslında ama yani şu an elimizde dönüşüme dair yasalar 6406 var, 5366 var, 73 üncü madde var bizim 5393'ün 73'ü. 5366 zaten tarihi alanlara dair bir yasa sadece tarihi alanlarda uygulayabiliyorsunuz. Daha devletçi bir yasa 5366, daha kamulaştırmayı ön plana çıkaran tescilli yapının kurulmasını ön plana çıkaran bir yasa. 73 zaten toplamda 4-5 tane paragraftan oluşur. Hiçbir şeye cevaz vermiyor.*
> *-6306 ise dalı budağı çok geniş bir yasa ama bir modeli de öngörmeyen bir yasa. Yani İstanbul emsalde 1'e 1 verirken İzmir 1'e 2 verebilir.*
> *-6306'ya sınırları çizilmiş bir yasa değil, dönüş de nasıl dönüşürsen dönüş diyen bir yasa. Ama tabi bu şundan kaynaklı; afeti gerekçe gösterip inşaat sektörünü hızla ilerleten, işte 6306 sayılı yasaya girersen harçlardan muaf olursun, vergi dairesine uğramazsın, şu avantajların olur, ruhsat harcın olmaz, bu avantajların var, dönüş de nasıl dönüşürsen dönüş diyen bir yasa aslında.*
> *-Eksiklerinden bir diğeri şu, bir sosyal yapısı, hiç yok, sosyal yapıya dair hiçbir şey söylemiyor yasa. Tamamen fiziki dönüşümü söylüyor.*
> *-Yasadaki bir diğer eksiklik, alanda yaşayanlar üstünden bir temel değil, alandaki mülkiyet üstünden bir temel üstüne kurulu bir yasa. Yani kiracılara hiçbir şey vermiyor. Taşınma parası veriyor, alandan git diyor.*
> *-Başka büyük eksikliği, çıkacak fiziki yapının Fikirtepe gibi sonuçlarını öngörmeyen bir yasa. Yani orada dönüştükten sonra oradakinin orada tutunması, nasıl tutunacağına dair hiçbir öngörüsü olmayan bir yasa ve bunu projenin içine yedirin, bunun bu yerinde dönüşüm esastır demiyor mesela. Böyle bir söylemi yok. Bu yüzden de yerinden olma çok oluyor.*
> *-Yasa, mülkiyete dair çok şey söylemiyor. Kısmen çoğunlukçu bir yasa zaten, çoğulcu bir yasa değil, çoğunlukçu bir yasa, yani üçte iki, üçte biri eziyor. Üçte birin orada hiçbir söz hakkı yok. Hatta mülkiyet hakkını da gasp ediyor üçte birin, öyle bir yasa.*
> *-1986 model imar kanunuyla biz memleketi imar etmeye çalışıyoruz ama olmuyor. Yani ne yaparsak olmuyor imar kanunun üstüne gelmiş bir yasa 6306, kullandığı bütün argümanlar imar kanununun argümanı ama yürümüyor. Mülkiyete dair hiçbir önerisi yok.*
> *-Yasanın, ranta dair, rantın kontrolüne dair hiçbir öngörüsü yok. Tamamen afeti gerekçe gösterip dönüşümden ziyade rantın dönüştüğü alanları işaret eden bir yasa. O yüzden zaten şu an asıl riskli alanlar duruyorken aslında rantın yoğun olduğu alanlar dönüşüyor."* (G9: İBB, 2023).

Yönetsel bağlamda bir diğer problemli alan, her ne kadar ekonomik boyut kısmında ele alınmış olsa da yaratılan rant, konutların son dönemde finansmanının kamu kaynaklarının yoğun kullanılmasıyla gerçekleşmesi ve bunun da sürdürülemez olması noktasında eleştirilebilir.

> "*Dönüşümde ekonomik açıdan vatandaş kazanıyor, devlet kaybediyor. Şimdi en iyisi diye bakıyorsak, vatandaşın kazancı en iyi olan açıdan bakıyorsak, Üsküdar projemiz en iyi proje ama sürdürülebilirlik olması noktasında bakıyorsak, kentsel dönüşümde hepsi en kötü. Çünkü son 3 yıldır kamunun yürüttüğü projelerde hep bir kamunun sübvanse etmesiyle yürüyor dönüşümler. Bu da şu demek: kamu kaynağı harcıyorsun. İşin kötü tarafı da şu: vatandaşın oldukça kazandığı, kamunun kaybettiği bir dönüşüm yürütüyoruz ama vatandaş da dönüşümü beğenmiyor ya da bize yansıması böyle. Toskoparan'da, Tokatköy'de, Üsküdar'da dönüşüm yapıyorsun, vatandaş diyor ki devlet benim malıma çöküyor. Halbuki bakıyorsun devletin malına vatandaşı çöktürüyoruz. […] Kentsel dönüşüm için konuşuyorum, kentsel dönüşümde kamunun bir rantı yok. Kesinlikle yok. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüm uygulamasında kamunun full zararı var. İki siyasi yapının birbiriyle yarışmasından vatandaş kazanıyor ama kamu kaybediyor. KİPTAŞ bunu yapıyor, Bakanlık da o zaman bunu yapsın. Tamam ama kamu zararı her yer. Ben bu ülkenin vatandaşı değil miyim gel benim evimi de dönüştür o zaman. Maliyetini karşılayacağım ya, ben indirim de istemiyorum. Bana sırf ödeme koşulunu ver yeter. 240 ay vade yapıyorum, 180 ay vade yapıyorum, kredibilitene, findeksine bakmadan 180 ay vade. Diyorsun ki ÜFE ile TÜFE ile güncellenecek, bakıyorsun bunlar yüksek çıkmış. Hemen Bakan'dan bir karar çıkıyor: %10'la sınırlandır farkı. Ben maliyetini karşılarım ister KİPTAŞ gelsin ister Bakanlık gelsin benim evimi de dönüştürsün. Şimdi şundan dolayı bunun üzerinde durmaya çalışıyorum, şahsi fikrim iyi bir dönüşümse bunu herkese uygulayabilirsin her gelene yapabilirsin. Demek ki bu dönüşümlerde sıkıntı var ki her yere böyle yayamıyorsun.*" (G3: Bakanlık, 2023).

Söz konusu değerlendirmelerden özellikle rant, siyasi çekişme ve kamu zararı açmazlarından oluşan problemlerden dolayı kentsel dönüşüm sürecinin maliyet-etkin bir şekilde yeniden planlanması ve siyasi saiklerin dönüşümde rol almaması gerektiği çıkarımı yapılmaktadır. Bu kapsamda görüşme yapılan pek çok yönetici, kentsel dönüşümün siyasetten arındırılmış bir bağımsız idari otorite tarafından planlama ve organizasyonunun yapıldığı bir yapıya sahip olması gerektiğini ifade etmiştir (G3: Bakanlık, 2023; G9: İBB, 2023; G2: TOKİ, 2023). Benzer bir yapının kurulması gerektiğini, eski bir TOKİ çalışanı olan şu anki KİPTAŞ Genel Müdürü aşağıdaki şekilde ifade etmiştir:

> "*Kentsel dönüşümün siyasete alet edilmesi çok olumsuz oluyor. Depremle ilgili hızlı yol alınabilmesi için deprem komisyonu diye bir şey önerdik. Tamamen kurumların üstünde bağımsız kararlar oradan geçecek, hiçbir siyasi angajman olmayacak, onun aldığı kararların ilgili kurumlar, belediyeler, bakanlıklar vesaire kanunda gereken şeyleri uygulayacak, bağlayıcılığı olacak. Bunu niye diyoruz şimdi? Bakanlık sahada bir iş yapıyor. Sorun yaşandığı zaman vatandaş geliyor büyükşehir belediyesine. Niye? Çünkü siyasi iktidar var. Büyükşehir belediyesi bir şey yapıyor, vatandaş bu sefer bakanlığa gidiyor. Şimdi vatandaş bilse ki bu bağımsız bir kurumdan çıkıyor bu karar, kimse o karara müdahale edemez. Ne olacak? Kaçacak*

> *bir yeri yok, daha hızlı uzlaşacak. Çünkü vatandaş belli bir süre sonra, bir kısmı için konuşuyorum, ticari kaygı güdüyor. Ticari menfaati doğrultusunda da piyasayı kızıştırmaya çalışıyor. Çok basit bir tarifle, dönüşümde ana kararın bağımsız bir kurumdan çıkması bence çok ama çok önemli. Aksi takdirde depreme karşı gereken hızı sağlayamayız. Niye kentsel dönüşüm yavaş gidiyor? Uzlaşma süreçleri uzun sürüyor.*" (G6: KİPTAŞ, 2023).

Görüşmeler esnasında kentsel dönüşüm sürecinde katılımcı bir yönetim anlayışının benimsenip benimsenmediği de araştırma kapsamına alınmıştır. Bu çerçevede büyük ölçüde katılımcılık işlemlerinin merkezi yönetimce yerel yönetimlerden beklendiği, merkezi yönetimin katılımcı bir yaklaşım içinde olmadığı/olamayacağı noktasında çeşitli çıkarımlar edinilmiştir (G2: TOKİ, 2023). Bu noktada bir TOKİ yöneticisinin görüşleri şu şekildedir;

> "*Katılım noktasında biz çok anketle gitmiyoruz ama şöyle anlatayım genelde yerel belediyeler eliyle katılım boyutu sağlanabiliyor. Bakanlık koca ülkeye, tüm Türkiye'ye bakıyor. Bakanlığın da gideyim İstanbul'un şurası riskli yapayım edeyim deme şansı yok. O yüzden genelde ya vatandaşların toplaşıp önüne sunduğu talebe bakıyor ya da en çok yerel belediyelerden ilçe belediyeleri bu işin başında oluyor. Vatandaş yerel belediyelere oy verdiği için bir belediye başkanının yolunu kesiyor, önce belediyeye gidiyor. Bir de her belediye kendi ilçesini daha iyi bildiği için onlar bazen yapıyorsa yapıyor. İşte başkan bey kahvehaneye gidiyor, gezerken sokakta muhabbet ediyor nedir, ne değildir diye. Bizde biraz daha böyle ne diyim… bilimsel bir çalışma değil de biraz sohbet muhabbet… yereldeki dinamikle yürüyor, yerel belediye alanı belirleyip Bakanlığa teklif ediyor. Kimi zaman imza topluyor, toplamıyor ama öyle bir bilimsel anket katılım çok fazla olmuyor. Biz zaten TOKİ olarak bu işin içine pek girmiyoruz ama hani Bakanlıktan duyduğumuz kadarıyla genellikle ilçe belediyesi kentsel dönüşümün başlangıcında en büyük katalizör ve etken. Zaten Bakanlığın, TOKİ'nin, emlak konutun fark etmez bu katılım boyutuna girmesi çok kolay değil. Ben toplu konutun şube müdürüyüm, Marmara bölgesinde 12-13 ile bakıyorum. Bu kadar çok ilde, bu kadar çok ilçede, bu kadar çok proje alanında bu katılımı, katılımcı yaklaşımı benim sağlamam çok zor. Ben o yüzden bu tarz şeyleri hep ilçe belediyesinin üstlenmesi gerektiğini düşünüyorum. Bizim katılımcılık boyutu o yüzden biraz daha sınırlı kalıyor yerel belediye ve vatandaşın arasında. Merkezi idareler TOKİ, Bakanlık gibi biraz daha uzağız katılımcılık boyutuna*" (G2: TOKİ, 2023).

Kentsel dönüşümde katılımcılığın sonuçlarının olumsuz olacağını düşünen bir yönetici görüşlerini aşağıdaki şekilde ifade etmiştir (G3: Bakanlık, 2023);

> "*Adama diyorsun ki bak sana 300 bin lira borç çıkartıyorum ama 20 yıl vade, bana ayda 500 lira ödeyeceksin. Adam ödeyebilir miyim kısmında değil, diyor ki bana niye borç çıkartıyorsun bana bedava ver. Üstüne para ver, iki daire ver. O kendi güvenliğini, sağlığını, riskini bırakıyor. Kar endeksli bakıyor. Böyle olunca da dönüşüm olmuyor, zoraki işte 6/A oluyor.* […] *O yüzden ben karşıyım, katılım diye bir şey yok. Biz Ortadoğu toplumuyuz. Vatandaşın tepesine vurarak devletin bazı doğruları yaptırması gerekiyor. Adam enkazda ben bırak öleyim diyor ya. Bırak öleyim ben öleyim burada, ben çıkmıyım diyor. Benim buradan ölüm çıksın diyor.*

> *Ne yapacaksın? Biz Ortadoğu toplumuyuz katılım olcak bir toplum değiliz. Katılım olması için önce toplumsal bir şey olması lazım. Toplumsal olarak gözün eğitilmesi lazım, estetiğin eğitilmesi lazım. Bunu da salt eğitimle değil yani kültürel bir değişim de olması lazım.*" (G3: Bakanlık, 2023).

Hukuksal/Yönetsel bağlama ilişkin son olarak katılımcıların kentsel dönüşüm yapılırken güvendiği kurumlara değinme ihtiyacı bulunmaktadır. Bu doğrultuda nicel araştırma bulgularına geri dönülmüştür, Tablo 19'da nicel araştırma kısmında katılımcıların kentsel dönüşümde güvenilir buldukları kurumlar yer almaktadır;

Tablo 19. Katılımcıların Kentsel Dönüşümde Güvendiği Kurumlar

Kurumlar	**N**	**%**
Hükümet	98	36,3%
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	62	23,0%
İlçe Belediyesi	29	10,7%
Büyükşehir Belediyesi	23	8,5%
TOKİ	41	15,2%
KİPTAŞ	10	3,7%
Özel Sektör	7	2,6%
Total	270	100,0%

Katılımcıların kentsel dönüşümde güvendiği kurumlarda ilk sırada %36,3 oranı ile Hükümet yer almaktadır. Daha sonra ise sırası ile; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı %23,0, ilçe belediyesi %10,7, TOKİ %15,2, KİPTAŞ %3,7 ve özel sektör %2,6 oranları ile sıralanmaktadır. Katılımcıların kentsel dönüşüme güvendiği kurumların ortalaması itibariyle merkezi yönetime ait kurumlara olan güven toplamda %74,4 iken, yerel yönetimler ve iştirakine olan %22,9 güven düzeyi bulunmaktadır. Araştırma, Kirazlıtepe Proje alanında merkezi kamu otoritelerine daha büyük bir güven duyulduğunu göstermektedir. Belirtmek gerekir ki Üsküdar ilçesi son yıllarda yapılan siyasi seçimlerde AKP iktidarını büyük ölçüde desteklemiştir ve belediye yönetimi AKP'li bir belediye başkanındadır. Bu durumun da güvenilir kurum olarak merkezi idare otoritelerinin ilk sıralarda çıkmasında bir gösterge olabilir.

Ayrıca Proje sahasında güven duyulan aktörün merkezi yönetim çıkması, son dönemde Bakanlığın baskın aktör olması dolayısıyla beklenen bir durumdur. Bakanlığın pozisyonunu ise bir Bakanlık yöneticisi şöyle ifade etmiştir: "*Bakanlık, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü olarak dönüşüm yürütüyoruz. Yapım işi için*

vatandaşla uzlaşıyoruz, projelendirmeyi yapıyoruz. Sonra dönüp üç farklı yerimiz var: bir, ya Emlak Konut'a talimat yazıyoruz ya TOKİ'ye ya da Bakanlığımızın Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'ne. Üç farklı mecradan yapım işini tevdi ediyoruz" (G3: Bakanlık, 2023). Hatta gelinen noktada TOKİ, Bakanlığın müteahhidi konumuna gelmiştir (G3: Bakanlık, 2023). Benzer şekilde bir TOKİ yöneticisi, kentsel dönüşümde işleyiş ve temel aktörün Bakanlık olduğuna ilişkin şu şekilde bir değerlendirme yapmıştır:

> "*İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, Bakanlığın Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü'ne bağlıdır. Bu Genel Müdürlük, İstanbul'a kentsel dönüşüm konusunda özel bir birim olarak burayı kurdu. Genel Müdürlüğün altında İstanbul'a özel, sadece İstanbul'a bakıyor. Onlar inceliyor, ediyor, sahaya çıkıyor, uzlaşıyor uzlaşmıyor, sonra diyor ki bana* [TOKİ'ye] *proje çalış. Uzlaşmayı sağladığı zaman diyor ki tamam burada uzlaşma yüzde 70'e 80'e geldi. Ey TOKİ ihale hazırlıklarını yap. O birim bunu yapıyor. O birim Üsküdar'da da var, son 3 senedir bütün kentsel dönüşüm projelerinin başında bu birim var. Asıl bugünün konusu kentsel dönüşüm noktasında Bakanlık. Kentsel dönüşüm noktasında da şu anda Bakanlık temel aktör. Kentsel dönüşümün uzlaşma kısmından TOKİ artık uzaklaştı uzlaşma özelinde. Benim işim* [TOKİ olarak] *sadece inşaat oluyor artık. Şimdi Bakanlığın burada İstanbul'da bu birimi var, biz de aradaki iletişimi sağlıyoruz. İstanbul'daki birim bize söylüyor, biz Ankara'ya söylüyoruz. Ankara'daki projeler birimi bize dönüyor, biz Bakanlığa dönüyoruz. TOKİ diye bir adam olsa kentsel dönüşüm boyutunda inşaat, ihale tarihi ve projeyi yürüten bir adamdır deriz, geri kalan boyutlardan bizim haberimiz olmuyor. Geri kalan boyutlarda iletişimi sağlayan bir noktada oluyoruz. Bakanlık diyor ki kendi kısmını bitirince sen inşaat ve ihalede uzmansın, zaten milyon konut yapmışsın sen devam et, şurayı bir an önce ihale et diyor. Anahtarları bakanlığa teslim ediyorum tamamlayınca, şu kadar da alacağım var diyorum, şu kadar para harcadım diyorum projede. Konu kapanmış oluyor*" (G2: TOKİ, 2023).

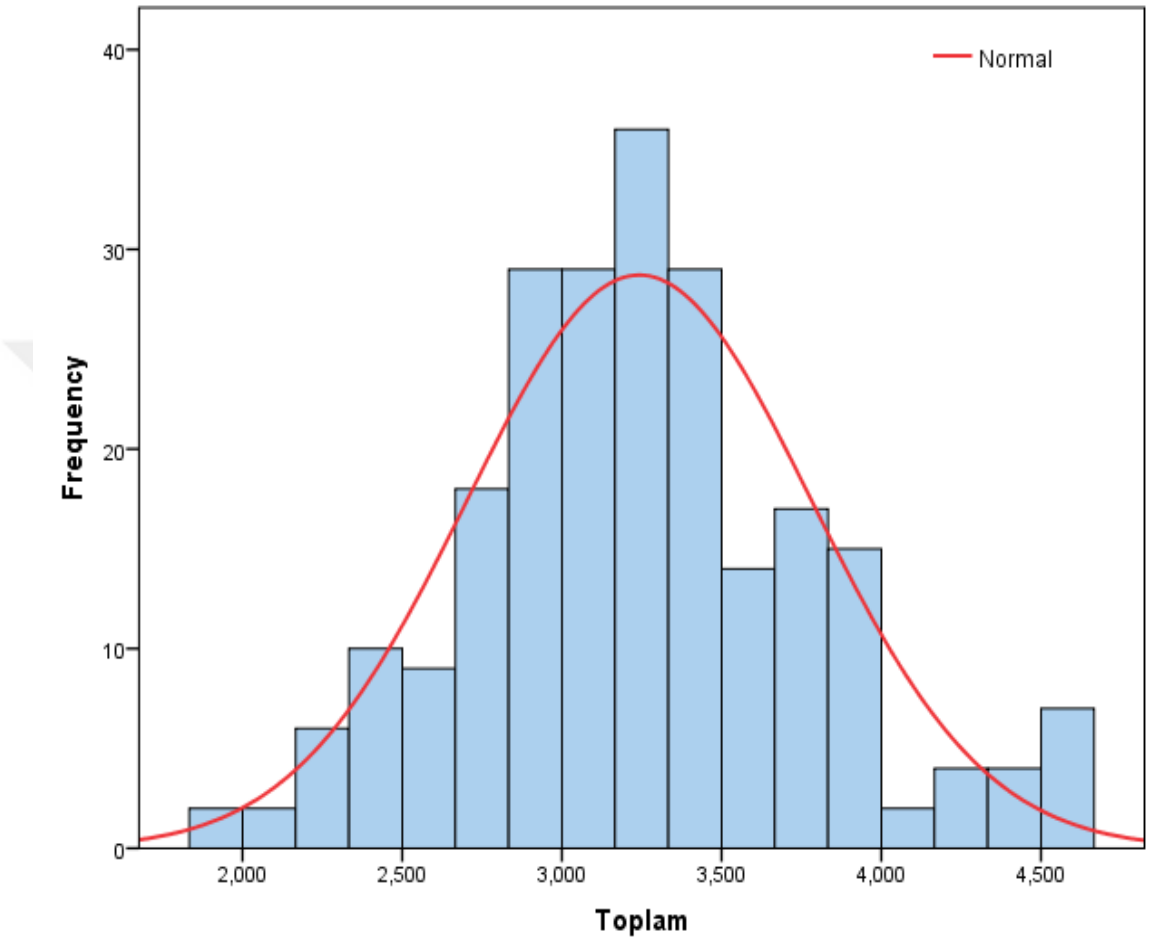
Çalışmadan görüldüğü üzere hukuksal/yönetsel bağlamda özellikle aşırı riskli yapılar için afet riskine karşı hızla tedbir alınması gerekmektedir. O yüzden kentsel dönüşümü hızlandırıcı ve dönüşüm için finansman teminini kolaylaştırıcı bir dönüşüm mevzuatına ve programına ihtiyaç duyulmaktadır. Ayrıca dönüşüm konusunda riskli alanlar için en azından siyasetin popülist söylemlerinden soyut bir karar alma mekanizmasının tesis edilmesi gerekmektedir.

5. 3. 2. 6. Kentsel Dönüşümün Toplam Boyutunun/Genel Başarısının Analizi ve Bulguları

Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalama boyutunun ortalaması (3,236) olarak tespit edilmiştir. Bu değer ile kararsız durumundan (3,0), sağa doğru simetrinin bozulduğu söylenebilir. Yani, katılımcı görüşleri kararsızdan katılma durumuna doğru

eğilim göstermiştir. Bu asimetri durumu Shapiro testinde ise (p<0,05) bulunduğundan istatistiksel olarak anlamlıdır. Bu nedenle ölçeğin genel ortalamasında da katılma düzeyinin pozitif tarafta olduğu söylenebilir (bkz. Şekil 17).

Şekil 17. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Toplam Boyutu Puanları Histogramı



Bu bulgular kapsamında kentsel dönüşümün genel başarısının/toplam boyutunun aşağıda yer alan Vgenel araştırma varsayımı doğrulanmıştır:

Vgenel: Kentsel dönüşüm (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle) bütünsel olarak başarılı olmuştur.

Ortalama değerin kararsız durumundan pozitif yönde eğilim göstermesi ve Shapiro testinin p değerinin 0,05 altında olması varsayımın doğruluğunun istatistiksel olarak anlamlı olduğunu gösterir.

Bütünsel bir kentsel dönüşüm için kentsel dönüşümün üst ölçekten planlanarak alt yapı, sosyal doku fiziksel gereksinimler gibi unsurların bir bütün olarak hesaba katılması

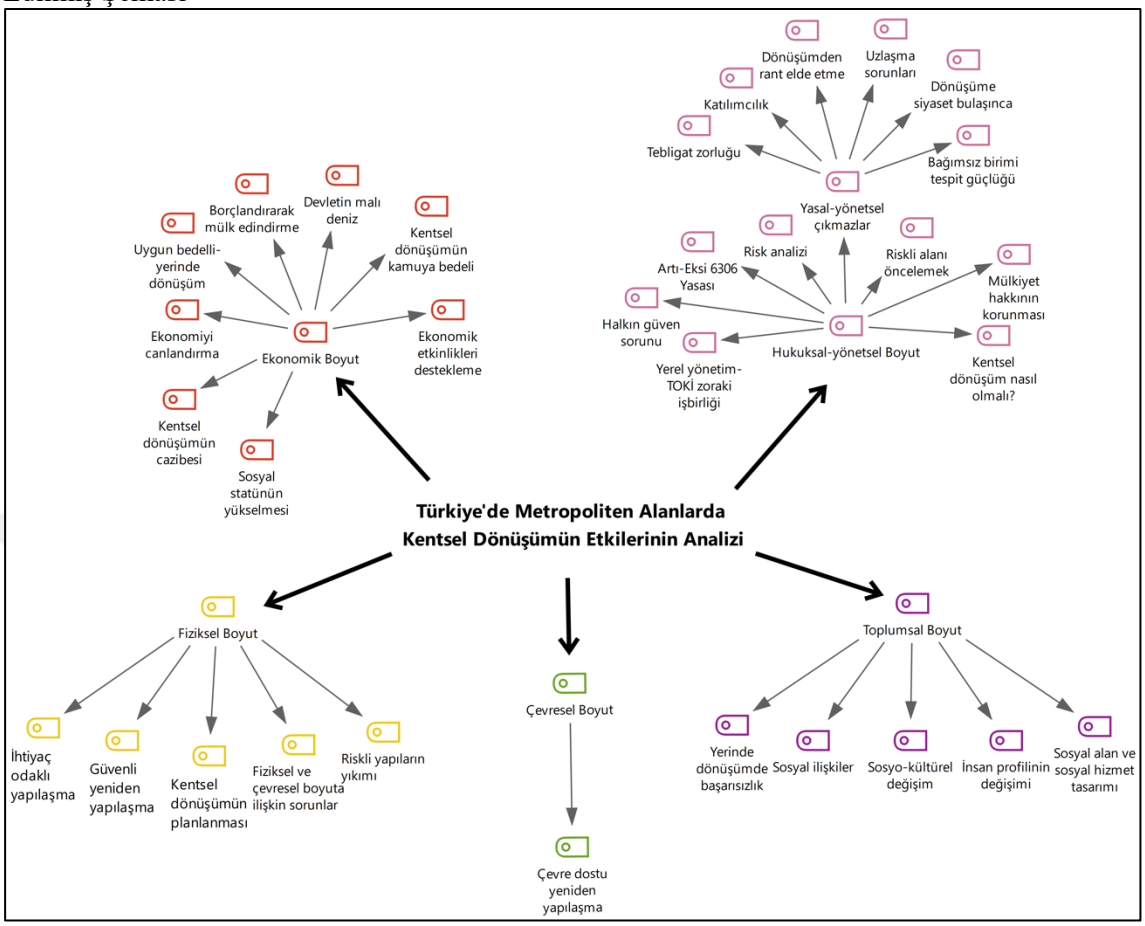
gerekmektedir. Bu duruma paralel bir biçimde bir İBB yöneticisi aşağıdaki şekilde bir değerlendirme yapmıştır;

> "*Kentsel dönüşümün tabi olumlu tarafı, kentin dayanıklı hale getirilmesi açısından ve elzem yapılması gerekenler açısından olumlu tarafı çok. Yani bir kere kentin baştan sona yeniden imar edilmesi gerekiyor ama tabii bu imar edilirken bunun bütünsel yapılması lazım. Bu ekonomisiyle, sosyal yapısıyla, fiziki yapısıyla, bu aslında bu tabanında bir plan işi, yani kentin fiziki yapısının dağılımından sosyal yapının dağılımına kadar planlanması ve üstten ölçekten kurgulanması gereken bir şey aslında. Yani bugün ben Bağcıların tamamını yıkıp aynısını geri yapacaksam Şirinevler'in tamamını yıkıp aynısını geri yapacaksam bu aslında dönüşüm olmuyor, yenilenme oluyor. Bugün işte aynısı Kadıköy'de oluyor. Kadıköy'de her bina yıkılıyor. Her 5 katlı yıkılıp yerine 15 katlı bina yapılıyor ve 10 yıl sonra Kadıköy yaşanmaz hale gelecek. Bu ayan beyan ortada bir gerçek yani altyapısı kaldırmayacak, yolu kaldırmayacak, insan nüfusu kaldırmayacak. Parklar aynı, yollar aynı, kanalizasyon aynı, ama yoğunluk üç kat yukarıya doğru çıkıyor. Dönüşüm o yüzden biraz daha üst ölçekte olmalı. O açıdan eksik var, bu tarafta da var. Planlama açısından da var imar mevzuatı açısından da var. Devletin politikası finansmanın yandaşa aktarılması yönünde. Ama bu konut politikası dediğimiz şeyin yani dönüşümü konuttan ayırmıyorum, çünkü o da bir konut politikası, dönüşüm politikası da konut politikasının bir devlet politikası olarak planlanıp şehirlerin de ona göre bir imar edilmesi lazım.*" (G9: İBB, 2023).

Görüldüğü üzere kentsel dönüşüm faaliyetlerinde bütünsel bir planlama ihtiyacı bulunmaktadır. Bunun için kent düzeyinde ya da ulusal düzeyde hızla aksiyon alınacak, geleceğe yönelik perspektifler ve planlamalar yapılacak bir sistem oluşturulması gerekmektedir. Ayrıca özellikle İstanbul'un nüfusunun aşırı kalabalık olması nedeniyle olası bir afette can ve mal kayıplarını azaltabilmek için kentteki nüfusu azaltıcı önlemler ve topyekûn bir kentsel dönüşüm ya da yapı güçlendirme seferberliği başlatılmalıdır.

Bunun yanı sıra nitel araştırma bulgularında yapılan görüşmelerin tematik analizinden bir kavram haritası oluşturulmuştur. Bu harita Şekil 18'de yer almaktadır. Şekil 18'de görüldüğü gibi görüşmelerden elde edilen nitel araştırma verileri tematik analiz yapıldığında oluşan kavram haritası da kentsel dönüşümde uygulayıcıların dikkat çektikleri noktaların KDDÖ ile toplanan nicel araştırma kapsam ve çerçevesiyle paralellik gösterdiği anlaşılmaktadır. Görüşmecilerin özellikle kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna ilişkin duyulan gereksinimleri kavram haritasının bu boyutta dallanmasından da anlaşılmaktadır.

Şekil 18. Görüşmeler Kapsamında Toplanan Nitel Araştırma Bulgularının Tematik Analizle Elde Edilmiş Şeması



Ayrıca yine nitel araştırma verileriyle oluşturulan kelime bulutu Şekil 19'da sunulmuştur.

Şekil 19. Nitel Araştırma Verilerinden Oluşturulan Kelime Bulutu

Tablo 20'de ise yine nitel araştırma bulgularından elde edilen sözcük frekansları kentsel dönüşüm vurgusunun sıklıkla yapıldığını göstermektedir. Bunun dışında dönüşümü gerçekleştiren kurumlara sıklıkla değinildiği de tablodan anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşümün boyutları itibariyle de en çok hukuksal/yönetsel boyuta ilişkin sözcük sıklığı olduğu bir kez daha ortaya çıkmıştır. Bu durum uygulayıcı yöneticilerin bu alanda gereksinimlerinin ve dikkatlerinin özellikle bu boyut özelinde yoğunlaştığını, ancak çevresel boyuta verilen önemin ise oldukça yetersiz kaldığı çıkarımı yapılmasına neden olmaktadır.

Tablo 20. Nitel Araştırmada Görüşmecilerin Kullandığı Sözcük Frekansı ve Yüzdesi

No	Sözcük	Frekans	%	No	Sözcük	Frekans	%
1	kentsel	395	2,04	**26**	vatandaşa	38	0,20
2	dönüşüm	274	1,42	**27**	devlet	36	0,19
3	konut	92	0,48	**28**	6306	35	0,18
4	vatandaş	82	0,42	**29**	belediye	35	0,18
5	ekonomik	80	0,41	**30**	yönetsel	32	0,17
6	bakanlık	78	0,40	**31**	nasıl	31	0,16
7	proje	72	0,37	**32**	para	31	0,16
8	alan	67	0,35	**33**	üsküdar	31	0,16
9	toki	64	0,33	**34**	insanlar	29	0,15
10	kamu	63	0,33	**35**	kişi	29	0,15
11	sosyal	63	0,33	**36**	kar	28	0,14
12	riskli	60	0,31	**37**	kat	28	0,14
13	istanbul	59	0,31	**38**	yasa	28	0,14
14	fiziksel	53	0,27	**39**	mülkiyet	27	0,14
15	inşaat	51	0,26	**40**	değer	25	0,13
16	yapı	50	0,26	**41**	belediyesi	24	0,12
17	hak	47	0,24	**42**	katılım	24	0,12
18	yer	45	0,23	**43**	siyasi	24	0,12
19	vatandaşın	44	0,23	**44**	yüksek	24	0,12
20	hukuksal	43	0,22	**45**	yüzde	24	0,12
21	toplumsal	43	0,22	**46**	kira	22	0,11
22	özel	42	0,22	**47**	milyon	22	0,11
23	daire	41	0,21	**48**	teslim	22	0,11
24	çevresel	40	0,21	**49**	uzlaşma	22	0,11
25	yaşama	39	0,20	**50**	yeşil	22	0,11

Nicel araştırmaya ilişkin veriler ve nicel araştırmayı destekleyici mahiyette kullanılan görüşmelerden elde edilen nitel veriler, araştırmanın bulgularında yukarıdaki gibi karma yöntemle sunulmuştur.

Bir sonraki kısımda hem fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyut hem de toplam düzeyi itibariyle kentsel dönüşümün, demografik ve hane halkı özelliklerine göre nicel veri analizi yer almaktadır.

5. 3. 3. Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Boyutlarının Demografik, Hane Halkı Özelliklerine Göre Karşılaştırılması

Hem fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyut hem de toplam düzey boyut ortalamalarının demografik özellikler, mülkiyet özellikleri ve hane halkı özelliklerine göre karşılaştırması ise bağımsız örneklem t testi ve Tek Yönlü Varyans Analizi (ANOVA) ile yapılmıştır. ANOVA'da farklılık tespit edilen boyutlarda farklılığın kaynağı Bonferroni testi ile belirlenmiştir. Aşağıda bu analizlere ilişkin bulgular sunulmuştur.

Tablo 21. Cinsiyete Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

	Cinsiyet	N	AO	SS	t	p
Fiziksel boyut	Erkek	134	3,65799	,760014	,786	,432
	Kadın	133	3,58917	,666881		
Çevresel	Erkek	134	3,27276	,785127	1,184	,238
	Kadın	132	3,16038	,762757		
Sosyal	Erkek	127	3,13449	,661293	,232	,817
	Kadın	121	3,11587	,598982		
Ekonomi	Erkek	125	3,20184	,589066	-,660	,510
	Kadın	120	3,25233	,607586		
Hukuksal /yönetsel	Erkek	119	3,15504	,749388	1,502	,134
	Kadın	112	2,99973	,821834		
Toplam	Erkek	135	3,26050	,544611	,742	,459
	Kadın	133	3,21053	,558614		

Cinsiyete göre KDDÖ boyut ortalamalarının karşılaştırması bağımsız örneklem t testi ile yapılmıştır (bkz. Tablo 21). Tüm alt boyutlarda ve genel ortalama boyutunda (P>0,05) bulunduğundan anlamlı bir farklılık olmadığı anlaşılmıştır. Bu sonuca göre cinsiyetin, kentsel dönüşüm değerlendirmede ayırıcı bir özellik olmadığını söyleyebiliriz.

Tablo 22. Yaş Gruplarına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	18-25	31	3,76387	,916987	2,181	,072
	26-35	70	3,45386	,673639		
	36-45	50	3,56780	,648428		
	46-55	42	3,68810	,649594		
	56 ve üzeri	69	3,75913	,660779		
	Total	262	3,63023	,701243		
Çevresel	18-25	31	3,41032	,839728	7,367	,000**
	26-35	70	2,87143	,750562		
	36-45	50	3,11240	,780263		
	46-55	42	3,47286	,610195		
	56 ve üzeri	68	3,42853	,696808		
	Total	261	3,22352	,768364		
Sosyal	18-25	30	3,36567	,732057	5,270	,000**
	26-35	67	2,96761	,563947		
	36-45	46	2,91457	,667595		
	46-55	37	3,34703	,539454		
	56 ve üzeri	63	3,22270	,590050		
	Total	243	3,13062	,631480		
Ekonomi	18-25	30	3,40567	,700338	2,285	,061
	26-35	65	3,23154	,500697		
	36-45	46	3,03304	,640649		
	46-55	37	3,21757	,614796		
	56 ve üzeri	62	3,31790	,566954		
	Total	240	3,23542	,596856		
Hukuksal /yönetsel	18-25	30	3,22733	,764077	1,286	,276
	26-35	62	2,95323	,692093		
	36-45	37	2,99135	,811066		
	46-55	36	3,26583	,775310		
	56 ve üzeri	61	3,08115	,873535		
	Total	226	3,08018	,788346		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalama puanı	18-25	31	3,39740	,629841	4,869	,001**
	26-35	70	3,08685	,500328		
	36-45	51	3,08320	,561749		
	46-55	42	3,41142	,492640		
	56 ve üzeri	69	3,33845	,526230		
	Total	263	3,24059	,550153		

***p<0,01 *p<0,05*

Yaş gruplarına göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 22) fiziksel, ekonomi ve hukuksal/yönetsel boyutlarında (p>0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusu değildir. Genel ortalama, çevresel ve sosyal boyutlarında ise p<0,05 bulunduğundan yaş gruplarına göre anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testlerinde bu farklılıklar tespit edilmiştir. Buna göre;

- Çevresel değerlendirme boyutunda 46-55 yaş grubu için (3,47), 56 ve üzeri grubu için (3,42) ve 18-25 yaş grubu için (3,41) bulunan ortalamalar 26-35 yaş ortalamasından (2,87) ve 36-45 yaş grubu ortalamasından (3,11) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Sosyal değerlendirme boyutunda 46-55 yaş grubu için (3,34), 56 ve üzeri grubu için (3,22) ve 18-25 yaş grubu için (3,36) bulunan ortalamalar 26-35 yaş ortalamasından (2,96) ve 36-45 yaş grubu ortalamasından (2,91) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Genel ortalama boyutunda 46-55 yaş grubu için (3,41), 56 ve üzeri grubu için (3,33) ve 18-25 yaş grubu için (3,39) bulunan ortalamalar 26-35 yaş ortalamasından (3,08) ve 36-45 yaş grubu ortalamasından (3,08) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 23. Eğitim Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	Okur yazar değil	8	3,58750	,685435	1,257	,287
	İlköğretim	70	3,77900	,801414		
	Lise	59	3,64678	,699737		
	Lisans	108	3,54602	,658948		
	Lisansüstü	21	3,53571	,673072		
	Total	266	3,63011	,711253		
Çevresel	Okur yazar değil	8	3,19250	,787741	6,443	,000**
	İlköğretim	70	3,54129	,782428		
	Lise	58	3,31190	,725552		
	Lisans	108	2,98287	,705300		
	Lisansüstü	21	3,07952	,821258		
	Total	265	3,21638	,772425		
Sosyal	Okur yazar değil	8	3,18000	,579704	2,749	,029**
	İlköğretim	66	3,28742	,637684		
	Lise	50	3,19420	,673747		
	Lisans	103	2,97971	,543892		
	Lisansüstü	20	3,17600	,790931		

	Total	247	3,12773	,628961		
	Okur yazar değil	8	2,88375	,342301	5,821	,000**
	İlköğretim	66	3,46045	,677519		
Ekonomi	Lise	49	3,08653	,627460		
	Lisans	102	3,12873	,493504		
	Lisansüstü	20	3,47450	,531656		
	Total	245	3,22988	,597942		
	Okur yazar değil	8	2,42500	,694365	3,873	,005**
	İlköğretim	66	3,29439	,794909		
Hukuksal/yönetsel	Lise	44	3,08409	,771110		
	Lisans	94	2,94979	,756304		
	Lisansüstü	19	3,30474	,678956		
	Total	231	3,08485	,781646		
	Okur yazar değil	8	3,05375	,505954	4,385	,002**
	İlköğretim	70	3,42727	,561504		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalama puanı	Lise	59	3,28631	,539845		
	Lisans	109	3,10078	,491245		
	Lisansüstü	21	3,28248	,644596		
	Total	267	3,24026	,547832		

***p<0,01 *p<0,05*

Eğitim gruplarına göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 23) çevresel, sosyal, ekonomi, hukuksal/yönetsel ve genel ortalama boyutlarında ($p<0,05$) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testlerinde bu farklılıklar tespit edilmiştir. Buna göre;

- Çevresel değerlendirme boyutunda ilköğretim mezunu olanların ortalaması (3,541) diğer tüm mezuniyet grupları ortalamalarından yüksek bulunmuştur.

- Sosyal değerlendirme boyutunda ilköğretim mezunu olanların ortalaması (3,28) lisans mezunlarının ortalamasından (2,97) yüksek bulunmuştur.

- Ekonomi değerlendirme boyutunda ilköğretim mezunu olanların ortalaması (3,46) ve lisansüstü mezunlarının ortalaması (3,47) diğer tüm mezuniyet grupları ortalamalarından yüksek bulunmuştur.

- Hukuksal/yönetsel değerlendirme boyutunda ilköğretim mezunu olanların ortalaması (3,29) ve lisansüstü mezunlarının ortalaması (3,30) diğer tüm mezuniyet grupları ortalamalarından yüksek bulunmuştur.

- Genel değerlendirme boyutunda ilköğretim mezunu olanların ortalaması (3,42) diğer tüm mezuniyet grupları ortalamalarından yüksek bulunmuştur.

Tablo 24. Çalışma Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	Çalışıyor	137	3,51993	,649329	4,103	,018*
	İş arıyor (çalışmıyor)	23	3,59565	,700927		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	102	3,78431	,781976		
	Total	262	3,62950	,716596		
Çevresel boyut	Çalışıyor	137	3,06635	,743171	6,566	,002**
	İş arıyor (çalışmıyor)	23	3,15957	,735048		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	101	3,42762	,797352		
	Total	261	3,21437	,780140		
Sosyal boyut	Çalışıyor	127	3,00370	,597216	5,985	,003**
	İş arıyor (çalışmıyor)	21	3,11238	,570245		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	95	3,29263	,649190		
	Total	243	3,12605	,628526		
Ekonomi boyutu	Çalışıyor	126	3,13024	,544279	4,403	,013*
	İş arıyor (çalışmıyor)	21	3,28238	,557287		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	93	3,36849	,658083		
	Total	240	3,23587	,600457		
Hukuksal/yönetsel boyut	Çalışıyor	118	2,99500	,765164	1,532	,218
	İş arıyor (çalışmıyor)	20	3,19050	,825689		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	89	3,17393	,798158		
	Total	227	3,08238	,785364		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	Çalışıyor	138	3,12169	,509456	7,194	,001**
	İş arıyor (çalışmıyor)	23	3,27552	,543982		
	İş aramıyor (çalışmıyor)	102	3,38825	,579064		
	Total	263	3,23852	,553050		

***p<0,01 *p<0,05*

Çalışma durumu gruplarına göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 24) fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomi ve genel ortalama boyutlarında ($p<0,05$)

bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testlerinde bu farklılıklar tespit edilmiştir. Buna göre;

- Çevresel değerlendirme boyutunda çalışmayanların ortalaması (3,42), çalışan ortalamasından (3,06) ve iş arayan ortalamasından (3,15) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Sosyal değerlendirme boyutunda çalışmayanların ortalaması (3,29), çalışan ortalamasından (3,00) ve iş arayan ortalamasından (3,11) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Ekonomi değerlendirme boyutunda çalışmayanların ortalaması (3,36), çalışan ortalamasından (3,13) ve iş arayan ortalamasından (3,28) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Genel değerlendirme boyutunda çalışmayanların ortalaması (3,38), çalışan ortalamasından (3,12) ve iş arayan ortalamasından (3,27) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 25. Gelir Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

Gelir durumu		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	0-10000 TL	92	3,67033	,803163	1,212	,307
	10.001-20.000TL	74	3,74203	,647198		
	20.001-30.000 TL	28	3,47679	,467943		
	30.001-40.000 TL	11	3,36364	,443334		
	40.001 TL ve üzeri	15	3,66467	,825650		
	Total	220	3,65409	,705835		
Çevresel boyut	0-10000 TL	91	3,39868	,788614	2,083	,084
	10.001-20.000TL	74	3,22865	,716612		
	20.001-30.000 TL	28	3,13607	,839243		
	30.001-40.000 TL	11	2,76364	,581589		
	40.001 TL ve üzeri	15	3,16133	1,047588		
	Total	219	3,25950	,790809		
Sosyal boyut	0-10000 TL	82	3,32659	,615678	2,732	,030*
	10.001-20.000TL	72	3,06819	,583823		
	20.001-30.000 TL	23	3,02217	,597144		
	30.001-40.000 TL	11	2,88818	,473789		
	40.001 TL ve üzeri	14	3,23714	,905228		
	Total	202	3,16975	,630259		
Ekonomi boyutu	0-10000 TL	82	3,30366	,637258	1,211	,307
	10.001-20.000TL	70	3,20443	,536026		
	20.001-30.000 TL	23	3,28435	,549932		
	30.001-40.000 TL	11	3,47091	,272083		
	40.001 TL ve üzeri	14	3,53786	,887808		
	Total	200	3,29230	,601953		
Hukuksal/yönetsel boyut	0-10000 TL	77	3,28468	,886449	1,529	,195
	10.001-20.000TL	68	3,00853	,708154		
	20.001-30.000 TL	22	2,91818	,950507		
	30.001-40.000 TL	10	3,09000	,317805		
	40.001 TL ve üzeri	14	3,17286	,587215		
	Total	191	3,12576	,799851		

Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	0-10000 TL	92	3,31100	,581931	,408	,803
	10.001-20.000TL	74	3,25922	,498458		
	20.001-30.000 TL	28	3,24886	,619382		
	30.001-40.000 TL	11	3,12059	,331344		
	40.001 TL ve üzeri	15	3,35773	,747247		
	Total	220	3,27934	,560272		

***p<0,01 *p<0,05*

Gelir durumuna göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 25) sadece sosyal boyutta (p<0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testinde farklılıklar tespit edilmiştir. Buna göre;

- Sosyal değerlendirme boyutunda gelir grubu 0-10.000 TL olanların ortalaması (3,32) ve 40.001 TL ve üzeri olanların ortalaması (3,23), gelir grubu 30.001-40.000 TL olanların ortalamasından (2,88) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 26. Hanede Yaşayan Kişi Sayısına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

Hanede yaşayan kişi sayısı		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	2,0	75	3,73667	,574123	2,341	,056
	3,0	75	3,57760	,701600		
	4,0	68	3,45574	,701217		
	5,0	32	3,84812	,771791		
	6,0	15	3,63400	1,094504		
	Total	265	3,62721	,711495		
Çevresel boyut	2,0	74	3,15284	,738303	3,567	,007**
	3,0	75	3,25507	,755712		
	4,0	68	3,01338	,692393		
	5,0	32	3,57750	,724907		
	6,0	15	3,45067	1,151244		
	Total	264	3,21436	,773190		
Sosyal boyut	2,0	72	3,06292	,624072	1,790	,131
	3,0	68	3,12206	,582203		
	4,0	62	3,07194	,665176		
	5,0	31	3,25581	,578531		
	6,0	12	3,50583	,589151		
	Total	245	3,12771	,620461		
Ekonomi boyutu	2,0	71	3,24042	,496080	3,127	,016*
	3,0	68	3,20309	,665816		
	4,0	61	3,22934	,570190		
	5,0	31	3,06677	,635853		
	6,0	12	3,76667	,601775		
	Total	243	3,23103	,599197		
Hukuksal/yönetsel boyut	2,0	66	2,94545	,719113	4,096	,003**
	3,0	63	3,10683	,823486		
	4,0	59	3,07254	,701047		

	5,0	29	3,02034	,798805		
	6,0	12	3,90833	,900967		
	Total	229	3,08253	,785104		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	2,0	75	3,21693	,442972	1,143	,337
	3,0	75	3,23503	,564799		
	4,0	68	3,17665	,520463		
	5,0	32	3,33936	,572165		
	6,0	15	3,46107	,891913		
	Total	265	3,24032	,546770		

***p<0,01 *p<0,05*

Hanede yaşayan kişi sayısına göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 26) çevresel boyut, ekonomik boyut ve hukuksal/yönetsel boyutta ($p<0,05$) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testinde bu farklılıklar şu şekilde tespit edilmiştir:

- Çevresel değerlendirme boyutunda hanede yaşayan kişi sayısı 5 olanların ortalaması (3,57) ve hanede yaşayan kişi sayısı 6 olanların ortalaması (3,45), hanede yaşayan kişi sayısı 4 olanların ortalamasından (3,01) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Ekonomi değerlendirme boyutunda hanede yaşayan kişi sayısı 6 olanların ortalaması (3,76), hanede yaşayan kişi sayısı 4 olanların ortalamasından (3,07) ve hanede yaşayan kişi sayısı 2 olanların ortalamasından (3,06) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Hukuksal/yönetsel boyut değerlendirme boyutunda hanede yaşayan kişi sayısı 6 olanların ortalaması (3,90), hanede yaşayan kişi sayısı 4 olanların ortalamasından (3,07), hanede yaşayan kişi sayısı 5 olanların ortalamasından (3,02) ve hanede yaşayan kişi sayısı 2 olanların ortalamasından (2,94) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 27. Hanedeki Oda Sayısına Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

	Hanedeki oda sayısı	N	AO	SS	t	p
Fiziksel boyut	2,0	148	3,58804	,711791	-,829	,408
	3,0	117	3,66154	,723038		
Çevresel boyut	2,0	148	3,24980	,715781	,925	,356
	3,0	116	3,16052	,850777		
Sosyal boyut	2,0	141	3,13433	,630504	,365	,715
	3,0	104	3,10490	,612689		

Ekonomi boyutu	2,0	138	3,17638	,597805	-1,503	,134
	3,0	104	3,29279	,594745		
Hukuksal/yönetsel boyut	2,0	132	3,10136	,798057	,709	,479
	3,0	96	3,02625	,777045		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	2,0	148	3,20853	,507603	-,799	,425
	3,0	117	3,26287	,598741		

Hanedeki oda sayısına göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 27) tüm boyutlarda ve genel ortalama boyutunda (p>0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık tespit edilememiştir.

Tablo 28. Mülkiyet Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

		N	AO	SS	F	p
Fiziksel boyut	Mülk sahibi	138	3,61884	,826125	,864	,423
	Kiracı	98	3,67520	,596461		
	Diğer	27	3,47037	,521695		
	Total	263	3,62460	,720431		
Çevresel boyut	Mülk sahibi	138	3,28790	,806194	1,673	,190
	Kiracı	97	3,10309	,783807		
	Diğer	27	3,15519	,572426		
	Total	262	3,20580	,779436		
Sosyal boyut	Mülk sahibi	127	3,17740	,613657	1,008	,367
	Kiracı	91	3,08143	,647777		
	Diğer	27	3,02667	,579781		
	Total	245	3,12514	,623107		
Ekonomi boyutu	Mülk sahibi	125	3,28664	,622872	2,675	,071
	Kiracı	90	3,23411	,545885		
	Diğer	27	2,99407	,628296		
	Total	242	3,23446	,600116		
Hukuksal/yönetsel boyut	Mülk sahibi	124	3,09081	,861793	3,301	,039*
	Kiracı	77	3,18104	,660824		
	Diğer	27	2,73704	,649981		
	Total	228	3,07939	,783923		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	Mülk sahibi	138	3,23452	,569645	1,385	,252
	Kiracı	98	3,27627	,552673		
	Diğer	27	3,07667	,441836		
	Total	263	3,23387	,552591		

***p<0,01 *p<0,05*

Mülkiyet durumuna göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 28) hukuksal/yönetsel boyutta (p<0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur. Çoklu karşılaştırma testinde bu farklılıklar şu şekilde tespit edilmiştir:

- Hukuksal/yönetsel boyut değerlendirme boyutunda kiracı olanların ortalaması (3,18) ve mülk sahibi olanların ortalaması (3,09), mülkiyet durumunu diğer olarak belirtenleri ortalamasından (2,73) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 29. Alanda İkamet Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

	Dönüşüm öncesi bu alanda ikamet durumu	N	AO	SS	t	p
Fiziksel boyut	Evet	171	3,63778	,776480	,522	,602
	Hayır	93	3,58946	,594868		
Çevresel boyut	Evet	171	3,30959	,769096	3,006	,003**
	Hayır	92	3,01261	,754934		
Sosyal boyut	Evet	162	3,20333	,613168	2,786	,006**
	Hayır	84	2,97405	,609829		
Ekonomi boyutu	Evet	160	3,21787	,624288	-,240	,811
	Hayır	83	3,23723	,539603		
Hukuksal/yönetsel boyut	Evet	157	3,10121	,840654	1,000	,318
	Hayır	72	2,99042	,619933		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	Evet	171	3,24502	,556658	,643	,521
	Hayır	93	3,19969	,527944		

***p<0,01 *p<0,05*

Alanda önceden ikamet durumuna göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 29) çevresel boyut ve sosyal boyut değerlendirme ortalamasında (p<0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur.

- Çevresel değerlendirme boyutunda burada ikamet edenlerin ortalaması (3,30) ve burada ikamet etmeyenlerin ortalamasından (3,01) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Sosyal değerlendirme boyutunda burada ikamet edenlerin ortalaması (3,20) ve burada ikamet etmeyenlerin ortalamasından (2,97) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 30. Hak Sahipliği Durumuna Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

	Dönüşümden yararlanan hak sahipliği durumu	N	AO	SS	t	p
Fiziksel boyut	Evet	166	3,64994	,777095	,568	,571
	Hayır	90	3,59689	,577629		
Çevresel boyut	Evet	166	3,30530	,770517	2,488	,013*
	Hayır	89	3,05213	,782029		
Sosyal boyut	Evet	154	3,20442	,613625	2,196	,029*

Ekonomi boyutu	Hayır	84	3,02000	,629394		
	Evet	153	3,23163	,627347	-,102	,919
Hukuksal/yönetsel boyut	Hayır	83	3,24000	,546238		
	Evet	150	3,09040	,844860	,474	,636
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	Hayır	74	3,03784	,627882		
	Evet	166	3,24705	,554919	,274	,784
	Hayır	90	3,22736	,535129		

***p<0,01 *p<0,05*

Hak sahipliği durumuna göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 30) çevresel boyut ve sosyal boyut değerlendirme ortalamasında (p<0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık söz konusudur.

- Çevresel değerlendirme boyutunda hak sahipliği olanların ortalaması (3,30) hak sahipliği olmayanların ortalamasından (3,05) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

- Sosyal değerlendirme boyutunda hak sahipliği olanların ortalaması (3,20) hak sahipliği olmayanların ortalamasından (3,02) yüksek olduğu anlaşılmıştır.

Tablo 31. Gayrimenkulün Alınış Şekline Göre Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği Alt Boyutlarının Karşılaştırması

	Gayrimenkulün alınış şekli	N	AO	SS	t	p
Fiziksel boyut	Kredi	4	4,37500	,386221	1,050	,310
	Nakit	13	3,79923	1,054281		
Çevresel boyut	Kredi	4	3,50250	,656068	-,179	,860
	Nakit	13	3,58615	,853234		
Sosyal boyut	Kredi	4	3,67250	,740827	,917	,375
	Nakit	12	3,28833	,721738		
Ekonomi boyutu	Kredi	4	3,37250	,991342	-1,407	,181
	Nakit	12	3,91917	,555083		
Hukuksal/yönetsel boyut	Kredi	4	3,37500	1,071992	-,445	,663
	Nakit	12	3,67667	1,198964		
Kentsel dönüşüm değerlendirme ölçeği genel ortalaması	Kredi	4	3,65950	,654073	,163	,873
	Nakit	13	3,59008	,764596		

Gayrimenkulün alınış şekline göre KDDÖ alt boyutlarının karşılaştırmasında (bkz. Tablo 31) tüm boyutlarda ortalamalarında (p>0,05) bulunduğundan anlamlı farklılık olmadığı anlaşılmıştır.

5. 4. ARAŞTIRMANIN GENEL DEĞERLENDİRMESİ

Türkiye'nin ve Avrupa'nın en kalabalık kenti olan İstanbul, Kuzey Anadolu fay hattına oldukça yakın ve deprem riskinde dayanıksız yüzbinlerce konutu ile son derece büyük bir afet riski altındadır. Bu araştırmanın ortaya çıkış nedeni, özellikle İstanbul'da afet riski altındaki alanlarda kentsel dönüşümün daha başarılı ve ekonomik, çevresel, sosyal, fiziksel boyutlarıyla daha bütünsel bir sonuç üretebilmesini sağlamaktır. Böylece çalışmanın temel amacı olan Türkiye'de metropoliten alanlarda kentsel dönüşümün etkinlerine yönelik bir analiz yapılacak ve buna dayalı bir değerlendirme ortaya koyulabilecektir. Bu kapsamda İstanbul'da afet riski altındaki riskli alanlardan olan ve en iyi/başarılı kentsel dönüşüm uygulaması olarak gösterilen Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi (KKDP), kentsel dönüşümün fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutları kapsamında ele alınmıştır. Araştırmada nicel ve nitel araştırma tekniklerinden oluşan karma bir araştırma modeli kullanılmıştır. Araştırmanın nicel boyutu kapsamında geliştirilen Kentsel Dönüşüm Değerlendirme Ölçeği (KDDÖ) ile, proje alanında yaşayan hane halkının tutumu 280 kişiye uygulanan anket ile ölçülmüştür. Araştırmanın nitel boyutu kapsamında hazırlanmış yarı yapılandırılmış görüşme formu aracılığıyla kentsel dönüşümü uygulayan yöneticilerle görüşmeler yapılmıştır. Bu kapsamda Bakanlık, TOKİ, İBB, KİPTAŞ, Üsküdar Belediyesi'nden yöneticiler ve mahallenin muhtarı ve site yönetimiyle mülakatlar gerçekleştirilerek çalışmanın detaylandırılması ve derinleştirilmesinde yardımcı veriler toplanmıştır.

Araştırmanın temel savı, araştırmaya konu olan KKDP'nin en iyi uygulama olarak gösterilmesi dolayısıyla bütünsel bir kentsel dönüşüm örneği ortaya koyup koymadığını göstermektir. Böylece kentsel dönüşümde en başarılı örnek model (İstanbul için) analiz edilerek kentsel dönüşüm sisteminin olumlu ve olumsuz yanları ortaya konulmuştur.

- Nicel araştırma bulgularının ortalama değerleri itibariyle (sola çarpık olması) araştırmaya katılan hane halkı tarafından projenin başarılı bulunduğunu gösterir niteliktedir. Bu doğrultuda araştırmanın temel/genel varsayımı olan "kentsel dönüşümün (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarının toplamı itibariyle) etkileri bütünsel olarak başarılı olmuştur varsayımı" doğrulanmıştır. Ancak katılımcıların ağırlıklı görüşlerinin ortalamalarının projeyi yüksek düzeyde başarılı görmedikleri, hatta

başarılı ile kararsız arasında neredeyse kararsız düzeye daha yakın bir tutum sergiledikleri de gözlenmiştir.

- Kentsel dönüşümün alt boyutları itibariyle ise fiziksel ve hukuksal/yönetsel boyutlarda katılımcıların yanıtlarının kararsız durumundan sağa doğru simetrinin bozularak katılma durumuna doğru oldukça belirgin eğilim göstermesi dolayısıyla başarılı olarak görülmüştür. Ayrıca bu iki boyutta, asimetri durumu *Shapiro* testinde de ($p<0,05$) çıktığından istatistiksel olarak anlamlı bulunmuştur.

- Ancak çevresel, sosyal ve ekonomi boyutları itibariyle kararsız durumundan simetrinin sola çarpık bozulduğu söylenebilir. Yani, katılımcı görüşleri bu boyutlarda kararsızdan katılma durumuna doğru hafif eğilim göstermiştir. Bu anlamda bu boyutlar itibariyle de dönüşüm başarılı görülmüştür denilebilir, ancak bu boyutlarda *Shapiro* testinde ise ($p>0,05$) bulunduğundan simetrinin anlamlı düzeyde bozulmadığı ve dağılımın simetrik olduğu kabul edilmiştir.

- Kısacası, uygulanan kentsel dönüşüm projesinin toplam/genel durumu itibariyle bütünsel (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutları itibariyle) sonuçlar ürettiği sonucuna büyük ölçüde ulaşılmıştır.

- Ancak çalışmanın derinlemesine değerlendirilmesi de gerekmektedir. Aşağıda bu boyutlara yönelik nicel ve nitel araştırma verilerinin analizinin daha detaylı bir değerlendirmesi sunulmuştur:

- Birincisi, kentsel dönüşümün fiziksel boyutuna ilişkin olan V1 varsayımı araştırmada doğrulanarak hane halkının tutumunun ölçülmesi ile "kentsel dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle etkileri başarılı bulunmuştur". Fiziksel yapı stoku deprem riskine karşı dayanıklı hale getirilmiş ve eski yapılar alandan temizlenerek riskli yapıların kullanımına son verilmiştir. Ayrıca zemin yapısının homojen olmaması dolayısıyla oluşabilecek riskleri önlemek için binaların temel çalışmaları sırasında kazıklar çakılarak yapıların dayanıklılığı arttırılmıştır. Bunun yanı sıra gerek hukuki gerek mimari gerekse de siyasi gerekçelerle çok katlı olmayan yapılar benimsenerek fiziksel dokunun Boğaziçi kent yapısıyla uyumlu olması sağlanmıştır. Ayrıca binaların çok katlı olmaması, olası bir depremde yapıların çökmesi durumunda da kayıpların azalmasında faydalı olacaktır.

Yapı güvenliğinin yanı sıra kapalı otopark, çocuk oyun alanları, engellilerin kullanımına da uygun asansörler olduğu görülmüş ve altyapının bölgenin altyapısıyla birlikte gelişecek ihtiyaçlara yanıt verecek şekilde geliştirildiği sonucuna ulaşılmıştır. Diğer taraftan salt iş yükünü azaltmak için kirişlerin tesisat borularını yerleştirmek için delinmesi gibi yapı statiğini zayıflatıcı uygulamalar, yangın merdivenlerinin olmayışı, bölgedeki diğer etapların yapımı sırasında kullanılmaya devam eden patlayıcı maddelerin mevcut blokları etkileyip etkilemediği yönünde belirsizlikler gibi birtakım olumsuzluklar da tespit edilmiştir. Özetle, araştırmaya konu kentsel dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle deprem riskini azaltacak yapılara kavuşturulduğu ve alanda yaşayan insanların yaşam konforunun iyileştirildiği görülmüştür.

- İkincisi, kentsel dönüşümün çevresel boyutuna ilişkin olarak V2 varsayımı doğrulanarak "kentsel dönüşümün çevresel boyutu itibariyle etkilerinin başarılı olduğu" çıkarımı yapılabilecek olmasına rağmen, ölçümlerin kararsızlık düzeyinde toplanması dikkat çekicidir. Projede, çevresel düzenlemeye önem verilmiş olmasına rağmen, ağaçlandırma ve yeşil alan kullanımı oldukça sınırlı kalmıştır. Üstelik araştırmanın nitel kısmında mülakat yapılan yöneticilerin de en az ve en yüzeysel ele aldığı konu çevresel boyuta ilişkin olmuştur. Üstelik KKDP yürütülürken halk sağlığına tehdit oluşturabilecek durumlar da olduğu anlaşılmıştır. Örneğin yıkılan eski yapılardan açığa çıkan asbestle ilgili ölçümlerin zamanında yapılmaması ve hatta analiz yapılacak tüm eski yapıların sökülerek satılmış olması insan sağlığı açısından önemli bir tehlikedir. Çevrenin ve halk sağlığının korunmasına yönelik yaptırımlar ve standartlar oluşturulması ve onlara uyulması gerekmektedir. Diğer taraftan yakın çevredeki diğer etaplarda uzun zamandır devam eden inşaat faaliyetleri; çamur, hafriyat, çimento atıkları gibi nedenlerle bölge halkının tepkisini çekmektedir. Ayrıca diğer etapların yapımında patlayıcı madde kullanımının bölgede endişe verecek bir gürültüye neden olduğu ve korku yarattığı öğrenilmiştir. Bunun yanı sıra uydu görüntülerinden elde edilen çıkarımlar, yeşil alan konusunda projenin çok iyi bir sonuç üretemediğidir. Ancak yine de ortak kullanım alanı olarak yeşil bir alanın bırakılması, binaların enerji tasarruflu olması, bölgenin ulaşım ve altyapısının iyileştirilmesi yönünde adımlar atılması projenin olumlu taraflarıdır.

- Üçüncü olarak, "kentsel dönüşüm sosyal boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur" şeklindeki V3 varsayımı doğrulanmıştır, ancak istatistiksel olarak ölçümlerin anlamlı

düzeyde fark yaratmaması itibariyle katılımcıların projeyi yüksek düzeyde bir seviyede başarılı bulmadıkları söylenebilir. Görüşmelerden de elde edilen bulgular göstermiştir ki idarenin genel çabası, yerinde dönüşüm yaparak bölgenin eski sakinlerinin yerlerinden edilmesinin önlenmesidir. Bunun için idare, aidatları düşük tutmak için site yönetimi sorumluluğunu kendisi üstlenmiştir. Ancak araştırma bulguları, bize alanın demografik yapısının üçte birinin değiştiğini göstermektedir. Alanın eski sakinleri işçi sınıfı, çalışmayan, düşük gelirli ve eğitim seviyesi yüksek olmayan bir profil çizerken; yeni sakinler büyük ölçüde eğitimli, orta gelirli ve beyaz yakalı olarak tarif edilen bilgi işçisi sınıfından oluşmaktadır. Bu durum bir nevi soylulaşmaya sebebiyet vermektedir. Her ne kadar Kirazlıtepe'de uygulanmamış olsa da bu araştırmada yapılan görüşmelerden soylulaşmaya karşı geliştirilmiş bir örneğin var olduğu öğrenilmiş, bu kapsamda yapısal dönüşümün kültürel bir dönüşümü de beraberinde getirmesini sağlamak için İBB'nin kendi dönüşüm alanlarında toplumsal ve kültürel destekleme çalışmaları yaptığı bilgisi edinilmiştir. Bu tür zihinsel dönüşüm çalışmaları yapılarak dönüşümün toplumsal dönüşüm odaklı olarak yapılması sağlanabilir. Ayrıca proje alanında yaşayan eski sakinlerin akrabalık ilişkileri göz önünde bulundurularak mahalle kimliği korunmaya çalışılmıştır. Akrabalar mümkün mertebe aynı bloklara yerleştirilmişlerdir. Ancak yeni gelenlerle eski sakinlerin komşuluk ilişkilerinin kurulması sınıfsal farklılıklardan dolayı gerçekleşememiştir. Diğer taraftan proje ortak kullanım alanları, çocuk oyun parkları, derslikler, belediyenin bilgi evi, klinik inşası, spor alanları ve alanın yakınına kazandırdığı tesis ve park alanı ile hem bölgeye hem de dönüşüm alanında yaşayan sakinlere pozitif etkileri olduğu söylenebilir. Bu anlamda projenin, sosyal faydaları gözetmeye çalışan bütünsel bir yapı taşıdığı sonucuna ulaşılmıştır.

- Dördüncü olarak, kentsel dönüşümün ekonomi boyutuna ilişkin bir değerlendirme yapılabilir. Bu kapsamda, V4 varsayımı doğrulanarak "kentsel dönüşümün ekonomi boyutu itibariyle etkilerinin başarılı olduğu" çıkarımı yapılabilecek olsa da ölçümlerin kararsızlık düzeyinde toplanması dikkat çekicidir. Ancak kanımızca bu boyut itibariyle projenin başarı düzeyinin yüksek görülmemesi hakkaniyetli bir değerlendirme değildir. Çünkü projeden konut edinen hak sahiplerinin riskli yapıları yenilenmiş ve bunun finansmanının yükünü önemli ölçüde Bakanlık, yani kamu üstlenmiştir. Örneğin inşaat maliyeti 1.5 milyon TL olan daireler için hak sahiplerinden yalnızca 200 bin TL alınmış, bu da taksitlere bölünmüş ve idarenin kararıyla bu taksitlere uygulanması gereken faizler

enflasyonun da oldukça altında belirlenmiştir. Hak sahiplerinin bu derece avantajlı ve yüksek getiri elde ettiği bir projenin finansmanını yüksek düzeyde başarılı görmemeleri şaşırtıcıdır. Ayrıca projenin finansmanının büyük ölçüde kamu tarafından sağlanması ve kamu kaynağının yoğun kullanılması, Bakanlığın başka projelere kaynak ayırabilmesini de zorlaştırmaktadır. Hatta kamu zararının oluştuğu ancak hak sahiplerinin yüksek rant elde ettiği bir sonuç doğmuştur. Diğer taraftan projenin bölgenin ekonomik canlanmasına olumlu etkileri olmuştur. İş yerleri açılmış, bölgede istihdam yaratılmıştır. Sonuç olarak projenin finansmanının sürdürülemez, ortaya çıkan rantın orantısız olduğu; ekonomik canlanma ve istihdama ilişkin ise olumlu sonuçlar ürettiği sonucuna varılmıştır.

- Son olarak, kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna ilişkin olan V5 varsayımı araştırmada doğrulanarak hane halkının tutumunun ölçülmesi ile kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkileri başarılı bulunmuştur. Bu kapsamda mülkiyete ilişkin problemler uzlaşı ile çözülmeye çalışılmıştır. Yöneticilerle yapılan görüşmeler sırasında 6306 sayılı Kanunun dönüşüm yapılmak istenirse uygulayıcıların isteklerine büyük ölçüde cevaz verdiği ve çözüm üretebildiği anlaşılmıştır. Ancak tebligat sorunları, finansmana yönelik yetersizlikler gibi mevzuatta ve yönetsel süreçte yetersizlikler bulunmaktadır. Ayrıca siyasetçilerin popülist tutumları nedeniyle dönüşümün; yönetsel süreci, kamu kaynağının kullanılmasını ve afet riskine yönelik alınması gereken tedbirlerin alınmasını zorlaştırdığı sonucuna varılmıştır. Bu yüzden özellikle riskli alanların belirlenmesi, kentsel dönüşüme acil ihtiyacı olan yapıların yıkım ve güçlendirilmesi gibi kararların siyasilerin değil; deprem mühendisleri, jeoloji mühendisleri, inşaat mühendisleri gibi profesyonellerden oluşan bağımsız bir birim tarafından verilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

KKDP fiziksel ve çevresel yönleri, deprem riskine yönelik yapının iyileştirilmesi unsurları itibariyle araştırmacı tarafından başarılı olarak görülmüştür. Ancak;

- Projenin yarattığı yüksek rantın gelir dağılımını bozucu etkisi ve finansmanında yüksek kamu kaynağı kullanılması sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm proje modeli sunmamaktadır.

- Ayrıca toplumsal bağlamda soylulaştırmaya sebep olması ve yerinden edilmeye karşı başarılı bir sonuç üretememesi itibariyle de bir ölçüde başarısız olarak görülmüştür.

- Hepsinden önemlisi kamu kaynakları sınırlıdır ve bunların en etkin şekilde kullanılması gerekmektedir.

- İstanbul'un deprem riski altında olduğu bilinmektedir. Buna göre depreme karşı en riskli ilçeler ve bu ilçelerde de çok riskli olan konutlardan başlayarak dönüşümün yapılması en fazla sayıda insan hayatının kurtarılmasını sağlayacaktır. Oysa Üsküdar, İstanbul'un Avrupa yakasının Marmara kıyısındaki ilçeleri kadar riskli olmayıp buradaki yapılaşma da diğerleri kadar yoğun değildir.

- Kirazlıtepe'deki projenin yapılma arzusunun Çamlıca Camisi'nin siluetini ortaya çıkarmak ve Cumhurbaşkanı Konutuna yakın bir alanı güzelleştirmek gibi bireysel ve siyasal saiklerinin olduğunun görüşmelerde belirtilmesi, kamu yararında üstün önceliklerin gözetilmediği çıkarımını yapmamıza temel teşkil etmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Kentsel dönüşüm, çeşitli sebepler ve ihtiyaçlar doğrultusunda gerçekleştirilen, mekanın yeniden üretimi sürecidir. Sosyal yaşamın sürdürüldüğü bu alanlarda, dönüşüm kentlerdeki salt fiziksel yapı stokunun dönüştürülmesiyle sınırlanamayacak kadar kapsamlı etkiler ve sonuçlar üretir. Gerçekleştirilen fiziksel dönüşümün insan yaşamına ekonomik, sosyal ve çevresel etkileri olduğu için dönüşüm uygulaması yapılırken kentsel dönüşüm sürecine bu etkileri de içerecek biçimde bütünsel bir çerçevede bakılmalıdır. Ayrıca bu sürecin hukuksal/yönetsel bağlamı da tüm dönüşüm sürecini etkileyecektir. Bu sebeple bu çalışmada, Türkiye'de kentsel dönüşümün bütünsel bir yaklaşımla ele alınması gerektiği düşüncesi üzerinden bir araştırma tasarımı planlanmış ve yürütülmüştür.

Türkiye'nin önemli gerçekliklerinden birisi de, deprem riski taşıyan bir coğrafyaya sahip olmasıdır. Bu yüzden hızla bu riske karşı önlem alınması gerekmektedir. Bunun için kentsel dönüşüm veya yapı güçlendirme çalışmalarının hızla yapılması bir gerekliliktir. Ancak bu dönüşüm nasıl yapılmalıdır? Araştırmada dönüşümün nasıl yapılacağı sorusuna ilişkin olarak, "bütünsel bir dönüşüm yapılarak" yanıtına ulaşılmıştır. Bu bütünselliği en başarılı şekilde nasıl sağlayabiliriz sorusuna, "en iyi olarak değerlendirilen ve uygulaması tamamlanmış kentsel dönüşüm projesi incelenerek daha iyi bir dönüşüm modeli ortaya konulabileceği" yanıtı temel oluşturmuş ve araştırma varsayımları da buna göre düzenlenmiştir. Bu varsayımlar, en iyi dönüşüm projesi olarak değerlendirilen İstanbul'un Üsküdar ilçesindeki Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi'nde test edilmiştir. Projenin olumlu tarafları kadar, olumsuz taraflarının da olduğu ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşümün fiziksel bağlamı başta olmak üzere çevresel, sosyal, ekonomik ve hukuksal/yönetsel boyutlarına da önem verilmesi gereken noktaları tespit edilmiştir. 5. bölümde araştırmanın varsayımları, bulguları ve bu varsayımların değerlendirmeleri sunulmuştur (tezin temel savı/amacı ile V1, V2, V3, V4, V5 ve Vgenel kodlu varsayımların doğrulanmasına ilişkin kapsamlı sonuçlar ve değerlendirme için bkz. 5. bölümün "*5. 4. Araştırmanın Genel Değerlendirmesi*" kısmına).

"*Vgenel: Kentsel dönüşümün (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarının toplamı itibariyle) etkileri bütünsel olarak başarılı olmuştur"* şeklinde ifade

edilen araştırma varsayımı doğrulanmıştır. Araştırma bulgularının ortalama değerleri itibariyle (sola çarpık olması) araştırmaya katılan hane halkı tarafından projenin başarılı bulunduğunu gösterir niteliktedir. Bu doğrultuda araştırmanın temel/genel varsayımı olan "kentsel dönüşümün (fiziksel, çevresel, sosyal, ekonomik, hukuksal/yönetsel boyutlarının toplamı itibariyle) etkileri bütünsel olarak başarılı olmuştur varsayımı" doğrulanmıştır. Özetle, Kirazlıtepe'deki dönüşümün bütünsel anlamda başarılı görüldüğü sonucuna ulaşılmıştır. Özellikle fiziksel ve hukuksal/yönetsel boyutlarda başarı düzeyi anlamlı ölçüde başarılı bulunmuştur. Ancak çevresel, sosyal ve ekonomik boyutları itibariyle aynı anlamlılık düzeyine ulaşılamamıştır. Tüm bu boyutlara ilişkin olarak özetle şunlar söylenebilir:

"*V1: Kentsel dönüşümün fiziksel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur"* şeklinde ifade edilen araştırma varsayımı doğrulanmıştır. Yapılan çalışma, katılımcıların kentsel dönüşümün fiziksel boyutunun etkilerini olumlu olarak değerlendirdiğini göstermektedir. Ancak, kentsel dönüşümün fiziksel etkileri itibariyle başarılı sonuçlar üretebilmesi için;

- Özellikle deprem ve afet riski olan Türkiye'de, arazi yapısına uygun ve afete dayanıklı yapılar inşa edilmesi gerekmektedir.

- Kapsamlı jeolojik zemin etütleri ve alanda mikro ölçeklemeli değerlendirmelerle yapım faaliyetleri yürütülmelidir.

- Proje alanları, bilimsel yöntem ve bulgularla analiz edilerek araziye uygun yapılar üretilmelidir. Böylece afet riskine karşı dirençli bir kent kurulabilir.

- Yapıların inşası sırasında kentin gelecek vizyonuna da uygun altyapı çalışmaları ve sosyal alanların inşası da gerçekleştirilmelidir. Kirazlıtepe örneğinde bunların büyük ölçüde gerçekleştirildiği görülmüştür.

- Ayrıca yapıların, coğrafyaya ve doğal yaşama uygun bir mimariyle inşa edilmesi gerekmektedir.

"*V2: Kentsel dönüşümün çevresel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur*" şeklinde ifade edilen araştırma varsayımı doğrulanmıştır, ancak yüksek bir başarı düzeyiyle doğrulama gerçekleşmemiştir. Çevresel boyutun başarısızlığına dair bir varsayım

reddedilmemiştir, ancak başarılı olduğuna dair de yeterli kanıt bulunmamaktadır. Eksik verilere rağmen, kentsel dönüşümün çevresel boyutunun etkilerinin belirli bir yönde eğilim gösterdiği sonucu çıkarılabilmektedir.

- Araştırmada kentsel dönüşümün en az önem verilen boyutunun çevresel boyut olduğu görülmüştür.

- Kentsel dönüşüm projelerinde çevresel tahribat en aza indirilmelidir.

- Yeşil alanların korunmasına ve üretilmesine önem verilmelidir. Kirazlıtepe örneğinde yeşil alanların üretilmesi anlamında, dönüşüm öncesi duruma kıyasla anlamlı bir değişiklik görülememiştir. Çevre kirliliğinin ise hava kirliliği başta olmak üzere azaldığı görülmüştür. Altyapı sisteminin de iyileştirilmesiyle atık suların toprağa geçişi önlenmiştir.

- Bu yüzden dönüşümlerin planlamaları yalnızca proje alanının değil bölgenin/ilçenin/kentin alt yapı ve çevre düzenlerini de içerecek şekilde oluşturulmalıdır.

- Ancak riskli yapıların yıkımı sırasında başta açığa çıkan asbest riskine karşı olmak üzere gerekli önlemlerin yeterli düzeyde alınmadığı görülmektedir. Bu durum halk sağlığının önünde önemli bir problemdir.

- Yerel idarelerin tüm yapılarda periyodik aralıklarla genel asbest ölçümü ve özellikle de yapıların yıkımı öncesinde kapsamlı bir asbest ölçümü yapmalarına yönelik yaptırımlar uygulanmalı, vatandaşlar da asbestin insan sağlığına olan zararlarına karşı bilinçlendirilmelidir.

"*V3: Kentsel dönüşümün sosyal boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur*" şeklindeki V3 varsayımı doğrulanmıştır, ancak istatistiksel olarak ölçümlerin anlamlı düzeyde fark yaratmaması itibariyle katılımcıların bu boyutta projeyi yüksek düzeyde bir seviyede başarılı bulmadıkları görülmüştür. Kentsel dönüşümün sosyal boyutu itibariyle, dönüşüm yapan idarelerin temel isteklerinin bütünsel bir dönüşüm için de gerekli olan yerinde dönüşüm ilkesiyle örtüştüğü görülmektedir. Yerinden edilmeye yönelik geçmişten çıkarılan dersler artık yerinde dönüşüm mantığının önem ve gerekliliğini yöneticilerin bilinçlerine yerleştirmiştir.

- Ancak uygulamada, dönüşüm yapılan alanlarda bölgenin değerinin ve konut fiyatlarının artması, bölgenin kira getirisinin yükselmesi gibi nedenlerle dönüşüm öncesi alanda yaşayan hak sahiplerinin evlerini sattıkları ya da kiraya vererek daha ucuz bölgelere taşındıkları görülmektedir.

- Ayrıca dönüşüm alanının değerlenmesi sonrası bölgedeki hem konut hem de tüketime yönelik ürün ve hizmetlerin fiyatlarındaki artış nedeniyle eski sakinlerin bölgede tutunması zorlaşmakta ve bu durum eski sakinleri göçe sevk ederek uygulamada istenmeyen bir soylulaştırmaya neden olmaktadır.

- Bu durumun önüne geçebilmek için ulusal ve bölgesel ölçekte kalkınma girişimleri yapılması gerekmektedir. Böylece bölge halkının bölgede tutunabilmesini sağlayacak düzeyde gelir durumunun ve satın alma gücünün iyileştirilmesi, kültürel bir dönüşümün de sağlanması, eğitim ve bilinç düzeyinin yükseltilmesine yönelik girişimler yapılması gerekmektedir.

- Ayrıca komşuluk ilişkilerinin sürdürülmesine yönelik olarak eski sakinlerin aynı binalara yerleştirilmesi ve ortak kullanım alanlarının oluşturulması gibi dayanışma kültürünü geliştirecek uygulamalar, incelenen kentsel dönüşüm projesinin olumlu taraflarındandır. Bu tür uygulamalara, yapılacak diğer dönüşüm projelerinde de yer verilmelidir.

"*V4: Kentsel dönüşümün ekonomik boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur*" şeklinde ifade edilen V4 varsayımı doğrulanarak "kentsel dönüşümün ekonomi boyutu itibariyle etkilerinin başarılı olduğu" çıkarımı yapılabilecek olsa da ölçümlerin kararsızlık düzeyinde toplanması dikkat çekicidir. Kentsel dönüşümün en problemli yönlerinden birisi de, ekonomik etkileri boyutuna ilişkindir.

- Yapılan uygulamalarda, işyeri ve ticarethanelere yer verilmesi ve dönüşümün başta inşaat sektörü olmak üzere ekonomik canlılığa hizmet etmesi, dönüşümün bütünsel etkileri açısından oldukça olumlu bulunmaktadır.

- Ancak kentsel dönüşümün, proje alanında yüksek ranta neden olduğu görülmüştür. Bu durum, toplumda gelir dağılımında adaleti bozucu bir yapı oluşturmaktadır.

- Ayrıca kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı, 2018'de yaşanan ekonomik kriz sonrası inşaat maliyetlerinin artması nedeniyle kamu kesimi tarafından büyük ölçüde üstlenilmeye başlanmıştır.

- Kamu kaynaklarının sınırlılığı nedeniyle, dönüşüm projelerinin sürdürülebilir bir finansman modeline sahip olmadığı görülmektedir.

- Bunun için alternatif finansman modelleri geliştirilmeli, yapıların inşa maliyetlerini düşürücü teknoloji ve uygulamalara yer verilmelidir.

- Kamu kaynakları da öncelikle depreme karşı aşırı riskli olan konutlara yönlendirilmelidir.

"*V5: Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkileri başarılı olmuştur*" şeklinde ifade edilen araştırma varsayımı doğrulanmıştır. Araştırmada kentsel dönüşüm hukuksal/yönetsel boyutu itibariyle etkilerin anlamlı düzeyde başarılı olduğu varsayımına ulaşılmıştır. Başarılı bir dönüşüm süreci ortaya konulabilmesi için kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel etkilerinin öncelikle ele alınması gerekmektedir.

- 6306 sayılı Kanun afet riski altındaki alanlar için uygulayıcılara önemli yetkiler vermektedir.

- Ancak uygulayıcıların ahlaki tutum ve kişisel öncelikleri, projenin başarısı ve gerekliliği konusunda çok önemli bir yere sahiptir.

- Ahlaki çöküntü ya da siyasi ve şahsi menfaatler, afet riski gerekçe gösterilerek kentlerde rantın önünün açılmasına sebebiyet verebilmektedir.

- Dönüşüm alanları için alana özgü yapı, uzlaşma ve finansman modellerini de kapsayan kapsamlı bir dönüşüm modeli mevzuat ve planlama faaliyetleriyle oluşturulmalıdır.

- Mevzuatın odaklandığı tek konu yapı stoku olduğu için sosyal boyuta ve yerinden edilmelere yönelik bir önlem alınmadığı görülmektedir. Bu yüzden hukuksal/yönetsel düzenlemelerde toplumsal dönüşümü ve bilinci de arttırıcı önlemler alınmalıdır.

- Ayrıca dönüşüm sürecinde hak sahiplerine verilen kira yardımları, başta İstanbul olmak üzere, ülke koşullarının çok altında ve yetersiz kalmaktadır.

- Üstelik genelde kentsel dönüşüm projelerinin unutulanları olarak kiracılara da belirli düzeylerde kira yardımı yapılması gerekmektedir.

- Mevzuatın imar uygulamalarıyla bütünleştirilerek modernize edilmesi ve dönüşümün ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlarında yaşanan sorunlara da çözüm üretmesi gerekmektedir. Böylece bütünsel bir kentsel dönüşümün yasal ve yönetsel bağlamda yaptırım gücü olan çerçevesi çizilmiş olacaktır.

- Bunların yanı sıra, dönüşüm sürecinde en önemli sorunlardan birisi, siyasi kaygı ve menfaatlerin dönüşüm projelerine müdahil olmasıdır.

- Popülist tavır ve tutumlar, kentsel dönüşümde kamu zararlarının oluşması, riskli yapıların imar barışlarıyla ruhsatlandırılması gibi olumsuz sonuçlara yol açmaktadır.

- Üstelik deprem gerçekliği karşısında hızla riskli yapılar belirlenip gereken yıkım kararları, yapıların boşaltılması gibi önlemlerin hızla alınabilmesi için oy kaygısı olmayan, siyasetten ayrışık bağımsız bir kurum ya da kurul oluşturulması gerekmektedir.

- Bu kurum ya da kurulda, deprem mühendisleri, inşaat mühendisleri, mimarlar, jeoloji mühendisleri, sosyal hizmet uzmanları, sosyologlar, ekonomistler gibi profesyoneller yer almalı, bunlar riskli alan ve riskli yapı tayinini yapıp gerekli adımların atılması için yaptırım gücü olan kararlar alabilmelidir. Bu kurumsal yapıyı oluşturacak bir kamu politikasına ihtiyaç duyulmaktadır. Aksi takdirde siyasilerin imar barışı gibi isimlerle yaptıkları imar afları riskli yapılara meşruiyet kazandırmaya, kamu kaynaklarının yanlış ve öncelikli olmayan alanlara kaydırılmasına devam edecektir. Sonuç ise, ne yazık ki, 1999 Büyük Marmara Depremi ile en son Kahramanmaraş merkez olmak üzere on bir ilimizi derinden etkileyen depremlerde olduğu gibi olası (İstanbul için beklenen büyük deprem gibi) afetlerde can ve mal kayıplarının artması olacaktır.

Kentsel dönüşüm konusunda diğer önemli sorunlardan biri de kentsel dönüşümde öncelik sıralamasının hızla yapılmasıdır.

- Bu nedenle başta en acil sonra acil kodlu binalar tespit edilerek afet riskine en dayanıksız ve yapılaşmanın en yüksek olduğu yerlerde dönüşüm uygulamasına başlanmalıdır.

- İstanbul özelinde en iyi dönüşüm uygulaması olarak değerlendirilen KKDP öncesi alan, riskli alan ilan edilip yüksek düzeyde kamu finansmanı kullanılarak dönüştürülmüştür. Projenin yapılma gerekçesi olarak afet riski gösterilse de ardında yatan öncelikli nedenin Çamlıca Camiinin siluetini ortaya çıkarmak olduğu araştırmada yapılan görüşmelerde belirtilmiştir. Ancak Projenin yer aldığı Üsküdar ilçesinden önce, olası İstanbul depreminde can kayıplarının en fazla olması beklenen ve riskli binaların en yoğun olduğu ilçeler farklılık göstermektedir. Bağcılar, Esenyurt, Avcılar, Zeytinburnu, Küçükçekmece, Fatih gibi İstanbul'un Marmara kıyısında bulunan ilçeler depremde en büyük zararı alabilecek ilçelerdir.

- Kamunun kıt kaynaklarının öncelikle bu alanlar gibi daha riskli alanlarda kullanılması olası bir depremde daha fazla sayıda insan hayatının kurtarılmasını sağlayabilecektir.

- Afet riski altındaki yapılar için kentsel dönüşüm uygulanabilir.

- Ayrıca orta riskli yapılarda güçlendirme çalışmaları yapılarak daha düşük maliyetlerle yapı güvenliği sağlanabilmesine yönelik de destekler ve teşvikler yaratılmalıdır.

- Ancak güçlendirme uygulanan alanlarda da altyapıların yenilenmesi, fiziksel olduğu kadar ekonomik, sosyal ve çevresel boyutlara ilişkin yönetsel kararların alınması ihmal edilmemelidir.

Sonuç olarak, deprem riski oldukça yüksek olan Türkiye coğrafyasında kentsel dönüşümün başarısı bütünsel bağlamda bir dönüşüm sürecinin yürütülmesine bağlıdır. Hızla bütünsel bir kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik planlamalar yapılarak, başta deprem olmak üzere her türlü afet riskinde öncelikli alanlarda kentsel dönüşüm seferberliği başlatılmalıdır.

KAYNAKÇA

Ache, P., Bremm, H. J., & Kunzmann, K. (1990). *The Single European Market: Possible Impacts on Spatial Structures of the Federal Republic of Germany.* Dortmund: IRPUD, University of Dortmund.

AFAD. (2018). *Türkiye Deprem Tahlike Haritası.* Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı: https://www.afad.gov.tr/turkiye-deprem-tehlike-haritasi adresinden alındı

Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama, 2*, 29-38.

Alkışer Bregger, Y., Küçükyazıcı, U., & Ertuğrul, G. (2016). The Differences of Urban Development Terms Related with the Urban Regeneration – In Historical Order. *Third International Workshop: Renewing / Revitalizing: Creating liveable cities.* Belgrade: Oikonet.

Alonso, W. (1964). The Historic and the Structural Theories of Urban Form: Their Implications for Urban Renewal. *Land Economics, 40*(2), 227-231.

Anderson, M. (1965). Fiasco of Urban Renewal. *Harvard Business Review, 43*(1), 6-21.

Ankara Kalkınma Ajansı. (2011). *Altındağ'ın Sosyo-Kültürel Dokusu.* Ankara: Ankara Kalkınma Ajansı Projesi - Proje No: TR51-10-DFD-0061.

Ataöv, A., & Osmay, S. (2007). Türkiye'de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım. *METU JFA, 24*(2), 57-82.

Bahçeci Başarmak, H. I. (2020). Bağımlı Kentleşme, Kent Hakkı ve Kentsel Dönüşüm. *Memleket Siyaset Yönetim, 15*(34), 217-242.

Barkley, R. E. (1957). Factors in Urban Renewal Plans. *Traffic Quarterly, 11*(1), 18-29.

Baykan, G. (1992). Kentlerin Yeniden Üretilmesi Süreçleri Üzerine. *Mimarlık*(249), 11-14.

Bellush, J. (1968). Urban Renewal - Utrecht Style. *Urban Affairs Quarterly, 4*(2), 167-184.

Bellush, J., & Hausknecht, M. (1966). Entrepreneurs and Urban Renewal. *Journal of the American Institute of Planners, 32*(5), 289-297.

Bloom, M. R. (1962). Fiscal Productivity and the Pure Theory of Urban Renewal. *Land Economics, 38*(2), 134-144.

Bosselmann, P. (2008). *Urban Transformation: Understanding City Form and Design.* Washington, DC: Island Press.

Boyle, R. (1989). Partnership in practice—An Assessment of Public-Private Collaboration in Urban Regeneration - A Case Study of Glasgow Action. *Local Government Studies, 15*(2), 17-28.

Bremm, H. J., & Ache, P. (1993). International Changes and the Single European Market: Impacts on the Spatial Structure of Germany. *Urban Studies, 30*(6), 991-1007.

Callies, D. L. (1989). Planning, Regulatory, and Environmental Controls Applicable to Harbor Developments and Associated Urban Renewal and Tourist Projects in the United States: The Honolulu Hypothetical. *The Urban Lawyer, 21*(2), 351-381.

Cambridge University Press. (2021). *Cambridge Dictionary*. 2021 Ocak tarihinde Cambridge Dictionary: https://dictionary.cambridge.org/tr/sözlük/ingilizce/gentrification adresinden alındı.

Cameron, S., & Doling, J. (1994). Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration. *Urban Studies, 31*(7), 1211-1223.

Chapin, F. S. (1957). *Urban Land Use Planning.* New York: Harper and Brothers.

Christie, I. (1974). Covent Garden: Approaches to Urban Renewal. *The Town Planning Review, 45*(1), 30-62.

Church, A. (1988). Urban Regeneration in London Docklands: A Five-Year Policy Review. *Environment and Planning C: Government and Policy, 6*(2), 187-208.

Clarivate Analytics. (2018). *Social Sciences Citation Index (SSCI)*. Web of Science Core Collection:http://apps.webofknowledge.com/summary.do?product=WOS&parentProduct=WOS&search_mode=GeneralSearch&qid=4&SID=D6H1FAFKkr5T3NvsEby&colName=WOS&page=1&action=changePageSize&pageSize=50 adresinden alındı

Council of Europe. (2018). *European Urban Charter*. https://rm.coe.int/168071923d#P12_318 adresinden alındı

Cowan, R. (2005). *The Dictionary of Urbanism.* Streetwise Press.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2018). *Tarihçemiz*. Mayıs 2020 tarihinde https://csb.gov.tr/tarihcemiz-i-7012 adresinden alındı.

Davis, O. A. (1960). A Pure Theory of Urban Renewal. *Land Economics, 36*(2), 220-226.

Davis, O. A., & Whinston, A. B. (1961). The Economics of Urban Renewal. *Law and Contemporary Problems, 26*(1), 105-117.

Dengiz, S. (2010). *Belediyelerde Kentsel Dönüşüm Projeleri İzmir Büyükkent Bütünü İçin Bir Çözümleme, Yayımlanmamış Yükseklisans Tezi.* İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Duggar, G. (1958). Local Leadership for Urban Renewal. *The Western Political Quarterly, 11*(2), 363-364.

Duggar, G. S. (1961). The Relation of Local Government Structure to Urban Renewal. *Law and Contemporary Problems, 26*(1), 49-69.

Dyckman, J. W. (1960). National Planning for Urban Renewal: The Paper Moon in the Cardboard Sky. *Journal of the American Institute of Planners, 26*(1), 49-59.

Dyos, H. J. (1957). Urban Transformation - A Note On The Objects Of Street Improvement In Regency And Early Victorian London. *International Review of Social History, 2*(2), 259-265.

Edwards, J., & Deakin, N. (1992). Privatisim and Partnership in Urban Regeneration. *Public Administration, 70*(3), 359-368.

Filion, P. (1987). Core Redevelopment, Neighbourhood Revitalization and Municipal Government Motivation: Twenty Years of Urban Renewal in Quebec City. *Canadian Journal of Political Science / Revue Canadienne de Science Politique, 20*(1), 131-147.

Friedland, R. (1980). Corporate Power and Urban Growth: The Case of Urban Renewal. *Politics & Society, 10*(2), 203-224.

Friedly, P. H. (1969). Welfare Indicators for Public Facility Investments in Urban Renewal Areas. *Socio-Economic Planning Sciences, 3*(4), 291-314.

Güler, M., & Özgül, C. G. (2020). Kentsel Dönüşümde Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Modeli: Altındağ Belediyesi Örneği. *Memleket Siyaset Yönetim, 15*(34), 283-308.

Garner, C. (1996). Housing: Underpinning Sustainable Urban Regeneration. *Public Money & Manage, 16*(3), 15-20.

Genç, F. N. (2008). Türkiye'de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü. *Yönetim ve Ekonomi: Celal Bayar Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 15*(1), 115-130.

Google. (2020). *Google Trends*. Nisan 2020 tarihinde https://trends.google.com/trends/explore?date=today%205-y&q=urban%20transformation,urban%20renewal,urban%20regeneration,urban%20renaissance,urban%20redevelopment adresinden alındı

Google Earth, & Maxar Technologies. (2023). *Google Earth, Üsküdar Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi.* Google Earth Sayfasından Erişilmiştir: https://earth.google.com/web/search/Kirazl%c4%b1tepe,+%c3%9csk%c3%bcdar

%2f%c4%b0stanbul/@41.03467587,29.06720153,184.28888893a,1178.6393349
9d,35y,-74.67195933h,24.48001261t,0r/data=CigiJgokCXOu-
oRGhURAER9BfWG7g0RAGXTRDekjEz1AITRcSrvjDj1A adresinden alındı

Grebler, L. (1962). Urban Renewal in European Countries. *Journal of the American Institute of Planners, 28*(4), 229-238.

Guandolo, J. (1956). Housing Codes in Urban Renewal. *The George Washington Law Review, 25*, 1-52.

Ham, C. C. (1965). Urban Renewal: A Case Study in Emerging Goals in an Intergovernmental Setting. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science, 359*, 44-52.

Han, S. S. (2000). Shanghai Between State and Market in Urban Transformation. *Urban Studies, 37*(11), 2091-2112.

Hawley, A. H. (1963). Community Power and Urban Renewal Success. *American Journal of Sociology, 68*(4), 422-431.

Healey, P. (1995). The Institutional Challenge for Sustainable Urban Regeneration. *Cities, 12*(4), 221-230.

Healy, F. X. (1963). A Method of Analysis for Municipal Investment in Urban Renewal. *Land Economics, 39*(3), 313-319.

İBB. (2018). *İstanbul İli Marmara Kıyıları için Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Projesi* . İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü.

İBB. (2019a). *İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi.* İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi.

İBB. (2019b). *İstanbul İli Genelinde Hasar Tahmin Çalışmalarının Güncellenmesi ve Deprem Hızlı Müdahale ve Erken Uyarı Sisteminin Entegrasyonu Projesi.* İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

ve Boğaziçi Üniversitesi Rektörlüğü, Boğaziçi Üniversitesi, Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı tarafından gerçekeştirilmiştir.

İBB. (2020a). *Bütünleşik Fiziksel Risk Öncelikli Alanlar Haritası.* İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı.

İBB. (2020b). *İstanbul İli Üsküdar İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı.* İstanbul: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından (DEZİM) hazırlanmıştır.

Imrie, R., & Thomas, H. (1997). Law, Legal Struggles and Urban Regeneration: Rethinking the Relationships. *Urban Studies, 34*(9), 1401-1418.

Imrie, R., Thomas, H., & Marshall, T. (1995). Business Organisations, Local Dependence and the Politics of Urban Renewal in Britain. *Urban Studies, 32*(1), 31-47.

Jensen, R. (1967). Planning, Urban Renewal, and Housing in Singapore. *The Town Planning Review, 38*(2), 115-131.

Johnstone, Q. (1958). The Federal Urban Renewal Program. *The University of Chicago Law Review, 25*(2), 301-354.

Kavruk, H. (2004). *Köy ve Mahalle: Yerleşim ve Yönetim Birimi.* Ankara: Odak Yayın Evi.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü* (Cilt 2. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Keleş, R. (2016). *Kentleşme Politikası* (Cilt 15. Baskı). Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Kovak, R. M. (1972). Urban Renewal Controversies. *Public Administration Review, 32*(4), 359-372.

Krüger, A. (1993). Local Communities and Urban Regeneration: The Contribution of Community Education. *Community Development Journal, 28*(4), 342-354.

Lawless, P., & Gore, T. (1999). Urban Regeneration and Transport Investment: A Case Study of Sheffield 1992-96. *Urban Studies, 36*(3), 527-545.

Lefebvre, H. (1991). *The Production of Space.* (D. Nicholson-Smith, Çev.) Oxford UK & Cambridge USA: Blackwell.

Lehrer, E. (2000). Crime-Fighting and Urban Renewal. *Public Interest*(141), 91-103.

Lichfield, N. (1963). A Pure Theory of Urban Renewal: A Further Comment. *Land Economics, 39*(1), 99-103.

Likert, R. (1932). A Technique for the Measurement of Attitudes. *Archives of Psychology*, 140, 1-55.

Madgwick, P. J. (1971). The Politics of Urban Renewal. *Journal of American Studies, 5*(3), 265-280.

Mandelker, D. R. (1967). The Comprehensive Planning Requirement in Urban Renewal. *University of Pennsylvania Law Review, 116*(1), 25-73.

Manson, T. (1977). Intention and Implication in Housing Policy: A Study of Recent Developments in Urban Renewal. *Journal of Social Policy, 6*(1), 17-30.

Mao, J. C. (1966). Efficiency in Public Urban Renewal Expenditures Through Benefit-Cost Analysis. *Journal of the American Institute of Planners, 32*(2), 95-107.

McGraw, B. T. (1958). Urban Renewal in the Interest of All the People. *The Phylon Quarterly, 19*(1), 45-55.

Millspaugh, M. (1960). Objectives and Criteria of Urban Renewal. *Proceedings of the Academy of Political Science, 27*(1), 49-56.

Mithun, J. S. (1974). Cooperative Community Solidarity Against Urban Renewal. *Human Organization, 34*(1), 79-86.

Nesbitt, G. B. (1958). Urban Renewal in Perspective. *The Phylon Quarterly, 19*(1), 64-68.

Nourse, H. O. (1966). The Economics of Urban Renewal. *Land Economics, 42*(1), 65-74.

Onibokun, G. A. (1970). Sociocultural Constraints on Urban Renewal Policies in Emerging Nations: The Ibadan Case. *Human Organization, 29*(2), 133-139.

Ömürgönülşen, U. (1997). The Emergence of New Approach to the Public Sector The New Public Management. *A. Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*, 52, 517-566.

Ömürgönülşen, U. (2014). Kamu Sektörünün Yönetimi Sorununa Yeni Bir Yaklaşım: Yeni Kamu İşletmeciliği. M. Acar, & H. Özgür (Dü) içinde, *Çağdaş Kamu Yönetimi I: Konular, Kuramlar, Kavramlar* (s. 1-35). Ankara: Nobel Yayıncılık.

Özdemir Sönmez, N. (2006). Düzensiz Konut Alanlarında Kentsel Dönüşüm Modelleri Üzerine Bir Değerlendirme. *Planlama, 2*, 121-127.

Özden, P. P. (2002). Yasal ve Yönetsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği. *Yayımlanmamış Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü*. İstanbul.

Özden, P. P. (2006). Türkiye'de Kentsel Dönüşümün Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *İ.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi*(35), 215-233.

Özden, P. P. (2016). *Kentsel Yenileme Yasal-Yönetsel Boyut Planlama ve Uygulama.* Ankara: İmge Kitabevi Yayınları.

Özden, P. P., & Kubat, A. S. (2003). Türkiye'de Şehir Yenilemenin Uygulanabilirliği Üzerine Düşünceler. *itü dergisi/a mimarlık, planlama, tasarım, 2*(1), 77-88.

Papageorge, G. T. (1958). Relocation: An Essential of Urban Renewal. *The Phylon Quarterly, 19*(1), 69-70.

Paris, C., & Blackaby, B. (1979). Public Participation and Urban Renewal - Theoretical Issues and a Local Study. *Journal of Voluntary Action Research, 8*(1-2), 94-101.

Parsons, T. (2004). Recalculated Probability of M≥7 Earthquakes Beneath the Sea of Marmara, Turkey. *Journal of Geophysical Research, 109*(B05304), 1-21.

Rapkin, C. (1980). An Evaluation of the Urban Renewal Experience in the USA. *Habitat International, 5*(1-2), 181-192.

Ravitz, M. J. (1957). Effects of Urban Renewal on Community Racial Patterns. *Journal of Social Issues, 13*(4), 38-49.

Roberts, P. (1990). *Strategic Vision and the Management of the UK Land Resource.* London: Stage II Report, Strategic Planning Society.

Roberts, P. (1995). *Environmentally Sustainable Business: A Local and Regional Perspective.* London: Paul Chapman Publishing Ltd.

Roberts, P. (2008). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. P. Roberts, & H. Sykes içinde, *Urban Regeneration A Handbook* (s. 9-36). London: Sage Publications.

Roberts, P. (2017). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration. P. Roberts, H. Sykes, & R. Granger içinde, *Urban Regeneration* (Cilt 2nd Edition, s. 9-43). London: Sage Publictaions.

Sadioğlu, U., Ömürgönülşen, U., Ergönül, E., & Kes Erkul, A. (2020). Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hazırlık ve Uygulama Aşamalarında Sosyal Boyutun Analizi: İzmir Örneği. *Memleket Siyaset Yönetim, 15*(34), 243-282.

Sadioğlu, U., & Yıldız, M. (2007). Kamu Yönetimi ile Bilgi ve İletişim Teknolojileri: Bir Bibliyografik Analiz. *H.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 25*(2), 323-365.

Schaaf, A. H. (1964). Public Policies in Urban Renewal: An Economic Analysis of Justifications and Effects. *Land Economics, 40*(1), 67-78.

Scheuer, J. H., Goldston, E., & Sogg, W. S. (1962). Disposition of Urban Renewal Land - A Fundamental Problem in the Rebuilding of Our Cities. *Columbia Law Review, 62*(6), 959-991.

Schussheim, M. J. (1961). Urban Renewal and Local Economic Development. *Journal of the American Institute of Planners, 27*(2), 118-120.

Sermaye Piyasası Kurulu. (2020). *Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Tanıtım Rehberi*. Nisan 2020 tarihinde https://www.spk.gov.tr/Sayfa/AltSayfa/409 adresinden alındı

Slayton, W. L. (1960). State and Local Incentives and Techniques for Urban Renewal. *Law and Contemporary Problems, 25*(4), 793-812.

Soen, D. (1981). Citizen and Community Participation in Urban Renewal and Rehabilitation - Comments on Theory and Practice. *Community Development Journal, 16*(2), 105-117.

Sogg, W. S., & Wertheimer, W. (1959). Urban Renewal: Problems of Eliminating and Preventing Urban Deterioration. *Harvard Law Review, 72*(3), 504-552.

Staples, J. H. (1970). Urban Renewal: A Comparative Study of Twenty-Two Cities, 1950-1960. *The Western Political Quarterly, 23*(2), 294-304.

Steiner, R. L. (1957). The Stake of Commerce and Industry in Urban Renewal. *The Journal of Educational Sociology, 31*(1), 12-15.

TDK. (2019). *Güncel Türkçe Sözlük*. 2020 tarihinde Türk Dil Kurumu Sözlükleri: https://sozluk.gov.tr/ adresinden alındı.

The Yale Law Journal Company, Inc. (1959). Long-Term Leasing in Urban Renewal: An Alternative Method of Municipal Land Disposition. *The Yale Law Journal, 68*(7), 1424-1458.

TKGM. (2023). *Parsel Sorgu Uygulaması*. Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü: https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/ adresinden alındı

TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. (2016). *Kentsel Dönüşüm Nedir? Sorular... Sorunlar... Çözümler...* Ankara: Mattek Matbaacılık, Basın Yayın Tanıtım Sa. Tic. Ltd.

TÜBİTAK ULAKBİM. (2018). *ULAKBİM TR Dizin.* Tübitak - Ulusal Akademik Ağ ve Bilgi Merkezi - Cahit Arf Bilgi Merkezi: http://trdizin.gov.tr/ adresinden alındı.

Wedge, E. B. (1958). The Concept "Urban Renewal". *The Phylon Quarterly, 19*(1), 55-60.

Williams, J. J. (2000). Urban Transformation. *Cities, 17*(3), 167–183.

Wilson, J. Q. (1963). Planning and Politics: Citizen Participation in Urban Renewal. *Journal of the American Institute of Planners, 29*(4), 242-249.

Wingo Jr., L. (1966). Urban Renewal: A Strategy for Information and Analysis. *Journal of the American Institute of Planners, 32*(3), 143-154.

Yüceyılmaz, A. A. (2020). Tarihsel Bir Teşebbüs Olarak Kenti Dönüştürmek: Antik Çağ Egesi'nden Düşünsel ve Kentsel Örnekler. *Memleket Siyaset Yönetim, 15*(34), 203-216.

Yandle Jr, B. (1970). Urban Renewal: The Precondition for Take-off. *Land Economics, 46*(4), 484-486.

Nitel Araştırma Kısmında Gerçekleştirilen Mülakatlardaki Görüşmeciler

G1: TOKİ, 2023: *Görüşmeci 1*; Çalıştığı Kurum: TOKİ (Ankara); Pozisyonu: Yönetici.

G2: TOKİ, 2023: *Görüşmeci 2*; Çalıştığı Kurum: TOKİ (İstanbul); Pozisyonu: Yönetici.

G3: Bakanlık, 2023: *Görüşmeci 3*; Çalıştığı Kurum: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü; Pozisyonu: Yönetici.

G4: Üsküdar Bel, 2023: *Görüşmeci 4*; Çalıştığı Kurum: Üsküdar Belediyesi; Pozisyonu: Yönetici.

G5: Üsküdar Bel, 2023: *Görüşmeci 5*; Çalıştığı Kurum: Üsküdar Belediyesi; Pozisyonu: Yönetici.

G6: KİPTAŞ, 2023: *Görüşmeci 6*; Çalıştığı Kurum: KİPTAŞ; Pozisyonu: Yönetici.

G7: KİPTAŞ, 2023: *Görüşmeci 7*; Çalıştığı Kurum: KİPTAŞ; Pozisyonu: Yönetici.

G8: İBB, 2023: *Görüşmeci 8*; Çalıştığı Kurum: İstanbul Büyükşehir Belediyesi; Pozisyonu: Yönetici.

G9: İBB, 2023: *Görüşmeci 9*; Çalıştığı Kurum: İstanbul Büyükşehir Belediyesi; Pozisyonu: Yönetici.

G10: Muhtar, 2023: *Görüşmeci 10*; Çalıştığı Kurum: Üsküdar, Kirazlıtepe Mahallesi Muhtarlığı; Pozisyonu: Muhtar.

G11: Site Yön, 2023: *Görüşmeci 11*; Çalıştığı Kurum: Üsküdar, Kirazlıtepe Kentsel Dönüşüm Projesi Site Yönetimi; Pozisyonu: Site Yöneticisi.

Kanunlar ve Kararlar

12.5.2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5162 sayılı Toplu Konut Kanununda ve Genel Kadro ve Usulü Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Eki Cetvellerin Toplu Konut İdaresi Başkanlığına Ait Bölümünde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.

06.12.2012 tarih 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.

13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Resmi Gazetede yayımlanan 5393 sayılı Belediye Kanunu.

23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.

04.03.2005 tarih ve 25745 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu.

04.07.2011 tarih ve 27984 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname.

17.08.2011 tarih ve 28028 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname.

10.07.2018 tarih ve 30474 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi.

12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu.

31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu.

23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.

27.07.2004 tarih ve 25535 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.

08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu.

30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 775 sayılı Gecekondu Kanunu.

08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.

10.05.1969 tarih ve 13195 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun.

15.12.2004 tarih ve 25671 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun.

17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu.

22/11/1983 tarih ve 18229 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu.

10.02.2018 tarihli 30328 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 08/01/2018 tarihli 11186 karar sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Çengelköy, Çengel Ferah ve Çengel Küplüce Mahalleleri Sınırları İçerisinde Bulunan Bazı Alanların Riskli Alan İlan Edilmesi Hakkında Karar (6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre).

EK 1: ORİJİNALLİK RAPORU

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
DOKTORA TEZ ÇALIŞMASI ORİJİNALLİK RAPORU

HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI BAŞKANLIĞI'NA

Tarih: 09/03/2023

Tez Başlığı : Türkiye'de Metropoliten Alanlarda Kentsel Dönüşümün Etkilerinin Analizi: İstanbul Üsküdar Kirazlıtepe Projesi Örneği

Yukarıda başlığı gösterilen tez çalışmamın a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 246 sayfalık kısmına ilişkin, 09/03/2023 tarihinde tez danışmanım tarafından Turnitin adlı intihal tespit programından aşağıda işaretlenmiş filtrelemeler uygulanarak alınmış olan orijinallik raporuna göre, tezimin benzerlik oranı % 2'dir.

Uygulanan filtrelemeler:

1- ☒ Kabul/Onay ve Bildirim sayfaları hariç
2- ☒ Kaynakça hariç
3- ☒ Alıntılar hariç
4- ☐ Alıntılar dâhil
5- ☒ 5 kelimeden daha az örtüşme içeren metin kısımları hariç

Hacettepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esasları'nı inceledim ve bu Uygulama Esasları'nda belirtilen azami benzerlik oranlarına göre tez çalışmamın herhangi bir intihal içermediğini; aksinin tespit edileceği muhtemel durumda doğabilecek her türlü hukuki sorumluluğu kabul ettiğimi ve yukarıda vermiş olduğum bilgilerin doğru olduğunu beyan ederim.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

09/03/2023 ve İmza

Adı Soyadı: İRFAN ÖZACİT
Öğrenci No: N14242377
Anabilim Dalı: SİYASET BİLİMİ VE KAMU YÖNETİMİ
Programı: KAMU YÖNETİMİ DOKTORA PROGRAMI
Statüsü: ☒ Doktora ☐ Bütünleşik Dr.

☐

DANIŞMAN ONAYI

UYGUNDUR.

Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN
(Unvan, Ad Soyad, İmza)

EK 2: ETİK KOMİSYON İZNİ

Tarih: 20/12/2022 09:20
Sayı: E-35853172-300-00002577944
00002577944

T.C.
HACETTEPE ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Rektörlük

Sayı : E-35853172-300-00002577944 20.12.2022
Konu : İrfan ÖZACİT Hk.(Etik Komisyon İzni)

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 16.11.2022 tarihli ve E-12908312-300-00002521242 sayılı yazınız

Enstitünüz Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kamu Yönetimi) Anabilim Dalı Doktora Programı öğrencisi **İrfan ÖZACİT**'in **Prof. Dr. Uğur ÖMÜRGÖNÜLŞEN** danışmanlığında yürüttüğü **"Türkiye'de Metropoliten Alanlarda Kentsel Dönüşümün Etkilerinin Analizi: İstanbul Örneği"** başlıklı tez çalışması, Üniversitemiz Senatosu Etik Komisyonunun **13 Aralık 2022** tarihinde yapmış olduğu toplantıda incelenmiş olup, etik açıdan uygun bulunmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Vural GÖKMEN
Rektör Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 3EFD9548-A281-44DB-83FA-ABFB9BC25A40 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/hu-ebys

Adres: Hacettepe Üniversitesi Rektörlük 06100 Sıhhiye-Ankara
E-posta: yazimd@hacettepe.edu.tr İnternet Adresi: www.hacettepe.edu.tr Elektronik Ağ: www.hacettepe.edu.tr
Telefon: 0 (312) 305 3001-3002 Faks:0 (312) 311 9992
Kep: hacettepeuniversitesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Duygu Didem İLERİ
Bilgisayar İşletmeni
Telefon: .

EK 3: KENTSEL DÖNÜŞÜM DEĞERLENDİRME ÖLÇEĞİ

HANEHALKI ANKET KAĞIDI

ANKET NO:……..…….. **Anket Bölgesi:**……..

DEMOGRAFİK BİLGİLER

Katılımcının cinsiyeti: ☐Erkek ☐Kadın

Katılımının doğum yılı:.....

Katılımcının eğitim durumu: ☐Okur-yazar değil ☐İlköğretim ☐Lise ☐Lisans ☐ Lisansüstü

Katılımcının çalışma durumu: ☐Çalışıyor ☐İş arıyor (Çalışmıyor) ☐İş aramıyor (Çalışmıyor)

Katılımcının mesleği: ……

Hane halkı geliri: ☐0-10.000TL ☐10.001-20.000TL ☐20.001-30.000 ☐30.001-40.000 ☐40.001 TL ve üzeri

Hanede yaşayan kişi sayısı: ……..…..

Hanedeki oda sayısı: ……

Hanenin metrekare cinsinden büyüklüğü:……..……

Mülkiyet sahipliği durumu: ☐ Mülk sahibi ☐ Kiracı ☐ Diğer (Belirtiniz ……..……..……..)

Dönüşüm öncesi bu alanda ikamet durumu: ☐Evet ☐Hayır

Dönüşümden yararlanan hak sahipliği durumu: ☐Evet ☐Hayır

Gayrimenkulün alınış şekli:

☐Kredi ☐Nakit ☐Konut karşılığı ☐Diğer finansman kuruluşları ☐Diğer (belirtiniz)……..…….

	Kentsel dönüşüm sonrası algılar.	**Kesinlikle Katılmıyorum**	**Katılmıyorum**	**Kararsızım**	**Katılıyorum**	**Kesinlikle Katılıyorum**
	Bölüm 1:Kentsel dönüşümün fiziksel boyutuna yönelik bilgiler					
1	Binamızın mimari tasarımını beğeniyorum.					
2	Binamızın fiziksel özellikleri yeterlidir. (garaj/otopark,asansör,bahçe)					
3	Yaşadığım konutun fiziki koşullarından memnunum. (konutun şekli, oda sayısı ve büyüklüğü, mutfak ve banyonun kullanışlılığı vb.)					
4	Projemizde kentsel dönüşüm ile betonlaşma **azalmıştır.**					
5	Binamızda ısınma ile ilgili problem **yaşanmamaktadır.**					
6	Kentsel dönüşüm proje alanında aydınlatma ile ilgili problem **yoktur.**					
7	Kentsel dönüşüm proje alanımız kalabalık **değildir.**					
8	Kentsel dönüşüm proje alanında altyapı (elektrik, su, gaz vb.) sorunumuz **bulunmamaktadır.**					
9	Kentsel dönüşüm proje alanında ortak açık alanın yeterli olduğunu düşünüyorum. (park, bahçe, toplanma alanı vb.)					
10	Kentsel dönüşüm proje alanına ulaşım sorunu **bulunmamaktadır.**					
	Bölüm 2:Kentsel dönüşümün çevresel boyutuna yönelik bilgiler					
1	Proje alanında yeşil alanın yeterli olduğunu düşünüyorum.					
2	Proje alanında trafik sorunu **bulunmamaktadır.**					
3	Kentsel dönüşüm projemiz ekosisteme zarar **vermemiştir.**					
4	Binamız depreme karşı dayanıklıdır.					
5	Binamızın peyzajı iyi yapılmıştır.					
6	Proje alanında hava, su ya da toprak kirliliği **bulunmamaktadır.**					
7	Proje alanında gerekli yaya yolları ve yaya geçitleri bulunmaktadır.					
8	Binamızda enerji tüketiminin azaltılması ile ilgili akıllı sistem yer almaktadır.					

	Bölüm 3:Kentsel dönüşümün sosyal boyutuna yönelik bilgiler	Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Kararsızım	Katılıyorum	Kesinlikle Katılıyorum
1	Proje alanında sosyal tesis ve donatılar yeterlidir.					
2	Proje alanında eğitim-öğretim olanaklarına erişim kolaydır.					
3	Proje alanında hastane/sağlık birimlerine kolay ve hızlı erişebiliyorum.					
4	Proje alanında sinema, tiyatro vb. sosyal etkinliklere erişim kolaydır.					
5	Proje alanında yeterli sayıda çocuk parkı vardır.					
6	Proje alanında engelliler için rampa vb. gerekli erişim tedbirleri alınmıştır.					
7	Binamızda komşuluk ilişkileri iyidir.					
8	Proje alanında ortak alanlar yeterlidir.					
9	Proje alanında suç oranları düşüktür.					
10	Kentsel dönüşüm sayesinde yaşam kalitem artmıştır.					
11	Kentsel dönüşüm sonrası komşuluk ilişkileri **bozulmamıştır.**					
12	Kentsel dönüşüm sonrası güvenlik sorunları azalmıştır.					
13	Kentsel dönüşüm sonrası eski sakinler taşınmak zorunda **kalmamıştır.**					
14	Kentsel dönüşüm ile proje alanı **kalabalıklaşmamıştır.**					
15	Projede yoksullar için yeterli barınma imkanı sağlanmıştır.					
16	Bina oturma düzeninde aile, akraba yakınlığı gözetilmiştir.					
	Bölüm 4:Kentsel dönüşümün ekonomik boyutuna yönelik bilgiler					
1	Kentsel dönüşüm alanı ve çevresinde işsizlik düşüktür.					
2	Proje alanının yakınında alışveriş merkezi veya pazar bulunmaktadır.					
3	Kentsel dönüşüm sonrası proje alanında yüksek rant oluşmuştur.					
4	Kentsel dönüşüm sonrasında proje alanında oluşan rant adil bölüşülmüştür.					
5	Ticaret bölgesine yakın oturuyorum.					
6	Kentsel dönüşüm sonrası proje alanında ekonomik faaliyet artmıştır.					
7	Proje alanında iş olanakları fazladır.					
8	Kentsel dönüşüm sonrası ortak giderler çok fazla **artmamıştır.** (aidat vs.)					
9	Konutlarımız değerlenmiştir.					
10	Kentsel dönüşüm sonrası ticari anlamda canlılık sağlanmıştır.					
11	Kentsel dönüşüm sonrası ekonomik çeşitlilik sağlanmıştır.					
12	Kentsel dönüşüm ile kiracılar mağdur **olmamıştır.**					
13	Kentsel dönüşüm sürecinde verilen kira yardımı **yeterlidir.**					
14	Kentsel dönüşüm projesi yerinde dönüşüm temelli yapılmıştır.					
	Bölüm 5:Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna yönelik bilgiler					
1	Proje yapım aşamasında görüşüm alınmıştır.					
2	Kentsel dönüşüm için ek bir ödeme talep **edilmemiştir.**					
3	Kentsel dönüşüm süreci şeffaf bir şekilde yürütülmüştür.					
4	Kentsel dönüşüme ilişkin talep etmem halinde tarafıma bilgi verilmiştir.					
5	Kentsel dönüşüm sürecinde yetkili birim ve/veya kentsel dönüşüm bilgilendirme ofisi tarafından yeterli bilgi tarafıma verilmiştir.					
6	Proje sürecinde dilek ve şikayetlerimi yetkililere kolayca iletebildim.					
7	Konutumuz afete dayanıklıdır.					
8	Kentsel dönüşüm ile ilgili haklarımızı ve çıkarlarımızı korumak için proje alanında kurulmuş sivil toplum kuruluşları bulunmaktadır.					
9	Kentsel dönüşüm projesi başlangıçta taahhüt edilen sürede tamamlanmıştır.					
10	Kentsel dönüşüm sürecinde mülkiyet problemleri çözüme kavuşturulmuştur.					

11- Kentsel dönüşüm sürecinde hangi kuruma daha çok güvenirsiniz?

☐Hükümet ☐Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ☐İlçe Belediyesi ☐Büyükşehir Belediyesi ☐TOKİ ☐KİPTAŞ ☐Özel Sektör ☐Diğer (Belirtiniz).....

EK 4: MÜLAKAT KAĞIDI

İSTANBUL KENTSEL DÖNÜŞÜM ARAŞTIRMASI MÜLAKAT KAĞIDI

Çalıştığı Kurum:

Unvanı:

Mesleği:

İletişim Numarası:

1) Kentsel dönüşümün fiziksel etkileri sizce neler olmuştur?
2) Kentsel dönüşümün çevresel etkileri sizce neler olmuştur?
3) Kentsel dönüşümün toplumsal yaşama etkileri sizce neler olmuştur?
4) Kentsel dönüşümün ekonomik etkileri sizce neler olmuştur?
5) Kentsel dönüşüm sonucunda bir rant yaratılmış mıdır? Bu rantın bölüşümünde taraflar (kamu, özel sektör, hak sahibi) arasında adil bir denge sağlanmış mıdır?
6) Kentsel dönüşümün hukuksal/yönetsel boyutuna ilişkin görüşleriniz nelerdir?
7) Kentsel dönüşüm sırasında ve sonrasında belli kişi ya da kuruluşlara belirli hizmetlerin görülmesi amacıyla ayrıcalık verilmiş midir?
8) Kentsel dönüşüm projesi süresince kamusal katılım sağlanıp sağlanmadığı hususunda görüşleriniz nelerdir?
9) Kentsel dönüşüm sırasında yerinden edilenler yeniden yerleştirilmiş midir?
10) Kentsel dönüşüm projesi için kamu ve özel sektör işbirliği yapılmış mıdır?
11) Sizce kentsel dönüşümün olumlu ve olumsuz etkileri neler olmuştur?
12) Kentsel dönüşüm projeleri kamuya ilave yük getirmiş midir? Getirmişse bunun kamu yararı açısından durumu nedir?