

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ
İNCELENMESİ: TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLER**

Ash ÇOBANOĞLU

UZMANLIK TEZİ

HAZİRAN 2018



İL BANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARININ
İNCELENMESİ: TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLER**

Aslı ÇOBANOĞLU

UZMANLIK TEZİ

**Tez Danışmanı (Kurum)
Figen ORTAK**

**Tez Danışmanı (Ankara Üniversitesi)
Doç. Dr. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN**

Aslı ÇOBANOĞLU tarafından hazırlanan “Tarihi Dokularda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Türkiye’den Örnekler” adlı tez çalışması aşağıdaki Yeterlik Sınav Kurulu tarafından OY BİRLİĞİ / OY ÇOKLUĞU ile UZMANLIK TEZİ olarak kabul edilmiştir.

	Unvanı	Adı ve Soyadı	İmzası
Başkan	Genel Müdür Yardımcısı	Salih YILMAZ	
Üye	Daire Başkanı	Hüseyin TÖREN	
Üye	Daire Başkanı	Hakkı ÇIRAK	
Üye	Daire Başkanı	Orhan IŞIK	
Üye	Daire Başkanı	Doç. Dr. Birol KAYRANLI	

Tez Savunma Tarihi: 20/06/2018

ETİK BEYAN

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Uzmanlık Tezi Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Aslı ÇOBANOĞLU
20 Haziran 2018

Tarihi Dokularda Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının İncelenmesi: Türkiye’den Örnekler
(Uzmanlık Tezi)

Aslı ÇOBANOĞLU

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

Haziran 2018

ÖZET

Dünyadaki kentler kuruluşlarından itibaren ekonomik, sosyal, kültürel, çevresel ve fiziksel açılardan değişime uğrayıp zaman içerisinde bozulmaktadır. Kentte yaşanan ekonomik, fiziksel, sosyal ve kültürel sorunlara yönelik çözümler sunmak, imar kurallarına aykırı olarak inşa edilmiş ve afet riski taşıyan, zamanla eskiyen yapıların ve çöküntü haline gelen alanların kente ve kentliye yeniden kazandırılmasını sağlamak, yaşayanlara daha güvenli ve sağlıklı yaşanabilir bir çevre oluşturmak amacıyla yapılan çalışmaları kapsayan çok yönlü ve çok kapsamlı bir eylem planı olarak kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Türkiye’de 1950’lerden sonra nüfusun hızla artması ve kırsaldan kente doğru meydana gelen göçler sonucunda kentlerin düzensiz, plansız ve niteliksiz bir şekilde geliştiği görülmekte ve bu alanların kentsel dönüşüme ihtiyaç duyduğu anlaşılmaktadır. Özellikle tarihi ve kültürel miras açısından zengin olan Türkiye’nin tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşümün yapılma gerekliliği en belirgin bir şekilde hissedilmektedir. Bu çalışma kapsamında; kentsel dönüşümün tarihi gelişimi, kentsel dönüşüm uygulama biçimleri, uygulama alanları, Türkiye’de kentsel dönüşümde rol alan aktörler ve yasal dayanaklar incelenmiştir. Türkiye’de gerçekleşmiş ya da gerçekleşmekte olan tarihi dokulardaki kentsel dönüşüm örnekleri incelenmiştir. İLBANK A.Ş.’nin tarihi dokularda yapılan kentsel dönüşüm projelerinde teknik ve finansal açılardan üstlenebileceği görevler ile ilgili önerilerde bulunulmuştur.

Anahtar Kelimeler : Tarihi doku, tarihi dokunun korunması, kentsel dönüşüm, tarihi dokularda kentsel dönüşüm, kentsel dönüşüm uygulamaları
Sayfa Adedi : 137
Tez Danışmanı : Figen ORTAK (Kurum),
Doç. Dr. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN (Ankara Üniversitesi)

The Analysis of Urban Transformation Applications in Historical Texture: The Examples
from Turkey

(ILBANK Expertise Thesis)

Aslı ÇOBANOĞLU

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

June 2018

ABSTRACT

The cities of the world have been changing from economic, social, cultural, environmental and physical aspects since their foundation and they have deteriorated over time. To provide solutions for the economic, physical, social and cultural problems experienced in the city, to provide a place that is constructed against the zoning rules and to bring back the urban and urban areas that are in danger of disasters and become old buildings and depressions over time and to create a safer and healthy living environment for the residents. The concept of urban transformation emerged as a versatile and comprehensive action plan covering the studies carried out. It is seen that after the 1950s the population has increased rapidly and the cities have developed irregularly, unplanned and unqualified as a result of migration from rural to urban areas, and it is understood that these areas need urban transformation. Especially in Turkey which is rich in historical and cultural heritage, the necessity of urban transformation in the historical city centres is felt most clearly. This scope of work; the historical development of urban transformation, the forms of urban transformation, the application areas, actors and legal bases involved in urban transformation in Turkey. The examples of urban transformation in the historical texts that have been or are taking place in Turkey have been examined. Suggestions have been made about the tasks that İLBANK A.Ş. can undertake in technical and financial aspects in urban transformation projects made in historical texts.

Key Words : Historical texture, conservation of historical texture, urban transformation, urban transformation in historical texture, urban transformation applications

Page Numbers : 137

Supervisor : Figen ORTAK (Corporate),
Assoc. Prof. Arzuhan Burcu GÜLTEKİN (Ankara University)

TEŞEKKÜR

Tez alıőmam sűresince bilgi ve desteklerini esirgemeyen Őniversite Danıőmanım Sayın Doç. Dr. Arzuhan Burcu GŐLTEKİN'e "Ankara Őniversitesi", Kurum Danıőmanım Sayın Teknik Uzman Figen ORTAK'a "İL BANK A.Ő.", tez çalıőmam boyunca gősterdiėi destek ve anlayıőtan dolayı Adana Bőlge Műdűrű Sayın Hasan GŐNEŐ'e "İL BANK A.Ő." ile Proje ve Mekânsal Planlama Műdűrű Sayın Metin ŐN'e "İL BANK A.Ő." ve tezimin her aőamasında yanımda olan mesai arkadaőlarıma teőekkűrlerimi sunarım. Tez yazım sűrecinde, manevi desteėini her zaman yanımda hissettiėim baőta annem Kamile OBANOėLU olmak űzere tűm aileme űzellikle teőekkűr ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	i
ABSTRACT.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ.....	vii
RESİMLERİN LİSTESİ	viii
KISALTMALAR.....	ix
GİRİŞ	1
1. TARİHİ DOKU VE KORUMA	3
1.1. Tarihi Doku Kavramı	3
1.2. Tarihi Dokunun Bozulma Nedenleri	5
1.3. Koruma Kavramı.....	8
1.4. Tarihi Dokunun Korunması	10
2. TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM.....	13
2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı	13
2.2. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi.....	15
2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi	22
2.3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rol Alan Aktörler	28
2.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yasal Dayanaklar.....	43
2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulama Biçimleri	53
2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları	60
2.5.1. Tarihi kent merkezlerinde ve çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm.....	61
2.5.2. Gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşüm.....	62
2.5.3. Sanayi alanlarında kentsel dönüşüm	65
2.5.4. Afet zararlarına ve kentsel risklere karşı kentsel dönüşüm.....	67
2.6. Tarihi Dokularda Kentsel Dönüşüm	69
3. TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM	
UYGULAMALARI: TÜRKİYE’DEN ÖRNEKLER	75
3.1. İstanbul – Fener Balat Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi	75
3.1.1. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri ..	80
3.1.2. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler	88
3.1.3. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar.....	92
3.2. İstanbul – Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi	94
3.2.1. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri.....	96
3.2.2. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler	98
3.2.3. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar	101
3.3. İstanbul – Tarlaş Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi.....	102
3.3.1. İstanbul – Tarlaş kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri ...	105
3.3.2. İstanbul – Tarlaş kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler.....	108
3.3.3. İstanbul – Tarlaş kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar.....	110
3.4. İncelenen Örnek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması	112

	Sayfa
SONUÇ VE ÖNERİLER.....	121
KAYNAKLAR.....	125
ÖZGEÇMİŞ.....	137

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün gelişim süreci	21
Çizelge 2.2. Türkiye’deki kentsel dönüşümün hareketleri	27
Çizelge 3.1. Fener – Balat Kentsel Dönüşüm Projeleri’nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları.....	76
Çizelge 3.2. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi’nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları	95
Çizelge 3.3. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi’nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları	104
Çizelge 3.4. Örnek Kentsel Dönüşüm Projeleri’nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları	112

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm süreci aktörleri	28
Şekil 2.2. Kentsel dönüşümün aktörleri	29
Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm sürecindeki ortaklık modelleri	30
Şekil 2.4. Kentsel dönüşüm süreci – dönüşüm stratejileri	54
Şekil 2.5. Kentsel dönüşüm uygulama alanları	60

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim	Sayfa
Resim 1.1. San Gimignano'dan (İtalya) görünüm	3
Resim 1.2. Savaşta etkilenen yapılar, Mostar Köprüsü (Bosna Hersek)	6
Resim 3.1. Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı Alanı	81
Resim 3.2. Projede Sosyal Merkez olarak belirlenen yapı	82
Resim 3.3. Balat Çarşısı	83
Resim 3.4. Fener – Balat Semtleri Yenileme Alanı.....	85
Resim 3.5. Fener – Balat Yenileme Projesi örneği.....	86
Resim 3.6. Sulukule Yenileme Alanı	97
Resim 3.7. Sulukule Yenileme Alanı Avan Projesi	98
Resim 3.8. Sulukule yenileme alanının eski ve yeni hali	98
Resim 3.9. Tarlabası Yenileme Alanı	105
Resim 3.10. Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi örneği	106
Resim 3.11. Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi örneği	108

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılan kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
AB	Avrupa Birliği
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
BAKANLIK	T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
CEB	Avrupa Konseyi Kalkınma Bankası
DPT	Devlet Planlama Teşkilatı
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
EIB	Avrupa Yatırım Bankası
FEBAYDER	Fener-Balat Kültür Miraslarını Koruma Derneği
IBRD	Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası
IFC	Uluslararası Finans Kurumu
IFEA	Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü
İBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İLBANK A.Ş.	İller Bankası Anonim Şirketi
JICA	Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı
KEDV	Kadın Emegini Değerlendirme Vakfı
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KTVKBK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KTVKK	Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
STK	Sivil Toplum Kuruluşu
TBMM	Türkiye Büyük Millet Meclisi
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UNESCO	Birleşmiş Millet Eğitim, Bilim ve Kültür Örgütü
WB	Dünya Bankası (World Bank)

GİRİŞ

Kentler, insanların toplu olarak yerleşik hayata geçmeleriyle oluşmuş ve kuruldukları tarihten itibaren ekonomik, sosyal, siyasal bir takım dinamiklerin etkisiyle sürekli değişime uğramışlardır. Bu değişim zamanla kentin sosyal, siyasal, yönetsel, fiziksel yapısında bozulmalara neden olmuş ve mevcut kent dokusu bulunduğu dönemin ihtiyaçlarını karşılayamaz duruma gelmiştir. Kent dokusunda yaşanan ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunların çözümlerine yönelik yollar sunmak üzere çok yönlü bir plan olarak kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır.

Dünyada sanayileşmenin başladığı 19. yüzyıla kadar kent dokusundaki değişim ve dönüşüme genelde, savaşlar, hastalıklar, siyasal kararlar neden olmuş, dönüşüm doğal bir ihtiyaç olarak kendiliğinden gelişmiştir. 19. yüzyıl sonrasında ise değişim ve dönüşüme sanayide, teknolojiye ve hizmet sektöründe yaşanan gelişmeler etki etmiştir. Kentlerin sınırları genişlerken, kent çevresinde plan kararlarıyla yeni geliştirilen merkezler nedeniyle mevcut kent merkezleri eski değerlerini kaybetmeye başlamış, ekonomik değerlerinin düşmesiyle kentli tarafından ya terk edilmiş ya da gelir seviyesi oldukça düşük, göç ile gelen insanların yaşamlarını sürdürdükleri mekanlar haline gelmiştir. 1980'lerden itibaren de küreselleşme ve sermayenin gücünün yeni yerleşim alanları açmak yerine kent merkezlerinin kullanılması yönündeki yaklaşımı kentlerdeki dönüşümün, ekonomik ve siyasal kararlarla, planlı, programlı ve bilinçli olarak gelişmesine neden olmuştur. Bu doğrultuda kentsel dönüşüm, uluslararası sermayenin kentlere getirilmesi için bir araç olarak geliştirilmiş, kent merkezlerinin canlandırılması, soylulaştırılması ve yenilenmesi gibi farklı uygulama biçimleri ile gerçekleştirilmektedir.

Kentsel dönüşüm gereksiniminin en bariz biçimde hissedildiği alanların başında eski ve tarihi kent merkezleri gelmektedir. Geçmişten günümüze kadar taşıdığı özgün ve tarihi değerleriyle varlığını sürdüren bu kent merkezlerinde çeşitli faktörlerden ötürü köhnelemeler ve bozulmalar oluşmaktadır. Bu nedenle kent merkezlerinin tamamı ya da belli kısımları güvenlik sorunu yaşayan ve kullanıcılarına sağlıklı yaşam alanları sunamayan alanlar haline gelmektedir. Bu alanların yeniden geliştirilerek sosyal, ekonomik, kültürel ve fiziksel açıdan kentlere katılımının sağlanması amacıyla kentsel dönüşüm projelerine ihtiyaç duyulmaktadır. Özellikle tarihi kent merkezlerinde kentsel dönüşümün bir çeşidi olan kentsel yenileme yöntemine sıklıkla başvurulmaktadır.

Dünyada sanayileşmeden sonra başlayan kentlerdeki yukarıda bahsi geçen sosyal, fiziksel, ekonomik ve kültürel sorunlara Türkiye’de 1950’lerden itibaren rastlanmaktadır. Bu sorunlara Türkiye’nin göç ile başlayan diğer sorunları olan işsizlik, hızlı kentleşme, konut stoku yetersizliği ve gecekondulaşma da eklenince, kentlerimizde özellikle tarihi kent merkezlerimizde çöküntü alanları oluşmuştur. Bu alanların problemlerinin çözülerek, yeniden canlandırılması ve yaşanabilir hale getirilmesi için kentsel dönüşüm projeleri gerekmektedir. Bu projelerin gerçekçi ve doğru bir şekilde üretilebilmesi ve uygulamalarının sağlıklı olarak yapılabilmesi için alan ile ilgili tüm analiz çalışmaları (sosyal, fiziksel, ekonomik vb.) yapılmalı, ihtiyaçlar tam anlamıyla tespit edilmeli ve bu bilgiler ışığında farklı aktörlerin katılımıyla çalışmalar gerçekleştirilmelidir.

Bu çalışma kapsamında tarihi doku, koruma ve kentsel dönüşüm kavramları ele alınmıştır. Tarihi dokunun ne olduğu açıklanmaya, tarihi dokunun neden korunması gerekliliği anlatılmaya çalışılmıştır. Tarihi dokularda kentsel dönüşüme duyulan ihtiyaç ve bu alanlarda kentsel dönüşümün nasıl uygulanabileceği ifade edilmiştir. Kentsel dönüşümün dünyadaki ve Türkiye’deki tarihi gelişimi, uygulama biçimleri, uygulama alanları Türkiye’de gerçekleştirilen ya da gerçekleştirilecek olan kentsel dönüşüm uygulamalarında rol alan aktörler ve yasal dayanaklar incelenmiştir. Ayrıca İller Bankası Anonim Şirketi’nin (İLBANK A.Ş.) tarihçesi, görev ve yetkileri ile kentsel dönüşüm projelerindeki yeri araştırılmıştır.

Bu çalışmada Türkiye’deki tarihi dokularda yapılmış ve yapılmakta olan kentsel dönüşüm örnekleri araştırılmış, bu örneklerden Fener-Balat Semtleri Rehabilitasyon Programı ve Fener-Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi, Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ile Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi incelenmiştir. Söz konusu projeler uygulama biçimleri, rol alan aktörleri ve yasal dayanakları açısından ele alınmış ve birbirleri ile karşılaştırılmaları yapılarak olumlu ve olumsuz yönleri ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu çalışma kapsamında, tarihi dokularda kentsel dönüşüm uygulamalarını diğer kentsel dönüşüm uygulamalarından ayıran özellikler açıklanmış ve bu alanlarda projelendirme ile uygulama yapılırken dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiş ve öneriler getirilmiştir. Bu çalışma ile yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilen tarihi dokularda kentsel dönüşüm projelerinde, İLBANK A.Ş.’nin finansal ve altyapı ile üstyapı konularında teknik açılarından alabileceği rollerin ve sağlayabileceği katkıların ortaya konulması amaçlanmıştır.

1. TARİHİ DOKU VE KORUMA

Tarihi doku ve koruma kavramları birbirleri ile ilişkili olup bu bölümde bu kavramlar üzerinde durulmuştur. Tarihi doku kavramı açıklanırken tarihi çevre ifadesi kullanılmış, tarihi çevrenin değerleri ve önemi anlatılmıştır. Tarihi dokunun (çevrenin) bozulma sebepleri ve korunmasının gerekliliği vurgulanmıştır.

1.1. Tarihi Doku Kavramı

İnsanoğlu var olduğu günden bu güne kadar birçok uygarlık kurulmuştur. Yaşayan ve yok olan bu uygarlıklar, varlıklarını sürdürdükleri yerleri benimseyip özdeşleşmiş, oralara isim vermiş, örf ve adetlerini, kültürlerini, geleneklerini, hayat biçimlerini ve buluşlarını orada bırakmışlardır. Feilden (1982) ve Tümer (1997) tarihi doku diğer bir adıyla tarihi çevreyi, canlıların ve insanların asırlar boyunca yaşadıkları yerlerde bıraktığı iz ve eserler olarak tanımlamışlardır [1].

Eski uygarlıklardan günümüze kadar ulaşan izler ve yerleşim yerleri tarihi çevreyi oluşturmaktadır [2]. Tarihi çevreler, geçmiş devirlerin ekonomik, kültürel ve sosyal yapısını, insanlar ile yapıların doğa ve birbirleriyle olan ilişkilerini ortaya koyan bir birikimi ifade etmektedir (Resim 1.1).



Resim 1.1. San Gimignano'dan (İtalya) görünüm [3]

İnsanların kültürel çeşitliliğine bağlı olarak farklı fiziksel özelliklere sahip tarihi çevrelerin hayranlık uyandıran duygusal yönü, felsefesi, teknik ve sanatsal incelikleri, estetik özellikleri ve farklılaşan öyküleri gibi her birinde gözlemlenen ortak özellikleri bulunmaktadır [4] Tarihi çevreler çeşitlilikleri ve zenginlikleri ile insan yaşantısına katkı sağlayarak insanların eğitiminde, öğretiminde ve gelişiminde yol göstermektedir. Bu kapsamlı görevleri ile tarihi çevrelerin genel özellikleri şöyle sıralanabilir [2]:

- Tarihi çevreler insan ölçüsüne göre düzenlenmiş mekanlar olarak öğretici, ilgi çekicidirler.
- Sosyal ilişkileri olumlu yönde etkileyen ve bireyler arasındaki birlik duygusunun pekişmesine yardımcı olan mekanları barındırırlar. Böyle çevrelerde bulunmak kişiyi mutlu eder.
- Yaşam koşullarının, geleneklerin, yapım tekniklerinin hızla değiştiği bir dünyada tarihi çevreler, geçmişte nasıl bir mekanda yaşandığını gösteren açık hava müzeleridirler.
- Tarihi çevreler, arkeolojik, tarihi, estetik önemlerinin yanı sıra, folklorik değerleri nedeniyle de önemlidirler. Birçok ülkede özgün iç donanımlarıyla korunan küçük müze kentler endüstri çağından geçmişe dolaysız bir bakış olanağı sunmaktadırlar.
- Geçmiş uygarlıkların sosyal ve ekonomik yapısı, yaşam felsefesi, estetik duyarlılığı ile ilgili birçok ayrıntı bu çevrelerde saklıdır.
- Eski kent ve mahalleleri incelemek, bu günü anlamaya, kendimizi tanımaya, tanımlamaya yardımcı bir araçtır.
- Müzelerde zaman ve mekandan soyutlanmış olarak sergilenen parçalar yerine, tarihi çevrelerde bir bütün olarak göreceğimiz yaşamsal birikimler daha ilgi çekici ve etkileyicidirler.

Tüm bu özellikleri ile tarihi çevreler bir değerler bütünüdür. Oluşumumuzdan sonlanmamıza kadar olan her düşüncemiz ve her davranışımız, somut ve soyut yapısıyla kimliği ve özü barındıran bu değerlerden bağımsız oluşmamaktadır. Tarihi çevre kullanım, belgesel ve anlatım dili olmak üzere 3 çeşit değer taşımaktadır. Bu değerler şu şekilde açıklanmaktadır [5]:

- Kullanım değeri: Tarihi çevredeki yapıların mimari ve sanatsal kişiliği bozulmadan onarılarak yeni işlevlerle donatılıp bu çevreye yeni bir kullanım değeri kazandırılabilir.
- Belgesel değeri: Yeniden kullanım değeri üretilirken, yapıların ömrü uzatılarak belgesel niteliği de sürdürülmüş olur. Böylece yapının içerdiği sanatsal ve simgesel öğelerle kullanıcı ilişkisi sağlanabilir.
- Anlatım dili değeri: Her yapı, her obje, malzeme kullanımındaki ustalığı, dokusu, rengi, oranları, çevre ile uyumu gibi sayılamayacak nitelikleriyle bir anlatım dili oluştururlar. Başlangıçtaki fiziki özellikli çevre, giderek simgesel kimlikli olmaya başlamaktadır. Bu simgesel çevre kendine özgü dili ile bizde sayısız çağrışımları sürekli bir devinim içinde tutar. Böylece geçmişteki ile günümüzdeki eş anlamlı olur. Bu nedenle tarihi çevrenin sürekli bir çağdaş kimliği söz konusudur.

Toplumlar tarihi geçmişlerinin önemini fark ederek kendi kimliklerini yitirmedikleri ve benliklerini korudukları sürece varlıklarını sürdürebilecekleri için tarihi çevre de bu anlamda önem taşımaktadır.

1.2. Tarihi Dokunun Bozulma Nedenleri

Tarih boyunca oluşmuş ve günümüze kadar varlığını sürdürmüş olan tarihi dokular zaman içinde yeni teknolojilerin gelişmesi, dünya şartlarının ve insan ihtiyaçlarının değişmesi ile yeterliliğini kaybetmeye ve bozulmaya başlamıştır. Bu eski ve tarihi dokuların içinde yer alan yapıların bozulmasında etkili olan nedenler iç ve dış olarak ikiye ayrılabilir.

İç nedenler, yapının yer aldığı zeminin nitelikleri, konumu veya tasarım hatalarından, yanlış yapı malzemesi ve teknik seçiminden ve vasıfsız işçilik kullanımının yol açtığı problemler olarak açıklanmaktadır. Yapının bulunduğu yer onun iklim etkilerinden daha çok zarar görmesine neden olurken üzerinde bulunduğu zeminin mukavemeti veya toprak yapısı zaman içerisinde yapıda birtakım hareketlerin oluşmasına ve gözle görülebilen hasarlara yol açmaktadır.

Yapıların taşıyıcı sistemlerinde tasarım sırasında yapılan yanlış hesaplamalar sonucunda ortaya çıkan boyutlandırma hataları da hasarlara yol açabilir. Ayrıca kullanılan

malzemelerin iyi nitelikte olmamasının yanı sıra uygun tekniklerle ve doğru işçilikle yapılmayan uygulamalar yapıların ömrünü azaltmakta ve bozulmaların hızlanmasına neden olmaktadır [2].

Dış nedenler, doğal etmenler ve insan kaynaklı etmenler olmak üzere iki başlıkta toplanabilir. Doğal etmenler, iklim şartlarının etkilerini ve deprem, kasırga, su baskını gibi doğal afetleri kapsamaktadır. Yapıların bulunduğu bölgenin iklim özellikleri onların ömrünü uzatabileceği gibi tam tersine azaltabileceği bir faktördür. Tarihi yapıları doğal etmenlerden daha çok tahrip eden ve işlevsiz bırakan insan kaynaklı etmenler, savaşlar, yangınlar, yoğun trafik, çarpık kentleşme vb. kapsamaktadır (Resim 1.2). Tarihi dokular özellikle eski kent merkezlerinde yer aldığından yüksek maddi değere sahiptirler. Bundan dolayı bu alanlar ekonomik baskı altında kalmakta ve korunma sorunları yaşamaktadır.



Resim 1.2. Savaştan etkilenen yapılar, Mostar Köprüsü (Bosna Hersek) [6]

Tarihi dokular, 1950 sonrası kırsaldan kente yaşanan göç hareketleri ve hızlı kentleşme hareketleri, 1980'lerden sonra gelişen sanayileşme ve 1990'lardan sonra merkezi alanlara gitme yönünde oluşan göç dalgası gibi sebeplerden kaynaklanan hızlı nüfus artışına ve sosyal yapının değişmesine maruz kalmıştır. Bunun sonucunda bu dokularda yasal olmayan yapılaşmalar başlamış, imar aflarıyla bu durum yaygınlaşarak kentleri sarmış ve ciddi bir problem haline gelmiştir. Kentlerin hızlı bir şekilde büyümesiyle tarihi dokularda bazı olgular ortaya çıkmıştır [7]:

- İmar adı altında geleneksel dokuya uyumsuz yol açma, imar haklarını artırma vb. koruma hedefi olmayan, hatta tamamen yıkıp ortadan kaldırmayı amaçlayan planlamalar yapılması,

- Bu planlar doğrultusunda, spekülasyon amaçlı olarak kentlerde geleneksel kent dokularının yıkılarak yerine dokuya aykırı taban alanları ve yükseklikler ile çevreye uyumsuz yeni yapılaşmalar oluşturulması,
- Sit kararı verilmesi ile eski plan uygulamalarının durdurulması, ancak korumaya yönelik planlama ve uygulama çalışmalarının yetersizliği nedeni ile geleneksel dokularda ve tarihi kent merkezlerinde bakımsızlık, korunamama, köhneleşme, terk edilme ve çöküntü bölgesine dönüşmesi,
- Giderek aşırı yapı ve nüfus yoğunlaşması sonucu ulaşım ve otopark sorunları,
- Mülk sahiplerinin geleneksel dokuları terk etmesi ile bu alanlarda oluşan sosyal dönüşümün, gecekondulaşma ve sosyal çöküntü bölgesi niteliği göstermesi.

Tarihi dokuların bozulma nedenleri fiziksel ve işlevsel yetersizlik sorunları, kültürel ve sosyal sorunlar, ekonomik sorunlar ve yasal sorunlardan kaynaklanmaktadır. Mevcut tarihi dokuların günümüz yaşam koşullarına cevap verememesi, teknik altyapı, ulaşım, sosyal donatı vb. açılardan kentsel donatıların yetersiz kalması, ancak bu alanların tarihi olması nedeniyle yenilenememesi buraların giderek köhneleşmesine ve ölü bölgeler haline gelmesine neden olmaktadır. Ayrıca bu tarihi dokularda yer alan, buralara kültürel ve tarihsel değer katan, mimari ve anıtsal nitelik barındıran eserlerin korunmasında yaşanan sorunlar nedeniyle yapılar git gide tahrip olmaktadır.

Kültürün ve kültürlerin mahsulü olan uygarlıkların temeli bireyleri bir araya getiren anılardır. Bireyin sağlıklı bir şekilde topluma katılabilmesi ancak içinde bulunduğu çevrenin tarihsel geçmişinin izlerini ve sembollerini aktarabilmesi ile mümkündür. Böyle bir çevrede yaşayan bireyler, toplumla bütünleşerek tarih bilincine kolayca sahip olup kültürel sürekliliği sağlarlar[8].

Tarihsel çevre, sosyal denge ve çevresel kullanım açısından insan ölçeğindeki mekanlarla ve süreklilik etkisi ile o bölgede yaşayanların birbirleriyle olan sosyal ilişkisini güçlendiren, aynı zamanda insan ve çevresi ile uyumlu bir bağlantı sağlayan önemli bir değerdir [9]. Kişilerin oluşturduğu sosyal ve kültürel yapıdaki değişimler tarihi dokuyu etkilemiştir. Zaman içinde aile yapısının değişerek çekirdek aile yapısına dönmesi, yaşanan göçler tarihi dokuda bozulmalara neden olmuştur. Kent merkezlerindeki üst gelir grubunun ticari faaliyetlerinin gün geçtikçe bu merkezlerin yakınında bulunan tarihi merkezleri

zorlaması sonucunda, çoğu zaman geleneksel konut yapısı taşıyan bu alanları terk etmesi sosyal ve kültürel bozulmanın nedenidir [1].

Tarihi dokular genellikle kent merkezlerine yakın bir konumda bulduklarından bu alanlarda istihdam edilen bireylere iş bulma ve işe kolayca ulaşım imkanı sunmakta ve buraların mevcut yaşayanlar ve kırsaldan kente göç edenler tarafından tercih edilmesinde rol oynamaktadır. Artan nüfus karşısında tarihi dokulardaki var olan konutların kat sayılarının artırılması, arka bahçelerinde yeni inşaatların yapılması, parsellerin küçülmesi, toprak değerinin artması, tarihi yapıların en baştaki fonksiyonlarını kaybederek yeni kullanımlar verilmesi ile altyapı eksikliği fiziksel ve işlevsel bozulmaların başlıca nedenleridir.

Endüstri devrimi ile birlikte kentlerde geleneksel dokuya uymayan yüksek katlı binaların inşa edilmeye başlanması tarihi dokulardaki mimari karakterin yok edilip yerini kimliksiz, çarpık yapıların almasına yol açmıştır. Yeni inşaat yapmanın eskiyi onarmaktan daha karlı olması, düşük gelir gruplarının yaşadıkları veya çalıştıkları yapılara ve çevreye bakım, onarım yapma imkanlarının olmaması, eski kent merkezlerinin değerinin yüksek olması sebebiyle rantal bölgeler haline gelmesi ekonomik bozulma nedenlerindedir.

Tarihi dokunun bozulma nedenlerinden biri de yasal sorunlardır. Korumayı sağlayacak yasaların çıkarılma aşaması sorunsuz bir şekilde gerçekleşirken yasaların uygulanması boyutunda ciddi sorunlar bulunmaktadır. Devletin koruma kurulları ve belediye gibi koruma konusunda etkili olan kurumlarında yeterli sayıda uzman personele sahip olmayışı, uygulamanın politize edilerek çarpıtılması, halkın katılımcı olarak yer almaması, kurumların birlikte hareket etmemesinden kaynaklanan sıkıntılar ve uygulama süresinin uzaması gibi durumlardan bahsedilebilir [1].

1.3. Koruma Kavramı

Korumanın ansiklopedik tanımı “bir kimseyi ve bir şeyi dış etkilere karşı muhafaza etmek” olarak yapılmıştır [10]. Kent bilimleri sözlüğünde koruma “kentlerin belli kesimlerinde yer alan çağın bilimsel ve mimari değerleri yüksek yapıtlarla anıtların ve doğal güzelliklerin, gelecek kuşakların da yararlanması için her türlü yıkıcı, saldırgan ve zararlı eylemler karşısında güvence altına alınması” şeklinde açıklanırken, mimarlık

sözlüğünde “tarih ya da sanat değeri taşıyan yapıların, doğal değerlerin ya da kent parçalarının yaşamlarını sürdürebilmeleri için gerekli önlemlerin alınması” olarak tanımlanmaktadır [11].

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 3. maddesinde koruma kavramı “Koruma ve Korunma; taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarında muhafaza, bakım, onarım, restorasyon, fonksiyon değiştirme işlemleri; taşınır kültür varlıklarında ise muhafaza, bakım, onarım ve restorasyon işleridir” şeklinde tanımlanmaktadır.

Eskiden onarımın amacı yapıyı ayakta tutmak, yıkılan kısımları yeniden yaparak biçimsel bütünlüğü korumak, değişen isteklere göre yeni eklerle işlevliğini sağlamak iken, günümüzde anıtlar ve tarihi çevre belirli bir dönemin kentsel ve mimari düzenini, yapım tekniklerini, sosyal yaşamını açıklayan bir belge olarak da değerlendirilmektedir [2]. Belge niteliği taşıyan tarihi dokunun korunarak gelecek nesillere aktarılması tarih bilincinin oluşmasında önem taşımaktadır.

Toplumun kendi tarihini ve dünya tarihini bilinçlendirmesi bugünkü varlığı ile geçmişi arasında, hikayeyi aşan, nesnel bağlantılar kurmasına bağlıdır. Toplum bir yandan gelişmeyi ararken diğer yandan da ona karşı direnmektedir. Toplum gelişmeyi bilinçli olarak ararken duygusal olarak da değişime karşı çıkmaktadır [12]. Değişime karşı çıkma duygusu koruma anlayışını doğurmuştur.

Tarihi çevreyi korumanın önem kazanmasının nedenleri şunlardır:

“Geçmişteki değerleri yaratanlar, kullananlar veya kültürel belleğimizdeki önemli kişiler ve olaylar hakkında bilgi verici olması, yaratıldığı çağa ait karaktere ve eşsiz güzelliğe sahip olması, yeniden geliştirmenin çoğu zaman zarar verici olarak görülmesi, ekonomik ve canlandırıcı etkisi olması ve korumanın sürdürülebilir gelecek ile ilgili artan ilgiye dikkat çekmesidir” [1].

Korumanın asıl hedefi kültürel ve fiziksel mirasın gelecek kuşaklara aktarılmasıdır. Koruma düşüncesi; insanoğlunun kültürel varlığının, tarihin ve yaşamın sürekliliğinde yarattığı maddi kültür kalıntılarını, yaşam sürecinde toplumunu ve insanlığı boyutsuzlaştırmamak amacı ile yeni yarattığı mekansal, maddi ürünler ile uyumlu kılarak, toplumsal, kültürel, mekansal vb. devamlılığın sağlanması için giriştiği bir çabalar demeti olarak karşımıza çıkmaktadır [13].

Koruma, geçmişin akılda tutulması amacıyla tarihi nitelik taşıyan belgelerin güvenli bir şekilde korunması, insanların faydalanması amacıyla yapay ve doğal kaynakların muhafaza edilmesi, sanat değeri olan eserlerin korunması, içerisinde yer alan çevrenin gerçekleşmemesi istenilen değişimlere karşı muhafaza edilmesi, sosyal yaşam biçiminin değişiminin engellenmesi, geleneklerin, düşüncelerin ve kültürel kavramların devam ettirilmesi çeşitlerinde olabilir [14]. Fiziksel çevrenin korunabilmesi kültürel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla bir bütündür. Korunan ve yaşayan çevre kültürel süreklilik oluşturacağı için tarihsel açıdan bilinçlenmeyi sağlayacaktır. Geçmiş ile gelecek arasındaki köprülerin sağlam kurulabilmesi için tarihi değerlerin korunarak yaşatılması gerekmektedir.

1.4. Tarihi Dokunun Korunması

Koruma kavramı sadece tarihi ve kültür varlıklarının korunması değil bütünün gelişmesini etkileyen bir çevre koruma olgusudur [1]. Tarihi doku korumanın temel amacı tarihsel çevrenin yok olmasını önlemek ve kültür mirasını günümüzün şartlarına uygun hale getirmektir [2]. Diğer bir deyişle geçmişin imgelerini günümüzde dondurarak geleceğe bilgi aktarmaktır. Korumanın hedeflerinden biri de ulusal kültürel kimliği yansıtmaktır.

Tarihi dokudaki yapılar taşıdıkları farklı nitelikler ve oluşturdukları fiziksel çevreler nedeniyle o yerleşmenin yaşam öyküsünde bir yer edinmişlerdir. Kentin belli bir dönemdeki statüsünü, yaşayanlarının bilgi, beğeni ve becerilerini, sosyal, kültürel ve ekonomik ilişkilerini, hakim üretim biçimini araştırırken gerekli belleğin en önemli öğelerini yapılar oluşturmaktadır. Yapıların kent belleğinin oluşumuna ve bu bellek kullanılarak yerel tarihlerin yazımına katkıları bulunmaktadır [15]. Tarihi anlama isteği ve gerekliliği, kültürel sürdürülebilirliğin sağlanması ile toplumsal ve kültürel kalkınma nedenleriyle tarihi dokunun korunması ihtiyacı olmuştur. Tarihi dokuyu korumada üç temel amaç bulunmaktadır [16]:

1. Tarihi mirasın gelecek kuşaklara iletilmesi,
2. Kültürel sürekliliğin sağlanması,
3. Çağdaş insana tarih ile birlikte yeni yaşam olanakları sağlanması.

Tarihi yerleşme, özgün ve karakteristik kentsel yapıyı, özel mimari nitelikleri olan yerleri, yerleşimin kentsel gelişimi içerisinde bir süreklilik arz eden yapıları (anıtsal mimari yapılar vb.) ve süreklilik arz eden bir sosyal yaşamı içermektedir [17]. Başka bir deyişle, tarihi doku bir bütün olup fiziki yapılanmanın yanında bu dokuyu oluşturan sosyal yapı bileşenlerinden oluşmaktadır. Bu nedenle günümüze kadar varlığını sürdürmüş tarihi dokuların korunması, yaşatılması ve geliştirilmesi için çeşitli çalışmalar yapma gerekliliği doğmuştur. Günümüzde koruma uygulamasının önemle üzerinde durduğu konu, insan ve mekanın bütünlüğü olup eski kent dokusu sağlıklılaştırılırken, bölge sakinlerinin de kendi çevrelerinde yaşamaya devam edebilmeleri olmuştur [18]. Koruma planı şu temel düşünceleri içermektedir [13]:

- Kent çevresinde gelişme yerine kent içinde canlandırma – iyileştirme fikri benimsenmelidir.
- Tarihsel binalara ilişkin titiz bir envanter çalışması yapılmalı ve korunmaları için özel yasalar çıkarılmalıdır.
- İçerisinde yaşanılmayan binalar restore edilmeli ve bu uygulama kamu ve kent sakinleriyle ortak bir platformda yapılmalıdır.
- İstekli kentliler bu uygulamanın etkin aktörleri olmalıdırlar.

Tarihi doku korumanın içerdiği ulusal kimlik, evrensel durum, estetik değerler, imgelem gücü, günü anlama, gelecek için pratikler, düşünsel belleği zenginleştirme, kent belleğine katkı gibi sayabileceğimiz pek çok duygusal yönünün yanı sıra ekonomik boyutu da bir o kadar önemlidir. Tarihi dokunun tüm öğeleri manevi özelliklerine ilaveten maddi bir birikimi de oluşturmaktadır. Bu birikimin iyi değerlendirilmesi yeniye olan ihtiyacı azaltmaktadır. Var olanı korumak, yeni düzene dönüştürmek, yeniden kökten yapmaktan daha önemlidir [4].

Tarihi dokuyu koruma fiziksel, ekonomik ve duygusal yönleriyle gerçekleştirilirken toplumun katılımının da sağlanması gerekmektedir. Özellikle Türkiye’de istenilen seviyeye ulaşamayan koruma çalışmalarında karşılaşılan aksaklıklar caydırıcı olmamalıdır. Tam tersine tarihi dokunun korunması ulusal bir dilin korunması gibi kültürel bir görev olarak değerlendirilmeli ve çalışmalara kent sakinleri de dahil edilerek kararlı bir şekilde devam edilmelidir.

2. TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM

İnsanların toplu olarak yerleşik hayata geçmeleriyle oluşan kentler, kuruldukları tarihten itibaren ekonomik, sosyal, siyasal bir takım dinamiklerin etkisiyle sürekli değişime uğramıştır. Bu değişim zamanla kentin sosyal, siyasal, yönetsel, fiziksel yapısında bozulmalara neden olmakta ve mevcut kent dokusu ihtiyacı karşılayamaz duruma gelmektedir. Kent dokusunda yaşanan ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel sorunların çözümlerine yönelik yollar sunmak üzere çok yönlü bir plan olarak kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Kentsel dönüşüm projelerinin geliştirilmesinin sebepleri arasında tarihi dokularda bozulmanın ve köhnemenin yaşanması önemli bir yere sahiptir.

Tezin bu bölümünde kentsel dönüşüm kavramı, kentsel dönüşümün ortaya çıkışı ve gelişimi, uygulama alanları, uygulama biçimleri ve yasal dayanakları ile bu süreçte rol alan aktörler incelenmiştir. Özellikle tarihi dokularda kentsel dönüşüm uygulamalarının üzerinde durulmuştur.

2.1. Kentsel Dönüşüm Kavramı

Kentler; zaman içinde fiziksel, çevresel, siyasal, ekonomik veya toplumsal etkenlerin tesiriyle değişime uğramaktadır. Gerçekleşen bu değişimler, bazen yaşamsal ve mekansal şartları yükseltirken bazense mekanın toplumsal, ekonomik, fiziksel ve çevresel bozulma ve çökmesi olarak ortaya çıkmaktadır [19]. Çeşitli nedenlerle çöküntüye uğrayan kentleri kurtarmak için çözüm arayışlarına gidilmiş, bu çalışmalar kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır. Kentlerin fiziksel sosyal ve ekonomik açıdan planlı bir şekilde değişim ve dönüşüm yaşaması amacıyla yapılan çalışmalar sonucunda gündeme gelen kentsel dönüşüm kavramı ile ilgili birçok tanım bulunmaktadır.

Türk Dil Kurumu “dönüşüm” kelimesini “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, şekil değiştirme, tahavvül, inkılap, transformasyon” olarak tanımlamaktadır. Bu tanımlamalardan yola çıkılırsa, kentsel dönüşüm, bir kentin mevcut halinden farklı bir durum alması, farklı bir şekle girmesi olarak açıklanabilir [19].

Kentsel dönüşüm, diğer bir adı ile “kentsel yenilenme”, İmar Terimleri sözlüğünde; “kamu girişimi ya da yardımıyla, yoksul komşulukların temizlenmesi, yapıların

iyileştirilmesi, korunması, daha iyi barınma, çalışma ve dinlenme koşulları, kamu yapıları sağlanması amacıyla, yerel tasar ve izlenceler uyarınca, kentleri ve kent merkezlerinin tümünü ya da bir bölümünü, günün değişen koşullarına daha iyi çevre verebilecek duruma getirme” olarak tanımlanmıştır [20]. Yani kentsel dönüşüm mevcut koşulların çeşitli müdahaleler ile yaşanabilir hale getirilmesidir.

Kentsel dönüşüm, Lichfield’a (1992) göre kentsel bozulma süreçlerini daha iyi anlama ihtiyacından doğan ve gerçekleştirilecek dönüşümde elde edilecek sonuçların üzerinde bir uzlaşma; Donnison’a (1993) göre kentsel çöküntü alanlarında yoğunlaşan sorunları eşgüdümlü bir biçimde çözümlmek için ortaya konulan yeni yol ve yöntemler, Roberts’a (2000) göre ise kapsamlı ve bütünlük (entegre) bir vizyon ve eylem olarak, bir alanın ekonomik, fiziksel, toplumsal ve çevresel koşullarının sürekli iyileştirilmesini sağlamaya çalışmak olarak tanımlanmaktadır [19].

Kentsel dönüşüm, Roberts’a (2000) göre yitirilen bir ekonomik etkinliğin yeniden geliştirilmesi ve canlandırılması, işlemeyen bir toplumsal işlevin işler hale getirilmesidir. Ayrıca toplumsal dışlanmanın olduğu alanlarda, toplum bütünlüğünün sağlanması; çevre dengesinin ya da çevresel kalitenin yok olduğu alanlarda, bu dengenin tekrar sağlanmasıdır [21].

“Kentsel dönüşüm, “fiziksel/tasarım, sosyal, ekonomik ve yasal/yönetmel” olmak üzere birbirleriyle örtüşen dört temel boyutu içinde barındıran bir kavramdır. Fiziksel boyut, bölgenin içinde bulunduğu kent ile ulaşım bağlantıları, konut stoku, teknik ve sosyal altyapı ve çevresel problemler ile ilgilendir. Tasarım boyutu, fiziksel olarak kentsel gelişim, değişim ve korumayı yönlendiren kentsel tasarım sürecini içerir. Sosyal boyut, sağlık, eğitim, konut ve kamu hizmetlerine erişim, suç, toplumdan dışlanma, proje sürecine kamu ve özel sektörün, yerel halkın ve gönüllülerin katılımı gibi koşullarla ilgilendir. Ekonomik boyut, seçilen alan ve çevresindeki iş olanaklarının nitelik ve niceliklerini yükseltmeyi içerir. Yasal/yönetmel boyut, yerel karar verme mekanizmasının yapısı, yerel halkla ilişkiler, diğer çıkar gruplarının katılımı ve liderliğin türü gibi koşulları içerir” [22].

Kentsel dönüşüm, eş zamanlı olarak bütün yenileme kavramlarını kapsayan, devamlılık taşıması ve bütün evrelerde toplumun tüm tabakalarını kapsamaması gereken çok yönlü bir süreç şeklinde ifade edilebilir [23]. Ayrıca kentsel dönüşüm, kentsel sorunların çözümüne yönelik seçenekler sunan, bir alanın fiziksel, ekonomik, çevresel ve sosyal problemlerine kalıcı çözümler arayan komplike bir eylem ve vizyon planıdır [24].

2.2. Dünyada Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Kentler tarihsel süreç içinde çeşitli dönüşümlerle birlikte çeşitli değişimler yaşamışlardır. Dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımlarını, genel olarak içerisinde bulunduğu dönemin ekonomik ve politik koşulları etkilemiştir. 19. yüzyıldan günümüze kentsel dönüşüm uygulamaları değişkenlik göstererek farklı dönemlerde farklı müdahale biçimleri olarak karşımıza çıkmıştır.

Dünyada meydana gelen hızlı nüfus artışı sonucunda tarım ürünlerinin çoğalan nüfus ihtiyacını yeterli ölçüde karşılayamaz hale gelmesi, bunun yanı sıra yaşam standartlarının değişerek tüketim malı talebinin artması endüstri devriminin gerçekleşmesinde önemli rol oynamıştır. 1800'lerde Avrupa'da ve ABD'de sanayinin gelişmesi ile birlikte kırsaldan kente yoğun bir göç yaşanmaya başlamıştır. Göç ve sanayileşme ile birlikte sanayi kentlerinde çevre kirliliği ve düzensiz yapılaşma hızla artmış, kalabalık ve yaşam standartları düşük konut alanları meydana gelmiştir. Yeni açılan yerleşim alanlarının gerekli ve yeterli altyapı hizmetleri sağlanamamış, bu durum sağlıklı kentlerin oluşmasına neden olmuştur. Bu sorunlar nedeniyle kentsel dönüşüm ihtiyacı duyulmaya başlanmıştır.

Avrupa'da 19. yüzyılda yaşanmış olan kentsel büyüme hareketleri sonucunda ortaya çıkan kentsel dönüşüm süreçleri iki ayrı esasa dayanmaktadır. Bu esaslardan biri İngiltere'de, kentsel politikalar üreten ve 1851 yılında çıkarılan Konut Kanunu, diğeri ise Fransa'da, Paris kentinin gelişmesini sağlayan 1851-1873 yılları arasındaki Haussmann'ın operasyonlarıdır [25].

Sanayi Devriminden sonra, Avrupa'daki kentlerde bulunan işçi sınıfının sahip olduğu kötü şartlar, birçok mimarı ve düşünürü oldukça çok etkilemiştir. Türlü tartışmalarla beraber gelişen ütopyacı akımlar (Tony Garnier'in "Endüstri Kenti", Ebenezer Howard'ın "Bahçe Şehir" fikri gibi) ilk kentsel dönüşüm fikrinin ortaya çıkmasını hızlandırmıştır [26].

1800'lü yılların ortalarından 1945'lere kadar, kentlerdeki toplumsal ve fiziksel bozulmaya karşı en önemli müdahale biçimi "kentsel yenileme" (urban renewal) olarak gerçekleşmiştir. İlk kentsel yenileme projelerinin hedefi, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin

oluşturulması için kamusal alanların artırılmasını sağlamaktır. 19. yüzyılın ikinci yarısında doğayı kente getirmeyi amaçlayan “Park Hareketi”nden sonra 1844’te Liverpool’da Birkenhead Parkı, 1845’te Londra’da Victoria Parkı ve 1863’te de New York’ta Central Park yapılmıştır [27]. Bu hareketi izleyen kent merkezlerinde geniş cadde ve bulvarların açılmasını içeren kentsel yenileme projelerinin başında 1850-1860 yılları arasında Paris’te Baron Haussmann’ın önderliğinde yapılan kentsel yenileme projesi gelmektedir. Bu proje kapsamında Paris’in merkezinde büyük yıkımlar gerçekleşmiş, geniş caddeler ve bulvarlar yapılmış ve ana yolların kent merkezinin dışında bulunan Bois de Vincennes ve Bois de Boulogne gibi parklara bağlanması sağlanmıştır [27]. Aynı dönemde uygulanan yenileme projeleri, hem kent merkezi ve çevresindeki yoğun kalabalığı azaltmış hem de trafiğin ve çevrenin ıslah edilmesini sağlamıştır.

Avrupa’da bu gelişmeler olurken, Kuzey Amerika’da “Güzel Kent Hareketi” başlamış; kentlerde geniş cadde ve bulvarlar açılmaya başlanmış; müze, kütüphane, mahkeme ve belediye binaları gibi önem taşıyan kamusal alanlar bu cadde ve bulvarlarda cephe oluşturacak şekilde konumlandırılarak kent merkezlerinin yenilenmesi sağlanmıştır [19].

1910 – 1940 yılları arasında yaşanan modernizm döneminde kentsel dönüşüm yaklaşımı olarak kentsel yenileme benimsenmiştir. I. Dünya Savaşı’ndan sonra kentler, fordist ekonomik sisteme göre gelişmiştir. 1910’lu yıllarda tek merkezli ideal kent planlama, 1920’li yıllarda tarihi miras endişesi gütmeyen yenileme uygulamaları, 1930’lu yıllarda ise koruma ve fonksiyonel olarak bölgeleme kavramları ön plana çıkmıştır [25].

20. yüzyılın birinci yarısında, İngiltere’de gerçekleşen “Bahçe Kent” ve “Yeni Kentler Hareketi” akımlarıyla aynı zamanda “Modernist Hareket” akımı ortaya çıkmıştır. Bu akıma göre modern kent sağlıklı, güzel ve temiz çevreler içermeli, sağlıklı olmayan bölgeler yıkılarak ortadan kaldırılmalı, bu bölgeler yeniden inşa edilirken geniş yeşil alanların içinde çok katlı kütlelerden meydana gelen bir kentsel doku oluşturulmalıdır [19]. Modernist Hareket’e bağlı olarak Avrupa’daki kentlerin birçoğunda yıkımlar yapılmış, yıkılan yerler bu akımın ilkeleri doğrultusunda tekrar inşa edilmiştir. Bu akım, savaş sonrasında kentlerin yeniden yapılması sürecinde de etkili olmuştur. İkinci dünya savaşından sonra Avrupa kentlerinde büyük yıkımlar olmuş, harabe haline gelen kentlerin “yeni inşa edilmesi” (urban reconstruction) stratejisi gündeme gelmiştir.

1940-1960 yılları arasında yaşanan endüstriyel gelişme döneminde kentsel dönüşüm yaklaşımı olarak kentsel rehabilitasyon benimsenmiştir. II. Dünya Savaşı'ndan sonra kentler kapitalist ekonomik sisteme göre gelişmiştir. Sosyal konut programları ve bölgesel endüstri ve sermaye birikimi doğrultusunda yaşanan kentsel gelişimden dolayı, kent merkezinden dışarıya doğru taşınan kent merkezlerindeki boşalmış endüstri alanlarının ıslah edilmesi önemli hale gelmiştir [25].

1940 ve 1950'lerin kentsel politikaları, merkezi ve yerel yönetimler öncülüğünde kentlerin yeniden yapılandırılması, geçmişten gelen sosyal ve fiziksel sorunların yok edilerek kentsel fonksiyonların yeniden değerlendirilip planlanarak meydana getirilmesi şeklinde olmuştur. Yapılan yeni planlarda öncelikle şehir merkezinden uzaktaki kenar mahallelerin temizlenmesi amaçlanmış, kent merkezlerinde büyük yıkımlar gerçekleştirilmiş ve yıkılan bu alanlarda yeni kent merkezleri kurulmuş, çok katlı konutlar, ofis ve ticaret yapıları inşa edilmiştir. 1950'lerdeki uygulamalar mevcut kentlerin yıkılıp yeniden yapılandırılması şeklinde olduğundan bu döneme buldozer dönemi de denilmektedir. 1940'ların ikinci yarısı itibariyle "kentsel gelişim" (urban development) stratejisi de uygulanmış ve bu yıllarda gelişim, kent merkezinden kent çeperlerine doğru yayılarak mevcut kasaba ve kent etrafında banliyölerin oluşmasına yol açmıştır [19].

1960-1980 yılları arasında yaşanan postmodernizm döneminde kentsel dönüşüm yaklaşımı olarak "kentsel canlandırma" benimsenmiştir. Bu dönemde kentler neo-fordist ekonomik sisteme göre gelişmiştir. 1960'lı yıllarda MİA ve etrafındaki çöküntü bölgelerinin yıkılarak tekrar inşa edilmesi, bölgede idari merkezin ve servis sektörünün gelişmesi ve 1970'li yıllarda ise eskiyen kentsel alanların turizm fonksiyonu ile rehabilite edilmesi gibi dokunuşlar ön plana çıkmıştır [28].

1960'lar ve 1970'lerin başlarında, kentsel dönüşüm projeleri öncelikli olarak "kentsel iyileştirme" (urban improvement) ve "kentsel yenileme" (urban renewal) şeklinde gerçekleştirilmiştir. Bu dönemde gerçekleşen toplumsal bozulma ile fiziksel bozulma arasında doğrudan bir bağlantı olduğu kabul edilerek alanlara yönelik ve toplumsal problemlere hassas kentsel yenileme ve iyileştirme projeleri geliştirilmeye çalışılmıştır [29]. Bu dönemin kentsel dönüşüm projelerinde hem fiziksel hem de toplumsal problemlerin birbirine bağlı olduğu ve birlikte değerlendirilmesi gerekliliği kabul edilmiş,

merkezi yönetimler kent merkezleri ve çevredeki dar gelirli mahallelerin yenilenmesi ve iyileştirilmesi politikasını benimsemiştir.

1960'larda yıkıp yeniden inşa etme politikası terk edilmiş olup çöküntü bölgesi olarak nitelendirilen alanların iyileştirilmesi düşüncesi kabul edilmiştir. 1970'lerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde katılımcı faktörüne yapılan vurgu artırılmış, politikalarda ve uygulamalarda değişime gidilmiş, ekonomik ve sosyal etkenler dikkate alınarak kent merkezi ve çevresinin şartlarının iyileştirilmesi çalışmaları yapılmıştır. 1970'lerin sonuna doğru kent merkezlerinin ekonomi açısından öneminin artmasıyla bu alanlara dönüş başlamıştır. Ayrıca bu dönemde tarihi alanlar bazı çevreler tarafından dikkat çekici bulunmaya başlamıştır.

1980'lerde savaştan sonra yapılmış büyük sosyal konut alanlarında artan sorunlar toplumsal bir kargaşaya yol açtığından beklenmedik bir kentsel dönüşüm olgusu ortaya çıkmıştır. Bu dönemde yaşanan ekonomik bunalımlar kentsel dönüşüm projelerini yakından etkilemiştir. Köhnemiş alanlar ile boşalmış eski sanayi alanları kentsel dönüşümün önemli konuları haline gelerek bu alanların yeniden kent ekonomisine kazandırılması sağlanmıştır.

Avrupa Konseyi, 1981 yılında "kentsel yenileme (urban renewal)" diye adlandırdığı bir kampanya başlatmış, ama bu tanım, yıkıp yeniden yapma işlemi ifade etmesinden dolayı endişe duyulduğundan, kampanyanın ismi "kentsel yeniden doğuş (urban renaissance)" olarak değiştirilmiştir [30]. 1980'den günümüze yaşanan endüstri sonrası gelişim döneminde kentsel dönüşüm yaklaşımı olarak "kentsel rönesans" benimsenmiştir. Küresel ekonominin yeniden yapılanması süreci kentlerin gelişimini etkilemiştir.

Kentlerin şu anki ve ilerideki rollerinin belirlenmesi, kentsel problemlere dair teknik ve idari çözüm yollarının üretilmesi, kentlerdeki hayat şartlarının mevcutta olan ve yeni çıkarılacak olan yasal düzenlemelerle geliştirilmesi gibi temel prensipleri kapsayan kentsel rönesans hareketi ile [31], 1980'li yıllarda kentin içindeki endüstriyel alanları, 1990'lı yıllarda ise tarihi ve kültürel değer taşıyan alanları yeniden geliştirme programları önem kazanmıştır. Yerel yönetimler kısmi projeler geliştirerek kentsel dönüşümü

yönlendirmeye başlamıştır. Kentsel dönüşümün kamu yararı amacı değişerek ticarileşmeye ve en fazla karı elde etmeye doğru kaymıştır [32].

1980'lerdeki kentsel dönüşüm projelerinin en önemli özelliği "kentsel yeniden yapılandırma" (urban redevelopment) yönteminin uygulanmasıdır. Böylece çöküntü haline gelmiş, boşaltılmış ve atıl kalmış alanların ekonomik olarak yeniden canlandırılması amaçlanmıştır. Bu dönemde yapılmış projelere, New York'da Battery Park City ve South Street Seaport, Liverpool'da Albert Docks, Londra'da Canary Wharf, Birmingham'da Senfoni Sarayı ve Kültür Merkezi, Rotterdam'da Rotterdam Waterstad ve The Cultural Triangle örnek olarak verilebilir. Bu projelerin önemli özellikleri, kentsel fonksiyon çeşitliliği içermeleri, geniş ve büyük alanları kapsamaları, kamu yararından çok yatırımcısının karını ön plana çıkarmaları ve yeni imajlar geliştirerek buldukları kentlerin pazarlanmasında kullanılmalarıdır. Bu dönemde dönüşüm projeleri kamu ve özel sektör işbirlikleri ile gerçekleştirilmiş, özel sermaye ve yatırımcılar ön plana çıkarılarak büyük ölçekli ve tüketime yönelik projelere ağırlık verilmiştir [19].

1990 yılından günümüze "kentsel yenileşme" ya da "kentsel canlandırma" (urban regeneration) yöntemi en yaygın müdahale biçimi olarak kentsel dönüşümde kullanılmaktadır. Bu dönemde kentsel dönüşüm süreçleri çok aktörlü ve çok sektörlü işbirlikler ile gerçekleşmiş, kamu ve özel sektörün yanı sıra toplumun farklı kesimlerinin ve gönüllü kuruluşların kentsel dönüşüm süreçlerine dahil olmalarının sağlanmasının önemine dikkat çekilmiş ve bu konuda yeni yasal düzenlemeler geliştirilmiştir. 1990'larda, kentsel dönüşüm alanında yeni kurumsal örgütlenmeler oluşmuş, projelerde yerel yönetimler de aktif rol oynamıştır [19].

1990 sonrasında, kentsel dönüşüm yaklaşımı değişerek başka bir bakış açısıyla ele alınmıştır. 1980'lerde kentsel dönüşümde alanın ekonomik ve fiziksel boyutları dikkate alınırken, 1990'lardan sonra kentsel dönüşümde kamu yararının, alanın ekonomik, fiziksel, çevresel ve toplumsal boyutlarına, kurumsal, yasal, örgütlenme, izleme-değerlendirme süreçlerinin de eklendiği bütüncül bir yaklaşım ile geliştirildiğinde en yukarı seviyeye yükseltilebileceği fikri yaygın olarak desteklenmeye başlanmıştır [19].

1990'larda Avrupa'da, toplumsal, çevresel ve ekonomik kaynakların verimli ve etkin şekilde kullanılmasına imkan sunacak kentsel dönüşümle ilgili politikaların

uygulanması amaçlanmıştır. Kentlerin planlamasında; kentsel yayılmaya ve genişlemeye sınır getirilmesi, doğal ve tarihi mirasın korunması, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması, çok fonksiyonlu kentsel alanların oluşturulması, ulaşım tekniklerinde sürdürülebilirliğin geliştirilmesi ve benzeri pek çok konu gündeme alınarak tartışılmaya başlanmıştır [19].

Kentlerin pazarlanmasına kentsel canlandırma projeleri aracılığıyla devam edilmektedir. Kentsel canlandırma projeleri günümüzde kentlerin pazarlanmasında, kentlerde yeni özellikler yaratmak yerine kentlerin mevcut kültürel ve tarihi miraslarını öne çıkaracak özelliklerini kullanmaktadır.

Kültürel ve tarihi miraslar ile ekonomik gelişme arasında bulunan kuvvetli ilişkinin önemli olduğunun fark edilmesi nedeniyle, 1990'lı yıllardan sonra kentsel dönüşümde 'kentsel koruma' (urban conservation) da önem kazanmıştır [19]. Bunların dışında "soylulaştırma" (gentrification) da bir başka kentsel dönüşüm yöntemidir. 1990'lardaki tüm bu kentsel dönüşüm uygulamaları ile tarihi kent dokusunun günümüzün toplum yaşam şartlarına uygun hale getirilmesi, eski mahalle kültürünün yaşatılması ve kent merkezlerinin canlandırılması amaçlanmaktadır.

Günümüzde dünyada kentsel planlama, kentsel koruma ve kentsel tasarım projelerinin kesin çizgilerle birbirlerinden ayrılmadıkları ve ortak bir çerçevede değerlendirilerek yeni yaklaşımlar ortaya çıkarılması gerektiği anlaşılmıştır. Kentler, sosyal fiziksel ve ekonomik sorunların birlikte ele alındığı kentsel dönüşüm yaklaşımları ile planlanmaktadır. Kentlerin yaşam kalitelerinin artması için korunarak geliştirilmesi ilkesi, ulusal ve uluslararası politikalarda benimsenmiş ve bu bağlamda hareket edilmeye çalışılmıştır.

Roberts ve Skyes (2000), kentsel dönüşüm hareketlerini, tarihsel süreç içerisinde dönemlere ayırarak, stratejileri, aktörleri ve uygulamaları Çizelge 2.1'deki gibi gruplandırmaktadır [33].

Çizelge 2.1. Kentsel dönüşümün gelişim süreci [33]

DÖNEM	1950'LER	1960'LAR	1970'LER	1980'LER	1990'LAR
POLİTİKA TÜRÜ	Yeniden İnşa Etme	Yeniden Canlandırma	Yenileme	Yeniden Geliştirme	Yeniden Oluşum
Genel Strateji ve Yöneliş	Çöküntü alanlarının genellikle master plana dayalı olarak yeniden inşası ve genişletilmesi, banliyölerin büyümesi	1950'lerin anlayışının devam etmesi, ve kenar yerleşmelerin ve banliyölerin büyümesi, rehabilitasyonda ilk adımların atılması	Yenileme ve mahalle projelerinde yoğunlaşma, banliyölerde gelişme sağlanması	Gelişme ve yeniden gelişim projelerinin yapılması, donanma ve şehir dışı projeleri	Daha kapsamlı politika ve uygulamanın olduğu daha hassas planlar
Anahtar Aktörler	Merkezi ve yerel hükümet, özel sektörde yer alan girişimciler ve müteahitler	Özel sektör ve kamu sektörü arasında denge arayışı	Özel sektörün rolünün artması ve hükümet etkisinin azaltılması	Özel sektör ve uzman birimlere ve uzman birimlere önem verilmesi, ortaklıkların geliştirilmesi	Baskın yaklaşımla işbirliği
Uygulama Düzeyi	Yerel ve arsa ölçeği üzerinde	Uygulamada bölgesel düzeyin ortaya çıkışı	Başlangıçta bölgesel ve yerel düzey sonra yerel etkinin öne çıkışı	1980'lerin başlarında alan üzerinde yoğunlaşma ardından yerel ölçek üzerinde durma	Stratejik perspektifin yeniden tanıtımı, bölgesel eylemlerin gelişimi
Ekonomik Düzey	Özel sektörün az da olsa içinde bulunduğu kamu yatırımları	1950'lerin devamında özel sektörün büyüyen ilgisi	Kamu sektöründe kaynak kısıtlaması ve özel sektör yatırımının artışı	Seçilen kamu fonları ile özel sektörün hakimiyeti	Kamu, özel sektör ve gönüllü fonlar arasında giderek artan denge
Sosyal İçerik	Konut ve yaşam standartlarının geliştirilmesi	Sosyal koşulların ve refahın geliştirilmesi	Toplumsal temelli eylemler ve artan yetkiler	Seçici devlet desteği ile toplumun kendi çözümlerini üretmesi	Toplum rolünün önem kazanması
Fiziksel Durum	Merkez ve banliyölerdeki alanların yer değiştirilmesi	Mevcut alanların rehabilitasyonunun 1950'li yıllara paralel olarak devam etmesi	Şehirlerin Köhnemiş alanlarının daha kapsamlı olarak yenilenmesi	Yer değiştirme ve yeniden gelişme ana planlarının yapılması	1908'lerden daha mütevazı
Çevresel Yaklaşım	Peyzaj düzenlemeleri ve yeşillendirme	Seçilmiş gelişmeler	Yeni buluşlarla çevresel gelişimin sağlanması	Daha geniş kapsamlı çevresel yaklaşımlar	Çevresel sürdürülebilirlik açısından daha geniş kapsamlı bir bakış açısı

2.3. Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ortaya Çıkışı ve Gelişimi

Türkiye’de kentsel dönüşüm hareketleri belli bir vizyon çerçevesinde planlı bir şekilde geliştirilerek gerçekleştirilmemiş olup içinde bulunduğu dönemin ekonomik, sosyal, fiziksel ve siyasal koşullarına göre biçimlenmiş ve uygulanmıştır. Gelişmekte olan Türkiye’nin izlediği ekonomide büyüme politikası sonucu hız kazanan sanayileşme ile birlikte artan kent nüfusu konut ve altyapı yetersizliği, deprem riskli alanların yapılaşması, çarpık ve sağlıklı kentleşme gibi sorunları ortaya çıkarmıştır.

Türkiye’de kentsel dönüşümün tarihi Osmanlı dönemine kadar gitmekte olup o dönemde yangın geçiren alanların yeniden inşa edilmesi ile kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Bu uygulamaları kültür ve tabiat varlıklarını koruma anlayışı ile kentsel sit alanlarına dair yapılan çalışmalar takip etmiştir. Günümüzde ise kentsel dönüşüm uygulamaları, yasalara aykırı ve hayat standardı düşük kentsel alanların yasallaştırılması ve sağlıklı hale getirilmesi, alışveriş, eğlence, yeni iş merkezlerinin oluşturulması gibi çalışmalar ile devam etmektedir [34]. Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamalarının gelişimi incelendiğinde yapılan çalışmaların 1923-1950, 1950-1965, 1965-1980, 1980-1990 ve 1990-günümüz olarak farklı dönemlerde farklı yaklaşımlar gösterdiği gözlenmektedir [25].

1923-1950 yılları arasındaki kentsel dönüşüm yaklaşımı Cumhuriyetçi modern imaj yönelimli kentsel yenileme olarak benimsenmiştir. Merkezi yönetim ağırlıklı ve tek partili rejimdeki Cumhuriyetçi liderliğin olduğu ekonomik gelişme modeli, Türkiye’de kentleşmenin ulus-devlet olarak gerçekleşmesine, uluslararası modern hareketin ulusal bazda yorumlanarak kentsel dönüşüm sürecindeki modernist kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmasına ve bu doğrultuda büyük imar faaliyetleri uygulanarak kent meydanlarına açılan bulvarların, kamusal alanların ve kent içi konut alanlarının yapılmasına neden olmuştur.

1950-1965 yılları arasındaki kentsel dönüşüm yaklaşımı Endüstriyel modern imaj yönelimli kentsel yenileme olarak benimsenmiştir. İkinci dünya savaşı sonrasında liberalleşme odaklı ve çok partili rejimdeki siyasi çekişmelerin olduğu ekonomik gelişme modeli, Türkiye’de kentleşmenin emek-gücü olarak gerçekleşmesine, askeri yeniden yapılanmayı ve endüstriyel gelişimi hedefleyen ve tarihi mirasa önem vermeyen

endüstriyel modernist kentsel yenileme yaklaşımına dayandırılmasına neden olmuştur. 1950'lerde sanayileşme ile birlikte tarım sektöründe aşağı yönlü, sanayi sektöründe ise yukarı yönlü bir ivme yakalanmıştır. Tarımda makineleşmeye bağlı olarak işgücü talebi azalmış, kırsaldan kentlere doğru yaşanan göç hız kazanmıştır. Böylesine yoğun bir nüfus artışı büyük kentlerin kontrolsüz bir şekilde büyümesine yol açarak apartmanlaşmayı ve gecekondulaşmayı getirmiştir.

Kentsel nüfus, 1950-1960 yılları arasında ülke nüfusuna göre önemli bir yükseliş yaşamıştır. Bu durum kentlerde bazı sosyo-ekonomik değişimlerin yaşanmasına ve çeşitli sorunların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Hızlı göç sonucunda mevcut konut stoku yeterli olmamış, sosyal ve teknik altyapı noksanlıkları ortaya çıkmış, dar gelirli kesim barınma ihtiyacını karşılamak için özel veya kamu arazileri üzerinde gecekondu inşa etmiştir [35].

Kent merkezleri ve çeperlerindeki kırsal alanlar zaman içinde tarihi, kültürel ve doğal çevreyi ve deprem, sel vb. afet risklerini dikkati almayarak birbirleriyle bütünleşip yerleşim yerleri büyümüştür. Planlama yetkisinin merkezde toplanması, göç ve ekonomik büyüme etkisiyle değişen ve dönüşen konut alanlarını merkezîyetçi bir planlama yaklaşımı yönünde oluşturmuştur. 1960 yılında Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) kurulmuş ve İmar ve İskan Bakanlığı'nın çalışacağı sınırlar genişletilmiştir. Aynı dönemde bütüncül planlama yaklaşımı benimsenmiş ve merkezi planlı kalkınma modeli uygulanmıştır [35].

Dönemin planlama anlayışını destekleyen Belediye ve Kat Mülkiyeti Kanunları düzenlenmiş ve yürürlüğe konulmuştur. Böylece gecekondu bölgelerinin sağlıklı hale getirilmesi ve yeniden yapılanması şeklinde kentsel dönüşüm uygulamaları gerçekleştirilmiştir. Kent merkezlerinde bulunan ruhsatlı, az katlı ve çok yoğun olmayan konut stoku yıkılarak yerine çok katlı apartmanlar yapılmaya başlanmıştır. 1965 öncesi tarihi kent merkezlerinde yoğunlaşan küçük üretim faaliyetleri çevresini mahvederek gelişmiştir. Bununla beraber, karayoluna önem verilmesinden dolayı motorlu taşıt sayısının artması ve kent içindeki trafiğin yoğunlaşması geniş yolların açılmasına ve tarihi dokuda ciddi kayıplara yol açmıştır.

1965-1980 yılları arasındaki kentsel dönüşüm yaklaşımı Kapitalist endüstri yönelimli kentsel canlandırma olarak benimsenmiştir. Endüstri yönelimli, denetimci ve

otoriter politikalı ekonomik gelişim modeli, Türkiye’deki emek gücünün kentleşmesini devam ettirmiş, ekonomik kalkınmayı hedeflemiştir. Bu dönemde merkez çevresinde gelişen gecekondu bölgeleri büyümeye devam etmiş, sosyal yönü kuvvetli kentsel uygulamalar ve kent içinde yer alan tarihi alanların korunması önem kazanmıştır. Bu dönemin kentsel dönüşüm uygulamaları Gecekondu, Arsa Ofisi ve İmar Kanunları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Yapılan yasal düzenlemeler ile gecekondu alanlarının düzenli konut alanlarına dönüştürülmesi, yasa dışı yapıların yasallaştırılması, boş arsaların yapılaşması ve kentlerde yeni büyük yapı alanlarının yaratılması sağlanmıştır.

1965 sonrası yıllarda, küçük ölçekli üreticiler kent merkezlerinde yer seçerken, kent merkezlerinde bulunan ve gün geçtikçe çoğalan küçük ölçekli sanayiciler devlet desteği ile kent dışına taşınmış, büyük ölçekli sanayiciler de kent dışında yer seçmeye başlamıştır. 1970’li yıllarda ise büyük kentlerde yeni iş merkezleri gelişmeye başlamıştır. Bu dönemde bir taraftan, kent içinde bulunan ruhsatlı konutların daha yoğun ve daha çok katlı apartmanlara dönüşümü devam ederken, diğer taraftan af yasalarından cesaretlenen ‘yap-satçılar’ ruhsatı olmayan apartmanlar inşa etmeye başlamışlardır. Kötü şartlara sahip olan, küçük müteahhitler tarafından inşa edilen ve kamu veya özel denetimlerin kontrolünden geçmeyen bu yapılar kentsel hizmetler bakımından yeterli değildir [36]. 1973-1977 yılları arasında Yeni Belediyecilik Hareketi’nin ortaya çıkmasıyla yerel yönetimler kentleşme problemlerine merkezi yönetimden çok daha fazla hassasiyet gösterir hale gelmiştir [35].

1980-1990 yılları arasındaki kentsel dönüşüm yaklaşımı Endüstri sonrası piyasa yönelimli kentsel rönesans olarak benimsenmiştir. Denetimci, otoriter politikalı ve ihracata yoğunlaşmış ekonomik gelişim modeli, Türkiye’de kentleşmeyi sermayenin gerçekleştirmesini, post-modern harekete bağlı uygulamaların ön plana çıkmasını sağlamıştır. Büyük kentlerde imar hareketlerinin başlaması, planlama yetkilerinin yerel yönetimlere devredilmesi ile olmuştur. Bu dönemde kent içinde yer alan tarihi alanların korunması, rehabilite edilmesi ve yeniden kullanılması gibi yaklaşımlar önem kazanmıştır. İhtiyacı olanlara sosyal konut sağlayamayan devlet, ruhsatsız yapıları yasallaştırmak için popülist politikalar izlemiştir [25].

1980’lerde de kırsaldan kente göçler devam etmiş, ancak bu yıllardaki göçlerin niteliği değişmiştir. Doğu ve Güneydoğu bölgelerinde artan terör olayları, yaşanan siyasal karışıklıklar ve oluşan güvensiz ortam nedeniyle bazı köylerin boşaltılması gerekmiş ya da

insanlar buralarda kalmak istememişler ve göç etmişlerdir [37]. Bunun sonucunda büyük kentlerde nüfus artışı olmasına rağmen önceki dönemlere göre doğurganlık oranı düştüğü için nüfus artış hızı azalmıştır.

1980 yılı öncesinde çıkan yasalar ile gecekonduların yasallaşmaya başlaması ve pazarlanabilmesi, bu dönemde gecekonduların organize bir şekilde üretilmesinin temelini atmış, gecekonduların üretiminde kiralık ve mülk sahipliğinin artmasına neden olmuştur. Bunun sonucunda gecekonduların kat sayısı artarak dört-beş katlı apartmanlara dönüştüğü görülmüştür. Ayrıca 1980'li yıllarda dar, orta ve yüksek gelir gruplarına yönelik değişik toplu konut uygulamaları yaygın olarak yapılmıştır [35].

1980 yılı sonrasında bir yandan kent merkezlerindeki yeni iş alanlarının artması, küçük ölçekli üreticilerin ve düşük gelirli nüfusun kent merkezini tercih etmelerini devam ettirmiştir. Bu durum buraların çöküntü alanı haline gelmesine ve buralarda yer alan tarihi çevrenin hızlı bir şekilde tahrip olmasına ve bozulmasına neden olmuştur. Öte yandan büyük ölçekli üreticiler kent merkezlerinin dışına çıkmış, ihtiyacı olan işçi talebini de kent dışında kurulan yeni yaşam alanlarından karşılamaya başlamıştır. Bu durumda kent merkezi çevresinde ruhsatlı ve ruhsatsız konutlar oluşmuştur. Bu dönemde kentsel dönüşüm süreçlerini ve uygulamalarını belirleyen yasal düzenlemeler ile belediyelere aktarılan kaynaklar artırılmış, büyük kentlerde geniş kapsamı olan imar ve planlama çalışmaları başlatılmış, kamulaştırma uygulamaları düzenlenmiş, konut ihtiyacının yok edilmesi için toplu konut projeleri hayata geçirilmiş, gecekonduların sağlıklı bir şekilde dönüştürülmesi planlanmış, çöküntü bölgelerinin ıslah imar planları ve altyapı sağliklaştırma çalışmaları ile dönüştürülmesi ve tarihi dokunun korunup yenilenerek canlandırılması hedeflenmiştir. Ayrıca tarihi değeri olan alanların korumaya alınıp yeniden işlev kazandırılarak soylulaştırılması yöntemi uygulanmıştır.

1990 ile günümüz arasındaki kentsel dönüşüm yaklaşımı sanayi sonrasında rant odaklı kentsel rönesans olarak benimsenmiştir. Bu dönemdeki bölünmüş ortaklıklı politik koalisyonlar ve özelleştirme nitelikli ekonomik gelişme modeli, ülkedeki sermayenin kentleşmesini devam ettirmiş, uluslararası pazarlara açılmaya neden olmuştur. Turizm amaçlı yeniden canlandırma ve sosyo-ekonomik iyileştirme politikaları izlenmiş ve gecekonduların olduğu alanların kaliteli ve sağlıklı konut alanlarına dönüştürülmesi için konut merkezli uygulamalar yapılmıştır [25].

1990'larda küreselleşmenin Türkiye'deki etkisi giderek güçlenmiştir. Ülke genelinde yürürlüğe konulan kanuni düzenlemelerin yanında, uluslararası düzeyde imzalanan anlaşmalar da etkili olmuştur. 1996 yılında düzenlenen Habitat II İstanbul Konferansı'nda geliştirilen Türkiye'nin Ulusal Raporu ve Eylem Planı kapsamındaki amaç ve ilkeler bu anlaşmaların en önemlisidir. Bu anlaşmada; yurttaşlık, yaşanabilirlik, yönetim ve yapabilir kılma gibi ilkeler benimsenmiş, projelerin insan merkezli ve sürdürülebilir olmasının taahhüdü verilmiştir. Bu konferansta; konut sağlanmasının çok boyutluluğu, ödenebilir konut sunum biçimleri, herkesin eşit erişimi, ilgili aktörlerin gelişme ve yönetim politikalarına katılımı ve ortaklıklar üzerinde durulmuştur. Bu gelişmelerin sosyal gelişme, çevre koruma ve ekonomik kalkınma ile beraber değerlendirilmesi gerekliliğine vurgu yapılmıştır [35].

2000 yılı sonrasına bakıldığında; kentsel dönüşüme yasalarda yer verilmesinin ve kentsel planlama gündeminde daha katılımcı bir yaklaşımın kabul edilmesinin en önemli gelişme olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde, katılımcı koruma politikaları, stratejik planlama yaklaşımı ve çok aktörlü olarak karar alınması gibi uğraşlar yaygın hale gelmeye başlamıştır. Eşitlik, demokratikleşme ve sürdürülebilirlik gibi önem kazanan küresel akımlar, Avrupa Birliği'ne (AB) uyum görüşmeleri, ulusal ve uluslararası ortaklıkların gerçekleştirdiği uygulamalar ile kamudaki özelleşmenin yoğunluk kazanması kentsel dönüşüm projelerinin şekillenmesinde etkili olmuştur [35].

2000'li yıllarda nitelikli işgücü talebinde artış görülürken, eğitim seviyesi düşük olan grupların iş hayatındaki yeri azalmıştır. Bu duruma bağlı olarak belli kesimlerde işsizlik ve yoksulluk yaşamsal bir sorun haline gelmiş ve sosyo-ekonomik açıdan belirli değişimler yaşanmıştır. Aynı zamanda, kent içindeki çöküntü alanlarının artmasıyla bu bölgelerdeki suç oranlarında da artış yaşanmıştır [35]. Bu dönemde, kentlerin ana ulaşım yolları üzerine yerleşmiş dar gelir grubunun yaşadığı gecekondular ve sağlıksız yapılaşmalar belediyeler tarafından yıkılarak geniş çapta yenileme çalışmalarına girilmiştir. Ankara'yı Konya ve Samsun gibi çevre illere bağlayan ana ulaşım yolları üzerindeki gecekonduların temizlenmesi bu yenileme çalışmalarına örnek gösterilmektedir. Bunun dışında, orta gelir grubunun yaşadığı kent içindeki eski apartmanların mal sahipleri tarafından iyileştirilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır. Bu dönemde taşıt sahipliğinin artmasıyla üst ve orta gelir grubunun kent dışına çıkması, kırsal veya orman alanlarının yapılandırılarak yeni mahalleler ve siteler kurulmasını yaygınlaştırmıştır. İstanbul'da

Bahçekent ve Kemer Country bu çalışmalara örnek gösterilmektedir. Diğer yandan üst gelir grubunun kent merkezindeki tarihi yapıları satın alarak restore edip yeniden işlevlendirilmesiyle soylulaştırma çalışmaları yapılmıştır. İstanbul’da Cihangir ve Kuzguncuk semtlerinde gerçekleşen dönüşümler buna örnek verilebilir [35]. Ayrıca yeni finans merkezlerinin oluşturulması ve tarihi kent merkezlerinin turizm ağırlıklı işyerlerine dönüştürülmesi diğer dönüşüm çalışmalarıdır.

Çizelge 2.2. Türkiye’deki kentsel dönüşümün hareketleri [35]

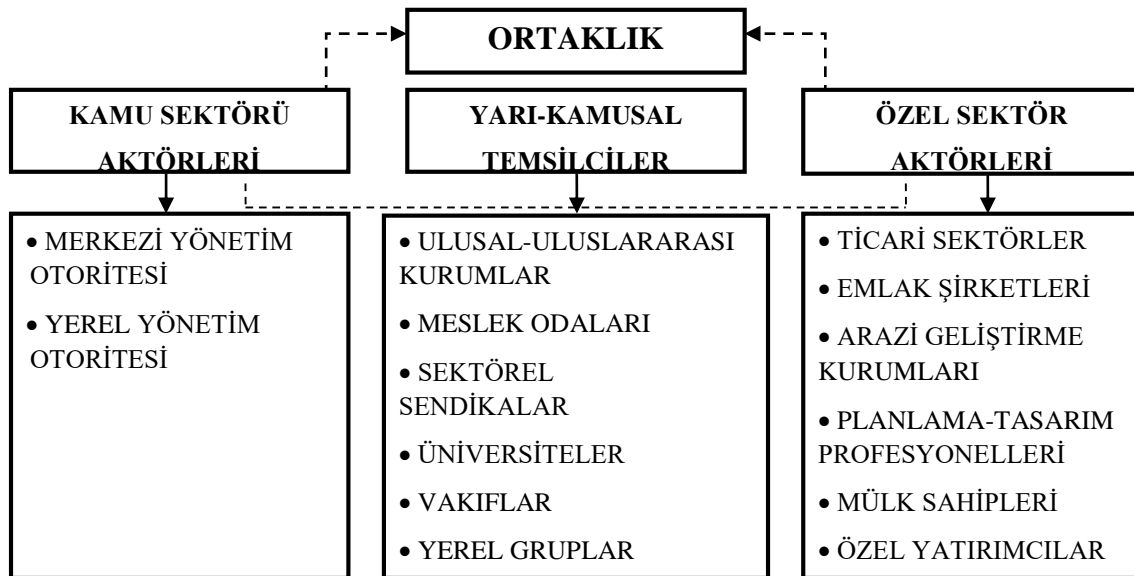
DÖNÜŞÜM DEĞİŞKENLERİ VE UYGULAMALARI	1950-1980	1980-2000	2000 SONRASI
YAPISAL/BAĞLAMSAL	Ekonomik Politikalar: Ekonomik Büyüme Demografik Değişim: Kentlere göç ve hızlı kent nüfus artışı	Ekonomik Politikalar: Ekonominin dışa açılması; Küreselleşme ve yerelleşme Demografik Değişim: Kentsel nüfus artışı;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

Her dönemde, farklı şartlarda, farklı ihtiyaçlara cevap vermek için bazı düzenlemelere yer verilmiştir. Önceleri gecekondü bölgeleri için yapılan çalışmalar zamanla tarihi kent merkezlerinde, kent içi çöküntü alanlarında, deprem riski taşıyan bölgelerde vb. şekilde çeşitlenerek devam etmiştir. Türkiye’deki kentsel dönüşüm hareketleri Ataöv ve Osmay (2007) tarafından Çizelge 2.2’deki gibi gruplandırılmaktadır [35]. Tüm kentsel dönüşüm projeleri sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan büyük önem taşımaktadır. Kamuoyunda yapılan çalışmalar ile ilgili ciddi şüpheler bulunmaktadır.

2.3.1. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Rol Alan Aktörler

Çeşitli yöntemlerle hayata geçirilen kentsel dönüşüm projesi farklı aktörlerin katılımı ile gerçekleşmektedir. Kentsel dönüşüm uygulamaları bütüncül, yerel ortaklığa ve katılımcı yaklaşımlara uygun, eşgüdümlü bir şekilde ele alınmalıdır [35]. Zamanla meydana gelen değişimler sonucunda dönüşüme ihtiyaç duyan kentsel alanların fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel tüm sorunlarını ele alıp ıslah etmek amacıyla uygulanan kentsel dönüşüm projeleri farklı sektörleri ve farklı disiplinleri bir araya getirmektedir.

Kentsel dönüşüm sürecinde rol alan aktörleri kamusal, yarı-kamusal ve özel olarak ayırmak mümkündür (Şekil 2.1). Merkezi yönetim ve yerel yönetimlerin oluşturduğu kamusal aktörlerin yetki ve görevleri yasalarla belirlenmiştir.



Şekil 2.1. Kentsel dönüşüm süreci aktörleri [25].

Ulusal ve uluslararası kurumlar, sendikalar, sivil toplum örgütleri, üniversiteler, vakıflar ve meslek odalarının meydana getirdiği yarı-kamusal aktörler ile yatırımcılar, kullanıcılar, yükleniciler, tasarımcılar, emlak şirketleri, hukuk danışmanları ve medyanın oluşturduğu özel sektör olarak tanımlanan diğer aktörler çeşitli nedenlerle farklı boyutlarda sürecin içinde yer almaktadır (Şekil 2.2). Kullanıcıların proje üretim aşamasında pasif, ancak kaynak oluşturma, uygulama ve değerlendirmede daha aktif rol almaları gerekmektedir [38].



Şekil 2.2. Kentsel dönüşümün aktörleri [39]

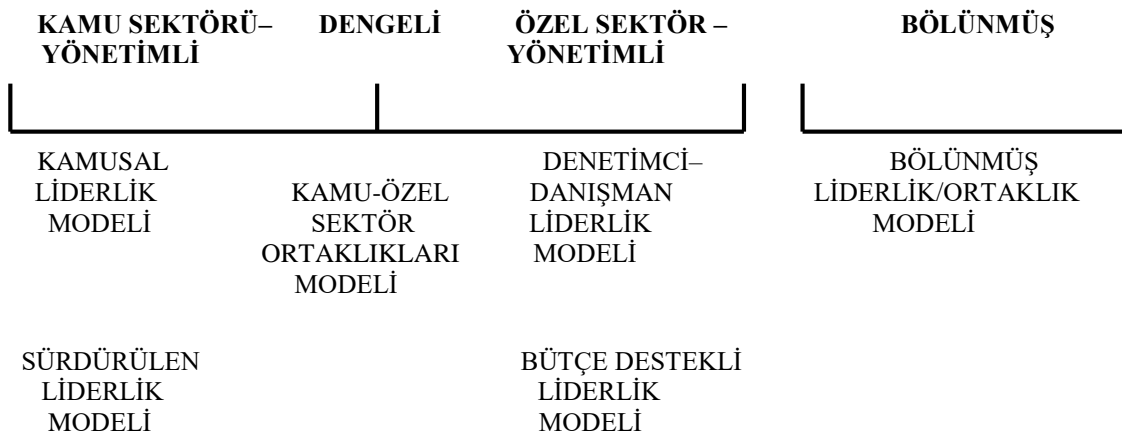
Her aktör dönüşüm sürecinden ayrı beklenti içerisinde olup çevreyi farklı algılamaktadır. Bu aktörlerin kimlerden oluştuğu, nitelikleri, nicelikleri, kentsel dönüşüm projesinin niteliğine, hedeflerine, mekansal ölçeğine göre değişiklik gösterebilmektedir. Her kentsel dönüşüm projesi uygulandığı bölgenin sosyal, toplumsal, ekonomik ve fiziksel özelliklerine göre değişiklik gösterdiği için yer alan ortaklıklar da projeden projeye değişmektedir [21].

Genellikle kentsel dönüşümde kamu-kamu ortaklıkları, kamu-özel sektör ortaklıkları ve özel-özel sektör ortaklıkları olmak üzere çeşitli ortaklık modellerine rastlanmaktadır (Şekil 2.3). Hassas dengeler üzerine kurulmuş bu ortaklıklar, dönüşümün amacına, bağlantılarına ve diğer koşullara göre şekillenmektedir [40]. Nitelikli ve

sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm projesinin gerçekleşmesi, farklı aktörlerin değişken öncelik ve ağırlık sıralamaları gözetilerek birlikte hareket etmeleri ile gerçekleşebilir. Böylece kentsel dönüşüm ile yapılandırılan kentin fiziksel, sosyo-ekonomik ve kültürel boyutu bütüncül olarak değerlendirilerek sağlıklı bir planlama yapılması sağlanır [39].

Kamu ve özel sektör ortaklıklarının, kamu yararına gerçekleştirilmek istenen projelerde özel sektörün sahip olduğu tecrübe ve teknolojiye yararlanarak proje ile hedeflenen faydanın artırılması amacı ile oluşturulmakta oldukları görülmektedir. Bu bağlamda merkezi ve yerel yönetimler, kamu yararı için işlerin daha hızlı, kaliteli, uygun maliyette ve etkili bir biçimde yapılması için özel sektörle çeşitli ortaklıklar oluşturmaktadır. Bu tür ortaklıklarda ortaklık kurallarının saptanmasında, karşılıklı yerine getirilecek yükümlülükler ile ilgili koşulların biçimlendirilmesinde kamu kesimi belirleyici bir rol üstlenmektedir [41].

Kamu ve kamu ortaklıkları, yerel ve merkezi yönetim içinde bulunan lider politik aktörler ile planlama profesyonellerinden oluşmaktadır. Kamusal liderlik modeli olarak geçen bu ortaklık sisteminde, planlama profesyonellerinden oluşan koalisyonlar sürecin niteliğine özgü stratejileri üretirken, yerel yönetimler politik koalisyonlar oluşturarak sürece özgü yeniden üretim politikaları geliştirmektedirler [25]. Kamu sektörünün karar sürecinde düzenleyici kapsam sağlaması, teşvik ve kısıtlamalarla ilgili kurumsal ve yasal çerçevelerin geliştirilmesi ve bu yolla kamu yararını en yükseğe çıkarması amaçlanmaktadır [42].



Şekil 2.3. Kentsel dönüşüm sürecindeki ortaklık modelleri [43]

Özel sektör ortaklıkları, mülk sahipleri, yatırımcılar ve/veya yarı kamusal temsilcilerden oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm süreci içerisinde mekansal ve operasyonel seviyede en liberal stratejilerin yaratıldığı model olarak farklılaşmaktadır [25]. Bu ortaklık modeli karar alma ve uygulama süreçlerinin proje kapsamında daha hızlı ve daha etkin bir şekilde ilerlemesine karşın kamu sektörünün ve sosyal grupların temsili ve model içindeki belirleyiciliklerine dair sağlıklı bir yöntem olup olmadığı konusunda endişeler bulunmaktadır. Özel sektörün rantsal yaklaşımları sosyal grup temsilcilerini sürece çok fazla dahil etmemekte, dahil etse bile bu grupların isteklerini veya önerilerini çok fazla dikkate almamaktadır.

Diğer bir ortaklık modeli olan bölünmüş ortaklık, yarı-kamusal temsilciler ve her iki sektörden aktörlerden oluşmaktadır. Tüm aktörlerin katılımını ve uzlaşmasını öngören bu model, kendine has olumlu koşullar taşısa da yetki dağılımlarındaki dengeli içeriği nedeni ile uzlaşmanın güç olduğu, en pasif ve vasat ortaklık modelidir. Bu modelde, çok sektörlü ortaklık koalisyonları kuran aktörler, kentsel dönüşümü sürece özgü yönlendirecek politika ve stratejileri üretmektedirler [25].

Kentsel dönüşüm sürecinde projeyi ve uygulamayı doğrudan ve dolaylı hem etkileyen hem de etkilenen aktörler bulunmaktadır. Bu süreçte yer alan aktörleri ve bu aktörlerin sürece olan katkıları aşağıda detaylı olarak incelenmektedir.

Kamusal Aktörler:

Toplu Konut İdaresi (TOKİ)

Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi (TOKİ), 1984 yılında kurulmuştur. Kurulma amacı, Türkiye'nin nüfusunun hızla artması ve hızla kentleşmesi nedeniyle ortaya çıkan konut ve kentleşme problemlerine çözüm bulunması ve işsizliğin azaltılması için üretimin artırılmasıdır. Aynı tarihte 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu yürürlüğe girerek özerk Toplu Konut Fonu oluşturulmuştur [44].

Toplu Konut İdaresi'nin işlevi, Türkiye'deki konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızla artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak olarak ifade edilmiştir. 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na esnek ve

özerk davranma fırsatı sunmuştur. Söz konusu kanun doğrultusunda oluşturulan Toplu Konut Fonu, Toplu Konut İdaresi'ne konut yapabilmesi için devamlı ve yeterli kaynağa sahip olma olanağı tanımıştır.

412 ve 414 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler ile 1990 yılında Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı diye iki farklı idare oluşturulmuştur. 1993 yılı itibariyle Toplu Konut Fonu'nun genel bütçe kapsamına alınmasından dolayı İdareye ait kaynaklar büyük ölçüde azalmış ve konut üretiminden uzaklaşmıştır. 20.06.2001 tarih ve 4684 sayılı Kanun ile Toplu Konu Fonu yürürlükten kaldırıldığı için Toplu Konut İdaresi'nin sahip olduğu kaynaklar önemli miktarda azaldığından bütçeden verilen ödeneklere bağımlı olmuştur. Günümüzde Toplu Konut İdaresi'nin gelirlerini, kredi geri dönüşleri, gayrimenkul satış ve kira gelirleri, bütçe ödenekleri ve faiz gelirleri meydana getirmektedir.

Toplu Konut Fonu'nun da sunduğu fırsatlarla, kuruluş tarihinden beri Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, Türkiye'de konut ve yerleşim politikalarını belirlemekte ve uygulamakta en önemli kurumdur. TOKİ, kuruluşundan 2002 yılına kadar geçen zaman zarfında sahip olduğu arsalarının üzerine 43.145 konut inşaatı yapmış, ayrıca kredi yoluyla yaklaşık 950 bin konutun üretimine finansman desteği sağlamıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın temel görevleri belirlenmiştir. 2985 sayılı Kanun idareye kuruluşu sırasında şu görevleri vermiştir:

- “- Devlet garantili ve garantisiz iç ve dış tahviller ile her türlü menkul kıymetler çıkarmak,
- Yurt içi ve yurt dışından, Toplu Konut İdaresince kullanma alanlarında yararlanmak üzere kredi almaya karar vermek,
- Konutların finansmanı için bankaların iştirakini sağlayacak tedbirleri almak, bu amaçla gerektiğinde bankalara kredi vermek, bu hükmün uygulanmasına ilişkin usulleri tespit etmek,
- Konut inşaatı ile ilgili sanayi veya bu alanlarda çalışanları desteklemek,
- Özellikle kalkınmada öncelikli yörelerde bulunan konut inşaatıyla ilgili şirketlere iştirak etmek,
- Gerektiğinde her çeşit araştırma, proje ve taahhüt işlemlerinin sözleşmeyle yaptırılmasını temin etmek,
- Kanunlarla ve diğer mevzuatla verilen görevleri yapmak” [44].

İdarenin kurulduğu günden bugüne kadar geçen zaman zarfında kentleşme ve konut problemlerinin çözümüne dair önceliklerde değişiklikler meydana gelmiştir. Bu nedenle kentleşme ve konut olgusunun bütün boyutlarında idarenin etkin bir şekilde çalışmasına

gereksinim duyulmuştur. Toplu Konut İdaresi'nin 2985 sayılı Kanun ile tanımlanmış olan görevlerine 06.08.2003 tarih ve 4966 sayılı Kanun ile yapılan değişikliklerle, yeni görevler dahil edilmiştir. Şu görevler eklenmiştir:

- Konut sektörüyle ilgili şirketler kurmak veya kurulmuş şirketlere iştirak etmek,
- Ferdi ve toplu konut kredisi vermek, köy mimarisinin geliştirilmesine, gecekonduların dönüşümüne, tarihi doku ve yöresel mimarinin korunup yenilenmesine yönelik projeleri krediletmek ve gerektiğinde tüm bu kredilerde faiz sübvansiyonu yapmak,
- Yurt içi ve yurt dışında doğrudan veya iştirakleri aracılığıyla proje geliştirmek; konut, altyapı ve sosyal donatı uygulamaları yapmak veya yaptırmak,
- İdareye kaynak sağlanmasını teminen kar amaçlı projelerle uygulamalar yapmak veya yaptırmak,
- Doğal afet meydana gelen bölgelerde gerek görüldüğü takdirde konut ve sosyal donatıları, altyapıları ile birlikte inşa etmek, teşvik etmek ve desteklemek" [45].

Ayrıca 4966 sayılı Kanun ile TOKİ'ye şu yetkiler verilmiştir:

- Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygulama yapılacak yerlerde ihtiyaç olması halinde Başkanlıkça gerekli birimler kurulabilir.... Gerektiğinde valilik, belediye ve diğer kamu kurumları personellerinden ihtiyaç duyulanlar Başkanlığın talebi üzerine kurumları tarafından bu birimlerde geçici olarak görevlendirilirler. Uygulamanın tamamlanmasını müteakip bu birimler kaldırılır ve personeli kurumlarına iade edilir.
- Bakan ve Maliye Bakanının müşterek teklifi ve Başbakanın onayıyla belirlenen Hazineye ait arsa ve arazilerin mülkiyeti ... talebi halinde Toplu Konut İdaresi Başkanlığına bedelsiz olarak devredilir" [45].

Türkiye Cumhuriyeti 58. Hükümeti'nin yürürlüğe koyduğu Acil Eylem Planı çerçevesinde yer verdiği planlı kentleşme ve konut seferberliğinin başlaması ile TOKİ yeni bir vizyona kavuşmuştur. Bu kapsamda 59. Hükümet de Toplu Konut İdaresi'ni, 14/08/2003 tarih ve 12142 sayılı Başbakanlık kararı ile konut müsteşarlığının bağlı kuruluşu olmaktan çıkarıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na, 16/01/2004 tarih ve 802 sayılı Başbakanlık kararı ile de doğrudan Başbakanlığa bağlı kuruluş olarak görevlendirmiştir. Bugün TOKİ, ülke genelinde 81 ayrı ilde kentsel dönüşüm projelerine devam etmekte olup, 3.517 şantiyede, 805.072 konut üretmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı

Kentsel dönüşüm projelerinde 2012 yılına kadar fazla bir etkinliği görülmeyen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında tanınan yetkiler ile büyük yetkiye sahip olmuş ve Türkiye'de kentsel dönüşüm projelerine finans desteği sağlayan en önemli kamu kurumu olmuştur. Her ne kadar riskli ve rezerv alan ilanında Belediyelere ve TOKİ'ye yetki verilse de alanların ilanında son karar verici olarak Bakanlık görülmektedir. Yapı Denetim Kanun

Taslağı, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik değişikliği taslağı vb. yasal düzenlemeden de anlaşılacağı üzere Bakanlığın planlama alanındaki yetkileri artarak TOKİ ile beraber en yetkili kurum haline gelmiştir [46].

6306 sayılı Kanun'un 7. maddesine göre Bakanlığın gelirleri şöyle belirtilmiştir:

- “a) Çevre katkı payı ve idari para cezası olarak tahsil edilip bütçeye gelir kaydedilen tutarın yüzde ellisi,
- b) Hazine adına orman alanı dışına çıkarılan alanların satışından elde edilen gelirin Bakanlar Kurulu tarafından uygun görülen miktarı,
- c) İller Bankası Anonim Şirketinin hazine ve faiz gelirleri dışında kalan banka faaliyetlerinden ve kaynak geliştirme amaçlı gerçekleştirdiği projelerden elde ettiği gelirin yüzde ellisi”

Bu gelirler Bakanlık tarafından ilgili yıl genel bütçesine dönüşüm gelirleri olarak kaydedilmekte ve dönüşüm projelerinin finans edilmesinde kullanılmaktadır. Kentsel dönüşüm projelerinde kullanılmak üzere Bakanlık bütçesinden bireylere kredi faiz desteği, kira yardımı, tespit kredisi ve yıkım kredisi desteği vermekte, kurumlara (firmalara) ise KDV uygulaması ve vergi harç muafiyetleri desteği sağlamaktadır.

İl Özel İdareleri

T.C. Anayasası'nın 127. maddesine göre “il yerel yönetimi (İl özel idareleri), il halkının yerel nitelikteki ortak ihtiyaçlarını karşılamak üzere, kuruluş esasları yasa ile belirtilen ve karar organları yine yasada gösterilen, seçmenlerce seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişileri”dir. İl özel idareleri, 04.03.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdareleri Kanunu kapsamında faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu kanunun 6. maddesine göre İl özel idarelerine verilen yetkiler şöyle belirtilmiştir:

- “İl özel idaresi mahallî müşterek nitelikte olmak şartıyla;
- Sağlık, tarım, sanayi ve ticaret; ilin çevre düzeni plânı, bayındırlık ve iskân, toprağın korunması, erozyonun önlenmesi, sosyal hizmet ve yardımlar, yoksullara mikro kredi verilmesi, çocuk yuvaları ve yetiştirme yurtları; ilk ve orta öğretim kurumlarının arsa temini, binalarının yapım, bakım ve onarımı ile diğer ihtiyaçlarının karşılanmasına ilişkin hizmetleri il sınırları içinde,
- İmar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre, acil yardım ve kurtarma, kültür, turizm, gençlik ve spor; orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesisine ilişkin hizmetleri belediye sınırları dışında yapmakla görevli ve yetkilidir” [47].

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinde İdare olarak “belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık

tarafından yetkilendirilmesi halinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyelerini” tanımlamıştır. Yani dönüşüm sürecinde il özel idarelerinin kapsamında bulunan alanlarda uygulamada il özel idareleri görevlendirilmiş olup kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmiştir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulları

21.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nda “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” olarak adlandırılmış olan kurulların adı, 17.06.1987 tarihli ve 3386 sayılı Kanun’un 16. maddesiyle "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu" olarak değiştirilmiştir. 14.07.2004 tarihli ve 5226 sayılı Kanun’da ise bu kurullardan yine "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" olarak söz edilmektedir. Bu kanunda bulunan “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” ibaresi 08.08.2011 tarihli ve 648 sayılı KHK’nın 41. maddesi ile “Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu” olarak değiştirilmiştir.

2863 ve 3386 sayılı Kanunlarla Kurulların üstlenmiş oldukları görevler şunlardır:

- “- Bakanlıkça tespit edilen veya ettirilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının tescilini yapmak,
- Korunması gerekli kültür varlıklarının gruplandırılmasını yapmak,
- Sit alanlarının tescilinden itibaren bir ay içinde geçiş dönemi şartlarını belirlemek,
- Koruma amaçlı imar planları ile bunların her türlü değişikliklerini inceleyip onamak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının koruma alanlarının tespitini yapmak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarından özelliklerini kaybetmiş olanlarının tescil kaydını kaldırmak,
- Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile ilgili uygulamaya yönelik kararlar almaktır” [48-49].

05.07.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun’un ilgili uygulama yönetmeliğinin 17. maddesinde hazırlanan yenileme alanı projelerinin kurul onayına sunulması gerekliliği belirtilmiştir [50]. Bu doğrultuda Koruma Kurulları da yenileme sürecinde bir aktör durumuna gelmiştir.

Belediyeler

Kentsel dönüşümde yer alan yerel yönetimler, büyükşehir belediyeleri ve ilçe belediyeleri olarak ayrılmaktadır. 03.07.2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun

73. maddesiyle büyükşehir belediyelerine kendi sınırları içerisinde yenileme alanı ilan etme ve kentsel dönüşüm ile gelişim projelerini uygulama yetkisi verilmiştir. Ayrıca 05.07.2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'un 2. maddesinde de büyükşehir belediyelerinin kentsel yenileme konusunda yetki sahibi olduğu ifade edilmektedir. Kentsel dönüşüm alanında 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi ile ağırlık kazanan belediyelerin, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile birlikte Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın inisiyatifi ile yetkileri sınırlandırılmıştır [51-52].

5393 sayılı Kanun'un 6. bölüm ve 73. maddesindeki ifadelerle göre ilçe belediyelerine de kentsel dönüşüm konusunda yetki verilmiştir [51]. 5366 sayılı Kanun'da ilçe belediyelerine de verilen yenileme alanı ilan etme kararının Bakanlar Kurulu'na sunulabilmesi için büyükşehir belediyesi tarafından onaylanması gerekmektedir.

Yeni Bir Kamusal Aktör Olarak İller Bankası Anonim Şirketi (İLBANK A.Ş.)

Cumhuriyetin ilanından sonra Türkiye'de başlatılan kalkınma hareketleri kapsamında altyapı ve üstyapı yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi için finansmana ihtiyaç duyulmuştur. 1930'lu yıllarda özel bankalardan kredi kullanılarak altyapı hizmetlerinin finansmanı karşılanmaya çalışılsa da başarılı olunamamıştır. Böylece 1930 yılında yerel yönetimlerin altyapı hizmetlerinin finansmanı için kamu kaynaklarını kullanacak bir bankanın kurulmasına karar verilmiştir [53].

Belediyelerin imar işlerini finanse etmek amacıyla 11 Haziran 1933 tarihli ve 2301 sayılı Kanun ile 15 Milyon TL sermaye ile Belediyeler Bankası kurulmuştur. Banka, savaşlarda harap olmuş Türkiye'nin ekonomik koşullarında maddi sıkıntılar çeken belediyelere kredi vermeyi sağlamak amacıyla kurulmuş olup, kuruluş yasası ile de belediyelere cari hesap açmak, avans vermek, bu işlere kefillik ve aracılık etmek, sigortacılık ve bankacılık işlemlerini yürütmek, merkezi yönetimlerden belediyelere ayrılan gelirlerin dağıtımını gerçekleştirmek görevlerini de yerine getirmiştir. Belediyeler Bankası yalnızca belediyelere hizmet vermiş, kuruluş kanununda il özel idareleriyle köyleri de kapsayacak bir hüküm yer almamıştır [54]. Ancak Banka'nın kuruluşundan kısa bir süre sonra, sadece kentleşme için gerekli olan altyapı finansmanının karşılanmasının

yeterli olmadığı, belediyelerin aldıkları kredilerle gerçekleştireceği kentsel altyapı yatırımları için gerekli uzman personelin eksik olduğu anlaşılmıştır. Bu eksikliklerin giderilmesi amacıyla ek bir kanun çıkarılarak Belediyeler İmar Heyeti oluşturulmuştur. 1935 ile 1945 yılları arasında bu Heyet danışmanlık ve kontrollük hizmetlerini Belediyeler Bankası'nın verdiği kredilerin de yardımıyla yürütmüştür. Fakat nüfusun hızla artması, altyapı hizmetlerine ve kredi ihtiyaçlarına talebin giderek artması, il özel idareleri ve köylerin bankanın ve heyetin yetki alanı sınırları dışında kalması gibi sorunlarla karşılaşıldığından 13 Haziran 1945 tarihinde ve 4759 sayılı Kanun ile Belediyeler Bankası ve Belediyeler İmar Heyeti birleştirilmiş, hizmet alanına il özel idareleri ve köyler de eklenerek yeni bir yapı olarak İller Bankası kurulmuştur [55]. Bankanın sermayesi aynı kanunla 100 Milyon TL'ye çıkarılmış ve belediyelerin borçlanma sınırları genişletilmiştir.

İller Bankası, 26 Ocak 2011 tarihinde 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun ile İller Bankası Anonim Şirketi adını almıştır. Banka, söz konusu yasal düzenleme ile özel hukuk hükümlerine tabi özel bütçeli anonim şirketi statüsünde bir kalkınma ve yatırım bankası olmuştur. Ayrıca söz konusu kanunla İLBANK A.Ş.'nin 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'na tabi olması hüküm altına alınmış ve Bankacılık Kanunu'na göre kurumsal yapısı değiştirilmiştir. 6107 sayılı Kanun'un 3. maddesinde Banka'nın amacı ve faaliyet konuları açıklanmıştır. Bu maddeye göre;

“Bankanın amacı; il özel idareleri, belediyeler ve bağlı kuruluşları ile münhasıran bunların üye oldukları mahalli idare birliklerinin finansman ihtiyacını karşılamak, bu idarelerin sınırları içinde yaşayan halkın mahalli müşterek hizmetlerine ilişkin projeler geliştirmek, bu idarelere danışmanlık hizmeti vermek ve teknik mahiyetteki kentsel projeler ile alt ve üst yapı işlerinin yapılmasına yardımcı olmak ve her türlü kalkınma ve yatırım bankacılığı işlevlerini yerine getirmektir” [56].

Söz konusu kanunun 3. maddesinde Banka'nın bu amaçları gerçekleştirmek üzere yapabileceklerine değinilmiştir [56]:

- “- Ortaklarına kısa, orta ve uzun vadeli her türlü nakdi ve gayri nakdi kredi açabilir.
- Faaliyetleri konusunda araştırma, proje geliştirme ve danışmanlık hizmeti yapabilir veya yaptırabilir, teknik yardım verebilir.
- Bankanın öncülüğünde şirket kurabilir ve devredebilir.
- Sigorta acenteliği yapabilir.
- Gerekli izinleri almak kaydıyla yurtiçinde ve yurtdışında şube ve temsilcilik açabilir.
- Yurt içi ve yurt dışı finansman kurumlarıyla işbirliği yapabilir, bunların katıldığı ulusal ve uluslararası kuruluşlara üye olabilir.
- Yurt içi ve yurt dışı finansman kuruluşları ile para ve sermaye piyasalarından ve her türlü fonlardan kaynak sağlayabilir.
- Amacının gerçekleşmesine yardımcı olacak her türlü kalkınma ve yatırım bankacılığı işlemlerini yapar.
- Ana Sözleşmede belirtilen diğer faaliyetleri yürütür.

- Bakanlık tarafından talep edilen özel projeler ve kentsel altyapı projeleri ile yapım işlerini yapar veya yaptırır.
- Bankaya kaynak temin etmek üzere, proje kaynağı için herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girmemek kaydıyla kar amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri ile uygulamalar yapar ve yaptırır”.

Yerel yönetimlerin ihtiyaç duydukları her türlü mali ve teknik desteği sağlamakla yükümlü olan Banka'nın vermekte olduğu hizmetlerde anonim şirketi olma sürecinde değişimler yaşanmıştır. Yerel yönetimlere piyasadan daha düşük faiz oranlı ve uzun vadeli kredi sağlayan İLBANK A.Ş. genel bütçe vergi gelirlerinden yerel yönetimlere aktarılan paylara aracılık etmesi, imar planları yapması, yerel yönetim projelerine mali ve teknik destek sağlaması vb. konularda hizmet vermektedir. Bankanın bahsedilen hizmetlerine; 6107 sayılı Kanun ve bu kanuna yönelik çıkartılan Banka Ana Sözleşmesi ile Banka'ya kaynak temin etmek üzere, proje kaynağı için herhangi bir borç ve şartlı yükümlülük altına girmemek kaydıyla kar amaçlı gayrimenkul yatırım projeleri ile uygulamalar yapma ya da yaptırma eklenmiştir. Bu hükme istinaden Banka, kentsel dönüşüm ve kaynak geliştirme alanlarında rol almaya başlamıştır.

Türkiye’de geniş bir coğrafyaya verdiği her türlü altyapı ve üstyapı hizmetleri ile oldukça önemli bir bilgi birikimine, teknik ve finansal olanaklara sahip İLBANK A.Ş. Türkiye’nin ciddi bir sorunu olan kentsel dönüşüm çalışmalarında son yıllarda önemli bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır. TBMM tarafından kabul edilen 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’un 7. maddesinin 12. fıkrasında bu kanun kapsamındaki uygulamalarda kullanılmak üzere dönüşüm projeleri özel hesabından İLBANK A.Ş.’ye kaynak aktarılabileceği ve aktarılan kaynağın Dönüşüm Projeleri Özel Hesabının İşleyişine İlişkin Usul ve Esaslar çerçevesinde kullanılacağı hususu bulunmaktadır. Bu doğrultuda İLBANK A.Ş. kentsel dönüşüm çalışmalarında daha çok Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın dönüşüm hizmetlerinde kullanmak için oluşturduğu bütçeye finansal destek sağlamakta önemli bir rol üstlenmiştir.

6306 sayılı Kanun’un 7. maddesine göre İLBANK A.Ş., hazine ve faiz gelirleri dışında kalan banka faaliyetlerinden ve kaynak geliştirme amaçlı gerçekleştireceği projelerden elde edeceği karın %50’sini Bakanlığın kentsel dönüşüm projelerinin finansmanı için oluşturduğu ilgili yıl genel bütçesine aktarmakla yükümlü kılınmıştır. Ayrıca Banka, 15.01.2013 tarihinde Bakanlık ile bir protokol imzalamış ve bu protokol çerçevesinde, Bakanlık tarafından belirlenip İLBANK A.Ş.’ye teslim edilen riskli

alanlarda, rezerv yapı alanlarında ve riskli yapılarda, İLBANK A.Ş. tarafından geliştirilen projelerden elde edilecek gelirin Banka ve Bakanlık arasında paylaşılması ve İLBANK A.Ş.'nin bu projelerden elde ettiği karın %50'sini Bakanlığın dönüşüm hesabına aktarması kararları alınmıştır. İLBANK A.Ş. gerçekleştirdiği projelerden elde edeceği karın geri kalan %50'sini kendi hesabına aktardıktan sonra elde edilen yıllık safi karın %51'ini, Banka Kanunu'nun 13. maddesi ve Ana Sözleşmesi'nin 27. maddesi gereğince, il özel idareleri ve belediyelerin kentsel altyapı hizmetlerine yönelik proje ve yapım işlerinin finansmanında hibe olarak kamu yararına kullanmaktadır.

Bankanın öz kaynaklarının yeterliliğinin ve devamlılığının sağlanması amacıyla yeni Banka Kanunu ile Banka'nın faaliyet alanları genişletilmiş ve kurumsal anlamda yaşanan bu değişimin bir parçası olarak yukarıda bahsi geçen protokol ve yasa kapsamında kaynak geliştirme ve kentsel dönüşüm projeleri için İLBANK A.Ş. bünyesinde Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığı kurulmuştur. Söz konusu Daire Başkanlığı bünyesinde yer alan dört müdürlük; Gayri Menkul Geliştirme, Finansman ve Satış, Kentsel Dönüşüm Uygulamaları ile İmar Planlama Müdürlükleri birbirleriyle koordinasyonlu bir şekilde çalışmakta ve söz konusu projelerin uygulanmasında farklı kademelerde görevler üstlenmektedir. Bu müdürlüklerden biri olan Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Müdürlüğü'nün görev ve sorumlulukları arasında; ilgili mevzuatlar çerçevesinde yetki sahibi kurum ve kuruluşlarla işbirliği yaparak kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile imzalanan protokol çerçevesinde İller Bankası Anonim Şirketi Satış, Kiralama, Kat Karşılığı ve Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İhale Yönetmeliği kapsamında uygulamalar yapmak bulunmaktadır. Ayrıca bu müdürlük ilgili projelere ait ödemelerde Bakanlığın verdiği yetki doğrultusunda kaynak kullandırmak ile de görevlendirilmiştir.

İLBANK A.Ş., uzun yıllar boyunca yerel yönetimlere farklı konularda teknik hizmet sağladığı için özellikle planlama ve altyapı hususunda oldukça fazla bilgi birikimine ve yoğun bir deneyime sahip bir kurumdur. Ayrıca teknik ve finans yönü kuvvetli bir kurum olmasından dolayı, Türkiye'de son dönemlerde önemli bir sorun haline gelen kentsel dönüşüm projelerinde de hem teknik hem de mali açılardan etkin görevler üstlenebilecek potansiyeli çok yüksek olan bir aktördür. Nitekim Banka kentsel dönüşüm konusundaki etkinliğini arttırmak için, 2016 yılı için yayınlamış olduğu Performans Programı'nın "Sağlıklı ve Sürdürülebilir Kentler Geliştirilmesi" konusunda belirlemiş

olduğu hedeflerde ve İLBANK A.Ş. Stratejik Planı 2015-2019 yıllarını kapsayan raporunda “Sağlıklı ve Sürdürülebilir Kentler Geliştirilmesi” amacıyla belirlenen hedeflerde “belediyeler ile birlikte kentsel dönüşüm projelerinin yürütülmesi” hususuna dikkat çekmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri için yeni finansman kaynaklarının yaratılması hususunda gerekli araştırmaların yapılması doğrultusunda bir hedef belirleyen İLBANK A.Ş.’nin hem yasalar çerçevesinde hem de belirlemiş olduğu amaç ve hedefler doğrultusunda kentsel dönüşüm sürecinde aktif olarak yer almakta olduğu ve gelecekte de yer alacağı anlaşılmaktadır.

İLBANK A.Ş. Stratejik Planı raporunda geçen “Sağlıklı ve Sürdürülebilir Kentler Geliştirilmesi” başlığı altında belirlenen hedefler şu şekildedir:

- “1. Yerel Yönetimler İçin, Kaynak Verimliliği İlkelerini ve Çevre Koruma Politikalarını Esas Alan Altyapı Projelerinin ve Yapım İşlerinin Arttırılması
2. İçme Suyu Tesislerinde Kayıp Kaçak Oranı Yüksek Olan Belediyelerde Bu Değerlerin Yönetmelik Değerlerine Düşürülmesinin Desteklenmesi
3. Özel Suların (Deniz Suyu, Sert Sular vb.) Arıtımı İçin Yeni ve İleri Teknoloji Kullanılarak İçme Suyu Arıtma Tesisi Projelerinin Yapılması
4. Su Kalitesi Yönetmeliğine Göre Yeni İçme Suyu Arıtma Tesisi Projeleri Üretilmesi
5. İçme Suyu Hatlarından (Mevcut veya Yeni Yapılacak) Enerji Üretimi Projelerinin Arttırılması
6. Yaşanabilir Kentler Oluşturmak İçin Kent Güzelleştirme Projeleri Yapılması
7. Belediyeler İle Ortak Kentsel Dönüşüm Projeleri Yürütülmesi
8. Belediyelerin Engelli Vatandaşlarımıza Yönelik Banka’nın Faaliyet Alanlarına Giren Projelerine Teknik Destek ve Finansman Sağlanması”

Yukarıda belirtilen hedefler incelendiğinde, Banka’ya Türkiye’de gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinde yaşanabilir ve sürdürülebilir kentlerin meydana getirilmesi ve kentsel estetiğin sağlanması hususlarında aktif bir rol önerilmektedir. Banka günümüzde sadece afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesi projelerinde yer alsa da bu tez kapsamında yerel birçok belediyenin sınırları içinde bulunan tarihi dokularda da ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm projelerinde İLBANK A.Ş.’nin nasıl bir rol üstlenebileceği değerlendirilmiştir.

Yarı-Kamusal Aktörler:

Uluslararası Kurumlar

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerinde rol almış ve alabilecek olan çeşitli uluslararası kurumlar bulunmaktadır. Uluslararası kurumların üstleneceği rol finansman

kaynağı olmanın yanı sıra teknik ve danışmanlık hizmetleri şeklinde de olabilir. UNESCO gibi kurumlar teknik destek ve danışmanlık gibi hizmetler vermektedir. Finans kaynağı olma konusunda günümüzde devam eden ya da tamamlanmış projelerde yer almış kurumlar ise şöyle sıralanabilir:

1. Uluslararası İmar ve Kalkınma Bankası (IBRD)
2. Uluslararası Finans Kurumu (IFC)
3. Dünya Bankası ve bağlı kuruluşları
4. İslam Kalkınma Bankası
5. Avrupa Birliği (EU)
6. Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD)
7. Avrupa Konseyi Kalkınma bankası (CEB)
8. Avrupa Yatırım Bankası (EIB)
9. Japon Uluslararası İşbirliği Ajansı (JICA)

“Dış Finansman Sağlanmasına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik” kapsamında düzenlenen dış finansman temini, T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından gerçekleştirilmektedir [57].

Üniversiteler

Türkiye’de kentsel dönüşüm projelerine bilgi birikimleri ve donanımları ile üniversitelerin bir aktör olarak katılmalarını öngören herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedendir ki kentsel dönüşüm projelerinde üniversitelerin kurumsal yapıları dahilinde herhangi bir dönüşüm uygulamasına katıldığı bir örnek mevcut değildir. Ancak, Türkiye’deki uygulamalarda çeşitli üniversitelerin kadrosuna dahil olan akademisyenlerin, bu tür projelerde danışman olarak görev üstlendiği örneklere rastlanmaktadır [58]. Halbuki üniversiteler teknik bilgiye sahip uzmanları ile kentsel dönüşüm uygulamalarında en büyük desteği sağlayabilecek kurumlardır.

Meslek Odaları

Türkiye’deki kentsel dönüşüm uygulamalarının en dışında bırakılmış aktör meslek odalarıdır. Bünyelerinde barındırdıkları teknik bilgi ve tecrübe birikimine rağmen meslek

odaları, özellikle uygulayıcıların maddi gelir beklentileri ve piyasaya hitap etme kaygılarına, meslek etiği konusundaki hassasiyetleri ve korumacı tavırları nedeniyle ters düşebileceğinden, sürece hiçbir şekilde dahil edilmemektedirler [58].

Sivil Toplum Örgütleri

Kentsel dönüşüm uygulamalarının büyük bir kısmının dışında bırakılan aktörlerden biri de sivil toplum örgütleridir. Sivil toplum örgütleri, projelerin kurgulanması ve hayata geçirilebilmesi, projelerin hedeflediği kitlelerce kabul edilirliliğinin artırılması gibi noktalarda oldukça önemli roller üstlenmektedir. Bu kadar önemli aktörlerin, uygulayıcıların bu aktörleri projeye dahil etmeyişlerinin altında ise çoğu zaman uygulayıcıların, sivil toplum örgütleri ile uzlaşamayacağı düşünceleri yatmaktadır [58].

Diğer Aktörler:

Özel Sektör

Özel sektör, özellikle kentsel dönüşüm projelerinin uygulamaya geçirilmesi hatta projelendirilmesi noktasında oldukça büyük bir rol üstlenip önemli bir aktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Özel sektörde yer alan şirketler, projeyi geliştiren kurumların tasarımlarının hayata geçirilmesi sürecinde yani inşaat aşamasında ihale yoluyla sürece dahil olabildikleri gibi, bu kurumlara danışmanlık hizmeti de sağlamaktadırlar. Her ne kadar kentsel dönüşüm projelerinin inşaat sektörüne olumlu etkisi tartışılrsa da 6306 sayılı Kanun ile birlikte büyük sermaye gruplarının kentsel dönüşüme ilişkin söylemlerinde olumlu ve olumsuz olduğu yönünde farklı görüşler bulunmaktadır.

Kullanıcılar (Mülk Sahibi ve Kiracılar)

Kentsel dönüşüm çalışmalarında asıl söz hakkı olması ve yer alması gereken bölge sakinleri, yani kullanıcılar genellikle proje süreci boyunca hiçbir konuya dahil edilmemektedirler. Bu durum bölge sakinlerinin alandan çıkartılıp proje sürecinde alana farklı kullanıcı tiplerinin gelmesine neden olmaktadır. Bölgenin sosyal yaşantısının ve kültürel yapısının korunması için mevcut kullanıcıların haklarının korunması ve dönüşüm sürecine katılımlarının sağlanması çok önemlidir.

2.3.2. Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yasal Dayanaklar

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı bir şekilde uygulanabilmesi ve uygulama sonuçlarının istenilen düzeyde olabilmesi için yasal dayanaklar büyük önem taşımaktadır. Bu doğrultuda Türkiye’de kentsel dönüşümle ilgili birçok yasal düzenlemeler yapılmıştır. Kentsel dönüşümün yasal çerçevesi gözden geçirildiğinde, her ülkenin doğrudan ya da dolaylı olarak bu konuda ilgili yasaları olduğu anlaşılmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri Avrupa’da belli bir program dahilinde gerçekleşirken, Türkiye’de yasalar ile hayata geçirilmesi ve uygulanması gerekliliği geç fark edilmiştir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ile ilgili uygulamalar uzun bir müddet boyunca var olan mevzuat ve yasal düzenlemelerle devam ettirilmiştir. Bu başlık altında yapılan düzenlemeler kronolojik olarak ele alınıp incelenmiştir.

Türkiye’de kentsel dönüşüm sürecini belirleyen yasal düzenlemeler içerik olarak iki döneme ayrılmaktadır. 1980’li yıllardan 1990’lı (1980 yılı öncesi yapılan düzenlemeler de bu dönem içerisinde yer almaktadır) yıllara kadar yapılan bütün düzenlemeler; daha çok yasal olmayan konutların mülkiyet sistemi içine dahil edilmesi ve konut stokunun iyileştirilmesini hedefleyen 1990’lı yılların ortalarından itibaren kentsel alanların bütüncül olarak dönüşümünü hedefleyen kentsel dönüşüm projeleri tartışılmaya başlanılmış, 2000’li yıllarda ise bu projelerin yasal zemini hazırlanmıştır [59].

Dünyadaki kentsel dönüşüm örneklerinde olduğu gibi Türkiye’de de bütüncül, geniş kapsamlı, çok yönlü yaklaşım, politika, yöntem ve tekniklerden, finansal ve kurumsal durumdan öte, yönetim düzeni içerisinde ayrı kurumların birbirlerinden bağımsız, habersiz ve geçici düzenlemeler yaparak gerçekleştirdikleri uygulamalar vasıtasıyla sorunlar ortaya çıktıkça geliştirmeye çalıştıkları çözümler mevzu bahis olmuştur [60]. Bu kapsamda Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin öne çıkan yasal düzenlemeler şunlardır:

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu – 30.07.1966 tarih ve 12362 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu - 23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun – 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu – 17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 3194 sayılı İmar Kanunu – 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu – 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu – 23.07.2004 sayılı ve 25531 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun – 05.07.2005 tarih ve 25866 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 5393 sayılı Belediye Kanunu – 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname – 04.07.2011 tarih ve 27984 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun – 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

775 sayılı Gecekondu Kanunu

Türkiye’de sanayileşme ile birlikte başlayan göç dalgası gecekondu sorununu gündeme getirmiştir. Kentlerin çevresinde kurulan gecekondu mahallelerinin altyapı ve belediye hizmetleri eksikliği yaşamaları, görüntü kirliliği oluşturması açısından bir yasal düzenlemeyi zaruri kılmıştır. Bu nedenle 1966 yılında 775 sayılı Gecekondu Kanunu çıkarılmıştır. İlk defa bir kanunda gecekondu kavramına yer verilmiştir.

Kanunun 1. maddesinde, mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi ve yeniden gecekondu yapımının önlenmesi amaç olarak belirtilmiştir [61]. Islah, durumu

düzeltilerebilecek olan bir gecekondunun ya da gecekodu bölgesinin, devletin, mahalli idarelerin ve gecekodu sahiplerinin elbirliği ile oturulabilecek standartlara kavuşturulması iken, tasfiye, ıslah umudu kalmamış olan gecekonduların, tarihi değeri olan eserlerin etrafını çevirmiş ve değeri azaltan, tek tek ya da bu karakterdeki yapıların yoğun durumda bulunduğu semtlerin tamamen ortadan kaldırılmasıdır [62]. Önleme ise, uzun ve kısa dönemde olmak üzere iki şekilde olup, kısa süreli önleme, gecekondunun yıkılması şeklindeki olumsuz önleme ve sosyal konut arzının arttırılması sureti ile normal yollardan konut ihtiyacının sağlanması şeklindeki olumlu önlemeden oluşmaktadır. Uzun süreli önleme ise, kentlerdeki gecekodu sorunun kökünden ele alınması ve kentlere olan nüfus akımının gereksiz ve verimsiz bir yığılma biçimi almasının engellenmesidir [62]. Ancak, Gecekodu Kanunu kısa süreli önlemeyi gerçekleştirmek üzere tesis edilmiştir.

Kanunun 4. maddesinde belediyelere arsa sağlanması konusunda hükümler yer almaktadır. Kanunun 7. maddesinde ise belediyelerin mülkiyetinde bulunan ve bundan sonra belediye mülkiyetine geçecek olan arazi ve arsalardan, belediye meclisi kararı ile belli edilip, Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca uygun görülenler, konut yapımına ayrılması öngörülmüştür. Kanunun 31. maddesiyle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bu Başkanlığın izni ile belediyeler, gecekonduların ıslah, tasfiye ve önlenmesi amacıyla halk konutları, nüve konutlar ve geçici olarak kullanılacak misafir konutları inşa etmekle yetkilendirilmişlerdir [61]. Bu madde kentsel dönüşüm açısından önem arz etmektedir.

Kısaca, bu kanun, gecekodu alanlarını tanıdığı için bu alanlara meşruiyet kazandırmanın haricinde çözüm olmamış; gecekonduların iyileştirilmesi, iyileştirilmesi mümkün olmayanların yıkılması yaklaşımını benimsediği için de yeni gecekodu yapımını engelleyememiş ve gecekodu sorununun başka boyutlar eklenerek günümüze kadar gelmesine neden olmuştur.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 1983 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun amacı, korunması gerekli taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ile ilgili tanımları belirlemek, yapılacak işlem ve faaliyetleri düzenlemek, bu konuda gerekli ilke ve uygulama kararlarını alacak teşkilatın kuruluş ve görevlerini tespit etmek olarak belirtilmiştir. Kanun kapsamında, kültür varlıkları, tabiat varlıkları ve sit

alanı tanımları yapılmış ve tabiat varlıklarının tespiti konusunda idareye takdir yetkisi tanınmıştır [48].

Söz konusu kanun kentsel dönüşüme ilişkin herhangi bir hüküm içermemektedir. Kentsel dönüşüm ile doğrudan ilgili bir yasal düzenleme olmasa da eskimiş ve yıpranmış bölgelerde yapılması planlanan kentsel dönüşüm proje alanlarının barındırdığı tarihi yapılar nedeniyle tasarlanma ve uygulama sürecinde bu kanunun maddelerinden faydalanılmaktadır. Kentsel dönüşümü doğrudan etkileyen 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun'da, yenileme projesi kapsamında değerlendirilecek "kültürel ve tabiat varlıklarının" niteliği hakkında açık bir ifade bulunmamaktadır. Bu nedenle kültürel ve tabiat varlıkları tanımları bu kanunun ilgili maddelerinden alınarak uygulama yapılabilmektedir [63].

Kanunda kültür varlıklarının net tanımlanması, bu varlıklara ilişkin konulan korumaya yönelik maddeler, koruma amaçlı imar planları ile bu tür yapıların korunması esas alınmıştır. Bu kanunun koruduğu tarihi taşınmazların koruma kullanma dengesiyle kentsel dönüşüm adı altında farklı fonksiyonlarda işlevlendirilmesi, bu yapıların canlı tutulmasında en etken işlemlerden bir tanesidir [63].

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun

Kamuoyunda imar affi olarak adlandırılan 2981 sayılı Kanun, 1984 yılında yürürlüğe girmiştir. Belli bir döneme ve amaca ilişkin çıkarılan bu kanun ile gecekondu alanları için imar ıslah planı yapma fırsatı doğmuş ve dolaylı olarak kentsel dönüşüm projelerinin yapılması sağlanmıştır. İmar ve gecekondu mevzuatına uygun olmayarak yapılmış ve inşaat durumundaki tüm yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere ait müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve ilan esaslarını belirleme amacını taşımaktadır [64].

Gecekonduların meşru hale getirilmesinin, çok katlı yapılara dönüşmesinin, alınıp satılmasının ve müteahhitlere verilmesinin önü açılmıştır. Gecekondulara kullandıkları alanı uygun şartlarda elde etme olanağı sağlanmış olup hak sahibi yapılmışlardır. Ancak

kanun gecekonduların sorunlarının yalnızca tapu ve mülkiyet durumlarının yapılaşma kurallarına uygun olarak ele alınmasıyla çözülebileceği öngörüsünü bulundurmaktadır. Bu kanunla gecekonduların alanlarında yalnızca fiziksel dönüşümler sağlanabilmiş, kentsel dönüşümün sosyal, ekonomik ve çevresel hedefleri gerçekleştirilememiştir [65]. Ayrıca bu kanunla hukuka aykırı olarak inşa edilen yapıların yasallaştırılması, gecekonduların sorununu çözmek yerine bu tür yapıların çıkma beklentisini artırmış ve gecekonduların sayısının yükselmesine neden olmuştur.

2981 sayılı Kanun'a göre;

- “- Gecekonduların işgal ettikleri arsa bedeli, tespit edilen sürüm değeri üzerinden peşin veya 4 yıl içinde ve 12 eşit taksitte ödenecektir.
- Gecekondulara 400 m²'den fazla arsa tahsis edilmeyecektir. Ancak, ıslah imar planlarına göre değerlendirilmesi mümkün olmayan fazlalıklar, rayiç değeri üzerinden tahsis yapılan gecekonduların sahibine devir ve adına tescil edilebilmektedir.
- Arsa tahsis edilecek gecekonduların sahibi ve aile bireyleri, o belediye sınırları içinde başka bir yapı veya arsaya sahip olmamalıdır” [66].

6306 sayılı Kanunla 24/02/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu

1984 yılında çıkarılan Toplu Konut Kanunu ile Toplu Konut İdaresi (TOKİ) kurulmuştur. Kentsel dönüşümün Türkiye'deki en önemli aktörü olan TOKİ tarihi dokuların yenilenmesinde, gecekonduların alanlarının dönüştürülmesinde, konutların yapılmasında ve sosyal alanların yaratılmasında görevlendirilmiştir. Kanunun 1. maddesinde, konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi ve devletin yapacağı desteklemelerin belirlenmesi amaç olarak belirtilmiştir [44].

TOKİ'nin işlevsel yapısı kurulduğu tarihten itibaren farklı dönemlerde özellikle 2000'li yıllarda yapılan yasal düzenlemelerle değişmiştir. En başta; konut üretilmesi için kredi sağlayan bir kurum olmasına rağmen daha sonra arsa ve konut üreten bir özellik kazandırılmıştır. İlerleyen zamanlarda, kamu binaları inşa eden, kentsel yenileme yapan,

belediyelerle ortak proje yürüten ve son olarak sadece konut üretiminde yüklenici olan firmalarla ortaklık kuran bir kurum haline getirilmiştir [67]. Sırasıyla 2004 ve 2008 yıllarında yayımlanan 5162 ve 5793 sayılı Kanunlarla TOKİ'ye gecekondü dönüşüm projesi uygulayacağı alanlarda veya mülkiyeti kendisine ait arsa ve arazilerde veya valiliklerce toplu konut iskan sahası olarak belirlenen alanlarda çevre ve imar bütünlüğünü bozmayacak şekilde her tür ve ölçekteki planlar ile imar planlarını yapma konusunda yetki verilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ile TOKİ kentsel dönüşümün en yetkili kurumlarından biri olmuştur.

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu da kentsel dönüşüm proje alanlarının belirlenmesi ve örgütlenme modelinin nasıl oluşturulacağı konularını ele almasına rağmen alanların sosyal boyutu ile ilgili herhangi bir düzenleme içermemektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu

1985 yılında yayımlanan İmar Kanunu kentsel dönüşüm ile ilgili herhangi bir ifadeye sahip olmamasına rağmen imar planlama anlamında dönüşüm süreçlerinin tek yasal dayanağıdır. Kanunun 18. maddesi arsa ve arazi düzenlemelerine ilişkin iş ve işlemleri içerdiğinden kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasında dolaylı yoldan etkilidir. Bu kanun belediye mücavir alanlarının içinde ve dışında yapılan tüm yapılaşmaların, çevre, sağlık ve fen şartlarına uygun ve planlı bir şekilde yapılmasının sağlanmasına yönelik bir yasal düzenlemedir. Kentsel dönüşüm projelerinin uygulama yöntemi veya alanlar için gerekli sosyal, ekonomik ve fiziksel müdahaleler ile ilgili hiçbir bilgi içermemektedir [68].

5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu

2004 yılında yürürlüğe giren Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu, Türkiye'de ilk defa bir kentsel dönüşüm alanına özgü olarak çıkarılmış bir kanun olması nedeniyle özel bir öneme sahiptir. Bu kanunda TOKİ ve Ankara Büyükşehir Belediyesi yetkili kurumlar olarak görevlendirilmiştir.

Kanunun amacı 1. maddesinde belirtildiği gibi Kuzey Ankara girişi ve çevresini kapsayan alanlarda kentsel dönüşüm projesi çerçevesinde fiziksel durumun ve çevre

görüntüsünün geliştirilmesi, güzelleştirilmesi ve daha sağlıklı bir yerleşim düzeni sağlanması ile kentsel yaşam düzeyinin yükseltilmesidir. Ankara Esenboğa Protokol yolu üzerindeki çevre yolu ile Çubuk Barajı girişi arasında kalan geniş bir alanı kapsayan proje, bölgenin gecekondulardan temizlenip çevresel ve yaşamsal standartlarının iyileştirilmesini hedeflemiştir. Projenin sadece fiziksel dönüşümü ele alması başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması açısından eksik kalmasına neden olmaktadır [69].

Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu kapsamında hüküm bulunmayan hallerde “3194 sayılı İmar Kanunu’nun ilgili hükümlerinin uygulanacağı, yine bu kanun uyarınca yapılacak satışların 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu uyarınca yapılacağı” şeklinde ifadeler yer almaktadır [70].

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu

2004 yılında yürürlüğe giren Büyükşehir Belediye Kanunu’nun amacı 1. maddede büyükşehir belediyesinin yönetiminin hukuki statüsünü düzenlemek, hizmetlerin planlı, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini sağlamak olarak açıklanmıştır. Yine aynı kanunun 3. bölümünde büyükşehir belediyelerinin yerine getirmesi gereken fiziksel, sosyal ve ekonomik yapıya ilişkin sorumluluklar ve sahip oldukları yetkiler tanımlanmıştır. Bu kanun ile büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilmiştir [71]. Ancak söz konusu kanunda büyükşehir belediyelerinin görev sınırları tam olarak belirlenmediği için belediyeler ile büyükşehir belediyeleri arasında görev karışıklığına neden olmuştur [72].

5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun

2005 yılında yürürlüğe giren Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ile sit-koruma alanlarında söz konusu bölgede yetkili idarece (belediye ve il özel idarelerince) kentsel yenileme alanı ilan etme ve uygulama yetkisi verilmektedir.

Kanunun amacı ve kapsamı 1. maddede şöyle açıklanmıştır:

“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, tabii afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır.

Bu kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının tespitine, teknik altyapı ve yapısal standartlarının belirlenmesine, projelerinin oluşturulmasına, uygulama, örgütlenme, yönetim, denetim, katılım ve kullanımına ilişkin usul ve esasları kapsamaktadır” [50].

Kanunun 2. maddesinde yenileme alanlarının, il özel idarelerinde il genel meclisi, belediyelerde belediye meclisi üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile belirleneceği ve Bakanlar Kurulu'nda karara bağlanacağı belirtilmiştir. Yenileme alanı kararı, Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımlandığı tarihte yürürlüğe girip uygulama bir yıl içinde başlatılmaktadır.

Söz konusu kanun, kentsel dönüşüm uygulamaları ile doğrudan bağlantılı gibi algılsa da aslında kültürel ve tarihi varlıkların bulunduğu alanlarda yenileme yapılmasına dair uygulamalarda tatbik edilen bir kanundur [63]. Ancak bu bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin nasıl ve hangi prensiplere göre yapılacağı açıklanmamaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanunu

2005 yılında yürürlüğe giren Belediye Kanunu kentsel dönüşümü yönlendiren ilk yasal düzenlemedir. Söz konusu kanun, kentsel dönüşüm/yenileme alanlarının belirlenmesindeki prensiplerin ve projelerin amacının yanı sıra belediyelerin yetki ve sorumluluk alanlarını da kapsamaktadır. Bu kanunun “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” başlığı altındaki 73. maddesinde kentsel dönüşüm ile ilgili şu ifadeler bulunmaktadır:

“Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiden kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır. Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az elli bin metrekare olması şarttır. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve

kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır” [51].

Kanunda belediyelere kentsel dönüşüm yapma yetkisi verilmiş olsa da kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin alanlarının belirlenmesinde alan büyüklüğü ve mücavir alan sınırları içerisinde kalmasından başka herhangi bir kısıtlama getirilmemiş, uygulama yöntemi olarak boşaltma ve yıkım öngörülürken sağlıklaştırma, iyileştirme gibi kavramlara değinilmemiştir. Ayrıca kanunda yapıların yıkımının ne şekilde olacağı ve kimin gerçekleştireceği, kamulaştırmanın nasıl yapılacağı belirtilmemiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ile büyükşehir belediyeleri kentsel yenileme konusunda yetkilendirilirken, 5393 sayılı Belediye Kanunu ile ilk kez belediyelere kentsel dönüşüm konusunda görevler verilmiştir.

644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

2011 yılında kurulan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın görevleri, yetki ve sorumlulukları yine aynı yıl yürürlüğe giren 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'de belirtilmiştir. Ayrıca 2011 yılında çıkarılan 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'de bazı değişiklikler yapılmış, Bakanlık kentsel dönüşüm konusunda geniş yetkiler kazanmış ve Türkiye'nin en önemli aktörlerinden birisi olmuştur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname'nin 1. maddesinde, Bakanlığa şu görevler verilmiştir:

“Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve

değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek” [73].

Ayrıca aynı değişiklik ile Bakanlığın görevleri arasına “depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapmak veya yaptırmak” maddesi eklenmiştir. Böylece Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kentsel dönüşüm, şehircilik ve imar gibi konularda en yetkili kurum olmuştur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

2012 yılında yürürlüğe giren Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun günümüze kadar kentsel dönüşüm projeleri ve uygulamalarına yönelik en son çıkmış en geniş kapsamlı yasal düzenlemedir. Bu 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 belirlemek olarak açıklanmıştır. Diğer yasal düzenlemelerden farklı olarak bu kanunda “rezerv alan”, “riskli alan” ve “riskli yapı” gibi yeni tanımlar yer almaktadır [52].

Kanunun 3. maddesinde;

“- Rezerv yapı alanı: Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanları,
- Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Bakanlık veya İdare tarafından Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının görüşü de alınarak belirlenen ve Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kararlaştırılan alanı,
- 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 veya yapıları”.

ifade etmektedir.

Özellikle 17 Ağustos 1999 yılında yaşanan deprem felaketi ile birlikte gündeme gelen kentsel dönüşüm süreci başta İstanbul olmak üzere Türkiye'nin önemli ilçelerinde yasadışı yapılaşmış, sağlıksız ve ekonomik ömrünün tamamlamış yerleşim yerlerine müdahale etmeyi amaçlamıştır. Bu bağlamda hazırlanan ve yürürlüğe sokulan bu kanun,

özellikle afet riskini en üst düzeyde hisseden yerleşim yerlerine yapılacak müdahaleyi yönlendirmektedir [63].

Kanunun uygulanmasında yetkili olan kurum Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'dır. Söz konusu kanuna göre, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, ilgili idareleri ve TOKİ'yi görevlendirmekte, bunun sonucunda Bakanlığın görevlendirdiği kurum verilen yetki doğrultusunda dönüşüm projelerini gerçekleştirmekten sorumlu olmaktadır.

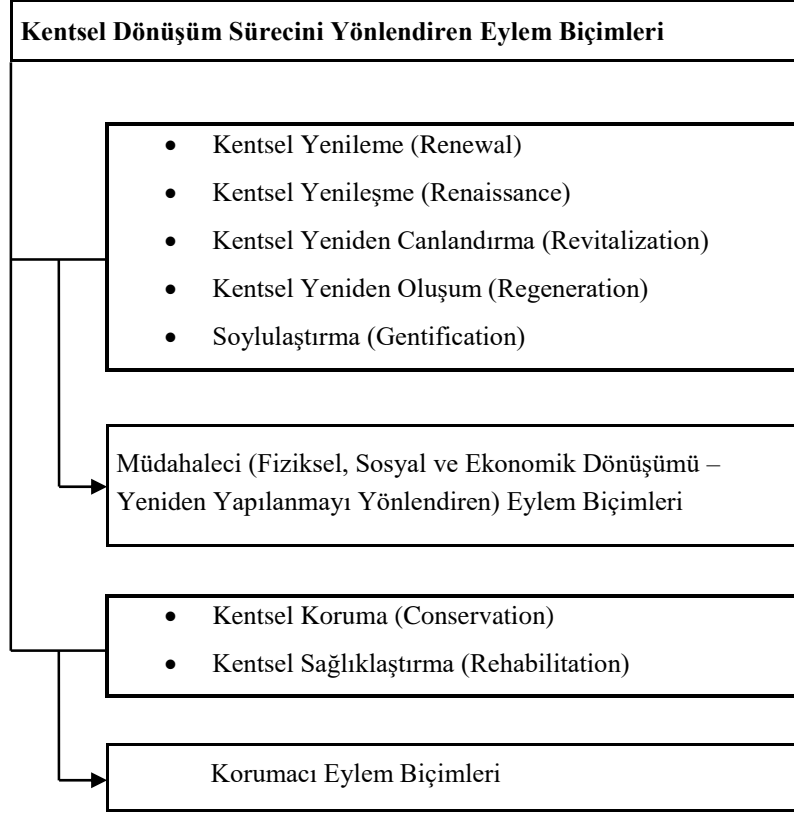
Kanunun sadece afet riski taşıyan alanları sınırlandırılmış olması, kapsamlı bir kentsel dönüşüm kanunu olarak değerlendirilmesi konusunda eleştiriler oluşmasına neden olmaktadır. Kentin bütününe ilgilendiren kentsel dönüşüm kente yeni bir ruh kazandırarak sosyal, kültürel ve ekonomik açılardan önemli sonuçlar doğurmaktadır.

Kentsel dönüşüm uygulamaları için farklı zaman dilimlerinde çıkarılmış olan yasal düzenlemeler ne yazık ki çarpık kentleşmenin, sağlıksız yapılaşmanın önüne geçememiş ve tam bir çözüm sunamamıştır. Kentsel dönüşüm sürecinde sorunlar yaşanmaya devam etmektedir.

2.4. Kentsel Dönüşüm Uygulama Biçimleri

Kentsel dönüşüm geniş kapsamlı bir kavramdır. Her alanın kendine özgü sorunları ve dinamikleri olduğundan farklı uygulamalar ile çözüm bulunmaktadır. Farklı nedenlerle çöküntüye uğramış ve kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan alanlarda uygulama yöntemleri de farklılık göstermektedir. Çünkü nitelikli bir dokuya sahip olan tarihi kent merkezi alanlarında uygulanan yöntem ile niteliksiz alanlarda uygulanan yöntem birbirinden ayrılmaktadır.

Dünyadaki kentsel dönüşüm yaklaşımlarını, genel olarak içerisinde bulunduğu dönemin ekonomik ve politik koşulları etkilemiş ve şekillendirmiştir. 19. yüzyıldan günümüze kentsel dönüşüm çalışmaları değişkenlik göstererek farklı dönemlerde farklı uygulama biçimleri olarak karşımıza çıkmıştır (Şekil 2.4). Bu uygulama biçimleri şunlardır:



Şekil 2.4. Kentsel dönüşüm süreci – dönüşüm stratejileri [42]

Yenileme (renewal)

Kentsel yenilemeyi, Lichfield (1988) kentlerin yapılı çevrelerindeki fiziksel bileşenler üzerinde yapılacak eylemler, sosyal ve ekonomik baskılardan etkilenilse de, doğrudan sosyal ve ekonomik konularla ilgili bir iyileştirmenin söz konusu olmadığı değişim, Couch (1990) ise bir fiziksel değişiklik ya da arazi/yapı kullanımındaki ve/veya yoğunluğundaki değişim olarak tanımlamaktadır [74]. Gerek mevcut yapıların durumu, gerekse yerleşme düzeni bakımından sağlık ve yaşam şartlarının iyileştirilme imkanı olmayan alanlardaki yapıların bir kısmının ya da tamamının yıkılarak yeniden imar edilmesine yenileme denilmektedir [75].

Kentsel yenileme farklı sebeplerle zaman içerisinde köhnemiş, yıpranmış veya terkedilmiş alanların, güncel fiziksel, sosyal ve ekonomik koşullarının dikkate alınarak değiştirilmesi, yeniden canlandırılması ve ıslah edilerek kente kazandırılmasıdır [76]. Bu eylem çeşidi, içerisinde yıkıp yeniden yapma anlamını da taşımaktadır [76].

Yenileme, kentsel dönüşüm sürecinde eskimiş alanların yıkılmasını ve ilerleyen evrelerde altyapı ve fiziksel çevre projelerinin düzenlemesi ile alanın yeniden gelişmesini amaç edinmiş bir eylem türüdür [21]. Bir başka deyişle kentsel yenileme, kentin tümüyle bozulmuş, yok olmuş, köhneleşmiş alanlarının yıkılıp yeniden inşa edilerek ya da mevcut durumunun iyileştirilerek kente yeniden kazandırılması anlamına gelmektedir [77].

Kentsel yenileme fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutta değişimi, yenilenmeyi ve bu durumun sürekliliğinin sağlanmasını ifade etmektedir. Kentsel yenileme amaçları arasında temel olarak aşağıda yer alan şu üç madde bulunmaktadır [78]:

- Kent merkezlerindeki ve tarihi mekanlardaki çöküntü alanlarını yenileme çalışmalarıyla geliştirmek ve fiziksel dokunun rehabilitasyonu ve sürekliliğini sağlamak.
- Geliştirilmesi ve yenilenmesi planlanan alan sakinlerinin ekonomik yönden rahatlamalarını amaçlayan ve ekonomik yaşamı yenileyen çalışmalar yapmak.
- Yenilenmesi amaçlanan fiziksel dokunun geliştirilmesi ve buradaki ekonomik koşulların iyileştirilmesinin ardından, insanlar için yaşanabilir mekanlar yaratmak üzere kentsel huzuru ve canlılığı sağlamak için yeni ortamlar oluşturmak.

Sağlıklaştırma (rehabilitation)

Kentsel sağlıklaştırma, çöküntü alanları ile eski kent dokusunun kısmi yenileme yapılarak kullanıma açılması olarak tanımlanmaktadır [79]. Sağlıklaştırma, zaman içinde yıpranmış çeşitli müdahalelerle yoğunlukları artmasına rağmen özgün niteliğini korumuş bina ve yapı gruplarının yeni bir düzenlemeyle sağlıklı duruma kavuşturulması işlemi olarak da açıklanmaktadır [80].

Sağlıklaştırma, bir yerleşim yerinin bir kısmını veya tamamını, fonksiyonlarını olması gerektiği gibi yerine getirememesi durumundan kurtarmak, bilhassa oturulabilir olma özelliklerini kaybetmiş ve eskimiş konut alanlarının daha iyi kullanım şartlarına kavuşturulması olarak ifade edilmektedir [81]. Bir başka deyişle sağlıklaştırma, planlı bir şekilde gelişmiş fakat zaman içerisinde yıpranan yoğunluğu artan ve işlevlerini yerine getiremez duruma gelen alanları yeniden kıymetli hale getirme yöntemi olup, var olan alanın korunarak, tamir ve restore edilmesi esasına dayanmaktadır [82].

Sağlıklaştırma çoğunlukla binaların bakımsızlıktan dolayı bozulduğu ve yapı olarak iyi şartlarda olduğu alanlarda yapılmaktadır. Var olan konut stokunun önemli bir kaynak olması avantajından yararlanarak eski konutları günün hayat şartlarına uyarlamakta ve çağdaş donatılar ekleyerek standartlara uygun hale getirmektedir [81].

Sağlıklaştırma olgusunu var olan fiziksel çevreyi yalnızca “dayanıklılığı” ile değerlendirip onun devamlılığı anlamında algılamamak, mevcut yapı stokunun tekrar kullanılması, fiziksel yapının yanı sıra kültürel ve sosyal yapının da ıslah edilmesi hedefi doğrultusunda yeniden yapılanma şeklinde örgütlenmesi anlamında ele almak gerekmektedir [81].

Sağlıklaştırma ile, altyapısı bozulmuş, özgün niteliğini koruyan çöküntü alanlarının onarılıp çeşitli çağdaş ilavelerle iyileştirilerek eski haline kavuşturulması ve kente kazandırılması, bozulan mesken içi ve mesken dışı çevre koşullarının iyileştirilmesi, çevredeki güvenlik sorunun ortadan kaldırılması, sosyal imkanlar sunan rekreasyon alanlarının yaratılması ve trafik sorununun çözülmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca alan fiziksel ve işlevsel olarak iyileştirilerek hem fiziksel mekanın hem sosyo-ekonomik yapının sağlıklı hale getirilmesi hedeflenmektedir.

Koruma (conservation)

Kentsel koruma, Gülersoy’a (1997) göre toplumun geçmişteki sosyal ve ekonomik koşullarını, kültürel değerlerini yansıtan fiziksel yapısının, yaşanan değişim ve gelişimler nedeniyle yok olmasının engellenmesi, Cantacuzino’a (1990) göre kentsel dokunun çağdaş yaşamla bütünleştirilmesi, kültürel varlıkların topluma faydalı, ekonomik ve işlevsel koşullarla sağlıklaştırılması şeklinde tanımlanmaktadır. Koruma kavramında, özgün niteliği ile koruma (preservation) veya sınırlı değişimlerle koruma (conservation) olarak adlandırılan iki tür yaklaşım söz konusudur [83]. Özgün niteliği ile koruma (preservation) yapı ve yapı gruplarının özgünlüğüne zarar vermeden korumayı ifade etmektedir. Sınırlı değişim ile koruma (conservation), yapıların veya yapı gruplarının ya da belli bir varlığın ekonomik kullanımında kalmasını sağlamak üzere karakterin ve ölçeğın korunarak günün koşullarına uyarlanması, eklentiler yapılması ve geliştirilmesi suretiyle çağdaşlaştırılmasıdır [84]. Her iki yöntemin ortak amacı tarihi bir yapının yok olmasının önlenmesi ve sonraki nesillere taşınmasıdır. Özgün niteliği ile koruma, toplumun

geçmişteki değerlerini yaşantısını yansıtan fiziksel yapının zaman içerisinde yok olmasının engellenmesi ve özgünlüğünün korunarak çağdaş yaşama dahil edilmesidir. Sınırlı değişim ile koruma ise, mevcut kültürel varlığın topluma faydalı olacak şekilde sağlıklılaştırılmasıdır [85].

Koruma, doğal ve kültürel nitelik taşıyan taşınmazların yasal düzenlemeler kapsamında korunmasını, tarihi alanların yok olmasını engelleyip, bu mirasın günümüz hayat şartlarına adapte olmasını sağlamaktadır [86]. Kültürel ve tarihi değerler barındıran anıtların ya da özgün nitelikli binaların veya tüm bir alanın korunmasını ve restore edilmesini ifade etmektedir. İnsan ve fiziksel mekan ilişkisinin birbirleriyle olan etkileşimi, koruma kavramının ortaya çıkmasını etkileyen verilerdir. Üretilen somut kültür varlıkları buldukları dönemin kültürel ve toplumsal yapısının simgeleri haline gelmişlerdir. İnsanoğlu kendisinin ürettiği, ama sonuçlarını denetleyemediği bir gelişme tarafından sürüklenmekte, farklılaşan hayat şartları ile yeni ihtiyaçlar, talep, zevk ve beklentilerle ters düşen her şeyi ve aynı zamanda çevresini hızlı bir şekilde değiştirmektedir [81].

Sonuç olarak; Kentsel Koruma (conservation), bilhassa tarihi kentlerde zaman içerisinde gerçekleşen kimliksizleşme ve köhneleşme sürecinin önlenerek durdurulmasını ve üretilmiş olan somut kültür varlıklarının korunarak, yeniden işlevlendirilerek gelecek nesillere aktarılmasını amaçlamaktadır. Kentsel alanlardaki var olan doğal, tarihsel ve kültürel değerleri sürdürülebilirlik bağlamında, günümüz ve gelecek kullanım eğilimlerini de dikkate alarak değerlendiren ve yeni çözümler arayan Kentsel Dönüşüm Stratejilerinden birisidir [81].

Yenileşme (renaissance)

Kentsel yenileşme, temel olarak kentsel alanda yaşanan sorunların, fiziksel, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla birlikte ele alınıp, bütünleştirici bir yaklaşımla çözümlenmesidir [87]. Kentsel dönüşüm uygulamalarında kentsel koruma, kentsel yenileme ve kentsel iyileştirme yöntemlerinin kullanılması sonucunda; kentlerin kimliğini yitirdiği, tek tip haline geldiği anlaşılmıştır. Ortaya çıkan bu olumsuz sonuçlar neticesinde yeni bir kentsel dönüşüm uygulama yöntemi oluşturulmasına ihtiyaç duyulmuş ve kentsel yenileşme biçiminin temelleri böylelikle atılmaya başlanmıştır. "Kentsel yenileme" yıkıp yeniden yapma eylemlerini içerdiğinden yerine uygulanması önerilen "kentsel

yenileşme”nin kentsel yenilemeden farkı kentte gerçekleştirilecek değişikliklere bölge sakinlerinin katılmasını sağlamak, dönüşüm yaşanacak mekanın yaşayanlarla beraber değerlendirilmesi, o mekanda yaşayanların değerleri ile kentsel hayatın yeniden canlandırılması amaçlanmaktadır [81].

Böylece, çöküntü haline gelmiş kentsel alanlar, gerekli müdahalelerle içinde yaşamaktan keyif duyulacak, imrenilen mekanlara dönüştürülebilecektir. Aynı zamanda eskiyerek ve köhneyerek eski önemlerini ve özgün niteliklerini kaybeden tarihi alanlar, çağdaş hayat şartlarına uygun hale getirilip yeniden kullanılır kılınıp, tamamen yıkmak ve yenilemek yerine farklı bir koruma yöntemiyle kentli kültürünün ve kentin yeniden kazanılması olanağı doğabilecektir [88]. Bir başka deyişle, kentsel yenileme kentlerin yeniden analiz edilip planlanmasında bütünsel/holistik bir anlayış, bir bakış demektir [89].

Yeniden canlandırma (revitalization)

Kentsel yeniden canlandırma, ekonomik, sosyal, kültürel veya fiziksel bakımdan bir çöküntü süreci yaşayan kentsel alan parçalarının, çöküntüye yol açan faktörlerin değiştirilmesi veya yok edilmesi sonucunda o alanın yeniden canlandırılması ve hayata döndürülmesi olarak tanımlanmaktadır [76]. Yeniden canlandırma, eski hareketliliğini ve canlılığını yitirmiş kentsel alanları, bilhassa da tarihi kent merkezlerini sosyal tedbirlerle yeniden canlandırmaktır [79]. Bir başka deyişle, bir alandaki fiziksel yapının sağlıklılaştırılması ve yasal meşrutiyetinin yanı sıra o alandaki ekonomik yaşamın ve ekonomik faaliyetlerin canlandırılması olarak tanımlanmaktadır [90].

Kentlerde yaşanan hızlı nüfus değişimleri ve göç hareketleri, ekonomik yapıdaki değişiklikler ve planlama sürecindeki aksamalardan doğan problemler tarihi kent merkezlerindeki sosyal, ekonomik ve fiziki yapıya zarar vermekte ve bu alanlarda bir çöküntüye neden olmaktadır. Yeniden canlandırma bu alanlardaki köhneme ve gerilemenin durdurulması ve temizlenerek gelişmesini sağlamak için yapılmaktadır [80].

Yeniden oluşum (regeneration)

Kentsel yeniden oluşum, köhnemiş, bozulmuş, tamamen yok olmuş, yani çöküntü haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun oluşturulması veya var olanın ıslah edilmesi ile

daha fonksiyonel bir kent dokusu meydana getirilerek bu alanların kent hayatına yeniden dahil edilmesinin sağlanmasıdır [76]. Bir başka deyişle, yeniden oluşum, yerel ekonominin dinamiklerini canlandırmak yoluyla sosyal ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşayan kentsel alanları eskiden olduğu gibi canlı ve yaşanabilir alanlara dönüştürmeyi ve kente yeniden kazandırmayı amaçlayan entegre ve kapsamlı bir vizyon ve eylem bütünü şeklinde açıklanmaktadır [80]. Bu müdahale biçiminin diğerlerinden farkı daha uzun dönemli, daha stratejik ve kararlı bir tutum göstermesidir [80].

Kentlerde yaşanan olumsuz değişiklikler, kamu, özel sektör ve katılımcı halkın bir araya getirilmesi ile uygulanan yeniden oluşum yaklaşımı, kentlerin gelişmesi için değişen sosyal, ekonomik, çevresel ve politik durumlara karşı örgütlenmeyi, gerekli politika ve eylemleri belirleyip gerçekleştirmeyi amaçlamaktadır [42]. Bu durumda “kentsel yeniden oluşum”;

- Kent merkezlerinin canlılığını sürdürebilmek, kentsel mekanları yeniden donatmak için oluşturulmuş kültürel yenileme politikasıdır.
- Uluslar arası kapitali yeniden yapılandırmanın sonucu oluşan bir ekonomik süreçtir.
- Kentsel ekonomiyi canlandırmak için yasalar üstü yaklaşımlar ve finansman teşvikleri ile bir tür pragmatik arazi kullanımı planlama anlayışıdır.
- Özel sektör-kamu sektörü işbirliği bağlamında pozitif bir kamu sektörü girdisidir, konut-iş ve ticari gelişme alanlarında, sosyal konularda oluşan kamu politikaları bütünüdür [91].

Soylulaştırma (gentification)

Soylulaştırma, çöküntüye uğramış, sosyal ve kültürel bakımdan bozulmuş, aynı zamanda fiziksel bakımdan da bozulmuş alanların, bilhassa da tarihi kent parçalarının sosyal durumunun ıslah edilmesidir [76].

Soylulaştırma, en basit ifadeyle, düşük gelir gruplarının yaşadıkları kent içindeki köhneleşmiş konut alanlarına, daha yüksek gelir gruplarının yerleştirilmeye başlanması süreci olarak tanımlanmaktadır [92].

Soylulaştırma, eski ve tarihi kent merkezlerinin yenilenmesi sırasında meydana gelen ve bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir grubuna mensup kişilerin yerleşmeleriyle oluşan sosyal ve fiziksel yenileme ve değişme olarak da tanımlanmaktadır [80]. Bir başka deyişle, soylulaştırma, en genel tanımıyla gerilemiş olan eski kent içindeki alanlarda yeni bir mekansal ve fiziksel ayrışmayı ifade eder; çok yönlü bir dönüşümün sonucu olarak kentsel yeniden yapılanmanın bir parçası ve aynı zamanda da sonucudur [93]. Bu müdahale biçimi, kentsel alanlarda fiziksel değişimin yanında sosyal ve ekonomik değişimin de yaşanmasını amaçlamaktadır.

2.5. Kentsel Dönüşüm Uygulama Alanları

Türkiye’de ve dünyada kentsel dönüşüm projeleri, göçün etkileri ile kentlerdeki yasa dışı yapılaşma sonucu oluşan sağlıksız gecekondu alanlarında, şehir merkezlerinde tarihi yapıların yoğun olarak bulunduğu tarihi kent merkezlerinde, rantı yüksek yerlerde bakımsızlıktan eskijen ve çöküntü haline gelen bölgelerde, deprem, sel, heyelan vb. doğal afetlerden etkilenen ya da etkilenmesi muhtemel alanlarda, işlevini yitirmiş fabrika, liman gibi sanayi alanlarının kent merkezlerinden taşınması neticesinde ortaya çıkan alanlarda yapılmaktadır (Şekil 2.5).



Şekil 2.5. Kentsel dönüşüm uygulama alanları

Kentsel dönüşüm uygulama alanlarında yaşanabilir, sağlıklı ve sürdürülebilir kentsel alanlar yaratmak hedeflenmektedir. Nitelik ve işlevini kaybederek atıl hale gelmiş sanayi ve çalışma alanlarının, kimliğini yitirmiş tarihi yapıların, izinsiz yapılaşmış konut alanlarının, yapılaşma kuralları doğrultusunda doğal ve yapay riskler taşıyan alt bölgelerin dönüştürülmesini içermektedir. Başka bir deyişle, hiçbir kapsam farkı gözetmeksizin kentte bulunan tüm problemlili bölgelerin veya kentsel çöküntü bölgelerinin farklı mekansal

politikalar, yöntem ve stratejilerle kent ile kentsel yaşama geri kazandırılması, kentsel dönüşüm uygulamalarının içeriğini ifade etmektedir [42].

2.5.1. Tarihi kent merkezlerinde ve çöküntü alanlarında kentsel dönüşüm

Kültürel, fonksiyonel ve yönetsel görevler barındıran kent merkezleri kentlerin, mekânsal, tarihsel ve toplumsal önem taşıyan dinamik parçasıdır [80]. Birçok fonksiyonu içinde barındıran aynı zamanda sosyal, kültürel, ekonomik ve politik boyutlara da sahip bir yapıda bulunan kent merkezleri, dışındaki kentsel alanlarla karşılaştırıldığında daha hızlı değişime uğramakta ve dönüşmektedir. Kentlerin kalbinin attığı yerler olarak iç ve dış nedenlerle sürekli değişim içerisinde olan özellikle de büyük kentlerdeki kent merkezleri, gürültü ve çevre kirliliği, trafik sorunu, aşırı nüfus, yaşayan insanların beklentilerine cevap verememe gibi nedenlerden ötürü çevrede yeni yerleşim merkezlerinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Ayrıca farklı ölçek ve boyutlarda nitelik kaybına uğramış ve köhnemeye başlamıştır.

Köhnemeye başlayan kent merkezlerinde zaman içinde taşınma, mevcut alanları terk etme ve boşaltma eğilimi söz konusu olmuştur. Kent merkezlerine olan ilginin azalması; kent merkezlerinin canlılığını ve durumunu olumsuz yönde etkilemiş ve çöküntü alanlar oluşmuştur. Kent merkezlerinin maruz kaldığı baskılar tarihsel çevreler üzerinde yozlaştırıcı ve yıkıcı etki yapmaktadır. Kent merkezlerindeki değişimleri, fonksiyonların değişimi, merkezin geleneksel dokusundaki değişim, nüfus ve iş alanlarının değişimleri olarak sıralayabiliriz [94].

Kentin eski sakinlerinin yerini gelir seviyesi düşük, farklı yerlerden göçerle gelenler almıştır [95]. Kent merkezlerinin yeni sahipleri, iş olanakları ve maddi durumları yetersiz olması nedeniyle konutlarının bakım ve onarım ihtiyaçlarını karşılayamadıklarından bu alanlar çöküntü haline gelmektedir. Bu tür konut alanlarını içinde barındıran kent parçaları, gerekli altyapı ve üstyapı koşullarını sağlayacak, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği ihtiyaçlara cevap verecek, yeni aktiviteleri barındırarak ekonomiyi canlı tutacak, açık alanlar, park, meydan ve yaya dolaşımı gibi fiziki mekanlara sahip olacak, estetik bir görünüm kazandıracak ve standartlarının kullanıcı beğeni ve gereksinimlerini karşılayacak nitelikte bir kentsel dönüşüm projesine ihtiyaç duymaktadır [21]. Kent merkezlerinde karşılaşılan sıkıntıların ortadan kaldırılması, gerçekleşen

dönüşüme yön verilmesi, trafik gibi sorunların çözülmesi ve geleneksel dokunun korunması için kentsel dönüşüm projeleri yapılmaktadır [80]. Böylece kentsel alana yeni bir enerji kazandırılarak kentsel dönüşümün hedefine ulaşılabilir.

2.5.2. Gecekondu bölgelerinde kentsel dönüşüm

Sözcük anlamı “izinsiz olarak hemen bir gecede çatılıveren yapı” olan gecekondu kavramı 1940 yılından sonra dilimize girmiştir [96]. Gecekondu, kent bilim terimleri sözlüğünde “bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyesinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” olarak tanımlanmaktadır.

Göç olgusu dünyadaki toplumlar içinde değişik zaman dilimlerinde büyük önem taşıyan toplumsal olayların başında gelmektedir. Türkiye’de İkinci Dünya Savaşı sonrasında sanayileşme hareketleri ile beraber başlayan hazırlıksız ve plansız olarak gelişen göç, özellikle büyük kentlerde çarpık kentleşmeye neden olmuştur [80]. Gecekondular sanayileşmenin doğurduğu göç ile yaşanan kentleşmenin sonucunda ortaya çıkan sorunun simgesi olmuştur.

1966 yılında çıkartılan 775 sayılı Gecekondu Kanunu gecekonduyunun varlığını resmen kabul etmiştir. Söz konusu kanunda ise gecekondu “imar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalınmaksızın, kendisine ait olmayan arazi veya arsalar üzerinde, sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar” olarak tanımlamıştır [61].

Türkiye’de gecekondu, kırsaldan kente doğru gerçekleşen göçler neticesinde geldikleri kentlerde konut sıkıntısı yaşayanların, kazançlarının yetersizliği nedeniyle, kamu veya kişilere ait arazilerde mülk sahibinin izni olmadan ve imar kurallarına aykırı olarak inşa ettikleri konut şeklinde ifade edilebilir [96, 97, 98]. Bu şekilde ifade edilen gecekondu kavramının içerdiği özellikler şunlardır [97]:

- Barınma ihtiyacını şahsen ve yerel yönetimlerin de karşılayamadığı düşük gelirli veya fakir aileler tarafından inşa edilen barınaklardır.

- Yasalara aykırı olarak kendilerine ait olmayan arazilere inşa edilen konutlardır.

Türkiye’de kırsaldan kente doğru yaşanan göç dalgası ile başlayan gecekondulaşma süreci dört döneme ayrılmaktadır:

1945-1960 yılları arasındaki gecekondulaşmanın birinci dönemi, kırsaldan kente göç edip gelenlerin yalnızca barınma gereksinimlerini karşılamak amacıyla barakalar yapması ile başlamıştır. Bu dönemde göçenler ucuz iş gücü olmuşlar ve konut sorunlarını gecekondular yaparak çözmüşlerdir. Kentin çevresindeki kamu arazilerinin işgal edilmesine dayanan ilk kuşak gecekonducularda ev sahipliliği oranı yüksek, kiracı oranı düşüktür. Ayrıca bu dönemde yapılan gecekonduların insan ölçeğine uygun boyutlarda bir yapı karakteristiğine sahip olup kullanıcı ihtiyaçlarına bağlı olarak gelişmeye açık bir esneklik taşımaktadır. Zaman içerisinde sayıları hızlı bir şekilde artış gösteren bu gecekondulara altyapı hizmetlerinin götürülmesi siyasetçilerin oy almak için kullandıkları bir malzeme haline gelmiştir [99]. Bu dönem içinde gecekondular ile ilgili çıkarılan dört yasa ve amaçları şu şekilde sıralanmaktadır [100]:

İlk gecekondular yasası olarak bilinen 5218 sayılı Kanun 1948 yılında çıkarılmıştır. Söz konusu kanunun amacı Ankara Belediyesi’nin sınırları içinde yer alan ve mülkiyetinde bulunan arsalar ve arazilerden gecekondular yapmak isteyenlere en geç bir yıl içinde inşa edilmesi koşulu ile, mevcut gecekondulara ise en geç üç yıl içinde evlerini iyileştirmeleri koşulu ile arsa tahsis etmektir. İkinci gecekondular yasası olan 5431 sayılı Kanun 1946 yılında çıkarılmış, ancak amacına ulaşamamıştır. Bu kanunun amacı, gecekonduların yapılmasını önlemek ve var olan gecekonduların da yıkılmasını sağlamaktır [101-102].

Bu iki kanundan sonra 1953 yılında 6188 sayılı Bina Yapımını Teşvik Yasası çıkarılmıştır. Bu kanuna göre 1953 yılına kadar inşa edilmiş olan gecekondular yasalastırılırken, 1953 yılından sonra gecekonduların yapılmasına yasak getirilmiştir. Belediyenin mülkiyetinde olan veya sahip olmak istedikleri arsaları ihtiyaç sahibi olanlara vermek bu kanunun edindiği amaçtır. Ancak bu kanun da diğerleri gibi amacına ulaşamamıştır. 1959 yılında çıkarılan 7367 sayılı Kanun bu dönemin son kanunu olup diğerleri gibi bu kanundan da olumsuz sonuç çıkmıştır. Bu kanunda belediye sınırlarının içinde bulunup hazine mülkiyetinde olan arsaların belediyeye devredilmesine karar

kılınmıştır. Belediyelerin bu yöntemle gecekondulara çözüm üretmesi hedeflenmiştir [102].

1960-1970 yılları arasındaki gecekondulaşmanın ikinci dönemi birinci dönemden ayrılmaktadır. Artık gecekonduların barınma ihtiyacını karşılamak için inşa edilmiş bir yapı değildir. Gecekondular bir yatırım aracı olarak kiraya vermeye ve satılmaya başlanmıştır [99]. Böylece rant elde edilen bir araç haline gelmiştir. Kiracılığın fazla olması bu bölgelerdeki çevre kalitesini de düşürmüştür. Ayrıca gecekonduda yaşayan kadın ve çocukların da çalışma hayatına katılmaları sonucunda refah düzeyleri artmış ve gecekondulara ek odalar vb. yapılmaya başlanmıştır. 1966 yılında çıkarılmış olan 775 sayılı Gecekondular Kanunu ile gecekonduların varlığı resmen kabul edilmiştir [100].

775 sayılı Gecekondular Kanunu'nun ana politikaları; islah, tasfiye ve önlemedir. Islah, içinde yaşanabilecek nitelikler taşıyan gecekonduların, devlet, yerel yönetim ve gecekondular sahiplerinin işbirliği yapmasıyla daha iyi hale getirilmesidir. Tasfiye ise yaşanmayacak halde olanların yok edilmesidir. Gecekondular yapılmasının önlenmesi için iki yöntem uygun bulunmuştur. Bunlardan ilki, üzerinde gecekondular yapılmış olan arsaların sahibinin yazılı istekte bulunarak gecekonduların yıkılması iken ikincisi konut olmayanların arsa, proje ve kredi gibi desteklerle konut sahibi olmalarını sağlamaktır [102].

1970-1980 yılları arasındaki gecekondulaşmanın üçüncü döneminde kentin çevresindeki arsaların hisseli satışları ile gecekondulaşma bir rant aracı haline dönüşmüştür. Yani “toprak spekülasyonu” başka bir deyişle “toprak vurgunculuğu” ortaya çıkmıştır. İlerleyen zamanlarda söz konusu olabilecek arsaların değerlerinin artması durumdan faydalanabilmek için, kişilerin sahip oldukları arsaları boş olarak ellerinde tutmalarına ve arsa satın almalarına “toprak spekülasyonu” adı verilmektedir [96]. Bu dönemde piyasada gecekondular yapıp satan gayri resmi firmalar türemiştir.

1980 ve sonrası gecekondulaşmanın dördüncü dönemi olarak değerlendirilir. Bu dönemde gecekondular sayısı iyice artmış ve kent dışında kurulmuş olan gecekondular, kentin büyümesiyle kent içinde kalmıştır. Bu durum hem rantı yükseltmiş hem de gecekonduların yer aldığı alanlara uzak olmayan mesafede oturanları rahatsız etmeye başlamıştır.

1983 yılında çıkarılmış olan 2805 sayılı Kanun gecekondularla ilgili ilk yasadır. Çoğalan gecekondular sorunu çözümü bulunması hedeflenmiştir. Bu kanunda gecekondular muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak şeklinde sınıflandırılmıştır. Bu kanuna göre “üzerinde gecekondular bulunan arsa ve araziler ile hisseli arsa ve arazilerde bir sınır belirlenecek, bu sınır aynı zamanda İslah İmar Planı'nın yapılacağı alan olacaktır” [102]. 2805 sayılı Kanun, 2981 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırmıştır.

2981 sayılı Kanun gecekondularla ıslah, tasfiye ve önlem kriterleri getirmiştir. Bu kanun kapsamında 1981 yılına kadar inşa edilmiş gecekondulara verilmiş olan tapu tahsis belgelerinin tapuya dönüşebilmesi için ilk önce İslah İmar Planı'nın yapılması gerekmektedir. Kanunun kapsamının genişletilmesi sayesinde daha önceden konut işlevi olan, sonradan işyeri olarak kullanılan gecekondular da 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı Kanun ile kapsama alınmıştır [99]. 3290 sayılı Kanun kamusal, sanayi ve ticari işlevli yapıları da kapsamına almaktadır. Bu kanundan sonra gecekondular sorunu ile ilgili iki kanun daha çıkarılmıştır.

3366 sayılı Kanun ile gecekonduların kapsamı genişletilmiştir. Kıyılarda, askeri bölgelerde ve karayolları kamulaştırma alanı içinde kurulmuş olan gecekondulara da “ıslah bölgesi veya yakın çevresinden, bağımsız hisseli veya kat mülkiyeti esasına göre boş imar parseli verilebileceği hususu getirilmiştir” [102]. 3414 sayılı Kanun ile de, 247 ve 250 sayılı Kanun Hükmünde Kararnameler yasalaşmıştır. İlçe belediyelerine belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde yer alan gecekondular ile ilgili yetkiler verilmiştir. Ayrıca 775 sayılı Kanunun 34. maddesi geçersiz olmuştur [102, 99].

1950'li yıllarda başlayıp günümüze kadar gelen gecekondular sorunu değişerek kentler için çeşitli açılardan tehdit edici hale gelmiştir. Gecekonduların ortaya çıkardığı sosyal ve altyapı imkanları olmayan, sağlıklı, niteliksiz çöküntü alanları kentsel dönüşüm yaklaşımlarının başlıca uygulama alanlarından olmuştur.

2.5.3. Sanayi alanlarında kentsel dönüşüm

Sanayi kentlerinde zaman içinde yaşanan büyüme ve gelişmeler sanayi bölgelerini kentin girişlerini oluşturur duruma getirmiş, ayrıca bu alanlar kentin iş ve ticaret alanları

içinde kalmıştır. Kentin içerisinde kalakalmış olan bu sanayi alanları zaman içerisinde fonksiyonlarını, hareketliliklerini kaybederek kendiliğinden boşalmakta veya kent içinde kalanlar halk sağlığını açısından tehdit oluşturdukları için yerel yönetimler tarafından boşaltılmaya zorlanmaktadır. İki şekilde de sanayi alanlarının olduğu yerlerde yıkıntı alanı meydana gelmektedir. Bu yıkıntı alanların, kente ve kentliye sunabileceği yararlar hesaba katılarak yeniden kente kazandırılmasının gerekliliği anlaşılmaktadır [103]. Kent merkezlerinde kalan küçük sanayi kuruluşları ya imar planları kararlarından ya da üretimin ve kazancın azalmasından dolayı kent dışında oluşturulan yeni sanayi bölgelerine taşınmaktadır [80].

Kent merkezinde yer alan arazilerin yüksek maddi değerlere sahip olmasından dolayı terk edilmiş sanayi alanlarının yeniden kullanılmasını gündeme getirmiştir. Bu nedenle kentin o bölümlerinde bir dönüşüm yaşanmakta, fonksiyon değişmektedir. Dönüşüm yaşanan bu alanlarda eski sanayi kullanımının yerine hangi kullanımın geleceği sorusu önemli olmaktadır. Dünyadaki endüstri dönemine ait yapıların neredeyse tümü yeniden değerlendirilerek değiştirilmiş ve fonksiyon dönüşümü yaşamışlardır. Bu sayede yapıların ömürleri uzamakta, belli bir dönemi yansıtan ve belge niteliği taşıyan bu yapıların yeni bir fonksiyonla hayatlarını devam ettirmelerine imkan verilmektedir [104].

Günümüzde sanayi bölgelerinde yer alan işlevini yitirmiş alanların değerlendirilerek kente kazandırılmaları gereği ortaya çıkmıştır. Bir zamanlar yoğun bir şekilde kullanılan ancak daha sonra işlevlerini kaybedip kent içinde terk edilmiş alanlar haline gelen eski liman, sanayi ve depolama alanları kentsel dönüşüm için önemli bir potansiyel teşkil etmektedir. Özellikle kent merkezlerinde bulunan bu alanlara çeşitli fonksiyonlar yüklenerek yenilenmesi ve kent hayatına kazandırılması bu alanlardaki kentsel dönüşüm projelerinin hedefini oluşturmaktadır [21].

Söz konusu kentsel dönüşüm projeleri, eski liman, sanayi ve depolama alanlarının yeni fonksiyonlarla kullanıma açılması, alandaki üretim ve iş imkanlarının ve seçeneklerinin yeniden tarif edilmesi ve çeşitlendirilmesi, lüzum olduğunda endüstri dönemi miraslarının korunması ve sürdürülebilirliğin sağlanması, alanın işlevinin sosyal etkinlikler ve turizm faaliyetleri ile donatılıp zenginleştirilmesi, alanın özelliğine göre gerekirse hareketlendirmek amacıyla konut işlevinin desteklenmesi, donatı alanlarının mekanın yeni görünümüne dikkat çekecek şekilde ve ölçüde çoğaltılması, bu yenileşme ya

da dönüşümü vurgulayacak şekilde kentsel tasarım prensiplerinin oluşturulması gibi hususları kapsamına almakta ve finansal açıdan yapılabilirliği de somut bir şekilde ortaya koymaktadır [103].

Eski liman, sanayi ve depolama alanları, mevcut alt yapı olanaklarına sahip olması, mülkiyet sorunları taşımaması, alanın büyük olması ve kent merkezinde ya da yakın çevresinde yer almalarından dolayı erişilebilir olması gibi çeşitli açılardan dönüşüm projeleri için birçok avantajı barındırmaktadırlar. Bu tip dönüşüm projelerinin en önemli avantajı ise, kent merkezleri ya da yakın çevresinde bulunan bu alanların kültürel etkinlikler için tasarlandığında kolay erişilebilir olma imkanı sunmalarıdır.

2.5.4. Afet zararlarına ve kentsel risklere karşı kentsel dönüşüm

Kentsel dönüşümün uygulama alanlarından biri de çeşitli doğal afetler ve savaşlar sonucunda ortaya çıkan fiziksel ve sosyo-ekonomik yıkıma ve tahribatlara uğramış kentsel alanlar ile potansiyel riskler taşıyan yasadışı yapılaşmanın olduğu alanların yenilenmesidir. Kentlerde yaşanan sel, yangın, deprem gibi doğal afetlerden olumsuz yönde etkilenen veya tehdit altında bulunan alanlara yönelik kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. İmar kurallarına aykırı bir şekilde inşa edilen yapılar ise doğal afetlerden en fazla zarara uğrayan yapılardır. Herhangi bir afet olması durumunda zarar görme ihtimali olan bu yapıların dönüştürülerek olabilecek afetlere karşı dayanıklılığı arttırılmalıdır [103].

Afet etkilerinin en aza indirilmesi hususunda stratejilerin ve önceliklerin belirlenmesinde aşağıdaki soruların cevapları izlenecek yol hakkında yardımcı olacaktır [80]:

- Kentin karşı karşıya olduğu potansiyel doğal tehlikeler nelerdir?
- Altyapının hasar görebilme durumu nedir?
- Kentin karşı karşıya olduğu riskler nelerdir?
- Kabul edilebilir riskler nelerdir?
- Öncelik verilmesi gereken risk alanları hangileridir?
- Risklerin azaltılmasında uygulanabilecek en az maliyetli yol nedir?
- Bu strateji diğer politik hedeflere uygun mudur?
- Risk azaltma önlemleri mevcut programlar ile bütünleşebilir mi?"

Dünya nüfusunun hemen hemen yarıya yakını günümüzde kentlerde yaşamaktadır. Özellikle gelişmekte olan kentlerdeki çarpık kentleşme sonucunda yaşanan doğal afetler kentlerde önemli ölçüde yıkıma neden olmaktadır. Yanlış arazi kullanımı, yapısal hatalar, nüfus artışı, çevresel problemler, altyapı yetersizliği ve sosyal hizmetlerde ortaya çıkan eksiklikler gibi hızlı kentleşme sorunları nedeniyle depremin kentlerdeki yıkıcı etkileri derinleşmektedir [80].

Afet yönetim anlayışının değişmesinde dünya genelinde yaşanan nüfus hareketlerindeki gelişme etkili olmuştur. Afetle mücadeledeki yerleşik anlayış ağırlıklı olarak kurtarma çalışmalarına yöneliktir. Bu yaklaşım deprem öncesinde yapılacak harcamaların topluma çok fazla yük getireceği anlayışına dayanıyordu. Halbuki son zamanlarda görülmüştür ki şiddetli bir afet sonucunda afet sonrasında yapılmak zorunda kalınan masraflar afet öncesindeki yapılan yatırımlara oranla oldukça yüksektir. Maddi kayıpların dışında insan kayıplarının hesabını çıkarmak ise mümkün değildir [105].

Afet sorunu sadece yüksek dayanımlı yapılar inşa edilmesi veya zemin nitelikleri bakımından uygun yerlerin seçilmesi boyutlarına indirgenerek çözümlenecek bir konu olmayıp çok kapsamlı ve boyutlu bir konudur. Yüksek afet riski taşıyan alanlarda yapılacak çalışmalar birtakım ihtiyaçlar ve yenilikler doğrultusunda şekillendirilmelidir. Kenti bir bütün halinde değerlendiren bir risk analizi çalışması yapılarak "Stratejik Planlar" ve "Sakınım Planları" hazırlanmalıdır. Özellikle deprem riskleri, hem kent etrafındaki hem de yerleşim merkezlerindeki gelişmeleri yönlendirerek risklerin en aza indirilmesi veya yok edilmesi için etkili bir planlama geliştirmesi amacıyla kentsel dönüşüm projelerinin hazırlanmasını gerektirmektedir.

1996 Habitat Konferansı ve 1999 Marmara depreminin ardından, deprem gerçeği ve dayanıksız yapı stoku ile yüzleşilmiş, büyük alanları kapsayan, ortaklıkları ve stratejik eylem planlarını gerektiren büyük çaplı kentsel dönüşüm planları gündemde olmuştur. Bu projeler ile doğal afet riski taşıyan alanların yenilenmesi ve merkezin önemini yitirmesi, yapıların eskimesi gibi süreçler sonrasında terk edilmiş konut alanlarının kısmen korunması, yenilenmesi, sağlıklılaştırılması ve yeniden canlandırılması hedeflenmiştir [95].

2.6. Tarihi Dokularda Kentsel Dönüşüm

Tarihi dokuların yer aldığı tarihi kent merkezleri geçmişten günümüze kadar farklı dönemler yaşayarak bugünkü halini almıştır. Çeşitli dönemlere şahitlik eden ve bu süreçlerden doğrudan etkilenen tarihi alanlar zaman içinde büyümüş, gelişmiş, değişmiş ve yıpranarak bozulmaya başlamıştır. Türkiye’de başta İstanbul olmak üzere tarihi kent merkezleri fiziksel açıdan yıpranmış yapı stoku, niteliksiz çevre koşulları kentsel hizmetlerin yetersizliği ve kentle bütünleşememe gibi sorunları derin bir şekilde yaşayan bölgeler haline gelmişlerdir. Ayrıca bu bölgeler, sosyal yapısında ve nüfus yoğunluğunda da meydana gelen değişimler ile düşük gelirli grupların, göçmenlerin, marjinal hayatlar yaşayanların barındığı alanlara dönüşmüşlerdir. Tarihi dokular geçirdiği bu evreler sonucunda sosyal, fiziksel ve ekonomik açıdan kaybettikleri fonksiyonlarını yeniden kazanmak ve üst seviyelere yükseltmek için kentsel dönüşüm sürecine girmek zorunda kalmışlardır. Çöküntüye uğramış tarihi kent merkezleri çeşitli kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden kente kazandırılmaya çalışılmaktadır. Bu kentsel dönüşüm süreci bölgenin tarihi dokusuna uygun olarak şekillendiği ve kentsel gelişim aktörleriyle örtüşen bir program uygulandığı ölçüde başarılı olmaktadır [106].

Bozulan ve çöküntü sürecini yaşayan tarihi dokularda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin bazıları bölgenin özellikleri ve fırsatlarına yönelik çalışmalar yaparken, bazıları ise piyasa koşullarının yönlendirmeleri doğrultusunda planlanmaktadır. İki farklı amaca da hizmet eden kentsel dönüşüm politikalarının hangisinin daha doğru bir yaklaşım olduğu tartışma konusudur.

Tarihi kent merkezlerinde 1950-60’lı yıllarda yaygın şekilde uygulanan yeniden geliştirme ve büyük ölçekli temizleme gibi müdahale biçimlerinin yerini özellikle tarihsel niteliği olan alanlarda, bu alanları tekrar şehrin yaşayan canlı bir parçası haline getirme amaçlı yeniden canlandırma uygulamaları almıştır. Bu uygulama yaklaşımıyla eskime bölgesi tekrar yaşamak, çalışmak, vakit geçirmek ve yatırım için çekici bir nitelik kazanmaktadır [107].

1970’lerden itibaren yapı ve sanat eseri düzeyinde olan ilk koruma çalışmaları daha sonra alan temizleme ve büyük ölçekli yeniden geliştirme politikalarının fiziksel, sosyal ve kültürel anlamda yaşamda uğrattığı kesintiye tepki olarak da alana dayalı koruma

anlayışına dönüşmüştür. Tarihi kent merkezlerinin genel durumunu düzeltebilmek için amaç; insanların kendini güvende hissedip yaşayabileceği, iş yerlerinin gelişebildiği ve canlandırıcı yeni aktiviteler için fırsatların mevcut olduğu, canlı, hareketli ve yaşanabilir şehir merkezleri geliştirmek olmalıdır [108]. 1980'li yıllardan sonra tarihi kentlerin korunup yaşatılabilmesi amacıyla araştırmalar ve yenileşme uygulamaları yapılmıştır. Bu dönemde tarihi dokular, sermayenin insan çekmede kullandığı bir araç olmuş ve diğer kentlerle yarışır hale getirilmiştir. Yani tarihi kent merkezine yeniden yönelim insanla değil, sermayenin hareketiyle gerçekleşmektedir [109]. Günümüzde ise 1980'li yıllardan farklı olarak kentsel canlandırma projeleri kentlere yeni görünüm kazandırmaktan çok kentlerin mevcut kültürel ve tarihi mirasını vurgulayacak görünümünü kullanmaktadırlar. Ekonomik gelişme ile kültürel ve tarihi miras arasında bulunan kuvvetli bağın öneminin fark edilmesiyle birlikte 1990'lı yıllardan sonra kentsel koruma da kentsel dönüşümde ön plana çıkmıştır [19].

Tarihi dokulardaki kentsel dönüşüm projeleri kentin dokusuna zarar vermeyecek, onun kültürel mirasını ön plana çıkartacak kentsel yenileme, yeniden canlandırma, yeniden yapılandırma, rehabilitasyon ve soylulaştırma olarak sıralayabileceğimiz farklı yöntemler ile karşımıza çıkmaktadır. Az gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ekonomik ağırlıklı kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasına karşılık gelişmiş ülkeler tarihi kent merkezlerini yeniden canlandırmak için sosyal içerikli çeşitli yöntemler geliştirmişlerdir.

Türkiye tarihi doku açısından önemli değerlere sahip olup eski kent merkezlerinde anıtsal yapıların, geleneksel mahallelerin ve sivil mimarlık örneklerinin en güzellerine rastlanılmaktadır. Bu dokuya sahip kent merkezleri fonksiyon değişiklikleri ve kötü kullanımlar nedeniyle özgünlüğünü yitirmiş, geleneksel çarşı ve konut alanları korunamamıştır. Belirli ve etkin bir koruma politikasının Türkiye tarafından benimsenmiş olmayışının da tarihi dokuların köhneleşip terk edilmesinde, yapıya ya da alana zarar veren kullanımların olmasında büyük payı bulunmaktadır.

Kültür mirası bakımından zengin olan eski kentlerimiz hızla büyümekte, gelişmekte, değişmekte ve giderek yoğunlaşmaktadır. Bu kentlerimizin mevcut potansiyellerini değerlendirerek eskiyen kentsel alanları yeniden kullanıma kazandırmak, yeniden işlevlendirerek canlanmalarını, iyileşmelerini ve gelişmelerini sağlamak, sosyal,

ekonomik ve kültürel boyutlardan kentlerimiz için büyük bir kazanç anlamı taşımaktadır [106].

Tarihi değerleri nedeniyle korunması ve aynı zamanda yaşatılması gereken tarihi dokuların salt koruma altına alınarak müdahale etmekten kaçınılması da bu alanların zamanla harap olmasına, çöküntü alanlarına dönüşmesine neden olmaktadır. Bu nedenle bu tür alanlarda fiziki korumanın yanı sıra ekonomik olarak gerçekleştirilebilir uygulamalarda bulunulması da bir gerçek olarak karşımıza çıkmaktadır. Fiziki korumanın ötesine geçmenin en iyi yöntemlerinden bir tanesi yapıyı ya da alanı koruyup yeni bir işlev vermek ve bu yolla ekonomik yaşanabilirliğini sağlamaktır. Kent merkezlerinde kentsel dönüşüm uygulamalarında fiziki korumanın ötesine geçmek için en çok tercih edilen yöntem ise fiziki yapıyı ve çevreyi bir anlamda koruyup içinde yaşayan sosyal tabakayı soylulaştırma yoluyla değiştirerek yeni toplumsal katmanın daha yüksek olan olanakları içerisinde korunmasını sağlamaktır [90].

Kentsel dönüşüm ihtiyacının en çok hissedildiği alanların başında olan tarihi kent merkezlerinde genellikle kentsel yenileme yöntemi tercih edilmektedir. Bu yöntemin içerdiği ve birbirleri ile önemli bir bağlantının bulunduğu kentsel koruma özellikle bu kent merkezlerinde uygulanmaktadır. Pek çok kültürel ve tarihi mirası içinde barındıran kent merkezlerinin özgünlüklerini korumanın zorunlu olması ve yıpranmaya karşı durması koruyarak yenileme şartının benimsenmesini gerekli kılmaktadır. Avrupa Kentsel Şartı'nda tarihi dokularda yeni gelişmelere izin verme gerekliliğinin kaçınılmaz olduğundan bahsedilmiştir. Tarihi kent merkezlerinin ciddi baskılara maruz kalmasından dolayı koruyarak yenileme şartı benimsenmektedir [110]. Bu durumda Kentsel Sit Alanı ile bu alanlara yapılan Koruma Amaçlı İmar Planı kavramlarına kaynak göstermek gerekmektedir. Koruma Amaçlı İmar Planları, Kentsel Sit Alanlarının mevcut halini düzeltmek amacıyla bir planlama aracı olarak kullanılmaktadır.

Kentsel sit alanı, yerel ve kentsel özellikleri, sanat ve mimarlık tarihi bakımından yansıttıkları fiziksel nitelikleri ve bu nitelikleriyle meydana gelen çevrenin dönemin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapılanmasını, yaşam şeklini göstererek birlikte taşıyan ve bu yönlerden doku bütünlüğü içeren alanlara denilmektedir. Eski kentlerin donatılarını, mimari bütünlüğünü, ahenkli düzenini koruyabilmiş alanlar, mahalleler veya sokaklar kentsel sit alanlarını oluşturmaktadır [111]. Kentsel yenileme alanı sınırlarında yer alan

kentsel sit alanlarına ait koruma planları, kentsel yenileme planları ile birlikte bütüncül bir yaklaşım ve uyumla değerlendirilmelidir [112]. Oldukça değerli birçok kültür mirası bulunan Türkiye’de kentsel yenilemenin kentsel korumadan ayrı ve bağımsız düşünülmesi imkansızdır.

Tarihi alanların korunmasında ve geliştirilmesinde “Estetik, Mimari Çeşitlilik, Çevresel Çeşitlilik, Fonksiyonel Çeşitlilik, Kaynak (Doğal Kaynaklar/Yapay Kaynaklar), Kültürel Bellek/Miras Değerinin Sürdürülebilirlik, Ekonomik ve Ticari Değerler” in göz önünde tutulması gerekmektedir [21]. Bu değerlere dikkat eden ve doğru kullanımlarının sağlandığı dönüşüm uygulamaları başarılı olacaktır.

Drewe’e (2000) göre, son zamanlarda özellikle Avrupa’da dört farklı alanda yapıldığı tespit edilen kentsel koruma amaçlı yenileme (dönüşüm) projeleri şunlardır [112]:

- Çöküntü haline gelmiş tarihi merkezlerin canlandırılması,
- Tarihi merkezlerin iyileştirilmesi,
- Tarihi değeri olan sanayi ve ticaret alanlarının canlandırılması,
- Küçük, orta büyüklükteki tarihi kentlerin korunması olarak belirtilmektedir.

Bu bağlamda değerlendirildiğinde, günümüzde gerçekleştirilen kentsel yenileme projeleri sayesinde tarihi kentlerde, sahip oldukları kültürel ve tarihi değerler ile ekonomik gelişme arasında kuvvetli bir ilişki kurulması sağlanmaktadır. Ayrıca bu ilişkinin kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesinde önemli bir yer tuttuğu anlaşılmaktadır [112].

Tarihi kent merkezleri, kentlerimizin ilk ve eski yerleşim yerlerinde bulunmaktadır. Mülkiyet durumu ve fiziksel yapı bakımından önemli sorunlara sahip olan bu alanlar toplumun geçmişi hakkında bilgi vermekte, kişiliğini, ekonomik, sosyal ve kültürel özelliklerini yansıtmaktadırlar. Bu nedenle niteliklerinin korunarak günümüzün şartlarında duyulan ihtiyaçların karşılanması için tahrip ve yok edilmeleri engellenmelidir. Kentlerdeki yapılaşma baskısına maruz kalmasına rağmen direnebilen, ayakta kalmayı başarabilen tarihi alanlarda uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerinin amacı; tarihi alanların kültürel, sosyal, mekansal ve ekonomik yanları ile kente ve kentlilere yeniden kazandırılmasına hizmet etmek olmalıdır [112].

Tarihi kentlerde gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projelerinin ister kentsel koruma ister kentsel yenileme yöntemi olsun hedefi sürdürülebilir gelişmeyi sağlamak olmalıdır. Kentin tarihi, doğal ve kültürel dokusunda tahribat yapılmamalıdır. Geçmişin izleri silinmemeli, tam tersine canlandırarak ön plana çıkarmalıdır. Yeni yapılaşma doku ile uyumlu olup eskiye saygı duyan ve eskiyi merkezi konuma taşıyan duyarlılıkta olmalıdır. Tarihi dokular yeniden işlevlendirilmeli ve sürekli bakım, onarım çalışmaları yapılarak sürekliliği sağlanmalıdır. Böylece gerekli müdahaleler yapılarak, kentsel yaşam alanları içinde olmaktan keyif duyulacak, özlemi çekilen mekanlara dönüşebilecekler; eskime gibi çeşitli nedenlerle kendine has özelliklerini ve önemini kaybeden tarihsel alanlar ise tamamıyla yıkılıp yeniden yapıp yenilemek yerine bir çeşit koruma yöntemiyle modern hayat şartlarına uygun hale getirilerek yeniden kullanımını, kent ve kentli kültürünün yeniden kazanımını sağlayabilecektir [113]. Çekim merkezi haline getirerek tarihi dokular yaşatılacak ve yeniden kullanıma kazandırılacaktır.

Tarihi kent merkezlerindeki kentsel dönüşüm uygulamalarında finansman genellikle ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşlar, vakıflar, sivil toplum örgütleri, özel veya kamusal kurum ve kuruluşlar tarafından olmaktadır. Ulusal, uluslararası ve kamu kurum ya da kuruluşları, sivil toplum örgütleri, özel kurum ya da kuruluşlar, şahıslar, tasarımcılar, uygulamacılar, denetimciler, bölge halkı seçilecek yöntemin aktörlerini oluşturmaktadır. Toplum ya da kullanıcı proje üretiminde pasif, ancak kaynak oluşturma, uygulama ve değerlendirmede daha aktif rol alabilmektedir [38].

Kentsel dönüşüm projesinin hazırlanıp uygulanması sürecinde ilk önce çevrenin geçmişine yönelik fiziksel ve sosyal analizleri yapılmalıdır. Alanın kentsel, mimari, sosyal, kültürel ve ekonomik bakımlardan günümüze kadar olan değişimleri analiz edilerek gerekli bilgiler toplanmalıdır. Kentsel kimliğin, kent belleğinin korunması, mevcut yapı stokunun çok amaçlı değerlendirilmesi, bölgeyi ulusal veya uluslararası boyutta çekici kılmak, bölge halkının yerlerinde kalarak kentte soylulaşmanın oluşmaması gibi politikalara dikkat edilmelidir.

Tarihi dokularda uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri ekonomik, fiziksel ve sosyal açılardan alanı daha iyi hale getirmeyi amaçlamalıdır. Çünkü tarihi dokularda ve yeni inşa edilecek boş bir alanda yapılacak dönüşüm projelerinin asıl farkı bu amaçta yatmaktadır.

3. TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI: TÜRKİYE'DEN ÖRNEKLER

Günümüzde kültürel ve tarihi miras değerlerinin öneminin ve ekonomik gelişmeyle arasında kuvvetli bir bağın olduğunun anlaşılması kentsel dönüşümde kentsel koruma, rehabilitasyon, kentsel yenileme, yeniden canlandırma, yeniden yapılandırma gibi yöntemlerin ön plana çıkmasına neden olmuştur. İşlevini kaybeden, terk edilen veya çöküntü haline gelen tarihi dokuların yeniden değerlendirilme gerekliliğinin bir ihtiyaç olarak gündeme getirilmesi, tarihi kent merkezlerine yönelik kentsel dönüşüm politikalarını yoğunlaştırmıştır.

Eskiyip bozularak özgün niteliklerini ve önemini yitiren tarihi dokuların, yılların kazandırdığı dokuya zarar vermeden çağdaş yaşam koşullarına sahip yaşanabilir bir alana dönüştürülebilmesi amacıyla yapılan çalışmalar, tamamıyla yıkıp yeniden yenilemek yerine bir çeşit koruma yöntemiyle ve birçok aktörün de içinde yer aldığı kentsel dönüşüm ve yenileme uygulamalarıyla kente ve kullanıcıya kazandırılması gerekmektedir. Bu nedenle Türkiye'nin çeşitli şehirlerinde zaman içinde yıpranmış, bozulmuş, çöküntü haline gelmiş ve köhnemiş tarihi dokular, kentsel dönüşüm projeleri ile yeniden hayata kazandırılmaya ve işler duruma getirilmeye çalışılmaktadır. Bu başlık altında tarihi dokularda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm çalışmalarına örnek olarak İstanbul'da yer alan Fener - Balat Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi ve Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesi ele alınmış ve incelenmiştir.

3.1. İstanbul – Fener Balat Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi

Fener ve Balat semtleri, İstanbul'da, Tarihi Yarımada'nın güneyde Haliç sınırı ve batıda Bizans kara surları arasındaki alanda, kuzeyde bulunan Bizans surları ile güneyde alanı kuşatan yamaçlar arasında, Ayvansaray ve Cibali semtlerinin ortasında yer almaktadır. Osmanlı döneminde Rum, Musevi ve Ermenilerin yerleştiği Fener Balat, azınlıklara uygulanan bir takım politikalar ile bunun sonucunda köyden kente gerçekleşen göç hareketleri sonucunda günümüzde çoğunlukla başka kentlerden ve kırsal bölgelerden gelen Müslümanların yaşadığı bir alan olmuştur.

Çizelge 3.1. Fener – Balat Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI		FENER-BALAT KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİ		
		Rehabilitasyon Programı	Yenileme Projesi	
UYGULAMA BİÇİMLERİ	Kentsel Yenileşme		Dönüşüm yapılacak kent mekanının orada yaşayanlarla beraber değerlendirilmesi, o mekanda yaşayanların değerleri ile kentsel hayatın yeniden canlandırılması	
	Kentsel Yeniden Canlandırma			Ekonomik, sosyal, kültürel veya fiziksel bakımdan bir çöküntü süreci yaşayan kentsel alan parçalarının, çöküntüye yol açan faktörlerin değiştirilmesi veya yok edilmesi ile alanın yeniden canlandırılması ve hayata döndürülmesi
	Soylulaştırma			Eski ve tarihi kent merkezleri yenilenirken bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir grubunun yerleşmesiyle oluşan sosyal ve fiziksel yenileme ve değişim
	Kentsel Koruma		Kültürel ve tarihi değerler barındıran anıtların ya da özgün nitelikli binaların veya tüm bir alanın korunmasını ve restore edilmesini	Kültürel ve tarihi değerler barındıran anıtların ya da özgün nitelikli binaların veya tüm bir alanın korunmasını ve restore edilmesini
	Kentsel Sağııklaştırma		Çöküntü alanları ile eski kent dokularının kısmi yenileme yapılarak kullanıma açılması	Çöküntü alanları ile eski kent dokularının kısmi yenileme yapılarak kullanıma açılması
ROL ALAN AKTÖRLER	Kamusal	Merkezi Yönetim	Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı finans anlaşması yapmıştır. Koruma Kurulu, tarihi yapıları ait projeleri onaylamıştır.	TOKİ pasif bir aktördür. Mülk sahiplerine ve kiracılara yaptıkları konutlardan satın alma hakkı sunmuştur. Yenileme Kurulu, alana ait yenileme projesini onaylamıştır.
		Yerel Yönetim	Fatih Belediyesi baş aktördür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi pasif bir aktör olup yeşil alan ve altyapı işlerinden sorumlu olmuştur.	Fatih Belediyesi baş aktördür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi pasif bir aktör olup çalışmalarda herhangi bir müdahalesi olmamıştır.
	Yarı-Kamusal	Ulusal-Uluslararası Kurumlar	Avrupa Birliği en aktif aktörlerden biridir.Finans desteği sağlamıştır. UNESCO en aktif aktörlerden biridir. Danışmanlık hizmeti vermiştir.	
		Meslek Odaları		Meslek Odaları pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
		Yerel Gruplar	Dernekler aktif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmiştir.	Dernekler pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
	Diğer	Özel Sektör	Fatih Belediyesi'nin yaptığı ihaleyi alan firmadır. Pasif bir aktördür. Sadece restorasyon uygulamasını yapmıştır.	Belediye'nin yaptığı ihaleyi alan Gap İnşaat firmasıdır. En aktif aktörlerden biridir.

Çizelge 3.1. (devam) Fener – Balat Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

		Tasarım Ofisleri		Dokuz mimarlık ofisi tarafından yenileme projesi hazırlanmıştır.
		Kullanıcılar	Mülk sahipleri aktif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmiştir.	Mülk sahipleri proje sürecine dahil edilmemiştir. Mülklerine karşılık seçenek sunulmuştur.
YASAL DAYANAKLAR	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu		Projeler bu kanun çerçevesinde değerlendirilmiştir.	Projeler bu kanun çerçevesinde değerlendirilmiştir.
	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun			Bu kanun kapsamında bölge yenileme alanı ilan edilmiştir.

Tarihsel ve kültürel olarak zengin bir mirasa sahip olan semtler 1950 sonrası yaşadığı olumsuz kentsel gelişme sürecinde fiziksel ve sosyal yapı köhneleşmeye başlamış ve 1980'lere kadar bu durum giderek artmıştır. 1980 yılı sonrasında da Haliç kıyısındaki binaların büyük bir kısmının yıkılması nedeniyle birçok tarihi yapı kaybedilmiştir. Zaman içinde yaşanan değişimler bu semtlerin kültürel, sosyal, ekonomik ve fiziksel olarak çöküntü bölgelerine dönüşmesine neden olmuştur. Bu nedenle kent merkezinde kalan ve tarihi değeri olan Fener Balat bölgesi için kentsel dönüşüm çalışmaları kapsamında iki proje gündeme gelmiştir. Birincisi Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı, ikinci ise Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi'dir (Çizelge 3.1).

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı

İstanbul'un 1985 yılında UNESCO Dünya Kültür ve Doğa Mirasını Koruma Sözleşmesi'ne dahil edilmesi ile yapılan ilk çalışma Fener – Balat semtlerinin rehabilitasyon projesi olmuştur. 1996 yılında İstanbul'da düzenlenen Habitat Konferansı sonuç bildirgesinde sosyal ve çevresel haklara saygı gösteren kent politikalarının benimsenmesi için yapılan çağrı sonucunda Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı bu yaklaşım için olası bir model olarak düşünülmüştür. Bu bölgenin model olarak seçilmesinin nedeni tarihi dokuya sahip olması, bölgenin fiziksel eskime ve çöküntü bölgesi olma riski taşıması, düşük gelir grubunun yaşaması, kent merkezinde yer alması, önemli bir konuma sahip olması ve bu semtlerde yaşanan sosyo-kültürel, ekonomik, çevresel ve fiziksel sorunların giderilmek istenmesidir.

Fatih Belediyesi 1997 yılında, Avrupa Komisyonu nezdinde bir teknik yardım talebinde bulunmuş, UNESCO'nun Dünya Mirası Merkezi de bu talebe büyük ölçüde katılmış ve belediyenin talebini desteklemiştir. Bu resmi talep gereğince yerel düzeyde bir UNESCO ekibi oluşturulmuştur. Avrupa Komisyonu, UNESO, Fransız Anadolu Araştırmaları Merkezi ve Fatih Belediyesi, 1997 yılında semtlerin rehabilitasyonu için destekledikleri bir fizibilite çalışmasıyla, UNESCO yetkilileri, yerli ve yabancı uzmanlar, akademisyenler, yerel yönetim ile merkezi hükümet temsilcileri ve sivil toplum örgütlerinin ortak çalışmaları sonucunda ortaya çıkan proje 1998 yılında Avrupa Birliği'ne sunulmuş ve 7 milyon euro hibe fon desteği sağlanmıştır. Proje, yoğun araştırmalar ve tartışmalar sonucunda, güçlü ve Türkiye'de bir ilk niteliğinde olacak şekilde, farklı bir örgütlenme modeliyle ortaya çıkmış, koruma alanında bir ilk olarak kooperatif sistemini kullanmayı hedeflemiş, araçlarını çok iyi belirlemiş bir proje olarak gündeme gelmiştir. Fakat bunu izleyen süreçlerde, finansman konusunda sorun çıkınca proje yarım kalmış ve askıya alınmak zorunda kalmıştır [87]. Daha sonra Fatih Belediyesi, Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı ve Avrupa Birliği arasında 2000 yılında finans anlaşması imzalanmıştır.

2002 yılında proje, UNESCO ve Avrupa Komisyonu tarafından gerçekleştirilen bir ihaleyle, dört yıl olarak belirlenen Programın uygulama sorumluluğu, Barselona Belediyesi'nin kısmen sahip olduğu yarı özel şirket olan Foment Ciutat Vella liderliğinde GRET (Fransa), IMC Danışmanlık (İngiltere) ve Kadın Emeğini Değerlendirme Vakfı'na (KEDV – Türkiye) verilmiştir. Bu çerçevede uygulamalara 2003 yılında başlanmıştır.

Fizibilite çalışması yapıldıktan sonra Fransız Hükümeti, Dünya Mirası Fonu ve UNESCO'nun finansal desteğiyle UNESCO Dünya Mirası Merkezi ve Fatih Belediyesi tarafından İstanbul Kültürel Miras Evi çalışması başlatılmıştır. Bölge sakinlerine danışmanlık hizmeti vermek üzere Fener'deki bir yapı restore edilerek 1999 yılı Temmuz ayına kadar kullanılan bir merkez haline getirilmiştir. Söz konusu tarihi yapı 2003 yılı itibarıyla Program Ofisi olarak kullanılmaya başlanmıştır.

Projenin genel amacı, Fener – Balat semtlerinin kentsel anlamda korunması ve fiziksel yapısının iyileştirilmesinin yanı sıra sosyo-ekonomik yapısının da güçlendirilmesine yönelik çözümler sunarak sürdürülebilir ve katılımcının dahil olduğu bütüncül bir yaklaşım oluşturmaktır. Yaşayanların hayat şartlarının iyileştirilmesini

hedefleyen proje dört eksen etrafında geliştirilmiştir. Bu hedefler; konutların toplumsal olgular göz önünde tutularak geliştirilmesi, gerekli işgücünün yaratılmasına katkıda bulunulması, yakın çevredeki sosyal donatıların ve toplumsal hizmetlerin iyileştirilmesi, semtlerin köklü bir biçimde düzeltilmesi ve yeniden eski canlılığına kavuşturulması olarak belirtilmektedir.

Proje sürecinde semt halkının kararlara ve uygulamaya aktif olarak katılımının sağlanması ve proje tamamlandıktan sonra meydana gelebilecek değer artışlarından semt sakinlerinin pek etkilenmemesi için çeşitli önlemlerin alınması programın en önemli yaklaşımıdır. Bu program bölgeyi turizme açmadan da iyileştirme projesinin yapılabileceğini göstermeyi amaçlamaktadır. Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı, hedefleri, kapsamı, kurumsal ve finansal yapısıyla Türkiye için bir ilk olup süreci ve deneyimleri açısından oldukça önemlidir.

Rehabilitasyon projesi sonrasında bölgedeki yapıların değerlerinin artması sonucunda mülk sahipleri evlerini satmaya başlamış ya da daha yüksek fiyatlarla kiraya vermeye başlamışlardır. Bu durum farklı bir sosyal sınıfın oluşmasına neden olduğundan bölgede soylulaştırma süreci yaşanmaktadır. Bu proje ile mekansal ve fiziksel açıdan hedeflenen sürdürülebilirlik sağlanırken, sosyal ve ekonomik açıdan sürdürülebilirlik başarılamamıştır.

Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi

İstanbul'un tarihi içinde önemli bir yer tutan ve dokusunda anıtsal ve tarihi değerleri olan yapıları, dini ve kültürel önemi olan yapıları ile özgün sivil mimarlık örnekleri barındıran Fener – Balat semtlerinin bir kısmı 2006 yılında Fatih Belediyesi tarafından yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Tarihi kent içinde çöküntü bölgesi özelliği göstermeye başlayan bu semtlerin yeniden kente kazandırılması ve yeniden yaşanabilir hale getirilmesi için kentsel dönüşüm projelerine ihtiyacı olduğu görülmüştür. Bu sebeple bölgede koruma ve iyileştirme hedefleriyle yürütülen rehabilitasyon çalışmalarından sonra yenileme projesi çalışmalarına başlanılmıştır. Fatih Belediyesi ile Avrupa Komisyonu'nun ortaklaşa yürüttüğü rehabilitasyon çalışmalarının yerini belediye ve özel sektörün ortaklaşa yürüttüğü yenileme çalışmaları almıştır.

Yenileme alanı, kara surlarının alt ve üst tarafından (Ayvansaray ve Gürselpaşa Caddeleri) ile Haliç kıyısına kadar olan alan içerisinde bulunmaktadır. 2007 yılında yapılan yenileme projesinin ihalesini GAP İnşaat almıştır. Yenileme projesi için farklı mimarlık ofislerine avan projeler hazırlanmıştır. Bu projeler ilgili kurumlar tarafından onaylanmıştır.

Projenin hedefleri; İstanbul'un tarihsel ve kültürel mozaïği bakımından en önemli bölgelerinden biri olan yenileme alanında kaliteli yaşam alanları oluşturmak, alanın daha sağlıklı, güvenli, yaşanabilir, kent ile bütünleşmiş bir yaşam alanı haline gelmesini sağlamak, alt yapı ve ulaşımı geliştirmek, kent içindeki yaşam kalitesini ve sosyal refahı artırmak, Haliç ve kıyı şeridinde yaşayanların ilişkisini arttıracak yeni kamusal alanlar oluşturmak, deprem riski taşıyan İstanbul'da doğal afet risklerine ve depreme karşı önlemler almak ve sağlam yapılar oluşturmaktır [114]. Projenin öncelikli amaçları arasında ise bölgenin fiziksel yenilemesinin yapılması, sosyal yapının kapasitesinin artmasının sağlanması, konut kimliğinin turistik fonksiyonlar verilerek zenginleştirilmesi ve desteklenmesi, kıyı kullanımlarının yoğunluklarının ve kalitelerinin artırılması, mevcut kullanımların iyileştirilmesi ve yeni kullanımlarla kıyı bölgesindeki yaşantıların zenginleştirilmesi, kıyı bandı ile kent dokusu arasında bulunan bağlantının kuvvetlendirilmesi ve bölgenin kullanım açısından canlandırılması bulunmaktadır.

Yenileme projesi, tarihi dokunun yenilenerek korunduğu, yeni yapıların yapıldığı, semt sakinlerinin sürece katılımlarının sağlanmadığı, alanın rantsal değeri artması nedeniyle sosyal yapının değıştirildiği bir soylulaştırma projesi olmuştur. Tarihi yapıların korunmasında öncelik yenileme olduğundan tarihi doku zarar görmüştür.

3.1.1. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı'nda uygulama biçimleri

Fener ve Balat semtlerinin rehabilitasyonu 16,2 hektarlık, 1401 parselden oluşan bir alanı kapsamaktadır (Resim 3.1). Bölgede kentsel dönüşüm uygulama yöntemleri olarak kentsel koruma, kentsel canlandırma ve kentsel iyileştirme bir arada uygulanmıştır. Bu rehabilitasyon projesi kapsamında AB'nin verdiği 7 milyon euro fon desteğinin şu şekilde kullanılması öngörülmüştür:

- 200 tarihi evin restore edilmesi (3.850.000)
- Sosyal merkezin kurulması (1.000.000)
- Balat Çarşısı'nın ıslahı (150.000)
- Katı atık yönetim stratejilerinin yönetimi (100.000)
- Teknik destek (1.900.000)

Proje, binaların restore edilmesi veya iyileştirilmesi ile mevcut durumun dondurulmasını ya da olabilecek gelişmelerin önlenmesini kastetmemekte, ekonomik, toplumsal ve fiziksel rehabilitasyonun gerçekleştirilmesi doğrultusunda, eski dokunun rehabilitasyon sürecini ifade etmektedir. Yani bu proje, semtin yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve semtin ekonomik canlılığının kazandırılması ile semt sakinlerinin yerinde tutulmasını sağlayacak bir çözüm olarak düşünülmüştür.



Resim 3.1. Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı Alanı [115].

Fener ve Balat semtlerinde bulunan binaların çoğu yıkılma tehlikesi taşımaktadır. Program, türlü toplumsal ve mimari özelliklerine bakılarak belirlenecek belli sayıdaki binanın restorasyonunu yaparak semtlerdeki kültür mirasının ve kent yapısının korunmasını amaçlamaktadır [116]. Binaların restore edilmesi ile birlikte; Fener ve Balat semtlerine sosyo-ekonomik açıdan canlılık kazandırılması, kentsel rehabilitasyonun

sürdürülebilirliğinin sağlanması, bölge sakinlerine para kazandıracak faaliyetlerin geliştirilip artırılması, Fatih Belediyesi'nin teknik kapasitesinin geliştirilmesi, uygulama yapılamayan başka binaların restore edilmesinin özendirilmeye çalışılması, diğer alanlarda da uygulamaya konulabilecek bir kentsel rehabilitasyon örneği oluşturulması hedeflenmektedir [117].

Proje kapsamında yapılacak restorasyon uygulamalarında bölgede uzun yıllar yaşamış olan ve yaşamaya devam etmek isteyen, ama maddi destek olmadan binalarının bakımını gerçekleştiremeyen vatandaşlara öncelik verilecektir. Restore edilecek konutların sahipleri, bunun için herhangi bir maddi katkıda bulunmayacaklar, fakat programa katılmaları için belirlenen koşulları kabul etmeleri gerekecektir. Program kapsamında, restore edilecek evlerin sahipleri beş yıl boyunca konutlarını satmayacaklar, restorasyona uygun olmayan bir müdahalede bulunmayacaklar, restorasyon öncesinde aynı konutta oturan kiracılara restorasyon sonrasında da öncelik tanıyacaklar ve yasal oranlar haricinde herhangi bir kira artırımını yapmayacaklardır. Restorasyon projeleri, ev sahiplerinin Belediye ile sözleşme imzalamalarından sonra hazırlanacaktır. Hazırlanan bu projeler Koruma Kurulu'nun onayının alınmasının ardından, ihale dokümanları da ekine konularak ihale makamı olan Avrupa Birliği Türkiye Delegasyonuna gönderilecektir. Delegasyonun ihaleyi duyurmasıyla, şirketlerden gelen teklifler değerlendirilip, içlerinden bir firma belirlenecektir. Sözleşme imzalanacak bu firma sahada çalışmalarına başlayacak, Teknik Destek Ekibi de, firma tarafından yürütülen inşaatları denetlemekle yükümlü olacaktır [87]. Program kapsamında 121 bina restore edilmiştir.



Resim 3.2. Projede Sosyal Merkez olarak belirlenen yapı [118]

Programın binaların restore edilmesi kadar diğere önemli uygulaması semtteki genç kuşağa ve hanımlara hizmet etmek için bir Sosyal Merkez oluşturulması ve çalıştırılmasıdır (Resim 3.2). Sosyal Merkez'in işletilmesi Sivil Toplum Kuruluşları tarafından üstlenilecektir. Söz konusu merkez Teknik Destek Ekibince program boyunca izlenip denetim altında tutulacaktır.

Merkezin amaçları arasında bir yandan bölge sakinleri için bir toplantı ve buluşma mekanı yaratmak varken, bir yandan da meslek ve okuma-yazma eğitimi verilecek, çocuk bakımı ve beslenme konularında tavsiyelerde bulunacak, basit tedaviler ve aşı programı için bir klinik ile bir kreş sağlanması bulunmaktadır. Ayrıca bu merkezde, öğrencilere matematik, yabancı dil, ev ödevlerine yardım gibi kurslar verilerek okul bırakma oranının azaltılmasına ve okul başarılarının artırılmasına yardımcı olunacaktır [106].



Resim 3.3. Balat Çarşısı [118]

Programın fiziksel çevrenin iyileştirilmesine yönelik ikinci uygulaması Lapçinciler ve Leblebi Sokak boyunca devam eden tarihi Balat Çarşısı'nın restore edilmesi, alt yapısının sağlamlaştırılması ve canlandırılmasıdır (Resim 3.3). Bu çarşı, İstanbul'un en önemli çarşılarından biridir. Bu nedenle rehabilitasyon projesi, çarşının özgün karakterini vurgulayan ve otantik yapısını korumayı amaç edinirken, çarşayı yeniden kent haritasına yerleştirmeyi ve Fener ve Balat semtlerine bir giriş noktası gibi düşünülecek bir cazibe merkezi oluşturmayı hedeflemektedir. Tarihi çarşının rehabilitasyonu, hem ticaretin hem de konut alanlarının gelişmesine katkıda bulunacaktır [117].

Programın diğer uygulamalarından biri olan katı atık yönetimi, çevre konusunda semt sakinlerini bilinçlendirmeyi, insanların projeye katılımında sorumluluk hissetmesini amaçlamaktadır. Çevre temizliği ve atık yönetimi konusunda belediye, okullar ve semt sakinleri ile genel duyarlılık kampanyalarının ve eğitim oturumlarının düzenlenmesi de bu modelin uygulanmasının önemli bir parçasını oluşturmaktadır.

Katı atık yönetimi, Programın bütçe olarak küçük bir bileşeni olmasına rağmen, Programın genel etkisini artırma doğrultusunda büyük bir etkiye sahip olacağı düşünülmektedir. Bu yeni stratejinin, kentin atık yönetiminde sorumluluğu olan belediyelerin, yürürlükteki sorumluluk ve uygulamaları ile uyum içinde düzenlenmiş olduğu görülmektedir [106].

Programın somut uygulamalarına şart olarak yürütülen ve en az onlar kadar önemli görülen katılım ve sürdürülebilirlik yaklaşımları, Fener Balat Programı'nın bir bütün olarak hedeflerine ulaşmasında dikkat edilen noktalardır. Halkın uygulamalara katılımı Program kapsamında farklı şekillerde olacaktır.

Proje sürecinin tamamlanmasından sonra projedeki uygulama yaklaşımlarının bölge üzerinde özendirici olması ve bu sayede proje sürecinden sonrada devamlılığın sağlanmasıdır. Program bu sürdürülebilirliği sağlamak için; sosyal ve ekonomik etkiler bağlamında program yerel zanaatkarların eğitilmesini ve onlara yeni iş olanakları yaratılmasını destekleyecektir: restorasyon sırasında yerel zanaatkarlardan yararlanılması ve Balat Çarşısında ticaretin geliştirilmesi gibi çalışmalarda bulunacaktır. Fiziki sürdürülebilirliğin sağlanması konusunda, deprem etmeni dikkate alınarak risk altındaki binalar yapısal olarak güçlendirilebilmesine olanak verecek ekonomik istihdamı sağlayacaktır [117].

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyonu Programı, Topluluk Katılımı Forumu adı verilen bir örgütlenme ile bölge sakinlerinin etkin bir şekilde alınacak kararlara ve uygulama çalışmalarına katılmasını öngörmektedir. Forum'un, semt örgütleri ile işbirliği içinde, bireylerin Semt Gönüllüleri çalışmaları, düzenli toplantılar ve Danışma Komitesi aracılığı ile bu amacını gerçekleştirmesi beklenmektedir [117].

Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi’nde uygulama biçimleri

Fener - Balat semtleri sahil kesimi yenileme alanı 59 ada ve 909 parselden oluşmakta olup alanın büyüklüğü 29.353 m²'dir (Resim 3.4). Alanda kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olarak kentsel yenileme seçilmiştir.



Resim 3.4. Fener – Balat Semtleri Yenileme Alanı [119]

Proje, alandaki kültürel ve tarihsel mirasları korumayı ve gelecek kuşaklara aktarmayı hedefleyen bir anlayışla, alanın fiziksel yapısını yenileyecek, çevresel şartlarını iyileştirecek ve potansiyeline uygun bir biçimde kent ile entegrasyonunu sağlayacaktır [120]. Bu proje kapsamında tarihi yapıların korunması, rölövelerinin, restorasyon ve restitüsyon projelerinin hazırlanması, yeni yapılar tasarlanırken kullanılacak mimari yaklaşımlar, alanın gece ve gündüz yaşamasını sağlayacak kullanımlar ile ilgili öngörüler bulunmaktadır.

Söz konusu yenileme projesi için alanda sosyal ve fiziksel yapı analizleri, envanter ve rölöve çalışmaları yapılmıştır. Tarihi haritalardan yararlanılmış, alanın eski durumu ile ilgili veriler elde edilmiştir. 1/5000 ölçekli koruma planı incelenerek değerlendirmeye alınmıştır. Projenin koordinatörünün yaptığı açıklamalar doğrultusunda, tüm bu çalışmalar sonucunda hazırlanan projeye göre; statik açıdan ayakta durabilir vaziyette olan tescilli yapılar restorasyon tekniğine uygun bir şekilde yenilenecek, statik açıdan sorunlu olan yapılar ise yıkılarak aslına uygun bir şekilde yeniden yapılacaktır. İstanbul Teknik Üniversitesi uzmanlarından yapıların statik durumunun belirlenmesi için statik rapor alınacaktır. Tescilli yapıların korunmasının yöntemini şekillendirip yönlendiren başka bir husus, anıtsal yapı ile sivil mimarlık örnekleri arasında bulunan farktır. Projeye göre

anıtsal yapılar, plan şeması ve cephesi ile olduğu gibi muhafaza edilecektir. Buna rağmen, mimari açıdan kendi kendine değer taşımayan, fakat doluluk-boşluk oranlarıyla, gabariyle, cephesiyle ve sokak silüetine kattığı değerle korunması gerekli görülen yapılarda yalnızca cephenin korunması yöntemine başvurulacaktır. Tescilli olmayan yapılarda ise, çevresindeki yapıları öne çıkaracak biçimde yeni yapıların tasarlanması yöntemine başvurulacaktır [114].

Proje koordinatörüne göre önceden sahil bandı sanayi alanı olduğundan, günümüzdeki Haliç bandı boyunca olan mevcut yapıların çoğunda sahil tarafındaki cephelerde genellikle tuvalet pencerelerinin bulunduğu, yaşam alanlarının ise iç tarafa baktığı anlaşılmaktadır. Bu sebeple sokak tarafına bakan cepheler, tescilli yapıların mimari değer taşıyan en önemli cepheleri olduğu için bu bölümde yeni bir yaklaşımda bulunulmuştur. Yapıların iç sokağa bakan cepheleri aynı şekilde korunurken Haliç'e bakan cepheleri yeniden düzenlenmiştir (Resim 3.5). Aynı zamanda surların üzerinde inşa edilmiş olan yapıların birçoğu da yıkılmış ve surların arka tarafında yapılmak üzere yeni yapılar tasarlanmıştır [114].



Resim 3.5. Fener – Balat Yenileme Projesi örneği [121]

Yenileme projesinde uygulanacakların yöntemleri projenin koordinatörü tarafından aşağıdaki şekilde belirtilmiştir [114]:

- Turizm fonksiyonu ile yarı kamusal mekanlar oluşturulacak ve mevcut konut stoku aynen muhafaza edilecektir.

- Haliç Kültür Vadisi Projesi kapsamında doğacağı öngörülen konaklama ihtiyacı ve bölgenin turistik değerleri nedeniyle alanda bir konaklama mekanı tasarlanacak ve 20 yapı adasından 1'i turizm fonksiyonuna ayrılacaktır.
- Balat Çarşısı'na alternatif bir ticari yaşam önerilmeyerek, mevcut ticaret devam ettirilecektir. Sadece imalathaneler kaldırılacak ve nitelikli ticaret aynen korunacaktır. Örneğin bu alana özgü piyano satıcıları aynen korunacak buna ilave sahil şeridinde zemin katlarda kafe, restoran ve banka gibi bazı ticari faaliyetler düzenlenecektir. Ticaretin korunması uzlaşma süreci için de son derece önemlidir. Çünkü projede işyeri olan mülk sahiplerine işyeri, konutu olan mülk sahiplerine de konut verilmelidir. Ticaret ayrıca, bu alanın gece gündüz yaşam dengesi için de son derece önemlidir. Çünkü projenin hedeflerinden biri de, bu alanın gece ve gündüz yaşamasıdır.
- Haliç kıyı bandının düzenlenmesi, belediyenin sorumluluğundadır. Ancak ihaleyi kazanan firma, projede su sporları için bir merkez önermiştir. Bu merkezde kürek ve yelken sporlarının yapılması hedeflenmiştir. Su sporları için oldukça verimli olan Haliç'in sahil şeridinde, hangi sporların nerelerde yapılabileceği hakkında Boğaziçi Üniversitesi'nden danışmanlardan bilgiler alınmıştır.
- Sahil şeridinde tekne çekçek yerleri ve rekreatif düzenlemelere de yer verilmiştir. Sahil şeridinde oluşturulacak kafe ve büfe gibi ticari fonksiyonlar için raylı sistem ve vapurdan ulaşımda, alanın girişi kabul edilen Balat İskelesi ile Tarihi Balat Kapısı arası ayrılmıştır. Bu alanın dışı tamamen rekreatif alan olarak değerlendirilmiştir. Sahil kesimi ile Fener-Balat'ta yaşayanlar, geniş yaya yolları ile bağlanmıştır. Böylelikle, mevcutta kent bütününden kopan, güvenli olmayan ve bu nedenle kullanılmayan sahil şeridi tanımlı hale getirilerek, kent yaşamına dahil edilmiştir.

Fener - Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi, Fatih Belediyesi tarafından 2007 yılında ihale edilerek, yüklenici firma (GAP İnşaat) tarafından %42,32 kat karşılığı teklifiyle kazanılmıştır. Mülk sahiplerinin uygulama bittiğinde alacakları bedeli tespit etmek için gayrimenkul değerlendirme şirketleri ile çalışma yapılmıştır. Projenin uygulama aşamasında hak sahiplerine farklı önerilerde bulunulmuştur. Bu kapsamda, mülk sahipleri mallarını satarak başka bir yere taşınıp gidecek ya da malları için tespit edilen bedeli peşinat olarak saydırarak oturdukları konutların yerine inşa edilecek olan yeni konutlar için

belirli bir program eşliğinde ödeme yapacaklardır. Mülk sahipleri ile anlaşmaya varılamaması durumunda ise, belediyenin 5366 sayılı Kanun'un verdiği kamulaştırma yetkisini kullanma hakkı bulunmaktadır.

Yenileme projesinde alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik yapısının yenilenmesi planlanmıştır. Bunun için konutların iyileştirilmesi ve yeniden yapılması, üst ve orta gelirli grupların alan yerleşmesi için düzenlemeler yapılması ve yeni ticari mekanlar yaratılması doğrultusunda uygulamalar düşünülmüştür.

3.1.2. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler

Fener Balat semtleri için hazırlanan iki farklı kentsel dönüşüm projesinde yer alan aktörler aynı değildir. Bu başlık altında her dönüşüm projesi için rol alan paydaşlar ayrı ayrı ele alınıp incelenmiştir.

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı'nda rol alan aktörler

Fener - Balat rehabilitasyon projesinin uygulama sürecinde uluslararası kuruluşlar, kamu sektörü, sivil toplum sektörü, yerel topluluklar ve özel sektör gibi birçok aktör rol almaktadır. Proje sürecinde yer alan aktörler ve üstlendikleri roller aşağıdaki gibidir [122]:

- Avrupa Birliği: Avrupa Birliği MEDA (Avrupa Birliği – Akdeniz Ülkeleri Ortaklığı) Programları kapsamında toplumsal ve mesleki eğitim programları, proje alanının rehabilitasyonu için gerekli araç ve hizmetlerin oluşturulması ve desteklenmesi konusunda finans desteği sağlayacak önemli bir aktör olarak projede yer almıştır.
- UNESCO Dünya Mirası Merkezi: Kültür Bakanlığı ve tarihi kentsel mirasın korunmasından sorumlu ilgili makamlarla işbirliği içerisinde denetim, uzmanlık desteği ve danışmanlık fonksiyonu içerisinde yer almıştır. Bu noktada yasal düzenlemelerin rehabilitasyon sürecini engellememesi adına desteği ve uzmanlık gerektiren noktalarda danışmanlık hizmeti ile projedeki başlıca önemli aktörlerden biri olmuştur.
- Fatih Belediyesi: Avrupa Birliği'nden hibeyi alan proje yüklenicisi kurum olarak bölgedeki faaliyetlerin ve hedeflerin birebir gerçekleşmesi için koordinatörlük

rolünü üstlenmiştir. Bu noktada farklı alanlardaki uzmanlardan oluşturduğu danışmanlık ekibi ile proje kapsamında hedeflenen programların yürütülmesi, tesislerin açılması, altyapının güçlendirilmesi ile ilgili adımları uygulamak ve bakanlık nezdindeki ilişkileri sürdürmekle yükümlüdür. Böylece merkezi bir role sahip olmuştur.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi: Fener – Balat proje alanının Haliç kıyısına bakan açık alanları ile ilgili sportif tesislerin ve yeşil alanların düzenlenmesinden, atık ve içme suyu şebekelerinin projede ön görüldüğü şekilde iyileştirilmesinden ve doğalgaz şebekesinin bağlanmasından sorumlu olmuştur.
- Türkiye Cumhuriyeti Hazine Müsteşarlığı: Fatih Belediyesi ve Avrupa Komisyonu ile finans anlaşması imzalamıştır.
- Kültür Bakanlığı: Koruma Kurulları aracılığı ile sivil bir aktör olan Semt Atölyesiyle işbirliği içerisinde proje alanındaki kültürel mirasın korunmasına ve yeniden değerlendirilerek gerekli tesislerin kurulmasına dair anıtların restorasyonunu kolaylaştıran bir rolü bulunmaktadır. Bu noktada Fatih Belediyesi ile proje süresince geçerli olan bir protokol imzalamıştır.
- Semt Atölyesi: Belediyeye bağlı bir birim olarak teknik anlamda uzmanları bir araya getiren bu noktada mimarlardan, mühendislerden ve inşaat iktisatçılarından oluşan kadrosuyla teknik etüdlerin gerçekleşmesini, gayrimenkul piyasasını canlandırma görevlerini üstlenmiştir.
- Fransız Anadolu Araştırmaları Enstitüsü (IFEA): IFEA'nın projedeki temel rolü, proje sürecine bilimsel destek vermek olmuştur. Özellikle araştırma ve uygulama öncesi aşamalarda danışmanlık desteği vermiş ve Fransa ile olan ilişkilerin koordinasyonunu üstlenmiştir.
- Kooperatif: Fener – Balat projesinde sivil anlamda bir itici güç olarak önemli bir konuma sahip olmuştur. Semt Atölyesinin uygulama sorumluluğu altında rehabilitasyon uygulamalarının yerel topluluklar tarafından desteklenmesini sağlamış ve projenin yerel anlamda denetim mekanizmasındaki aktörlerinden biri haline gelmiştir.
- Dernekler: Proje kapsamında yerel toplulukların katılımlarının sağlanması ve sosyo-ekonomik alanda belirlenen stratejilerin uygulanmasında önemli bir aktör olmuştur. Dernekler proje alanında yaşayanlarla kurumlar arasında bağlantı sağlayan talepleri artırmak için gerekli iletişim stratejileri üstlenmiştir.

- Mal Sahipleri: Projenin hedef kitlesi olarak alanda mülkü bulunan kişiler yani mal sahipleri temel aktörlerden biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Mal sahipleri proje yüklenicileri tarafından sunulan değişik teşviklerle (sübvansiyonlar, krediler) rehabilitasyon programının hayata geçirilmesinde önemli aktörlerdir.
- Semtte Yaşayanlar: Fener – Balat kentsel alanında yaşayanlar ister mülk sahibi ister kiracı olsunlar, özelleştirilmiş hedef gruplar (kadınlar, gençler, yetişkinler, çocuklar vb.) olarak sosyo-ekonomik alanda belirlenen stratejilerde hedef kitle olarak karşımıza çıkmaktadır. Proje kapsamındaki tek rolleri uygulanacak programlara tam katılım sağlamaları olmuştur.
- Özel Sektör: Fener – Balat'ta yaratılmak istenen mekansal, sosyo-ekonomik dönüşüm içerisinde özel sektörün toplumsal ve eğitsel merkezlerin açılması, inşaatların gerçekleştirilmesi noktasında Fatih Belediyesi ile işbirliği içerisinde yatırım yapılacak bir alan olarak görmeleri ve finansal açıdan destek vermeleri beklenmiştir.

Fener Balat rehabilitasyon programı değerlendirildiğinde yönetsel, finansal ve sosyal açıdan söz sahibi aktörlerin sürecin içinde yer aldığı görülmektedir. Farklı alanlardan aktörlerin bir arada olduğu bu projenin ortaklık tipinin çok aktörlü ortaklık modeli içerisinde bölünmüş liderlik – ortaklık yapısına sahip olduğu anlaşılmaktadır. Bu ortaklık modelinde sivil ve yerel aktörlerin karar mekanizmasında etkin olabilmeleri amaçlanmasına rağmen görüşlerinin ne ölçüde kararları etkileyebildiği tartışılır [123].

Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi'nde rol alan aktörler

Fener Balat sahil kesimi yenileme projesi sürecinde de kamu sektörü, özel sektör, sivil-yerel aktörler ve medya gibi birçok aktör rol almıştır. Bu proje sürecinde yer alan aktörler ve üstlendikleri roller aşağıdaki gibidir:

- Fatih Belediyesi: Fener – Ayvansaray arası ve sahil kesimi, Fatih Belediyesi tarafından 5366 sayılı Kanun'un vermiş olduğu yetkiye dayanarak kentsel yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Belediye yenileme sürecindeki başlıca aktörlerden biridir. Projenin ihale edilmesi, yenileme sürecindeki kentsel hedefleri belirlemiştir. Projenin uygulanmasından ve yenileme projesinin sonuçlarından sorumludur.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi: Yenileme alanı içerisinde ana ulaşım aksları ve altyapının güçlendirilmesinde büyükşehir belediyesi de önemli bir aktördür. Yenileme alanındaki altyapı ve doğalgaz şebekesinin bağlanmasından sorumludur.
- TOKİ: Yenileme projesi kapsamında alanda yaşayan mal sahiplerine yönelik yeni konut edinme stratejileri kapsamında düşük faizli kredi sistemi ile ödeme seçenekleri sunmakta ve bu noktada finansman desteği sağlamaktadır.
- Yenileme Kurulu: Yenileme alanına yönelik olarak yapı adaları için hazırlanan avan projelerin onaylanması yenileme kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir.
- Özel Sektör: Fatih Belediyesi tarafından gerçekleştirilen ihaleyi GAP İnşaat almış ve 30.04.2007 tarihinde imzalanan sözleşme ile projenin yüklenici firması olmuştur. Proje sürecinin önemli aktörlerinden biridir. Yenileme alanı için mimari projelerin hazırlanması ile ilgili mimarlık şirketleri de sürecin içinde yer almışlardır. Mimari şirketler: HF Mimarlık, Ütopya Mimarlık, Teğet Mimarlık, Sefin Mimarlık, Hazan Mimarlık, Çinici Mimarlık, Net Mimarlık ve Trafo Mimarlık'tır. Ayrıca Gap İnşaat yenileme projesi kapsamında bir danışma kurulu oluşturmuştur. Çoğunluğu akademisyenlerden oluşan bu kurulun üyeleri: Dr. Sinan GENİM, Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM, Prof. Dr. Haluk GERÇEK, Prof. Dr. Güzin KONUK ve Orhan DEMİR'dir.
- Alanda Yaşayanlar: Alanda yaşayan mahalle sakinleri projenin en önemli aktörlerinden biridir. Mülk sahipleri ve kiracılar sürecin seyrinde önemli bir role sahiptir. Proje alanında % 1'lik bir oranda kamuya ait yapı bulunduğu için özellikle mülk sahipleri ile belediyenin ve GAP İnşaat'ın ortak bir noktada anlaşma sağlaması ya da sağlayamaması projenin uygulanabilirlik derecesini belirlemektedir.
- Dernekler: Mahalle sakinlerinin yenileme alanı ilanından sonra özellikle avan projelerin onaylanması ile ilgili süreç hakkında bilgi alması, haklarını savunması noktasında mahalle derneklerinin önemli bir rolü bulunmaktadır. Alanda farklı faaliyet gösteren birçok dernek yer almaktadır. Bunlar: Fener – Balat Derneği, Mavi Kalem Derneği, Ayvansaray Mülk Sahiplerinin ve Kiracıların Haklarını Koruma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği (FEBAYDER) olarak sıralanabilir. Aktör olarak en etkin derneklerden biri FEBAYDER'dir. Mahallede etkin olma amacı ve misyonu ile bağlantılı olarak yenileme kararı ve buna ilişkin itiraz süreçleri hakkında alanda yaşayanları bilgilendirme, yönlendirme gibi bir rol üstlenmiştir.

- Diğer Sivil Toplum Kuruluşları: Farklı alanların da yenileme alanı ilan edilmesi sonucunda birçok sivil toplum kuruluşu kurulmuştur. Başka mahallelerde olan dernekler ve meslek odaları gibi STK'lar birbirleri ile irtibata geçerek destek vermektedirler. Süreç içerisinde destekleyici ve baskı grubu unsuru olarak önemli bir role sahiptirler.
- Medya: Fener – Balat yenileme projesinin kamuoyuna duyurulması ve toplumsal açıdan farklı kesimlerin süreci takip etmesi bağlamında çok önemli bir rolü bulunmaktadır. Fener - Balat'ın kent içerisindeki konumu ve tarihsel zenginliği ile gündemde olan yenileme projesi kapsamında yapılacaklar özellikle kent sakinlerinin, farklı STK'ların, üniversiteler ve bağımsız toplulukların çok ilgisini çekmektedir. Ulusal ve yerel basında süreç hakkında bilgi veren haberler yayınlanmıştır. Medya kuruluşlarının taraflı ya da tarafsız tutumu sürecin seyrini değiştirmeye yönelik baskı grubuna dönüşebilmektedir.

Fener - Balat yenileme projesi kapsamında kamu – özel sektör ortaklığı kurulmuş ve yüklenicinin mal sahipleri ile kiracılara sunduğu imkanlar doğrultusunda proje gerçekleştirilmiştir. Fatih Belediyesi ile alanda yaşayan yerel topluluklar arasında yakın bir ilişki ağının oluşturulması ve süreci sivil – yerel toplulukların yönlendirmesi gerekirken Belediye ile yaşayanlar ve sivil toplum kuruluşları arasında sağlıklı bir paylaşım ortamı oluşmamıştır. Alanda yaşayan yerel topluluklar hiçbir şekilde süreç içerisinde etkin bir rol oynayamamıştır.

3.1.3. İstanbul – Fener Balat kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı'nda yasal dayanaklar

Fener ve Balat Semtlerinin Rehabilitasyon Programı kapsamında restore edilmek için seçilen yapıların rölöveleri, restitüsyon ve restorasyon projeleri 1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun onayına sunulmuştur. Bu programda en etkili olan yasal düzenleme 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'dur. Fatih Belediyesi tarafından hazırlanan projeler bu kanun kapsamında değerlendirilip onaylandıktan sonra binaların restorasyonları yapılmıştır.

Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Projesi’nde yasal dayanaklar

Fener – Balat Semtleri Sahil Kesimi Yenileme Alanı, Fatih Belediyesi tarafından 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 2006 yılında yenileme alanı ilan edilmiştir. Söz konusu alan Bakanlar Kurulunca 03.04.2006 tarih 2006/10299 sayılı, 13.09.2006 tarih 10961 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile yenileme alanı olarak ilan edilmiştir.

Yenileme alanı için hazırlanan projeler, 5366 sayılı Kanun’un uygulama yönetmeliğinin 17. maddesi gereğince Yenileme Kurulu tarafından onaylanarak avan proje Belediye Meclisi’ne sunulmuştur. Kanunun bu maddesinde; yetkili idareler tarafından yapılan veya yaptırılan yenileme avan projesinin koruma bölge kurulu kararını müteakip yetkili idarelerin meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile; belediyelerde belediye başkanının, il özel idarelerinde valinin onayı ile yürürlüğe gireceği, büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir belediyelerinin yapacaklarının dışında kalan yenileme avan projesinin, ilçe ve ilk kademe belediye meclislerinde kabulünden sonra büyükşehir belediye başkanınca onaylanarak yürürlüğe gireceği, yenileme uygulama projelerinin, yenileme avan projeleri esas alınarak hazırlanacağı ve koruma bölge kurulunca onaylanmasını takiben uygulanacağını belirtmektedir. Yenileme kurulu tarafından incelenen projelerden gerekli görülenler 2863 sayılı koruma kanunu kapsamında incelenmektedir

Belediye meclisinden alınan onay kararı ile ilgili yerel aktörlerle birebir görüşmelere başlanmıştır. 2009 yılına kadar alanda yaşayan sivil-yerel aktörlerle diyalog içerisine girilmemiştir. Fatih Belediyesi tarafından yenileme alanında yaşayan mülk sahipleri ile 2005/9668 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 7. maddesi gereği Ali Emiri Efendi Kültür Merkezinde bir toplantı gerçekleştirilmiştir. Bu toplantıda proje hakkında bilgilendirme yapılarak mülk sahipleri ve kiracılara sunulan olanaklar anlatılmış ve projenin genel işleyiş şekli ile bölgeye katacağı katma değerleri hakkında bilgi verilmiştir [123].

3.2. İstanbul – Sulukule Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi

İstanbul İli, Fatih İlçesindeki semtin kuzeybatısında Eyüp, batısında Zeytinburnu, doğusunda ise Eminönü ilçeleri yer almaktadır. Bölgenin güneyinde Marmara Denizine, kuzeyinde ise Haliç'e kıyısı vardır. Proje alanı olan Neslişah Sultan ve Hatice Sultan Mahalleleri Kara Surlarının yanında bulunmaktadır.

Osmanlı döneminde ve daha öncesinde de romanların yaşadığı bilinen Sulukule'de günümüzde romanların yanında diğer kentlerden göç edenler de ikamet etmektedir. Cumhuriyet döneminde Sulukule'de bulunan "Eğlence Evleri" bölge halkının geçim kaynağı olmuştur. Yaklaşık 3500 kişiye iş istihdamı yaratmış ve bölge halkının ekonomik yönden kalkınmasını sağlamıştır. 1990'lı yıllarda bölgedeki eğlence evlerinin kapatılması ile birlikte mahalleliler işlerini kaybetmiş ve bölge köhneme sürecine girmiştir. Bölge, dar gelirli olanların yaşadığı, bir iki katlı yapıların olduğu, fiziksel bakımsızlıktan dolayı yapıların yıprandığı ve suç oranının yüksek olduğu bir çöküntü bölgesi haline gelmiştir. Bu bölgenin kente kazandırılması için dönüşüm projesine ihtiyaç duyulmuştur.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi göçebe yaşamı bırakarak yerleşik düzene geçen Romanların yaşadığı bölgeleri "Kentsel Tasarım Projesi" kapsamında 2002 ve 2003 yılı Yatırım Programı'na dahil ederek rehabilitasyon çalışmaları başlatmıştır. Bu bölgelerde çocuk parklarının yapılması, altyapı olanaklarının sağlanması, yapıların elden geçirilmesi ve eğlence kültürüne zarar vermeksizin yeniden yapılaşmanın gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Proje kapsamında ilk olarak Sulukule'nin rehabilite edilmesine karar verilmiştir.

2005 yılında Fatih Belediyesi tarafından Sulukule, Neslişah Sultan ve Hatice Sultan Mahalleleri yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. 2006 yılında Fatih Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve TOKİ kentsel yenileme projesi ile ilgili protokol imzalamıştır. Fatih Belediyesi ile TOKİ'nin ortaklaşa yürüttüğü projenin amacı, İstanbul'un tarihsel süreci içinde çok önemli yeri olan ve bir dönemin mimarisini ve yaşam biçimini yansıtan bu bölgenin, yaşam kalitesi yüksek sağlıklı bir çevre haline getirilmesi, nüfus ve yapılaşma yönünden doyumluğa ulaştığı göz önünde tutularak, yapı kalitesi ve işlevsel açıdan çöküntü bölgesi haline gelen bu alanın fiziksel ve sosyal olarak iyileştirilmesi ve tarihi bölgenin, imar planı ve tarihi doku ile uyumlu, mevcut ada ve sokak dokularının

korunduğu, yeterli sosyal donatı alanlarına sahip, otoparkları ile çağdaş konutlu yaşam alanlarına sahip olması olarak ifade edilmektedir (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2. Sulukule Kentsel Dönüşüm Projei'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI		SULUKULE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	
UYGULAMA BİÇİMLERİ	Kentsel Yenileme	Kentin tümüyle bozulmuş, yok olumuş, köhneleşmiş alanlarının yıkılıp yeniden inşa edilerek ya da mevcut durumunun iyileştirilerek kente yeniden kazandırılması	
	Soylulaştırma	Eski ve tarihi kent merkezlerinin yenilenmesi sırasında bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir grubuna mensup kişilerin yerleşmeleriyle oluşan sosyal ve fiziksel yenileme ve değişme	
ROL ALAN AKTÖRLER	Kamusal	Merkezi Yönetim	TOKİ en aktif aktördür. Projeyi yürütmüştür. Yenileme Kurulu, alana ait yenileme projesini onaylamıştır.
		Yerel Yönetim	Fatih Belediyesi baş aktördür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi pasif bir aktör olup çalışmalarda herhangi bir müdahalesi olmamıştır.
	Yarı-Kamusal	Meslek Odaları	Meslek Odaları pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
		Üniversiteler	Üniversiteler pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
		Yerel Gruplar	Dernekler pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır
	Diğer	Özel Sektör	TOKİ'nin yaptığı ihaleyi alan firmadır. Pasif bir aktördür. Sadece uygulamayı yapmıştır.
Kullanıcılar		Mülk sahipleri proje sürecine dahil edilmemiştir. Mülklerine karşılık seçenek sunulmuştur.	
YASAL DAYANAKLAR	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	Projeler bu kanun çerçevesinde değerlendirilmiştir.	
	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Bu kanun kapsamında bölge yenileme alanı ilan edilmiştir.	

Proje kapsamında olan yapıların boşaltılmasında, yıkılmasında ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esas alınmıştır. Mülk sahipleri ile birlikte bölgede oturan kiracılarda düşünülmüştür. Mülk sahibi olanlara iki seçenek sunulmuştur. Seçeneklerden biri mülk sahiplerine mevcut evlerinin bedeli ile yeni inşa edilecek konutların bedeli arasındaki farkın peşinatsız 15 yıla varan taksitlerle ödenmesi imkanı sunulmuş ve yeni konutlardan ev sahibi olma hakkı tanınmıştır. Diğer ise mülkün para veya takas karşılığında belediyeye verilmesi imkanı sunulmuştur. Bu iki seçeneğin de kabul edilmediği durumlarda belediye kamulaştırma yetkilerini kullanmıştır. Bölgede yaşayan kiracılara ise TOKİ tarafından Taşoluk'ta yapılan konutlarda 15 yıla kadar

taksitlendirilebilen aylık 300-400 TL civarındaki ödemelerle ev sahibi olma hakkı verilmiştir.

Yenileme projesi için mahalle sakinleri alışık oldukları toplumsal ve kültürel çevrelerini bırakıp gittikleri Gaziosmanpaşa Taşoluk bölgesinde bulunan TOKİ evlerinde yaşayamamışlar ve Sulukule'nin yanında yer alan Karagümrük'e bir yıl dolmadan geri dönmüşlerdir. Düşük gelirli bu aileler yaptıkları anlaşma ile girdikleri borçları ödeyemediklerinden yeni konutlarındaki haklarını satmak zorunda kalmışlardır. Bölgenin değerinin artması sosyal ve ekonomik yapının değişmesine yol açarak kentsel dönüşümün soylulaşma ile sonuçlandığı eleştirilerini ortaya çıkarmıştır. Fiziksel yapının iyileştirilmesi bunun yanı sıra sosyal yapının korunması hedeflenirken eski mahalle sakinlerinin yerini yüksek gelirli aileler almıştır.

Yenileme yapıldıktan sonra özel bir toplu konut sitesine dönüşmüş olan Sulukule, eskiden yoksul ancak hareketli bir tarihi kent parçası idi. Günümüzde yenileme alanının çevresindeki mahalleler hareketli olmasına karşın Sulukule çevresinden kopuk bir hale gelmiştir. Önceden yalnızca bir konut alanı olmayan mahalle müzik yapılan, dans ve eğlence evleri olan kültürel ve turistik bir yer özelliği taşıırken, yeni tasarlanan mahallede yalnızca bir kültür ve müzik merkezi oluşturulmuştur. Yani fiziksel ve mekansal dokuda olduğu gibi sosyal ve ekonomik doku da değişikliğe uğramıştır.

3.2.1. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri

Sulukule, Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Yenileme Alanı'nda 12 ada 354 parsel bulunmaktadır (Resim 3.6). Aynı zamanda 3 cadde ve 10 sokaktan oluşan proje alanı 93.126,14 m²'yi kapsayan bir alandan meydana gelmektedir. Söz konusu alanda 5 anıt eser ve 17 sivil mimarlık örneği olmak üzere 22 tescilli yapı bulunmaktadır.

Fatih Belediyesi, bölge halkının kültürel, ekonomik ve sosyal yapılarını dikkate alarak yenileme projesinin sosyal yönü kuvvetli bir proje olması gerektiğine karar vermiştir. Sosyal projeler sadece kamunun desteği alınarak gerçekleştirilebileceği için belediye, İBB ve TOKİ ile irtibat kurmuştur [124]. 2007 yılında yenileme alanında yıkımlar başlamıştır. Yıkımlar, Aralık 2009'da tamamlanmış ve inşaat aşamasına

geçilmiştir. Yıkımlar sırasında Belediye tarafından yanlışlıkla olduğu söylenen bazı tescilli tarihi binaların yıkıldığı görülmüştür.



Resim 3.6. Sulukule Yenileme Alanı [125]

Alan ile ilgili çeşitli analizler ve tespit çalışmaları yapılmıştır. Proje alanı içerisinde 574 yapı tespit edilmiştir. Proje, surların etrafında iç avlulu planlanarak 2,3 ve 4 katlı olarak tasarlanmıştır (Resim 3.7). Bodrum katlar otopark olarak değerlendirilmiştir. Yollar acil durumlar hariç taşıt trafiğine kapatılmış ve yaya alanı haline getirilmiştir. Açık alan tümüyle yeşil alan, sosyal donatı, dinlenme, gezi alanı, çocuk oyun alanı, vb. sosyal etkinliklere ayrılmıştır. Projede konut yapıları haricinde, bir kültür ve eğitim merkezi, bir ilköğretim ve bir konaklama birimi bulunmaktadır. Proje kapsamında 165 blokta toplamda 577 konut yapılmıştır. Cephelerde ahşap kaplama sistemi kullanılmıştır. Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri Dönüşüm Projesi'ne bakıldığında surlara çok yakın olmaları ve tarihi yarım adada bulunmaları nedeniyle buldukları çevrenin mimari dokusuna uyumlu bir bina ve altyapı bütünlüğü kurulmaya çalışıldığı gözlemlenmiştir.

Proje kentsel yenileme ve kentsel koruma yöntemlerinin birlikte uygulanacağı bir örnek olarak düşünülmüş olsa da alandaki tüm yapılar yıkılmıştır. Tamamen bir kentsel yenileme uygulanmış, fiziksel yapı ile birlikte sosyal ve ekonomik yapı da değişmiştir (Resim 3.8).



Resim 3.7. Sulukule Yenileme Alanı Avan Projesi [126]



Resim 3.8. Sulukule yenileme alanının eski ve yeni hali [127]

Projenin amacı tarihi alanın, mevcut sokak ve ada dokusunun korunduğu, tarihi doku ve imar planı ile uyumlu olduğu, modern hayat standartlarına sahip yaşam alanlarının ve yeterince sosyal donatı alanlarının olmasıdır. Proje uygulandıktan sonra bölge sakinlerinin alanı bırakıp gittikleri, yerlerine daha yüksek gelirli grubun geldiği ve alanın eski canlılığına kavuşmadığı gözlenmiştir.

3.2.2. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler

Sulukule Yenileme Projesi sürecinde en aktif rolü kamu sektörü üstlenmiştir. Bu proje sürecinde yer alan aktörler ve üstlendikleri roller aşağıdaki gibidir:

- Fatih Belediyesi: Sulukule Yenileme Alanı, Fatih Belediyesi tarafından 5366 sayılı Kanun'un vermiş olduğu yetkiye dayanarak kentsel yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Belediye yenileme sürecinin baş aktörlerden biridir.

Fatih Belediyesi imzaladığı protokolün 5. maddesi gereğince rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin uygunluğundan ve projelerin kontrolünden, yenileme avan projelerinin onayından (Belediyenin uygun görüşünün alınması kaydıyla TOKİ tarafından hazırlanacak olan Yenileme Avan Projelerinin Koruma bölge Kurulunca karara bağlanması ve Belediye Meclisince kabulü Belediyece sağlanacaktır) ve yenileme uygulama projelerinin onayından (Belediyenin uygun görüşünün alınması kaydıyla TOKİ tarafından hazırlanacak olan Yenileme Uygulama Projelerinin Koruma Bölge Kurulunca onaylanması Belediyece sağlanacaktır) sorumludur. Aynı zamanda, 6. madde gereğince alandaki vakıf, hazine ve diğer kamu kuruluşlarının mülkiyetinde olan taşınmazların devredilmesi, ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır.

Alandaki hak sahiplerinin belirlenmesi ve konutların teslim edilmesi işleri yine Fatih Belediyesi tarafından gerçekleştirilecektir. Yenileme alanının tavsiyesi, yıkımı ve temizlenmesi hak sahipleri ile yapılacak anlaşmalar ya da kamulaştırma işlemi sonucunda belediye tarafından gerçekleştirilecektir. Alanın fiziksel ve hukuksal anlamda sorunları çözülmüş bir vaziyette olarak TOKİ'ye teslim edilmesi de Fatih Belediyesi'nin görevleri arasında bulunmaktadır.

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi: Sulukule'nin Fatih Belediyesi tarafından yenileme alanı ilan edilmesinden sonra Fatih İlçe Meclisi'nde kabul edilerek İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin onayına sunulan yenileme alanı Büyükşehirce kabul edilmiştir. TOKİ, Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi arasında protokol imzalanmıştır. Bu protokole istinaden İBB'nin süreçte aktif bir şekilde rol alacağı gibi bir izlenim oluşmuş, ancak yapılan çalışmalarda Büyükşehir Belediyesi'nin hiçbir müdahalede bulunmadığı görülmüştür.

Protokol incelendiğinde; İBB, vakıf ve hazine arsalarının kamulaştırılması, hak sahiplerinin belirlenmesi için tespit edilecek kriterler sırasında ve yine hak sahipleriyle yaşanacak anlaşmazlıkları çözmek üzere oluşturulacak komisyonda, kira yardımı ve gerekli zemin etütlerinin yapılması sırasında ihtiyaç duyulacak giderlerin karşılanmasında ve yenileme alanı sınırlarının hemen dışındaki altyapı eksiklerinin tamamlanmasında görev almaktadır.

- TOKİ: 2006 yılında TOKİ, İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Fatih Belediyesi arasında Sulukule yenileme alanı ile ilgili imzalanan protokol çerçevesinde kentsel dönüşüm çalışmasında TOKİ en aktif rol alan kurumlardan biri olmuştur. Projenin uygulamasını yürüten TOKİ projelerin ihalesini gerçekleştirmiştir. Ayrıca TOKİ yenileme alanı içerisindeki teknik altyapının projelendirmesini ve yapım işlerini yapmaktan da sorumlu olmuştur.

TOKİ'nin proje sürecindeki diğer bir rolü de mülk sahiplerine ve kiracılara sunulan tekliflerde olmuştur. Sulukule'de yaşayan Roman kiracılara, Sulukule'den 60 km mesafedeki Kayabaşı'nda inşa edilen TOKİ konutlarından peşinatsız 15 yıl vade ile ev sahibi olma hakkı tanınmıştır. Mülk sahiplerine ise TOKİ'nin Sulukule'de yeniden inşa edeceği konutlardan kendi mülk değerlerinin hesaplandıktan sonra geri kalan bedel için borçlandırılması koşuluyla konut edinme hakkı verilmiştir. Fakat birçoğu yeni hayata adapte olamadıklarından ya da borçlarını ödeyemediklerinden haklarını devretmişlerdir.

- Yenileme Kurulu: Sulukule kentsel yenileme alanı ilan edildikten sonra hazırlanan proje Fatih Belediyesince kurulun onayına sunulmuştur. Proje kamuoyunda yankılar yaratmış ve bu durum kurul üzerinde baskı oluşturmuştur. Kurul 1 Kasım 2007'de hem bölge sakinlerinin şikayet ve ihtiyaçlarını dinlemek hem de proje alanını incelemek için Sulukule'ye gitmiştir. Alan çalışmasını tamamlayan kurul üyeleri 1 üyenin katılmadığı oturumda 2 Kasım 2007'de oy çokluğuyla projeyi onaylamıştır.
- Mülk sahipleri: Mülk sahipleri projenin diğer en önemli aktörlerinden biridir. İdare, uygulamanın gerçekleşebilmesi için mülk sahipleri ile uzlaşmaya varmak amacıyla çeşitli seçenekler sunmuştur. Proje kapsamında kiracılarda düşünülmüştür. TOKİ tarafından İstanbul'da yapılan konutlardan kiracılara kuraya girmeden satın alma önceliği ve hakkı tanınmıştır.
- Dernekler: Sulukule'nin yenileme alanı ilan edilmesinden sonra çeşitli dernekler kurulmuştur. Kurulan derneklerin içinde en önemli olanlarından biri Sulukule Roman Kültürünü Geliştirme ve Dayanışma Derneği'dir. Bu dernek; yenileme alanı içindeki etnik kökenlilerin ya da yaşayanların temsilcisi olarak, hazırlanacak projenin hangi eksiklikleri ortadan kaldırması, hangi ihtiyaçlara cevap vermesi gerektiği gibi sorular karşısında en doğru bilgiyi verebilecek en donanımlı sivil toplum örgütüdür.

Sulukule’de gerçekleştirilecek ekonomik, sosyal ve fiziksel kapsamlı her çeşit projenin içinde yer alıp bölge halkının sesini duymak veya duyurmak için müracaat edilecek en önemli derneklerden biri olmasına karşın proje sürecine dahil edilmemiştir. Yine de Fatih Belediyesi ile yapılan görüşmelere, toplantılara, seminerlere ve hak sahipliliği hususundaki çalışmalara katılmıştır. Sulukuleliler ile işbirliği yaparak proje için yürütmeyi durdurma davası açmıştır.

Sulukule’de kurulan diğer en önemli derneklerden biri Sulukule Platformu’dur. 2005 yılında kurulan platformun amacı bölgenin yenileme alanı ilan edilmesinden sonra alanda yapılan çalışmaları ve yaşanan gelişmeleri yansıtmaktır. Bölge halkını hakları ve yasal süreçler hakkında bilgilendirmek, ekonomik ve sosyal gereksinimleri karşılayacak destekçiler bulmak gibi pek çok değişik alanda çalışmalar yürüten platform kamuoyu, çeşitli sivil toplum kuruluşları ve yerel yönetimlerle mahalle arasında bir köprü görevi görmüştür.

Mahallelilerin yerlerinden taşınmak zorunda bırakılmalarına, Sulukule’nin yok edilmesine karşı durmak için yapılan tüm çalışmaları, düşünenleri ve çalışanları kapsamaktadır. Platform’un mahalleye dayatılan dönüşüm sürecini sorgulayan, farklı yaklaşımları araştıran, güncel acil sorunlara çözüm üretmeye çalışan bir yapısı bulunmaktadır. Farklı konularda uzman olan pek çok meslek insanının olduğu ve destek verdiği bir sivil toplum kuruluşudur [128].

- Diğer aktörler: Üniversiteler, Meslek Odaları, Taşoluklular, Medya, Yatırımcılar ve Uluslararası aktörlerdir (UNESCO, AGFE, IAI, ERIO, COHRE, ERRC, ABD Helsinki Komisyonu, UCL). Bu aktörler kentsel dönüşüm sürecine dolaylı olarak dahil olmuşlardır. Üniversiteler, meslek odaları, uluslararası aktörler yenileme projesini eleştirmelerine ve yürütmeyi durdurma davaları açmalarına rağmen Fatih Belediyesi yıkımlara devam etmiş ve projeyi durmaksızın sürdürmüştür.

3.2.3. İstanbul – Sulukule kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar

Sulukule Yenileme Alanı, 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'a dayandırılarak 03.04.2006 tarihli ve 2006/10299 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı ilan edilmiştir. Ayrıca Bakanlar Kurulu, uygulama bölgesi için Fatih Belediye Başkanlığı’na 19.10.2006 tarihli ve 2006/11296 sayılı karar ile acele kamulaştırma yetkisi vermiştir.

İstanbul Yenileme Alanları Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu, Tarihi Yarımada Fatih İlçesi Neslişah ve Hatice Sultan Mahalleleri (Sulukule) Yenileme Avan Projesi'ni 02/11/2007 tarih ve 20 no'lu kararı ile onaylamıştır. Avan proje daha sonra Fatih Belediye Meclisi'nin 10.12.2007 gün ve 2007/156 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17.12.2007 gün ve 4269 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiştir.

5366 sayılı Kanun'un 2. maddesi uyarınca belediyesince hazırlanan yenileme projesi kùltür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, elektrik, tesisat, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını ifade eden Yenileme Avan Projeleri, Fatih Belediye Başkanlığı tarafından, İstanbul Yenileme Alanları Bölge Kurulu'na gönderilmiştir.

3.3. İstanbul – Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesinin İncelenmesi

Tarlabası semti, İstanbul'ın batı kıyısında, Beyoğlu ilçesinde, Haliç'in kuzeydoğu tarafında bulunan, güneyde Pera, kuzeyde Kurtuluş, doğuda Talimhane, batıda Kasımpaşa ile sınırlanmış bir bölgede yer almaktadır. Tarlabası yerleşiminin oluşumu 19. yüzyılın ikinci yarısında başlamıştır. Bu tarihten önce Müslüman mezarlıkları ile kaplı olan Tarlabası 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren çoğunlukla orta sınıf gayrimüslim ve Levantenlerin yerleştiği bir bölgedir [21].

Ermeni ve Rum vatandaşların daha çok tercih ettiği Tarlabası semti, Cumhuriyet'in kurulmasından, 1930'lu yıllardan sonra, Müslüman nüfus ile bölgede kiraladıkları ya da satın aldıkları evlerde oturmaya başlamalarıyla tanışmıştır. Bu tanışmanın ardından azınlıklara yönelik izlenen politikalar doğrultusunda gayrimüslimler ülkeyi terk etmeye başlamışlar ve bu dönemlerde yaşanan karışıklıklar birçok binanın sahihsiz kalmasına neden olmuştur [129].

1960'lı yıllardan beri Tarlabası yaşanan iç göçler ve mülkiyet yapısındaki değişikliklere bağlı olarak dar gelirli kesimin yerleştiği bir bölge olmuştur. Anadolu'dan göç eden düşük gelirli gruplar ve işsizler Tarlabası'nın bir bölümü terk edilip bırakılmış olan kötü şartlara sahip konutlarına kiracı veya işgalci olarak yerleşmeye başlarken, bölgenin eski sakinlerinin çoğunluğunu oluşturan gayrimüslimler de hızlı bir şekilde alanı

terk edip gitmeye başlamışlardır. Alanın bakımsız kalmasından ve zamanla fiziksel yapının yıpranmasından dolayı buraya yerleşen ve genellikle Beyoğlu'ndaki eğlence sektöründe çalışan düşük gelirli bireyler ile gayri resmi yollardan para kazanan işgalcilerle birlikte Tarlabası bölgesi tam bir çöküntü alanı haline gelmiştir [129].

Kültürel ve tarihi miras açısından zengin olan bölge zaman içinde suç unsurlarının çok yaygın olduğu ve içine girilmesi mümkün olmayan, fiziki dokusunun bakımsızlıktan yıprandığı bir semt olmuştur. Çöküntü sürecine girmiş bu tarihi kent parçasının tekrar kente kazandırılması büyük önem taşıdığından kentsel dönüşüm projesine ihtiyaç duyulmuştur. Bu nedenle Tarlabası'nın 21 adet yapı adası 2006 yılında yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Bunlardan 9 adet yapı adası Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi olarak gündeme gelmiştir. Beyoğlu Belediyesi tarafından Tarlabası'nın, İstanbul'un ve Beyoğlu'nun tarihi değer açısından önem arz eden bir bölgesi olduğu fakat son zamanlarda küçük parselli yapısı ile ihtiyaçlara cevap veremeyen yapı stokuna sahip, geniş olmayan sokaklardan dolayı ulaşım açısından zor, otopark alanları bakımında yetersiz, mülk sahiplerinin yatırım yapmaması sebebiyle zaman karşısında yenik düşüp eskiyen ve giderek yok olmaya yüz tutan ve çöküntü haline gelen bir bölge olduğu ifade edilmektedir.

Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi için 2007 yılında Beyoğlu Belediyesi tarafından gerçekleştirilen ihaleyi Çalık Gruba bağlı GAP İnşaat firması almıştır. Kamu ve özel sektör ortaklığında yürütülen ilk kentsel yenileme projesi olan Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi'nin amacı, alanın yenilenerek çöküşünün engellenmesi, alanın dönüştürülerek kentle bütünleşmiş, daha yaşanılır, sağlıklı ve güvenli bir hale getirilmesinin sağlanması, Tarlabası'nda yeni bir yaşam merkezi yaratılması olarak belirtilmektedir [130].

Beyoğlu Belediyesi, proje kapsamında alanda fiziksel dönüşümün yanında bazı sosyal dönüşüm çalışmaları yapmayı da amaçlamıştır. Bu kapsamda, Geliştirme ve Meslek Edindirme programlarıyla, kısa vadede restorasyon ve inşaat işlerinde istihdam etmek için kapasite artışı sağlayan eğitim çalışmalarının başlatılması ve sertifika alanlar için projede garantili iş imkanı sunulması hedeflenmiştir. Aynı zamanda, proje bittikten sonra alanda oluşacak ticaret ve turizm gibi hizmet sektörlerinde istihdam edilmek üzere mesleki eğitim programına katılıp sertifika almış olanlara iş bulma hususunda öncelik tanınmasına karar verilmiştir. Bunlarla birlikte, kadınlara (anne-çocuk sağlığı, okuma-yazma gibi), gençlere

ise (bilgisayar, yabancı dil, müzik, tiyatro gibi) eğitim programları düzenlenmesi, küçük ölçekli iş geliştirme için kredi imkanları sağlanması düşünülmüştür [21] (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3. Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projei'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI		TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	
	Kentsel Yeniden Canlandırma	Ekonomik, sosyal, kültürel veya fiziksel bakımdan bir çöküntü süreci yaşayan kentsel alan parçalarının, çöküntüye yol açan faktörlerin değiştirilmesi veya yok edilmesi sonucunda o alanın yeniden canlandırılması ve hayata döndürülmesi	
	Soylulaştırma	Eski ve tarihi kent merkezlerinin yenilenmesi sırasında bu alanlarda yaşayan düşük gelir grubunun yerine daha yüksek gelir grubuna mensup kişilerin yerleşmeleriyle oluşan sosyal ve fiziksel yenileme ve değişme	
	Kentsel Koruma	Kültürel ve tarihi değerler barındıran anıtların ya da özgün nitelikli binaların veya tüm bir alanın korunmasını ve restore edilmesini	
	Kentsel Sağlıklaştırma	Çöküntü alanları ile eski kent dokularının kısmi yenileme yapılarak kullanıma açılması	
ROL ALAN AKTÖRLER	Kamusal	Merkezi Yönetim	TOKİ pasif bir aktördür. Mülk sahiplerine ve kiracılara yaptıkları konutlardan satın alma hakkı sunmuştur. Yenileme Kurulu, alana ait yenileme projesini onaylamıştır.
		Yerel Yönetim	Beyoğlu Belediyesi baş aktördür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi pasif bir aktör olup çalışmalarda herhangi bir müdahalesi olmamıştır.
	Yarı-Kamusal	Meslek Odaları	Meslek Odaları pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
		Yerel Gruplar	Dernekler pasif bir aktördür. Proje sürecine dahil edilmemiştir. Yürütmeyi durdurma davası açmıştır.
	Diğer	Özel Sektör	Belediye'nin yaptığı ihaleyi alan Gap İnşaat firmasıdır. En aktif aktörlerden biridir.
		Tasarım Ofisleri	Yedi mimarlık ofisi tarafından yenileme projesi hazırlanmıştır.
		Kullanıcılar	Mülk sahipleri proje sürecine dahil edilmemiştir. Mülklerine karşılık seçenek sunulmuştur.
YASAL DAYANAKLAR	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	Projeler bu kanun çerçevesinde değerlendirilmiştir.	
	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	Bu kanun kapsamında bölge yenileme alanı ilan edilmiştir.	

GAP İnşaat da projenin amacını, Tarlabası'nın kentle bütünleşmiş, daha yaşanabilir, daha güvenli ve kaliteli bir alan olmasını sağlamak, özel sektörün sermayesini ve uzmanlığını kullanarak kamunun yatırım olanaklarını çoğaltmak, çevresel, kültürel ve tarihi-mimari değerlere sahip çıkmak, kent içi yaşam kalitesini ve sosyal refahı yükseltmek, ulaşım ağını ve alt yapısını düzeltmek ve geliştirmek olarak ifade etmiştir. Yenileme projesi için dört hedef belirlenmiştir. Bu hedefler; sosyal etkileşim, kentsel

entegrasyon ve kentsel bütünlük, mekansal yenileme, ekonomik gelişme ve istihdam şeklinde açıklanmıştır [21].

2007 yılında bölgede başlayan kentsel yenileme çalışmasının 2018 yılında bitmesi öngörülmüş olmasına rağmen inşaat süreci devam etmektedir. Kentsel alanların canlandırılması, tarihi dokunun korunması ve yeni fonksiyonlarla değerlendirilerek kente kazandırılması alanın değerini artırmıştır. Fiziksel standartların yükseltilmesi bölgedeki rantında artmasına neden olduğundan bölgenin sosyal ve ekonomik yapısı da değişmiştir. Projeye halk katılımı sağlanmamıştır. Bölgenin üst gelir gruplarına hitap eden bir alana dönüşmesi projenin kar amacı güden bir soylulaştırma çalışması olduğu kanısını doğurmuş ve eleştirilere neden olmuştur. Ayrıca projenin tarihi dokuya olan yaklaşımı da eleştirilmektedir.

3.3.1. İstanbul – Tarlabası kentsel dönüşüm projesinde uygulama biçimleri

Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi, Çukur, Şehit Muhtar ve Bülbül mahallelerinde bulunan 9 yapı adasında 210 tanesi tescilli olmak üzere 278 binayı kapsamaktadır (Resim 3.9). Alanda kentsel dönüşüm uygulama yöntemi olarak kentsel yenileme, kentsel koruma ve kentsel canlandırma yaklaşımları bir arada kullanılmaktadır.



Resim 3.9. Tarlabası Yenileme Alanı [131]

Yenileme alanı içerisinde yer alan yapıların envanter çalışmaları ve analizleri yapılarak yenileme projesi için altlık oluşturulmuştur. Proje alanındaki yeni yerleşimin %14'ünün ofis yapısı, %17'sinin turizm, %12'sinin ticaret ve %52'sinin konut alanı olarak yapılması planlanmaktadır. Söz konusu alanın günümüze uygun konutlar, ticarethaneler, bürolar ve turizm mekanları, sosyal etkinliklerin yapılacağı çok amaçlı alanlar, yeşil alanlar, yaya yolları ve otoparklar ile donatılması sonucunda eski zamanlardaki canlılığa ve kaybettiği değere kavuşması amaçlanmaktadır (Resim 3.10).

En avantajlı teklifi vererek projenin ihalesini kazanan firma, mülk sahiplerinin % 42 pay almasını öngörmüştür. Projenin uygulanmasında uzlaşma temel alınmış ancak uzlaşma sağlanamadığında belediye kamulaştırma yoluna başvurmuştur. Bazı mülk sahipleri kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarırken, bazıları taşınmazlarının bedelini alarak devretmişlerdir. Hiçbir şekilde anlaşma sağlanamayan mülk sahiplerinin taşınmazları için belediye acele kamulaştırma yetkisini kullanmıştır.

21.05.2009 tarihli 1/5000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanma sürecinde; Beyoğlu Kentsel Sit Alanı'nda yer alan "Yenileme Alanları" içerisinde bulunan Tarlabası Yenileme Alanı uygulamaya geçen ilk alandır. Ayrıca Tarlabası yenileme alanları koruma amaçlı sit alanları içinde yapılan bir plandır.



Resim 3.10. Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi örneği [132]

Proje kapsamında yapılacak yenileme çalışmalarında; bölgenin kültürel varlığına katkı sağlayan, özgün bir yapıya sahip ve değiştirilerek niteliğini kaybetmemiş tescilli yapılarda, plan ve cephenin korunması yoluyla yenileme yapılmasına, mekanların içlerindeki taşıyıcıların kaldırılması nedeniyle özgünlüğünü yitirmiş olan, fakat sokağın

kimliğine gabarisi ve cephesi ile katkı sağlayan tescilli yapıların cephelerinin, uygulama projelerinde belirtilecek yapıya özgü yöntemlerle ve statik durum raporlarıyla korunması, planı dikkate alınan yapıların da yeni projede verilen fonksiyonlarına uygun bir şekilde tasarlanmasına, kendisini taşıyamayan bazı yapıların yalnızca cephesi ile bazı yapıların ise plan şemaları ile özgün haline uygun bir şekilde inşa edilmesine dikkat edilmesi belirtilmiştir

İstanbul Yenileme Alanları KTVKKB'nun 30.11.2007 tarih ve 26 sayılı kararında;

“İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, 360, 361 (34 parsel hariç), 362 (11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parseller hariç), 386 (8 parsel hariç), 387, 593, 594 numaralı adaları kapsayan yenileme avan projelerinin uygun olduğuna; yenileme alanındaki korunması gerekli kültür varlığı yapıların ön cephelerinin yıkılmadan onarılarak korunmasının esas olduğuna, bu binalara yapılacak müdahalelerin hazırlanacak rölöve, zemin etüdü ve statik rapor çalışmasından sonra kesinleştirilmesine; plan tipolojileri korunacak korunması gerekli kültür varlığı yapıların, rölöve çalışmaları tamamlandıktan sonra (plan şeması, özgün malzeme, taşıyıcı sistem) bütünselliğinin bozulmadan korunmasına; avan projelerde önerilen bodrum katlardaki otopark ve diğer fonksiyonların, yukarıdaki maddelere bağlı olarak ve gerekli teknik etütlerin tamamlanmasından sonra (detaylı zemin etüdü, arkeolojik rapor, statik rapor, koruma sağlama raporu, altyapı proje ve raporu) yeniden değerlendirilmesine; proje alanındaki adaların cephe morfolojilerinin bozulmamasının esas olduğuna, korunması gerekli kültür varlığı yapılarda önerilen ilave katların rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleriyle birlikte yeniden değerlendirilmesine, korunması gerekli kültür varlığı yapılar dışındaki parsellerde önerilen yeni yapıların da buna bağlı olarak tekrar etüd edilmesine karar verildi.”

denilmiştir. Bu kararla birlikte Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi resmi olarak başlatılmıştır, denebilir [133].

Farklı mimarlık ofisleri tarafından tasarlanan yenileme projesinde, yapı adalarında yer alan bazı tarihi yapılar korunurken birçok tarihi yapının cepheleri korunmak suretiyle bir bütün olarak ele alındıkları ve orta kısımlarında yeşil alanların oluşturulduğu geniş avluların olduğu görülmektedir. Yenileme projesinde avlu tarzındaki yeşil alanların oluşturulması için kaybedilen alanlar bina yüksekliklerinin arttırılması ile geri kazanılmıştır. Cephesi korunan yapıların arkasında yeni bir taşıyıcı sistem oluşturularak korunan cephelerin bu yeni strüktür ile taşınması planlanmıştır. Cepheleri korunan yapılar yeni tasarımlarda birleştirilerek daha büyük plana sahip hacimler elde edilmeye çalışılmıştır. Ayrıca yapılar ile birlikte sokakların ve bütün altyapının yenilenmesi de projenin kapsamında yer almaktadır. Böylece tarihi kentsel dokunun korunması ve alanın günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yaşam alanı haline getirilmesi hedeflenmiştir (Resim 3.11).



Resim 3.11. Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi örneği [132]

Bu yenileme projesi ile alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik açılarından yenilenmesi hedeflenmiştir. Fiziksel yenileme uzman mimarların modern ve korumacı yaklaşımlarıyla hareket ederek tarihi yapıları koruyacak ve çağdaş konut yerleşimlerinin gereği olarak öne sürülen yeşil ve güneş ile buluşturacaktır. Sosyal yenilenmede, atıl kalmış bu alan şehre entegre edilecek, burada yaşayan sakinlerine yapılacak kira vb. maddi yardımların haricinde bu yenilemeden istihdam yaratılacak, hizmet sektörüne yönelik eğitimler verilecektir. Ekonomik yenilenmede ise; Tarlabası'nın çöküntü alanı olmasının getirdiği imaj nedeniyle gerçekleşemeyen ticari aktiviteler yenilenme aracılığı ile gerçekleştirilecektir. Turizm ve hizmet sektörüne yatırım yapılarak, ticari fonksiyonlara hareket kazandıracaktır [134].

3.3.2. İstanbul – Tarlabası kentsel dönüşüm projesinde rol alan aktörler

Tarlabası 1. Etap Yenileme Projesi sürecinde kamu sektörü ve özel sektör aktif rol almaktadır. Bu proje sürecinde yer alan aktörler ve üstlendikleri roller aşağıdaki gibidir:

- Beyoğlu Belediyesi: Tarlabası Yenileme Alanı, Beyoğlu Belediyesi tarafından 5366 sayılı Kanun'un vermiş olduğu yetkiye dayanarak kentsel yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Belediye yenileme sürecinin baş aktörlerden biridir. Projenin ihale edilmesini gerçekleştirmiştir. Yapıların kamulaştırılmasında verilen yetki

çerçevesinde taşınmaz sahipleri ile uzlaşmaya çalışmış ve kamulaştırmaları yapmıştır. Projenin uygulanmasından ve yenileme projesinin sonuçlarından sorumludur.

- Yenileme Kurulu: Yenileme alanına yönelik olarak yapı adaları için hazırlanan avan projelerin onaylanması yenileme kurulu tarafından gerçekleştirilmektedir.
- Özel Sektör: Beyoğlu Belediyesi tarafından gerçekleştirilen ihaleyi GAP İnşaat almış ve 04.04.2007 tarihinde imzalanan sözleşme ile projenin yüklenici firması olmuştur. Proje sürecinin en önemli aktörlerinden biridir. Yüklenici firma danışma kurulu ve tasarım grubu olarak çalışmalarda bulunmuştur. GAP İnşaat adına projenin koordinatörlüğünü Y. Mimar Nilgün KIVIRCIK yürütmektedir.

Projenin Danışma Kurulu; Dr. Sinan GENİM, Prof. Dr. Güzin KONUK (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Şehir Bölge Planlama Bölümü Öğretim Üyesi), Prof. Dr. Haluk GERÇEK (İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Öğretim Üyesi), Prof. Dr. Sercan ÖZGENCİL YILDIRIM (Beykent Üniversitesi Mühendislik & Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölüm Başkanı), Orhan DEMİR (Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Öğretim Görevlisi) olmak üzere beş akademisyenden oluşmaktadır.

Projenin Mimari Tasarım Grubu; MTM Mimarlık, Tece Mimarlık, Mimarlık Yapı Tasarım Mimarlık, Tures Mimarlık, Duru Mimarlık, Sepin Mimarlık, Erginoğlu Çalışlar Mimarlık olmak üzere yedi mimarlık şirketinden oluşmaktadır.

- Mülk sahipleri: Mülk sahipleri projenin diğer en önemli aktörlerinden biridir. İdare, uygulamanın gerçekleştirilmesi için mülk sahipleri ile uzlaşmaya varmak amacıyla çeşitli seçenekler sunmuştur. Proje kapsamında kiracılarda düşünülmüştür. TOKİ tarafından İstanbul'da yapılan konutlardan kiracılara kuraya girmeksizin satın alma önceliği ve hakkı tanınmıştır.
- Dernekler: Mahalle sakinlerinin proje ile ilgili süreç hakkında bilgi alması, haklarını savunması noktasında mahalle derneklerinin önemli bir rolü bulunmaktadır. Alanda farklı faaliyet gösteren birçok dernek yer almaktadır. Aktör olarak en etkin derneklerden biri Tarlabası Mülk Sahipleri ve Kiracıları Kalkındırma ve Sosyal Yardımlaşma Derneği'dir. Mahallede etkin olma amacı ve misyonu ile bağlantılı olarak kamulaştırma çalışmalarının acil olarak durdurulması için Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne (AİHM) başvurmuştur. Mahallelinin hakkını savunma konusunda bir rol üstlenmiştir.

3.3.3. İstanbul – Tarlabası kentsel dönüşüm projesinde yasal dayanaklar

Tarlabası Yenileme Alanı, 2005 yılında yürürlüğe giren 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun'a dayandırılarak 20 Şubat 2006 tarihli ve 2006/10172 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yenileme alanı ilan edilmiştir. Bu Bakanlar Kurulu Kararı kapsamında Beyoğlu İlçesindeki Tarlabası bölgesi için 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 350, 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 426, 593, 594 no'lu yapı adaları yenileme alanı olarak ilan edilmiştir. Ancak belirlenen bu 21 yapı adasından 360, 361, 362, 363, 385, 386, 387, 593, 594 no'lu 9 yapı adasını içeren yaklaşık 20.000 metrekarelik alan, Beyoğlu Belediyesi tarafından 1. Etap Yenileme Alanı olarak ilan edilmiştir. 10/11/2006 tarih ve 63 sayılı Beyoğlu Belediyesi Meclisi Kararı ile Tarlabası 1. Etap Yenileme Alanı Projesi'nin uygulama usul ve esasları belirlenmiştir.

5366 sayılı Kanun'un 3. maddesi gereğince yenileme alanları olarak belirlenen bölgelerde il özel idaresi ve belediye tarafından hazırlanan veya hazırlatılan yenileme projeleri ve uygulamalarının ilgili il özel idareleri ve belediyeler eliyle yapılacağı veya kamu kurum ve kuruluşları veya gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerine yaptırılarak uygulanacağı ifade edilmektedir. Yenileme projelerinin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre oluşturulan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca onaylandıktan sonra uygulanacağı hükmü getirilmiştir.

5366 sayılı Kanun'un 2. maddesi uyarınca belediyesince hazırlanan yenileme projesi kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulunca karara bağlanan, mimari avan proje ile statik, elektrik, tesisat, ulaşım ve alt yapı ön raporlarını ifade eden Yenileme Avan Projeleri Beyoğlu Belediye Başkanlığı tarafından, İstanbul Yenileme Alanları Bölge Kurulu'na gönderilmiştir. Söz konusu projeler, 12.07.2007 tarihi itibarıyla beş ay süresince Koruma Kurulu tarafından 17 kurulda gündeme alınarak görüşülmüş ve kurulun 30.11.2007 tarih ve 26 sayılı kararıyla onaylanmıştır [21].

Projenin uygulanabilmesi için alanın boşaltılması gerekmektedir. 5366 sayılı Kanun'un 4. maddesinin 2. fıkrasında yenileme alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolunun esas olduğu belirtilmiş; ancak, devamında; uygulamaların hızlı yapılabilmesi amacıyla, belediyelere ve il özel idarelerine, anlaşma

sağlanamadığında başvurulmak üzere, kamulaştırma yolunu kullanma yetkisi de verilmiştir. Verilen bu yetkiye dayanarak yapılacak olan kamulaştırmalar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre gerçekleştirilecektir.

Kamulaştırma işlemine ilişkin nasıl bir prosedür uygulanacağı Kamulaştırma Kanunu'nun 8, 9 ve 10. maddelerinde düzenlenmiştir. Buna göre, kamulaştırma işlemi, kısaca; komisyon tarafından bedel tespiti yapılması, uzlaşma görüşmesi ve eğer uzlaşma sağlanırsa kayıt altına alınarak bedelin ödenmesi ve kamulaştırmanın gerçekleşmesi şeklinde yapılır. Eğer uzlaşma sağlanamazsa, ilgili idarenin asliye hukuk mahkemesine başvurması sonucu mahkeme huzurunda tekrar anlaşma, bu da mümkün olmazsa bilirkişi tayini, bilirkişi raporu üzerine de taraflar anlaşamazlarsa mahkemenin farklı bir bilirkişi tayin etmesi ve ardından mahkemenin hakkaniyete uygun bir bedel tayin etmesi şeklinde bir prosedür işletilir. Son olarak, taraflar bir anlaşmaya varamasalar dahi, mahkemenin takdir ettiği bedelin malikin hesabına yatırılmasına ve taşınmazın idare adına tesciline karar verilir. Kamulaştırma Kanunu'nun 10. maddesine göre, bu şekilde yapılan tescil hükmü kesin olup tarafların sadece bedele ilişkin temyiz hakları saklı tutulur [21].

Bu proje kapsamında üzerinde durulması gereken konu, Kamulaştırma Kanunu'nun 27. maddesi ile Bakanlar Kurulu'na tanınmış olan “acele kamulaştırma” kararı alma yetkisidir. Maddede, aceleciliğine Bakanlar Kurulunca karar verilen hallerde, taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın bilirkişilerce tespit edilecek değerinin, idare tarafından mal sahibi adına bankaya yatırılarak, o taşınmaz mala el konulabileceği ifade edilmiştir. Bu sayede, idareye, acele kamulaştırma çalışmalarında, uzlaşma ve mahkeme kararını beklemeden, taşınmaz ile ilgili tasarruf yetkisi verilmektedir. Mahkeme süreci devam ederken, idare tasarruf yetkisini kullanmaktadır [130].

Kamulaştırma Kanunu doğrultusunda, söz konusu bölge için Bakanlar Kurulu tarafından 06/07/2006 tarihinde 2006/10573 sayılı acele kamulaştırma kararı alınmış, 26220 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu karar ile Beyoğlu Belediyesi'ne “acele kamulaştırma” yetkisi verilmiştir. Bu kararın, 16/03/2007 tarihinde olan ihaleden önce alınması uzlaşma sırasında mülk sahiplerine karşı bir baskı unsuru olarak kullanılması kanısını doğurmuştur.

3.4. İncelenen Örnek Kentsel Dönüşüm Projelerinin Karşılaştırılması

Fener – Balat Rehabilitasyon ve Yenileme Projeleri, Tarlabası Yenileme Projesi ve Sulukule Yenileme Projesi çeşitli açılardan farklılıklar içermektedir. Bu farklılıkların neler olduğunu tam anlamıyla tespit etmek bazı projelerin uygulanmış olması ve bazı projelerin ise daha plan aşamasında olmasından dolayı mümkün değildir. Uygulanan bir proje hakkında elde edilen bilgiler ile uygulaması gerçekleşmemiş ya da yapımı devam etmekte olan bir proje hakkındaki bilgiler eş değerde değildir. Bu yüzden projelerin karşılaştırılması eldeki belgeler doğrultusunda yapılmıştır. Bu başlık altında ilk karşılaştırma Fener – Balat semtlerindeki iki farklı kentsel dönüşüm projesi arasında olmuştur. Daha sonra Fener – Balat Rehabilitasyon ve Yenileme Projeleri, Tarlabası ve Sulukule Yenileme Projeleri ile karşılaştırılmıştır (Çizelge 3.4).

Çizelge 3.4. Örnek Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

TARİHİ DOKULARDA KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI		FENER-BALAT KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ		SULUKULE KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	TARLABAŞI KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ	
		Rehabilitasyon Programı	Yenileme Projesi			
UYGULAMA BİÇİMLERİ	Kentsel Yenileme			X		
	Kentsel Yenileşme	X				
	Kentsel Yeniden Canlandırma		X		X	
	Kentsel Yeniden Oluşum					
	Soylulaştırma		X	X	X	
	Kentsel Koruma	X	X		X	
	Kentsel Sağıklaştırma	X	X		X	
ROL ALAN AKTÖRLER	Kamusal	Merkezi Yönetim	X	X	X	X
		Yerel Yönetim	X	X	X	X
	Yarı-Kamusal	Ulusal-Uluslararası Kurumlar	X			
		Meslek Odaları		X	X	X
		Sektörel Sendikalar				
		Üniversiteler			X	
		Vakıflar				
		Yerel Gruplar	X	X	X	X
	Diğer	Özel Sektör	X	X	X	X
		Tasarım Ofisleri		X		X
Kullanıcılar		X	X	X	X	

Çizelge 3.4. (devam) Örnek Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin uygulama biçimleri, aktörleri ve yasal dayanakları

YASAL DAYANAKL AR	775 sayılı Gecekondu Kanunu				
	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	X	X	X	X
	2981 sayılı Kanun				
	2985 sayılı Toplu Konut Kanunu				
	3194 sayılı İmar Kanunu				
	5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu				
	5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu				
	5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun		X	X	X
	5393 sayılı Belediye Kanunu				
	644 sayılı Kararname				
	6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun				

Fener – Balat Rehabilitasyon Projesi ile Yenileme Projesi ele alındığında, farklılıkların başında amaç ve hedefler geldiği görülmektedir. Rehabilitasyon projesinin asıl amacı çeşitli açılardan çöküntüye uğramış alanda ekonomik, sosyal ve fiziksel bir iyileştirme sağlamaktır. Bu nedenle öncelikle var olan ekonomik, sosyal ve fiziksel dokunun korunarak kent yaşamından kopmuş olan alanın yeniden kente kazandırılması çalışmaları yapılmıştır. Yapılan çalışmalar doğrultusunda bölge halkının sosyal projeler ile birlikte topluma kazandırılması, ekonomik yapının canlandırılması, yapıların ve çevrelerinin iyileştirilmesi için çalışılmıştır. Yenileme projesinin asıl amacı ise alanın ekonomik, sosyal ve fiziksel olarak yeniden yapılanmasını sağlamaktır. Bu çerçevede değişen sosyal doku için alandaki çevre, yapılar ve ticari faaliyetler yeniden oluşturulmaktadır. Rehabilitasyon projesinin amacında koruyarak iyileştirme yaklaşımı yer alırken, yenileme projesinin amacında yeniden yapılandırma yaklaşımı söz konusudur.

Fener – Balat semtlerindeki iki kentsel dönüşüm projesinin hedeflerindeki farklılıklardan biri, rehabilitasyon projesi kapsamında mevcut doku iyileştirilerek korunurken, yenileme projesi çalışmalarında yeni bir sosyal kesimin gereksinimleri ön

planda tutularak fiziksel dokunun iyileştirilmesi yapılmakta ve bu doğrultuda yeni yerler, mekanlar tasarlanmaktadır. Yani projelerden biri fiziksel iyileştirme çalışmaları yaparken, diğeri fiziksel yeniden yapılandırma çalışmaları yapmaktadır. Halbuki tarihi dokularda asıl hedef mevcut dokunun mümkün olduğu kadar korunması olmalıdır.

Hedeflerdeki farklılıklardan biri de rehabilitasyon projesi kapsamında bölge halkının yerinde korunması, sosyal projeler ile eğitilmesinin sağlanması ve sürece dahil edilmesi iken, yenileme projesinde yerel halkın sosyal rehabilitasyonuna ilişkin herhangi bir çalışma bulunmamaktadır. Oysaki bir alanda fiziksel dokunun iyileştirilmesi kadar sosyal dokunun da iyileştirilmesi önemli hatta daha öncelikli olmalıdır.

Hedeflerdeki diğeri farklılık ise rehabilitasyon projesinde ticari mekanlarda canlanma sağlanması amacıyla Tarihi Balat Çarşısı'nın restore ettirilmesine ve altyapı çalışmalarının yapılmasına önem verilirken, yenileme projesinde ise alanın sahip olduğu turizm potansiyelinden faydalanma maksadıyla yapıların giriş katlarında restoran, kafe, butik, dükkan, banka gibi ticari faaliyetlerin önerildiği anlaşılmaktadır. Alanın kalkınmasında ve güçlenmesinde ticari yapılanma oldukça önemli bir yer tutmaktadır. Ancak bu konuda dikkat edilmesi gereken husus, oluşturulacak ticari faaliyetlerin yerel halkın yararına kullanılması ve yerel halka iş imkanı sunması olmalıdır.

Bu projelerde rol alan aktörler ve aktörlerin görevleri de diğeri bir fark olarak karşımıza çıkmaktadır. Avrupa Komisyonu ve Fatih Belediyesi ortaklığında yürütülen uluslararası bir proje olan Rehabilitasyon Projesi'nde özel sektör yalnızca uygulama aşamasında yer almıştır. Yenileme projesi ise Fatih Belediyesi ve özel sektör ortaklığında yürütülen bir proje olup inşaat şirketi projenin hazırlanmasında, uygulanmasında ve binaların satılmasında tek başına görev almaktadır. Projelerin daha sağlıklı olması için birbirini denetleyen bir yapının oluşturulması ve farklı aktörlerin aynı amaç doğrultusunda birlikte çalıştıkları bir ortaklığın sağlanması önem arz etmektedir. Bu anlamda rehabilitasyon projesi örnek teşkil etmektedir.

Aktörlerdeki diğeri bir fark, rehabilitasyon projesinde sürecin en başından itibaren yerel halkın proje hakkında bilgilendirilmesi ve etkin olarak katılması sağlanırken, yenileme projesinde çalışmalar yerel halktan kopuk yürütülmekte ve proje kurulduktan sonra halk bilgilendirilmektedir. Yenileme projesi için belediye en yüksek

teklifi veren GAP İnşaat ile anlaşmıştır. Projelerin hazırlanmasında ve uygulanmasında inşaat firması rol aldığı için bölge halkı sürece katılmamıştır. Projenin gerçekleştirilmesi için mülk sahipleri ile anlaşma yoluna gidilmiş, uzlaşılamayan durumlarda belediye kamulaştırma yetkisini kullanmıştır. Halbuki projelerin yerel halkla birlikte oluşturulması, yürütülmesi ve uygulanması projelerin ihtiyaca yönelik ve gerçekçi olması bakımından çok önem taşımaktadır.

İki proje finansman açısından da farklılık içermektedir. Rehabilitasyon projesi Avrupa Komisyonu tarafından verilen hibe ile gerçekleşirken, yenileme projesi özel bir şirket tarafından karşılanmaktadır. Bu nedenle yenileme projesi rant kaygısıyla oluşturulmaktadır. Halbuki tarihi değerleriyle korunması gereken alanların, bölge sakinlerinin mevcut kısıtlı gelirleri ile korunabilmesi için çeşitli finans modelleri sunulmalıdır.

Uygulama yöntemi olarak iki proje kıyaslandığında, rehabilitasyon projesi kapsamında tarihi yapılarda basit veya kapsamlı onarım çalışmaları yapılırken, yenileme projesi çerçevesinde ise statik açıdan iyi durumda olan tescilli yapıların korunacağı, statik açıdan sorunlu bulunan yapıların ise yıkılıp özgün haline uygun şekilde yeniden yapılacağı ön görülmüştür. Koruma tekniği olarak iki proje de farklı yaklaşım sergilemektedir.

Fener – Balat, Tarlabası ve Sulukule Yenileme Projeleri incelendiğinde hepsinin ortak yanının kent merkezinde çöküntü haline gelmiş alanlar için olduğu görülmektedir. Bu proje alanları, mimari ve kentsel anlamda zengin olmasına rağmen düşük gelirli grupların yaşadığı, suç unsurlarının barındığı, fiziksel ve sosyal dokunun bozulduğu, yapıların bakımsız kaldığı, olası bir afet durumunda ulaşım ve tahliye imkanlarının zor olduğu ve sosyal alanlar ile altyapı hizmetlerinin yetersiz olduğu semtlerdir.

Fener – Balat Rehabilitasyon Projesi dışındaki diğer örnek verilen yenileme projeleri birkaç farklılık dışında ortak noktalara sahiptirler. Bu üç yenileme projesi kapsamında alanın fiziksel, sosyal ve ekonomik açılardan yeniden yapılandırılması hedeflenmiştir.

Sulukule yenileme projesinin uygulaması yapılmış, Tarlabası yenileme projesinin ise uygulaması başlamış fakat henüz tamamlanmamıştır. İki projede de Fener – Balat

yenileme projesinde olduğu gibi fiziksel yeniden yapılandırma gerçekleştirilmektedir. Sulukule yenileme projesinin hedeflerinden biri, alanın mevcut dokusunda yer alan kültürel ve mimari değerleri olan anıtsal eserler ile sivil mimarlık örneklerinin korunarak tarihi dokuya yeniden kazandırılması, yeni yapılanmanın ise bölgenin karakteristiğine uygun yapılması olarak ifade edilmesine karşın, uygulama sırasında birçok yapı yıkılmış, mevcut yapı adaları ve sokak düzeni pek dikkate alınmamıştır. Fiziksel dokunun yok edilmesi bölge halkının alanı terk etmesine neden olmuştur.

Tarlabaşı yenileme projesinde ise fiziksel hedeflerden biri alanda bulunan tarihi dokunun korunması ve alanın günümüz ihtiyaçlarına cevap verebilecek bir yaşam alanı haline getirilmesi olarak belirtilmiştir. Bu proje kapsamında alandaki yapı adaları ve sokak dokusu korunsun da yapı adalarındaki tescilli yapıların genellikle cepeleri korunmuş, plan şemaları tamamen değiştirilerek tek bir yapı haline dönüştürülmüş ve yeni fonksiyonlarla bambaşka kontur ve gabarilerle yapı adaları yeni bir kimliğe büründürülmüştür. Fiziksel dokunun korunarak iyileştirileceği söylene de tarihi doku bir dekor haline gelmiştir. Yine de Tarlabaşı yenileme projesinde, Sulukule yenileme projesine göre tescilli yapıların restore edilerek korunmasına daha çok dikkat edilmiştir.

Fiziksel doku kadar sosyal ve ekonomik doku konularındaki amaçlar da yenileme projeleri için önem arz etmektedir. Sulukule yenileme projesi kapsamında alanda gelir getirici aktivitelere yer verilmesi ön görülmüş olmasına rağmen ekonomik anlamda iyileştirme ve yeni istihdam alanları sunulmamıştır. Sosyal anlamda ise herhangi bir sosyal projeden bahsedilmemiştir. Tarlabaşı yenileme projesi kapsamında ise alana turizm ve nitelikli hizmet ve turizm sektörüyle ilgili gerçekleştirilecek yatırımların, proje alanı ve çevresinde ekonomik bir hareketlilik sağlayacağı belirtilmektedir. Söz konusu projede ekonomik hedeflerin yanı sıra bölge halkına yönelik eğitim ve istihdamla ilgili sosyal hedefler de bulunmaktadır. Sosyal anlamda proje sonrasında alanda oluşacak ticaret ve turizm gibi hizmet sektörlerinde istihdam edilmek üzere mesleki eğitim programına katılıp sertifika alanlara iş bulma konusunda öncelik tanınması öngörülmüştür. Ayrıca alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik görüntüsünü geliştirmek için bazı eğitim programları düşünülmüştür. Ancak proje uygulama aşamasında olduğundan ve bölge halkı alanda olmadığından bu hedeflerin gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinden şüphe duyulmaktadır. Daha önce Fener – Balat rehabilitasyon ve yenileme projeleri kıyaslanırken bahsedildiği

gibi yenileme projelerinde hedef yeni ticari faaliyetlerden bölge halkının faydalandırılması ve istihdam edilmesi sağlanmalıdır.

Yukarıda Fener – Balat rehabilitasyon ve yenileme projelerinin finansmanı konusunda bilgi verilmiş olduğundan burada Sulukule ve Tarlabası projelerinin finansman durumları ele alınmıştır. Sulukule yenileme projesi TOKİ tarafından gerçekleştirilirken, Tarlabası yenileme projesi özel bir şirket tarafından karşılanmaktadır. Bu nedenle yenileme projesi rant kaygısıyla oluşturulmaktadır. Halbuki tarihi değerleriyle korunması gereken alanların, bölge sakinlerinin mevcut kısıtlı gelirleri ile korunabilmesi için çeşitli finans modelleri sunulmalıdır.

Tarlabası yenileme projesi Beyoğlu Belediyesi ve özel sektör ortaklığında yürütülen bir proje olup inşaat şirketi projenin hazırlanmasında, uygulanmasında ve binaların satılmasında etkin bir rol almıştır. Günümüzde uygulaması devam eden proje için ihaleyi alan GAP İnşaat akademisyenlerden oluşan bir danışma kurulu kurmuştur. Sulukule yenileme projesi ise Fatih Belediyesi ve TOKİ ortaklığında yürütülmüştür. Bu projenin hazırlanmasında TOKİ yer alırken, uygulama aşamasında TOKİ işi ihale ederek uygulamayı Özkar İnşaat'a vermiştir. Her iki proje de hazırlanırken bölge halkının görüşü alınmamış ve sürece dahil edilmemişlerdir. Avan projeler onaylandıktan sonra halkın bilgilendirilmesi için sergi ve toplantılar yapılmıştır.

Her iki projede de Fener – Balat yenileme projesinde olduğu gibi fiziksel doku ile birlikte sosyal doku da yeniden yapılandırılmıştır. Çünkü söz konusu projelerde bölge halkının yerinde korunması hedeflenmemiştir. Yenileme projeleri kapsamında belediyelerin bölge halkı ile anlaşma yoluna gitmesi esas alınmış olsa da uzlaşlamayan hallerde kamulaştırma yetkilerini kullanmalarına Bakanlar Kurulu kararıyla izin verilmiştir. Bu bağlamda Sulukule yenileme projesi kapsamında bölgede yaşayan kiracılar alandan ayrılarak Taşoluk ve Kayabaşı'ndaki TOKİ evlerine gitmişler, ancak buradaki apartman yaşantısına alışamadıklarından ya da konutlar için gerekli ödemeleri yapamadıklarından Sulukule çevresinde bulunan mahallelere geri dönmüşlerdir. Alandaki mülk sahipleri sunulan yeni yapılardan konut edinme haklarını ise borçlarını karşılayamadıkları için devrettiklerinden bölgeye daha üst gelir grupları yerleşmiştir. Tarlabası yenileme projesi kapsamında ise bölge halkının daha güvenli ve sağlıklı bir çevrede yaşamlarını sürdürürken yeni istihdam olanaklarından öncelikle faydalanacakları

ve yaratılan kapasite artırma programlarıyla yeni iş imkanlarına erişme becerilerinin artacağı savunulmasına rağmen alana kazandırılan yeni fonksiyonlarla yeni bir sosyal çevre oluşturulmaya çalışıldığı anlaşılmaktadır. Bu projede de kiracılar için Kayabaşı'ndaki TOKİ konutlarından konut sahibi olma imkanı tanınmış ama uzak olması nedeniyle kiracılar pek tercih etmemişlerdir. Mülk sahipleri için ihale gereği proje bittikten sonra oluşan alandan kendi paylarına düşen mevcut yapıların % 42'sini kabul etmemeleri durumunda, yatırımcı tarafından gayrimenkul değerlendirme şirketine hazırlatılan 'Gayrimenkul Değerleme Raporu'nda tespit edilen bedel karşılığında yatırımcı tarafından mülkün satın alınacağı belirtilmiştir. Mülk sahipleri yeni yapılanmadan hak sahibi olabilmeleri için sunulan %42'lik payın üzerini tamamlaması için borçlandırılmaktadır. Çoğu mülk sahibi ekonomik durumu iyi olmadığı mallarını satmıştır. Her iki projede de bölge halkını alanda tamamen korumaya yönelik bir çalışmaya yer verilmediğinden sosyal doku değişmiştir. Çünkü mevcut sosyal yapının ekonomik yapısını kalkındırmaya ya da güçlendirmeye dair herhangi bir öneri sunulmamıştır. Mevcut kültürel yaşantıyı var eden çevresel, fiziksel, mekansal koşulların değişmesi ile yerel kültürün devamlılığı da zorlaşmaktadır. Bu projelerde de görüldüğü üzere fiziksel yapının değişmesi sosyal yapının da değişmesine neden olmaktadır.

Uygulama yöntemi olarak dört proje karşılaştırıldığında, koruma açısından farklı yaklaşımlara sahip oldukları anlaşılmaktadır. Fener – Balat rehabilitasyon projesi kapsamında tarihi yapıların korunması ön planda tutularak restorasyon çalışmaları yapılmış, diğer üç yenileme projesine bakıldığında, Fener – Balat ve Sulukule yenileme projelerinde statik olarak ayakta duran tescilli yapıların korunacağı, statik olarak sorunlu bulunan yapıların ise yıkılıp özgün haline uygun şekilde yeniden yapılacağı belirtilmiş, Tarlabası yenileme projesinde ise kendi strüktürünü ayakta tutabilen, nitelik kaybına uğramamış tescilli yapıların restore edilerek korunacağı, özgünlüğünü yitirmiş, fakat sokağın kimliğine gabarisi ve cephesi ile katkı sağlayan tescilli yapıların cephelerinin, uygulama projelerinde belirtilecek yapının özgün haline uygun yöntemlerle ve statik durum raporları doğrultusunda korunacağı, planı dikkate alınan yapıların da hazırlanan yeni projede belirtilen fonksiyonlara uygun bir şekilde yorumlanacağı, statik olarak kendini ayakta tutamayan kimi yapıların yalnızca cephesi ile, kimi yapıların ise plan şemaları ile birlikte özgün haline uygun bir şekilde inşa edileceği ön görülmüştür. Aslında bu tarihi kent merkezlerinin ana hedefinin mevcut dokularının iyileştirilmesi ve bünyelerindeki tarihi yapıların korunması olmalıdır.

Kentsel dönüşüm çalışmaları yapılan alanlarda yapay değer artışları yaratılmaktadır. Bölge sakinlerinin bu yapay değer artışlarından etkilenmemesi ya da çok az etkilenmesi projelerin hedeflerinden olmalıdır. Bundan dolayı rehabilitasyon projesi çerçevesinde bölge sakinlerinin proje bittikten sonra ortaya çıkacak değer artışlarından olumsuz olarak etkilenmemesi amacıyla farklı ve çeşitli önlemler alınırken, yenileme projelerinin yerel halkın alanda kalmasını sağlamak gibi bir amacı olmadığından herhangi bir önlem almadığı tespit edilmiştir. Rehabilitasyon projesinde olduğu gibi yenileme projelerinde de alanın sosyal dokusu ile birlikte korunması hedeflenmelidir.

Tarihi dokularda uygulanacak kentsel dönüşüm projeleri, kültürel ve tarihi mirası gelecek kuşaklara aktarmayı amaçlamalıdır. Bu nedenle fiziksel, kültürel ve sosyal dokunun bir bütün olarak ele alınıp değerlendirilmesi gerekmektedir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Dünyada kentler zaman içinde yaşanan siyasal ve ekonomik gelişmelerden etkilenerek değişmeye başlamış, kentlerin aşırı nüfus artışları, göçler ve savaşlar nedeniyle sosyal, fiziksel ve ekonomik yapıları değişerek bozulmuştur. Yıkılmış, bakımsızlıktan köhnemiş, eskimiş, çarpık kentleşmiş ve çöküntü haline gelmiş alanların daha sağlıklı, modern, planlı, estetik, güvenli ve yaşanabilir hale getirilmesi için kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır. Amerika ve Avrupa ülkelerinde 1950’li yıllarda hız kazanan kentsel dönüşüm projeleri, Türkiye’de ise 2000’li yıllarda ivme kazanmıştır.

Sanayileşme ile birlikte kırsaldan kentlere yaşanan göç, hızlı nüfus artışı, kentleşme, gecekondulaşma, çevrenin bozulması, yetersiz altyapı, artan konut talebi, deprem gibi sorunlar Türkiye’nin kentsel dönüşüme ihtiyacı olduğunu ortaya koymuştur. Türkiye’de kentsel dönüşüm çalışmaları başta kırsaldan büyük kentlere gerçekleşen göçler sonucunda oluşan yasadışı konut bölgelerinin sadece fiziksel açıdan yeniden yapılandırılması ile başlamış, daha sonra yaşanan deprem felaketleri ve kent merkezlerindeki artan çöküntü bölgeleri nedeniyle dönüşümün kapsamı genişletilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri de daha bütüncül bir yaklaşımı benimseyerek fiziksel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla alanları ele almaya başlamıştır. Çünkü kentsel dönüşüm yapılacak alanların özellikleri iyi tanınmalı alana özgü sorunlara çözüm bulunmalı ve ona göre yöntemlere karar verilip uygulanmalıdır. Özellikle Türkiye’de kent merkezlerinde yer alan tarihi dokularda kentsel dönüşüme çok gereksinim duyulmaktadır. Bu alanlarda uygulanacak her türlü müdahale tarihsel ve kültürel mirasın korunması ve gelecek kuşaklara aktarılabilmesi açısından ciddi önem taşımaktadır.

Son yıllarda Türkiye’de işlevini veya kullanımı yitirmiş, günümüz ihtiyaçlarına cevap veremeyen, güvenlik sorunu taşıyan ve çeşitli sebeplerle fiziksel, sosyal ve ekonomik açılardan çöküntüye uğramış kent merkezlerindeki tarihi dokuların yeniden canlandırılması, kente ve hayata yeniden kazandırılması için kentsel dönüşüm projeleri uygulanmaktadır. Bu alanlar için hazırlanan projeler fiziksel, sosyal, ekonomik ve çevresel açılardan bir bütün olarak değerlendirilmelidir. Bu alanların dönüşümünde fiziksel yapının iyileştirilmesinin yanı sıra sosyal yapının korunmasına dikkat edilmelidir. Çünkü tarihi dokular kentlerin kimliğini oluşturmaktadır.

Türkiye’de tarihi dokularda kentsel dönüşüm projelerinin yapılmasını 2005 yılında çıkartılan 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun gündeme getirmiştir. Bu kanun ile belediyelere ve il özel idarelerine sit alanı olarak ilan edilen bölgeler ile bu bölgelerde bulunan koruma alanlarında yenileme alanı belirleme yetkisi verilmiştir. Belediyelerin ve il özel idarelerinin kentsel yenileme alanı ilan etmeleri ile başlayan tarihi alanlardaki kentsel dönüşüm çalışmaları, 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde yürütülmektedir. Bu kanun doğrultusunda hazırlanan projeler incelendiğinde, ekonomik ve fiziksel bir yeniden yapılanma hedeflenirken sosyal yapı ile ilgili olumsuz etkiler yarattığı gözlemlenmektedir. Bunun nedeni olarak projelerin ihale edilmesi sonucunda devlet rolünün giderek azalması ve özel sektörün ağırlığının artması görülmektedir. Halbuki tarihi dokulardaki kentsel dönüşümün amacı, kentten kopmuş olan tarihi alanların kente yeniden kazandırılması ve kültür mirasının yaşatılarak korunması olmalıdır. Söz konusu kanunun amacı 1. maddesine göre de, tarihi alanların gelişimine uygun olarak yeniden inşa ve restore edilerek, bu bölgelerde konut, ticaret, kültür, turizm ve sosyal donatı alanları oluşturulması, doğal afet risklerine karşı tedbirler alınması, tarihi ve kültürel taşınmaz varlıkların yenilenerek korunması ve yaşatılarak kullanılmasıdır. Bu kanun, yukarıda belirtilen amaçlar doğrultusunda oluşturulacak olan yenileme alanlarının fiziksel yapısı, tarihi, mimari ve kültürel değerlere zarar verilmeden iyileştirilmeli, ekonomik yapının iyileşmesini sağlayacak faaliyetlere yer verilmeli ve sosyal yönü kuvvetli, herkesin çıkarlarının savunulduğu, bölge halkının katılımının sağlandığı kentsel dönüşüm projeleri yapılmalıdır. Koruma ve yenileme çalışmalarının bir arada olacağı bu projelerin çok yönlü düşünülerek hazırlanması gerekmektedir.

Tarihi dokulardaki kentsel dönüşüm uygulamalarında istenilen hususların gerçekleştirilmesi için gerekli finans kaynakları sağlanmalıdır. 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkındaki Kanun’unun 4. maddesinde; yenileme alanlarında uygulanacak projelerin kamulaştırma, plan, proje ve yapım işlerinde kullanılmak üzere, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 12. maddesine göre oluşturulan Taşınmaz Kültür Varlıklarının Korunmasına Katkı Payı hesabından belediyelere aktarma yapılacağı belirtilmiştir. Ancak belediyelere tahsil edilen emlak vergilerinin %10’una tekabül eden bu katkı payı kentsel dönüşüm projelerinin tamamıyla gerçekleştirilmesine yeterli

gelmemektedir. Bu nedenle belediyeler, kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasını sağlayacak finansal kaynağa ve teknik bilgiye sahip yeterli personele sahip olmadıklarından dolayı sınırları içinde yer alan yenileme alanlarına ait dönüşüm projelerini özel sektöre ihale etmektedirler. Genellikle kent merkezlerinde yer alan bu tarihi alanlar özellikle de büyükşehirlerdeki yenileme alanları yatırımcılar için rant sağlama aracı olarak görülmektedir. Özel sektör karını düşünerek projelere rant aracı olarak yaklaştığından tarihi dokuların fiziksel ve sosyal anlamda sürdürülebilirliğini düşünmemektedir. Bölge halkının bir kısmının ya da tümünün bölgeden çıkarılıp yerine yeni kullanıcıların yerleşmesiyle mevcut yapı, yaşantı ve kültür değişmekte ve soylulaştırma denilen durum ile karşılaşmaktadır. Soylulaştırma sorunuyla karşılaşılması veya en aza indirgenmesi için yerel yönetimlerin farklı ortaklık biçimi ile yürüttüğü tarihi dokularda kentsel dönüşüm projelerinin kamu ortaklıkları ile yürütülmesi gerekmektedir. Bunun için iç ve dış kaynaklara ihtiyaç duyulmaktadır. İç kaynak olarak TOKİ gibi İLBANK A.Ş.'nin de bu projelerde yer alabileceği bunun yanı sıra dış kaynak olarak da son yıllarda farklı projelere finans kaynağı olan Japon İşbirliği Ajansı, Dünya Bankası, Avrupa Birliği ve Avrupa Yatırım Bankası gibi kuruluşlarla da iş birliği yaparak kentsel dönüşüm konusunda da mali destek vermelerini sağlayabileceği düşünülmektedir.

İLBANK A.Ş.'nin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun belirlediği alanların dışındaki kentsel dönüşüm projelerinde de daha aktif ve etkili bir rol alabileceği düşünülmektedir. Bunun için belediyelere altyapı ve üstyapı projelerine yönelik verdiği krediler gibi kentsel dönüşüm projelerine de kredi sağlaması gerekmektedir. Özellikle son yıllarda İLBANK A.Ş. de kentlerin daha hızlı bir şekilde başta deprem riski taşıyan alanların sağlıklı yaşam alanlarına dönüştürülmesi için kentsel dönüşüm konusu üzerinde durmakta ve çalışmalar yapmaktadır.

Deprem riskiyle karşı karşıya bulunan Türkiye'de kentsel dönüşüme en çok ihtiyaç duyulan alanların başında gelen eskiden canlı bir yaşam alanı iken zaman içinde terk edilmiş, bakımsız kalmış ve köhnemiş tarihi dokular, özellikle kent merkezlerinde yer alan bu dokuların dönüşüme olan gereksinimi ön plana alınmalıdır. Belediyelerin tarihi kent merkezlerini 5366 sayılı Kanun'a dayanarak yenileme alanı ilan etmesiyle başlayan dönüşüm sürecini hızlandırmak ve yerel yönetimlerin bu kentsel dönüşüm projelerini finanse edebilmesi ve/veya teknik destek olarak yapabilmesi için İLBANK A.Ş.'ye büyük görevler düşmektedir.

Sonuç olarak, İLBANK A.Ş. yerel yönetimlere sadece afet riski taşıyan alanların dönüştürülmesinde değil, köklü bir tarihi geçmişe sahip olan Türkiye'nin birçok tarihi dokusunun kentsel dönüşüm çalışmaları ile yeniden hayata kazandırılmasında da yer alan yenileme projelerine hem finansal hem de teknik olarak destek olmalıdır. Bu projelerin gerçekleşmesinde yerel yönetimlere ihtiyaçları doğrultusunda kredi imkanı sağlayabileceği gibi uluslararası kurum ve kuruluşlarla da bu projelerde kullanılmak üzere hibe ve kredi anlaşmaları yaparak yerel yönetimlere gerekli finansman desteğini sağlayabileceği düşünülmektedir. Bu durum çöküntü haline gelmiş tarihi kent merkezlerinin iyileşip canlanmasında, kente yeniden kazandırılmasında ve daha sağlıklı, daha yaşanabilir hale getirilmesinde etkili olacaktır. Ayrıca İLBANK A.Ş.'nin finansmanı ve/veya teknik destek olduğu tarihi dokularda kentsel dönüşüm projeleri kamu yönetimi olarak gerçekleştirileceğinden fiziksel, kültürel ve sosyal dokunun korunmasını, ekonomik yapının ise güçlenmesini sağlayacak projelerin uygulanacağı ön görülmektedir.

KAYNAKLAR

1. Hatami, M. (2013). *Tarihi Kent Merkezlerinin Koruma Sorunları, Urmiye Tarihi Kent Merkezi Üzerine Bir Araştırma*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 7, 14, 16-18.
2. Ahunbay, Z. (1996). *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon* (Birinci Baskı), İstanbul: YEM Yayınları, 1-188.
3. İnternet: San Gimignano. URL: <http://carrentdriveritaly.passioninsite.com/san-gimignano/>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
4. Candaş, N. (2002). *Tarihi Çevre Korumada Yaklaşımlar ve Teknikler Örnekleme: Doğu Karadeniz Bölgesi Kentsel Sitleri*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 7, 15.
5. Okyay, İ. (1982). *Tarihi Çevre Bilincine Değın Bazı Hatırlatmalar ve Safranbolu Koruma ve Geliştirme İmar Planı*, Türkiye Birinci Şehircilik Kongresi, 2. Kitap, Ankara, 209-222.
6. İnternet: Mostar Köprüsü. URL: <http://www.dunyabulteni.net/zaman-mekn/314010/mostar-koprusu-21-yil-once-hirvatlar-tarafından-yikilmisti-video>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
7. İnternet: Tunçer, M. (2004). Türkiye’de Tarihsel ve Kültürel Çevreleri Koruma Olgusu. URL: <http://www.dicle.edu.tr/a/skaradogan/diyarbakir/arshive/doc/mtuncer2.htm>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
8. Tekeli, İ. (1987). *Kentsel Korumada Değişik Yaklaşımlar Üzerine Düşünceler, Korumacı Yaklaşımlarda Amaç Farklılaşması*, Türkiye 2. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu’nda sunuldu, İstanbul.
9. Gülersoy, Z. N. (1981). *Kentsel Alanlarda Alınan Koruma Kararlarının Uygulanabilirliği*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 1-98.
10. Meydan Larousse Büyük Lugat ve Ansiklopedisi. (1987). (Cilt 7). İstanbul: Meydan Yayınevi.
11. Hasol, D. (1995). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü*. (6. Baskı). İstanbul: YEM Yayınları.
12. Kuban, D. (2000). *Tarihi Çevre Korumanın Mimarlık Boyutu* (Birinci Baskı), İstanbul: YEM Yayınları, 1-207.

13. Kıvrak, N. (2010). *Eski Kent Mekanlarının Canlandırılması Bağlamında İstanbul Eminönü Hanlar Bölgesi'nde Mimari Tasarım İlkelerinin İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 18-19.
14. Gülersoy, Z. N. (2006). *Sit Alanlarında Planlama ve Koruma Ders Notları* (Yayınlanmamış), İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.
15. Madran, E. (2001). Kent Belleğinin Oluşumunda Mimarlık Yapıtları, *Mimarlık Dergisi*, 298 (21), 47.
16. Eruzun, C. (1987). *Kentsel Sitlerin Korunmasında Yerel Yönetimlerin Rolü, Tarihi Kentlerde Planlama Düzenleme - Sorunları*, Türkiye 11. Dünya Şehircilik Günü Kollokyumu'nda sunuldu, Edirne.
17. Can, A. (2011). *Tarihi Çevrede Yeni Yapılaşma Koşulları ve Kadıköy – Rasimpaşa Mahallesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 4.
18. İncedayı, D. (2006). 'Koruma, Paylaşma Bilincidir' - Bologna'da Tarihsel Kent Koruma Uygulaması, İstanbul Müze Kent Projesi Bağlamında Gözlemler Eki, *Yapı Aylık Mimarlık, Kültür ve Sanat Dergisi*, 292, 13-15.
19. Akkar, M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye, *Planlama Dergisi*, 36 (2), 29-30-31-32-33.
20. Üstün, G. (2008). *Kentsel Dönüşüm*, Doktora Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 3.
21. İlyasoğlu, T. (2016). *Tarihi Kent Merkezlerinde Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Bölgeye ve Taşınmaz Değerine Etkileri: İstanbul, Beyoğlu, Tarlabası Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 10, 13, 30, 39, 41, 44, 80-81, 89-90,100-102.
22. Polat, S. ve Dostoğlu, N. (2007). Kentsel Dönüşüm Kavramı Üzerine Bursa'da Kükürtlü ve Mudanya Örnekleri, *Uludağ Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi*, 12 (1), 65.
23. Yüksel, Ö. ve Özdemir, N. S. (2007, 29-30 Kasım). *Ankara'da Kentsel Dönüşüm: Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi*, TMMOB Ankara Kent Sorunları Sempozyumu'nda sunuldu, Ankara, 186-207.
24. Uçar, C. (2009). *Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkileri*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 3.
25. Gürler, E. (2003, 11-13 Haziran). *Kentsel Yeniden Üretim Sürecinde Karşılaştırmalı Çalışma: İstanbul Örneği*, Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sunuldu, İstanbul, 113-158.

26. Dostoğlu, N. T. (1986). *Architectural Deterministic Thinking in the Development of Urban Utopias, 1848-1947*, Unpublished Ph. D. Thesis, Faculties of the University of Pennsylvania, 55-60.
27. LeGates, R. T. ve Stout, F. (1998). *Modernism and Early Urban Planning, 1870-1940* (İkinci Baskı), London, Newyork: Routledge, 299-313.
28. Açan, H. ve Arkon, C. (2003). *Investigating the Changing Prospects to Manage Urban Regeneration of Inner Urban Lands*, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 251-258.
29. Couch, C. ve Fraser, C. (2003). *Urban Regeneration in Europe*, Oxford, Malden, Iowa, Victoria, Berlin: Blackwell, 1-17.
30. Çubuk, M. (1998). *Çağdaş Kentsel Kültür Mirası*, Kentsel Koruma-Yenileme ve Uygulamalar Sempozyumu, Sunuşlar - Sonuçlar ve Bir Değerlendirme, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Yayınları, İstanbul.
31. Çubuk, M. (1992). *Şehircilik Ders Notları* (Yayınlanmamış), Mimar Sinan Üniversitesi, İstanbul, 26-32.
32. Newman, P. (2004). *Culture and Tourism-Led Regeneration*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu Bildiri Özetleri Kitabı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul, 43-47.
33. Roberts, P. ve Skyes, H. (2000). *Urban Regeneration A Handbook*, London: Sage Publications, 9-36.
34. Genç, F. N. (2008). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm: Mevzuat ve Uygulamaların Genel Görünümü, *Celal Bayar Üniversitesi İşletme ve İktisat Fakültesi Dergisi*, 15 (1), 117.
35. Ataöv, A. ve Osmay, S. (2007). Türkiye’de Kentsel Dönüşüme Yöntemsel Bir Yaklaşım, *METU JFA*, 2, 62-63, 65-66, 68-69, 71, 73.
36. Balamir, M. (2002). Türkiye’de Kentsel İyileştirme Girişimlerinin Gündeme Alınması ve Planlama Sisteminde Gereken Değişiklikler, *Yapı Dergisi*, 253, 66-70.
37. Şenyapılı, T. (2006). Gecekondu Olgusuna Dönemsel Yaklaşımlar., A. Eraydın. (Editör). *Değişen Mekan: Mekansal Süreçlere İlişkin Tartışma ve Araştırmalara Toplu Bakış 1923-2003 içinde*, Ankara. Dost Kitabevi, 84-122.
38. Işıkkaya, D. (2008). *Kentsel Çöküntü Bölgelerinin Örgütlenmesi ve Yeniden Kullanımı*, Doktora Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 56.

39. Artuç, D. (2016). *Kentsel Dönüşümün Sosyal ve Mekansal Etkileri: Fikirtepe Dönüşüm Alanı*, Yüksek Lisans Tezi, Maltepe Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 26-29.
40. Turok, I. (2004, 27-30 Kasım). *Kentsel Dönüşüm: Neler Yapılabilir ve Nelerden Kaçınılmalı?*, Uluslararası Kentsel Dönüşüm Uygulamaları Sempozyumu'nda sunuldu, Küçükçekmece Belediyesi Atölye Çalışması, İstanbul, 27.
41. Özüekren, S. ve Yirmibeşoğlu, F. (2002). *Konut Alanlarının Geliştirilmesi ve Sürdürülebilmesinde Kamu-Özel Ortaklıkları*, Konut Kurultayı Bildiriler Kitabı, İstanbul, 64.
42. Alp, İ. (2005). *Kentsel Dönüşüm – Kentsel Mekanın Yeniden Üretilmesi Sürecinde Yönetişim ve Uygulama Araçları*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 10, 14, 27, 102.
43. Gürsel, Y. (2005). Yoksulluk – Varsıllık Karşıtlığı ve Mimarlık, *Mimarlık Dergisi*, 12, 30-35.
44. İnternet: 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu. (1984). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.2985&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
45. İnternet: 4966 Sayılı Bazı Kanunlarda ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilât ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (2003). URL: <https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k4966.html>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
46. Yıldız, G. S. (2013). *Orta Ölçekli Kentlerde Kentsel Dönüşüm Uygulamaları: Eskişehir Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 52-53.
47. İnternet: 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu. (2005). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=1.5.5302&sourceXmlSearch=&MevzuatIliski=0>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
48. İnternet: 2863 Sayılı Kültür ve tabiat varlıklarını Koruma Kanunu. (1983). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2863.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
49. İnternet: 3386 Sayılı Kanun. (1987). URL: <http://www.korumakurullari.gov.tr/TR,89114/tarihce.html>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
50. İnternet: 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. (2005). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5366.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.

51. İnternet: 5393 Sayılı Belediye Kanunu. (2005). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5393.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
52. İnternet: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. (2012). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6306.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
53. Güler, B. A. (1996). Kentsel Altyapı Finansmanı Belediyeler Bankası: 1933-1944. *Amme İdaresi Dergisi*, 29 (1), 87.
54. İnternet: Belediyeler Bankası. URL: <http://www.ilbank.gov.tr/index.php?Sayfa=iceriksayfa&icId=3>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
55. Keleş, R. (2009). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. İstanbul: Cem Yayınevi, 412.
56. İnternet: 6107 Sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun. (2011). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.6107.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
57. Kırant, H. Ö. (2011). *Uluslararası inşaat projelerinde finansman temin eden kuruluşların ihale süreçleri*. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 10-11.
58. Erarslan, İ. G. (2007). *Yönetim Mekanizmalarının Kentsel Dönüşüm Algısı ve Uygulamaları Üzerindeki Etkisi: İngiltere, Almanya ve Türkiye Örnekleri*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 189-190.
59. Tunçer, A. (2013). *Neoliberalizm, Kentleşme ve Türkiye*, Yüksek Lisans Tezi, Türkiye ve Orta Doğu Amme İdaresi Enstitüsü, Ankara, 151.
60. Dündar, Ö. (2003, 11-13 Haziran). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma*, TMMOB Şehir Plancıları Odası Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sunuldu, İstanbul, 65-74.
61. İnternet: 775 Sayılı Gecekondu Kanunu. (1966). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
62. Keleş, R., Yavuz, F., Geray, C. (1973). *Şehircilik: Sorunlar-Uygulama ve Politika*, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, 358(13), 657-658.
63. Dükkancı, U. (2013). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Sürecinin Gelişimi ve Günümüzdeki Yasal – Yönetimsel Boyutun İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 82, 86-89.
64. Durukan, S. (2013). *Büyükşehir Belediyelerinin Stratejik Planlarında Kentsel Dönüşüm Politikaları*, Yüksek Lisans Tezi, Abant İzzet Baysal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Bolu, 106-107.

65. Uzun, C. N. (2006). Yeni yasal düzenlemeler ve kentsel dönüşüme etkileri, *Planlama dergisi*, 2, 50.
66. İnternet: 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 8785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun. (1984). URL: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/18335.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
67. Kütükçüoğlu, A. G. (2015). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Proje Yönetimi, İstanbul'da Karanfilköy Örneği*, Doktora Tezi, Haliç Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 50.
68. İnternet: 3194 Sayılı İmar Kanunu. (1985). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
69. Görün, M. ve Kara, M. (2010). Kentsel Dönüşüm ve Sosyal Girişimcilik Bağlamında Türkiye'de Kentsel Yaşam Kalitesinin Artırılması, *Yönetim Bilimleri Dergisi*, 8 (2), 153.
70. İnternet: 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. (2004). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5104.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
71. İnternet: 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu. (2004). URL: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.5216.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
72. Ertaş, M. (2011). Kentsel Dönüşüm Çalışmalarında Sosyal Boyutun İncelenmesi, Ankara ve Londra Örnekleri. *Selçuk - Teknik Dergisi*, 10 (1), 8.
73. İnternet: 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname. (2011). URL: <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2011/07/20110704M1-1.htm>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
74. Çevik, M. (2016). Türkiye'de *Kentsel Dönüşüm Stratejisi Önermesi*, Yüksek Lisans Tezi, Okan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 16.
75. Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*, Ankara: İmge Kitabevi Yayınları, 224.
76. Özden, P. P. (2001). Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi*, 23-24, 257-258.
77. Genç, F. N. (2003). Yerel ve Kentsel Politikalar., M. A. Çukurçayır ve A. Tekel. (Editörler). *Kent Yenileme ve Yerel Yönetimler: Kamu Yönetimi Perspektifi*, Konya. Çizgi Kitabevi, 415.

78. Öner, Ş. (2007). *Kentsel Yenileme Kapsamında Kentsel Dönüşüm Projelerinin İstanbul Küçükçekmece Kentsel Dönüşüm Projesi Örneğinde İrdelenmesi*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Uzmanlıksü, Zonguldak, 5.
79. Şahin, S. Z. (2003). *İmar Planı Değişiklikleri ve İmar Hakları Aracılığıyla Yanıltıcı (Pseudo) Kentsel Dönüşüm Senaryoları: Ankara Altındağ İlçesi Örneği*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, Yıldız Teknik Üniversitesi Basım-Yayın Merkezi, İstanbul, 56, 89, 101.
80. Öztaş, N. (2005). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Haliç Örnekleme*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 6-10, 22-26.
81. Demirsoy, M. S. (2006). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Kent Kimliği Üzerindeki Etkisi (Lübnan-Beyrut-Solidere Kentsel Dönüşüm Projesi Örnek Alan İncelemesi)*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 25-26, 30-31.
82. İnternet: Karadağ, D. (2008). Kentsel Dönüşüm Yöntemleri. URL: <http://www.arkitera.com/g67-kentsel-donusum.html?year=&aID=793>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
83. Tiesdell, S., Oc, T., Heath, T. (1996). *Revitalizing Historic Urban Quarters*, London: Hartnolls Ltd., 186.
84. Kocamemi, G. N. (2006). *Kentsel Dönüşüm Süreci Kazlı Çeşme Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 14.
85. Polat, S. (2008). *Kentsel Dönüşüm: Tanımlar, Nedenler, Uygulamalar*, Bursa Defteri, Bursa’da Kentsel Dönüşüm, Sayı: 31-32, 54.
86. Çavdar, Ü. ve Sayan, M. S. (2003). *Tarihi Kent Dokularında Dönüşüm ve Süreklilik: Antalya Kaleiçi Örneği*, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 463.
87. Budak, B. (2007). *Kentsel Yenileşme Süreci Bağlamında Soylulaştırma: Fener – Balat Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul, 11, 172, 177-178.
88. Bilsel, G. , Polat, E. , Yılmaz, N. (2003). *Değişim- Dönüşüm Sürecinde “Kimlik Arayışları” ve “Kentsel Yenileşme” Kavramı*, Kentsel Dönüşüm Sempozyumu Bildiriler Kitabı, TMMOB Şehir Plancılar Odası, Ankara, 53.
89. Konuk, G. (2003). *Kentlerimizi Yeniden Biçimlendirmede Bir Kentsel Tasarım Aracı Olarak Kentsel Yenileşme*, Uluslararası 14. Kentsel Tasarım ve Uygulamalar

- Sempozyumu Bildirisi, Kentsel Yenileşme ve Kentsel Tasarım Sempozyum Kitabı, Mimar Sinan Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 53.
90. Tekeli, İ. (2006, 11-13 Haziran). *Kentleri Dönüşüm Mekanı Olarak Düşünmek*, TMMOB Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sunuldu, İstanbul, 6.
91. Erden, D. (2003). *Kentsel Yenileşmede Bir Araç Olarak Dönüşüm Projeleri*, Doktora Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 27.
92. Ciravoğlu, A. ve İslam, T. (2006). Soylulaştırma ve İstanbul, *Mimarist*, 21, 37.
93. Şen, B. (2005). *Soylulaştırma: Kentsel Mekanda Yeni Bir Ayrışma Biçimi, İstanbul'da Kentsel Ayrışma Mekansal Dönüşümde Farklı Boyutlar İçinde*. H. Kurtuluş (Editör). İstanbul: Bağlam Yayınları, 127-160.
94. Aygün, T. (1990). *Kent Merkezlerinin Yenilenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 16-18.
95. Elgin, F. C. (2008). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Kullanıcı Katılımının Önemi – Pangaltı Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 3, 60-61.
96. Keleş, R. (2006). *Kentleşme Politikası*, Ankara: İmge Kitabevi, 410, 555-567.
97. Ertürk, H. (1997). *Kent Ekonomisi*, Bursa: Ekin Kitabevi, 212-213.
98. Toprak, Z. (1988). *Kent Yönetimi ve Politikası*, Akevler Akdeniz Bilimsel Araştırma Merkezi Yayınları, İzmir, 69.
99. Mutlu, S. (2007). *Türkiye'de Yaşanan Gecekondulaşma Süreci ve Çözüm Arayışları: Ankara Örneği*, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Uzmanlıksü, Ankara, 25-28-30-59-61-62.
100. Demirkıran, S. (2008). *Türkiye'de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü: Bursa Büyükşehir Belediyesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Edirne, 19-20.
101. İnternet: 5218 Sayılı Kanun. (1948). URL: <http://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/6938.pdf>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
102. Karaaslan, S. (2005). *Gecekondu Dönüşüm, Şehircilik Çalışmaları*, T. Çalgüner (Editör). Gazi Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü 20. Yıl Anısı, Ankara. Nobel Dağıtım, 226-227, 233-235.
103. Özden, P. P. (2002). *Yasal ve Yönetimsel Çerçevesiyle Şehir Yenileme Planlaması ve Uygulaması: Türkiye Örneği*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 143, 145, 148.

104. Görgülü, T. (1997). Sanayi Yapılarında Yaşanan Değişimler. *Kent Gündemi Dergisi*, 3, 34.
105. Yum, A. ve Ertür, G. (2004), İstanbul için Deprem Master Planı (İDMP)-2. *İstanbul Dergisi*, Tarih Vakfı Yayını, 48, 32.
106. Değirmenci, İ. (2009). *Tarihi Mekanlarda Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta, 28, 36-39.
107. Ağartan, G. (2007). *Tarihi Alanlarda Kentsel Yenileşme Eğilimleri ve Sultanahmet – Cankurtaran Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 35.
108. Oruç, G. D. ve Giritlioğlu, C. (2006). Şehir Eski Merkezlerinde Yeniden Canlandırma: İstanbul - Eminönü Örneği, *İTÜ Dergisi*, 5 (2), 233-241.
109. Şen, B. (2006). Ekonomik Gelişimin Kültürel Stratejileri: İstanbul Kent Merkezleri ve Tarihi Kentsel Alanların Yeniden Yapılandırılması, *Planlama Dergisi*, 6 (2), 66.
110. Özden, P. P. (2008). *Kentsel Yenileme*, Ankara: İmge Kitabevi, 14-180.
111. İnternet: Sit Alanları. URL: <http://www.restoraturk.com/index.php/sit-alanlari>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
112. Çatalbaş, F. (2011). *Kentsel Dönüşüm Projelerinin Mekansal ve Sosyo-Ekonomik Etkileri: Diyarbakır İli Suriçi Bölgesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 21-22-23.
113. Kaya, E. (2007). Kent – Kentleşme ve Kent Yönetimi., E. Kaya, H. Şentürk, O. Danış, S. Şimşek. (Editörler). *Modern Kent Yönetimi - I*, İstanbul. Okutan Yayıncılık.
114. Şişmanyazıcı, B. (2009). *Tarihi Kentsel Alanlarda Toplumsal ve Mekansal Yeniden Yapılanma Sürecinde Yaşanan Değişim: Fener – Balat Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 117-118, 122-124.
115. İnternet: Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi Alanı. URL: <http://v3.arkitera.com/h48040-korumayi-kolaylastirmamak.html>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
116. Kocabaş, A. (2006). *Kentsel Dönüşüm (Yenileş(Tir)Me): İngiltere Deneyimi ve Türkiye'deki Beklentiler* (Birinci Baskı), İstanbul: Literatür Yayınları.

117. Kancafer Yurdakul, S. (2010). *Kentsel Dönüşüm – Sürdürülebilirlik Bağlamında Fener Balat Yenileme Alanı*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 91-97.
118. İnternet: Fener-Balat Rehabilitasyon Projesi. URL: <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1156/fener-balat-semtlerinin-rehabilitasyon-projesi/>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
119. İnternet: Fener-Balat Semtleri Sahil Yenileme Projesi Alanı. URL: <http://defanstapas.blogspot.com.tr/2013/10/balatta-neler-oluyor.html>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
120. İnternet: Fener-Balat Semtleri Yenileme Alanı. URL: <http://www.fatih.bel.tr/icerik/1152/fener-balat-semtleri-sahil-kesimi-yenilemeprojesi/F21>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
121. İnternet: Fener-Balat Yenileme Projesi Örneği. URL: <http://www.sepinmimarlik.com/projeler.php>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
122. Fatih Belediyesi – Avrupa Birliği - UNESCO. (1998). *Balat ve Fener Semtlerinin Rehabilitasyonu*, İstanbul, 1-142.
123. Ayseli, F. (2010). *Yerinde Kentsel Dönüşüm İçin Sivil Yerel Aktörlerin Güçlendirilmesi: Fener – Balat Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 131-132, 153.
124. Ertürk, F. (2009). *Neslişah ve Hatice Sultan (Sulukule) Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 39.
125. İnternet: Sulukule Kentsel Dönüşüm Alanı. URL: <http://galeri3.arkitera.com/var/albums/Haber/2011/12/23/Sulukule/HavaFotosu.jpg.jpeg>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
126. İnternet: Sulukule Yenileme Alanı. URL: https://inuraistanbul2009.files.wordpress.com/2009/06/picture10_sulukule-proposed-plan.jpg, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
127. İnternet: Sulukule Yenileme Alanı. URL: <http://www.arkitera.com/haber/5635/sulukulenin-degisen-cehresi>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
128. Yılmaz, E. (2009). *Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Süreç ve Aktörler: Sulukule Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 108.
129. Küçük, A. A. (2010). *Küreselleşme ve Tarihi Alanlarda Dönüşüm: İstanbul - Tarlabası Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 90-91.

130. Erdoğan, Ö. (2009). *Neoliberal Kent Politikaları ve Tarlabası'nda Kentsel Yenileme*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Sosyal Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 48-75.
131. İnternet: Tarlabası Kentsel Dönüşüm Alanı. URL: <https://www.emlaktasondakika.com/haber/ihale/tarlabasi-kentsel-donusum-alaninda-satilik-bloklar/110265>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
132. İnternet: Tarlabası Yenileme Alanı. URL: <http://www.beyoglubuyukdonusum.com/tarlabasi/detay/Fotograf-Galerisi/10/9/0>, Son Erişim Tarihi: 02.03.2018.
133. Balcan, C. (2012). *Kentsel Yenileme ve İki Şehir Hikâyesi: Tarlabası - Süleymaniye*, Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 85-86.
134. Doğrucan, P. (2016). *Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi'nin Sanatçı Çalışmaları Üzerinden Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 62.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : ÇOBANOĞLU, Aslı
Doğum Yılı ve Yeri : 1985 / İstanbul
Telefon (İş) : 0 (216) 432 10 15
e-mail : acobanoglu@ilbank.gov.tr

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek Lisans	İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık – Restorasyon Programı (Tezli)	2013
Lisans	Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Mimarlık	2009
Lise	Şehremini Lisesi (Y.D.A)	2003

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2014-Halen	İller Bankası Adana Bölge Müdürlüğü	Teknik Uzman Yrd.
2009-2014	Tures Turizm Plan. ve Rest. San. ve Tic. Ltd. Şti.	Mimar

Yabancı Dil

İngilizce
Almanca



İL BANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ