



**FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL DÖNÜŞÜMDE KAVRAMLAR, TANIMLAR; BU  
KAVRAMLAR VE TANIMLAR ÜZERİNDEN DÜNYADAKİ  
UYGULAMALARIN İNCELENMESİ VE ÜLKEMİZDEKİ  
UYGULAMALARLA KARŞILAŞTIRILMASI**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ**

**AYŞE VATANSEVER**

**KENTSEL DÖNÜŞÜM ANA BİLİM DALI**

İZMİR 2023

## BEYAN

Bu çalışmasının kendi çalışmam olduğunu, tezin planlanmasından yazımına kadar bütün aşamalarda patent ve telif haklarını ihlal edici etik dışı davranışımın olmadığını, bu tezdeki bütün bilgileri akademik ve etik kurallar içinde elde ettiğimi, bu tezde kullanılmış olan tüm bilgi ve yorumlara kaynak gösterdiğimi beyan ederim.

25/01/2023

AYŞE VATANSEVER

## **Özet**

Bu tezin temel amacı kentsel dönüşüm olgusunun mantığını ve temellerini algılamaktır. Tanımla başlayan çalışmada kavramı tanıdıktan sonra dünya üzerindeki kentsel dönüşüm uygulama örneklerini inceleyeceksiniz. Kentsel dönüşüm, bir kentin tamamı veya belirlenen bir alana yönelik sistemli, planlı bir eylem olarak uygulanır. Bu uygulamalar sonucunda alandaki fiziki şartların iyileştirilmesi, ekonomik kalkınmaya olanak sağlanması, sosyal ayrışımın minimuma indirilmesi, alt yapısal problemlerin ortadan kalkması kısacası insan hayatının iyileştirilmesi hedeflenmektedir. Bu çalışmada, öncelikle kentsel dönüşüm kavramsal düzeyde ele alınmıştır. Daha sonra tarihsel gelişimi ve bazı ülke uygulamalarından söz edilmektedir. Diğer yandan ülkemizdeki yasal haklardan ve uygulama biçimlerinden ve uygulaması yapılan iki örnek projeden bahsedilmektedir.

## **İçindekiler**

- 1) Kent nedir?,
  - 2)Kentsel Dönüşüm Nedir?,
  - 3)Kentsel Dönüşümün Kronolojik Süreci,
    - 3.1) Kentsel Dönüşümün Amaçları,
    - 3.2) Kentsel Dönüşüm Yöntemleri,
  - 4) 3 Dünya Ülkesinden Kentsel Dönüşüm Örnekleri,
    - \* LÜBNAN
    - \*ÇİN
    - BREZİLYA
  - 5) Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları
  - 6) Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Ele Alınış Biçimleri
    - \* İzmir Ege Mahallesi
    - \* İstanbul Ayazma Mahallesi
- Sonuç

## 1) KENT NEDİR?

Kent kavramı, Türk Dil Kurumu (2017) sözlüğünde basitçe “şehir” olarak tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda ‘şehir nedir’ sorusunu kendimize yönlendirdiğimizde ise yine TDK’dan şu tanımlı alıyoruz. ‘Nüfusun çoğu ticaret, sanayi, hizmet veya yönetimle ilgili işlerle uğraşan, genellikle tarımsal etkinliklerin olmadığı yerleşim alanı, kent, site.’

Şehir tanımını yapan bilim insanlarının ve araştırmacıların tanımlarını incelediğinizde ise ortak bir fikir birliğinin olmadığı fark edilir. Şehir Plancılar, sosyologlar, coğrafyacılar, yöneticiler vb. şehri kendi özel görüşlerine göre tanımlamaktadır. Bu doğrultuda bazıları şehri tanımlarken kendilerine ölçüt olarak nüfusu almıştır. Bu ölçüyü kullanan araştırmacılar nüfusu belli bir büyüklüğe ulaşmış yerlere «şehir», ondan küçük olan yerlere de köy demektedirler. İkinci ölçüt olarak ise yerleşmenin idari statüsünün ele alındığı gözlemlenmektedir. Ülkemiz de resmi kaynaklarda kullanılan ölçüt budur. Üçüncü ölçüt olarak da belediye yerlerde yaşayan şehirli olarak adlandırılmaktadır fakat bu çok yanıltıcı bir tanımlama olarak görülmektedir. Son görüş olarak da TDK tanımına en yakın olan görüşlerden birine rastlandığı görülmektedir. Yerleşmedeki aktif nüfus yoğunluğunun tarım dışı işlerle uğraşmaya başlamış olması oraya kent denilmesine sebebiyet vermektedir. ([Yavuz Fehmi - Keleş Ruşen - Geray Cevat, Şehircilik Sorunlar - Uygulama ve Politikalar., Ankara 1973., s. 19-25.](#))

Kent kavramını basitçe açıklayacak olursak; farklı insan topluluklarının beraber yaşadığı, yüksek nüfus miktarına sahip, kendi yönetim birimleri ve kuralları olan, toplumun sağlık, eğitim, barınma, gıda gibi temel ihtiyaçlarını karşılayan, genellikle tarım sektörünün azınlıkta, sanayi ve hizmet sektörünün yoğunlukta olduğu, sürekli toplumsal gelişme içerisinde olması beklenen ve farklı kültürel, sosyal özelliklere sahip toplulukların bir arada yaşadığı birim diyebiliriz.

Ülkemizde de kent tanımı yapılırken en belirleyici etken yüksek nüfus miktarı olmaktadır. Nüfusu 2,000’in altında olan bölgelere köy, nüfusu 2,000-10,000 arası olan bölgelere kasaba, nüfusu 10,000-500,000 arası olan bölgelere şehir ve nüfusu 500.000’den fazla olan bölgelere ise büyükşehir denilmektedir.

Kent kavramını sosyolojik ve psikolojik açıdan da ele alacak olursak insanların yaşadığı yerin tüm ihtiyaçlarına güvenli bir şekilde hizmet ediyor olması oldukça önemli bir durumdur. Bir yere ait olma duygusu insanların çok önemli bir gereksinimi olup ([Relph,1976:147](#)), bu duygunun gerçekleşmesi, o yerin kendine özgü ve oradaki insanları saran coğrafi, tarihsel, toplumsal ve özellikle estetik özelliklerinin oluşturduğu alan karakterine bağlı olduğu görülmektedir. ([Kent Kimliğine Bütüncül Bir Bakış : 12](#)) Eski Mısır Hiyeroglif yazısında ‘kent’ ve ‘ana’ kelimelerinin aynı sembolle gösterilmesi de kentin sıcak, sarıcı, kucaklayıcı bir şey olarak algılandığına işaret etmektedir. ([Kent Kimliğine Bütüncül Bir Bakış: 11](#)) Sonuç olarak kenti toplumların tüm fiziki, sosyal ve psikolojik ihtiyaçlarını karşılayan, huzur ve güven içerisinde yaşama olanağı sunan, kendini geliştirebilen bir mekânsal sınırlar bütünü olarak tanımlayabiliriz.

## 2) KENTSEL DÖNÜŞÜM NEDİR?

Kentsel Dönüşüm kavramı üzerine literatürde bir çok tanımla karşılaşmaktadır. Yukarıda kentin tanımını yaptığımızı göre ‘Kentsel Dönüşüm’ kavramına değinmeden önce ‘Dönüşüm’ün de kelime anlamını irdeleyelim. Dönüşüm kelimesi Türk Dil Kurumu Sözlüğüne (1992) göre 3 anlamda

açıklanmıştır. Bizi ilgilendiren ve ilk/temel anlamı olan açıklama ise şu şekildedir; “olduğundan başka bir biçime girme, başka bir durum alma, tahavvül, inkılap, transformasyon”. Bu tanıma göre basitçe yorumlayacak olursak kentsel dönüşüm için var olan kentsel alanların mevcut durumlarından başka bir duruma geçmesine; şekil, işlev veya fonksiyon değiştirme hareketidir.

Öte yandan literatür taraması yapıldığında kentsel dönüşüm kavramının farklı kaynaklarda, farklı araştırmacıların, teknik insanların farklı yorumlar yaptığı saptanmaktadır. Bu tanımlar kentsel dönüşümü ele aldıkları vizyon, amaç, strateji ve yöntemlere göre farklılık göstermektedir. Bu farklılığın sebebinin kentlerin insanlara yaşattığı birbirinden farklı deneyimlemenin olmasıdır. Her insanın yaşadığı kentten beklentisi farklı yöndedir. Bu beklentiler bazı dönemlerde karşılanırken, bazı dönemlerde karşılanamamaktadır.

Türk Dil Kurumu online sözlüğü (2017) ‘Kentın imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp, planlara uygun olarak toplu yerleşim alanlarının oluşturulması’ olarak tanımlamaktadır. Türk Dil Kurumunun yaptığı bu tanımın kendi içinde oldukça sığ kaldığını söyleyerek eklemek istiyorum. Kentsel dönüşüm çoğu zaman kentsel sorunların çözümünde ve bugün ki şehirlerde ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel kaygılar bağlamında uzun vadeli çözümler bulmak için kullanılabilir en etkili araçlardan biridir. [\(LA ROSA VD.; 2017 ; ALPOPI VE MANOLE, 2013\)](#) Bu tanımdan da anlayacağımız üzere Türk Dil Kurumunun bahsettiği gibi sadece imar planına uymayan, ruhsatsız binaların yıkılıp yerine plana uygun yeni ve toplu konutların yapılması kentsel dönüşüm uygulaması için yeterli olmayacaktır.

Diğer yandan kentsel dönüşüm kavramına disiplinler bir yaklaşımla bakıldığında; kent planlaması, kentsel tasarım, konut, ulaşım, ekonomi, toplum gelişimi ve sürdürülebilirlik çalışmaları da dahil olmak üzere multidisipliner bir araştırma, politika oluşturma ve uygulama alanı olarak görülmektedir. [\(La Rosa vd., 2017; Leary ve McCarthy, 2013\)](#)

Bir başka çalışmada Özkul (2017) kentsel dönüşüm kavramını “kentsel dönüşüm kavramının ilk kez; 18. yüzyıldan itibaren başlayan sanayi devriminin sonucunda oluşan 4 ekonomik ve sosyal çöküntü bölgelerinin yenileştirilmesi ve rehabilite edilmesi amacıyla gerçekleştirilen çalışmaların genel bir ifadesi olarak karşımıza çıkmış olduğu ve genel olarak, kentın nüfus yoğunluğunun azalmış olduğu ya da alt gelir gruplarının kötü şartlarda yaşadığı konut ve sanayi alanlarında, kente ekonomik olarak olumlu yönde katkıda bulunacak projelerin geliştirilmesi şeklinde uygulandığı görülmektedir [\(Özkul, 2017: 5\)](#) şeklinde açıklamaktadır.

Kentsel dönüşüm, belli bir zaman aralığı içerisinde, herhangi bir kent alanının belirli planlar çerçevesinde yeniden geliştirilmesi, çevresel yenilemenin sağlanması, altyapı koşullarının iyileştirilmesi şeklinde tanımlanabilir. Bu süreç içerisinde sosyal unsurlar, yasal unsurlar, ekonomik koşullar, fiziksel özellikler ve yönetsel unsurlar dikkate alınmaktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde çok iyi bir planlama yapılmalıdır. Amaçlar çeşitlidir ve söz konusu amaçlara ulaşmak için birçok konu dikkate alınmalıdır. Bu sebeple kentsel dönüşüm kapsamında bir süreç tasarlanırken ekonomik, sosyal, kültürel, fiziksel, yasal ve 3 yönetsel alanlarda ilgili olan kişi ve birimlerin bir arada çalışmaları gerekmektedir. Zira kent hayatındaki bütün önemli unsurlar aynı anda düşünülmelidir [\(Daşkıran ve Ak, 2015: 267\)](#).

Yukarıdaki tanımlar çerçevesinde kentsel dönüşüm, toplumun ekonomik, sosyal, fiziki ve toplumsal nedenlerle yaşadıkları olumsuzlukların fark edilmesi, giderilmesi veya iyileştirilmesi anlamına gelmektedir. Tüm bu değişiklikler planlanırken toplumun yeni tasarlanan düzene ekonomik ve sosyolojik açıdan adaptasyonunun unutulmaması gerekir.

### 3) KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN KRONOLOJİK SÜRECİ

İnsanlık var oluşuyla birlikte yaşamını devam ettirebilmek için doğadan avlanmaya başlamıştır. Göçebe düzenden yerleşik düzene geçilmesiyle birlikte besin ihtiyaçlarının büyük kısmı tarım yapılarak karşılanmaya başlamıştır. Bu yüzden ki tarım ve hayvancılık insanlığın var oluşundan beri insan hayatında büyük bir önem arz eder.

Süreç içerisinde 19. Yüzyılda Sanayi Devrimiyle birlikte insanlık istediği şeyleri kolay ve hızlı üretme konusunda büyük bir ivme ile yol almaya başlamıştır. Bu durum tarımın ve hayvancılığın önemini kaybetmesine sebep olmuştur. Zaman içerisinde kırsalda yaşamın insanları zorlaması ve tatmin etmemesiyle birlikte yaşadıkları mekanları değiştirme istekleri ortaya çıkmıştır. Buna bağlı olarak tarımsal bölgelerden sanayileşmiş bölgelere göç etmeleri kentleri ortaya çıkartmıştır.

Sanayi bölgelerine yaşanan yoğun göçler 19. Yüzyıl Avrupa'sında kentlerin büyümesi, bu bölgelerde yaşayan işçilerin yaşamak zorunda kaldığı insanlık dışı koşullar ile bazı bölgelerde eski yapıların yıkılıp yeniden yapılması süreci kentsel dönüşüm kavramını ortaya çıkarmıştır ([Polat ve Dostoğlu, 2007: 63](#)).

Kentsel dönüşüm için son derece önemli olaylardan biri tabi ki 2. Dünya savaşı olarak tarihe geçmiştir. Çok sayıda yapının zarar görmesiyle birlikte yapıların onarılması ve kentlerin yeniden inşa edilmesiyle büyük bir kentsel yenileme gündeme gelmiştir. Özellikle İngiltere bu konuda başı çekmiştir.

Tüm bu tanımlamalar bütünü göz önüne alarak Türkiye'deki kentsel dönüşüm süreçlerinin kronolojik olarak yaşanış şeklini ele alalım. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında tarım ve hayvancılık politikaları oldukça önem arz etmekteydi. Kırsalda yaşam son derece mümkün, tatminkâr ve yeterliydi. Dünyada sanayi devrimiyle birlikte politika değişimi olması gibi ülkemizde de yıllar içerisinde devlet politikalarında değişiklikler oldu. Kentsel dönüşüm sürecini Cumhuriyet'in ilan edilmesiyle beraber başlamış olarak kabul edilebilir. Cumhuriyet'in ilan edilip Ankara'nın başkent ilan edilmesiyle birlikte küçük bir kasaba olan Ankara'nın Başkent'e dönüşümü planlanmış ve uygulanmıştır. 1932 yılında, Alman mimar Herman Jensen tarafından hazırlanan imar planı kullanılarak Ankara ili tamamen yenilenmiştir. Dönemin hükümetinin de desteği ile beraber kamu binaları, ile sosyal ve teknik altyapı hizmetleri ile başlayan süreç ilerleyen dönemlerde diğer iller için de örnek niteliğinde olmuştur. Cumhuriyetin ilanıyla birlikte hızla büyüyen Türkiye Cumhuriyeti sanayileşme politikalarına öncelik vermeye başlamıştır. Bu değişikliklerle birlikte kırsala temel hizmetlerin ulaştırılmaması, tarım ve hayvancılığın değersizleştirilmesinden kaynaklı oluşan ekonomik kaygıyla birlikte kentlere yoğun bir göç başlamıştır. Bu göçler kentlerdeki nüfus beklentilerinin üst sınırına çıkmasına hatta üst sınırı bile aşmasına sebebiyet vermiştir. Durum kentlerdeki gelişim planının dışına çıkınca yapılan planlamalar yetersiz kalmaya başlayarak kentlerimizde ciddi alt yapı sorunları görülmesine neden olmuştur. Zaman içerisinde hazırlanan ve bir çok il için Ankara'dan örnek alınan şehir planlamaları devre dışı bırakılmıştır. Bu planlamaların devre dışı kalmasıyla beraber rant beklentileri de gündeme gelince ülkemizde oldukça çarpık bir kentleşme oluşmuştur. Toplumun insani sınırlar içerisinde yaşamayı hak ettiği kentlerden, uzaklaşmaya başlandı. Toplum beton yığınlarıyla çevrili bloklara sıkışıp kaldı. Bu beton blokların bizim gibi deprem bölgesinde yaşayan bir toplum için son derece risk oluşturduğu günümüz Türkiye'sinde fark edildi. Hükümetlerin bu durumun bilincinde olmasıyla birlikte kentsel dönüşüm son yıllarda ülkemizde oldukça önemli konulardan biri haline geldi.

#### 3.1) Kentsel Dönüşümün Amaçları

Kentsel dönüşüm olgusu, doğası ve faaliyet alanı gereği, kentte yaşayan insanların sosyal, ekonomik ve fiziksel gelecekleri üzerinde etkili olmaktadır. Hem insanlar üzerinde hem de kentler üzerinde bu denli etkili olabilen kentsel dönüşüm olgusunun beş amacı bulunmaktadır. Bunlar şöyle [sayılır \(Mazi, 2014: 133; Roberts, 2000: 10-15; Yaman, 2014: 14\)](#):

1. Temelde toplumsal bozulma neden olan etmenlerin araştırılarak ortadan kaldırılması ve kentsel bölgelerin çöküntüye uğramasını engellemek
2. Fiziksel olarak sürekli değişime ihtiyaç duyan ve kent dokusunu oluşturan birçok öğeye cevap vermek
3. Kentsel refah seviyesini ve yaşam kalitesini artırmak için başarılı bir ekonomik kalkınma modeli oluşturmak
4. Kentsel alanların en etkin şekliyle kullanılması ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınılmasıyla ilgili stratejiler belirlemek
5. Kentsel dönüşüm politikalarına sadece politik güçlerin değil, sivil toplum örgütleri ve farklı toplumsal kesimlerin de katılımını sağlamak Kentsel dönüşüm projelerinde bölgenin sahip olduğu sorunlar ve bölge potansiyeline bağlı olarak, sayılan amaçlardan bir veya bir kaçını ön plana çıkabilmektedir ([Şişman ve Kibaroğlu, 2009: 2](#)).

Bu amaçlar kentsel dönüşümün gerekliliğini de ortaya koymaktadır.

### **3.2) Kentsel Dönüşüm Yöntemleri**

Kentsel dönüşüm olgusu, kentin sahip olduğu yapının yenilenmesi için yapılan tüm uygulamaları içinde barındıran genel bir kavramdır. Kenti yenilemeye yönelik yapılan bu uygulamalar farklı şekillerde ortaya çıkmaktadır. ([Polat ve Dostoğlu, 2007: 62](#)). Kentsel dönüşüm uygulamaları yenileme, sağlıklaştırma, koruma, yeniden canlandırma, düzenleme, temizleme, boşlukları doldurarak geliştirme ve tazeleme olmak üzere dokuz farklı uygulama biçiminden oluşmaktadır. ([Öngören ve Çolak, 2013: 27](#); [Polat ve Dostoğlu, 2007: 62-63](#); [Demirsoy, 2006: 21-33](#)). Bu uygulama biçimleri aşağıda (Tablo – 1) kısaca açıklanmaktadır.

**TABLO 1 - Kentsel Dönüşüm Yöntemleri**

YÖNTEM	AÇIKLAMA
<b>Kentsel Dönüştürme</b>	Kentte bulunan sorunlu alanların ekonomik ve sosyal açıdan değiştirilmesi amacı güdülmektedir. Kullanıcı ve işlev değişikliği söz konusudur.
<b>Kentsel Yenileme</b>	Burada yıkıp yeniden inşa etme durumu söz konusudur. Özellikle gecekondulaşmış bölgelerde uygulanır. Bu bölgelerdeki köhneleşmiş kent yapısının değiştirilmesi amaçlanır.
<b>Koruma</b>	Mevcut bulunan bir alanın yada sosyal yapının, çevresel şartlara bağlı olarak ortadan kaybolmasını engellemeye yönelik adımlardır.
<b>Kentsel Sağıklaştırma</b>	Fiziksel ve işlevsel olarak mevcut durumun daha sağlıklı bir biçimde sürdürülmesi amaçlanır.
<b>Düzenleme</b>	Düzenleme geleceğe yönelik adımların atılması yoluyla gerçekleştirilir. Kentin istenmeyen bir şekilde büyümesinin önüne geçmek amacıyla yapılan yasal düzenlemeleri kapsamaktadır.
<b>Temizleme</b>	Gelir düzeyi düşük seviyede olanların yaşadıkları yerlerde bulunan konutların ve benzeri yapıların sağlığa aykırı durumlarının ortadan kaldırılmasıdır.
<b>Tazeleme</b>	Tarihi bölgelerin yeniden canlandırılması amaçlanır. Burada peyzaj malzemeleri ve kent mobilyaları yoğun bir biçimde kullanılır. Söz konusu peyzaj malzemelerinin ve kent mobilyalarının kentsel imajı ve kentin sahip olduğu karakteri yansıtmalarına büyük önem verilmelidir.
<b>Yeniden Canlandırma</b>	Özellikle tarihi alanlar olmak üzere, daha önce sahip olduğu canlılığını kaybetmiş olan bölgelerin bir takım sosyal önlemlerin alınması yoluyla yeniden eski haline getirilmesidir.
<b>Yeniden Geliştirme</b>	Yapısal ve ekonomik açıdan, iyileştirilemeyecek kadar büyük bir çöküntü yaşamış olan ve genellikle yoksul kimselerin aldıkları alanlarda bulunan konutların yıkılması ve söz konusu alanların yeniden tasarlanmasıdır
<b>Boşlukları Doldurarak Geliştirme</b>	Herhangi bir bölgede halihazırda bulunan yerlere ek binaların eklenmesidir.

Kayak: Gür, 2014: 63 ve Polat ve Dostoğlu, 2007: 63 kaynaklarından yararlanılarak hazırlanmıştır.

#### **4) 3 Dünya Ülkesinde Kentsel Dönüşüm Örnekleri;**

Dünya genelinde kırsal kesimden kentlere göçlerin artmasıyla birlikte kent planlarının yetersiz hale gelmesi yanı sıra özellikle 2. Dünya savaşı ve sonrasında devam eden çeşitli çatışmalarla kentlerde oluşan yıkımlar şehir planlamalarının yeniden ele alınmasına sebebiyet vermiştir.

Bu tez kapsamında dünyada uygulaması yapılmış 10 farklı ülkenin kentsel dönüşüm uygulama örnekleri incelenmiştir. Bu ülkeler ve projeleri sırası ile şu şekildedir; Mısır İsmailia Projesi, Fransa La Defense Projesi, Çin Pearl Nehri Projesi, Lübnan Beyrut Solidere Şehir Merkezi Projesi, Brezilya Rio De Janerio Projesi, Almanya Potsdam Projesi, Japonya Hiroşima Dambara Projesi, İskoçya Whitfield Projesi, İngiltere Elephant Castle Projesi ve son olarak Salvador La Paz Projesi.

Yapılan incelemeler sonucu 3 farklı ülkenin kentsel dönüşüm proje uygulamalarını ülkemizdeki uygulamalara örnek teşkil etmesi gerektiğini düşündüğüm için özelleştirmiş bulunmaktayım. Buna göre seçmiş olduğum 3 ülkedeki proje uygulamalarını detaylıca inceleyelim.



## 1) Lübnan / Beyrut Solidere Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm Projesi

Lübnan kozmopolit bir karaktere sahiptir ve çok farklı etnik kökenlerin kültürel mirasına sahiptir. Dolayısıyla yapılaşmalarında bu çeşitliliğin etkileri gözlemlenmektedir. 1900'lü yıllardan itibaren özellikle beton uygulama tekniklerinin de gelişmesiyle birlikte Beyrut'ta hızlı bir modern yapılaşma boy göstermeye başlamıştır. 1950'li yıllarda modern çizgiler barındıran yapılar şehrin bütününe oluşturmuştur. 1975 – 1991 yılları arasında iç savaş yaşanmasıyla birlikte şehrin bütününde büyük bir hasar oluşmuştur. Bu yıllar arasında özellikle alt yapıyla alakalı ciddi bir yağmalama söz konusu olmuştur. Dolayısıyla savaşın bitip yeni yönetimin başa geçmesiyle birlikte Beyrut şehrinin ciddi anlamda yeni şehircilik planlamalarına ve uygulamalarına ihtiyacı olduğu ortaya çıkmıştır. Yeni yönetim 1991 Master Plan çalışmalarıyla ülkenin bütünlüğünün vurgulanmasını ve savaşın tüm izlerinin ortadan kaldırılmasını amaçlamıştır. Bu plan savaş sonrası yalnızca fiziki yapının iyileştirilmesi üzerine değil ek olarak hasar görmüş ve maddi manevi anlamda yıpranmış sosyal yapının da iyileştirilmesini sağlamayı hedeflemiştir. Kentin doğu ve batı aksında farklı etnik kökene sahip toplulukların yaşadığı tespit edilmiştir. (Şam yolu dinsel açıdan Müslüman ve Hıristiyanları fiziki mekan olarak ikiye ayırmaktaydı.) Bu farklılığın kaldırılması ve ülkedeki etnik ayrıştırmının sonlandırılması için kent merkezinin doğu ve batı aksını birbirine bağlayan bir plan hazırlanmıştır. Ayrıca kent merkezinin sadece ticaret odaklı olmaması için çalışılmış bu doğrultuda farklı toplulukları bir araya getirecek çeşitli kültür, sanat, turizm ve eğitim merkezleri bu konuma taşınmıştır.

*Proje objektif bir şekilde; 15 yıllık iç savaş döneminde hasar görmüş veya tamamen yok edilmiş olan Beyrut'un geleneksel kent merkezinin yeniden inşası, ticari aktiviteyi bu bölgeye çekmek, Lübnan'ın kalbi olan başkentini yeniden şekillenışı ve yerleşimi ile bölgede yarışan-meydan okuyan kent bağlamında yer edinmeyi hedeflemektedir.*

### The Master Plan\*

- BCD boundary
- Pre-war shoreline
- New development - low density
- New development - medium density
- New development - high density
- Rezerv building
- Public or religious building
- Open space
- Pedestrian streets / links
- Archeological sites
- Utilities

\*Includes proposed modifications to the Waterfront District Sector Plan, sectors A & D, and to redevelop Martini's Square.



Bu proje 2 aşamalı olarak ele alınmıştır. Geleneksel ve modern mimariyi bir arada buluşturmayı, şehirde hissedilen etnik ayrıştırmayı yok edecek, eski komşuluk kültürünü yeniden sağlayacak yeni plan çalışmalarının öncelikli olarak hayata geçirilmesi hedeflenmiştir. Proje kaybedilen kimlik değerlerinin yeniden hayata geçirilmesini hedeflediği için dünya çapında örnek alınması gereken bir konuma gelmiştir. 20.000 kişinin evsiz kaldığı tespit edilen savaş sonrası 1. Etap için öncelikle alt yapı

sorunlarının giderilmesi ve şehir merkezinde bulunan 300 adet yapının inşasının tamamlanması hedeflenmiştir. İlk olarak sağlıklı bir fiziki yapıya ulaştırılmak istenen şehir merkezinde ikincil fakat çok önemli olarak ele alınan işlevsel bölgeler ise turizm, sanat, kültür, eğitim ve liman bölgeleri gibi bölgeler olmuştur. Bir şehir merkezinde olmazsa olmaz olarak görülen alanların tamamı 1994-2004 yılları arasında tamamlanmıştır.

2. Etap uygulamaları 2005-2020 yılları arasında tamamlanması hedeflenmiştir. Maksimum deniz açısının hedeflendiği kentsel dönüşüm projesinde 2. Etap uygulamalarında liman, kıyı düzenlemeleri, rekreasyon alanları üzerine çalışmaya ağırlık verilmiştir. 2020 yılında Beyrut limanında yaşanan patlama sonucu şehirdeki 62.000 konut ve 20.000 işyeri ve alt yapı ciddi anlamda hasar görmüştür. Ek olarak 1800-1930 yılları arasında yapılmış tarihi binalardan 360'ında da büyük hasar olduğu ve toplam 968 tarihi binanın patlamadan etkilendiği bildirilmiştir. Bu patlama sonucu 2020 yılında tamamlanması hedeflenen 2. Etap projesinin final tarihi 2030 yılı olarak revize edilmesiyle birlikte sadece hasar gören yapıların restore edilmesinin maliyeti yaklaşık olarak 3 milyar dolar olarak bildirilmiştir.

Kentsel dönüşümün sürecinin başarıya ulaşabilmesi; dönüşümün fizik-mekan çerçevesinde tanımlanan içeriğinin yanı sıra, sürdürülebilirlik, toplumsal katılım, ekonomik, sosyal ve kültürel boyutları ile bir bütün olarak ele alınması sonucuna bağlıdır. Burada bu benzerliklerin ortadan kaldırılması ve özgün bir sonucun elde edilebilmesi açısından bir başka konu ise; kentsel dönüşüm bileşenleri ve global sisteme tepki olarak ortaya çıkmış, uzun soluklu bir sürecin sonucunda ortaya çıkmış olan kentsel kültür - kentsel kimlik ilişkisidir. Ancak bu bağdaştırma sonucunda ortaya koyulacak olan kentsel dönüşüm projeleri özgün ve toplumsal mutabakatın sağlandığı bir kentsel dönüşümü ortaya koyabilir ve başarıya ulaşabilir. Solidere kentsel dönüşüm projesi ile tarihi kent merkezi ve yeni liman bölgesi birbirine bağlanmış ve bu yeni bölgede güçlü bir finans özelliği oluşturulmuştur. Hem bu özelliği ile hem de örgütlenme modelinde kullanılan sistem nedeniyle, proje kendi kendini finanse ederek kamuya herhangi bir ek yük getirmemiştir. Proje, hem bu özelliği, hem de kaybedilen kimlik değerlerinin yeniden kazanılmasının zorluğunu göstermesi açısından dünya çapında önemli bir örnektir. ([Gamze Genç Arslan 2012](#))

## **2) Çin / Guangzhou / Pearl Nehri Kıyısı Kentsel Dönüşüm Projesi**

2022 verilerine göre 1 milyar 500 milyona yakın insan nüfusunun yaşadığı coğrafi sınırlara sahip olan Çin'de kentleşme dinamikleri çok daha hızlı bir şekilde var olmuştur. Çin'in serbest piyasa ekonomisine geçmesiyle birlikte ticaret, sanayi ve finansın merkezini oluşturan nehrin doğu kıyısı kentleri hızlı bir ivmeyle büyüme sergilemiştir. Bu geçişle birlikte 1990'larda köy sayılabilecek yerleşim alanları günümüzde milyonların yaşadığı şehirlere ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Kentleşme hızı dünyadaki her yerden çok daha fazla olan Pearl Nehri deltası merkezinde Gaungzhou kenti yer alır. Burası dünyadaki bir çok endüstriye ev sahipliği yapar. Dünya üzerinde en kalabalık nüfusa sahip kenttir denilebilir. Burada endüstrileşmiş bölgeye doğru çok hızlı bir dönüşüm olmuştur. Bu dönüşümün sonucunda kentte arazi kullanımı ve çevresel kaynaklar açısından emsalsiz bir baskı söz konusu olmuştur. Bu hızlı yükselen ivmeyle birlikte Çin'in doğu kıyısı kent planlarını başlıca tekrardan ele alması gerekmiştir. Üstelik Çin hükümeti bu planların öncelikli konusunun sürdürülebilirlik üzerine olması gerektiğini fark etmiştir. Sonuç olarak deltanın gelişiminin daha iyi kontrol edilebileceği fark edilmiştir.

Bugün Guangzhou şehri agresif gelişme stratejilerinin, kültür yaratma faaliyetinin önüne geçtiği kentlerde, mekan ile insan ilişkisinin ne kadar kopabileceğinin katı bir örneği olarak karşımızda durmaktadır. (<https://www.cekulvakfi.org.tr/haber/cin-guangzhou-kentsel-yenilik-konferansi>) 600 metre yüksekliğe ulaşan kulelerle çevrili olan kentte yok olmaya başlayan kamusal alanlar, doğaya

verilen zarar ve sonucundaki kirlilikleri gidermek üzere, daha sürdürülebilir yeni kent merkezinin yaratılması zorunlu hale gelmiştir. Bütüncül gelişim stratejileri altında öncelikli olarak koruma ve sürdürülebilirlik üzerine kurgular yaratılmıştır. Proje Guangzhou kentinin kültürel birikimini ve tarihsel zenginliğini vurgulamak üzerine tasarlanmıştır.

Buna göre proje şu hedefler üzerine kurulmuştur;

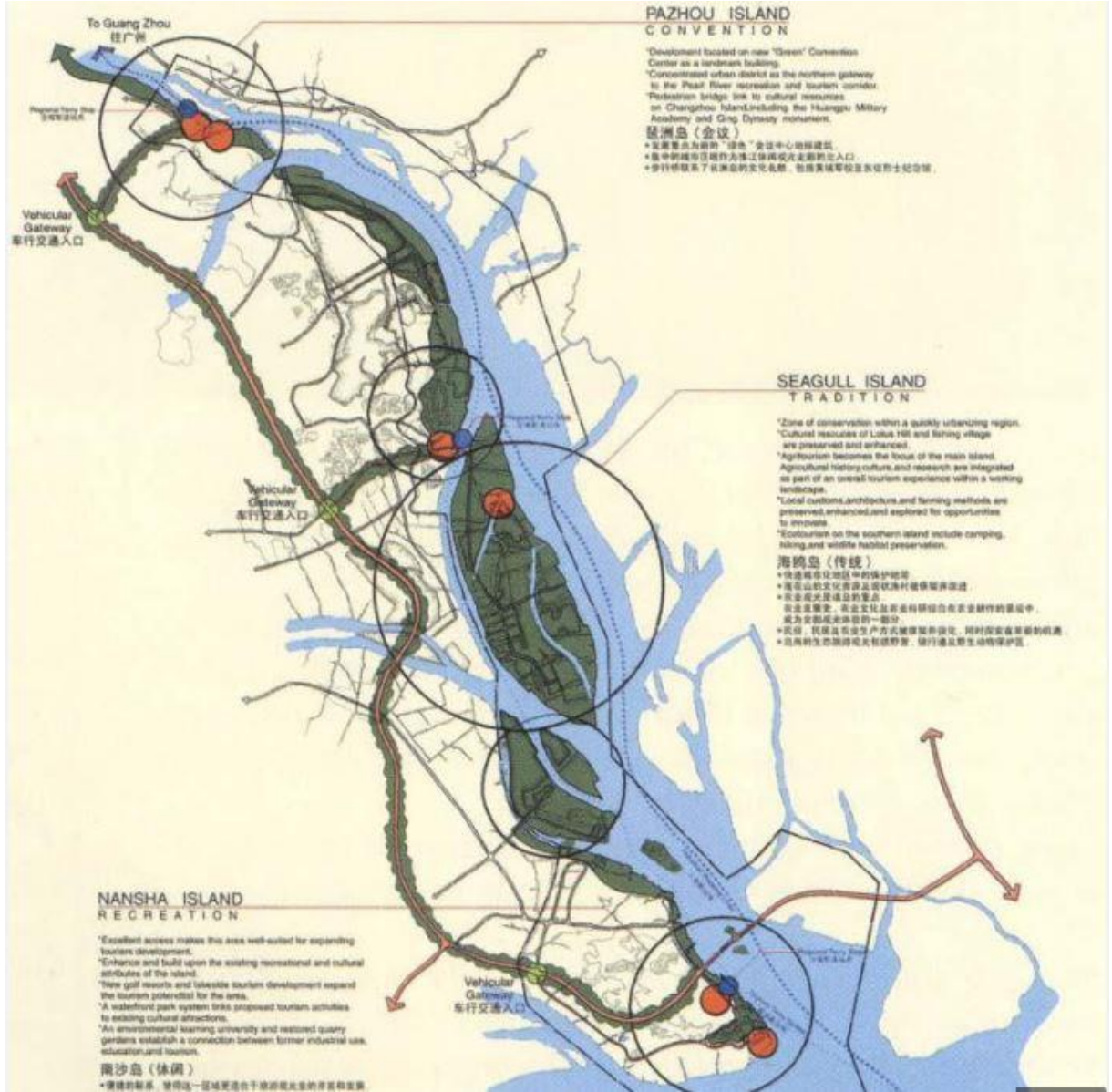
Ağırlıklı olarak koruma ve sürdürülebilirlik olguları üzerine kurulmuştur.

- 1) 21. yy için sürdürülebilir kent yaratmak üzere hedeflerin belirlenmesi,
- 2) Çin'in ( Asya'nın) en modern stilini kurgulamak,
- 3) 21. yy endüstrisi için yeni bir merkez yaratmak. Buradaki ekosistem üzerine araştırmalar yapabilecek ve bunları kullanabilecek şirketleri buraya çekmek,
- 4) Nehir, dağ, orman ve çeltik ekosistemlerinin birbiriyle bağlantılı, dünyanın en büyük eco-koridorunu oluşturmak ve bunu sumak,
- 5) Nehir kenti olgusunu, Pearl Nehri ve çevresindeki nehirleri kullanarak geliştirmek ve yaymak,
- 6) Dünyanın birinci botanik bahçe ekosistemini ve su ekosistemini yaratmak,
- 7) Tarımcılık ve kent arasındaki ortak yaşamı teşvik etmek,
- 8) Geleneksel çeltik, balık çiftlikleri, su yolları ve nehir boyunca uzanan yerleşim alanlarının bütünlüğünü ve önemini vurgulamak, ([Epöztürk, L., 2004](#))

Bu temel hedeflerle yola çıkan projenin stratejileri ise;

- 1) Pearl nehrinin rekreasyon ve turizm koridorunda alanın kuzey kapısı olarak kentsel yerleşimi yoğunlaştırmak,
- 2) Yayalar için yapılan köprü'nün kültürel yönden güçlü olan Cahangzhou adasına ve bu adada bulunan akademi ve abidelere bağlantı görevi yapmasını sağlamak,
- 3) Mevcuttaki balıkçı kasabasını kültürel olgu olarak öne çıkartmak,
- 4) Projenin ve adanın ateşleyici noktası olarak Agritourism olgusuna odaklanmak,
- 5) Tarıma dayalı tarihi ve kültürü turizm deneyimlerine başvurarak alana entegre etmek,
- 6) Fırsatlar için yerel adetler, mimari ve tarımsal metotların korunarak baskınlaştırılması,
- 7) Ekoturizme ağırlık verilmesi, kamp vahşi yaşam sergisi ve trekking ağırlıklı olması,
- 8) Topografyanın sunduğu mükemmel fırsatları turizmin gelişiminde ön plana çıkartmak,
- 9) Mevcut rekreasyon ve kültürel vasıflar üzerine yapılaşma ve gelişme sağlamak,
- 10) Yeni golf alanları için topografyası ve göl alanı bölgelerini turizm gelişim alanları için kullanmak,
- 11) Waterfront park sistemi ile turizm aktiviteleri ve mevcut kültürel faaliyetler arasında bağ oluşturmak,
- 12) Çevre ve ziraat ile ilgili üniversiteler ve tarım ürünlerinin sergilendiği görsel açıdan zengin bahçeler ile tarımsal sanayi ile eğitim ve turizm arasındaki ilişkiyi güçlendirmek,  
([Epöztürk, L\(2004\) Pearl Nehri kentsel tasarım projesi, kentsel tasarım yöntem teknikleri, mimar sinan üniversitesi fen bilimleri enstitüsü kentsel tasarım yüksek lisans programı](#))

Bölgede uygulanacak kentsel dönüşüm konseptinin örgütlenme modelinde ise kamu önderliğinde kentsel dönüşüm modeli benimsenmiştir. Kamu önderlikli kentsel dönüşüm modelinin benimsenmesi ile oluşturulan sürdürülebilir kentsel dönüşüm modelinin içeriğine bakıldığında ise; yeni gelişim bölgesi, turizm bölgeleri, tarım alanları, kültürel ve tarihi bölgeleri birbirine bağlayan yeşil akslar, halkı bölgeye çekecek metro, otobüs, feribot yolları ve yeni endüstri alanlarında oluşmaktadır. (Demirsoy M.S., 2006)

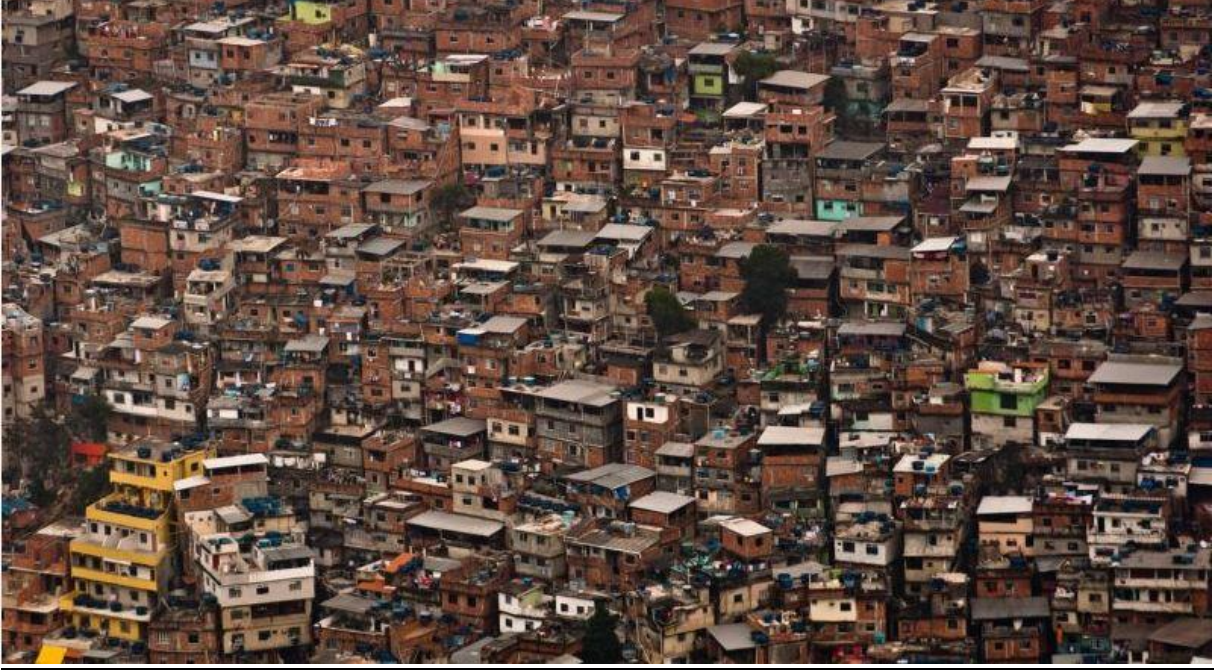


### Guangzhou / Pearl Nehri Kıyısı Kentsel Dönüşüm Projesi Konsept Planı

Sonuç olarak Guangzhou Pearl Nehri Kentsel Dönüşüm Projesinin, kentsel dönüşüm bileşenlerinden en çok ekolojik bileşene vurgu yaptığı görülmektedir. Ekolojik bileşene vurgu yapılırken kimlik bileşeninin de unutulmadığı gözler önüne serilmektedir.

### **3) Brezilya Rio Kenti Gecekondu Sağlıklaştırma Programı**

Sao Paulo'dan sonra Rio de Janerio, 5.9 milyonluk nüfusuyla, Brezilya'nın ikinci büyük kentidir. Kentin büyüklüğüne rağmen nüfusun üçte biri çok kötü şartlarda gecekondu alanlarında yaşamaktadır. Bu gecekondu favelas adı verilmektedir. Bu favelaslar şehrin en merkezi ve en değerli yamaçlarına kurulmuştur. Bu alanlarda yaşayan halkın çoğunluğu elektrik, su gibi temel ihtiyaçlara ulaşamamaktadır. Alandaki alt yapısal yoksunluklardan dolayı kanalizasyonlar ve çöp atıkları ciddi kirlilik problemlerine sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla ciddi sağlık sorunları oluşmaktadır. Kötü şartlarda yetişen çocukların sosyal ve kültürel algıları da zaman içerisinde oldukça değişmiştir. Bu kitleler suç işlemeye oldukça yatkın bireyler haline gelmiş ve dolayısıyla bölgede güvenlik sorunu büyük bir önem arz etmeye başlamıştır.



Rio de Janeiro' Bir Favelas Görünümü

Özellikle uyuşturucu çetelerinin bölgedeki hakimiyeti sağlaması üzerine zaman içerisinde gelecek neslin sağlıklı yetişebilmesi adına büyük kaygılar oluşmaya başlamıştır. Asıl olarak genç nesile daha iyi fiziki, sosyal, alt yapısal, sağlıksal gibi temel ihtiyaçlar sağlamak hedeflenerek bir kentsel dönüşüm projesi hazırlanmıştır. Bu proje kapsamında öncelikli olarak temel alt yapı, kanalizasyon, su ve elektrik dağıtımı gibi halkın temel ihtiyaçlarının karşılanması, çöplerin belli bir noktada toplanmasıyla çevre kirliliğinin ortadan kaldırılması ve buna bağlı olarak özellikle çocukların sağlık düzeyinin yükseltilmesi hedeflenmiştir. Toplumda fırsat eşitliği başlığı ile yola çıkılan projede her bireyin eşit standartlarda temel ihtiyaçlarını karşılayabildiği ve geleceğini şekillendirdiği eğitim, sağlık, iş olanaklarına ulaşabildiği bir ortam yaratmak hedeflenmiştir.

Buna rağmen bu projede halkın kentsel dönüşüm ihtiyaçlarını karşılayacak mali fon oluşturulmamıştır. Bölgede yaşayan halkın kendi paralarıyla ya da banka kredisi olarak kendi evlerinin inşaatını gerçekleştirmeleri gerekmektedir. Program, bu bağlamda kamu ve yerel halk işbirliği ile gerçekleştirilmektedir. Ayrıca programın sosyal bileşenin ağır basması çeşitli ortaklıkların kurulmasına da neden olmuştur. Özel sektör ve çeşitli yerel örgütler programın çeşitli aşamalarında, programa dahil olmuştur. Program, İnter- Amerikan Bankası ve yerel yönetimler tarafından finanse edilmektedir 180 milyon dolarlık kısım İnter-Amerikan bankası tarafından, 120 milyonluk kısım ise yerel yönetim tarafından karşılanmıştır.

3 etaptan oluşan projede süreç halen devam etmektedir. 1994 – 1998 yılları arasında 1. Etap projede 62 yerleşim alanı yenilenmiş ve 250.000 kişinin ihtiyaçları karşılanmıştır. 1998 – 2005 yılları arasında gerçekleştirilen ikinci etapta ise 106 yerleşim alanı yenilenirken 350.000 kişinin yenileşme çalışmasında faydalanması sağlanmıştır. 2005 yılında başlayıp hala devam edep 3. Etap projesi tamamlandığında ise bölgede yaşayan yaklaşık 1 milyon kişinin yaşam kalitesi yükselecek ve temel ihtiyaçları karşılanmaya başlayacaktır.

Proje çalışması esnasında yerel halkın istekleri ve talepleri dinlenilmiş ve bu doğrultuda bir proje çalışması yapılmıştır. Yerel yönetimler ile halkın iş birliği yapmış olması projeyi hızlı bir şekilde uygulamaya koyma konusunda kolaylık sağlamakla birlikte proje başarısını da arttıran en önemli unsurlardan biri olarak görülmektedir. Halkın sosyal ve kültürel yapısı göz önünde bulundurularak

demografik yapısını bozmayarak adapte edilen projelerde dünyanın neresinde olursa olsun her zaman için sonucun olumlu olduğu gözlemlenmektedir.

### **5) Türkiye’de Kentsel Dönüşümün Yasal Dayanakları**

Kent tanımını yaparken bahsettiğimiz gibi kentler belli yönetimler ve kurallar tarafından yönetilmektedir. Buna bağlı olarak ülkemizde kentler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmak üzere, Büyükşehir belediyelerine ve ilçe belediyelere bağlı olmak üzere çeşitli yasa ve yönetmeliklerle yönetilmektedir. Bakanlık kararları esas olmak üzere bir çok ilde kendine özel meclis kararları uygulamaları da mevcuttur. Bu uygulamalar özellikle imar yönetmeliği kapsamında ilden ile veya ilçeden ilçeye değişiklik göstermektedir. Günümüzde kullanılan kentsel dönüşüm birimlerinin bağlı olduğu yasa yönetmeliklerle ilgili bilgi aktarmak istiyorum. Evrensel İnsan Hakları Bildirgesi’nin kabulünden bu yana, yeterli konut hakkı yeterli yaşam standardı hakkının önemli bir ögesi olarak kabul edilmiştir. Yeterli konutun anlamı, başını sokacak bir barınak olmakla sınırlı değildir. Aynı zamanda yeterli mahremiyet; yeterli mekân; fiziksel erişilebilirlik; yeterli güvenlik; yeterli yararlanma güvencesi; yapısal sağlamlık ve dayanıklılık; yeterli aydınlatma, ısıtma ve havalandırma; su, atık su ve katı atık yönetimi gibi yeterli temel altyapı; uygun çevresel kalite ve sağlık ile ilgili faktörler; iş ve temel kolaylıklar açısından yeterli ve erişilebilir konum ve bütün bunların uygun fiyatla edinilebilmesi demektir (BM İnsan Yerleşimleri Merkezi, 1999, s.22) şeklinde açıklanmaktadır.

Türkiye’de Kentsel dönüşüm projelerine ve aynı yaklaşımda farklı adlarla hayata geçirilen projelerde aşağıda sıralanan yasalar dayanak olarak alınmaktadır.

- 3194 sayılı İmar Kanunu
- Kentsel Dönüşümle ilgili Kanun (Özel Kanun)
- 775 sayılı Gecekondu Kanunu
- Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun
- Çevre Düzeni Planlarının Yapılması Esaslarına Dair Yönetmelik
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
- 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun
- 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

Arsa üretimiyle doğrudan ilgili yasa ve yönetmeliklerin yanı sıra aşağıda sayılan mevzuatlarda dolaylı olarak ilgilidir

- Boğaziçi Kanunu,
- Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik,
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik,
- Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik
- Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği

Tüm bu yönetmelikler oluşturulurken ‘sürdürülebilir kentsel dönüşüm’ ve ‘sağlıklı şehir’ modeli oluşturmak istenmiştir. Bu noktada kentteki karbon salınımını azaltıp kentlerin çevre dostu kentlere dönüşmesine yönelik adımları güçlendirmek hedeflenmektedir. Aynı zamanda ekonomik ulaşılabilirliğin ve yaşanabilirliğin maksimuma çıkıp, deprem tehdidinin maksimum

olduğu alanlardaki vatandaşların yaşam koşullarını iyileştirmek hedeflenmektedir. Fiziksel yapılaşmaya yön vermek için mekânsal planlamayı kullanan, kamu süreci öncülüğünde yürütülen bir süreci ifade etmeden yasa ve yönetmelikler bütünüdür.

#### **6) Kentsel Dönüşümün Türkiye’de Ele Alınış Biçimi**

Ülkemizde farklı dönüşüm problemlerine karşı verilen cevaplarda, genelde dönüşüm sorunları fiziksel mekânın dönüşümüne indirgenmiş; dönüşümün toplumsal, ekonomik ve çevresel boyutları göz ardı edilmiştir. Oysa kentsel dönüşüm, fiziksel mekânın dönüşümünün yanı sıra, sosyal gelişim, ekonomik kalkınma, çevreyle ilgili ve doğal dengenin korunması ve sürdürülebilirliğinin sağlanması ile birlikte kapsamlı ve bütünlük bir yaklaşımla ele alındığı takdirde başarıya ulaşabilir.

Ülkemizde kentsel dönüşüme ihtiyaç duyulan bölgelerde özel sektör tarafından 3 yaklaşım görüntülenmektedir.

1. En yüksek ranta sahip alanların dönüşümünü büyük inşaat firmaları hızlı bir şekilde gerçekleştirmektedir.

2. Daha az karlı alanların, önemli ulaşım aksları ya da prestij konut alanlarının çeperlerinin dönüşümünü küçük ölçekli firmalar ya da yapsatçılar gerçekleştirmektedir.

3. Kentin karsız alanlarında, kent çeperinde ya da sanayi alanlarının yanında yer seçmiş gecekondular alanlarında dönüşüm gerçekleştirilememekte, gecekondular ıslah imar planlarının oluşturacağı rant beklentisiyle farklı çözümleri reddetmektedir. [\(Sekmen 2007\)](#)

Kentsel dönüşüm kavramının Türkiye sürecini inceleyen Ekinci (2005), 50 yıldır kentlerimizde zaten sürekli bir dönüşümün olduğunu, fakat bu sürecin mimarlık ve şehircilik bilim alanlarının ilke ve yöntemleriyle değil, ekonomik, siyasal, toplumsal, kültürel ve çevresel dinamiklerin yönlendiriciliğinde olduğunu ifade etmiştir. Diğer yandan, günümüzde kentsel dönüşüm projesi olarak üretilen örneklerin insan gereksinimlerine uygunluğu ve kentlerin kimliğiyle tutarlı olup olmadığı da tartışılması gereken bir konudur. Bunlardan hareketle Türkiye kentsel dönüşüm pratiğini iki yönlü sonuç doğurmaktadır;

1. Kentsel dönüşümün gayrimenkule odaklanarak, toplumun sosyal, ekonomik ve kültürel yapısından referans almadan, sadece fiziki mekânın düzenlenmesi olarak algılanmakta,

2. Dönüşüm süreciyle üretilen mekânların kentin ruhuna ve mekânına yabancı olması.

Buna göre Türkiye’de ki Kentsel Dönüşüm örneklerinden birkaçını inceleyelim.

#### **İzmir, Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi**

İzmir’in merkezinde konumlanan Ege Mahallesinde kentleşme 1923 sonrası Türkiye – Yunanistan arasındaki nüfus mübadelesi sonrası başlamıştır. Bölge fiziki anlamda incelendiğinde Melez Çayı ve çevresinden geçen demiryolu hattı ile sınırlanmaktadır. Yıllar içerisinde çevresindeki bölgelere sanayi alanında kurulmasıyla birlikte oldukça içe dönük ve kent merkezinden kopuk bir yerleşim alanına dönüşmüştür. Bölgede 572 yapıda 809 bağımsız birim yer almakta olup yaklaşık 4000 kişi ikamet etmektedir.

Ege mahallesinde mevcut yerleşim alanlarından dolayı giderilemeyen bir alt yapı sorunu ve sosyal donatı eksikliği mevcuttur. Bölgede çoğunlukla dar gelirli, roman kökenli, eğitim düzeyi düşük aileler yaşamaktadır. Sosyolojik olarak incelendiğinde oldukça özgün bir mahalle olduğu gözlemlenmektedir.

Bu bölgenin kent merkezinde kalması ve çarpık kentleşme ivmesinin yüksek olmasından dolayı 1970’li yıllarda sosyal konut projesi uygulaması onaylanmıştır. Sosyal konut projesinin amacı bölgenin kentsel planlamasına ve yerleşim düzenine müdahale edip iyileştirmek olduğu bilinmektedir. Buna rağmen birkaç adet sosyal konut binası uygulandıktan proje başarısız olarak sonuçlandırılmıştır. Sonraki dönemde alana yönelik plan kararlarında arazi kullanım değişiklikleri söz konusu olmuş, ikinci derece

ticaret alanından, ağaçlandırılacak alan kararına ve sonrasında özel planlama alanı kararına evrilen bir süreç ortaya çıkmıştır. Bölge 1985 yıllarından itibaren çok defa özel planlama alanı ilan edilmiş olsa da söz konusu planlar hiçbir zaman uygulanamamıştır. 2009 yılında onaylanan 1/25.000 ölçekli İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı Revizyonunda Ege Mahallesinin de içinde yer aldığı bölge “Merkezi İş Alanı” olarak tanımlanmıştır. 2013 yılında 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesi doğrultusunda kentsel dönüşüm proje alanı ilan edilmiştir. ([Şanlı ve Demirel, 2021](#))

Bu süreçte bölge halkı yerel yönetimle birlikte çalışmaya gönüllü olmuştur. O bölge de yaşayan temsilciler seçilmiş ve bu temsilciler bölgenin sözcüsü olarak devamlı olarak yerel yönetimle iletişim halinde kalmıştır. Roman halkının kültürel yaşantısı göz önünde bulundurularak, günlük yaşam bağlantıları ve kimlik tasarımının merkezine konularak bölge için yeni bir plan hazırlanmıştır. Bu planlar hazırlanırken bölge halkının da istekleri dikkate alındığı için yerel yönetimle uzlaşma kolayca tamamlanmıştır. Alanda mevcut sokak izleri korunarak mevcut yaşam yerlerine özgü ortalarında özelleşmiş yeşil alanları olan bloklarda farklı büyüklük ve plan çözümleri ile alternatifler sunulmaktadır. 19. yüzyıl yapısı Aya Yanı Ligarı Kilisesi izleri üzerinde projelendirilen semt meydanın, çevreleyen bloklar ve belediye hizmet alanında yer alan küçük ticari birimler ile turistik açıdan bir uğrak yeri olması hedeflenmiştir. Alanda önerilen yeşil alanların büyük kısmı konut bloklarının ortak alanları olarak planlanmıştır. Özelleştirilmiş bu yeşil alanların çocuklar için güvenli oyun alanları, mahalle sakinleri içinde buluşma yerleri olması hedeflenmiştir. Alanın, Melez Çayı ve Mürsel Paşa Bulvarı kenarında ise görüntü ve gürültü kirliliğini engelleyecek perdeleme peyzaj ağaçlandırılması önerilmiştir. ([izmir.bel.tr.kentsel-donusum](#))

Bölgenin İzmir genelinde uzun yıllardır negatif bir algı barındırmasından dolayı oldukça iyi hazırlanan proje çalışması olmasına rağmen uygulayıcı müteahhit firma bulmakta oldukça zorlanılmıştır. 7. Defa ihaleye çıktıktan sonra ancak sonuçlanan projenin 1. Etap uygulaması günümüzde halen devam etmektedir.

### **İstanbul, Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi**

Küçükçekmece İlçesinde planlanan kentsel dönüşüm projeleri bölgelere ayrılmaktadır. Bu bölgelerden biri de Ayazma kentsel dönüşüm alanı olarak belirlenmiştir. Alanın sınırları İkitelli Köyünden ve Ayazma bölgesinden geçmektedir. Ayazma konum itibarıyla İstanbul’un en değerli bölgelerinden olan Bağcılar, Gaziosmanpaşa, Bakırköy ve Avcılar ile Büyükçekmece gibi yerleşim alanlarına komşudur.

TEM ve E5 karayolu gibi İstanbul’un iki önemli iki ulaşım aksıyla bu bölgeye ulaşımın kolaylaştırılması ve eskiden Atatürk Havaalanı’na yakınlığıyla ilçenin önemi oldukça artmıştı. Öte yandan ilçenin içinden geçen demiryolu yolu ve basın ekspres yolu ulaşım avantajları sağlamaktadır.

Planlama alanı etrafında önemli yerleşim ve ulaşım ağları bulunmaktadır. Özellikle TEM otoyolu, Halkalı Toplu Konutları, Olimpiyat köyü ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi’ nin arasında kalması ve içinden geçip yeşil bir yol oluşturan de vadi önemli bir konuma sahipken yasa dışı olarak yapılaştığı için yeterince verimli kullanılamamaktadır. Ayazma bölgesi teknik ve sosyal altyapısı olmayan yapılaşmalar yüzünden 387 ha’ lık alan niteliksiz bir kentsel mekân halini almıştır. ([TOKİ, ‘Küçükçekmece Projesi’, \(Çevrimiçi\) http://www.toki.gov.tr, 26 Şubat 2010](#))

Kentsel dönüşüm alanı ilan edilen bölge sınırları içerisinde farklı mükellefler vardır. Bunlar İl Özel İdare, Tedaş, Vakıf Mülkiyetleri, Tapuya tescil olmayan alanlar, İSKİ ve özel mülkiyetlerdir.



Projenin önemli yollarla bağlantısını kolaylaştırmak ve 2. Bir yol aksı oluşturmak üzerine kurulan kentsel dönüşüm planında öncelikli olarak hedef alt yapı sistemini güçlendirmek ve yol aksındaki trafik akışını rahatlatmak olarak belirlenmiştir.



Arazinin batısında bulunan vadi projedeki yeni kullanımları olumlu etkileyecek önemli bir topografik yapıdır. Ayrıca yine bu yönde bulunan İSKİ Dere Koruma Kuşağı, Olimpiyat Köyü ve doğu sınırındaki İkitelli Organize Sanayi Bölgesi ve güneydeki TEM Otoyolu gibi önemli bölgeler proje alanının ilerleyen yıllarda kuzey istikametinde ilerleme sağlamasına neden olacakları öngörülmüştür. **(Kentsel Dönüşüm Ve İstanbul' un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi – Sulukule Örneği Esra KABAN,30)**

Küçükçekmece Belediyesi'nin yaptığı tespitlerde 2071 adet konutun 137,8 ha' lık arazinin üzerinde bulunduğu anlaşılmıştır. Çoğunluğunu yasadışı yapıların oluşturduğu bölgede toplam 243,795 m<sup>2</sup> inşaat alanı olduğu hesaplanmıştır. Ayazma mahallesi için yapılan plan çalışmalarında tek merkez üzerinden toplanılabilecek ve buradan 3 farklı merkez mahalleye bağlanabilecekleri plan şeması çalışılmıştır. Konutların bağlantılarını sağlayan ana yollara paralel yaya yolu aksı bağlantıları sağlanmıştır. Bu yaya yolları aksları üzerinde ticari ihtiyaçların sağlanması için zemin

katların tamamı ticari olarak fonksiyonlandırılmıştır. Plan üzerine eğitim, kamu ve sağlık birimleri, kültür ve dini tesisler ile ticari binaların yerleşimleri işlenmiştir. Bölgenin çevresindeki mevcut yapılar incelendiğinde oldukça yoğun bir konut kirliliği görülmektedir. Bu kirliliği ortadan kaldırmak için 5000 adet yeni konut tasarlanmıştır. Mimari proje üzerinde çalışmalar yapılırken bölümler arası geçirgenlikler geçitlerle sağlanmıştır.

Ayazma Kentsel Dönüşüm projesi içinde bulunduğu İkitelli Köyü ve çevresi İstanbul için önemli bir konuma sahiptir. Ayrıca içinde bulunan yeşil vadinin de katkılarıyla oluşacak olan yeni proje sayesinde çevresindeki merkez yerlerin yoğunluğunu kendi üzerine çekeceği düşünülmektedir. Şu anda bulunan düşük yaşam kalitesine sahip, sosyal donatılardan yoksun, imkânsızlıklar içinde bulunan bölgenin proje sayesinde yüksek standartlarda halka hizmet vermesi tasarlanmaktadır. **(Kentsel Dönüşüm Ve İstanbul' un İlk Kentsel Dönüşüm Uygulama Projesi – Sulukule Örneği Esra KABAN,34)**

### **Sonuç:**

Kentsel dönüşüm uygulamaları ve planlamaları; hızlı ve plansız kentleşen alanların niteliksiz, sağlıksız, alt yapı olanaklarından uzakta kalmasını engellemek ve bu alanları dönüştürmek amacıyla yapılmaktadır. Özellikle ülkemizde kaçak yapılaşmayla veya hazine arazilerini işgalle bozulan kent alanları kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilmektedir. Öte yandan afet riski bulunan bölgelerinin de kentsel dönüşüm alanına dahil edildiği unutulmamalıdır. Kentsel dönüşüm konutları yıkıl yerine yenilerini inşa etmek ya da yenisini yerine yapmak değildir, kentsel dönüşüm topografik yapı, zemin değerleri vb. gibi özelliklere bakılmadan tip projeleri uygulamak değildir, kentsel dönüşüm yüksek rant beklentisiyle yoğunluğu artırıp yüksek kuleler inşa etmek demek değildir, kentsel dönüşüm konutlar yenilenecek diye insanları yaşam alanlarından uzaklaştırmak ve kent merkezlerine kolay ulaşım imkanlarını elinden almak değildir.

Kentsel dönüşümlerde, ilk olarak ele alınması gereken konu; bölge insanların ekonomik ve sosyal sorunlarıdır. Kentsel dönüşüm; yıkım, temizlik, proje ve inşaatlarla değil, sosyal ve ekonomik kalkınmaya yönelik programlarla, mahallelilerin ortak ihtiyaç ve özelliklerine uygun, onları bütünleştirecek projelerle başlaması gereklidir. Ülkemizde her kent aynı kentsel dönüşüm sorunlarına sahip değildir. Her yörenin kendi sorunları ve bu sorunların çözümünde etkili olabilecek kaynakları mevcuttur. Yöresel kısıt ve kaynakların tespit edilmesi; bunlara bağlı yerel dönüşüm strateji ve politikalarının geliştirilmesi şarttır.

Yasal düzenlemeler yapılırken rant kaygısını bir kenara bırakmak ve planlı uygulamalar tasarlamak mecburiyetindeyiz. Çıkarılan yasaların 10 yıl geçerliliği olduğu, sonrasında çıkan alternatif bir yasanın 10 yıllık uygulamayı çürüttüğü bir ortamda kentsel dönüşüm veya kentsel gelişim söz konusu olamayacaktır. Gecekondulaşma sorununa çözüm bulunmadığı durumda Türkiye'de köklü dönüşüm maalesef yaşanmaz. Her kesimin rant için uğraştığı kentsel dönüşüm uygulamalarında mal sahibi veya müteahhit veya proje ekibi olarak rantı değil; gelişimi, değişimi, sağlıklılaşmayı, sürdürülebilirliği, çevreciliği düşündüğümüz an gelecek nesillere yaşayan şehirler bırakma şansını yakalamış olacağız.

