



Kentsel Dönüşüm Ana Bilim Dalı

Tezsiz Yüksek Lisans Bitirme Projesi

İZMİR'DE KANTSSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMASI ÖRNEĞİ
KARŞIYAKA ÖRNEKKÖY MAHALLESİ

Tuba ÖZTÜRK

Danışman: Dr.Öğrt.Ü. Osman Sami KIRTILIOĞLU

Haziran-2023

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans Projesi olarak sunduğum "İzmir'de Kentsel Dönüşüm Uygulaması Örneği Karşıyaka Örnekköy Mahallesi" adlı çalışmanın, tarafımdan, akademik kurallara ve etik değerlere uygun olarak yazıldığını ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

.../... /2023

Tuba ÖZTÜRK

ÖZET

Kent fiziki bir mekân olmanın ötesinde aslında insanın yaşamını oluşturan birçok faktörü içinde bulunduran bir çerçevedir. İnsanla birlikte zamanla değişip gelişmekte olması beklenir. Değişim zamanın getirdiklerine ayak uydurmak amacıyla dış etkenlerle birlikte kendiliğinden süre gelen olayları da ifade ederken, gelişim her zaman beklenen doğrultuda olmayabiliyor. Modernleşme ve sanayileşme adına atılan adımlar sonucu kentler için kentleşme süreçleri başlamıştır. Kentleşme süreçlerini tamamlamış kentler refah düzeyleri yüksek modern ve ait olduğu toplumun ihtiyaçlarını karşılamış olması ideal anlayışta beklenen sonuçtur. Ama süreçler her zaman ideal boyutta olmamıştır. Kentleşme planlarının doğru orantıda olmaması, yapılan düzensiz göçler ve bu göçler sonucu oluşan çarpık kentler göstermiştir ki iyi niyetle çıkılan kentleşme yolculuğunda çıkan problemler çözüm yolları bulmaya teşvik etmiştir. İyileştirme ve düzenleme amaçları ile kentsel dönüşüm uygulamaları başlamıştır. Daha yaşınılabililir kentler oluşturmak adına farklı uygulama teknikleri ile kentsel dönüşüm projeleri başlatılmıştır. Ülkemizde de birçok örneğini bulabileceğimiz bu uygulamalarda farklı sorunlarla karşılaşılmasına rağmen başarılı olmuş örnekleri de vardır. İzmir Örnekköy kentsel dönüşüm projesi de hedefi başarı olan uygulamalardan biridir. Yapımı devam eden uygulamanın plan aşamaları ve bu planlamalar sonucu hedeflenen yeni kent parçası incelendiğinde kentsel dönüşümün ülkemizde en azından planlama bazında ilerleme de olduğunu göstermektedir. Planın uygulamaya geçirilmesi ile de daha kaliteli ve toplum ihtiyaçlarına cevap veren bir alan haline gelecektir.

İÇİNDEKİLER

YEMİN METNİ.....	1
ÖZET	2
1.GİRİŞ	5
2.TÜRKİYE'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM	14
3.İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM	16
4.ÖRNEKKÖY MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI.....	17
5.SONUÇ.....	26
6.KAYNAKÇA.....	27

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 4.1	Proje Alanının Konusu	18
Şekil 4.2	Parsel Bazında Kentsel Dönüşüme Girmiş Alanlar	19
Şekil 4.3	Planlanan Kentsel Dönüşüm Uygulaması	20
Şekil 4.4	Dönüşüm Alanın Mekânsal Kullanım Paftası	21
Şekil 4.5	Kentsel Dönüşüm Uygulamasından Önce Olan İmar Adaları	22
Şekil 4.6	Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile Planlanan İmar Adaları	23
Şekil 4.7	Uygulama Sonrası Yeşil Alan Dağılımı	24

1.GİRİŞ

Kent kavramı sadece fiziki bir mekân ve nüfus tanımı olmanın ötesinde bir anlama sahiptir. Aynı zamanda köklü yapılanmalar sürecini ifade etmekte olduğundan, kent hakkında çalışmalar ve araştırmalar birçok farklı disiplin tarafından yapılmaktadır. Bu nedenle kent, çok boyutlu ve sınırları kesin olmayan bir çalışma alanı olup, kent kavramının tek bir tanımla açıklamaya çalışmak belirtildiği üzere kentin çok boyutlu bir unsur olması ve farklı zaman dilimlerinde, toplumdan topluma değişmesi sebebi ile oldukça güçtür. Yapılan tanımlamalar birleştirildiğinde kentin tarımsal olmayan üretim yapıldığı, kontrol fonksiyonlarının toplandığı, belirli büyüklük, heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine ulaşmış bir mekân olması ön plana çıkmaktadır.(Hayta, 2016:166). Kentler, kırsal alanları da içine alarak büyüyen, oturma-çalışma-eğlenme fonksiyonları için bireyin tüm zamanını nasıl geçireceğini planladığı, üretim ve tüketim öğelerinin gerçekleştiği mekânlardır. (Hayta, 2016:170) Kent tarihin belirli bir döneminde belirli koşullar altında meydana gelen ve oluşum sürecinde sosyal, ekonomik, tarihi, kültürel, dinsel, mimari, estetik yönüyle ihtişamını gösteren yerleşim alanlarıdır. İnsanlık tarihinde önemli bir kavşak ve dönüm noktasını oluşturmaktadır. İnsanlar için keskin bir yönelimle başka bir hayatın inşa edilmesi, yeni argümanlarda düşünme uygulamasıdır. Sarsıcı, yankılı ve çoğul bir süreçtir (Alver, 2012: 9). Kentlerin oluşum süreçleri incelendiğinde bağlı olduğu topluma dair birçok fikre ulaşılır. İnsanlar yaşadıkları çevreyi kendi öz benlikleri doğrultusunda oluştururlar, var olan gelişim süreci değişen şartların halkın çevreye olan adaptasyonu ve sahip olduğu kültürel değerlerin ortak paydada buluşması ile neticelenir. Bookchin kent için şu ifadeyi kullanır: “ Kent bir eko topluluktur. Yani etik ve toplumsal nitelikteki bir eko-topluluktur. Birbirine sıkı bir şekilde bağlı, büyük nüfuslu bir insan topluluğunun işgal ettiği bir alan, biyolojik yakınlığın toplumsal yakınlığa dönüştüğü bir gruba seküler yurttaşlara, dar görüşlü bir kabileyi evrensel yurttaşlar kitlesine dönüştüren önemli bir etmendir” (Bookchin, 1999:9-10)

Kent kavramını açıklarken farklı kriterleri sıralamak mümkündür;

- Yönetmelik sınır ; belediye sınırları içinde kalan yerleri kent sınırları olarak kabul edilebilir
- Nüfus; 2000 den fazla nüfusa olan alanlar
- Ekonomik; Ekonomik açıdan düşünüldüğünde ise, nüfusu tarım dışı alanlarda

çalışan, mal ve hizmetlerin, üretim, dağıtım ve tüketimi sürecinde toplumun sürekli olarak değişen gereksinmelerini karşılamak için ortaya çıkan bir ekonomik mekanizma olarak değerlendirilebilir (Keleş, 1996:75).

- Sosyolojik; Sosyologların tanımlamalarına göre ise kent, geniş bir biçimde bir araya gelmiş ve bir takım farklı faaliyet ve özellikleri bulunan insanlar ve binalar topluluğu ya da toplumsal bakımdan benzerlik göstermeyen kişilerin oluşturduğu, geniş, yoğun ve süreklilik niteliği olan yerleşmelerdir (Taneri, 1978:19). Yine Keleş'in benzer bir tanımlaması ile kent genel olarak, toplumsal bakımdan benzerlik göstermeyen bireylerin oluşturduğu, iş bölümü ve uzmanlaşmanın gelişmiş olduğu yoğun nüfuslu ve mekânda süreklilik gösteren yerleşimler olarak karşımıza çıkar (Keleş, 1996:75).

Kentleşme ise sanayileşme ve modernleşme süreçlerinin sonucu olarak ortaya çıkan mekânsal ve toplumsal yaşamdaki yapısal dönüşümü ifade eder.(Bilim ve Teknik, 2016). Kentleşme olgusuna ilişkin kaynaklarda, kentleşmenin öğelerini; kırdan kente göç, kentlerin demografik ve mekânsal büyümeleri; sosyal, ekonomik, kültürel ve davranışsal yaşam biçimlerinde görülen değişmelerin oluşturduğu üzerinde durulmaktadır. Aslında kentleşmenin ana öğesinin değişme süreci olduğu anlaşılmaktadır. Bu sürecin kapsamını; tarımdaki değişmeler, işgücünün tarımdan sanayiye kayması, kentlerin nüfus ve mekân bakımından büyümeleri; bunlara koşut olarak insan davranışlarındaki değişmeler, görüş ve düşünce farklılaşması oluşturmaktadır. O halde sosyoekonomik değişme ve insan davranışı ile ilgili olan kentleşme süreci, yeni bir kavramın gelişmesine ve ortaya çıkmasına neden olmuştur (Çakır, 2007: 41). Kentleşme sürecini oluşturan birçok farklı kırsal alandan kentlere gelen nüfusun hızını, biçimini, coğrafi dağılışı düzenleyen, nüfusun kentlerde sebep olduğu sorunları çözmeye çalışan, uzun vadede ülke kalkınmasına yardımcı olacak politikalara kentleşme politikası denilmektedir (Keleş, 1983: 59). Kentleşme ile ekonomik kalkınma ve sosyal gelişme arasında yakın ilişki bulunduğundan kentleşme politikaları hem gelişmiş devletlerde hem de gelişmekte olan devletlerde önem arz etmektedir. Japonya'da yapılan bir araştırmaya göre kentleşme ile ekonomik büyüme arasında yakın bir ilişkinin olduğu belirtilmiştir (Özer, 2000: 53). Bu yorumlar kapsamında toplumsal birleşimlere göre farklılık gösterebilmekle beraber kentleşme politikaları şu şekilde sıralanabilir;

- Serbest Piyasa Düşüncesine Dayalı Kentleşme Politikası
- Nüfusu Kırdan Tutmaya Yönelik Kentleşme Politikası
- Nüfusu Yaygınlaştırma Politikası
- Metropol Kentler Oluşturma Politikası
- Orta Yol Politikası (International Journal of Social Science Research, 6 (2), 158-183)

Ülkemizde gerçekleşen kentleşme sürecine bakıldığında 1950 yıllarından sonra ivme kazanmıştır, bu dönemde önce gerçekleşen kentleşme süreci ülkenin kendi iç dinamikleri ile olurken yirminci yüzyılın ikinci yarısından itibaren tarımda makineleşme, antibiyotik kullanımı, nüfus artışı ve en önemlisi kırsaldan kente olan göçlerden sonra artış göstermiştir. Farklılaşan zamanla birlikte toplumun ihtiyaçları da değişmiş olup arayış içine girilip özellikle başlangıçta sanayi faaliyetlerinin geliştiği İstanbul, İzmir, Ankara ve Adana gibi şehirlere göçe sürüklenmiştir. Yapılan bu düzensiz göçler evet kentleşmenin en büyük nedenleri olmasına rağmen düzensiz ve kontrolsüz olmasından dolayı çarpık kentleşmenin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Türkiye’de şehirleşmenin mekân ve sosyal yapı açısından en önemli özelliklerinden birisi, 1950’lerden sonra hızla artan köyden şehre göçün neden olduğu gecekondulaşma olarak belirginleşmektedir. Başlangıçta, yapı malzemesi ve yapım özellikleriyle fizikî bir mekân tanımı olarak kullanılan gecekondu kavramı, zamanla bir yaşam biçimini nitelendiren içeriğiyle, sosyolojik bir anlam kazanmıştır. (Doğu Anadolu Bölgesi Araştırmaları 4; 2003) İdeal kentleşme yolculuğunda yaşanan problemler ve problemlere bulunamayan çözümler kentin daha karmaşık bir hale gelmesine neden olmuştur. Fiziki çevrenin bozukluğu yanı sıra toplumun yapısında da değişimler yaşanmıştır.

Bu sorunları sıralayacak olursak;

Konut ve Gecekondu Sorunları; Yapılan düzensiz göçler hayatımıza ‘‘gecekondu’’ ve ‘‘çarpık kentleşme’’ terimlerini sokmuştur. Gecekondu kavramı, genel olarak plansız ve çarpık kentleşmeyi ve maddi açıdan gelirin düşük oluşunu ifade etmekle birlikte, daha önemlisi kent kavramının modern siyasi düşüncenin ileri sürdüğü entelektüel, moral, sivil ve medenilik boyutları açısından da problem teşkil etmesidir (Kıray, 1998: 22). Şehirde fizikî mekân birliği, farklı kültürdeki ve tabakadaki bireylerin karşılıklı ilişkilerini zorunlu kılar (Erkut, 1991: 52). Göçle başlayan nüfus hareketleri, birçok alanda toplumsal değişmeyi hızlandıran ve şekillendiren bir süreçtir. Dolayısıyla nüfus, şehirlerde, kozmopolit ve farklılaşmış bir toplum

yapısının oluşmasında en önemli belirleyicilerdendir (Atalay, 23). Gecekondu, “bayındırlık ve yapı kurallarına aykırı olarak, gerçek ya da tüzel, kamusal ve özel kişilerin toprakları üzerine, toprak iyelinin istenç ve bilgisi dışında, onamsız olarak yapılan, barınma gereksinimleri devletçe ve kent yönetimlerince karşılanamayan yoksul ya da dar gelirli ailelerin yaşadığı barınak türü” dür (Keleş, 1998: 53). Sosyal yaşantıya olumsuz etkisi fazlaca bulunan gecekondulaşma fiziki çevre için de önemli problemdir. Mülkiyet sınır kavramının kaybedildiği, kent yapısına uygun olmayan dayanıksız yapılaşma var olduğu toplum adına geriletici bir olaydır. 1930 yıllarında Ankara’da barakalaşma ile başlayan gecekondulaşma az sayıda olması nedeni ile Devlet tarafından göz ardı edilerek aslında yaygınlaşmasına neden olmuştur. Bu olayın öngörülebilirliği sağlanıp kent planlamasına dâhil edilip düzenlemeler bu yönde yapılmış olsaydı şu an ihtiyaç duyulan kentsel dönüşüm daha kolay olacaktı. Yapılan konutların herhangi planlama, ruhsatlandırma ve kontrol olmadan inşa edilmesi toplum olarak hedeflenen barınma ihtiyacının aslında ne kadar tehlikeli bir boyutta olduğu kavranamamıştır. Bu olayın önemi günümüzde yaşanan doğal afetler nedeni ile daha da gün yüzüne çıkmıştır. Yapım aşamasında gerek zemin gerekse yapısal hiçbir kontrol olmayan mekânlar mümkün şartlar altında dönüştürülmeyi bekliyor.

Kent Planlama Sorunu; Türkiye’de 1923’ten 1928 yılına kadar geçen süre plansız dönem olarak kabul edilmektedir (Tekeli, Ortaylı, 1978: 37). 1928 yılında çıkarılan 1351 Sayılı Özel Yasa ile Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuş ve Ankara’nın İmar Planını yapma veya yaptırma görevi bu müdürlüğe verilmiştir. Ankara imar planı yarışmasını kazanan H. Jansen’in hazırladığı planda dar ve orta gelir grupları için Bakanlıkların batı kısmında 3.000 konutluk memur sitesi ile Akköprü semtinde işçi mahallesinin kurulması önerilmiştir. Planda alt gelir grubu için ise Sıhhiye ve Cebeci semtlerinde konut yapımı önerilmiştir. Ancak ne memur sitesi ne de işçilerin sitesi yapılmıştır(Alkışer, Yürekli, 2003: 3). Ankara uygulaması Türkiye’de kent planlamasına ve belediyeçilik anlayışına öncülük etmek istemiştir (Tekeli, Ortaylı, 1978: 37). Cumhuriyet Yönetiminin kurulmasından beş yıl sonra yani 1928’de Ankara için zorunlu hale getirilen kent planlaması, 1930’da çıkarılan 1580 Sayılı Belediye eski yasası, aynı tarihte çıkarılan “Umumi Hıfzıssıhha Yasası”, 1933’te çıkarılan “Belediye Yapı ve Yollar Yasası” nüfus kriterine göre belediyeler için kent planı yapma zorunluluğu getiren yasalardır (Kayan, 2017:159). Küreselleşme sürecinde, küresel ve yerel ilişkilerin birbirinin tamamlar bir biçimde birbirine kilitlenmesi, hem kentin ne olduğunun yeniden sorgulanmasına yol açmış ve hem de kent planlanmasının içeriğini ve kuramsal çerçevesini büyük ölçüde etkilemiştir (Es, Ateş, 2004,229).

Bu gelişmeler içinde daha önce arazi kullanımının ve yapılaşmış çevrenin değişimini yönlendiren yasal bürokratik bir regülasyon olarak görülen kent planlamasının işlediği yaklaşımların ve kullandığı kodların yetersiz kaldığı görülmüş, bunun yerine ekonomik gelişmenin mekânsal gelişmeyle ilişkisini kuran çok boyutlu stratejik bir kent yönetimi anlayışına geçilmiştir (Journal of Urban Affairs 14-314; 1992; 399-422).

Arsa ve Altyapı Sorunları; Gelişmekte olan devletlerde kentleşme kısa bir zaman dilimine sığdırıldığından kent, kentsel işlevlerinden soyutlanmış, aşırı nüfus yığılmalarının ortaya çıktığı bir yerleşim yeri haline gelmiştir. Bu durumda kentlerin, temel maddi özellikleri olan yol, kanalizasyon, su, elektrik gibi alt yapı hizmetlerinin yerine getirilememesinden dolayı alt yapı sorunu ortaya çıkmaktadır. Alt yapı yetersizliğinin başlıca sebebi kaynak yetersizliği olduğu belirtilebilir (Özer, 2004:68). Ülkemizde gecekonduların en önemli nedenlerinden birisi ucuz arsa eksikliği olduğu kabul edilmektedir. İmarlı ve altyapısı bitmiş ucuz arsanın temin edilmesiyle gecekonduların önemli bir kısmının ortadan kalkacağı belirtilmektedir (Üçışık, 2006: 12). Gecekondu arsalarına para ödendiği göz önünde bulundurulursa imarlı ucuz arsaların gecekonduları önlemede etkin olacağı belirtilebilir. 1957 Tarih ve 6785 Sayılı İmar Yasası belediyeleri kent imar ve kanalizasyon planı yapmakla sorumlu tutmuştur. Ancak bu yasa, kent imar planı yapma zorunluluğunu 5.000 ve yukarı nüfuslu olan belediyeler için mecburi hale getirdiğinden yürürlüğe girdiği tarihte belediyelerin % 70'nin nüfusu 5.000 altında olduğundan bu belediyeler kent imar ve kanalizasyon planı yapmak zorunda kalmamıştır (Yavuz, Keleş, Geray, 1973: 226). Kentlerde yeşil alanlar, çocuk oyun alanları, park ve bahçelerin yeterli miktarda bulunması insanların dinlenme ve eğlenmeleri için gerekli olduğu gibi kentleri beton yığını olmaktan da kurtarır. Kentlerde kişi başına yeşil alan İtalya'da 8 metre kare, İngiltere'de 14 metre kare, ABD 'de 34 metre kare standardı uygulanmaktadır (Eker, Ersoy, 1981: 143). Türkiye'de imar planlarında önerilen yeşil alan standardı kişi başına 8 metre kare olmasına rağmen her kentte farklı uygulanmakta, genelde kişi başına düşen yeşil alan standartların altında olmaktadır. Diyarbakır'da park ve yeşil alanlar çok yetersizdir; belediye sınırları içinde kişi başına ortalama 2.14 metre kare yeşil alan düşmektedir (Bağlı, Binici, 2005: 111).

İstihdam ve İşsizlik Sorunu; Kentleşme, temelde sektörler arası işgücü transferidir. Sanayi sektörü devamlı bir büyüme ve gelişme içerisindedir ve ihtiyaç duyduğu işgücünü ise tarımdan alacaktır. Yani sanayi belli merkezlere yığılırsa, kırdan kentlere göç kaçınılmaz olacaktır. 1950'ler sonrasındaki dönemlerde diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de kentleri ve sanayinin otomatik olarak istihdam kapasitesini sağlayacağı beklenmişti. Ne var ki, bu beklenti gerçekleşmemiş, Türkiye'deki kentleşme, her yıl gittikçe artan bir işsizlik

meselesine yol açmıştır. Türkiye’de ki kentleşmenin sanayiye bağlı olarak gelişmemesi, kent istihdam yapısının açık ve gizli işsizlikle malul olmasına yol açmış bulunmaktadır (Es, Ateş, 2004,219).

Nüfusun Kentler ve Bölgelerarasında Dengeli Dağılmaması Sorunu; Kentleşmenin en büyük problemlerinin sebebi olan göçler bölgesel nüfus dengesizliğine neden olmuştur. Yapılan göçler büyük şehirlere olduğundan kırsal alanların boşalmasına kentlerin kapasitesi dışında nüfusa sahip olmasına neden olmuştur. Türkiye Cumhuriyetinin kuruluş yıllarında, imar, planlama ve taşınmaz mülkiyeti konularında yapılan kapsamlı hukuksal düzenlemelere karşın, kentsel gelişim uygulamalarının yaygınlaştığı kentler, 61 il içinde yalnızca İstanbul, Ankara ve İzmir ile sınırlı kalmıştır. Özellikle, 1927 yılında Türkiye’de % 24.2 olan kentlerde yaşayan nüfusun oranı, 1950 yılına kadar önemli bir değişim göstermemiştir. Türkiye’de kentsel gelişme genel olarak ülkenin batısında yer alan büyük kentlerin göç alarak daha da büyümesi, doğudaki kentlerin ise göç vererek küçülmesi ya da çok az gelişmesi şeklinde olmaktadır (Coşkun, 2007: 55). Ülkemizde nüfusun kentler ve bölgeler arasında dengeli dağılımı ile ilgili ciddi önlemler alınmamaktadır. 1950’li yılların başından itibaren başlayan hızlı kentleşme sürecinde büyük kentler sürekli göç alarak küçük kentler aleyhine büyümüşür. Bu gelişmenin neticesinde bir yandan büyük kentlerimizin ulaşım, trafik, konut, arsa, çevre gibi sorunları bütün çabalara rağmen çözülemiyor, gün geçtikçe ağırlaşıyor, ne zaman biteceği belirsizleşiyorken; diğer yandan gelişmiş kentlerin sürekli göç alarak büyümesi karşısında kentsel bölgelerin oluşmasına doğru gidilmektedir. Söz konusu kentsel bölgeler DüzceSakarya-İzmit-İstanbul-Tekirdağ kısaca İstanbul ve çevresi, Yalova-Bursa-Balıkesir kısaca Bursa ve çevresi, İzmir- Manisa, İzmir ve çevresi (Keleş, 2010: 60), Antalya-Burdur-Isparta kısaca Antalya ve çevresi, Osmaniye-Adana-Tarsus-Mersin kısaca Adana ve çevresi, AnkaraKırıkkale ekseninde Ankara ve çevresi (Özer, 2000: 51), Nizip-Gaziantep-Oğuzeli-Kilis kısaca Gaziantep ve çevresi şeklinde gelişmektedir.

Kentlileşme; kırdan kente göç sonrasında kentlerde yoğunlaşan insanların ekonomik ve sosyal bakımdan kırsal özelliklerinden arınarak, kente özgü özellikleri kazanması olarak tanımlanabilir. Kırdan kente gelmiş insanların kente kazandırılmaları ve tam anlamıyla birer kentli olabilmeleri için her şeyden önce ekonomik önlemler almak gerekmektedir. Kısaca ekonomik bakımından kentlileşmek insanların kentlere ait işlerde çalışması ve geçimini bu işlerden elde ettiği gelirle sağlaması demektir (Kartal, 1992: 21). Göç edenler ekonomik nedenlerden dolayı kent yaşamına ayak uyduramamaktadırlar. Ayrıca, şehirlilerin kente gelen göçmenlere karşı küçümseyici, dışlayıcı tutum ve davranışlarda bulunmasının etkisiyle de göç edenler kentle

bütünleşmemektedir (Özer, 2004:70). Kentleşme öncelikle insanların kırsal alandan kentlere göç etmesi ve kırsal alandaki alışkanlık ve değer yargıların terk etmesiyle başlar (Coşkun, 2007: 53). Ancak kentleşmek sadece nüfusun kırsal alandan kentlere göç etmesi demek değildir. Kentleşmek kısaca kentin yaşam tarzının benimsemesi ve uygulanmasıyla başladığı belirtilmektedir (Bal, 2003: 11). Kentleşme, toplumsal değişme, uyum ve bütünleşme, kentlere göç edenlerin kentsel koşullara uygun ilişkiler geliştirme biçimi ve kentin bir ögesi olma süreci olarak belirtilmiştir (Erkan, 2004: 26). Kentleşme, bireylerin kentsel yaşam içindeki etkileşimden etkilenmesiyle ortaya çıkan bir kültür değişmesidir. Tüm bu yaşanan sorunlar sonucunda çözüm yolları aranmaktadır. Hem devlet hem de toplum olarak ihtiyaç duyulan daha yaşanılır, zamana uygun ve hak edilen mekânlar için kentsel dönüşüm kavramı ortaya çıkmıştır.

Kentsel dönüşüm, kentsel sorunlara çözüm üretmek amacıyla, değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon ve eylem olarak ifade edilmektedir (Thomas, 2003). Kentsel Dönüşüm, bir yanda modern kent yaşamının gerektirdiği yeni istek ve talepler, öte yanda kontrol dışı büyümenin etkisinde kalan kentlerde, ekonomik etkinliğini ve güncelliğini yitirmiş kentsel alanlarla yasa dışı uygulamaların oluşturduğu yerleşim bölgelerinin modernizasyonuna ilişkin bir kavramdır (Şahinbaş, 2017:55) Kentsel Dönüşüm temel olarak iki amaca hizmet eder. Birincisi tarihi kentlerde eski sosyal, kültürel ve ekonomik önemini yitirmiş olan yerleşim bölgelerinin ve kaynaklı alanların kent yaşamına kazandırılması; ikincisi, büyük göç alan sanayi kentlerinin kenar bölgelerinde daha çok kayıt dışı inşaat sektöründe gerçekleştirilmiş olan niteliksiz ve yasadışı yerleşimlerin, yasal ve sağlıklı yaşam için uygun koşullara kavuşturulmasıdır (Nalkaya, 2006). Kentsel dönüşüm amaçlarına bakacak olursak kentleşme sürecinde yaşanan her bir sorun aslında kentsel dönüşüm amacı olarak görülebilir. Kentleşmenin ideal boyutta yapılamaması kentsel dönüşüme yol açmıştır.

Kentleşme ile beraber şehirlerde birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlardan bir kısmı şehirlerin fiziksel koşulları ile ilgilidir. Özellikle şehirlerde yaşayanların konut ve altyapı ihtiyaçlarını karşılamak önemli bir sorun teşkil etmektedir. Şehirlere göç edenler konut ihtiyaçlarını kendi çabaları ile ve plansız bir şekilde karşılamaya çalıştıklarından gecekondular diye tabir edilen yapılar ortaya çıkmıştır. Bu gecekondulaşma süreci çarpık kentleşme sorununa sebep olmaktadır. Bu sebeple kentsel dönüşümün amaçlarından birisi, bu çarpık kentleşmenin sebep olduğu sorunları çözmek ve kentleri daha yaşanabilir planlı alanlar haline getirilmesi olarak belirtilebilir. Kentsel dönüşümün en önemli amaçlarından biri de şehirlerin zaman

içerisinde eskiyen kısımlarının yeniden düzenlenmesi ve değiştirilmesidir. Zamanla şehirlerdeki yapıların eskimesi sebebiyle bu durum güvenlik açısından risk unsuru oluşturabilir ayrıca estetik açısından da bu mekânların yenilenmesi gerekebilir. Kentsel dönüşüm amaçlarını maddeler halinde sıralayacak olursak;

Kentsel dönüşümün ortaya çıkışına neden olan unsurlar şu biçimde izah edilebilir (Bayraktar, 2006):

1. Kentin fiziksel koşulları ile toplumsal problemleri arasında doğrudan bir ilişki kurulması ihtiyacını karşılamak,
2. Kent dokusunu oluşturan birçok öğenin fiziksel olarak sürekli değişim ihtiyacına cevap vermek,
3. Kentsel refah ve yaşam kalitesine bağlı ekonomik başarının elde edilebileceği bir yaklaşım ortaya koymak,
4. Kentsel alanların en etkin biçimde kullanımına ve gereksiz kentsel yayılmadan kaçınmaya yönelik stratejileri belirlemek,
5. Toplumsal koşullar ve politik güçlerin ürünü olarak kentsel politikaların şekillendirilme ihtiyacını karşılamaktır.

Kentsel dönüşüm, mevcut kent yapısının yenilenmesi için yapılan uygulamaları içinde toplayan genel bir kavramdır. Bu dönüşümler gerçekleştirilirken dokuz farklı uygulama biçimi vardır.

- Yenileme
- Sağlıklaştırma
- Koruma
- Yeniden Canlandırma
- Yeniden Geliştirme
- Düzenleme
- Temizleme
- Boşlukları doldurarak geliştirme
- Tazeleme-parlatma

Türkiye’de kentsel dönüşüm uygulamaları genellikle bozulmuş tarihi alanların restore edilmesi, çöküntü alanlarının canlandırılması ve gecekonduların sağlıklılaştırılması şeklinde yapılmaktadır (Dündar, 2006; Akt. Kaypak, 2010: 94). Bu uygulama biçimleri tek tek uygulanacağı gibi birkaçının birlikte kullanıldığı uygulamalarda vardır. Teorik olarak ideal kentsel dönüşüm uygulamaları bulunduğu alanın değil tüm ülkenin kalkınması yolunda önemli bir adımdır. Çünkü kent sadece fiziksel bir olgudan oluşmamaktadır, mekânın kalitesi yaşayan insanların sosyo-ekonomik, kültürel durumlarını da etkilemektedir. Bunların aksine amaçlarını karşılayamayan kentsel dönüşüm ise bazı sorunlara yol açmaktadır.

Kentsel dönüşümde yaşanan bazı sorunlar şunlardır;

- Arsa Payları Dağılımında Yaşanacak Sorunlar
- Yeni Binadaki Arsa Payı Dağılımında Adaletsizlik Olması
- Eski Binadaki Bağımsız Bölümlerinin Bazılarının Sonradan Şerefiyelerinin Değişmiş Olması
- Eski Binadaki Arsa Paylarının Şerefiye İle Orantısız Dağıtılmış Olması
- Kentin Doğasına Uygun Olmayan Projeler
- Belediye Sınırları İçindeki Tüm Alanların Potansiyel Kentsel Dönüşüm Uygulaması Yapılabilmesi Sorunu
- Arsa Payları Dağılımında Yaşanacak Sorunlar

Günümüze kentsel anlamdaki ihtiyaç ve sorunlar neticesinde kent ve sürdürülebilirlik arasındaki ilişki, son birkaç on yılda uluslararası politik ve ekonomik gündemde artan bir ilgi görmüştür. Sürdürülebilirlik ilkeleri günümüz ve geleceğin kent forumunda, planlamasında ve gelişiminde önemli bir etken olmakla birlikte artık bir zorunluluk halini almıştır (Ulubaş Hamurcu ve Aysan Buldurur, 2017, 223). Kentlerin değişen ve yeniden şekillenen koşullara adapte olmaları, sürdürülebilirliğe odaklanan uzun vadeli yaklaşımları benimsemekten geçmektedir (Bibri ve Krogstie, 2017, 184). Kentsel dönüşüm uygulamalarının öncelikli amacı, dönüşüm sonucunda oluşturulacak yeni kentsel alanların sürdürülebilir bir mekân olmasını sağlamak olmalıdır (Bircan ve Gelişen, 2019, s. 517). Başarılı bir kentsel dönüşüm uygulaması, dönüşümün çok boyutlu ele alınması ile mümkün olacaktır (Özdemir, Pınarlık ve Ercan, 2017, s. 53) İdeal sürdürülebilir bir kentsel dönüşüm, ekonomik, çevresel ve sosyal dönüşüm olmak üzere üç boyutu ele almalıdır. Ekonomik dönüşüm, yerel ekonominin rekabet gücünü ve

çekiciliğini artırmayı ve ardından büyümesini teşvik etmeyi amaçlar. Çevresel yenileme fiziksel iyileştirme, topluluk simgelerinin korunması ve doğal çevrenin korunması olmak üzere üç kategoriye ayrılabilir. Sosyal dönüşüm, bireylerin ve toplumun bir bütün olarak sosyal durumunu, geçmişle olan bağlarını koparmadan ve yerel bir alanın ayırt edici özelliklerini ihmal etmeden iyileştirmeyi amaçlar (Çakır,2023,133) Yerel iş fırsatlarının sağlanması, uygun fiyatlı konut ve kolaylıkların sağlanması, topluluk oluşturma, yerel gelenek ve kültürün korunması ve onarılabilir bina ve tarihi mülklerin restorasyonu gibi programları içermektedir (Lee, 2008, ss. 41–42).

2.TÜRKİYE’DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

Kentsel dönüşümün geçmişi irdelendiğinde, artan nüfusla birlikte meydana gelen çarpık yapılaşma ve eskiyen kent dokusunun yenilenmesi ihtiyacı bu kavramı gündeme getirmiştir. Tarihsel seyrine bakıldığında ülkemizde kentsel dönüşümün genel gerekçesi göçlerle meydana gelen sorunlu kent yerleşmeleri olmaktadır. Gerek Osmanlı döneminde gerekse Cumhuriyet döneminde de benzer biçimde kentsel dönüşüm hareketlerinin temelinde göçler yattığı görülmektedir. İkinci aşamada ise ekonomik yapılanmalar; sanayi yerleşmeleri, ulaştırma çabaları ve benzer biçimde tezahür eden zaruretler olduğu kaynaklarda dile getirilmektedir (Yaman, Şahinbaş,2017,61) Kentsel Dönüşüm ile uygulanan program ve projelerin kentlerin iyileştirilmesi noktasında yeterli olmasa da yasal anlamda konuların revize edildiği, yetersiz olarak görülen konuların giderilmeye çalışıldığı özellikle 2003 yılından beri kentsel anlamda sorunların çözüme kavuşturulmasına yönelik birçok düzenlemelerin yapıldığı söylenebilir. Türkiye’de kentsel dönüşümün genel olarak yasal kaynakları şunlardır: (YYÜ İİBF Dergisi, 4(7))

- 1969 tarih ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanun,
- 1976 tarih ve 775 sayılı Gece Kondu Kanunu,
- 1983 tarih ve 180 sayılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname,
- 1984 tarih ve 2981 sayılı İmar Affı Kanunu,
- 2004 tarih ve 5273 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun,
- 2004 tarih ve 5104 sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,

- 2005 tarih ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 2004 tarih ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu,
- 2005 tarih ve 5393 sayılı Belediye Kanunu,
- 2012 tarih ve 6360 sayılı On Dört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun
- 2012 tarih ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun,
- 2011 tarih ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname,
- 2011 tarih ve 648 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Hükmünde Kararname, 644 ve 648 Sayılı KHK'ler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Kentsel Dönüşüm konusunda görevlendirilmiştir. Ülkemizde kentsel dönüşüm süreci Çevre ve Şehircilik Bakanlığının kontrolü ve girişimleriyle yol almaktadır.

Ülkemizde son yıllarda kentsel dönüşüm proje uygulamaları kent planlama gündeminde sıklıkla yer almakta ve tartışılmaktadır. Bir taraftan afet riskinin varlığı, diğer taraftan bugüne değin sağlıklı biçimde gelişmiş kentsel parçalar kentsel dönüşüm projelerinin uygulanmasının önemini gündeme taşımıştır. Neo-liberal politikalara bağlı olarak ekonomik krizden çıkış aracı olarak değerlendirilen inşaat sektörünün yeniden yapılandırılması ise kuşkusuz sürecin en önemli bileşenlerinden birini oluşturmaktadır. (KBAM 5. 2014) Yapılacak olan kentsel dönüşüm projelerine toplumun bakış açısı zamanla birlikte değişmiştir. Dönüşüme dâhil olmaktan çekinen malikler yaşanan afetler sonrasında kendileri başvurularda bulunarak sürece dahi olmak istemişlerdir. Ülkemizde yıllardır süre gelen parsel bazlı dönüşümler artık süreçte ada bazlı bölgesel dönüşümlere eğilmektedir. Hem toplum ihtiyacı hem de devlet olarak gereklilik görülmesi bunun başlıca nedenlerindedir. Uygulamaların artması ile birlikte yaşanan sorunlar daha fazla ortaya çıkmıştır, yasal düzenlemelerle bu sorunlar tespit edilip ortadan kaldırılarak maliklerin güvenli bir ortamda rıza esasında dönüşüme katılmaları sağlanmaktadır.

3.İZMİR'DE KENTSEL DÖNÜŞÜM

İzmir büyük şehirlerarasında olası nedeni ile yoğun göç alan kentler arasındadır. Zamanla aldığı göçler ve değişen zamana uyum gerekliliği ile dönüşüme ihtiyaç duymuştur. İzmir Büyükşehir Belediyesi, en küçüğü 7 hektar en büyüğü ise 122 hektar olmak üzere 6 bölgede toplam 248 hektar alanda kentsel dönüşüm çalışmalarına devam etmektedir. Dönüşüm alanlarında devam eden uzlaşma görüşmelerinde %100 uzlaşma sağlanan bölgelerde projenin hızla hayata geçmesi için etaplar halinde yapıma yönelik çalışmalar başlatılmaktadır. Dönüşüm alanında bir yandan uzlaşma görüşmeleri devam ederken bir yandan da inşaat yapımı başlatılmakta, tamamlanan yapıım etaplarında ise teslimler yapılarak hak sahiplerinin yeni konutlarında yaşamları başlamaktadır. İBB Kentsel Dönüşüm Projeleri'nin etaplar halinde pek çok aşamada paralel olarak uygulanması bir alandaki deneyimin diğer alana aktarılmasında kolaylık sağlamaktadır. Önerilen çözümlerin mahalle ölçeğinde birlikte kullanım sağlayacak mekânları üretmesi, birlikte yürütülmesi gereken bir sistem oluşturması sadece proje uygulama aşamasında değil aynı zamanda da kullanımda da katılımcılık ilkesinin hayata geçmesini kolaylaştıracak ve katılımcılığı arttırmaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyelerin Kentsel Dönüşüm Alanları;

- Uzundere Kentsel Dönüşüm Alanı
- Örnekköy Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı
- Ege Mahallesi Kentsel Dönüşüm Alanı
- Ballıkuyu Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Çiğli Güzeltepe Kentsel Dönüşüm Ve Gelişim Projesi
- Karşıyaka Cumhuriyet Mahallesi Dönüşüm Projesi
- Kemalpaşa İlçesinde Atatürk Mahallesi Ve Soğukpınar Mahallesi Kentsel Dönüşüm
- Menemen İlçesi'nde 2 Riskli Alan Vardır. Birinci Riskli Alan Ahıhdır Mahallesi, Seydinasurullah Mahallesi Ve Kazımpaşa Mahallesi'nde Bulunmaktadır.
- Narlıdere İlçesi'nde 2 Riskli Alan Vardır. Birinci Riskli Alan II. İnönü Mahallesi Ve Atatürk Mahallesi'nde Bulunmaktadır.

- Karabağlar İlçesi'nde 2 Riskli Alan Vardır. Birinci Riskli Alan Abdi İpekçi, Devrim, İhsan Alyanak, Salih Omurtak, Bahriye Üçok, Limontepe, Umut, Ali Fuat Erten, Gazi, Özgür, Yüzbaşı Şerafettin, Peker, Yurdoğlu, Cennetçeşme, Uzundere Ve Kibar Mahalleleri'nde Bulunmaktadır.

- Gaziemir İlçesi, Aktepe Ve Emrez Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesi

Bu alanlardan Uzundere, Örnekköy, Ballıkuyu, Çiğli Güzeltepe, Ege mahallesi ve Gaziemir ilçesinde bulunan kentsel dönüşüm uygulamaları devam etmektedir.

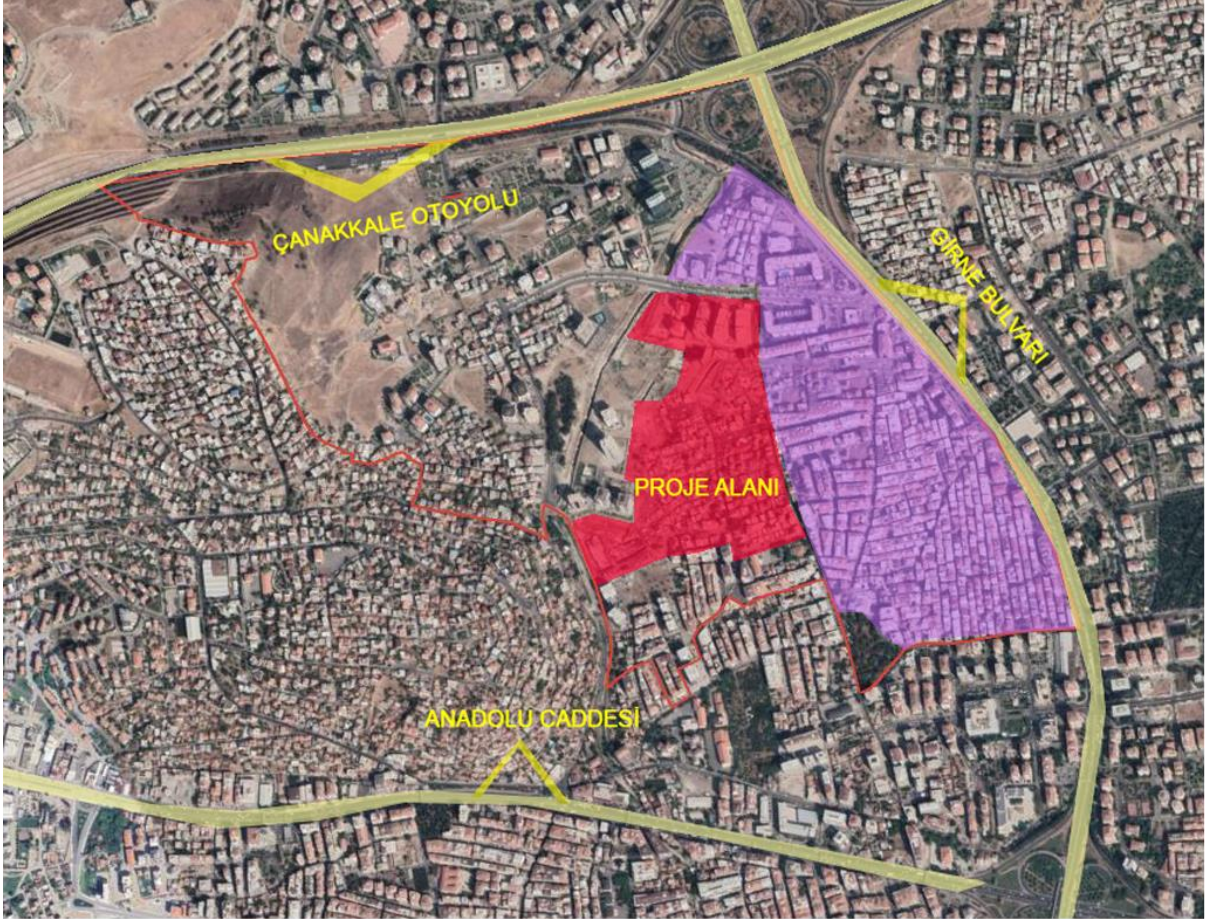
4.ÖRNEKKÖY MAHALLESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Örnekköy Mahallesinde bulunan alan Çanakkale otoyolu, Yeni Girne Caddesi ve Anadolu Caddesi gibi kentin önemli ulaşım akslarına yakın konumda olup, doğusunda Örnekköy deresi ile Cumhuriyet Mahallesi, batısında Başpehlivan Karaali Caddesi bulunmakta olan kentsel dönüşüm projesi İzmir'de aktif olarak devam eden kentsel dönüşüm projelerindedir. Proje alanı 180 bin metrekarelik bir alanı kapsamaktadır. Dönüşüm bu alanda bulunan 1500 konutu içine almaktadır. Konum olarak önemli noktada bulunan bu alan gecekodu mahallesi olup çarpık kentleşmenin yüz tuttuğu bir alandır. Alan ve çevresinde kentsel dönüşüm planlanması başlamadan önce müteahhitlerin bölgeye girmesi ile parsel bazlı kentsel yenilemeler başlamıştır. Bunun en büyük sebepleri arasında ise alanın konum olarak değerli bölgede kalması ve verilen imar haklarıdır. Kentsel dönüşüm alanını tek tek yenilenen parsellerden sokaklar ayırmıştır. Sokağın bir yanı yüksek katlı binalardan oluşurken diğer yanı ise gecekodu düzeninde kalan yapılardan oluşmuştur. Bu karmaşık sistem kent estetiğini ihlal edip planlı yapılaşmaya aykırı kalırken hem de sosyal alanda aynı bölgede yaşayan insanlar arasına sınıf farkını koymuştur.

Alanda belirlenen hiyerarşinin artık yöre halkı tarafından da değişime gidilmesini istedikleri belediye ile yapılan anlaşmaların proje başlangıcında neredeyse %100 oranında olmasından çıkarılabiliriz.



Şekil 4.1: Proje Alanının Konumu



Şekil 4.2: Parsel Bazında Kentsel Dönüşüme Girmiş Alanlar

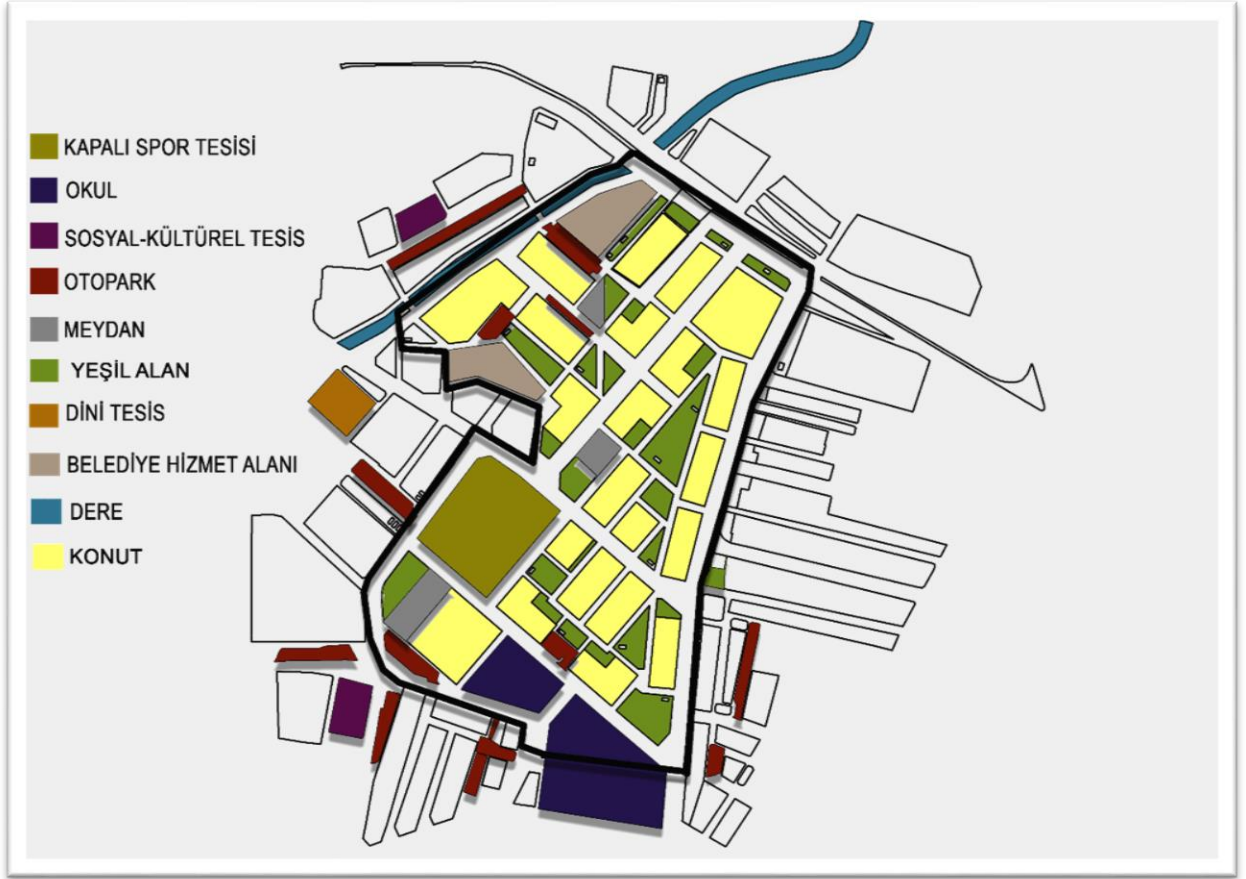
Roman mahallesi olarak bilinen alanda kendi içinde bölgenin halkı tarafından benimsenmiş, kendilerinin oluşturdukları bir sistem bulunmaktadır. Alan halkı bozuk olan yapılaşmanın yanı sıra binalar arasında kalan dar sokakları da aktif olarak kullanarak mülkiyet sınırlarının aşılmasına ve sınır bilincinin kaybolmasına neden olmuştur.

Proje kapsamında alanda 3 bin 520 konut ve 338 işyeri inşa edilecek. 4 bin 200 metrekaresi kapalı iki katlı yeni pazar alanı, taşıtlar için yaklaşık 30 bin metrekare açık ve kapalı otopark alanları, 3 bin 500 metrekare kapalı alanı olan spor tesisi binası ve sosyal alanlar yapılacak. Projeye aynı zamanda alana 68 bin metrekare yeşil alan ve 20 bin metrekare sosyal donatı alanı kazandırılacaktır. Projenin planlandığı şekilde uygulanabilmesi sonucunda sadece dönüşüm alanına değil bağlı olduğu ilçeye de çok büyük katkısı olacaktır. Mevcut yol kademelenmesi ve mevcut imar planı yol aksları ile uyumlu, erişilebilirliği yüksek, güçlü yaya aksları ile yaya-yeşil sürekliliğinin sağlandığı, komşuluk ilişkileri gözetilerek hazırlanan Kentsel Tasarım çalışmaları yapılmıştır.

İzmir Örnekköy kentsel dönüşüm projesi 19 etap halinde yükselecek. 1-13. etap aralığındaki bölgelerde konut blokları yer alacak. 14. etapta 2 adet eğitim tesisi ile rekreasyon alanı, 15. etapta park alanı, 16. etapta park alanı, 17. etapta spor ve oyun alanı ile yer altı otoparkı, 18. etapta pazar yeri, sosyal tesisi ile yer altı otoparkı, 19. etapta rekreasyon alanı ve yeşil alanlar olacak. İkinci, üçüncü ve dördüncü etapta bin 134 konut, 74 işyeri için yapım çalışmaları ise sürüyor. İzmir Büyükşehir Belediyesi birinci etapta 130 konut ve 13 işyerini hak sahiplerine teslim etmiştir. 560 bağımsız birimi kapsayan beşinci etabın kura çekimi ise 8 Haziran'da yapılmıştır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)



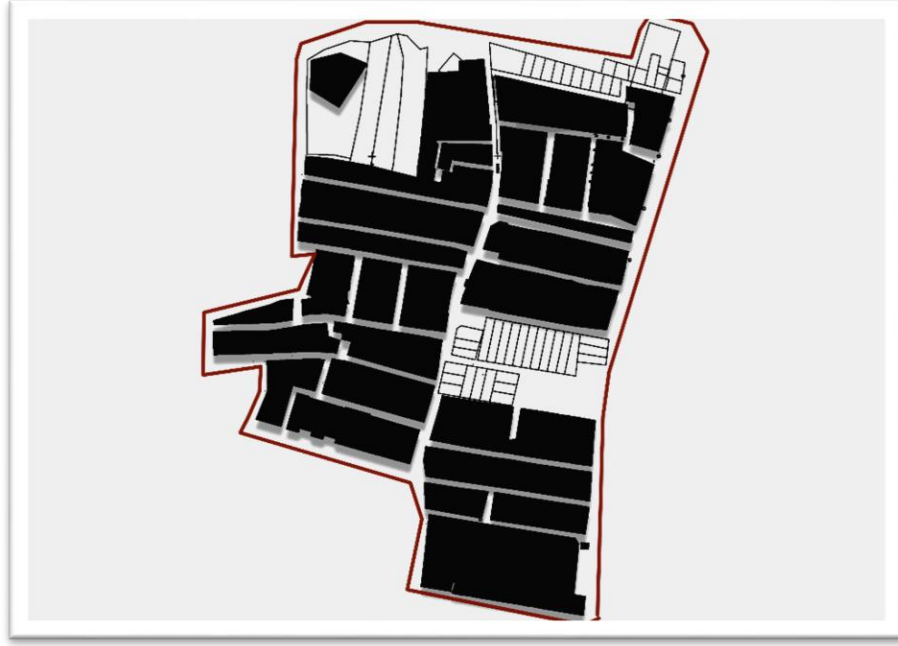
Şekil 4.3: Planlanan Kentsel Dönüşüm Uygulaması
(İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)



Şekil 4.4: Dönüşüm Alanı Mekânsal Kullanım Paftası

Yüzde yüz uzlaşılan 26981 Ada 6 Parsel Kat Karşılığı Anahtar Teslimi İnşaat Yapım İşi kapsamında, 130 konut+13 ticaret biriminin Hak Sahiplerinin noter huzurunda kuraları çekilmiş, tahliyeleri, kira ödemeleri yapılmış, yıkımları daha sonrasında da inşası yapılmış olup, anahtar teslimleri gerçekleşmiştir. Projenin 2. etabı olan 2. ve 3. Bölgelerin bir kısmını alan bölümde uzlaşmalar sağlanmış, kuraları çekilmiş ve üst yapı yapım ihale dosyalarının (teknik şartname, sözleşme vb.) hazırlanması çalışmaları tamamlanmış olup 16 Temmuz 2020 tarihinde yapım ihalesine çıkmış ve ihale olumlu şekilde sonuçlanmıştır. 170 konut ve 20 işyerini kapsayan projenin yapım aşamasına geçilmiştir. Projenin 3. etabı 27003 Ada 3 Parsel, 27021 Ada 1 Parsel ve 27022 Ada 1 Parsel olan 9. Bölgede ve 4. Etap ise 26996 Ada 1 Parsel olan 2. bölge, 3. bölge ve 5. bölgenin bir kısmını alan bölümlerde uzlaşmalar sağlanmış, kuraları çekilmiş ve üst yapı yapım ihale dosyalarının (teknik şartname, sözleşme vb.) hazırlanması çalışmaları tamamlanmış olup 29 Aralık 2020 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi ile Büyükşehir İştiraki İZBETON A.Ş. arasında yapılan protokol kapsamında tahliyeler ve kira ödemeleri başlamış ve yapım aşamasına geçilmiştir. Projenin 5. Etabı; 27015 Ada 2 Parsel olan

8. Bölgede ve 27015 Ada 2 Parsel olan 7. bölgenin bir kısmı ile 27059 Ada 1 Parsel olan 4. bölgenin bir kısmını alan bölümlerde uzlaşmalar sağlanmış, kuralları çekilmiş ve üst yapı yapım ihale dosyalarının (teknik şartname, sözleşme vb.) hazırlanması çalışmaları tamamlanmış olup önümüzde günlerde ihalesi yapılacaktır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı)



Şekil 4.5: Kentsel Dönüşüm Uygulamasından Önce Olan imar Adaları

Şekil 4.5'te dönüşüm öncesinde bulunan imar adaları görülmektedir. Var olan parseller kendi içinde bir düzeni varmış gibi görünüyorsa da ruhsatsız yapılaşma sonucu olan mülkiyet sınır aşımı ve parsellerin birbirine olan sınır tecavüzleri somutla düzenin olmadığını göstermektedir. Alana bakıldığı zaman bölgede bulunan boşlukların sadece dar sokaklardan oluştuğu görülmektedir, projenin bir amacı da bu boşlukları sadece dar yollar ile değil anlamı olan kullanılabilir alanlar oluşturmaktır. Bölgenin yerleşim düzenine bakıldığında yapılaşmanın bitişik nizam olarak yerleştiği görülmektedir, var olan imar adalarının sosyal boşluksuz (kamu alanı) konut parsellerinden oluşması ve bu parsel sınırlarının korunamaması alanı yaşanabilecek alan olmaktan çıkarmıştır. Alanda yeşil ve sosyal alan eksikliği görünen problemlerden sosyal hayatı etkileyenlerin en önemlisidir. Binalar arasında kalan dar sokaklar alanda yaşayan halkın özellikle çocukların sosyalleşebildiği tek alandır.



Şekil 4.6: Kentsel Dönüşüm Uygulaması ile Planlanan İmar Adaları

Şekil 4.6’da kentsel dönüşüm uygulaması ile planlanan imar adaları bulunmaktadır. Planlanan yerleşim dağılımlarında imar adalarını birleştirerek daha büyük alanlar da toplayıp kat adetleri arttırılarak zeminde boşluklar oluşturulması hedeflenmiştir. Planlanan imar düzeninde blok nizam uygun görülüp adalar arasında bırakılan boşluklar bloklar arasında da oluşturularak binaların kendi alanlarını kullanıp kalan kamusal alanlardan uzaklaşmasını sağlayarak sadece uygulama alanında kalan halk için değil çevrede yaşayan insanların da alanı aktif kullanımına sunulmuştur. Adalarda bulunana farklı birçok parselin birleşip tek ada haline gelmesi farklı bina tipolojilerinden kurtulup daha az sayıda bina daha fazla zemin kullanım alanı sağlamıştır. Zeminde oluşturulan boşluklar yaşanılabilir bir çevre oluştururken kat adetlerinin arttırılması ile yüksek binalar yapılması farklı bir sorun olarak görülebilmektedir. Ülkemizde yaşanan son afet olaylarından sonra az katlı yapılar daha çok tercih edilmeye başlanmıştır.



Şekil 4.7: Uygulama Sonrası Planlanan Yeşil Alan Dağılımı

Örnekköy de Mevcut yol kademelenmesi ve mevcut imar planı yol aksları ile uyumlu proje ile alanına 68 bin metrekare yeşil alan ve 20 bin metrekare sosyal donatı alanı kazandırılmıştır. (İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı) Alanda bulunan yeşil alan dağılımı ortak meydanlardan oluşmasının yanı sıra oluşturulan yeni imar adalarının belirli alanları ayrılarak kamusal alan dışında blokların kendi alanlarını kullanmalarını hedeflenmiştir. Böylece sadece alanda yaşayan insanlar dışında kullanılabilinecek yeşil alan ve meydanlar oluşturulmuştur. Alanın oluşturulan yeşil kullanımla nefes alması sağlanırken bu kullanımın sürekliliği için çöp toplama ve geri dönüşüm envanterleri de sağlanmıştır.

Örnekköy kentsel dönüşüm projesinde tamamlanan 1.etap konut binasına bakıldığı zaman daha önce yapılmış kentsel dönüşüm ve TOKİ binalarından farklı olduğu görülmektedir. Kullanılan malzemeler, tasarlanan cepheler ve verilen ayrıntılara bakıldığı zaman kentsel dönüşüm projelerinde farkındalıkların arttığı ve zamana uymayan kabullenişlerin önüne geçildiğini görmek ülkemizde uygulanacak olan kentsel dönüşüm projelerine bakışın değiştiğini ve kalitenin daha yukarılara çekildiğini göstermektedir. Tasarım hatası olarak görebileceğimiz her projeye aynı detayların işlenmesi, her alanın kendi tipolojisine ait tasarım ilkelerinin kabul görmeyişi fikrinden uzaklaşıyor olmak kentsel dönüşüm adına ileriye götüren adımlardır. Daha önce uygulanan kentsel dönüşüm projelerinde küçük açıklıklar, kırma çatılar, soluk ve tek düze cepheler göze çarpmaktadır.

5.SONUÇ

Kentler ait olduğu toplumda yaşayan insanların daha iyi bir yaşam için yerleşmeyi seştiği alanlardır. Gerek fiziki koşulları gerekse sağladığı imkânlar ve değişen zaman ihtiyaçları bunun en önemli nedenlerindedir. Bu nedenlerle yapılan düzensiz göçler planlaması ve imar uygulaması hâlihazırda tartişılan kentler için içinden çıkılamayacak sorunlara yol açmıştır. Kentleşme süreçlerinde olması kaçınılmaz olan nüfus artışları öngörölüp, kentin oluşum süreçlerinde uygulanacak planlamaların bu öngörü çerçevesinde yapılmamış olması ve artık toplumun karma bir şekilde bir arada yaşaması toplumsal sınıf farklılıklarına da yol açmıştır. Tüm bu problemler çerçevesinde bir çözümlu olan kentsel dönüşüm uygulamaları başlatılmıştır. Dünyada kullanılan bu uygulamalar 1950 yıllarında ölkemizde de hızlanmaya başlamıştır. Toplum ihtiyaçlarının yanı sıra sanayileşmenin gelişmesi bu hızlanmanın temellerini oluşturmuştur. Kentsel dönüşüm uygulamalarının konut bulma sıkıntısının giderilmesi, sosyal ve kültürel alanların artması, sanayi alanlarının artması ve kente yapılan göçler sonucu oluşan yeni nüfusun iş olanaklarının karşılanması gibi hedefleri vardır. Bunların yanı sıra son zamanlarda ölkemizde yaşanan doğal afetler kentsel dönüşüm yoluna girmeyi hızlandırmıştır. Uygulama sırasında birçok farklı teknik kullanırken uygulama esnasında sorunlarla da karşılaşılmaktadır. Tamamına yakını insan kaynaklı olan bu sorunlar uygulama başlangıcında belirlenip yapılan planlamaların çözümleri de içinde barındırmalıdır. Planlama yapılırken bölgenin analizi çok iyi yapılmalı ve alanın ihtiyacına göre uygulanacak kentsel dönüşüm uygulaması belirlenmelidir.

6.KAYNAKÇA

Alkışer, Y., & Yürekli, H. (2003). Türkiye’de “devlet konutu”nun dünü, bugünü, yarını. İTÜ Mimarlık Fakültesi Dergisi, 3(1), 63-74.

Alver, K. (2012) Kent Sosyolojisi

Atalay, B, ve diğ.,Türk Aile Yapısı, DPT Yayını, No:2313, Ankara, 1992.

AYDIN, A. H., & Çamur, Ö. (2016). Kentsel dönüşüm uygulamalarında başarılı dünya örnekleri: Danbara, Solidere, Rio de Janeiro. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 6(1), 53-68.

Bağlı, M., & Binici, A. (2005). Kentleşme Tarihi ve Diyarbakır Kentsel Gelişimi. Ankara: Bilim Adamı Yay.

Bal, H. (2008). Kentsel Yapı ve Kentlileşme Süreci: Isparta-Van Karşılaştırması. Isparta: Fakülte Kitabevi.

Bayraktar, E., (2006). Gecekondu ve Kentsel Yenileme, Ekonomik Araştırmalar Merkezi Yayınları, Ankara.

Bibri, S. E., Krogstie, J., &Kärholm, M. (2020). Compact city planning and development: Emerging practices and strategies for achieving the goals of sustainability. Developments in the Built Environment, 4, 1-20.

Bircan, D. ve Gelişen, G. (2019). Kentsel dönüşüm ile sürdürülebilir kent önerileri ve Selamsız örneği. Kent Akademisi, 12(3), 501-518.

Bookchin, Murray, (1999) Kentsiz Kentleşme, (Çev: Burak Özyalçın), Ayrıntı Yayınları, İstanbul, 1999

Coşkun, R. (2007). Kent ve İnsan-Yerel Siyaset Çözümlemeleri. İstanbul: Okutan Yay.

ÇAKIR, E. (2023). 21. YÜZYILDA KENTSEL DÖNÜŞÜM VE YENİ EĞİLİMLER. Meriç Uluslararası Sosyal ve Stratejik Araştırmalar Dergisi, 7(18), 118-144.

Çakır, Sabri, Kentleşme ve Gecekondu Sorunu, Fakülte Kitabevi, Isparta, 2007

- Dünder, Ö. (2006).** Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Sonuçları Üzerine Kavramsal Bir Tartışma. Kentsel Dönüşüm Sempozyumu, (Ed.). P. Pınar Özden, Ankara: TMMOB ŞPO Yayın: 65-74.
- Erkan, R. (2004).** Kentleşme ve Sosyal Değişme. Ankara: Bilim Adamı Yayınları.
- ERKUT, G,** Kentleşme Sürecinin Sosyolojik Boyutu, Kentleşme ve Kentlileşme Politikaları, Türkiye Sosyal Ekonomik Siyasal Araştırmalar Vakfı, Ankara, 1991
- Ersoy, M. (2007).** Kentsel Planlama Kuramları. Ankara: İmge Kitabevi.
- Es M., S., & Ateş, H (2004).** Kent Yönetimi, Kentlileşme Ve Göç: Sorunlar Ve Çözüm Önerileri. In Journal Of Social Policy Conferences (No. 48). Istanbul University.
- Hayta, Yasemin . (2016).** KENT KÜLTÜRÜ VE DEĞİŞEN KENT KAVRAMI. Bitlis Eren Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, 5(2).
İzmir Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı Yayınları
- Karadağ, A., & Mirioğlu, G. (2011).** Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Politikaları Ve Uygulamaları Üzerine Coğrafi Değerlendirmeler: İzmir Örneği. Ege Coğrafya Dergisi, 20(2), 41-57.
- KARTAL, (1992)** Kemal, Ekonomik ve Sosyal Yönleriyle Türkiye’de Kentlileşme, Adım Yayınları, Ankara.
- Kayan, A. (2017).** Planlı dönemden önce kentleşme politikalarındaki sorunların günümüze yansımaları. International Journal of Social Science Research, 6(2), 158-183.
- Keleş, R. (1983).** 100 soruda Türkiye’de kentleşme, konut ve gecekondü.
- Keleş, R. (2010).** Kentleşme Politikası. Ankara: İmge Kitabevi.
- Keleş, Ruşen,** Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, Ankara, 1996 Kentsel Ve Bölgesel Araştırmalar Ağı 5. Sempozyumu (2014)

- KILINÇ, Z. A., & Çelik, A. (2009).** Kentsel dönüşüm ve kültürel dönüşüm. Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi, 9(18), 145-164.
- Kıray, M. (1998),** “Modern Şehirlerin Gelişmesi ve Türkiye’ye Has Baz Eğilimler, Kentleşme Yazıları, Bağlam Yayınları, İstanbul.
- Lee, K. L. G. (2008).** Sustainable urban renewal model for a high densitycity: Hong Kong (Yayımlanmamış Doktora Tezi). The Hong Kong Polytechnic University, Hong Kong.
- Nalkaya, S., (2006).** Kentsel Dönüşüm ve Kent Kimliği, Yapı Dergisi, Yapı-Endüstri Merkezi Yayınları, 292, 39-43.
- Niray, N. (2002).** Tarihsel süreç içinde kentleşme olgusu ve Muğla örneği. Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, (9), 1-27.
- Özdemir, A., Pınarlık, M. ve Ercan, E. (2017).** Sürdürülebilir binalar için dünyada uygulanan devlet teşvikleri ve uygulamaların incelenmesi. Türk Bilim Araştırma Vakfı, 10(01), 52-60.
- Özer, A. (2000).** Kentleşme ve Yerel Yönetimler. Ankara: Ürün Yay.
- Özer, İnan (2004),** “Kentsel Ekonomik Araştırmalar Üzerine Sosyolojik Bir Değerlendirme”, Kentsel Ekonomik Araştırmalar Sempozyumu, Cilt II, Ankara, DPT Yayını.
- Polat, S., & Dostoğlu, N. (2007).** Kentsel dönüşüm kavramı üzerine: Bursa’da kükürtlü ve Mudanya örnekleri. Uludağ Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Dergisi, 12(1).
- SADIOĞLU, U., ÖMÜRGÖNÜLŞEN, U., ERGÖNÜL, E., & ERKUL, A. K. (2020).** Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hazırlık Ve Uygulama Aşamalarında Sosyal Boyutun Analizi: İzmir Örneği. Memleket Siyaset Yönetim, 15(34), 243-282.
- Şevket, I. Ş. I. K. (2005).** Türkiye’de kentleşme ve kentleşme modelleri. Ege Coğrafya Dergisi, 14(1-2), 57-71.
- Tekeli, İ., ve Ortaylı, İ.(1978).** Türkiye’de Belediyeciliğin Evrimi. Ankara: 1. Kitap.
- Thomas, A., (2003).** A Glosorry of Regeneration and Local Economic Devolopment, Local Economic Strategy Center, Manchester.

Ulubaş Hamurcu, A. ve Aysan Buldurur, M. (2017). Sürdürülebilir kentsel dönüşüm için performans göstergeleri. Planlama (TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını), 27(3), 222-235.

Üçışık, F. (2006). Konut Sorunu ve Çözüm Önerileri. İstanbul: Ötükent Neşriyat.

YAMAN, F. T., & ŞAHİNBAŞ, U. (2017). Türkiye’de kentsel dönüşüm. Anadolu Bil Meslek Yüksekokulu Dergisi, 12(47), 53-77.

Yavuz, F. Keleş, & R. Geray, C. (1973). Şehircilik Sorunlar-Uygulama ve Politika. Ankara: Sevinç Matbaası,

YILMAZ, E., & Çiftçi, S. (2011). Kentlerin Ortaya Çikişi ve Sosyo-Politik Açidan Türkiye’de Kentleşme Dönemleri. Elektronik Sosyal Bilimler Dergisi, 10(35), 252-267.

YILMAZ, V. (2019). Türkiyede Kentsel Dönüşüm Sürecinin Yansımaları Ve Kentleşme. Van Yüzüncü Yıl Üniversitesi İktisadi Ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi, 4(7), 119-134.